

COMUNE DI CESENA
(Provincia di Forlì - Cesena)

TAV

25

Oggetto: **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
allegate alla presentazione del Piano Attuativo di
iniziativa privata.
Aree di connessione dei margini urbani
S.Martino in Fiume 11/02 AT5

Proprietà: **GIORDANO Srl**
Via Portofino n.12, Cesena (Fc)

Progettisti: **Dott. Arch. Alessandro Savelli**
Via G. Pacchioni n.186, Cesena (Fc)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 05/13 AT3-AT5

Area di cintura a destinazione prevalentemente residenziale e di connessione
dei margini urbani San Mauro, Via Farini – Via Giardino

Art. 1 – Norme di pianificazione

Il presente piano attuativo si conforma alle vigenti norme di attuazione del PRG di cui all'art. 47 inerenti le AT5 che di seguito si riportano integralmente:

- Art. 47 AT5 – Aree di connessione dei margini urbani
- 47.01 *Si tratta di aree libere interne ai tessuti urbani e incuneate nel territorio urbanizzato, già destinate nel precedente Piano a Servizi e Viabilità la cui trasformazione risulta finalizzata alla costituzione di sistemi e reti ambientali e di fruizione interconnesse fra territorio periurbano e Città consolidata.*
- 47.02 *Ripartizione funzionale nell'area urbana*
- $Se = 25\%$
 - $Ap = 75\%$
- 47.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze*
- $Ut = 0,15 \text{ mq/mq}$
 - $Ip (Se) > 30\%$
 - $Ip (St) > 60\%$
 - $hm = 13 \text{ mt}$
 - $Apv =$ indicazioni di cui all'elaborato PG 5
 - $A = 60 \text{ alberi/ha Se}$
 - $Ar = 120 \text{ arbusti/ha Se}$
 - $Tii =$ secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art.9)
- 47.04 *Mix funzionale*
- Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6
- Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul
- U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul
- U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

Art. 2 – Permessi di costruire dei fabbricati e agibilità

I Permessi di Costruire e quelli di agibilità relativi ai fabbricati da edificare nei singoli lotti potranno essere rilasciati solo dopo la stipula della convenzione del PUA che regola la casistica.

I Permessi di Costruire avranno normale validità stabilita dalle leggi e dai regolamenti vigenti e i termini di validità saranno rinnovabili in base a motivata richiesta della proprietà.

Il certificato di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati sarà rilasciato ad opere di urbanizzazione ultimate e collaudate.

Art. 3 – Individuazione dell'area d'intervento

L'area di intervento è posta in località San Martino ed è costituita da un terreno agricolo pianeggiante che costeggia la Via Ravennate e, limitrofo ad altri edifici esistenti, si estende fino alla Via Fusconi.

L'area che forma il comparto, distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio n° 14 con le particelle n° 145 – 146 – 398 – 1057 e 1060, è tutta di proprietà della Soc. “Giordano Srl” con sede a Cesena in Via Portofino n° 10.

Il comparto ricade nell'art. 4, comma 3, del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli per cui, in relazione ai livelli idrici attesi a seguito di un'inondazione, saranno adottati degli accorgimenti tecnico costruttivi quali l'impostazione del piano di calpestio del piano terreno al di sopra del tirante idrico di riferimento (**marciapiede pubblico ad almeno mt + 0,50 rispetto il piano di campagna esistente**), oltre ad accorgimenti atti a limitare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche.

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 e successive modifiche e integrazioni.

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 opere di urbanizzazione.

Varianti che modificano la planimetria e la volumetria o 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 abbiano venduto lotti o fabbricati. Tali varianti sostanziali saranno approvate con lo stesso iter di approvazione del PUA.

Art. 5 - Varianti non sostanziali al PUA

Non costituiscono varianti al Piano:

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 (individuata nelle tav. 6 di progetto), 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 nelle tavole delle tipologie del PUA approvate 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. 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 e che non modifichino lo standard di parcheggi pubblici.*
6. Edifici: *sono ammesse modeste modifiche alla posizione delle aperture delle facciate e alla distribuzione dei collegamenti verticali rispetto al progetto individuato nella tavola degli schemi tipologici.*
7. Impianti: *diverse soluzioni tecnologiche all'impiantistica da quelle illustrate purché le stesse siano preventivamente approvate e concordate con gli Uffici ed Enti quali armadietti, cabine elettriche e simili; le stesse saranno comunque oggetto di approvazione preventiva a livello di progetti esecutivi.*

Tali varianti saranno istruite dal Settore competente e approvate con Permesso di costruire.

