

Studio tecnico

**Ing. Costante Ricci**

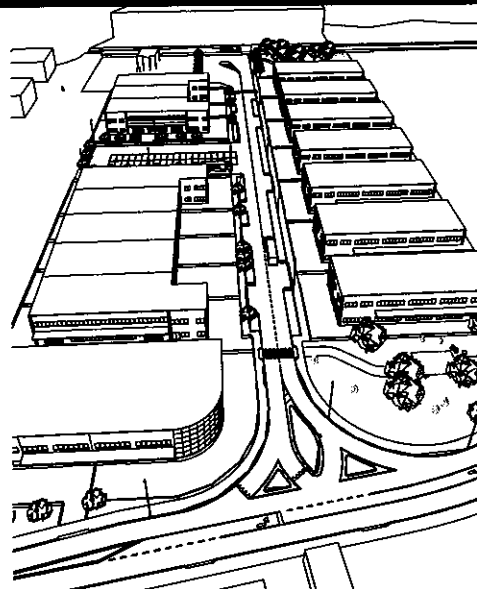
Viale G. Marconi 438, Cesena 47521

Telefono e fax: **0547 646280** E-mail: **info@riccicostante.it**

P. IVA 00155050404 Codice Fiscale RCCCTN41D11C573N

### Progetto

**Nuovo PUA di iniziativa pubblica che riguarda le aree del P.I.P. C14 di Martorano Comune di Cesena, compreso fra la via Cerchia di Martorano e via Luciano Lama.**



### Committenti:

**RESTAURO CESENA di Bazzocchi Romano e C. S.n.c.**  
via Cerchia di Martorano, 433 -Cesena- FC  
P.I. 03172310405

**CENTRO INGROSSO ABBIG.MERCERIA S.r.l.**  
Via Q. Bucci, 163 -Cesena- FC  
P.I. 02121180406

### Progettista

**Dott. Ing. Costante Ricci**

Tavola

**11**

## **NORME TECNICHE AGGIUNTIVE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Data 15/02/2011

Scala metrica

N° progetto 639/var

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

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

**NORME TECNICHE AGGIUNTIVE**  
**DI**  
**PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**Cesena, 12/03/2011**

con altezza interna sotto trave massima ml. 13.00, salvo casi particolari dovuti ad esigenze documentate di lavorazione che richiedono altezze maggiori. La costruzione dei capannoni potrà essere realizzata con elementi prefabbricati (strutture, coperto, pannelli di tamponamento), unificando gli elementi di chiusura esterna (pannelli, infissi, portoni). La costruzione dei capannoni potrà anche essere realizzata con sistemi tradizionali purché le finestre siano realizzate analogamente a quelli con struttura prefabbricata a pannelli. EDIFICABILITA' DI ABITAZIONI NEI LOTTI - Nei lotti è prevista la costruzione di un'abitazione di ogni lotto. La superficie utile netta e' pari a mq. 110, conteggiata come S.U. secondo le Norme Tecniche del Comune di Cesena. L'abitazione dovrà avere una tipologia con copertura a falda inclinata e/o con copertura piana.

Le presenti prescrizioni non valgono per i lotti 7/A e 9/C per i quali vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art.11.

### **Art.3 RECINZIONI ED ELEMENTI D'ARREDO STRADALE**

le recinzioni stradali unificate saranno conformi al progetto esecutivo da redigersi contestualmente alla progettazione esecutiva delle opere d'urbanizzazione primaria. Contestualmente saranno pure previsti in tale progetto i box per le fonti d'energia, le insegne luminose e le relative vasche, le cassette postali, le cabine ENEL e ogni altro elemento d'arredo stradale. Per quanto concerne le recinzioni fra i lotti e quelle in corrispondenza dei confini di proprietà, queste saranno eseguite in paletti e rete metallica plastificata su muretto in C.A. per un'altezza complessiva di mt. 2.0 massima. Recinzioni con altezze superiori a mt. 2.00 realizzate sia

con rete metallica o con pannellature prefabbricate, dovranno essere autorizzate sulla base d'esigenze documentate di lavorazione o sicurezza. Da tali recinzioni restano esclusi i fronti strada.

