

COMUNE DI CESENA

AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI CONNESSIONE DEI MARGINI URBANI –
CALISESE VIA MALANOTTE COMP. OVEST – 08/10 AT2-AT5

**COMMITTENTE: LA CALISESE IMMOBILIARE SRL
SANTERINI GAETANO DI SANTERINI MARIA E C SAS**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le norme di seguito elencate contengono le prescrizioni per la realizzazione degli interventi e le variazioni consentite al disegno contenuto nel PUA.

Art. 1 Individuazione dell'area di intervento

Foglio	P.IIa	Qualità colturale	Sup. Catastale	Sup. comparto	Sup. esclusa	% esclusa
200	28	Ente urbano	Ha 0.67.87	Ha 0.67.57	Ha 0.00.30	0.45%
200	2191	Semin Arbor	Ha 0.02.80	Ha 0.02.80	Ha 0.00.00	0%
200	23 (parte)	Ente urbano	Ha 0.62.87	Ha 0.02.95	Ha 0.59.92	94.83%
200	711(parte)	Semin Arbor	Ha 0.16.39	Ha 0.03.87	Ha 0.12.52	76.38%
200	713(parte)	Semin Arbor	Ha 0.16.86	Ha 0.04.67	Ha 0.12.19	72.30%
Totali	-	-	Ha 1.66.79	Ha 0.82.16	Ha 0.84.73	50.80%

Art. 2 Parametri urbanistici

	P.R.G	Progetto
Superficie territoriale	8.216,00 mq	8.216,00 mq
S.U.L. 0,5 St (AT2) + 0,15 St (AT5)	3.608,00 mq	3.597,93 mq
Superficie Edificabile 60% St (AT2) + 25% St (AT5)	4.428,50 mq	3.502,87 mq
Parcheggi P2	681,72 mq	696,00 mq
Verde di standard	1.334,29 mq	1.412,00 mq
Strade e marciapiedi	-	2.406,03 mq
Area pubblica 40% St (AT2) + 75% St (AT5)	3.788,00 mq	4.713,13 mq

Art. 3 Dotazione Parcheggi P1

Lotto	S.U.L.	Volume	Indice (1/10)	Progetto
1	2321.48 mq	7891,91 mq	789,19 mq	789,19 mq
2	303.28 mq	1141,07 mq	114,10 mq	114,10 mq
3	303.28 mq	1141,07 mq	114,10 mq	114,10 mq
4	669.89 mq	2342,26 mq	234,23 mq	234,23 mq
Totale	3597.93	12.516,21 mq	1.251,62 mq	1251,62 mq

Art. 4 Indici paesaggistici ed ecologici (Ip – A –Ar)

Indice Ip (S.E.) > 30% St AT2

Sarà garantito dalle aree a verde privato interne ai singoli lotti ivi incluso dalle aree ad uso posto auto scoperto, e dalle aree ad uso vialetti privati da realizzarsi con betonella permeabile al 50%. 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.

Lotti	Se Lotti	I.p. (Se) Progetto	I.p. PRG
1-4	3.502,87 mq	1.230,74 mq	1.050,87 mq

Indice Ip (S.E.) > 30% St AT2

Indice Ip (S.E.) > 60% St AT5

Sarà garantito dalla sommatoria delle aree permeabili di private di cui sopra e dalle aree di verde pubblico di standard e di verde di compensazione ambientale.

St	Verde di standard	Aiuola stradale	I.p. parcheggi	I.p. Se	I.p. (St) Progetto	I.p. PRG
8.216,00 mq	1.412,00 mq	70,00	190,25	1.230,74 mq	2937,80 mq	2893,60 mq

Indice A > 80/Ha Se

Sarà garantito previa la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree calcolato sulla base dell'indice indicato.

Indice Ar > 150/Ha Se

Sarà garantito previa la piantumazione di un adeguato numero di arbusti e cespugli calcolato sulla base dell'indice indicato ed evidenziato su apposito elaborato progettuale del verde.

