

COMUNE DI CESENA

PROGETTO:

Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all'area di trasformazione residenziale AT3 09/07 sita in località Macerone di Cesena

COMMITTENTE

CECCHINI LINO E GIOVANNI s.s.

Via S.Agà 5347
47521 Macerone di Cesena (FC)
Partia IVA 01776070409

ARCHITETTURA

FREE DESIGN s.r.l.

P.le dell'Autostrada 36
47521 Cesena
RESPONSABILE DEL PROGETTO: Ing. Viller Brighi

T +39 0547 631716
F +39 0547 1862831
E ingviller@libero.it

URBANISTICA

FREE DESIGN s.r.l.

Piazzale dell'Autostrada 36
47521 Cesena
RESPONSABILE DEL PROGETTO: Ing. Viller Brighi

T +39 0547 631716
F +39 0547 1862831
E ingviller@libero.it

TITOLO ELABORATO

Norme Tecniche di Attuazione Variante

	CODICE PROGETTO U 06	LIVELLO PROGETTAZIONE Es. Va.	DISCIPLINA URB.		NUMERO ELABORATO 25	VARIANTE AL P.U.A. Febbraio 2012
NOME FILE		SCALA 1:200	EMESSO DA Free Design		DISEGNATO DA	APPROVATO Brighi Viller

REVISIONI:

NUMERO REVISIONE	DATA REVISIONE	OGGETTO REVISIONE	DISEGNATO	APPROVATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
COMUNE DI CESENA, VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA -09/07 AT3 MACERONE - VIA S. AGA'
Delibera C.C. 165 del 16.09.2010, Convenzione C. 18.04.2011

ART. 1 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

F.	P.LLA	QUALITA' COLTURALE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE IN COMPARTO
88	551	SEMINATIVO 3	Ha 1.53.30	Ha 1.53.30
	TOTALI	/	Ha 1.53.30	Ha 1.53.30

ART. 2 - PARAMETRI URBANISTICI

LEGENDA PARAMETRI	P.R.G	PROGETTO
S.T - SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 15.330,00	MQ. 15.330,00
LOTTI N.°12 X MQ. 441,00	MQ.	MQ. 5.292,00
VIALETTI PRIVATI 3 x 274,33		MQ 823,00
SE Verde Privato		MQ 7,00
S.U.L. (0,15 X S.T)	MQ. 2.300,00	MQ. 2.300,00
S. PERRMEABILE SE	MQ.	MQ. 3.079,00
INDICE DI PERMEABILITA' SE	50%	< 50,29%
ALBERI A	N 74	N 74
ARBUSTI Ar	N 184	N 184
SUPERFICIE EDIFICABILE	MQ. 6.132,00	MQ. 6.122,00
VERDE DI STANDARD	MQ. 836,00	MQ. 883,00
VERDE DI COMPENSAZIONE		MQ. 5.000,00
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ. 418,00	MQ. 493,00
VIABILITA'		MQ. 2.697,00
PASSI CARRAI		MQ. 108,00
CABINA ENEL		MQ 27,00
AREA PUBBLICA	MQ. 9.198,00	MQ. 9.208,00
SUPERFICIE PERMEABILE ST	MQ. 6.1232,00	MQ. 8.962,00
INDICE DI PERMEABILITA' ST	40%	< 58,46%

ART. 3 - DOTAZIONE PARCHEGGI - P1 -

LOTTO	S.U.L.	H UTILE	VOLUME	INDICE (1/10)	P1 Coperto	P1 Esterno
1 - 12	2.300,00	3,10	MC. 7.130,00	MQ. 713,00	MQ. 624,72	MQ. 472,08

In fase di concessione edilizia dovranno essere realizzati due posti auto di P1 per ogni alloggio, essendo il comparto in zona con vincolo idrogeologico, i due P1 potranno essere realizzati all'interno della struttura, in caso di alloggi inferiori a 50 mq. di SUL., si rispetterà l'Art. 22.03 NTA.

ART. 4 - INDICI PAESAGGISTICI ED ECOLOGICI (Ip - A- Ar)

Indice Ip (S.E) > 50%: Sarà garantito dalle superfici a totale permeabilità da identificarsi con le aree ad uso camminamenti e vialetti privati da realizzarsi con pavimentazione con caratteristiche permeabili al 100% e dalle aree a verde privato interne ai singoli lotti ivi incluse le aree ad uso posto auto scoperto. Si precisa che tali realizzazioni saranno oggetto di verifica e collaudo finale e ne dovrà essere opportunamente garantito in fase di abitabilità dei fabbricati il loro mantenimento nel tempo, previa sottoscrizione da parte dell' attuatore di opportuno atto unilaterale d' obbligo.

