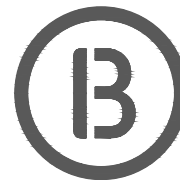


# STUDIO ASSOCIATO BARBIERI

ARCH. RICCARDO BARBIERI  
ARCH. ING. FILIPPO BARBIERI  
ARCH. LORENZO TAPPI  
info@studioassociatobarbieri.it  
studioassociatobarbieri@pec.it

VIALE OSSERVANZA 145  
47521 CESENA (FC)  
T/F +39 0547.611227



## COMUNE DI CESENA

### Progetto

Richiesta approvazione P.U.A. 03/02 AT4b  
Case Frini Via Assano - Via Madonna, Cap 47521, Cesena (FC)

### Committente

Rocchi 2010 S.r.l.  
Via dei Mille n. 5, 47121 Forlì (FC)  
P.IVA 03315850408  
L.R. Sig. Alberani Alessandro  
C.F. LBRLSN45R28D704R

Albergo Olimpia s.n.c. di Baldinini Gimmi  
Via Alberazzo n. 990, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)  
P.IVA 01734560400  
L.R. Sig. Baldinini Gimmi  
C.F. BLDGMM45B16I027I

Sig.ra Bastoni Adriana  
C.F. BSTDRN40A62D899Z

Sig.ra Zacchi Mafalda  
C.F. ZCCMLD63D57C573V

### Progetto Architettonico

Arch. Riccardo Barbieri  
CF: BRBRCR47D04C573N  
Viale Osservanza n. 145, 47521 Cesena (FC)  
riccardo.barbieri@archiworldpec.it

APRILE 2022

Integrazioni

Firma committenti

Timbro e firma progettisti

RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULL'INVARIANZA IDRAULICA

Allegato  
10.1



Studio Associato Barbieri

CITTÀ DI CESENA  
Provincia di Forlì-Cesena

Proposta preliminare per l'attuazione di una parte funzionale di area di cintura a  
destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale 03/02 AT4b.  
Progetto PUA

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Progettisti:** Arch. Riccardo Barbieri

**Committente:** ROCCHI 2010 S.r.l.  
Via dei Mille, 5  
47121 Forlì (FC)  
Soc Albergo Olimpia  
Bastoni Adriana  
Zacchi Mafalda



Studio Associato Barbieri

## INDICE

### PARTE PRIMA: NORME GENERALI

#### CAPO I: GENERALITÀ

ART. 1.	AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	Pag. 3
ART. 2.	ELABORATI COMPONENTI IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	Pag. 4

### PARTE SECONDA:

#### CAPO II: UNITÀ MINIME DI INTERVENTO OGGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

ART. 3	DEFINIZIONE DELLE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO	Pag. 5
ART. 4	MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE	Pag. 5
ART. 5	TIPOLOGIE EDILIZIE	Pag. 7
ART. 5.1	LOTTO "A"	Pag. 7
ART. 5.2	LOTTO "B"	Pag. 7
ART. 5.3	LOTTO "C"	Pag. 7
ART. 5.4	LOTTO "D"	Pag. 8
ART. 5.5	LOTTO "E"	Pag. 8
ART. 5.6	LOTTO "F"	Pag. 8
ART. 5.7	LOTTO "G"	Pag. 8
ART. 5.8	LOTTO "H"	Pag. 8
ART. 5.9	LOTTO "I"	
ART. 7	DISTANZE	Pag. 10
ART. 8	PARETI FINESTRATE	
ART. 9	PARETI FINESTRATE	Pag. 11
ART. 10	COSTRUZIONE DI FABBRICATI	Pag. 11
ART. 11	PERGOLATI	Pag. 11
ART. 12	REALIZZAZIONE STRALCI FUNZIONALI	Pag. 11
ART. 13	INDICAZIONI IDROGEOLOGICHE	Pag. 11
ART. 14	VALIDITÀ DEL PUA, PROROGA E VARIANTI	Pag. 11
ART. 15	NUOVA REALIZZAZIONE DI OPERE STRADALI URBANE	Pag. 12
ART. 16	COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE	Pag. 12



