

COMUNE DI CESENA
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 10/01 AT1-AT5
IN BAGNILE
Via Rovescio

DETERMINAZIONE: n° 1146 del 12/07/2006

BENINI NINO

nato a Cesena il 13/05/1937.

residente in Bagnile di Cesena, via Pisignano, n. 6655.

c.f.: BNN NNI 37E13 C573E

Il Progettista
-Farneti Dott. Ing. Angelo-

Oggetto della tavola:	Scala:	Tavola n.:
NORME TECNICHE ATTUAZIONE	/	20

Data:

Settembre 2006

STUDIO TECNICO ING. ANGELO FARNETI: Viale G.Bovio, 68 –Cesena (Fc)– Tel .:0547/29829;
Fax: 0547 362746; e_mail: studio.farneti@iol.it

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

NORME DI ATTUAZIONE

1 - NORME DI P.R.G. E DATI DI PROGETTO

Si confermano, per il piano in oggetto, le indicazioni del P.R.G. vigente del Comune di Cesena individua tale area all'art. 43 ed all'art. 47 delle norme di attuazione che si riportano di seguito integralmente:

Aree di trasformazione

Art. 43: AT1 - aree interne ai tessuti urbani

Art. 47: AT5 - aree di connessione dei margini urbani

AT1 - aree interne ai tessuti urbani

art. 43.01 Si tratta di aree di trasformazione interne ai tessuti urbani, costruite e/o libere, già destinate ad insediamenti dal PRG '85 e che non hanno trovato attuazione. Il nuovo piano le destina ad insediamenti integrati. Le aree di trasformazione urbana sono finalizzate alla riqualificazione urbanistica ed ambientale nonché all' accrescimento qualitativo dei tessuti urbani all' interno dei quali sono localizzate.

art. 43.02 *Ripartizione funzionale nell' area urbana*

- Se = 50% St

- Ap = 50% St

art. 43.03 *Indici urbanistico-ecologici ed altezze*

- Ut = 0,25 mq/mq
- Ip (Se) > 40%
- Ip (St) > 50%
- hm = 13 mt
- Apv = indicazione di cui all' elaborato PG 5
- A = 100 alberi/ha Se
- Ar = 50 arbusti/ha Se
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

art. 43.04 *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

AT5 - aree di connessione dei margini urbani

art. 47.01 Si tratta di aree libere interne ai tessuti urbani o incuneate nel territorio urbanizzato, la cui trasformazione risulta finalizzata alla costituzione di sistemi e reti ambientali e di fruizione interconnesse, fra territorio periurbano e città consolidata.

art. 47.02 *Ripartizione funzionale nell' area urbana*

- Se = 25% St

- Ap = 75% St

art. 47.03 *Indici urbanistico-ecologici ed altezze*

- Ut = 0,15 mq/mq
- Ip (Se) > 30%
- Ip (St) > 60%
- hm = 13 mt
- Apv = indicazione di cui all' elaborato PG 5
- A = 60 alberi/ha Se
- Ar = 120 arbusti/ha Se
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

art. 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

L' intervento è ammesso secondo gli indici della scheda di trasformazione **10/01 AT1 – AT5 (ALLEGATA)**.

2 - COSTRUZIONE FABBRICATI

I permessi di costruire relativi ai fabbricati da edificare nei singoli lotti, nel rispetto degli indici, potrà essere rilasciato solo dopo la stipula della convenzione, dopo il rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del Permesso di costruire relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e dopo l'avvenuto inizio lavori delle opere stesse.

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

3 - INDICAZIONI IDROGEOLOGICHE

L'area di intervento è posta in località Bagnile ed è limitata a sud ed ad est da terreno agricolo, ad ovest da via Pisignano mentre a nord vi sono quattro edifici esistenti di recente costruzione.

Attualmente il terreno in esame è praticamente pianeggiante con dislivelli pressoché inesistenti.

Con l' intervento proposto l' intera area sarà completamente urbanizzata con nuova strada, parcheggi e marciapiedi.

Il comparto nelle tavole del Piano di Stralcio per il rischio idrogeologico allegato n° 6 – Tavola 2, si trova interamente nella “zona verde” Art. 4 comma 2”, denominata “Area a moderata probabilità di esondazione”.

