

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
RELATIVO ALL'AREA DI CINTURA A
DESTINAZIONE RESIDENZIALE, SITO IN
CASE GENTILI DI CESENA, VIA PASSO CORELLI,
COMPARTO EST AT3 N°12/17



CANDOLI ORNELLA

(c.f. CND RLL 40E47 C573V)

CANDOLI PAOLO

(c.f. CND PLA 50L26 C573D)

CANDOLI PAOLA

(c.f. CND PLA 50D67 C573M)

CANDOLI PATRIZIA

(c.f. CND PRZ 58P67 C573T)

ZAMMARCHI ELIO

(c.f. ZMM LEI 51P21 C573Z)

TAV. **25** SC. /

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

PROGETTISTI



Studio Tecnico Associato
Ing. GIOVANNI BENEDETTI
Ing. ELENA SANTINI
Via Cerchia di martorano n°1069 - CESENA
Tel: 0547 632675 - Fax: 0547 630811
P.Iva / C.Fisc. 02530590401
E-mail: info@benedettiesantini.it

PROGETTISTI (COMPETENZE ex R.D. 274/1929)



STUDIO TECNICO

CALLISESI geom. ROBERTO
FABBRI geom. DAVIDE

Via Martiri della Libertà n° 13 - Cesena 47023 (FC)
Tel: 0547 611329 - Fax: 0547 611072 - P.Iva 03547930408
E-mail: studiomcf@libero.it

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI CESENA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA – N. 12/17-AT3

ART. 1 – INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

F.	P.LLA	QUALITA' COLTURALE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE REALE	SUPERFICIE COMPARTO
76	1065	FRUTTETO 2	Ha 0.08.50	Ha 0.08.06	Ha 0.08.06
76	375	SEMINATIVO 3	Ha 0.04.90	Ha 0.04.81	Ha 0.04.81
76	1066	FRUTTETO 2	Ha 0.02.90	Ha 0.02.90	Ha 0.02.90
76	271	FABB. RURALE	Ha 0.00.97	Ha 0.00.97	Ha 0.00.97
76	374	SEM ARB. 2	Ha 0.00.04	Ha 0.00.04	Ha 0.00.04
76	553	FRUTTETO 1	Ha 0.03.20	Ha 0.03.32	Ha 0.03.32
76	554	SEMINATIVO 3	Ha 0.10.40	Ha 0.11.10	Ha 0.11.10
76	555	FRUTTETO 2	Ha 0.11.65	Ha 0.12.23	Ha 0.12.23
76	556	SEMINATIVO 3	Ha 0.10.80	Ha 0.11.18	Ha 0.11.18
76	/	CONSORZIO	Ha 0.00.97	Ha 0.00.97	Ha 0.00.97
	TOTALI	/	Ha 0.54.33	Ha 0.54.33	Ha 0.55.30

ART. 2 – PARAMETRI URBANISTICI

LEGENDA PARAMETRI	P.R.G	PROGETTO
S.T - SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 5.492,00	MQ. 5.492,00
AREA CONSORZIALE FUORI INDICE	MQ. 97,00	MQ. 97,00
S.U.L. (0,15 X S.T)	MQ. 824,00	MQ. 817,00
SUPERFICIE EDIFICABILE (40% di S.T)	MQ. 2197,00	MQ. 2.181,00
AREA DI COMPENSAZIONE	/	MQ. 1.068,00
PARCHEGGI P2	MQ. 150,00	MQ. 153,00
VERDE DI STANDARD	MQ. 300,00	MQ. 1.303,00

LEGENDA PARAMETRI	P.R.G	PROGETTO
VIABILITA'- PERCORSI – AIUOLE	MQ. /	MQ. 787,00
AREA PUBBLICA (60% di S.T)	MQ. 3.295,00	MQ. 3.311,00

ART. 2a– AREA CONSORZIALE

Risulta ricompresa all'interno del comparto una porzione di terreno di mq. 97 rappresentante l'ingombro del tratto di scolo consorziale posto lungo la viabilità di via Passo Corelli di cui non si terrà conto nella determinazione degli indici essendo priva di capacità edificatoria.

ART. 3 – DOTAZIONE PARCHEGGI – P1 -

LOTTO	S.U.L.	H UTILE	VOLUME	INDICE(1/10)	PROGETTO	TIPO
1	816,6	3,00	MC. 2.449,80	MQ. 244,98	MQ. 245,00	COPERTI
				MQ. 12,5 X 9	MQ. 112,50	SCOPERTI

FABBRICATO A

Alloggio	S.U.L.	Posto auto scoperto	Posto auto coperto
1	47,70mq		19,57mq
2	50,00mq		17,05mq
3	49,66mq		16,71mq
4	50,00mq		17,05mq
5	47,70mq		19,57mq
6	64,08mq	12,50mq	15,56mq
7	61,26mq	12,50mq	12,09mq
8	55,00mq	12,50mq	12,09mq
9	61,26mq	12,50mq	16,71mq
10	64,08mq	12,50mq	15,56mq

FABBRICATO B

11	59,44mq	12,50mq	23,12mq
12	59,44mq	12,50mq	23,12mq
13	75,82mq	12,50mq	18,40mq
14	75,82mq	12,50mq	18,40mq

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 del tipo “prato pratico” e dalle aree a verde privato interne ai singoli lotti ivi incluse le aree ad uso posto auto scoperto.

