

**STUDIO TECNICO  
INGEGNERIA - ARCHITETTURA**

Dott. Ing. Galassi Giuliano  
Dott. Ing. Gianessi Ermanno  
Geom Pasini Gabriele  
Viale Marconi n°584  
Tel. 0547 301735 - Fax 0547 301656  
P.I. 01314600402

# COMUNE DI CESENA

PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata  
06/16-AT4a S. Carlo - S. Vittore

Proprietà: **PROGETTO TRE S.R.L.**  
Viale Roma n. 83 - 47122 Forlì (FC)  
C.F. e P.Iva: 03152200402

## TAVOLA B\_1e

ELABORATI DI PROGETTO

\_\_ Norme tecniche \_\_

il progettista  
Ing. Ermanno Gianessi

la proprietà e committenza

data: Ottobre 2010

**Art.1) Indici, parametri, standards**

parametro / descrizione	indici da P.R.G.	indici di progetto
St (Superficie territoriale)	mq 25.867,00	mq 25.906,00
Se (Superficie edificabile)	50% St (P.R.G.) mq 12.933,50	mq 12.789,00
Lotto 1		mq 6.484,00
Lotto 2		mq 6.305,00
Lotto 2/a		mq 3.244,25
Lotto 2/b (area politiche insediative pubbliche)		mq 3.060,75
Ap (Area pubblica)	50% St mq 12.953,00	mq 13.117,00
S.U.L. totale	0,40 mq / mq St (P.R.G.) mq 10.346,80	mq 10.346,45
-- Lotto 1		mq 5.092,84
S.U.L. privata		mq 4.331,35
di cui per usi (U3/7, U4/1, U4/2)		mq 761,49
di cui per uso (U3/6)		
-- Lotto 2		mq 5.253,61
S.U.L. (area politiche insediative pubbliche)	≥ (25%) SUL totale mq 2.586,70	mq 2.587,64
(U3/7, U4/1, U4/2)		
S.U.L. privata (U3/7, U4/1, U4/2)		mq 2.665,97
Numero massimo piani fuori terra		n 2,00
Ip (Indice di permeabilità)		
Ip territoriale	> 30% mq 7.771,80	mq 8.037,72
Ip Lotto 1	> 10% mq 648,40	mq 784,24
Ip Lotto 2	> 10% mq 630,50	mq 633,51
A (Alberi) Lotto 1	30/ha n 19,45	n 20,00
Ar (Arbusti) Lotto 1	40/ha n 25,94	n 26,00
A (Alberi) Lotto 2	30/ha n 18,92	n 19,00
Ar (Arbusti) Lotto 2	40/ha n 25,22	n 26,00
Volume per calcolo P1		mc 32.527,24
-- Lotto 1		mc 15.982,31
-- Lotto 2		mc 16.544,93
Lotto 2/a		mc 8.351,34
Lotto 2/b (area politiche insediative pubbliche)		mc 8.193,59
P1 (Parcheggi privati)	≥ 1 mq / 10 mc mq 3.252,72	mq 3.381,49
-- Lotto 1	1.598,23	1.721,98
-- Lotto 2	1.654,49	1.659,51
Lotto 2/a	835,13	835,18
Lotto 2/b (area politiche insediative pubbliche)	819,36	824,33
P2 (Parcheggi pubblici)	mq 2.088,85	mq 2.092,72 (Incluse aiuole per alberature)
suddivisi in:		
P2 (U3/7, U4/1, U4/2)	1 mq / 5,5 SUL mq 1.742,72	
P2 (U3/6)	2,5 mq / 5,5 SUL mq 346,13	
Aiuole per alberature parcheggi		mq 93,13
Aiuole per alberature stradali		mq 219,00
Verde pubblico		mq 6.307,84
- Verde attrezzato	mq 2.857,12	mq 2.961,23
suddivisi in:		
St (esclusa quota U3/6)	> 10% mq 2.400,23	
S.U.L. (U3/6)	60% S.U.L. mq 456,89	
- Verde di comp. aggiuntiva	-	mq 3.346,61
Volume invarianza idraulica	da calcoli: mc 1.344,00	mc 1.357,40
suddivisi in:		
Bacino invarianza idraulica		mc 1.227,50
Rete di raccolta in cls		mc 129,90
<b>RIEPILOGO PARAMETRI</b>		
Se (Superficie edificabile)		mq 12.789,00
Viabilità (strade, marciapiedi e aiuole stradali)		mq 4.700,44
Parcheggi pubblici ed aiuole inerenti		mq 2.092,72
Verde Pubblico attrezzato		mq 2.961,23
Verde compensazione aggiuntiva		mq 3.346,61
Cabina Enel (4x4 m)		mq 16,00
St (Superficie territoriale)		mq 25.906,00

