

STUDIO TECNICO  
INGEGNERIA - ARCHITETTURA

**Dott. Ing. Giuliano Galassi**  
**Dott. Ing. Ermanno Gianessi**  
**Geom. Gabriele Pasini**  
V.le G. Marconi, 584 - 47023 Cesena (FC)  
Tel e Fax 0547/301735 - P.I. 01314600402  
E-mail: info@stgalassi.191.it

**Dott. Arch. Stefano Bottari**  
Corso Ubaldo Comandini, 8 - 47023 Cesena (FC)  
Tel 0547/24379 - C.f. BTT SFN 69E31 C573M  
E-mail: bottari.stefano@libero.it

# COMUNE DI CESENA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata  
05/03-AT4a - Diegaro, Via San Cristoforo  
**- PROGETTO PRELIMINARE -**

Committenti: **Elettra s.r.l.**

con sede a Cesena, Via Lelio Basso n°270 - P.Iva 02212390401

**Ellemme Immobiliare s.r.l.**

con sede a Bertinoro, Via Santa Croce n°121 - P.Iva 03472480403

**Soc. C.M.P. sas di Tani Maura & C.**

con sede a Cesena, Via Uberti n°53 - P.Iva 10663010401

*- Relazione tecnica -*

**Il Progettista**

Dott. Ing. Ermanno Gianessi  
Dott. Arch. Stefano Bottari

**Il Committente**

**Tav B**

**Maggio 2011**

STF-GRG

# PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA 05/03-AT4a - DIEGARO VIA SAN CRISTOFORO

## PROGETTO PRELIMINARE

### Relazione tecnica

#### **Norme generali**

Le opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. verranno realizzate in un'unica fase; successivamente all'allestimento del cantiere e alla sua recinzione si procederà con gli sbancamenti necessari all'urbanizzazione, la realizzazione delle massicciate stradali, le canalizzazioni degli impianti, le opere di pavimentazione e finitura e la realizzazione del verde.

Successivamente alla realizzazione dei rilevati stradali le richieste dei Permessi di Costruire dei fabbricati saranno presentate secondo le modalità previste dalla convenzione e dalle norme che regolano anche gli aspetti principali della progettazione e costruzione dei fabbricati.

Per quanto non espressamente contemplato nel presente P.P. si dovrà fare riferimento al PRG e al Regolamento Edilizio

#### **Unità di intervento**

I lotti, come suddivisi nelle tavole del Piano, costituiscono le unità singole di intervento; queste potranno essere frazionate e/o accorpate ove fisicamente possibile, senza che ciò costituisca variante al Piano, purchè complessivamente non si modifichino le destinazioni funzionali, le relative superfici come previste dal P.U.A. e le quantità minime di standard, sia pubblici che privati.

Tali frazionamenti o accorpamenti, se rispettano i requisiti di cui al comma precedente, non costituiscono Variante sostanziale al Piano e dovranno essere autorizzate previa richiesta allo Sportello Unico per le Imprese tramite progetto relativo all'intera zona ed a firma di tutti i proprietari del comparto.

#### **Coordinamento delle progettazioni**

I progetti di tutti gli edifici del comparto dovranno essere coordinati per quanto attiene le soluzioni tecniche, i materiali, le altezze ed ogni altro elemento architettonico e costruttivo. Dovrà pure essere coordinata la scelta dei materiali, degli elementi di finitura, dei colori degli immobili, degli infissi e di ogni altro elemento costruttivo.

## **Tipologie**

Le tipologie edilizie riportate nelle tavole B2a, B2b, B2c e B2d, del progetto del PUA sono indicative e non vincolanti, gli interventi sui singoli lotti saranno di competenza delle Ditte Attuatrici.

I progetti architettonici dei singoli fabbricati dovranno, in ogni caso, rispettare le sagome di massimo ingombro riportate in ogni lotto come evidenziate nelle tavole del PUA oltre ad essere di SUL non superiore a quella prevista. Gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati mediante Permesso di Costruire.