Pertanto le recinzioni saranno realizzate con $H > 50$ cm. superiori al cosiddetto “tirante idrico” **come pure saranno realizzati sopra tale quota i piani di calpestio del p. terra degli edifici.**

In particolare modo la quota di imposta dei marciapiedi stradali e delle rampe di accesso sarà posizionata al di sopra del tirante idrico pari a 50 cm.

Come pure saranno presi opportuni accorgimenti sulle reti tecnologiche ed impiantistiche.

Si può pertanto affermare che l'impostazione progettuale del comparto è tale da limitare o annullare gli effetti prodotti da possibili allagamenti.

Le nuove tavole dei tiranti idrici e la nuova direttiva relativa alle verifiche di sicurezza idraulica riconfermano quanto precedentemente indicato come si evince dagli stralci allegati alla presente pratica.

4 - VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E POSSIBILITA' DI PROROGA, VARIANTI

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità dieci anni dalla stipula della convenzione. Da tale data si applica quanto disposto dalla Legge n°1150/1942 all' art. 17.

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 OO.UU. non superiore a dodici mesi.

La ditta attuatrice potrà proporre varianti al Piano Urbanistico Attuativo per apportare modeste modifiche alle dimensioni dei lotti ed alla distanza dai confini conseguenti al progetto esecutivo delle OO.UU. o modifiche alle sagome e finiture degli edifici.

In entrambi i casi la Variante verrà istruita dall' Ufficio competente e valutata dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

Varianti che modifichino il planovolumetrico oppure introducano una nuova funzione od eliminino una funzione prevista nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo, oppure varianti che apportino modifiche tipologiche sostanziali non previste, dovranno essere proposte dall' insieme dei proprietari del comparto, compresi quelli a cui la ditta attuatrice abbia venduto lotti o fabbricati.

Tali varianti sostanziali dovranno essere approvate con lo stesso iter del Piano Urbanistico Attuativo.

5 - DATI TECNICI DI PROGETTO

SCHEDA: 10/01 AT1-AT5

AT1 7140,00 mq

AT5 5958,00 mq: -di cui 296,00 mq - vincolo relativo allo Scolo Consorziale
(SUPERFICIE CON INDICE PARI A : 0)
-di cui 5662,00 mq - relativi alla proprietà

(St)	Superficie Territoriale: $[7140+(5958-296)] =$	12802,00 mq	= $(13098,00-296,00) =$ = 12802,00 mq
------	--	-------------	--

(Se)	Superficie edificabile:	4985,14 mq	< 4985,50 mq
------	-------------------------	------------	--------------

(Sul)	Superficie utile lorda:	2634,30 mq	= 2634,30 mq
-------	-------------------------	------------	--------------

(Vp)	Verde pubblico di standard:	958,00 mq	> 957,93 mq
------	-----------------------------	-----------	-------------

	Verde di compensazione	4218,74 mq	
--	------------------------	------------	--

	Verde aiuole	250,15 mq	
--	--------------	-----------	--

(P2)	Parcheggi pubblici: $(80+386+50)$	516,00 mq	> 478,96 mq
------	-----------------------------------	-----------	-------------

	Strade+marciapiedi: $(1109,80+764,17)$	1873,97 mq	
--	--	------------	--

(Ap)		7816,86 mq	> 7816,50 mq
------	--	------------	--------------

Ip(Se)		1853,14 mq	> 1852,65 mq
--------	--	------------	--------------

Ip(St)	$[958+4218,74+250,15+1853,14+(415 \times 0,5)] =$	7487,53 mq	> 6967,20 mq
--------	---	------------	--------------

(A)	alberi	45 alberi	= 45 alberi
-----	--------	-----------	-------------

(Ar)	arbusti	35 arbusti	= 35 arbusti
------	---------	------------	--------------

**N.B.: TUTTI I DATI TECNICI DI PROGETTO SONO RIFERITI
AD UNA St=12.802 mq (vedi TAV. 3).**

LOTTO N. 1	
Se (superficie edificabile)	mq 557,90
Sul (sup. utile lorda)	mq 419,15
Sup perm. (Se) (sup. permeabile in Se)	mq 147,07
Ip (%) (indice di perm.)	26,4 %
(A) n. alberi	4
(Ar) n. arbusti	4

LOTTO N. 2	
Se (superficie edificabile)	mq 552,00
Sul (sup. utile lorda)	mq 250,00
Sup perm. (Se) (sup. permeabile in Se)	mq 219,90
Ip (%) (indice di perm.)	39,8 %
(A) n. alberi	5
(Ar) n. arbusti	4