CAPO I: GENERALITÀ

PARTE PRIMA: NORME GENERALI

ART. 1. AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
Scheda Aree di trasformazione 03/02 AT4b

ART. 1.1 L'ambito territoriale di applicazione del piano integrato comprende un'area posta in località Case Frini di Cesena, Via Assano-Via Madonna, di proprietà della società ROCCHI 2010 S.r.l. distinta in catasto del comune di Cesena al foglio 112 particelle 37, 38, 41, 52, 127, 130, 137, 138, 139, 140, 142, 542, 557, 558, 559, 560, 580, 583, 584, 586, 848, 850, 852, 854, 857 di superficie catastale complessiva pari a mq 152.585 e superficie reale pari a mq 152.344,28.  
Il piano regolatore del comune di Cesena definisce l'area oggetto della proposta "Area di trasformazione – AT4b Di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale".

ART. 1.2 Il piano urbanistico verrà diviso in subcomparti, fra chi partecipa, fra chi non partecipa e fra le politiche insediative.

ART. 2 ELABORATI COMPONENTI IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

- TAV. N. 1 - STRALCIO PRG, RILIEVO
  - ALLEGATO N. 1.1 - Documentazione fotografica
  - ALLEGATO N. 1.2 - Elementi catastali



## Studio Associato Barbieri

- ALLEGATO N. 1.3 - PRG, Scheda AT
- TAV. N. 2 - ANALISI PROGETTUALE
- TAV. N. 3 – PROFILI, SEZIONI E TIPOLOGIE EDILIZIE
- TAV. N. 4.0 – VERDE PUBBLICO E FOGNATURA BIANCA
- TAV. N. 4.1 – MOBILITA' VIARIA E CICLO-PEDONALE
- TAV. N. 5 – AREE DA CEDERE
- TAV. N. 6.0 – SCHEMA RETI (GESTORE S.I.I. ED ALTRE RETI)
- TAV. N. 6.1 – FOGNATURA NERA
- TAV. N. 6.2 – SCHEMA RETI ACQUEDOTTO E GAS
- TAV. N. 6.3 – SCHEMA RETI FIBRE OTTICHE E ISOLE ECOLOGICHE
- TAV. N. 7 – SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV. N. 8 – RETI ENEL, TELECOM
- TAV. N. 9 – Computo metrico estimativo sommario
- ALLEGATO N. 10 – Relazione tecnica illustrativa
- ALLEGATO N. 11 - Relazione illustrativa sull'invarianza idraulica
- ALLEGATO N. 12 - Norme Tecniche di Attuazione
- ALLEGATO N. 13 - Relazione clima acustico
- ALLEGATO N. 14 – Relazione geologica – geotecnica
- ALLEGATO N. 15 – Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
- ALLEGATO N. 16 – Schema di convenzione
- ALLEGATO N. 17 – Studio impatto sulla mobilità (?)



## Studio Associato Barbieri

**CAPO II: UNITÀ MINIME DI INTERVENTO OGGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

**ART. 3 DEFINIZIONE DELLE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO**

**ART. 3.1** Come indicato all'articolo 1.2 il piano è suddiviso in 3 Subcomparti, divisi per proprietà;

**ART. 3.2 SUBCOMPARTO 1**

Il primo subcomparto comprende un'area di superficie complessiva di circa mq 153.486,44 e prevede la realizzazione di n° 1 lotto (LOTTO A) a destinazione U3/3 – U4/2 di mq 6834, n° 1 lotto (LOTTO B) a destinazione U4/2 di mq 7.316, n° 1 lotto (LOTTO C) a destinazione U4/2 di mq pari a 5174, n° 1 lotto (LOTTO E) a destinazione U4/2 di mq pari a 20830, n° 1 lotto (LOTTO F) a destinazione U3/6 politiche insediative, di mq pari a 6284, n° 1 lotto (LOTTO G) a destinazione U3/6 U4/2 di mq pari a 2000, n° 1 lotto (LOTTO H) a destinazione U4/2 di mq pari a 3106, oltre alla realizzazione dell'opera pubblica prevista nell'accordo di programma. Unitamente verrà prevista la realizzazione ampie aree di verde pubblico attrezzato e di tutte le dotazioni territoriali previste.