Anche per quanto riguarda i progetti architettonici sulle aree destinate alle Politiche Insediative Pubbliche, essi sono da considerare quali semplici schemi tipologici non vincolanti; gli assegnatari presenteranno richiesta di Permesso di Costruire nel rispetto delle sagome di massimo ingombro riportate nelle tavole del PUA.

I fabbricati dovranno essere realizzati con copertura piana od a "shed" con altezza interna, misurata all'intradosso del solaio di copertura, non superiore a m.13,00: Nei corpi tecnici è ammessa un'altezza maggiore con Hmax. Pari a m. 20,00:

La costruzione dei fabbricati potrà essere realizzata con elementi prefabbricati (strutture, solai).

Per le murature perimetrali sono ammesse principalmente finiture in mattoni faccia a vista, intonaco a civile con tinteggiatura chiara e in c.a. a faccia a vista.

E' ammessa la realizzazione di pensiline, di luce non superiore a m. 3,00, anche al di fuori della sagoma di massimo ingombro prevista.

## **Recinzioni ed elementi di arredo stradale.**

Le recinzioni perimetrali dei lotti e quelle delle aree verdi di protezione dalle cadute dovranno essere realizzate con muretto in c.a a vista di altezza pari a cm. 50 con sovrastante ringhiera metallica alta cm. 100.

Le recinzioni di divisione fra le unità immobiliari, all'interno dei lotti, dovranno essere realizzate con rete metallica plastificata, alta cm. 100, montata su muretto in c.a.

La recinzione a delimitare il bacino di laminazione rispetto al verde attrezzato dovrà essere realizzata con staccionata in legno alta cm.100.

## **Accessi ai lotti, passi carrai.**

Gli accessi ai lotti ed i passi carrai, in numero di 17, sono individuati nelle tavole del P.U.A..

La modifica di posizione e dimensione degli accessi, ovvero l'aumento o la riduzione del loro numero, dovrà essere individuata sulla planimetria generale del P.U.A. e richiesta preventivamente allo Sportello Unico per le Imprese con un progetto relativo all'intera zona ed a firma di tutti i proprietari del comparto senza che ciò costituisca Variante al P.U.A..

Tale richiesta dovrà essere preventivamente esaminata dal settore Infrastrutture e Mobilità che ne verificherà la fattibilità ed il rispetto delle relative disposizioni di legge.

### **Parcheggi pubblici e privati**

I parcheggi privati e una parte di parcheggi pubblici (la cui localizzazione è individuata nella tavola n.B\_1b del P.U.A.) dovranno essere costruiti con materiale semipermeabile, tipo betonella, montati a secco su fondo di ghiaietto. Per quanto attiene ai parcheggi privati, questi dovranno essere espressamente indicati sulle Tavole dei progetti inerenti gli Atti Autorizzativi dei singoli fabbricati.

La rimanente parte dei parcheggi pubblici dovrà essere costruita con pavimentazione bituminosa.

### **Aree ecologiche**

Dovranno essere realizzate tre isola ecologiche, lunghe non meno di m. 12,00 e profonde m. 2,00, collocate nelle aree previste nelle tavole del P.U.A.. Un cordolo in c.a. delimiterà l'area separandola dalle aree limitrofe. Le superfici, che dovranno risultare al medesimo livello del piano della carreggiata stradale, saranno attrezzate da Hera a propria discrezione.

L'eventuale diversa collocazione del posizionamento e del numero di tali aree dovrà essere richiesta allo Sportello Unico Per le Imprese e preventivamente concordata con gli uffici competenti di Hera, con un progetto relativo all'intera zona ed a firma di tutti i proprietari del comparto senza che ciò **Fascia di rispetto Pozzi di Captazione**

Su parte dell'area insiste la Fascia di Rispetto dei Pozzi di Captazione come individuato nella tav. PS 2.1.8 del PRG del Comune di Cesena; le trasformazioni che avverranno all'interno di tale fascia dovranno essere conformi a quanto stabilito all'art.19.05 del PRG.