## **Art. 2) Norme generali**

L'intervento verrà realizzato in un' unica fase: si inizierà con gli sbancamenti necessari all'urbanizzazione, seguirà la realizzazione delle massicciate stradali per poi proseguire con le canalizzazioni degli impianti, le opere di pavimentazione e finitura e la realizzazione del verde.

Dopo la costruzione dei rilevati stradali si potranno presentare le Denunce di Inizio Attività e le richieste di Permesso di Costruire dei fabbricati. La costruzione rispetterà iter e modalità previsti dalla Convenzione e dalle Norme.

## **Art. 3) Coordinamento delle progettazioni**

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

## **Art. 4) Tipologie**

Il dettaglio delle tipologie riportate nelle tavole B\_2, B\_2L1a, B\_2L1b, B\_2L2a, B\_2L2b del progetto del PUA è tale da poter consentire, nel pieno rispetto delle medesime, il ricorso alla DIA per gli interventi di competenza della Ditta Attuatrice ( SUL = 7758,81 mq.).

In presenza di variazioni progettuali la Ditta Appaltatrice, nel rispetto della sagoma di massimo ingombro delle tipologie anzidette, può attuare gli interventi edilizi mediante Permesso di Costruire.

Per quanto riguarda i progetti architettonici sulle Aree destinate alle Politiche Inediate Pubbliche ( SUL = 2.587,64 mq.), essi sono da considerare quali semplici schemi tipologici non vincolanti; gli assegnatari presenteranno richiesta di Permesso di Costruire nel rispetto delle sagome riportate nelle tavole B\_2, B\_2L2a, B\_2L2b.

I fabbricati saranno realizzati con copertura piana od a "shed" con altezza interna, misurata all'intradosso del solaio di copertura, non superiore a m 11,00. Nei corpi tecnici è ammessa un' altezza maggiore con Hmax. pari a m 20,00.

La costruzione dei fabbricati sarà realizzata con elementi prefabbricati (strutture, solai). Le murature perimetrali saranno intonacate a civile e tinteggiate chiare; alcune porzioni saranno in c.a. a faccia a vista.

Telai a vetro, lattoneria varia e frangisole saranno in alluminio verniciato a fuoco.

Tutti gli elementi di finitura esterna saranno unificati.

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

#### **Art. 5) Recinzioni ed elementi di arredo stradale**

Le recinzioni perimetrali dei lotti e quelle delle aree verdi di protezione dalle cadute saranno realizzate con muretto in c.a. a faccia 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, saranno realizzate con rete metallica plastificata, alta cm 100, su eventuale muretto in c.a. ove il dislivello fra le due parti lo richiedano.

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

#### **Art. 6) Accessi ai lotti, passi carrai**

Gli accessi ai lotti ed i passi carrai, in numero di 14, sono previsti dalla tavola di progetto del P.U.A.. La modifica di posizione e dimensione degli accessi, ovvero la modifica, in più o in meno, 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.

In via Sorrento sarà posizionato un altro passo carraio per consentire l'accesso carrabile all'area verde di compensazione ed un ulteriore passo carraio consentirà di accedere al verde attrezzato dal parcheggio pubblico.

