

COMUNE DI CESENA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 09/03-AT3 IN PONTEPIETRA Via Mantova

DETERMINAZIONE: n°1177 del 17/07/2006

STELLA ANTONIO

nato a Gambettola il 24/11/1930
residente in Ponte Pietra di Cesena, via Calabria n° 181.
c.f.: STL NTN 30S24 D899B

STELLA AGOSTINO

nato a Cesena il 03/08/1934
residente in Ponte Pietra di Cesena, via Calabria n° 183.
c.f.: STL GNT 34M03 C573D

CABIT S.p.A.

con sede in Cesena, viale Mazzoni n° 43.
c.f.: 01161690407

I Progettisti

Studio Tecnico

Dott. Ing. Angelo Farneti

Studio Tecnico

Dott. Arch. Valerio Abbondanza

Viale G. Bovio, 68-Cesena (FC)-Tel. 0547/29829;
Fax 0547/362746; e_mail:studio.farneti@iol.it

Viale Mazzoni, 43-Cesena (FC)-Tel. 0547/24378;
e_mail:cabitspa@libero.it

Tavola n°	Oggetto della Tavola:	Scala:
19	NORME TECNICHE ATTUAZIONE	/

Data:

~~Ottobre 2006~~ ~~Aprile 2007~~ Maggio 2007

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.

FILE: RELAZIONI/PONTEPIETRA-DAPP/PONTEPIETRADEFINITIVO/PONTEPIETRA_nta_3.doc

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. 45 delle norme di attuazione che si riportano di seguito integralmente:

Aree di trasformazione

Art. 45: AT3 - aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale

che così recitano:

art. 45.01 Si tratta di aree marginali e di cintura del territorio urbanizzato, la cui trasformazione è finalizzata alla costituzione di sistemi e reti ambientali e di fruizione interconnesse (reti e corridori ecologici, verde naturale e attrezzato, ecc.), fra territorio extraurbano e Città consolidata. Si intende privilegiare un' edilizia prevalentemente residenziale, e per usi assimilabili alla residenza a bassa densità con ampia presenza di verde privato.

art. 45.02 *Ripartizione funzionale*

- Se = 40% St
- Ap = 60% St
-

art. 45.03 *Indici urbanistico-ecologici ed altezze*

- Ut = 0,15 mq/mq
- Ip (Se) > 50%
- Ip (St) > 40%
- hm = 13 mt
- Apv = indicazione di cui all' elaborato PG 5
- A = 120 alberi/ha Se
- Ar = 300 arbusti/ha Se
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

art. 45.04 *Mix funzionale*

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6

Usi regolati: U1/1, U2/1 = 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 **09/03 - AT3**.

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 Ponte Pietra ed è limitata a sud da via Mantova, a nord e ad ovest da terreno agricolo mentre a est da un insieme di edifici mono-famigliari esistenti .

Attualmente il terreno in esame è praticamente pianeggiante con dislivelli pressochè 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 3, 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.

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 – INDICI EDILIZI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

St Superficie territoriale

E' la superficie perimetrale nelle planimetrie di PRG, nella quale lo stesso si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) comprendente, oltre alle aree private, le aree pubbliche e di uso pubblico.

Vedi tabella allegata.

Se Superficie edificabile

E' la zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità consentita nelle Aree di Trasformazione perequativa.

Vedi tabella allegata.

Sp Superficie permeabile

E' la quota della superficie di riferimento, permeabile in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati. Per le parti di terreno pavimentato viene considerata la percentuale corrispondente alla permeabilità che risulta certificata per i singoli prodotti e/o materiali.

Ip Indice di permeabilità = Sp/Sf o St

E' il rapporto tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi).

Sul Superficie utile lorda

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione:

- dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza;
- dei porticati e delle pensiline di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 30% della superficie utile lorda (Sul);
- dei balconi e delle logge;
- dei sottotetti non finestrati la cui altezza media interna sia inferiore a ml. 1,50;
- delle cabine elettriche, delle centrali termiche e di ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente;
- dei servizi e dei depositi interrati compresi nella proiezione verticale della sagoma dell'edificio;
- delle autorimesse interrate limitatamente a 1 mq/10 mc.;
- delle autorimesse di pertinenza, limitatamente a 1 mq/10 mc., poste al piano terra nei casi di impossibilità a realizzare locali interrati per motivi idrogeologici, con esclusione del territorio rurale per il quale valgono le norme dell'art. 22.07 bis;
- delle corsie di accesso e manovra alle autorimesse interrate;
- dei soppalchi destinati a deposito e servizi entro il 60% della Sul ammessa per le destinazioni polifunzionali.