Se	PRG indice A	Progetto indice A	PRG indice Ar	Progetto indice Ar
3.521,35 mq	N° 28	N° 28	N° 53	N° 54

Art. 5 Termini di validità 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 modificazioni 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.P.P. del comparto dovrà essere ritirato entro il termine di anni due dalla data di stipula della Convenzione.

Art. 6 Modalità di rilascio dei permessi di costruire

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

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

Si procederà con la realizzazione di tutte le opere pubbliche di urbanizzazione previo rilascio del relativo Permesso di Costruire nei termini stabiliti in precedenza.

Il piano prevede quattro lotti residenziali: nel lotto 1 sarà realizzato un edificio di 32 alloggi, nel lotto 4 un edificio di 7 alloggi ed un'attività commerciale, ed nei lotti 2 e 3 due edifici abbinati di 6 alloggi ciascuno.

La realizzazione potrà avvenire anche per singolo lotto, purché nel rispetto del progetto unitario e dei requisiti precisati dalle sagome di massimo ingombro e dalle tipologie edilizie, previo ottenimento del relativo Permesso di Costruire.

Art. 7 Sagoma di massimo ingombro e tipologie

Il dimensionamento planimetrico e di altezza massima degli edifici può avvenire entro le sagome di massimo ingombro indicate nella tavola 06.

Non ricadono nel perimetro di massimo ingombro le strutture a sbalzo quali pensiline fino a 3,00 mt di aggetto o simili, a esclusione degli edifici 2 e 3 in corrispondenza del lato Est prospiciente la fascia alberata di mitigazione.

Gli schemi di tipologie degli edifici rappresentate nella tavola 23 costituiscono comunque elemento di guida alla progettazione.

Per gli edifici è prevista struttura portante intelaiata in cca tradizionale, o cpv prefabbricato o anche in carpenteria metallica.

I tamponamenti esterni saranno del tipo laterizio in blocchi intonacati e tinteggiati, o rivestiti esternamente con pannelli "a cappotto" coibentati e tinteggiati. Le facciate saranno in parte rivestite in mattoni listati "a vista" o con altro materiale lapideo.

Le coperture saranno a falde inclinate e gli elementi di finitura esterna dei singoli edifici dovranno garantire l'unitarietà tipologica degli edifici.

Tutti gli edifici saranno dotati di vani scala e vani ascensore, se necessari, secondo le norme della L. 13/89, per accedere ai vari piani.

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 secondari per almeno il 30% dell'importo dovuto).

Tale modalità espressamente richiesta dai soggetti attuatori, deve essere evidenziata negli elaborati esecutivi di progetto del P.U.A.

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 coperture 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.

Art. 10 Impegni previsti dal P.P.A.

Andranno inoltre realizzate le opere prescritte dal P.P.A. a carico dell' 08/10 AT2-AT5, consistenti nella messa in sicurezza dell'incrocio tra via Suzzi, via Capranica della nuova strada di lottizzazione interna all'area di trasformazione, così come preventivamente concordato con l'ufficio strade.

Art. 11 Varianti

Non costituiscono variante al PUA le seguenti modifiche:

- Lievi Modifiche dei lotti a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione: è possibile avere una variazione della dimensione dei lotti edificabili e alle distanze dai confini rispetto al progetto a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- Altezza edifici: è possibile avere una variazione dell'altezza dell'edificio rispetto a quella di progetto individuata nella tavola delle tipologie del PUA approvato nel 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.
- Dimensione planimetrica degli edifici: è possibile avere una variazione planimetrica delle dimensioni degli edifici previsti nel progetto individuati nella tavola delle tipologie del PUA approvato nel rispetto della SUL massima consentita per lotto, della sagoma individuata nel piano qualora prevista, 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.
- Alloggi: è possibile una variazione del numero di alloggi rispetto al progetto individuato nella tavola delle tipologie del PUA approvato 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.
- Destinazioni d'uso: è possibile modificare il rapporto tra le destinazioni previste dal piano approvato nel limite del rispetto degli standard dovuti per ogni destinazione d'uso senza che questo comporti introduzione od eliminazione di una destinazione.
- Accessi ai lotti-passi carrai: è possibile avere 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. La richiesta dovrà essere esaminata dal Settore infrastrutture e Mobilità per la verifica di fattibilità e di rispetto delle norme e delle relative disposizioni di legge.

