



Comune di Cesena

VARIANTE a Piano Attuativo
di iniziativa privata
per l'area di Pievesestina
12/02 - AT4a

PROPRIETA'

ARCA spa

Via Emilia, 3902 - Budrio di Longiano (FC)

P.IVA 00138870407

ufficiotecnico.arca@pec.it

GOLDEN srl

Via F.lli Rosselli 46-Pesaro

P.IVA 02162800417

goldensrlpesaro@legalmail.it

ECOTECH srl

Via Pastore 185-Cesena

P.IVA 02203490400

commerciale.ecotech srl@pecpu.telecompost.it

BARUZZI snc di BARUZZI NATALE & C.

Via Civinelli 945-Cesena

P.IVA 00280800400

baruzzi-snc@arubapec.it

VALORE CITTA'

Piazza del Popolo 10-Cesena

P.IVA 03752720403

valorecittasrl@pec.it

MEDIOLEASING spa

Via Ludovico Menicucci 4/6-Ancona

P.IVA 02232810420

segreteria.medioleasing@actaliscertymail.it

PROGETTISTA

Arch. EDOARDO PREGER

Studio Associato Preger

Via dell'Arrigoni n. 220 - 47522 Cesena

tel.fax 0547 318943 - e-mail info@studioassociatopreger.it

edoardo.preger@archiworldpec.it

COLLABORATORE

Geom. Casadei Daniele

Studio Tecnico Geometrie

V.le Bovio n.64 47521 Cesena

tel - fax 0547 - 613893 - e-mail studio.geometrie@fastwebnet.it

daniele.casadei@geopec.it

OGGETTO:

Norme Tecniche di Attuazione

Settembre 2015

scala

tavola

R2

Norme tecniche di attuazione

Titolo I – Disposizioni generali

Art.1. Ambito di applicazione della variante

Si confermano tutte le disposizioni normative, gli indici, i parametri urbanistici, i vincoli, le prescrizioni e quanto altro previsto dalle Norme Tecniche del PUA approvato con delibera di CC n.78 del 25-09-2014, in ogni parte non modificata dalla presente variante.

Art.2. Disposizioni urbanistiche secondo il PRG vigente

Nel PRG vigente l'area oggetto del Piano Particolareggiato è così composta:

la superficie oggetto di trasformazione urbanistica risulta essere di **mq. 274.345** pari ad una superficie di lotto teorica di mq. 137.172,50 ed una potenzialità edificatoria complessiva di **SUL mq. 109.738**.

La ripartizione delle superfici dei lotti rispetto alle proprietà tiene conto di una superficie totale di lotto pari a **mq. 137.054** ed una **SUL di mq. 109.643,20** risulta:

		sup. lotto	SUL
Lotto 1	mq.	62.494	mq. 49.995,20
Lotto 2	mq.	15.259	mq. 12.207,20
Lotto 3	mq.	13.705,40	mq. 10.973,80
Lotto 4	mq.	8.748	mq. 6.998,40
Lotto 5	mq.	14.473	mq. 11.578,40
Lotto 5P	mq.	4.679	mq. 3.743,20
Lotto 6	mq.	9.204	mq. 7.363,20
Lotto 6P	mq.	3.069	mq. 2.455,20
Lotto 7	mq.	1.360	mq. 1.088,00
Lotto 8	mq.	1.635	mq. 1.308,00
Lotto 9	mq.	<u>2.427,60</u>	mq. <u>1.932,60</u>
	mq.	137.054	mq. 109.643,20

**RIPARTIZIONE AREE FONDIARIE PRIVATE E QUOTE PER L'ATTUAZIONE DI POLITICHE
INSEDIATIVE D'INTERESSE PUBBLICO**
in applicazione dell'art.42.08 bis delle NTA vigenti
(variante n. 1/2010 approvata con deliberazione di C.C. n.133 del 21/12/2011)

	<u>mq. privato</u>	<u>mq. aree per politiche insediative di interesse pubblico da cedere urbanizzate al comune a titolo gratuito</u>
Lotto 1	62.494,00	
Lotto 2	15.259,00	
Lotto 3		13.705,40
Lotto 4	8.748,00	
Lotto 5	14.473,00	
Lotto 5P	4.679,00	
Lotto 6	9.204,00	
Lotto 6P	3.069,00	
Lotto 7	1.360,00	
Lotto 8	1.635,00	
Lotto 9	2.427,60	
	123.348,60	13.705,40