Per questi ultimi sarà costruito uno scivolo sul marciapiede con lastre in cls antiscivolo profondo cm 50, mentre per tutti gli altri la profondità sarà di 100 cm.

#### **Art. 7) Parcheggi pubblici e privati**

I parcheggi privati dovranno essere costruiti con materiale semipermeabile, tipo betonella, montati a secco su fondo di ghiaietto. Tali parcheggi saranno espressamente indicati sulle tavole dei progetti inerenti gli Atti Autorizzativi dei singoli fabbricati.

I parcheggi pubblici saranno costruiti con pavimentazione bituminosa.

### **Art. 8) Illuminazione pubblica**

L'illuminazione pubblica sarà costituita da pali in acciaio rastremati aventi un'altezza di m 8,00 (pali stradali) e m 4,50 (pali dell' area verde)

### **Art. 9) Aree ecologiche**

E'prevista un'area ecologica, larga m 15,00 e profonda m 2,00, sul prolungamento di via Sorrento, che si interpone fra la carreggiata ed il marciapiede, interrompendo la fascia verde che contiene l'alberatura stradale. Un'altra area ecologica, larga m 12,00 e profonda m 2,00, sarà realizzata su via Montalti, a bordo carreggiata, vicino al confine con il Comparto 06/12 AT3 (posizionata quasi completamente fuori comparto) per ridefinire lo spazio attualmente esistente in cui si trovano un paio di cassonetti di raccolta rifiuti; il marciapiede delimiterà l'area separandola dal verde di compensazione. Le superfici, che risultano a livello con il piano della carreggiata, saranno allestite da Hera a propria discrezione.

### **Art. 10) Distanze dai corsi d'acqua**

Nelle vicinanze sono presenti i seguenti corsi d' acqua: Rio della Taverna a m 150, Rio delle Calanche a m 300, Rio S. Vittore a m 750, Fiume Savio a m 690.

### **Art. 11) Validità del P.U.A. e Varianti.**

Il P.U.A. ha validità per dieci anni dalla sua data di approvazione. 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 varianti al P.U.A. potranno essere consentite, in sede di richiesta di Permesso di Costruire, ed approvate dalla C.Q.A.P., senza che ciò costituisca variante al P.U.A., purché siano state previste dalla 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 P.U.A. Tali varianti dovranno, comunque, essere sottoscritte da tutti i proprietari dei comparti.

Varianti sostanziali che modifichino il P.U.A oppure introducano una destinazione d uso diversa da quelle previste dal Piano, ovvero apportino modifiche, di sagoma o tipologiche, che non siano previste dalla 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.

### **Art. 12) Permessi di costruire**

Il rilascio dei Permessi di Costruire o l'accettazione delle D.I.A. e l'agibilità degli edifici compresi nel comparto è subordinato 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 o l'accettazione

della D.I.A. 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;
- alberature ed arredi eventuali

### **Art. 13) Orientamento dei flussi di transito derivanti dalla Verifica di Assoggettabilità alla VAS**

Il progetto prevede che il traffico pesante (superiore alle 7 tonnellate) non attraversi il tratto di via Sorrento compreso fra l'incrocio con via Terni e l'innesto sulla Strada Provinciale S. Carlo – S. Vittore. Tale divieto avrà eccezioni per chi dovrà accedere ai fabbricati esistenti lungo tale tratto.

## **Art. 14) Prescrizioni derivanti dalla Verifica di Assoggettabilità alla VAS**

In fase di realizzazione verranno adottate, al fine di minimizzare gli impatti sulla qualità dell'aria, le seguenti misure di mitigazione:

- Le strade e le ruote degli automezzi saranno mantenute bagnate;
- I cumuli di inerti saranno periodicamente umidificati;
- I camion viaggeranno a bassa velocità nelle aree interessate dalla costruzione;
- Saranno evitati sversamenti di sostanze potenzialmente inquinanti sul suolo;
- L'area temporaneamente occupata dal cantiere sarà ripulita da ogni tipo di materiale residuo eventualmente rimasto sul terreno al termine della fase di costruzione;
- Le aree di stoccaggio temporaneo delle terre di scavo e dei materiali saranno opportunamente recintate.