### **Bacino di laminazione**

I bacini di laminazione dovranno essere resi accessibili ai mezzi addetti alla manutenzione

### **Approvvigionamento dell'energia elettrica:**

Ogni intervento edilizio dovrà tenere conto della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa - D.A.L. 156 del 4.03.2008 concernente "Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione degli edifici" con cui si è data attuazione al D.Lgs.192 del 19.08.2005 e prevede, tra l'altro, il reperimento di 0,5 KW ogni 100 mq di superficie utile riscaldata, da fonti rinnovabili.

### **Permessi di Costruire e Certificati di Agibilità**

Il rilascio dei Permessi di Costruire e l'agibilità degli edifici compresi nel comparto sono subordinati al rispetto delle disposizioni seguenti, riportate anche nella Convenzione da sottoscrivere fra Comune e soggetto attuatore.

A) Opere ed elementi indispensabili per il rilascio del Permesso di Costruire dei singoli edifici:

- sede stradale comprensiva di sottofondazione e fondazione escluse le pavimentazioni;
- impianto di fognatura bianca, canalizzazioni della fognatura nera, dell'acquedotto, del gas, dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono, acquedotto, eventuale predisposizione delle reti telematiche.

B) Opere indispensabili per il rilascio del certificato di agibilità:

- impianto di illuminazione pubblica;
- allacciamento della rete fognaria nera e bianche alla rete pubblica;
- allacciamento all'acquedotto ed alle reti Enel e gas;
- pavimentazioni e cordatura marciapiedi.

## **Norme per la cantierizzazione**

- Durante tutte le fasi di cantiere previste, dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti utili al contenimento delle emissioni sonore sia mediante l'impiego delle più idonee attrezzature operanti in conformità alle direttive CE in materia di emissione acustica ambientale, sia mediante una adeguata organizzazione delle singole attività, sia mediante la eventualmente necessaria realizzazione di misure di mitigazione temporanee (rilevati, barriere mobili), al fine di garantire il rispetto dei valori limite vigenti in prossimità dei ricettori presenti durante le fasi previste e nei i periodi di loro attività
- In merito alle attività di cantiere dovrà comunque essere rispettato quanto previsto nella Deliberazione della Giunta regionale 21 gennaio 2002, n. 45 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per particolari attività ai sensi dell'articolo 11, comma 1 della L.R. 9 maggio 2001, n. 15;
- nelle fasi di cantiere per la realizzazione dei singoli interventi dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione necessarie ad evitare un peggioramento della qualità dell'aria nella zona legato alla dispersione di polveri sospese e di inquinanti atmosferici prodotti dal funzionamento dei mezzi d'opera e dalle attività previste in tali fasi. In particolare dovranno essere previste le seguenti misure di mitigazione:
  - a) per l'eventuale impianto di betonaggio e altri impianti fissi, è necessario prevedere sistemi di abbattimento per le polveri in corrispondenza degli sfiati da serbatoi e miscelatori durante il carico, lo scarico e la lavorazione;
  - b) si dovrà prevedere la copertura e/o la periodica bagnatura dei depositi temporanei di terre, dei depositi di materie prime ed inerti, ponendo particolare attenzione a non localizzarli in prossimità delle aree residenziali o caratterizzate dalla presenza di ricettori poste a margine delle aree di cantiere;

- c) le vie di transito e le aree non asfaltate dovranno essere adeguatamente e periodicamente umidificate;
- d) i cassoni per il trasporto degli inerti dovranno essere ricoperti con teloni.

### **Validità del P.U.A. e Varianti**

Il P.U.A. ha validità per dieci anni dalla data della firma della Convenzione. Decorso tale periodo si applica quanto disposto dalla L.R. 20/2000.

Prima della scadenza, per idonee e reali esigenze di interesse pubblico, con delibera di C.C., potrà essere concessa una proroga, per il completamento delle opere di urbanizzazione, non superiore a ventiquattro mesi.