Total mq. 137.054

Art.3. Elementi costitutivi della Variante al Piano Particolareggiato:

La Variante del Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

- R1 relazione
- R2 norme tecniche di attuazione
- R3 schema di convenzione
- Tav. 1 Inserimento rilievo sul PRG
- Tav. 2 Indicazione proprietà e percentuali – visure – Doc. Fotografica
- Tav. 3 Rilievo e vincoli
- Tav. 4 Schede
- Tav. 5 Aree da cedere all'amministrazione comunale
- Tav. 6 Tavola di Progetto
- Tav. 7 Tavola Comparativa
- Tav. 8 Rete fogna Nera – Rete acqua prima pioggia
- Tav. 9 Rete Gas – Rete Acquedotto
- Tav. 10 Rete Acquedotto duale
- Tav. 11 Illuminazione Pubblica

Art.4. Valore prescrittivo e indicativo degli elementi costitutivi della Variante al Piano Particolareggiato

Aree private tav.6

Tali aree formano il lotto privato. I parametri urbanistici previsti all'interno dei singoli lotti individuati nella tavola 6 sono vincolanti come quantità.

Incentivazione a realizzazione di cisterne di utilità per il riutilizzo delle acque meteoriche.

In conformità a quanto contenuto all'interno del punto 10) delle prescrizioni della Proceduta di Screening: "...in relazione alla natura ed alla tipologia delle attività insediabili nelle Aree di trasformazione afferenti l'area di Pievesestina andranno previste da parte dell'Amministrazione comunale obblighi convenzionali per la realizzazione di cisterne di utilità per il riutilizzo delle acque meteoriche...", si stabilisce che:

1. Sarà obbligatoria, all'interno dei lotti privati, la realizzazione di cisterne di utilità per il riutilizzo delle acque meteoriche non contaminate (acque di pioggia raccolte dai pluviali delle coperture). L'acqua stoccata da tali vasche potrà essere destinata a:
 - a) Usi interni: realizzazione di rete duale collegata allo scarico dei w.c.;
 - b) Usi esterni: irrigazione delle aree permeabili (aree a verde privato= e/o eventuali lavaggio di piazzali, depositi, automezzi, ecc..;
2. Sarà valutata, in fase di Permesso di costruire, la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di prevedere forme di incentivazione per la realizzazione delle cisterne in oggetto;
3. Il dimensionamento per la determinazione delle dimensioni minime delle vasche di accumulo, da prevedere all'interno dei lotti, dovrà essere stabilito mediante l'utilizzo della seguente formula:

$$\text{mc. vasca di accumulo} = \text{mc}_1 \text{ (eventuali usi interni)} + \text{mc}_2 \text{ (usi esterni)}$$

dove:

$$\text{mc}_1 \text{ (eventuali usi interni)} = 0,10 \text{ mc/addetto}$$

N.B.: per "addetto" si intende un qualsiasi individuo che trova impiego nell'azienda
Di futuro insediamento, indipendentemente dalle mansioni svolte:

e

$$\text{mc}_2 \text{ (usi esterni)} = 0,002 \text{ mc. / mq. di superficie scoperta.}$$

N.B.: al fine di esemplificare il calcolo, in via preventiva, la superficie scoperta può essere stimata nell'ordine del 50% della Superficie Fondiaria (S. F.) complessiva del lotto.

Tale formula è stata stabilita al fine di parametrare le dimensioni delle vasche, oltre che alle dimensioni dei lotti, anche alle effettive esigenze delle future attività insediative, tenendo in considerazione l'organico da cui esse sono composte.

Massimo ingombro tav. 6

Individua l'estensione massima del fabbricato pur nel rispetto delle quantità di aree verdi, di parcheggi e di SUL prevista per ogni lotto.

Poiché il massimo ingombro è un limite puramente teorico è evidente che le quantità di standard di verde e parcheggi interni al lotto che dovranno essere rispettati nelle quantità determineranno una riduzione automatica dell'ingombro dell'edificio quantificabile solo in fase di progettazione edilizia.

Titolo II – Destinazioni d'uso e regole insediative

Art.5 Regole insediative

Sono regole insediative quelle che danno disposizioni per l'assetto morfologico dell'edificio, in pianta e in alzato e ne indicano il rapporto con lo spazio aperto, pubblico o privato e con gli altri edifici.