Tali varianti sono istruite dal Settore competente al rilascio dei Permessi di costruire e valutate della CQAP. Varianti diverse da quelle elencate nel citato articolo dovranno essere approvate con lo stesso iter procedurale del PUA.

Art. 12 Caratteristiche dell'intervento

- Le essenze arboree e le cespugliacee saranno quelle indicate nell'apposita tavola di progetto.
- Le caratteristiche costruttive e di finitura degli edifici sono quelle che risultano dalla tavola delle tipologie nei limiti e con le disposizioni di cui agli art. 7 e 8
- Le costruzioni dovranno rispettare le norme antisismiche in vigore al momento della costruzione ed ogni altra disposizione competente.

Art. 13 Cogenza disposizioni

Tutte le norme e le leggi in materia 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. 14 Elenco elaborati

Fanno parte integranti delle presenti norme gli elaborati i seguenti elaborati:

0. ELENCO ELABORATI
01. CERTIFICATI CATASTALI
02. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
03. INQUADRAMENTO URBANISTICO
04. STATO ATTUALE
05. PLANIVOLUMETRICO – Non presente, facoltativo -
06. PLANIMETRIA DI PROGETTO
07. SCHEMI PROFILI / SEZIONI DI PROGETTO
08. PLANIMETRIA AREE DA CEDERE
09. PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO
- 09.B TAVOLA SINOTTICA SOTTOSERVIZI E VERDE PUBBLICO
10. PLANIMETRIA SUPERFICI PERMEABILI
11. PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE - SEZIONI
12. PLANIMETRIA CONNESSIONI CICLO-PEDONALI – Non presente, non dovuta -
13. PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE
- 13.B CALCOLO PORTATA FOGNE BIANCHE
14. PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE
15. PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO
16. PLANIMETRIA RETE GAS
17. PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

18. PLANIMETRIA RETE ENEL
- 18.B PARERE ENEL
19. PLANIMETRIA RETI TELECOMUNICAZIONI
20. PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE
21. PLANIMETRIA RETE CABLATA
22. PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GASTITE DA HERA
- 23.01 TIPOLOGIE EDILIZIE – FABBRICATO N. 1
- 23.02 TIPOLOGIE EDILIZIE – FABBRICATI N. 2-3
- 23.03 TIPOLOGIE EDILIZIE – FABBRICATO N. 4
24. RELAZIONE ILLUSTRATIVA
25. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
26. RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
27. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- 27.A COMPUTO METRICO IMPEGNI P.P.A.
28. RELAZIONE CLIMA ACUSTICO
- 28.A CLIMA ACUSTICO SCHEMA DI IMPIANTO URBANISTICO
- 28.B CLIMA ACUSTICO SIMULAZIONE MATEMATICA ANTE OPERAM PERIODO DIURNO
- 28.C CLIMA ACUSTICO SIMULAZIONE MATEMATICA ANTE OPERAM PERIODO NOTTURN
- 28.D CLIMA ACUSTICO SIMULAZIONE MATEMATICA POST OPERAM PERIODO DIURNO
- 28.E CLIMA ACUSTICO SIMULAZIONE MATEMATICA POST OPERAM PERIODO NOTTURN
29. DO.IMA – Non presente, non dovuta -
30. RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
31. RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS
32. STUDIO D'IMPATTO SULLA MOBILITA'
33. PROGETTO IMPEGNI P.P.A.
34. DICHIARAZIONE PROGETTISTA V.V.F.F.
35. COMUNICAZIONE SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA
36. SCHEMA DI CONVENZIONE
37. PROGETTO PRELIMINARE OO.UU.
38. DICHIARAZIONE DI DISPONIBILITA'

Cesena, NOVEMBRE 2010

I PROGETTISTI

ING. COSTANTE RICCI

ARCH. STEFANO RICCI