

PROGETTO:

Piano Urbanistico Attuativo 04-05 AT3
Comune di Cesena
Area di cintura a destinazione residenziale
Villa Chiaviche - Via Pisignano - Via Cervese

COMMITTENTE

MAR.TE S.r.l.
Corso Garibaldi 81, Cesena

PLACUZZI OLIVIERO
ZANNOLI LINA
Via Madonna dello Schioppo 1443,Cesena

ZANNOLI LINA
Via Madonna dello Schioppo 1443,Cesena

COMANDINI PRIMO & C. S.n.c.
Via Pisignano 170, Cesena

COMANDINI PRIMO
Via Pisignano 170, Cesena

MAGNANI FERNANDO
Via Chiampo 66, Cesena

POGGIOLI SILVIA
Via Pisignano 224, Cesena

CONTOS EVANGELOS
Via Chiampo, Cesena

SCARPELLINI DAVIDE
SCARPELLINI STEFANO
Via Cervese 2759, Cesena

CANOVA S.r.l.
Via Cervese 2779, Cesena

MAGNANI NICOLETTA
MAGNANI ALESSANDRO
NERI GIGLIOLA
Via Cervese 2925, Cesena

IMMOBILIARE SIMONA S.r.l.
Via Uberti 14, Cesena

ZOFFOLI GIOVANNA
FRATANTUONO CARMINE
Via Pisignano 212, Cesena

ARCHITETTURA
URBANISTICA

FREE DESIGN S.R.L.

Via G. Bruno, 118-4
47023 Cesena

RESPONSABILE DEL PROGETTO: Ing. Viller Brighi

T +39 0547 631716

F +39 0547 631716

E ingviller@libero.it

TITOLO ELABORATO

Norme Tecniche di Attuazione

	CODICE PROGETTO	LIVELLO PROGETTAZIONE	DISCIPLINA	QUADRANTE	NUMERO ELABORATO	VARIANTE
	2008/41	Aut.	URB.		25	Febbraio 2011
NOME FILE	SCALA	EMESSO DA	DATA PRIMA EMISSIONE	DISEGNATO DA	APPROVATO	
		Free Design S.R.L.	Dicembre 2008			

REVISIONI:

NUMERO REVISIONE	DATA REVISIONE	OGGETTO REVISIONE	DISEGNATO	APPROVATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AT3 04-05
Area di cintura a destinazione residenziale
Villa Chiaviche – via Pisignano - via Cervese

Art. 1 – Norme di pianificazione

Il presente piano attuativo si conforma alle vigenti norme di attuazione del PRG di cui all'art. 45 inerenti le AT3 che di seguito si riportano integralmente:

“Si tratta di aree marginali e di cintura del territorio urbanizzato, la cui trasformazione è finalizzata alla costituzione di sistemi e reti ambientali e di fruizione interconnesse fra territorio extraurbano e Città consolidata. Si intende privilegiare un'edilizia residenziale, e per usi assimilabili alla residenza a bassa densità con ampia presenza di verde privato.”

Precedentemente alla fase esecutiva dovranno essere effettuate verifiche più puntuali sul reale rischio di liquefazione dei terreni di fondazione in caso di sisma, anche utilizzando metodi semplificati, previsti dalla DAL RER 112/2007.

Art. 2 – Permessi di costruire dei fabbricati e agibilità

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 pubbliche di urbanizzazione.

Il certificato di abitabilità dei fabbricati sarà rilasciato ad opere di urbanizzazione ultimate e collaudate.

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

A seguire si dovrà ottenere il permesso di costruire dei singoli fabbricati.

Art. 3 – Individuazione dell'area e osservanza delle norme per il rischio idrogeologico

L'area di intervento è posta in località Villa Chiaviche di Cesena e confina con le vie Pisignano e Cesena e segue le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 6) redatto dall'autorità dei Bacini Regionali Romagnoli. deve garantire il rispetto dell'invarianza idraulica

Il lotto di superficie 59.549,03 mq. presenta un andamento altimetrico prevalentemente pianeggiante.