LOTTO N. 3	
Se (superficie edificabile)	mq 552,00
Sul (sup. utile lorda)	mq 272,00
Sup perm. (Se) (sup. permeabile in Se)	mq 224,00
Ip (%) (indice di perm.)	40,6 %
(A) n. alberi	6
(Ar) n. arbusti	4

LOTTO N. 4	
Se (superficie edificabile)	mq 552,00
Sul (sup. utile lorda)	mq 272,00
Sup perm. (Se) (sup. permeabile in Se)	mq 224,00
Ip (%) (indice di perm.)	40,6 %
(A) n. alberi	6
(Ar) n. arbusti	4

LOTTO N. 5	
Se (superficie edificabile)	mq 530,86
Sul (sup. utile lorda)	mq 230,00
Sup perm. (Se) (sup. permeabile in Se)	mq 203,95
Ip (%) (indice di perm.)	38,4 %
(A) n. alberi	3
(Ar) n. arbusti	3

LOTTO N. 6	
Se (superficie edificabile)	mq 552,00
Sul (sup. utile lorda)	mq 250,00
Sup perm. (Se) (sup. permeabile in Se)	mq 223,55
Ip (%) (indice di perm.)	40,5 %
(A) n. alberi	6
(Ar) n. arbusti	4

LOTTO N. 7	
Se (superficie edificabile)	mq 552,00
Sul (sup. utile lorda)	mq 272,00
Sup perm. (Se) (sup. permeabile in Se)	mq 224,00
Ip (%) (indice di perm.)	40,6 %
(A) n. alberi	6
(Ar) n. arbusti	4

LOTTO N. 8	
Se (superficie edificabile)	mq 552,00
Sul (sup. utile lorda)	mq 250,00
Sup perm. (Se) (sup. permeabile in Se)	mq 219,90
Ip (%) (indice di perm.)	39,8 %
(A) n. alberi	5
(Ar) n. arbusti	4

LOTTO N. 9	
Se (superficie edificabile)	mq 584,38
Sul (sup. utile lorda)	mq 419,15
Sup perm. (Se) (sup. permeabile in Se)	mq 166,77
Ip (%) (indice di perm.)	28,5 %
(A) n. alberi	4
(Ar) n. arbusti	4

6 - ELENCO ELABORATI

A maggior specificità di quanto sopra esposto si rimanda alle Tavole specifiche allegate e precisamente:

ELENCO TAVOLE

TAVOLA 1: Certificati catastali;

TAVOLA 2: Stato attuale – Schemi profili – Sovrapp. catastale;

TAVOLA 3: Planimetria di progetto – Dati tecnici;

TAVOLA 4: Planimetria aree da cedere;

TAVOLA 5a: Planimetria verde pubblico;

TAVOLA 5b: Superfici permeabili lotti;

TAVOLA 6: Schemi profili-sezioni di progetto – Sezione stradale;

TAVOLA 7: Planivolumetrico;

TAVOLA 8: Planimetria rete acque bianche;

TAVOLA 9: Calcolo vasca di laminazione – Verifica volume di laminazione – Calcolo luce a battente;

TAVOLA 10: Planimetria acque nere;

TAVOLA 11: Relazione acque nere;

TAVOLA 12: Planimetria rete acquedotto;

TAVOLA 13: Planimetria rete gas;

TAVOLA 14: Planimetria rete cablata;

TAVOLA 15: Planimetria rete illuminazione pubblica;

TAVOLA 16: Planimetria rete isole ecologiche;

TAVOLA 17: Planimetria rete Enel;

TAVOLA 18: Planimetria rete Telecom;

TAVOLA 19: Relazione illustrativa;

TAVOLA 20: Norme tecniche di attuazione;
TAVOLA 21: Computo metrico estimativo;
TAVOLA 22: Relazione Geologica;
TAVOLA 23: Relazione di fattibilità geotecnica;
TAVOLA 24: Relazione acustica;
TAVOLA 25: Planimetria tipologie;
TAVOLA 26: Schema tipologia "A";
TAVOLA 27: Schema tipologia "B";
TAVOLA 28: Schema tipologia "C";
TAVOLA 29: Schema tipologia "D";
TAVOLA 29: Planimetria segnaletica;
- Schema di convenzione.