

Studio tecnico  
**Ing. Costante Ricci**

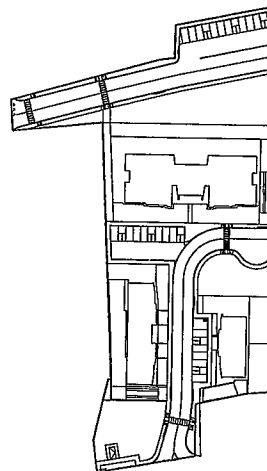
Viale G. Marconi 438, Cesena 47 521  
Telefono e fax: **0547 646280** E-mail: **info@riccicostante.it**  
P. IVA 00155050404 Codice Fiscale RCCCTN41D11C573N

**Progetto**

**PIANO URBANISTICO  
ATTUATIVO (PUA)**

**- Variante -**

Area di riqualificazione urbana di  
connessione dei margini urbani  
Calisese - Via Malanotte comp. Ovest  
08 / 10 AT2



**Proprietà**

La Calisese Immobiliare S.R.L.

Santerini Gaetano di  
Santerini Maria & C. s.a.s.

**Progettisti**

Dott. Ing. Costante Ricci

Dott. Arch. Stefano Ricci

Tavola

**25**

**Norme tecniche di attuazione**

Data Dicembre 2013

Scala metrica 1 : 500

N° progetto 614

Licenza d'uso: Autocad LT 2005 342-49487796 - Autocad LT 2002 640-00970344

PROPRIETA' RISERVATA : questo disegno non potrà essere riprodotto o reso noto a terzi senza la nostra autorizzazione; in caso contrario si agirà in termini di legge

COMUNE DI CESENA

AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI CONNESSIONE DEI MARGINI URBANI -  
CALISESE VIA MALANOTTE COMP. OVEST - 08/10 AT2

COMMITTENTE: LA CALISESE IMMOBILIARE SRL  
SANTERINI GAETANO DI SANTERINI MARIA E C SAS

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Le norme di seguito elencate contengono le prescrizioni per la realizzazione degli interventi e le variazioni consentite al disegno contenuto nel PUA.

**Art. 1 Individuazione dell'area di intervento**

Foglio	P.IIa	Qualità colturale	Sup. Catastale	Sup. comparto	Sup. esclusa	% esclusa
200	28	Ente urbano	Ha 0.67.87	Ha 0.67.57	Ha 0.00.30	0.45%
200	2191	Semin Arbor	Ha 0.02.80	Ha 0.02.80	Ha 0.00.00	0%
200	23 (parte)	Ente urbano	Ha 0.62.87	Ha 0.02.95	Ha 0.59.92	94.83%
200	711(parte)	Semin Arbor	Ha 0.16.39	Ha 0.03.87	Ha 0.12.52	76.38%
200	713(parte)	Semin Arbor	Ha 0.16.86	Ha 0.04.67	Ha 0.12.19	72.30%
<b>Totali</b>	-	-	Ha 1.66.79	Ha 0.82.16	Ha 0.84.73	50.80%

**Art. 2 Parametri urbanistici**

Descrizione	P.R.G	Progetto
Superficie territoriale	8.216,00 mq	8.216,00 mq
Superficie Edificabile 60% St	4.929,60 mq	3.505,85 mq
Superficie Utile Lorda 50% St	4.108,00 mq	3.943,00 mq
Indice permeabilità Se 30% St	1.051,76 mq	1.055,00 mq
Indice permeabilità St 30% St	2.464,80 mq	2.492,00 mq
Parcheggi P2	716,90 mq	739,00 mq
Verde di standard	1.433,80 mq	1.437,00 mq
Pista ciclabile	-	82,60 mq
Isola Ecologica	-	24,00 mq
Area cabina Enel	-	20,00 mq
Strade e marciapiedi	-	2.407,55 mq
Area pubblica 40% St (AT2)	3.286,40 mq	4.710,15 mq

Lotto 1	Lotto 2	Lotto 3
Se: 1847,00 mq	Se: 927,85 mq	Se: 731,00 mq
Sul: 2321,48 mq	Sul: 1082,00 mq	Sul: 539,00 mq
IP: 530,00 mq	IP: 240,00 mq	IP: 285,00 mq
Alberi: 15	Alberi: 7	Alberi: 6
Arbusti: 28	Arbusti: 14	Arbusti: 11

### Art. 3 Dotazione Parcheggi P1

Per ogni fabbricato almeno il 50% degli alloggi ha SUL > 50,00 mq.  
Gli alloggi con SUL > 50,00 mq hanno 2 posti auto privati P1, Gli alloggi con SUL < 50,00 mq hanno 1 posti auto privati P1.