Il progetto prevede un tirante idrico di cm. 50, dal caposaldo in via Pisignano di 21.89 per cui non ci saranno grossi spostamenti di terreno.

Per rispettare il principio dell' invarianza si sono previste diverse vasche di laminazione

Art. 4 – Validità del PUA, proroghe e varianti sostanziali

Il PUA ha validità 10 anni dalla stipula della convenzione, da tale data si applica quanto disposto dall'art. 17 della L. 1150/1942.

Prima della scadenza del Piano, per esigenze di interesse pubblico, con Delibera di C.C., a seguito di specifica istanza, potrà essere concessa una proroga non superiore a 12 mesi per il completamento delle OOUU.

Varianti che modificano il planivolumetrico oppure introducano una nuova funzione od eliminino una funzione prevista oppure varianti che apportino modifiche tipologiche sostanziali dovranno essere proposte dall'insieme dei proprietari del comparto, compresi quelli cui la ditta attuatrice abbia venduto lotti o fabbricati. Tali varianti sostanziali saranno approvate con lo stesso iter di approvazione del PUA.

Art. 5 - Varianti non sostanziali

1. Modeste modifiche dei lotti: sono ammesse modeste variazioni alla dimensione dei lotti edificabili e alle distanze dai confini rispetto al progetto di PUA a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
2. 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 P.R.G. e della VL dai confini di zona così come stabilito dal R.E. vigente;
3. Dimensione planimetrica degli edifici: sono ammissibili variazioni planimetriche delle dimensioni degli edifici previsti nel rispetto della SUL 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;
4. Alloggi: è possibile una variazione del numero di alloggi rispetto al progetto individuato nella tavola delle tipologie del PUA approvato nel limite previsto dal R.E. vigente e nel rispetto dei posti auto dovuti in relazione alla SUL dell'alloggio nel caso in cui ciò non comporti modifica tipologica;
5. Destinazioni d'uso: sono ammesse modifiche in rapporto alle destinazioni previste dal PUA nel rispetto degli standard dovuti per ogni destinazione. Le proposte di modifica dovranno essere sottoscritte da tutti i proprietari delle A.T.. Non sono ammissibili nuove destinazioni d'uso non previste dalla scheda di prg.
6. Accessi ai lotti-passi carrai: sono ammesse 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, mediante Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione. Le proposte di modifica, individuate nella planimetria generale di progetto delle opere di urbanizzazione e sottoscritte da tutti i proprietari compresi nelle A.T. dovranno essere autorizzate dal Settore Infrastrutture e Mobilità per la verifica di fattibilità e di rispetto delle norme e delle relative disposizioni di legge.

7. Edifici: sono ammesse lievi modifiche alla posizione delle aperture delle facciate e alla distribuzione dei collegamenti verticali rispetto al progetto individuato nella tavola delle tipologie.
8. Tali varianti saranno approvate con Determina dirigenziale.

ART. 6 – Definizioni urbanistico – edilizie

Rimandando alle tabelle dell'art. 14 per una visione totale dell'intervento e la verifica del rispetto degli indici urbanistici, si sottolineano alcuni aspetti fondamentali:

- la *sul* (così come definita dall'art. 6 delle norme di attuazione del prg 2000 comunale) non deve superare il 15% della sup. territoriale;
- la *Se sup. edificabile* non deve superare il 40% della sup. territoriale;
- l'indice di permeabilità deve essere > del 40% riferito alla sup. territoriale;
- l'indice di permeabilità deve essere > del 50% riferito alla sup. edificabile;
- il verde di standard dovrà essere almeno di 20 mq. / 55 mq. di *sul*.

Art. 7 – Caratteristiche costruttive – sagoma di massimo ingombro e tipologie

Il dimensionamento planimetrico e di altezza massima degli edifici indicati nella tav. 6 devono intendersi quale sagoma di massimo ingombro.