Dalla Sul è altresì possibile escludere, in applicazione delle tecniche costruttive dell'edilizia sostenibile;

- le murature perimetrali di spessore uguale o superiore a cm. 40 che rispondono ai requisiti prestazionali del Regolamento Edilizio;
- le serre solari che non eccedono il 10% della Sul dell'unità immobiliare di pertinenza e che rispondono alle finalità ed ai requisiti previsti dal Regolamento Edilizio.

Per accedere agli incentivi edilizi di cui ai due a linea precedenti il progetto dovrà prevedere la realizzazione dei requisiti prestazionali necessari ad ottenere almeno 30% di riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e garantire il requisito minimo del “Miglioramento delle prestazioni energetiche di involucro” previste dal Regolamento Edilizio, “Disciplinare per incentivare l’edilizia sostenibile”.

Hf Altezza di ciascun fronte di fabbricato

Si utilizza ai fini della verifica delle distanze dai confini e dalle strade e dell’applicazione dell’indice di visuale libera VI.

L’altezza dei fronti dei fabbricati è rappresentata dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e l’intradosso del solaio di copertura.

Se la quota del marciapiede pubblico è superiore a quella del terreno sistemato l’hf va computata da quest’ultimo.

Sono esclusi dal calcolo dell’altezza della fronte i corpi tecnici e le sagome della copertura.

H max mt. 10,00<13mt.

VI Indice di visuale libera

Esprime il rapporto minimo (mt/mt) ammissibile fra il distacco delle fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale e dai confini stradali) e di proprietà e l’altezza delle stesse fronti.

P Numero dei piani

E' il numero dei piani abitabili e dei servizi fuori terra.

Si considerano piani interrati quelli aventi quota all'estradosso del solaio pari a cm. 70 rispetto al marciapiede dell'edificio.

Il marciapiede del fabbricato dovrà avere quota di imposta non superiore a cm. 50 rispetto alla strada o al marciapiede pubblico.

n° max = 2 piani + servizi

Piani interrati

Sarà possibile realizzare piani interrati, nel rispetto di quanto definito in merito alla definizione della Sul.

Sottotetti

Sarà possibile realizzare sottotetti praticabili e non conteggiati nella Sul, nel rispetto dell'art. 3 del Regolamento Edilizio vigente.

Coperture

Dovranno essere a falde inclinate (unica, doppia o a padiglione), con pendenza massima pari al 35% e con linea di gronda parallela alla recinzione prospiciente il fronte stradale principale.

Prospetti

I prospetti indicati nelle tipologie varie, allegati alle N.T., sono semplicemente indicativi e non vincolanti per la progettazione e costruzione di fabbricati.

Balconi

Per le tipologie mono-bifamigliari i balconi possono essere solo in loggia, i parapetti potranno essere in muratura intonacata, e/o in mattoni a vista o ringhiera metallica improntata a normale semplicità.

Finiture esterne

I fabbricati potranno essere esternamente intonacati e tinteggiati o in mattoni a vista o parte di mattoni a vista e parte intonacate.

Gli infissi esterni a persiana, gronda in rame, manto di copertura in tegole tipo portoghese color cotto.

Sistema ecologico

La posizione della superficie permeabile, così come indicata nei singoli lotti di PUA, è indicativa e quindi non vincolante per la progettazione dei singoli fabbricati, nel rispetto della tabella parametrica i fabbricati saranno posti in allineamento fronte strada a ml.5,00.

Recinzioni

- Lato in confine con strade e aree verdi, da realizzarsi interamente in proprietà:

muretto in C.A. a vista spessore 20 cm., altezza 50 cm., sovrastante cancellata in ferro zincato, improntata a estrema semplicità, alta 80 cm., copertina in cotto o cemento colorato, colonne in ferro zincato o in C.A. a faccia a vista, materiali e finiture a discrezione del progettista;

- Lato in confine con altre proprietà private, da realizzarsi a cavallo del confine catastale con muretto spessore cm. 20 cm., altezza cm. 40, sovrastante ringhiera metallica o rete metallica plastificata h=80 cm., materiali e finiture a discrezione del progettista.