Lotto	Se	Schema Tipologico	Sul	Sp	A	Ar	H. Max.
1	441,00	C	221,80	190,98	7	17	8,30
2	441,00	C	221,80	190,98	7	17	8,30
3	441,00	B	185,64	202,09	6	15	8,30
4	441,00	B	185,64	202,09	6	15	8,30
5	441,00	A	185,64	192,57	6	15	8,30
6	441,00	A	185,64	192,57	6	15	8,30
7	441,00	B	185,64	202,09	6	15	8,30
8	441,00	B	185,64	202,09	6	15	8,30
9	441,00	A	185,64	192,57	6	15	8,30
10	441,00	A	185,64	192,57	6	15	8,30
11	441,00	B	185,64	197,56	6	15	8,30
12	441,00	B	185,64	197,56	6	15	8,30
Viale I	274,33			238,84			
Viale II	274,33			238,84			
Viale III	274,34			238,85			
Verde Priv.	7,00			7,00			
6.122,00			2.300,00	3.079,25	74	184	

Indice Ip (S.T) > 40%: Sarà garantito dalla sommatoria delle aree permeabili private di cui sopra e delle aree di verde pubblico di standard e di verde di compensazione ambientale.

SUPERFICIE TERRITORIALE	VERDE DI STANDARD	VERDE DI COMPENSAZIONE	100 % AREE PERMEABILI	100% AREE IMPERMEABILI	l.p.
MQ. 15.330,00	MQ. 883,00	MQ. 5.000,00	MQ. 3.079,25	MQ. 6.367,75	58,46 %

ART. 5 – TERMINI DI VALIDITA' P.U.A E PERMESSI DI COSTRUIRE

Il piano attuativo in oggetto ha validità di dieci anni dalla stipula della convenzione. Da tale data si applica quanto disposto dall'Art. 17 della Legge 1150/42 e successive modificazione ed integrazioni.

I Permessi di Costruire, sia per opere di urbanizzazione che dei singoli fabbricati, avranno la normale validità stabilita dalle leggi e dai regolamenti vigenti al momento.

Detti termini di validità saranno rinnovabili in base a motivata richiesta della proprietà.

Il Permesso di Costruire delle O.O.U.U. del comparto dovrà essere ritirato entro il termine di anni due dalla data di stipula della Convenzione.

ART. 6 – MODALITA' DI RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il Permesso di Costruire relativo ai fabbricati da edificare nei lotti e delle opere private comuni, 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, nonché dopo l'avvenuta presentazione dell'inizio dei lavori delle stesse, così come definito dalla convenzione art 8.

Si dovrà quindi ottenere un permesso di costruire relativo a tutte le opere private comuni quali sono i vialetti interni che preveda nella sua globalità il completamento dei servizi e sottoservizi comuni ai singoli corpi di fabbrica.

I certificati di conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici potranno essere rilasciati dopo che per le opere pubbliche di urbanizzazione sia stato eseguito il collaudo provvisorio e cedute tutte le opere indicate nell'art.8 della convenzione.

I certificati di conformità edilizia ed agibilità parziali potranno essere rilasciati, in casi particolari, previa verifica di fruibilità delle opere di urbanizzazione.

Il Piano prevede 12 lotti residenziali in ciascuno dei quali potrà essere realizzato un edificio residenziale monofamiliare – bifamiliare – trifamiliare e quadrifamiliare .

Nel caso di fabbricato che occupi due lotti si dovrà procedere con un unico permesso di costruire.

Nell'ambito della tipologia bifamiliare (2 alloggi) la realizzazione dei fabbricati abbinati da realizzarsi internamente ai 12 lotti potrà avvenire anche singolarmente, purché nel rispetto delle sagome di massimo ingombro e previa ottenimento del relativo permesso di costruire per ogni singolo lotto.

ART. 7 - SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO E TIPOLOGIE

Nella tavola n.6 sono riportate le sagome di massimo ingombro dei 12 lotti, il rettangolo di massimo ingombro è di mt. 42,70x16,30 nei lotti da 1 a 4, e dal 5 al 12 di 19,85 x 16,30.

Ogni lotto dovrà rispettare il limite di SUL riportato nella tavola 6 di progetto.

E' ammesso lo sdoppiamento degli alloggi di ogni singola villetta , nel rispetto delle disposizioni riportate nell'allegato "B" del Regolamento Edilizio (art.22-punto 8) e con reperimento dei parcheggi privati prescritti.