Non ricadono nel perimetro di massimo ingombro le strutture a sbalzo quali pensiline e balconi fino ad un massimo di mt. 3,00 di aggetto.

Le tipologie degli edifici sono rappresentate nella tavola 23 del PUA.

Di norma le caratteristiche costruttive e le finiture dei fabbricati e delle pertinenze sono le seguenti:

Struttura in cemento armato con solai in latero cemento. Tamponatura in laterizio rivestito con un cappotto termico in accordo con la normativa energetica vigente. Copertura con tetti ventilati in legno. Piano interrato realizzato in cemento armato.

La destinazione d'uso degli edifici previsti ed il conseguente calcolo degli standards è la U1/1 così come ammessa e regolata dalla scheda del comparto.

Si allega tabella degli alloggi.

Art. 8 – Requisiti edilizia sostenibile e fonti energetiche rinnovabili

Il rispetto delle finalità e delle disposizioni di cui al Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile approvato con Delibera di C.C. n. 96 del 28.06.2008, consente ai soggetti attuatori di avvalersi, al momento della presentazione del permesso di costruire degli interventi previsti dal PUA, degli incentivi di carattere edilizio-urbanistico ivi previsti (esclusione delle murature perimetrali e conseguente riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria per lameno il 30% dell'importo dovuto). Tale modalità espressamente richiesta dai soggetti attuatori, deve essere evidenziata negli elaborati esecutivi dei progetti del PUA.

Secondo quanto disposto dal DLA 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 **almeno**:

- un impianto fotovoltaico in copertura di potenza $P=1$ Kwp
- un impianto solare termico secondo quanto indicato nel DLA 156/2008 pari ad almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria.

Art. 9 – ERP

La scheda di specifica di questo comparto prevedeva una posizione decentrata ed isolata dell'area Erp della viabilità principale ed inserita nel verde pubblico. Mantenendo il profilo previsto dal prg dell'area edificabile, l'area Erp è stata prevista a ridosso della parte posteriore dell'abitato della via Pisignano, ben inserita nel nuovo contesto urbanistico ed in fronte alla nuova viabilità.

Presenta un'area edificabile di mq. 2481,68 ed una S. utile di mq. 1489,00 ed è composta di due fabbricati di nove unità immobiliari per fabbricato, posti auto al piano interrato, posti auto esterni in parcheggio privato.

Per le tipologie vedere tav. 23 con relativa tabella.

Art. 10 – Prescrizioni da PPA

La viabilità principale del comparto si inserisce nella Via Pisignano. L'incrocio viene messo in sicurezza con:

- incrocio a raso senza differenze di quota;
- isola centrale a verde quale spartitraffico;
- due corsie distinte per ingresso ed uscita dal comparto;
- segnaletica di fermata obbligatoria e dare precedenza alla Via Pisignano per chi proviene dal comparto;
- l'incrocio si pone di fronte alla nuova circonvallazione del comparto AT3 04-04.

Art. 11 – Rete secondaria del C.E.R.

Sull'area è stata realizzata una rete secondaria del CER avente funzione irrigua per le coltivazioni agricole. Ora ha perso questa sua funzione.

Verrà utilizzata per irrigare le parti a verde pubblico con tubazione dn 90 mm. esistente per l'irrigazione del verde pubblico come richiesta n. 14113 del 04/06/2010 e parere favorevole con prot. 1128 del 21/01/2011 del consorzio di Bonifica della Romagna.

n fase di progettazione esecutiva, nelle aree private, saranno studiate sistemi di raccolta delle acque tali da ottimizzare l'utilizzo delle risorsa idrica.