I soggetti attuatori potranno proporre varianti al P.U.A. per apportare modeste modifiche alle dimensioni dei lotti ed alle distanze dai confini conseguenti al progetto esecutivo delle OO.UU. e per proporre modifiche tipologiche ed alle finiture degli edifici secondo le disposizioni previste nel precedente art.4). In entrambi i casi le varianti verranno istruite dal settore competente ed approvate unicamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Ulteriori modifiche potranno essere consentite, in sede di richiesta del Permesso di Costruire, ed approvate dalla C.Q.A.P., senza che ciò costituisca variante al P.U.A., purché siano state previste dalla presente normativa tecnica del P.U.A. e siano rispettate le destinazioni d'uso previste dal Piano, la S.U.L. massima, le distanze minime, dai confini pubblici e privati, le altezze ed ogni altro indice previsto dal P.R.G. e purché le costruzioni vengano eseguite entro la sagoma di massimo ingombro prevista dal presente P.U.A.. Tali varianti dovranno, comunque, essere sottoscritte da tutti i proprietari del comparto.

Sono ammissibili modifiche agli accessi dei lotti e alla posizione dei passi carrai individuati nelle tavole di PUA approvato, ovvero previsioni di ulteriori passi carrai nei singoli lotti. Le proposte di modifica, individuate nella planimetria generale del PUA e sottoscritte da tutti i proprietari compresi nell'Area di Trasformazione, dovranno essere autorizzate dal Settore Infrastrutture e Mobilità previa verifica di fattibilità e conformità alle norme vigenti.

Varianti sostanziali che modifichino il P.U.A. oppure introducano una destinazione di uso diversa da quelle previste dal piano, che non siano previste dalla presente normativa del P.U.A. approvato, dovranno essere proposte da tutti i proprietari del comparto, ed essere approvate con lo stesso iter del P.U.A.

## PARAMETRI E STANDARDS URBANISTICI

parametro / descrizione	indici da P.R.G.		indici di progetto	
	(scheda)	mq	123.666	
St (Superficie territoriale)		mq	123.440	mq 123.440
Se (Superficie edificabile)	50% St	mq	61.720	mq 59.731
Lotto A-B				mq 16.870
Lotto C*-D*				mq 10.182
Lotto D				mq 1.026
Lotto E-F				mq 9.500
Lotto G-H				mq 6.192
Lotto I*				mq 4.137
Lotto L				mq 8.935
Lotto M				mq 3.914
Ap (Area pubblica)	50% St	mq	61.720	mq 53.937
Verde privato di compensazione				mq 8.563
S.U.L. totale	0,40 mq / mq	St mq	49.376	mq 49.355
di cui per usi (U3/7, U4/1, U4/2, U4/3)				mq 37.304
di cui per uso (U2/1)				mq 984
di cui per uso (U3/2) non alimentare				mq 1.499
di cui per uso (U3/9)				mq 9.568
S.U.L. Edilizia resid. interesse pubblico art. 42.08 NTA P.R.G. (U3/7, U3/9, U4/1, U4/2, U4/3)	25% SUL totale	mq	12.344	mq 12.446
S.U.L. privata				mq 36.909
Numero massimo piani fuori terra				n 3
Ip (Indice di permeabilità)				
Ip territoriale	> 30%	mq	37.032	mq 37.100
Ip Lotto A-B	> 10%	mq	1.687	mq 1.905
Ip Lotto C*-D*-D	> 10%	mq	1.018	mq 984
Ip Lotto E-F	> 10%	mq	950	mq 968
Ip Lotto G-H	> 10%	mq	619	mq 819
Ip Lotto I*	> 10%	mq	414	mq 562
Ip Lotto L	> 10%	mq	894	mq 973
Ip Lotto M	> 10%	mq	391	mq 391
A (Alberi) Lotto A-B	30/ha	n	51	n 51
Ar (Arbusti) Lotto A-B	40/ha	n	67	n 143
A (Alberi) Lotto C-D	30/ha	n	31	n 34
Ar (Arbusti) Lotto C-D	40/ha	n	41	n 76
A (Alberi) Lotto E-F	30/ha	n	28	n 29
Ar (Arbusti) Lotto E-F	40/ha	n	38	n 104
A (Alberi) Lotto G-H	30/ha	n	19	n 22
Ar (Arbusti) Lotto G-H	40/ha	n	25	n 56
A (Alberi) Lotto I	30/ha	n	12	n 12
Ar (Arbusti) Lotto I	40/ha	n	17	n 71
A (Alberi) Lotto L	30/ha	n	27	n 28
Ar (Arbusti) Lotto L	40/ha	n	36	n 82
A (Alberi) Lotto M	30/ha	n	12	n 12
Ar (Arbusti) Lotto M	40/ha	n	16	n 54
Volume per calcolo P1 (parch.priv.)				mc 152.504
P1 (U2/1, U3/7, U3/9, U4/1, U4/2)	≥ 1 mq / 10 mc	mq	15.250	mq 16.365
P1 (U 3/2)	≥ 1 p.auto / 20mq	Sv		p.auto n° 50