#### **Art.4 ACCESSI AI LOTTI E PASSI CARRAI**

Gli accessi ai lotti e ai passi carrai sono previsti dalla tavola di progetti di Piano Particolareggiato. Eventuali variazioni potranno essere consentite previo parere del Settore competente ed approvazione da parte della C.E.O., di una variante presentata da tutti i progettisti degli immobili ricadenti nel Piano.

#### **Art.5 SISTEMAZIONE DI AREE SCOPERTE A VERDE INTERNO AI LOTTI**

Dovranno essere collocati a dimora, all'interno del lotto, alberi di medio fusto (h non inferiore a metri 1) nella misura di n. 1 pianta ogni 200 mq. di Sf e n. 2 arbusti ogni 200 mq. di S.f.

#### **Art.6 EDIFICI ABBINATI**

Gli edifici abbinati previsti potranno essere progettati separatamente e realizzati anche in tempi diversi. La realizzazione della costruzione potrà avvenire per fasi distinte, gli allineamenti verso la strada dovranno essere rispettati. Il progetto dovrà comunque riguardare tutto l'intervento edilizio (vedi art. 1) di ogni singolo lotto. La distanza dei confini sarà quella prevista dalle tavole di planovolumetrico. E' consentita la costruzione in

confine con la presentazione di un progetto congiunto delle proprietà interessate.

#### **Art.7 VALIDITA' DEL P.P. E POSSIBILITA' DI PROROGA E VARIANTI**

La ditta lottizzante potrà proporre varianti al P.P. per apportare modeste modifiche alle dimensioni dei lotti ed alle distanze dai confini conseguenti al progetto esecutivo delle OO.UU. La ditta lottizzante, prima del rilascio permesso di costruire dei fabbricati, potrà proporre modifiche alle finiture degli edifici. In entrambi i casi la variante sarà istruita dal settore competente ed approvata dalla C.E.O. Eventuali ulteriori varianti al planovolumetrico potranno essere consentite in sede di richiesta di permesso di costruire, ed approvate dalla C.E.O. senza che ciò costituisca variante al Piano Particolareggiato, purché siano state previste nella normativa tecnica del P.P. e vengano rispettate la S.U.L. massima e la S.CP massima previste dal piano, le distanze minime dai confini pubblici e privati, l'altezza massima (ad esclusione di eventuali corpi tecnici), e purché le costruzioni vengano eseguite entro la sagoma di massimo ingombro prevista nel planovolumetrico. Tali varianti dovranno essere proposte da tutti i proprietari dei comparto, compresi quelli a cui la Ditta Lottizzante abbia venduto lotti o edifici. Varianti sostanziali che modifichino il planovolumetrico oppure introducano una nuova funzione (od eliminino una funzione prevista dal progetto di P.P.) oppure varianti che apportino modifiche, di sagoma o tipologiche, che non siano state

previste nella normativa del P.P. approvato, dovranno essere proposte da tutti i proprietari del comparto, compresi quelli cui la Ditta Lottizzante abbia venduto lotti o edifici ed essere approvate con lo stesso iter del Piano Particolareggiato.

#### **Art.8 MASSIMO INGOMBRO DEGLI EDIFICI**

L'utilizzo completo o parziale della sagoma di massimo ingombro è comunque subordinato alla verifica delle condizioni prescritte dall'Art. 22 delle NTA di P.R.G. 2000, relative alle quantità di parcheggi privati minimi inerenti le costruzioni.

#### **Art.9 COSTRUZIONI IN CONFINE**

Nei lotti n. 1 – 2- 3/b – 4/b – 5 – 6 – 7 – 8 – 9/a sarà consentito la costruzione dei fabbricati in confine fra l'aree di "Tessuto Polifunzionale" art. 39 delle NTA di PRG, purché le aree siano dello stesso proprietario.

#### **Art.10 PENSILINE**

La costruzione delle pensiline a sbalzo di ml. 3.00 è consentita anche se le stesse non sono state indicate nelle planimetrie del planovolumetrico.