Art. 12 – Antenna telecomunicazioni

Sull'area del comparto insiste una antenna della Wind. Prima dell'approvazione del Pua sarà smantellata. Esattamente il Tribunale Civile e Penale di Forlì Sezione di Cesena ha convalidato la licenza per finita locazione nei confronti della Wind Telecomunicazioni Spa ed ha fissato la data del 16.12.2010 per il rilascio.

Art. 13 – Stralci funzionali

Non sono presenti stralci funzionali dentro il comparto.

Art. 14 – Vincoli di Tutela Provinciali

Sull'area del comparto insiste un vincolo nella cartografia provinciale e del piano piano provinciale art. 10, comma 9. e dell' Art. 21 B, comma 6, d del P.T.C.P. come zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione.

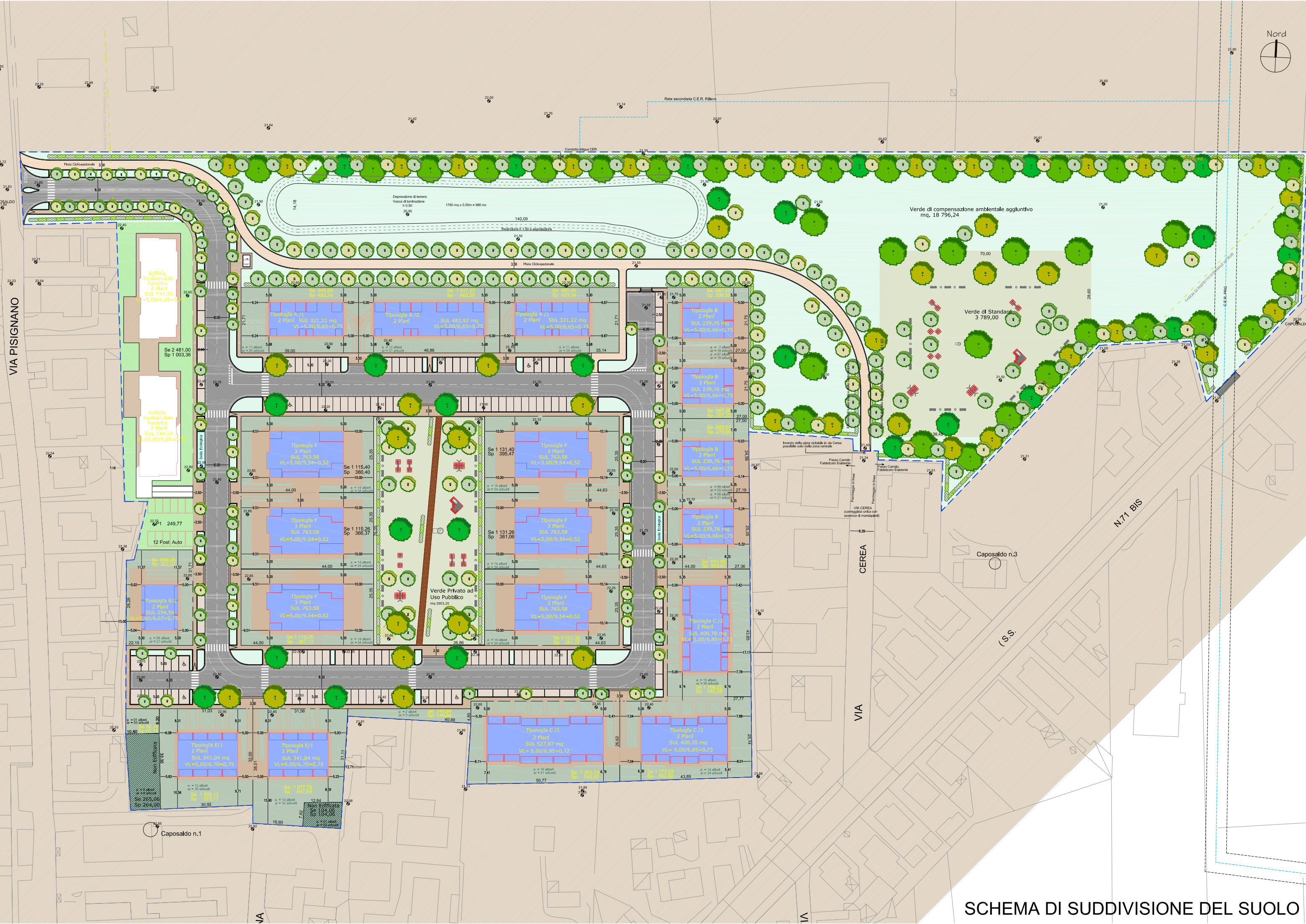
Viene realizzata la ricostruzione dei due filari e quinte alberate con oggetto di mantenere vivo il segno che rimanda all'originaria destinazione agricola del sito.