ART. 6a – Definizioni urbanistico–edilizie e dati di progetto

Le definizioni di carattere urbanistico ed edilizio utilizzate nel presente Piano sono le seguenti:

Tabella A					
INDICI URBANISTICI	DATI PROGETTO		DATI PRG		
Superficie Territoriale Totale	= mq	20.193,48			
Superficie utile lorda ERP	= mq	504,50	= mq	504,83	(Ut = 0,025 mq/mq)
Superficie edificabile ERP	= mq	1.130,18	> mq	841,39	
Superficie utile lorda privata	= mq	3.028,56	< mq	3.029,02	(Ut = 0,15 mq/mq)
Superficie edificabile privata	= mq	5.039,40	< mq	5.048,37	(Se < 25% St)
Area pubblica	= mq	15.154,08	> mq	15.145,11	(Ap > 75% St)
Parcheggi pubblici (P2)	= mq	650,52	> mq	642,52	(10mq/ab)
Verde pubblico di standard	= mq	1.418,38	> mq	1.101,47	(20mq/ab)
Strade, marciapiedi, piste ciclabili	= mq	3.236,39			
Isole ecologiche	= mq	9,03			
Aiuole stradali	= mq	128,86			
Verde di compensazione ambientale aggiuntivo	= mq	8580,72			

ART. 6b – Dotazione di parcheggi (P1)

Tabella B										
Lotto/edificio	SUL		Altezza (hm)		Volume		Indice (1/10)		P1 di progetto	
Lotto A1	<i>mq</i>	252,38	<i>ml</i>	8,00	<i>mc</i>	866,97	<i>mq</i>	86,70	<i>mq</i>	86,70
Lotto A2	<i>mq</i>	252,38	<i>ml</i>	8,00	<i>mc</i>	866,97	<i>mq</i>	86,70	<i>mq</i>	86,70
Lotto A3	<i>mq</i>	252,38	<i>ml</i>	8,00	<i>mc</i>	866,97	<i>mq</i>	86,70	<i>mq</i>	86,70
Lotto A4	<i>mq</i>	252,38	<i>ml</i>	8,00	<i>mc</i>	866,97	<i>mq</i>	86,70	<i>mq</i>	86,70
Lotto A5	<i>mq</i>	252,38	<i>ml</i>	8,00	<i>mc</i>	866,97	<i>mq</i>	86,70	<i>mq</i>	86,70
Lotto A6	<i>mq</i>	252,38	<i>ml</i>	8,00	<i>mc</i>	866,97	<i>mq</i>	86,70	<i>mq</i>	86,70
Lotto A7	<i>mq</i>	252,38	<i>ml</i>	8,00	<i>mc</i>	866,97	<i>mq</i>	86,70	<i>mq</i>	86,70
Lotto A8	<i>mq</i>	252,38	<i>ml</i>	8,00	<i>mc</i>	866,97	<i>mq</i>	86,70	<i>mq</i>	86,70
Lotto A9	<i>mq</i>	252,38	<i>ml</i>	8,00	<i>mc</i>	866,97	<i>mq</i>	86,70	<i>mq</i>	86,70
Lotto A10	<i>mq</i>	252,38	<i>ml</i>	8,00	<i>mc</i>	866,97	<i>mq</i>	86,70	<i>mq</i>	86,70
Lotto A11	<i>mq</i>	252,38	<i>ml</i>	8,00	<i>mc</i>	866,97	<i>mq</i>	86,70	<i>mq</i>	86,70
Lotto A12	<i>mq</i>	252,38	<i>ml</i>	8,00	<i>mc</i>	866,97	<i>mq</i>	86,70	<i>mq</i>	86,70
Lotto B1 – (ERP)	<i>mq</i>	252,25	<i>ml</i>	7,90	<i>mc</i>	875,27	<i>mq</i>	87,53	<i>mq</i>	87,53
Lotto B2 – (ERP)	<i>mq</i>	252,25	<i>ml</i>	7,90	<i>mc</i>	875,27	<i>mq</i>	87,53	<i>mq</i>	87,53

ART. 6c – Indici paesaggistici ed ecologici (Ip – A – Ar)

Indice IP(Se) AT5 > 30%

Sarà garantito dalle superfici a totale permeabilità, da identificarsi con le aree verdi dei lotti privati, e da quelle semipermeabili (permeabilità 50%) da identificarsi con i camminamenti dei lotti privati, realizzati con betonella; tale realizzazioni saranno oggetto di verifica e collaudo finale e né dovrà essere opportunamente garantito, in fase di abitabilità dei fabbricati, il loro mantenimento nel tempo, previa sottoscrizione da parte dei soggetti attuatori di atto unilaterale d'obbligo.