SCHEDA: 09/03-AT3

DATI DI PROGETTO

(St)	Superficie territoriale:	20723,00 mq	
(Sul)	Superficie utile lorda:	3108,35 mq	< 3108,45 mq AMMESSI DA PRG
(Se)	Superficie edificabile:	8288,79 mq	< 8289,20 mq RICHIESTI DA PRG
(Vp)	Verde pubblico di standard :	1130,35 mq	= 1130,35 mq RICHIESTI DA PRG
	Verde di compensazione:	6102,00 mq	
(P2)	Parcheggi pubblici:	702,40 mq	> 567,17+ +94,18(ERP) RICHIESTI DA PRG
	Strade + Marciapiedi: (1646,30+1416,34)=	3062,64 mq	
	Verde aiuole	509,50 mq	
	Cabina enel + isola ecologica: (40,00+24,00)=	64,00 mq	
	(Se) ERP (Sul=518,00 mq)	863,35 mq	= 863,35 mq RICHIESTI DA PRG
TOTALE AREE DA CEDERE		12434,24 mq	> 12433,80 mq RICHIESTI DA PRG
(Ip)	Ip (Se) > 50%	4144,60 mq	= 4144,60 mq RICHIESTI DA PRG
(Ip)	Ip (St) > 40% = 1130+6102,00+(191x0,5)+509,50+ +4144,60+(863,35x0,5)=	12413,62 mq	> 8289,20 mq RICHIESTI DA PRG
(A)		100 alberi	= 100 RICHIESTI DA PRG
(Ar)		249 arbusti	= 249 RICHIESTI DA PRG

TABELLA DI RIFERIMENTO DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO	S.E. mq	S.U.L. mq	S.p. mq	Ip (Se) %	Alberi n	Arbusti n	D.1 m	H. m m	TIPOLOGIA
1	1009,75	376,65	504,90	50	12	30	5,00	13,00	A
2	502,35	188,33	251,20	50	6	15	5,00	13,00	MONO/ BIFAMILIARE
3	502,35	188,33	251,20	50	6	15	5,00	13,00	MONO/ BIFAMILIARE
4	1007,41	376,65	503,40	50	12	30	5,00	13,00	A
5	527,77	197,91	263,90	50	6	16	5,00	13,00	MONO/ BIFAMILIARE
6	474,65	177,99	237,35	50	6	15	5,00	13,00	MONO/ BIFAMILIARE
7	473,74	176,06	236,90	50	6	14	5,00	13,00	MONO/ BIFAMILIARE
8	450,26	173,85	225,15	50	6	14	5,00	13,00	MONO/ BIFAMILIARE
9	513,85	192,69	256,95	50	6	15	5,00	13,00	MONO/ BIFAMILIARE
10	513,85	192,69	256,95	50	6	15	5,00	13,00	MONO/ BIFAMILIARE
11	1158,43	406,36	579,25	50	14	35	5,00	13,00	B
12	1154,38	460,90	579,15	50	14	35	5,00	13,00	C
TOT	8288,79 < 8289,20 richiesti da PRG	3108,35 < 3108,45 richiesti da PRG	4144,60 = 4144,60 richiesti da PRG	50 = 50 richiesti da PRG	100 = 100 richiesti da PRG	249 = 249 richiesti da PRG	-	-	-

ERP	863,35 = 863,35 richiesti da PRG	518,00 = 518,00 richiesti da PRG	432,00 > 431,75 richiesti da PRG	50 = 50 richiesti da PRG	10 = 10 richiesti da PRG	26 = 26 richiesti da PRG	5,00-	13,00	ERP
------------	---	---	---	---	---	---	-------	-------	------------

6 - ELENCO ELABORATI

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

ELENCO TAVOLE

TAVOLA 1: Certificati catastali;

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

TAVOLA 2a: Stato attuale – Rilievo capanni esistenti;

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: Planimetria rete acquedotto;

TAVOLA 12: Planimetria rete gas;

TAVOLA 13: Planimetria rete cablata;

TAVOLA 14: Planimetria rete illuminazione pubblica;

TAVOLA 15: Planimetria rete isole ecologiche;

TAVOLA 16: Planimetria rete Enel;

TAVOLA 17: Planimetria rete Telecom;

TAVOLA 18: Relazione illustrativa;

- TAVOLA 19: Norme tecniche di attuazione;
- TAVOLA 20: Computo metrico estimativo;
- TAVOLA 21: Relazione Geologica;
- TAVOLA 22: Relazione di fattibilità geotecnica;
- TAVOLA 23: Relazione acustica;
- TAVOLA 24: Planimetria tipologie;
- TAVOLA 25: Schema tipologia "A";
- TAVOLA 26: Schema tipologia "B";
- TAVOLA 27: Schema tipologia "C";
- TAVOLA 28: Schema tipologia "ERP";
- TAVOLA 29: Planimetria percorsi sicuri;
- TAVOLA 30: Progetto futura rotonda Via Mantova – Via Simoncini;
- TAVOLA 31: Planimetria sinottica;
- : Schema di convenzione.