Art. 15 – Bacino di laminazione

Il bacino di laminazione ha una profondità massima di 50 cm.

Verrà opportunamente segnalato e recintato a fine di impedirne l'accesso e consentire la fruizione dell'area di sicurezza.

Art. 14 – Dati tecnici di progetto



VIA PISIGNANO

VIA CEREIA

VIA N.71 BIS

Edificio Residenziale Pubblico 2° Plan
SUL 744,50
=5,00/6,68=0,75

Edificio Residenziale Pubblico 2° Plan
SUL 744,50
=5,00/6,68=0,75

12 Post Auto

Caposaldo n.1

Verde di compensazione ambientale aggiuntivo
mq. 18 796,24

Verde di Standard
3 789,00

















Verde Privato ad
Uso Pubblico
mq 2803,20

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO

INDICI URBANISTICI DI PROGETTO

AT3 04 - 05 VILLA CHIAVICHE

VIA PISIGNANO - VIA CERVESE

		P.R.G.		PROGETTO	
	LIMITE DEL COMPARTO				
St	SUPERFICIE TERRITORIALE	59 549,00	mq.	59 549,03	mq.
Ap	AREA PUBBLICA	35 729,40	mq.	37 667,14	mq.
	SUPERFICIE EDIFICABILE	23 819,60	mq.	21 881,89	mq.
SUL	SUPERFICIE UTILE LORDA	8 932,35	mq.	8 931,97	mq.
Ab	ABITANTI EQUIVALENTI	1 Ab/55 Sul.	162,41	162,41	mq.
	VERDE DI STANDARD	20 mq./55 Sul	3 789,00	3 789,00	mq.
	VERDE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE			18 796,24	mq.
	VERDE STRADALE			1 646,10	mq.
	CABINA ENEL			9,90	mq.
	ISOLE ECOLOGICHE			62,50	mq.
	PISTA CICLABILE			1 151,13	mq.
	MARCIAPIEDE STRADALE			1 898,97	mq.
	CORDOLI STRADALI			571,37	mq.
	STRADA PUBBLICA			5 295,66	mq.
P2	PARCHEGGIO PUBBLICO PUA	1mq/5,5mqSul	1 894,72	1 965,27	mq.
Uf	E.R.P. UTILIZZAZIONE FONDIARIA Uf.		2 481,00	2 481,00	mq.
Ut	E.R.P. UTILIZZAZIONE TERRITORIALE		1 489,00	1 489,00	mq.
Sp St	SUP. PERMEABILE St			36 351,11	mq.
lp St	INDICE DI PERMEABILITA' ST	lp St > 40%		60,04	%
A Se	DENSITA' ARBOREA	120 a/ha Se		263	Alberi
Ar Se	DENSITA' ARBUSTIVA	300ar/ha Se		657	Arbusti
	SUP. PERMEABILE Se			10 217,39	mq.
	SUP. SEMIPERMEABILE Se (50%)			1 486,61	mq.
Sp Se	SUP. PERMEABILE TOTALE Se			10 960,69	mq.
lp Se	INDICE DI PERMEABILITA' Se >50%			50,09	%
	SUP. IMPERMEABILE Se				
	SUP. PERMEABILE NON EDIFICATA				
	ALBERI				

37 667,14 mq.