LOTTO	SUPERFICIE EDIFICABILE	AREE PERMEABILI o SEMIPERMEABILI	AREE IMPERMEABILI	I.p.
1	MQ. 2.181,00	MQ. 1.171	MQ. 1.010	53 %

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	I.p.
MQ. 5.492,00	MQ. 1.303,00	MQ. 1.068,00	MQ. 3.546	MQ.1.946	65 > 40 %

Indice A > 120/ha S.E: Sarà essere garantito previa la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree calcolato sulla base dell'indice indicato.

Indice Ar > 300/ha S.E: Sarà essere 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:

SUPERFICIE EDIFICABILE	PRG indice A	PROGETTO indice A	PRG indice Ar	PROGETTO indice Ar
MQ. 5.492,00	N. 26	N. 26	N. 66	N. 73

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 Costuire delle O.O.P.P 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, 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.

Il certificato di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati sarà rilasciato ad 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.

La realizzazione dei due fabbricati da realizzarsi internamente al lotto potrà avvenire anche singolarmente, purché nel rispetto del progetto unitario e dei requisiti precisati dalle sagome di massimo ingombro e dalle tipologie edilizie, previa ottenimento dei relativi permessi di costruire.

ART. 7 – SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO E TIPOLOGIE

Il dimensionamento planimetrico e di altezza massima degli edifici indicati nelle tavole devono intendersi quale sagoma di massimo ingombro, entro questi limiti la progettazione può essere libera. Non ricadono nel perimetro di massimo ingombro le strutture a sbalzo quali pensiline fino a 3,00 ml di aggetto o simili.

Le tipologie indicate costituiscono comunque elemento di guida alla progettazione. Di norma le strutture portanti saranno in struttura intelaiata in C.A, solai in latero cemento e tamponate in laterizio. Gli elementi di finitura esterna dei singoli edifici dovranno rispettare le indicazioni riportate sulla tavola di progetto relativa alle tipologie edilizie a garantire l' unitarietà tipologica degli edifici.

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).

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 $P = 1\text{Kwp}$ per alloggio.
- 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 extra comparto consistenti nel raccordo dell'area a verde pubblico presente sul retro dei nuovi fabbricati, il completamento del marciapiedi esistente sempre sul retro dei fabbricati in raccordo con la via Dei Mirtilli, l'adeguamento con adeguati raggi di curvatura e completamento dei marciapiedi all'innesto di via Dei Mirtilli sulla principale via Passo Corelli, nonché la bonifica della banchina stradale di via Passo Corelli, con il collegamento della nuova pista Ciclabile con la banchina ciclabile preesistente, a partire dalla via Passo Corelli fino a giungere al collegamento sull'area verde posta sul retro dell'intervento con la previsione ciclabile del nuovo comparto limitrofo.

Verrà inoltre raccordata la banchina stradale alla nuova l' isola ecologica facente fronte sulla via Passo Corelli, il tutto completato con la relativa nuova segnaletica orizzontale e verticale

ART. 11 – VARIANTI

Non costituiscono varianti al Piano modesti aggiustamenti dimensionali plano-altimetrici ai lotti ed alle aree pubbliche o di uso pubblico nel quadro di un reale tracciamento esecutivo, conseguente alla esecuzione delle O.O.U.U.

Non costituiscono varianti di Piano diverse soluzione tecnologiche all'impiantistica da quelle in esso illustrate pur che le stesse siano preventivamente approvate e concordate con gli Uffici e gli Enti che vi abbiano giurisdizione. In questo 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. Le stesse saranno comunque oggetto di approvazione preventiva a livello di progetti esecutivi. Ciò vale anche per la posizione di accessi ai lotti, passi carrai e varchi simili.

Parimenti non costituiscono varianti di Piano quelle relative ai singoli fabbricati, quali modeste modifiche prospettiche alle aperture, purché nel rispetto di quanto precisato all'Art.8

Tali varianti sono istruite dal Settore competente al rilascio dei Permessi di costruire ed a seconda della loro portata valutate dalla C.Q.A.P.. Varianti diverse da quelle elencate ed incidenti sulle aree pubbliche dovranno essere approvate con lo stesso iter procedurale del P.U.A.

ART. 12 – VARIANTI NON ESSENZIALI

- 1) Modeste modifiche dei lotti:** sono ammesse modeste variazioni alla dimensione dei lotti edificabili e alle distanze dai confini rispetto al progetto di PUA a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 2) 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 V.L dai confini di zona così come stabilito dal R.E. vigente;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) Destinazioni d'uso:** sono ammesse modifiche al rapporto tra le destinazioni previste dal PUA nel rispetto degli standard dovuti per ogni destinazione. Le proposte di modifica dovranno essere sottoscritte da tutti i proprietari delle AT. Non sono ammissibili nuove destinazioni d'uso.
- 6) Accessi ai lotti – passi carrai:** sono ammesse 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, 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.
- 7) Edifici:** sono ammesse lievi modifiche alla posizione delle aperture delle facciate e alla distribuzione dei collegamenti verticali rispetto al progetto individuato nella tavola delle tipologie.

ART. 13 – CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

- 1) Le essenze arboree e le cespugliacee saranno quelle indicate nell'apposita tavola di progetto.
- 2) 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 artt. 7 e 8.
- 3) 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.

4) Le pavimentazioni permeabili dovranno essere attuate con l' utilizzo di prato pratico e dovranno risultare atte a drenare il 100% delle acque meteoriche.

5) Le costruzioni dovranno rispettare le norme antisismiche in vigore al momento della costruzione ed ogni altra disposizione competente.

ART. 14 – 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. 15 – ELENCO ELABORATI

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