Le regole insediative indicate nella tavola 5 individuano e definiscono i seguenti elementi:

- **Sagoma di massimo ingombro:** individua il perimetro massimo di sedime in cui può svilupparsi l'edificio fuori terra.
- **Area di pertinenza dell'edificio o Sup. Fondiaria:** indica l'area privata destinata alla pertinenza dell'edificio;
- **Accessi carrai:** il Piano Particolareggiato individua gli accessi carrai ai lotti vincolanti come quantità ma non come posizione.
- **Numero massimo dei piani:** il numero massimo dei piani realizzabili in ciascuno edificio deve essere contenuto nell'altezza massima prevista per ogni fabbricato che è pari a metri 13 (tredici). Non sono ammessi piani interrati o seminterrati.
- **Dimensione verticale massima dei fabbricati:** l'altezza massima del fabbricato pari a m. 13 (tredici).

- **Distanze:** La tav. 6 definisce le distanze minime su cui si devono attestare i singoli edifici. Tra pareti finestrate è prescritta una distanza minima pari a mt 10. In caso di edifici fronti stanti per più di 12 metri la distanza è pari all'edificio più alto dei due.
E' possibile l'edificazione sul confine con le aree di compensazione
I manufatti tecnologici (cabine Enel ecc..) potranno essere costruiti al di fuori delle aree di massimo ingombro, anche a mt. 3,15 dal confine stradale o sul confine stradale stesso. I locali portineria potranno essere costruiti anch'essi al di fuori delle aree di massimo ingombro, ad una distanza di mt. 3,15 dal confine stradale.
- **Verde privato:** nelle aree a verde privato, interne alle aree pertinenziali, potranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature per l'ombreggiamento dei fabbricati anche a confine con l'area pubblica. La scelta della specie dovrà avvenire nella gamma delle associazioni vegetali locali e comunque seguendo le indicazioni del P.R.G. vigente nella quantità minima prevista dalla tavola allegata al PUA approvato.
- **Recinzioni:** Le aree a verde privato potranno essere delimitate da muretti con sovrastante recinzione metallica (acciaio, ghisa) per un'altezza max. di 2,20 mt. e con siepe sempreverde poste in adiacenza.
- **Verde pubblico:** Le aree destinate a verde pubblico dovranno essere sistemate indicativamente seguendo lo schema di P.P.
- **Parcheggi Pubblici:** Le aree destinate a parcheggi pubblici saranno prevalentemente piantumate per l'ombreggiamento. I parcheggi pubblici saranno realizzati con pavimentazione impermeabile.
- **Viabilità carrabile:** Le aree indicate nel piano quale viabilità pubblica potranno subire lievi variazioni nel loro tracciato in sede di progettazione esecutiva. Saranno realizzate in asfalto.
- **Percorsi pedonali:** I percorsi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine e devono avere una sezione con larghezza minima di mt. 1.50. I percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta.
Gli elementi di ingombro (alberi isolati, impianti di illuminazione, sedute, cabine telefoniche, impianti tecnologici, punti di raccolta rifiuti) non devono occupare il percorso pedonale. La superficie dei percorsi pedonali deve essere antisdrucchiolo, regolare e compatta. Lungo tutti i percorsi pedonali deve essere assente ogni tipo di barriera architettonica.
- **Carreggiata:** Al fine di favorire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche le carreggiate stradali devono avere una pendenza trasversale. I materiali di pavimentazione delle carreggiate automobilistiche sono di norma l'asfalto, il cemento bituminoso o il conglomerato cementizio.

- **Aree di pertinenza privata:** Nelle aree di pertinenza è consentita la pavimentazione della superficie a meno di una percentuale del 10 % di superficie che deve essere lasciata permeabile.

Nelle aree libere si suggerisce la messa a dimora di idonee alberature per l'ombreggiamento estivo degli edifici. Il progetto edilizio degli edifici dovrà anche contenere il progetto di sistemazione degli spazi aperti. Il posizionamento delle aree permeabili all'interno dei lotti privati viene demandato alla progettazione esecutiva in sede di rilascio del PdC dei singoli fabbricati così come la suddivisione all'interno delle aree di compensazione tra verde e parcheggi privati.