#### **Art.11 NORME FINALI E OBBLIGHI PER LOTTI 9/C E 7/A.**

I lotti **9c – 7a** sono assoggettati alle disposizioni del vigente "Regolamento per l'Assegnazione delle aree produttive e polifunzionali ", approvato con delibera di C.C. n.179 del 06/11/2008 e s.m. Gli interventi edificatori dei lotti saranno attuati nel rispetto degli art.24 e 29 del L.R. 47/1978 .

Essendo il comparto già completamente urbanizzato la realizzazione e cessione dell'area a verde e parcheggio pubblico relative alla presente variante (ubicate su via Cerchia lotto 9c e sulla piazza Otello Magnani lotto 7a) sarà regolata con stipula di atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere da parte dei proprietari dei lotti 7A e 9C preliminarmente al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Tale atto -propedeutico all'ottenimento del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione del PUA- deve prevedere, tra l'altro, obbligo da parte di entrambi i proprietari dei lotti 7A e 9C: di monetizzare la quota del verde pubblico non realizzato (mq 250 complessivi), di realizzare e cedere le aree a verde pubblico e i parcheggi pubblici al Comune, di assumere la manutenzione in perpetuo delle aree a verde pubblico da cedere al Comune. I permessi di costruire dei fabbricati sui sopracitati lotti del PUA potranno essere rilasciati dopo che siano iniziati i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

I certificati di conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici del PUA potranno essere rilasciati dopo che per suddette opere sia stato eseguito il collaudo provvisorio e sia avvenuta la cessione delle opere e dei relativi terreni al comune di Cesena

Tale atto dovrà essere registrato e trascritto alla Conservatoria Registro Immobiliare a cura e spese della ditta richiedente.

Per i lotti 7/a e 9/c è obbligatorio il rispetto dell'indice di permeabilità (IP=20% S.f.).

Inoltre, per i lotti 7/a e 9/c, deve essere garantito l'obbligo al rispetto dell'invarianza idraulica.

L'invarianza sarà garantita laminando i corrispondenti volumi su area privata mediante vasca di laminazione o sovradimensionamento della linea delle acque bianche, così da lasciare inalterato il carico idrico al corpo recettore esistente.

La progettazione dei fabbricati non può prevedere che una parte di esso sia adibito ad abitazione, uso U1/1. Gli uffici, le mostre, gli archivi e le zone simili potranno essere ubicati all'interno dei capannoni su uno o più piani. I servizi per gli operai potranno essere collocati o all'interno del capannone o all'esterno, aggregati agli uffici e all'abitazione. Il capannone sarà realizzato con copertura piana o a shed con Hm=mt. 10.00 e Hm=mt. 20.00 per corpi tecnici, celle frigorifere ed edifici per i quali il processo produttivo richieda altezze maggiori a mt.=10.00. come da art.39.05 delle NTA. La costruzione dei capannoni potrà essere realizzata con elementi prefabbricati (strutture, coperto, pannelli di tamponamento), unificando gli elementi di chiusura esterna (pannelli, infissi, portoni). La costruzione dei capannoni potrà anche essere realizzata con sistemi tradizionali purché le finestre siano realizzate analogamente a quelli con struttura prefabbricata a pannelli.

**DISPOSIZIONI AGGIUNTIVE IN ESITO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS - D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (Deliberazione Giunta Provinciale n°123 del 27/03/2012):**

- Per l'edificio previsto sul lotto 9C e' ammessa l'edificazione in aderenza al fabbricato esistente sul lotto 9C, per un'estensione pari alla lunghezza del fronte Sud dle fabbricato 9C, purché l'intervento



sia oggetto di titolo abilitativo presentato contestualmente dai proprietari dei lotti 9A e 9C.

- Il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione del PUA deve prevedere la modifica alla segnaletica orizzontale di via Cerchia di Martorano, in modo da istituire l'obbligo in corrispondenza del passo carraio del lotto 9C, di ingresso ed uscita verso destra.