Tabella C										
Lotto/edificio	Sup edificabile		Sup permeabile		Sup semipermeabile		Sup perm. (100%) + Sup semiper. (50%)		Ip (Se)	
	Lotto A1	<i>mq</i>	419,95	<i>mq</i>	120,77	<i>mq</i>	19,38	<i>mq</i>	130,46	%
Lotto A2	<i>mq</i>	419,95	<i>mq</i>	120,77	<i>mq</i>	19,38	<i>mq</i>	130,46	%	31,07
Lotto A3	<i>mq</i>	419,95	<i>mq</i>	120,77	<i>mq</i>	19,38	<i>mq</i>	130,46	%	31,07
Lotto A4	<i>mq</i>	419,95	<i>mq</i>	120,77	<i>mq</i>	19,38	<i>mq</i>	130,46	%	31,07
Lotto A5	<i>mq</i>	419,95	<i>mq</i>	120,77	<i>mq</i>	19,38	<i>mq</i>	130,46	%	31,07
Lotto A6	<i>mq</i>	419,95	<i>mq</i>	120,77	<i>mq</i>	19,38	<i>mq</i>	130,46	%	31,07
Lotto A7	<i>mq</i>	419,95	<i>mq</i>	120,77	<i>mq</i>	19,38	<i>mq</i>	130,46	%	31,07
Lotto A8	<i>mq</i>	419,95	<i>mq</i>	120,77	<i>mq</i>	19,38	<i>mq</i>	130,46	%	31,07
Lotto A9	<i>mq</i>	419,95	<i>mq</i>	118,96	<i>mq</i>	19,38	<i>mq</i>	128,65	%	30,63
Lotto A10	<i>mq</i>	419,95	<i>mq</i>	118,96	<i>mq</i>	19,38	<i>mq</i>	128,65	%	30,63
Lotto A11	<i>mq</i>	419,95	<i>mq</i>	118,96	<i>mq</i>	19,38	<i>mq</i>	128,65	%	30,63
Lotto A12	<i>mq</i>	419,95	<i>mq</i>	118,96	<i>mq</i>	19,38	<i>mq</i>	128,65	%	30,63
TOTALE	<i>mq</i>	5039,40	<i>mq</i>	1442,00	<i>mq</i>	232,56	<i>mq</i>	1558,28	%	30,92

Indice IP(St) AT5 > 60%

Sarà garantito dalla somma delle superfici permeabili e semipermeabili suddette e delle superfici pubbliche a totale permeabilità, da identificarsi con le aree a verde dei lotti ERP, di standard, di compensazione e delle aiuole stradali e da quelle semipermeabili (permeabilità 50%) da identificarsi con alcune pavimentazioni ERP e gli stalli dei parcheggi, realizzati con betonella.

Tabella D													
Sup. territoriale	Sup permeabile (verde ERP, di standard, di compensazione e aiuole stradali)		Sup semipermeabile (pavimentazione ERP e stalli parcheggi)		Sup permeabile (100%) + Sup semipermeabile (50%) pubblica		Sup permeabile (100%) + Sup semipermeabile (50%) privata		Sup permeabile (100%) + Sup semipermeabile (50%) pubblica e privata		Ip (St)		
	<i>mq</i>	20.193,48	<i>mq</i>	10409,76	<i>mq</i>	582,62	<i>mq</i>	10701,07	<i>mq</i>	1558,28		<i>mq</i>	12259,35

Indice A: alberi AT5 > 60/ha Se

Sarà garantito previa piantumazione di adeguato numero di essenze arboree calcolato sulla base dell'indice suddetto ed evidenziato su apposito elaborato progettuale (tav. 10 – planimetria sup. permeabili).

Indice Ar: arbusti AT5 > 120/ha Se

Sarà garantito previa piantumazione di adeguato numero di arbusti e cespugli calcolato sulla base dell'indice suddetto

Tabella E										
Area di Trasformazione	Sup. edificabile		PRG indice A		Progetto indice A		PRG indice Ar		Progetto indice Ar	
AT5	<i>mq</i>	5039,40	<i>n</i>	31	<i>n</i>	72	<i>n</i>	61	<i>n</i>	96

Art. 7 – Sagoma di massimo ingombro e schemi tipologici

Il limite planimetrico indicato nella tav. 6, planimetria di progetto, e le altezze massime dei fabbricati sono da intendersi quale sagoma di massimo ingombro per cui entro questi limiti la progettazione può essere libera.

Non ricadono nel perimetro di massimo ingombro le strutture a sbalzo quali cornicioni o pensiline, limitate quest'ultime a una sporgenza di 3,00 mt.; sono inoltre ammesse pergole nel rispetto delle disposizioni contenute nell'allegato A, art. 12 del R.E.

Gli schemi tipologici indicati costituiscono comunque elemento di guida alla progettazione.

Di norma le strutture portanti saranno in cemento armato e gli elementi di finitura esterna dei singoli edifici dovranno rispettare le indicazioni riportate sulla tavola di progetto relativa agli schemi tipologici.

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

Art. 08 – Caratteristiche dell'intervento

Le essenze arboree e le cespugliacee saranno quelle indicate nelle apposite tavole di progetto.