- **Parcheggi privati:** dovranno essere realizzati nelle aree di pertinenza privata e/o nelle aree di compensazione nelle modalità previste dalla tabella di tav.6. Il calcolo dei parcheggi sarà sempre individuato nella quantità del 10% del volume ricavato come prodotto della SUL moltiplicata per metri tre.

Titolo III – Specifiche a seguito Conf. Servizi 02-07-2015

Art.6 Prescrizioni Edilizia Pubblica

- Predisporre in fase di progetto esecutivo la realizzazione di allacci quali: acqua, fogne nere, Enel. Da realizzarsi nell'area a parcheggio adiacente la nuova rotatoria, individuata dall'Amministrazione a servizio degli operatori di spettacoli viaggianti

Art.7 Prescrizioni ARPA

- Si fa divieto ai mezzi pesanti di sostare nelle aree a parcheggio pubblico con motori accesi
- Venga esclusa, nelle aree a parcheggio pubblico, la possibilità di rimessaggio, lavori di manutenzione-riparazione e lavaggio autocarri.
- Obbligo di prevedere idonei sistemi di raccolta e trattamento acque di prima pioggia per la superficie del nuovo ampliamento parcheggio autocarri.

PIANO ATTUATIVO DI PIEVESESTINA - 12/02 - AT4a

AREE PRIVATE

	Sup.Fondiarìa	Sup.Utile Lorda	IP Indice di permeabilità 10% Se	P1 parcheggi privati 10% V h m.3
Lotto n.1	62.494,00	49.995,20	6.249,40	14.998,56
Lotto n.2	15.259,00	12.207,20	1.525,90	3.662,16
Lotto n.3 Lotto politiche insediative interesse pubblico da cedere al Comune urbanizzato	13.705,40	10.973,80	1.370,54	3.292,14
Lotto n.4	8.748,00	6.998,40	874,80	2.099,52
Lotto n.5	14.473,00	11.578,40	1.447,30	3.473,52
Lotto n.5P	4.679,00	3.743,20	467,90	1.122,96
Lotto n.6	9.204,00	7.363,20	920,40	2.208,96
Lotto n.6P	3.069,00	2.455,20	306,90	736,56
Lotto n.7	1.360,00	1.088,00	136,00	326,40
Lotto n.8 (Valore Citta')	1.635,00	1.308,00	163,50	392,40
Lotto n.9	2.427,60	1.932,60	242,76	579,78
Totale	137.054,00	109.643,20	13.705,40	32.892,96

PIANO ATTUATIVO DI PIEVESESTINA - 12/02 - AT4a

INDICI URBANISTICI

	P.R.G.(scheda)	RILIEVO	PROGETTO
SUP. TERRITORIALE - S.T.	280.096,00	282.390 (compresi scoli)	282.390,00
SUP. TERRITORIALE ai fini dell'INDICE S.T.I.		274.345,00	274.345,00
Superficie Utile Lorda totale	112.038,00	109.738,00	109.643,20
SUP. EDIFICABILE		137.172,50	137.054,00
VIABILITA' (sede stradale, aiuole)			18.339,00 18.149,00
MARCIAPIEDI			4.557,00 4.437,00
VERDE PUBBLICO		27,434,50	standard mq. 27.434,50
			compensazione agg. mq. 39.932,00 39.575,00
PARCHEGGI PUBBLICI		19.935,13	20.077,50 19.951,00
AREE per impianti tecnologici (isole ecologiche, cabine Enel)			415,00 366,50
AREE di compensazione-Tali aree rimarranno di proprietà privata			17.026,00 17.868,00
VASCA LAM. Privata-Tali aree rimarranno di proprietà privata (aree di compensazione)			8.900,00
NUOVO FOSSO			610,00
Ip. Se 10%		13.705,40	13.705,40
Ip. St 30%		82.303,50	98.685,90
A alberi/ha Se		411,00	411 minimo
Ar arbusti/ha Se		548,00	548 minimo
AREE PER POLITICHE INSEDIATIVE DI INTERESSE PUBBLICO			
Superficie Edificabile			34.264,00
Superficie Utile Lorda			27.434,50
SUL da mantenere in proprietà privata (0,06)			16.460,70
SUL da cedere al comune urbanizzata (0,04)			10.973,80
Se da mantenere in proprietà privata			20.558,60
Se da cedere al Comune urbanizzata			13.705,40
Ricollocazione CASA COLONICA	3.749,00		