**ART. 3.3 SUBCOMPARTO 2**

Il secondo subcomparto comprende un'area di superficie complessiva di circa mq 886 e prevede la realizzazione di n° 1 lotto (LOTTO D) a destinazione U4/2 di mq 886, la realizzazione delle opere pubbliche prevista nell'accordo di programma sono realizzate nel subcomparto 1.

**ART. 3.3 SUBCOMPARTO 3**

Il secondo subcomparto è riferito alle proprietà che non aderiscono al piano. Comprende un'area di superficie complessiva di circa mq 10281 e prevede la realizzazione di n° 1 lotto (LOTTO I) a destinazione U4/2 di mq 4302, la realizzazione delle opere pubbliche prevista nell'accordo di programma sono realizzate nel subcomparto 1.

**ART. 4 MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE AL PUA APPROVATO**

**ART. 4.1 MODESTE MODIFICHE DEI LOTTI**



## Studio Associato Barbieri

Sono ammesse modeste variazioni alla dimensione dei lotti edificabili e alle distanze dei confini rispetto al progetto PUA a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

### ART. 4.2 RETI, SOTTOSERVIZI, IMPIANTI TECNOLOGICI

Sono ammesse modifiche al tracciato delle reti, dei sottoservizi e degli impianti tecnologici purché le soluzioni proposte siano coerenti con il PRG, interessino aree pubbliche e siano state valutate positivamente dagli enti e servizi competenti nell'ambito del progetto esecutivo delle OO.UU. del PUA.

### ART. 4.3 ALTEZZA EDIFICI

Sono ammesse variazioni dell'altezza dell'edificio rispetto a quelle individuate nelle tavole delle tipologie del PUA entro il limite del 10%, nel rispetto dell'altezza massima consentita da PRG e della VL dai confini di zona così come stabilito dal R.E. vigente.

### ART. 4.4 DIMENSIONE PLANIMETRICA DEGLI EDIFICI

Sono ammissibili variazioni planimetriche delle dimensioni degli edifici previsti nel rispetto della ST massima consentita per lotto, della sagoma di massimo ingombro qualora prevista nel piano, degli indici ecologici previsti nei singoli lotti, dello standard dei parcheggi privati, delle caratteristiche morfologiche dei fabbricati approvate dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio ove necessario.

### ART. 4.5 ALLOGGI

È possibile prevedere la realizzazione in ogni lotto di un alloggio residenziale da destinare al custode dell'area avente una superficie massima di Sc. Di 150 mq.

### ART. 4.6 DESTINAZIONI D'USO

Gli schemi tipologici riportati nella TAV. 3 sono puramente indicativi. La realizzazione degli edifici previsti deve avvenire entro la sagoma di massimo ingombro indicata nelle tavole di progetto e rispettare l'altezza massima prevista dal PUA. Non sono previsti piani interrati.

### ART. 4.7 ACCESSI AI LOTTI-PASSI CARRAI



## Studio Associato Barbieri

Sono ammesse modifiche alla posizione delle aperture delle facciate e alla distribuzione dei collegamenti verticali rispetto al progetto individuato nella tavola delle tipologie.

Sono ammesse altre modifiche che non incidano sull'impianto urbanistico (accessi al comparto, posizione delle strade e dei lotti), sulla collocazione o eliminazione di verde e parcheggi già previsti, sulle tipologie, sull'introduzione o eliminazione di destinazioni d'uso già previste.

### ART. 4.8 EDIFICI

Sono ammesse modifiche alla posizione delle aperture delle facciate e alla distribuzione dei collegamenti verticali rispetto al progetto individuato nella tavola delle tipologie.

### ART. 5 TIPOLOGIE EDILIZIE

I fabbricati in progetto hanno destinazione d'uso U3/3 non alimentare, U3/6 politiche insediative, U4/2 e U3/6.

#### ART. 5.1 LOTTO A – U3/3

Edificio con destinazione commerciale non alimentare avente altezza fuori terra non superiore a ml 12,00 e posto su lotto avente **Se** di mq 14.283.