## **Art. 15) Altri impegni del Lottizzante**

Il lottizzante si impegna a partecipare alla spesa di realizzazione della rotonda all'intersezione fra via Sorrento e la strada provinciale San Carlo - San Vittore, prevista dal PPA del Comune di Cesena, unitamente al lottizzante della AT4a 06/11, in quota parte proporzionale alla SUL.

Il lottizzante si impegna a completare la pratica di dismissione del tratto di via vicinale Travignano la cui metà a valle è ricompresa all'interno del P.U.A. prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA dovranno essere iniziati i lavori relativi al nuovo tratto di collettore esterno alle aree. Si allega copia del testo dell'accordo fra Hera ed i privati lottizzanti.

## **ELENCO ELABORATI COSTITUENTI IL P.U.A.**

### ***Elaborati relativi allo stato di fatto:***

A_1	Quadro riassuntivo catastale – Certificati catastali (Visure ed Estratto di Mappa C.T.)
A_2	Rilievo dell'area e sezioni
A_3	Documentazione fotografica

### ***Elaborati di progetto:***

B_1a	Estratto P.R.G. - Sovrapposizione Catastale – Planimetria con usi e gerarchia strade del contorno
B_1b	Planimetrie di progetto
B_1c	Sezioni e profili
B_1d	Planimetria e sezione comprensive del comparto adiacente in progetto

B_1e	Norme tecniche
B_1f	Aree da cedere
B_1g	Sezioni stradali tipo
B_1h	Sezioni stradali
B_2	Tipologie e SUL

**Architettonico Lotto 1**

B_2L1a	Piante e sezioni
B_2L1b	Dimostrazione superfici e prospetti

**Architettonico Lotto 2**

B_2L2a	Piante e sezioni
B_2L2b	Dimostrazione superfici e prospetti

**Schemi di progetto impianti tecnici**

B_4	Sinottica, sovrapposizione impianti
B_4a	Verde pubblico
B_4b	Segnaletica stradale
B_4c	Fogne bianche
B_4d	Fogne nere – HERA
B_4e	Gas metano e acqua – HERA
B_4f	Igiene ambientale – HERA
B_4g	Illuminazione Pubblica – HERA Luce
B_4h	Energia elettrica – ENEL
B_4i	Rete telefonica – Telecom
B_4p	Pareri Enti

**Allegati al progetto:**

C	Relazione illustrativa
D	Relazione geologica e geotecnica
E	Documentazione impatto acustico
F	Verifica assoggettabilità V.A.S. – Rapporto preliminare
G	Schema di convenzione
H	Computo metrico estimativo OO. UU.

**Impegni infrastrutturali: rotonda sulla provinciale S.Carlo - S.Vittore**

I_1	Progetto di massima
I_2	Computo metrico estimativo di massima

**Preliminare OO.UU.**

A	Relazione Illustrativa
B	Relazione Tecnica
C	Studio Di Prefattibilità Ambientale
D	Indagini Geologiche
E 1	Documentazione catastale
E 2	Rilievo dell'area
E 3	Planimetrie di progetto
E 4	Tavola SUL e Tipologie
E 5	Aree da cedere
E 6	Norme tecniche



E 7a	Sezioni stradali
E 7b	Sezione stradali tipo
E 8a	Verde pubblico
E 8b	Segnaletica stradale
E 8c	Fogne bianche
E 8d	Fogne nere – HERA
E 8e	Gas Metano, Acqua potabile – HERA
E 8f	Igiene ambientale – HERA
E 8g	Illuminazione Pubblica – HERA Luce
E 8h	Energia elettrica – ENEL
E 8i	Rete telefonica – Telecom
F	Prime Indicazioni E Disposizioni Per La Stesura Dei Piani Di Sicurezza
G	Calcolo Sommario Della Spesa