	SE	SUL	Semi	Permeabile	Sp	Ip %	A	Ar
A1	846,69	321,22	49,35	428,46	453,14	54%	11	26
A2	1.017,33	483,92	60,58	430,21	460,50	45%	13	31
A1	860,39	321,22	62,81	421,94	453,34	53%	11	26
B	587,25	239,76	48,23	182,23	206,35	35%	7	18
B	587,25	239,76	46,42	184,04	207,25	35%	7	18
B	665,04	239,76	48,87	255,25	279,68	42%	8	20
B	691,65	239,76	48,87	279,23	303,67	44%	8	21
C/2	1.168,22	400,70	64,42	513,37	545,58	47%	15	36
C/2	1.173,93	400,70	76,41	524,62	562,82	48%	14	34
C/1	1.353,13	527,07	53,58	566,21	593,00	44%	16	41
	149,63			149,63	149,63	100%	2	5
E/1	1.077,71	341,04	53,61	620,89	647,69	60%	13	32
E/1	1.009,13	341,04	53,63	552,29	579,11	57%	12	30
	265,06			265,06	265,06	100%	4	8
	104,07			104,07	104,07	100%	1	3
	92,14			92,14	92,14	100%	1	3
E/2	690,20	254,54	50,04	297,00	322,02	47%	8	21
F	1.115,40	763,58	24,44	368,18	380,40	34%	14	34
F	1.115,26	763,58	52,22	340,25	366,37	33%	14	34
F	1.115,35	763,58	44,27	344,99	367,13	33%	14	34
F	1.131,40	763,58	25,16	382,89	395,47	35%	14	34
F	1.131,26	763,58	53,71	354,20	381,06	34%	14	34
F	1.131,35	763,58	45,72	358,41	381,27	34%	14	34
Parco	2.803,05		524,26	2.201,82	2.463,95	88%	28	80
	21.881,89	8.931,97	1.486,61	10.217,39	10.960,70	50,09027%	263	657

Art. 15 – Elenco elaborati

Il presente Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- TAV. 01 CERTIFICATI CATASTALI
- TAV. 02 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV. 03 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLO STATO DI FATTO
- TAV. 04 STATO ATTUALE – RILIEVO – SCALA 1:500
- TAV. 06 PLANIMETRIA DI PROGETTO 1:500
- TAV. 07 SCHEMI PROFILI/SEZIONI DI PROGETTO 1:500
- TAV. 08 PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:500
- TAV. 09 PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:500
- TAV. 10 PLANIMETRIA SUPERFICI PERMEABILI
- TAV. 11 PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:500
- TAV. 12 PLANIMETRIA CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:1000 / 1:2000
- TAV. 13 PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE 1:500
- TAV. 14 PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:500
- TAV. 14' PROFILO RETE ACQUE NERE 1:500
- TAV. 15 PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO ED IRRIGAZIONE PUBBLICA 1:500
- TAV. 16 PLANIMETRIA RETE GAS 1:500
- TAV. 17 PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:500
- TAV. 18 PLANIMETRIA RETE ENEL 1:500
- TAV. 19 PLANIMETRIA RETI TELECOMUNICAZIONI 1:500
- TAV. 20 PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:500
- TAV. 21 PLANIMETRIA RETE CABLATA 1:500
- TAV. 22 PLANIMETRIA SINOTTICA RETI 1:500
- TAV. 23 TIPOLOGIE EDILIZIE 1:200
- TAV. 24 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV. 25 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV. 26-26A PLANIMETRIA E RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
- TAV. 27 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- TAV. 28 RELAZIONE CLIMA ACUSTICO (per le AT residenziali)
- TAV. 30 RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA
- TAV. 31 Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità procedura di VAS (D.lgs 4/2008)