### Art. 4 Indici paesaggistici ed ecologici (Ip – A –Ar)

#### Indice Ip (S.E.) > 30% St

Sarà garantito dalle aree a verde privato interne ai singoli lotti ivi incluso dalle aree ad uso posto auto scoperto, e dalle aree ad uso vialetti privati da realizzarsi con betonella permeabile al 50%. Si precisa che tali realizzazioni saranno oggetto di verifica e collaudo finale e ne dovrà essere opportunamente garantito in fase di abitabilità dei fabbricati il loro mantenimento nel tempo.

Lotti	Se Lotti	I.p. (Se) PRG	I.p. Progetto
1	1847,00 mq	28,70 %	530,00 mq
2	927,85 mq	25,86 %	240,00 mq
3	731,00 mq	38,98 %	285,00 mq
totale	3.505,85 mq	30,00 %	1.055,00 mq

#### Indice Ip (S.T.) > 30% St AT2

Sarà garantito dalla sommatoria delle aree permeabili dei lotti privati di cui sopra e dalle aree di verde pubblico di standard.

St	Verde di standard	I.p. Se	I.p. (St) Progetto	I.p. PRG
8.216,00 mq	1.437,00 mq	1.055,00 mq	2492,00 mq	2464,80 mq

#### Indice A > 80/Ha Se

Sarà garantito previa la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree calcolato sulla base dell'indice indicato.

#### Indice Ar > 150/Ha Se

Sarà garantito previa la piantumazione di un adeguato numero di arbusti e cespugli calcolato sulla base dell'indice indicato ed evidenziato su apposito elaborato progettuale del verde.

Se	PRG indice A	Progetto indice A	PRG indice Ar	Progetto indice Ar
3.505,85 mq	N° 28	N° 28	N° 53	N° 53

### Art. 5 Termini di validità P.U.A. e permessi di costruire

Il piano attuativo in oggetto ha validità di dieci anni dalla data di approvazione del PUA, avvenuta con delibera N° 322 il 13/09/2011. Da tale data si applica quanto disposto dall'Art. 17 della Legge 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni.

I Permessi di Costruire, sia per opere di urbanizzazione che dei singoli fabbricati, avranno la normale validità stabilita dalle leggi e dai regolamenti vigenti al momento.  
Detti termini di validità saranno rinnovabili in base a motivata richiesta della proprietà, secondo le disposizioni previste dalle leggi vigenti.

### **Art. 6 Modalità di rilascio dei permessi di costruire**

Il Permesso di Costruire relativo ai fabbricati da edificare nei lotti, nel rispetto degli indici, potrà essere rilasciato solo dopo la stipula della Convenzione e solo dopo il rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del Permesso di Costruire relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché dopo l'avvenuta presentazione dell'inizio dei lavori delle stesse, così come definito dalla convenzione.

Il certificato di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati sarà rilasciato a opere di urbanizzazione ultimate, collaudate e cedute.

Si procederà con la realizzazione di tutte le opere pubbliche di urbanizzazione previo rilascio del relativo Permesso di Costruire nei termini stabiliti in precedenza.

Il piano prevede tre lotti residenziali, la realizzazione potrà avvenire anche per singolo lotto, purché nel rispetto del progetto unitario e dei requisiti precisati dalle sagome di massimo ingombro e dalle tipologie edilizie, previo ottenimento del relativo Permesso di Costruire.

### **Art. 7 Sagoma di massimo ingombro e tipologie**

Il dimensionamento planimetrico e di altezza massima degli edifici può avvenire entro le sagome di massimo ingombro indicate nella tavola 06 e nelle tavole 23 nel rispetto della visuale libera. Non ricadono nel perimetro di massimo ingombro le strutture a sbalzo quali pensiline fino a 3,00 mt di aggetto o simili, a esclusione del fabbricato 3 in corrispondenza del lato Est prospiciente la fascia alberata di mitigazione.

Gli schemi di tipologie degli edifici rappresentate nella tavola 23 costituiscono comunque elemento di guida alla progettazione.

I tamponamenti esterni saranno del tipo laterizio in blocchi intonacati e tinteggiati, o rivestiti esternamente con pannelli "a cappotto" coibentati e tinteggiati. Le facciate saranno in parte rivestite in mattoni listati "a vista" o con altro materiale lapideo.

Le coperture saranno a falde inclinate o a copertura piana, e gli elementi di finitura esterna dei singoli edifici dovranno garantire l'unitarietà tipologica degli edifici.

Tutti gli edifici saranno dotati di vani scala e vani ascensore, se necessari, secondo le norme della L. 13/89, per accedere ai vari piani.

### **Art. 8 Requisiti edilizia sostenibile**

Il rispetto delle finalità e delle disposizioni di cui al "Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile" approvato con Delibera di C.C. n. 86 del 17/05/2007, consente ai soggetti attuatori di avvalersi, al momento della presentazione del Permesso di Costruire degli interventi previsti dal P.U.A., degli incentivi di carattere edilizio-urbanistico ivi previsti (esclusione delle murature perimetrali e conseguente riduzione degli oneri di urbanizzazione secondari per almeno il 30% dell'importo dovuto).