TIPOLOGIE	N° Lotti	H edifici	Visuale Libera	D minima confini	Se mq	St mq
Lotto A	1*	12,00	1*	10,00	14283	6834

#### ART. 5.2 LOTTO B – U4/2

Edificio con destinazione commerciale avente altezza fuori terra non superiore a ml 12,00 e posto su lotto avente **Se** di mq 7.316.

TIPOLOGIE	N° Lotti	H edifici	Visuale Libera	D minima confini	Se mq	St mq
Lotto B	1*	12,00	1*	10,00	7316	7316

#### ART. 5.3 LOTTO C – U4/2





## Studio Associato Barbieri

Edificio con destinazione commerciale avente altezza fuori terra non superiore a ml 9,00 e posto su lotto avente **Se** di mq 5.174.

TIPOLOGIE	N° Lotti	H edifici	Visuale Libera	D minima confini	Se mq	St mq
Lotto C	1*	12,00	1*	10,00	5174	5174

### ART. 5.4 LOTTO D – U4/2 politiche insediative

Edificio con destinazione di politiche insediative avente altezza fuori terra non superiore a ml 9,00 e posto su lotto avente **Se** di mq 886.

TIPOLOGIE	N° Lotti	H edifici	Visuale Libera	D minima confini	Se mq	St mq
Lotto D	1*	9,00	1*	10,00	886	886

### ART. 5.5 LOTTO E – U4/2

Edificio con destinazione commerciale di tipo U4/2 avente altezza fuori terra non superiore a ml 12,00 e posto su lotto avente **Se** di mq 26.408.

TIPOLOGIE	N° Lotti	H edifici	Visuale Libera	D minima confini	Se mq	St mq
Lotto E	1*	12,00	1*	7,00	26408	26408

### ART. 5.6 LOTTO F – U3/6 politiche insediative

Edificio con destinazione di politiche insediative avente altezza fuori terra non superiore a ml 9,00 e posto su lotto avente **Se** di mq 6.284.

TIPOLOGIE	N° Lotti	H edifici	Visuale Libera	D minima confini	Se mq	St mq
Lotto F	1*	9,00	1*	10,00	6284	6284

### ART. 5.7 LOTTO G – U3/6 U4/2

Edificio con destinazione commerciale avente altezza fuori terra non superiore a ml 12,00 e posto su lotto avente **Se** di mq 2000.



## Studio Associato Barbieri

TIPOLOGIE	N° Lotti	H edifici	Visuale Libera	D minima confini	Se mq	St mq
Lotto G	1*	12,00	1*	10,00	2000	2000

### ART. 5.8 LOTTO H – U4/2

Edificio con destinazione di tipo U4/2 avente altezza fuori terra non superiore a ml 12,00 e posto su lotto avente **Se** di mq 3.106.

TIPOLOGIE	N° Lotti	H edifici	Visuale Libera	D minima confini	Se mq	St mq
Lotto H	1*	12,00	1*	10,00	3106	3106

### ART. 5.8 LOTTO I – U4/2 politiche insediative

Edificio con destinazione di tipo U4/2 politiche insediative avente altezza fuori terra non superiore a ml 12,00 e posto su lotto avente **Se** di mq 4.302.

TIPOLOGIE	N° Lotti	H edifici	Visuale Libera	D minima confini	Se mq	St mq
Lotto I	1*	12,00	1*	7,00	4302	3038

### ART. 7 DISTANZE

La distanza minima dai confini per ogni tipo di intervento sarà di ml 10 e non inferiore a  $\frac{1}{2} h$ . La distanza minima dai confini dei lotti che si affacciano sulla zona polifunzionale rispetto al comparto d'intervento devono mantenere una distanza pari da permettere  $Vl=1$ .

### ART. 8 PARETI FINESTRATE

La distanza fra le pareti finestrate degli edifici non può essere inferiore a m 10.