In fase di concessione edilizia dovranno essere realizzati due posti auto di P1 per ogni alloggio, essendo il comparto in zona con vincolo idrogeologico, i due P1 potranno essere realizzati all'interno della struttura, in caso di alloggi inferiori a 50 mq. di SUL., si rispetterà l'Art. 22.03 NTA.

Non ricadono nel perimetro di massimo ingombro le strutture a sbalzo quali pensiline fino a 3,00 ml di aggetto o simili (cornicioni, marcapiani ecc.).

Sono inoltre ammesse pergole e gazebo nel rispetto delle disposizioni di cui all'allegato A art.12 del Regolamento Edilizio Comunale.

La distanza fra pareti finestrati non potrà essere inferiore a 10 metri fra i fabbricati.

La distanza minima dei fabbricati di abitazione dalle aree pubbliche non potrà essere inferiore a mt. 1,50 e sarà possibile la edificazione a filo con la strada privata.

La distanza minima dei portici da aree private non potrà essere inferiore a mt. 3,00

Sono altresì ammesse le serre solari qualora consentite dal Regolamento Edilizio Comunale.

Gli Schemi Tipologici rappresentati nella tavola n. 23 non sono vincolanti ma meramente indicativi.

Di norma le strutture portanti saranno o in telaio in C.A o in muratura armata o altri materiali conformi alla normativa sismica vigente.

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. 8 - 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. 86 del 17/05/2007, 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). Tale modalità espressamente richiesta dai soggetti attuatori, è evidenziata nell'elaborato 23 del PUA, Schemi Tipologici.

ART. 9 - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

In ottemperanza ai dettami del D.A.L 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 quanto segue:

- un impianto fotovoltaico in copertura di potenza $P = 1\text{Kwp}$

- un impianto solare termico secondo quanto indicato nel D.L.A 156/2008 pari ad almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria in alternativa sarà possibile un' altra soluzione impiantistica che ottempererà allo stesso scopo.

ART. 10 RISPARMIO IDRICO

In adempimento alle disposizioni contenute nell' art. 1 – comma 288, della Legge 244/2007

(Finanziaria 2008) il rilascio del permesso di costruire degli edifici sarà subordinato alla previsione di realizzazione di un sistema idrico duale esterno all'edificio finalizzato al recupero reimpiego delle acque meteoriche per uso irriguo delle aree verdi private; ovvero finalizzato alla differenziazione dell'approvvigionamento idrico con acque qualitativamente di minor pregio in rapporto all' utilizzo previsto.

ART. 11 - MISURE DI PROTEZIONI AREE PUBBLICHE E VERDE PUBBLICO

Al fine di adottare opportune misure di cautela e protezione delle aree pubbliche da eventuali rischi connessi alla presenza di fossi e canali limitrofi all' area di intervento, è prevista una recinzione pali e rete nel perimetro est nord ovest e siepe mista sul lato nord e est .

ART. 12 - PATTI E CONDIZIONI ATTUATIVE

Prima dell' inizio lavori delle O.O.U.U deve essere dismesso e demolito l' allevamento sito in via Gutro e deve essere dismesso l' allevamento di via S.Agà.

Il soggetto attuatore assume a proprio carico l' onere di realizzazione del tratto di fognatura nera per il collegamento del nuovo insediamento residenziale con la rete esistente in via Vanzie.

Tale realizzazione potrà avvenire direttamente o attraverso il gestore del S.I.I

ART. 13 - VARIANTI

MODIFICHE CHE NON DETERMINANO VARIANTE AL PUA.

1. Modeste modifiche dei lotti: sono ammesse modeste variazioni plano-altimetriche alla dimensione dei lotti edificabili e alle distanze dai confini rispetto al progetto di PUA a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione;

2. Reti, sottoservizi, impianti tecnologici: sono ammessi aggiustamenti dimensionali plano-altimetrici alle aree pubbliche o di uso pubblico nel quadro di un reale tracciamento esecutivo, sono ammesse modeste modifiche al tracciato delle reti, dei sottoservizi e degli impianti tecnologici si comprendono eventuali piccoli manufatti tecnici (oggi non previsti e prevedibili) che vengano richiesti da detti Uffici ed Enti quali armadietti, cabine elettriche e simili purché le soluzioni proposte siano coerenti con il PRG, interessino aree pubbliche e siano state valutate positivamente dagli enti e servizi competenti nell'ambito del progetto esecutivo delle OO.UU. del PUA;

3. 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 RE. vigente;

4. 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 ove necessario;

5. Alloggi: è possibile una variazione del numero di alloggi rispetto al progetto individuato nella tavola delle tipologie del PUA approvato nel limite previsto dal RE. vigente e nel rispetto dei posti auto dovuti in relazione alla SUL dell'alloggio nel caso in cui ciò non comporti modifica tipologica;

6. Destinazioni d'uso: sono ammesse modifiche al rapporto tra le destinazioni previste dal PUA nel rispetto degli standard dovuti per ogni destinazione.