Tale modalità espressamente richiesta dai soggetti attuatori, deve essere evidenziata negli elaborati esecutivi di progetto del P.U.A.

### **Art. 9 Fonti energetiche rinnovabili**

In ottemperanza ai dettami del D.A.L. 156/2008 che obbliga per tutte le categorie di edifici l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica si è proceduto in fase progettuale alla previsione per ogni unità abitativa di quanto segue:

- Un impianto fotovoltaico in coperture di potenza  $P = 1\text{Kwp}$

- Un impianto solare termico secondo quanto indicato nel D.L.A. 156/2008 pari ad almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria.

### **Art. 10 Impegni previsti dal P.P.A.**

Andranno inoltre realizzate le opere prescritte dal P.P.A. a carico dell' 08/10 AT2, consistenti nella messa in sicurezza dell'incrocio tra via Suzzi, via Capranica della nuova strada di lottizzazione interna all'area di trasformazione, così come preventivamente concordato con l'ufficio strade.

### **Art. 11 Varianti**

Non costituiscono variante al PUA le seguenti modifiche:

- Lievi Modifiche dei lotti a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione: è possibile avere una variazione della dimensione dei lotti edificabili e alle distanze dai confini rispetto al progetto a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- Altezza edifici: è possibile avere una variazione dell'altezza dell'edificio rispetto a quella di progetto individuata nella tavola delle tipologie del PUA approvato nel limite del 10%, nel rispetto dell'altezza massima consentita da P.R.G. e della VL dai confini di zona così come stabilito dal R.E. vigente.
- Dimensione planimetrica degli edifici: è possibile avere una variazione planimetrica delle dimensioni degli edifici previsti nel progetto individuati nella tavola delle tipologie del PUA approvato nel rispetto della SUL massima consentita per lotto, della sagoma individuata nel piano qualora prevista, 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.
- Accessi ai lotti-passi carrai: è possibile avere modifiche degli accessi ai lotti e della posizione dei passi carrai individuati nelle tavole di PUA approvato ovvero la previsione di ulteriori passi carrai nei singoli lotti. La richiesta dovrà essere esaminata dal Settore infrastrutture e Mobilità per la verifica di fattibilità e di rispetto delle norme e delle relative disposizioni di legge.
- Adeguamento dei sottoservizi a seguito della progettazione definitiva / esecutiva delle OO.UU.

Tali varianti sono istruite dal Settore competente al rilascio dei Permessi di costruire e valutate della CQAP. Varianti diverse da quelle elencate nel citato articolo dovranno essere approvate con lo stesso iter procedurale del PUA.

### **Art. 12 Caratteristiche dell'intervento**

- Le essenze arboree e le cespugliacee saranno quelle indicate nell'apposita tavola di progetto.

- Le caratteristiche costruttive e di finitura degli edifici sono quelle che risultano dalla tavola delle tipologie nei limiti e con le disposizioni di cui agli art. 7 e 8
- Le costruzioni dovranno rispettare le norme antisismiche in vigore al momento della costruzione ed ogni altra disposizione competente.

### **Art. 13 Cogenza disposizioni**

Tutte le norme e le leggi in materia edilizia e di sicurezza sul lavoro, sia nazionali che regionali, di enti ed autorità che abbiano comunque valenza autorizzativa sono cogenti rispetto a quelle qui elencate ed in contrasto con esse.

### **Art. 14 Elenco elaborati**

Fanno parte integranti delle presenti norme gli elaborati i seguenti elaborati:

- 0. ELENCO ELABORATI
- 06. PLANIMETRIA DI PROGETTO
- 07. SCHEMI PROFILI / SEZIONI DI PROGETTO
- 08. PLANIMETRIA AREE DA CEDERE
- 09. PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO
- 09.B TAVOLA SINOTTICA SOTTOSERVIZI E VERDE PUBBLICO
- 10. PLANIMETRIA SUPERFICI PERMEABILI
- 11. PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE - SEZIONI
- 17. PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 18. PLANIMETRIA RETE ENEL
- 22. PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GASTITE DA HERA
- 23.01 TIPOLOGIE EDILIZIE – FABBRICATO N. 1
- 23.02 TIPOLOGIE EDILIZIE – FABBRICATI N. 2-3
- 23.03 TIPOLOGIE EDILIZIE – FABBRICATO N. 4
- 24. RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 25. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 26. RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
- 27. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- 36 SCHEMA DI CONVENZIONE

Cesena, DICEMBRE 2013

I PROGETTISTI

ING. COSTANTE RICCI

ARCH. STEFANO RICCI