parametro / descrizione	indici da P.R.G.	indici di progetto
P2 (Parcheggi pubblici)	mq 17.398	mq 17.446
suddivisi in:		
P2 (U2/1)	2,5 mq / 5,5 SUL mq 447	
P2 (U3/2)	1 mq / 2,5 SUL mq 600	
P2 (U3/7, U4/1, U4/2, U4/3)	1 mq / 5,5 SUL mq 6.783	
P2 (U3/9)	5,5 mq / 5,5 SUL 9.568	
Verde pubblico		mq 17.759
suddivisi in:	suddivisi in:	
- Verde attrezzato	mq 16.562	mq 16.771
St ( esclusa quota U2/1-U3/2-U3/9)	> 10% mq 9.331	
S.U.L. (U2/1-U3/2-U3/9)	60% S.U.L. mq 7.231	
- Verde di comp. aggiuntiva		mq 988

Parametri relativi ai fabbricati									
	Piano	Usi	mq Sul	Sul Totale	P1 da P.R.G.	P1 reali	P2 da P.R.G.		P2 reali
Fabb. A	T	U3/7-U4/1-U4/2-U4/3	4166,00	15348,00	1mq/10mc	4941,20	5401,00	1mq / 5,50 mq Sul	757,45
	T	U3/9	140,00		1mq/10mc			5,50 mq / 5,50 mq Sul	140,00
	1°	U3/7-U4/1-U4/2-U4/3	1805,00		1mq/10mc			1mq / 5,50 mq Sul	328,18
	1°	U3/9	672,00		1mq/10mc			5,50 mq / 5,50 mq Sul	672,00
	2°	U3/9	891,00		1mq/10mc			5,50 mq / 5,50 mq Sul	891,00
Fabb. B	T	U3/7-U4/1-U4/2-U4/3	4166,00	7640,00	1mq/10mc	2404,20	2419,00	1mq / 5,50 mq Sul	757,45
	T	U3/9	140,00		1mq/10mc			5,50 mq / 5,50 mq Sul	140,00
	1°	U3/7-U4/1-U4/2-U4/3	1805,00		1mq/10mc			1mq / 5,50 mq Sul	328,18
	1°	U3/9	672,00		1mq/10mc			5,50 mq / 5,50 mq Sul	672,00
	2°	U3/9	891,00		1mq/10mc			5,50 mq / 5,50 mq Sul	891,00
Fabb. C*	T	U3/7-U4/1-U4/2-U4/3	2724,00	640,00	1mq/10mc	208,00	332,00	1mq / 5,50 mq Sul	49,82
	T	U3/9	134,00		1mq/10mc			5,50 mq / 5,50 mq Sul	46,00
	1°	U3/7-U4/1-U4/2-U4/3	440,00		1mq/10mc			5,50 mq / 5,50 mq Sul	320,00
	1°	U3/9	842,00		1mq/10mc			5,50 mq / 5,50 mq Sul	320,00
Fabb. D*	T	U3/7-U4/1-U4/2-U4/3	2404,00	6604,00	1mq/10mc	2067,70	2220,00	1mq / 5,50 mq Sul	428,36
	T	U3/9	134,00		1mq/10mc			5,50 mq / 5,50 mq Sul	81,00
	1°	U3/7	620,00		1mq/10mc			1mq / 5,50 mq Sul	112,73
	1°	U3/9	245,00		1mq/10mc			5,50 mq / 5,50 mq Sul	245,00
Fabb. E	T	U3/7	2356,00	2437,00	1mq/10mc	865,00	1mq / 5,50 mq Sul	443,09	
	1°	U3/9	865,00		1mq/10mc		5,50 mq / 5,50 mq Sul	865,00	
Fabb. F	T	U3/7	2437,00	865,00	1mq/10mc	865,00	1mq / 5,50 mq Sul	443,09	
	1°	U3/9	865,00		1mq/10mc		5,50 mq / 5,50 mq Sul	865,00	