### ART. 9 COSTRUZIONE DI FABBRICATI



## Studio Associato Barbieri

I “permessi di costruire” relativi ai fabbricati da edificare nei singoli lotti potranno essere rilasciati dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione indispensabili indicate in convenzione. Il certificato di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati può essere rilasciato successivamente all’ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione.

### ART. 10 PERGOLATI

È ammessa la realizzazione di pergolati.

### ART. 11 REALIZZAZIONE STRALCI FUNZIONALI

All’interno di ogni stralcio funzionale è possibile ottenere i relativi titoli abilitativi degli edifici dopo il rilascio de PDC delle OO.UU. e l’avvenuto inizio dei lavori delle stesse. I certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici del primo e del secondo stralcio funzionale sono subordinati alla realizzazione e al collaudo delle opere di urbanizzazione fuori comparto relative allo stralcio di riferimento.

### ART. 12 INDICAZIONI IDROGEOLOGICHE

Il comparto nelle tavole del Piano di Stralcio per il rischio idrogeologico, si trova nella “zona verde” Art.6, denominata “Area di potenziale allagamento”. Le recinzioni devono essere realizzate ad una quota pari a  $H > 50$  cm superiori al cosiddetto “tirante idrico” come pure saranno realizzati sopra tale limite quota i piani di calpestio del piano terra degli edifici. La quota d’imposta dei marciapiedi stradali e delle rampe è stabilita al di sopra del tirante idrico pari a 50 cm. Dovranno essere attuate idonee misure tecnico/costruttive in grado di rispettare/evitare malfunzionamenti/allagamenti alle reti tecnologiche.

### ART. 13 VALIDITA’ DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E POSSIBILITA’ DI PROROGA, VARIANTI

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità pari a dieci anni dalla sua approvazione. Da tale data si applica quanto disposto dalla Legge n. 1150/1942 all’art.17. La ditta attuatrice potrà proporre varianti al Piano Urbanistico Attuativo per apportare modeste modifiche alle dimensioni dei lotti ed alla distanza dai confini conseguenti al progetto esecutivo delle OO.UU. o modifiche alle sagome e finitura degli edifici.



## Studio Associato Barbieri

Costituiscono varianti al PUA le modifiche significative dell'impianto urbanistico (accessi al comparto, posizione delle strade e dei lotti), la nuova collocazione o l'eliminazione di verde e parcheggi già previsti, il mutamento delle tipologie edilizie, l'introduzione di nuove destinazioni d'uso o l'eliminazione di destinazioni già presenti, l'aumento di superficie di destinazioni d'uso che comportano l'obbligo di reperire standard aggiuntivi.

Tali varianti dovranno essere sottoscritte dai proprietari degli immobili compresi nel comparto e saranno approvate con lo stesso iter del Piano Attuativo.

Non costituiscono variante al PUA le modifiche conseguenti al dettaglio progettuale connesso ai Permessi di Costruire così come definite dalle Norme di attuazione del Piano.

### ART. 14 NUOVA REALIZZAZIONE DI OPERE STRADALI URBANE

Le opere di urbanizzazione che verranno realizzate nell'intero comparto consistono nella realizzazione della viabilità principale che risponde alla futura programmazione comunale e nella realizzazione dei sottoservizi, dei parcheggi pubblici, della sistemazione delle aree verdi e nella realizzazione della fognatura bianca, nera, acquedotto, gasdotto, allacci ENEL, Telecom e fibra ottica.

### ART. 15 COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il collaudo delle Opere di Urbanizzazione avverrà dopo la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di collaudo da parte delle proprietà; il professionista abilitato sarà nominato dal Comune di Cesena, mentre le competenze professionali relative al suddetto collaudo saranno a carico delle ditte proprietarie. I collaudi potranno essere parziali e relativi agli stralci funzionali programmati.

Cesena, 11.03.2021

#### I progettisti

Arch. Riccardo Barbieri

Arch. Ing. Filippo Barbieri

Arch. Lorenzo Tappi

11

viale osservanza 145, 47521 Cesena

t/f 0547 611227 m:info@studioassociatobarbieri.it

Riccardo Barbieri Architetto - Filippo Barbieri Ingegnere/Architetto - Lorenzo Tappi Architetto