7. Accessi ai lotti-passi carrai: sono ammesse modifiche agli accessi dei lotti e alla posizione dei passi carrai individuati nelle tavole di PUA approvato ovvero alla 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 AT. dovranno essere autorizzate dal Settore infrastrutture e Mobilità per la verifica di fattibilità e di rispetto delle norme e delle relative disposizioni di legge.

8. Edifici: sono ammesse modifiche alla posizione delle aperture delle facciate e alla distribuzione dei collegamenti verticali rispetto al progetto individuato nella tavola delle tipologie.

Sono ammesse altre modifiche che non incidano sull'impianto urbanistico (accessi al comparto, posizione delle strade e dei lotti), sulla collocazione o eliminazione di verde e parcheggi già previsti, sulle tipologie, sull'introduzione o eliminazione di destinazioni d'uso già previste.

ART. 14 - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E VIALETTI PRIVATI

1) 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 recinzioni al di sotto del tirante idraulico dovranno essere insuperabili da acque esterne e i cancelli che si trovino nelle stesse condizioni dovranno assicurare analoga tenuta. Qualora nelle more di attuazione del P. U. A. venissero a cessare dette prescrizioni le stesse non sono più obbligatorie.

2)Le pavimentazioni permeabili dovranno essere attuate con l' utilizzo di pavimentazioni con caratteristiche di permeabilità al 100%.

3)Le costruzioni dovranno rispettare le norme antisismiche in vigore al momento della costruzione.

4)Le costruzioni dovranno avere il tetto ad 1 falda rivolta a sud con h media del piano sottotetto di 1,50 m per garantire l'unitarietà tipologica degli edifici e l'installazione ottimale delle tecnologie rinnovabili.

ART.15 CARATTERISTICHE DEL VERDE PUBBLICO

Le essenze arboree e le cespugliacee saranno quelle indicate nell'apposita tavola di progetto e/o concordate in fase esecutiva con l'ufficio verde pubblico.

ART. 16 - COGENZA DISPOSIZIONI

Tutte le norme e leggi in materia di edilizia e di sicurezza sul lavoro, sia nazionali che regionali, di enti ed autorità che abbiano comunque valenza autorizzativa sono cogenti rispetto a quelle qui elencate ed in contrasto con esse.

ART. 17 - ELENCO ELABORATI

Fanno parte integrante delle presenti norme gli elaborati di cui al seguente allegato:

TAV. 06	Planimetria di progetto - variante
TAV. 07	Profili di Progetto - variante
TAV. 08	Planimetria Aree da Cedere - variante
TAV. 09	Planimetria Verde Pubblico - variante
TAV. 10	Planimetria Superficie Permeabile - variante
TAV. 11	Planimetria Viabilità e Segnaletica - variante
TAV. 14	Planimetria Acque Nere - variante
TAV. 23	Schemi Tipologici - variante
TAV. 24	Relazione Illustrativa - variante
TAV. 25	Norme Tecniche di Attuazione - variante

Le presenti norme di attuazione sono composte da 7 pagine firmate dalla proprietà.

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/06/2012

Dati della richiesta	Comune di CESENA (Codice: C573A)
	Sezione di CESENA (Provincia di FORLI)
Catasto Terreni	Foglio: 88 Particella: 551

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito			
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	88	551		-	SEMINATIVO 3	1	53	30	AB; AB4	Euro 95,24	Euro 79,17	FRAZIONAMENTO del 03/01/2012 n . 1027 .1/2012 in atti dal 03/01/2012 (protocollo n . FO0001027) presentato il 03/01/2012
Notifica				Partita								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CECCHINI LINO E GIOVANNI S.S. con sede in CESENA	01776070409*	(1) Proprieta` per 1/1

 Rilasciata da: **Servizio Telematico**



N=-41100

E=46000

14-Giu-2012 11:12
Prot. n. T294942/2012

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CESENA/A
Foglio: 88

Particella: 551