Parametri relativi ai fabbricati										
Fabb. G	T	U3/7-U4/1-U4/2-U4/3	532,80	1598,40	1mq/10mc	1355,21	1515,00	1mq / 5,50 mq Sul	96,87	
	1°	U3/9	532,80		1mq/10mc			5,50 mq / 5,50 mq Sul	532,80	
	2°	U3/7	348,48		1mq/10mc			1mq / 5,50 mq Sul	63,36	
	2°	U3/9	184,32		1mq/10mc			5,50 mq / 5,50 mq Sul	184,32	
Fabb. H	T	U3/7-U4/1-U4/2-U4/3	2741,36	2741,36	1mq/10mc			1mq / 5,50 mq Sul	498,43	
Fabb. I*	T	U3/7-U4/1-U4/2-U4/3	1601,93	4805,79	1mq/10mc	1601,93	2043,00	1mq / 5,50 mq Sul	291,26	
	1°	U3/7-U4/1-U4/2-U4/3	1601,93		1mq/10mc			1mq / 5,50 mq Sul	291,26	
	2°	U3/9	1601,93		1mq/10mc			5,50 mq / 5,50 mq Sul	1601,93	
Fabb. L	T	U3/7-U4/1-U4/2-U4/3	5314,58	6391,81	1mq/10mc	1971,40	2020,00	1mq / 5,50 mq Sul	966,29	
	1°	U3/7-U4/1-U4/2-U4/3	1077,23		1mq/10mc			1mq / 5,50 mq Sul	195,86	
Fabb. M	T	U3/2	1499,40	3586,00	1p/20mqSv	n° 75 p.a.	n° 81 p.a.	1mq / 2,50 mq Sul	599,76	
	T	U3/7	591,60		1mq/10mc	700,73	750,00	1mq / 5,50 mq Sul	107,56	
	1°	U3/9	511,00		1mq/10mc			5,50 mq / 5,50 mq Sul	511,00	
	1°	U2/1	492,00		1mq/10mc			2,50 mq / 5,50 mq Sul	223,64	
	2°	U2/1	492,00		1mq/10mc			2,50 mq / 5,50 mq Sul	223,64	
			49355,36	49355,36		15250,37	16700,00		17397,61	17446,00

Volume A	24.706,00 mc
Volume B	24.706,00 mc
Volume C*	13.061,00 mc
Volume D*	10.981,00 mc
Volume D	2.080,00 mc
Volume E	10.338,50 mc
Volume F	10.338,50 mc
Volume G	5328 mc
Volume H	8224 mc
Volume I	16019 mc
Volume L	19714 mc
Volume M	7007 mc
Volume TOTALE	152504 mc

Ing. Ermanno Gianessi

Arch. Stefano Bottari