Vanno rispettate tutte le disposizioni presenti e future relative del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico. Conseguentemente i piani di calpestio dovranno (di norma) superare il “tirante idraulico” di cm 50 stabilito sul piano di campagna attuale.

Le pavimentazioni permeabili dovranno essere attuate con l'utilizzo di betonella e dovranno risultare atte a drenare il 50% delle acque meteoriche. Le costruzioni dovranno rispettare le norme antisismiche in vigore al momento della costruzione ed ogni altra disposizione competente. Le caratteristiche di finitura degli edifici sono quelle che risultano dalla tavola degli schemi tipologici;

le pareti perimetrali saranno parzialmente rivestite con listelli e intonacate e tinteggiate, di colore chiaro, le pareti interne di portici e logge saranno intonacate e tinteggiate, di colore chiaro, il manto copertura in tegole di argilla e scossaline in rame, i parapetti di logge e balconi saranno in muratura rivestita con listelli, gli infissi avranno serramenti in legno con vetro doppio.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 12 dell'allegato A del vigente R.E.

Gli arredi esterni, quali pergolati, saranno in legno, le fioriere rivestite con listelli e le pavimentazioni realizzate con materiale antiscivolo. e le recinzioni costituite da muretto intonacato e tinteggiato, di colore chiaro, e pannelli in ferro.

Art. 09 – Recinzioni

Le recinzioni saranno costruite in modo tale da non impedire la visuale ai conducenti dei veicoli in uscita dai passi carrai, per cui saranno composte da elementi in ferro sottili, distanziati tra loro, posizionati su muretti che non superino mt 0,90.

Art. 10 – 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. 96 del 26/06/2008, 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 secondaria per almeno il 30% dell'importo dovuto).

Art. 11 – Impegni previsti dal P.P.A.

Per quanto riguarda l'incrocio canalizzato con via Zondini, così come prevede il PPA, si è convenuto non realizzarlo, in quanto l'accesso al PUA avviene dalla via Franciosi.

Art. 12 – Indicazioni in determina del Consorzio di Bonifica Savio e Rubicone

Per quanto riguarda la progettazione delle opere idrauliche legate allo scarico diretto nello scolo consorziale Piligrone I°, in seguito a colloqui con l'ufficio preposto del Consorzio, è risultato che il recapito delle acque meteoriche del terreno oggetto dell'intervento non doveva avvenire a est nello scolo citato, come indicato in determina, ma a ovest, dalla parte opposta, per cui le acque menzionate saranno recapitate nelle fognature comunali di Via Ravennate e Via Fusconi.

Art. 13 – Stralci funzionali

Non sono presenti stralci funzionali dentro il comparto.

Art. 14 – Elenco elaborati

Fanno parte integrante delle presenti norme i seguenti elaborati:

- TAV. 01) CERTIFICATI CATASTALI
- TAV. 02) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV. 03) INQUADRAMENTO URBANISTICO
- TAV. 04) STATO ATTUALE
- TAV. 06) PLANIMETRIA DI PROGETTO
- TAV. 07) SCHEMI PROFILI E SEZIONI DI PROGETTO
- TAV. 08) PLANIMETRIA CON AREE DA CEDERE
- TAV. 09) PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO
- TAV. 10) PLANIMETRIA SUPERFICI PERMEABILI
- TAV. 11) PLANIMETRIA VIABILITÀ E SEGNALETICA STRADALE
- TAV. 12) PLANIMETRIA CONNESSIONI CICLO-PEDONALI
- TAV. 13) PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE
- TAV. 14) PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE
- TAV. 14B) PROFILI RETE ACQUE NERE
- TAV. 15A) PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO
- TAV. 15B) PLANIMETRIA RETE IRRIGAZIONE
- TAV. 16) PLANIMETRIA RETEE GAS
- TAV. 17) PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV. 18) PLANIMETRIA RETE ENEL
- TAV. 19) PLANIMETRIA RETE TELECOMINICAZIONI
- TAV. 20) PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE
- TAV. 21) PLANIMETRIA RETE CABLATA
- TAV. 22) PLANIMETRIA SINOTTICA RETI
- TAV. 23a) SCHEMI TIPOLOGICI A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11-A12
- TAV. 23b) SCHEMI TIPOLOGICI ERP B1-B2
- TAV. 24) RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV. 25) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV. 26) RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
- TAV. 27) COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- TAV. 28) RELAZIONE CLIMA ACUSTICO
- TAV. 30) RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA
- TAV. 31) RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

- **TAV. 32) SCHEMA DI CONVENZIONE**
- **TAV. 34) PROGETTO PRELIMINARE OO. UU.**
- **TAV. 35) DICHIARAZIONE NORME ANTINCENDIO**