

COMUNE DI CESENA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVA DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' CALABRINA DI CESENA COMPARTO 10/08 - AT5.

TAV. R2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APRILE 2014

Committenti:

SO.GE.CO S.R.L. - Via Dandini n. 14 Cesena
Giovannini Fabio - Viale Matteotti n. 144 Cesena
Di Quinzo Maria e Di Girolamo Fabrizio - Via Brunico 230 Cesena
Bianchi Natascia - Via Sopra Rigossa n. 504 int.2 Gambettola
Galassi Franca - Via Sopra Rigossa n. 504 int.2 Gambettola
Fusai Fabio - Via Don Luigi Sturzo n. 24-2 Sarsina
Sama Giulia - Via Cervese n. 5490 Cesena
Casadei Cristian - Via Donizzetti G. n.37 Cesenatico
Tassinari Michela - Via Madonna dello Schioppo n. 1319 Cesena
Zamagni Gino - Via Primo Targhini n. 4050 Cesena
Vaccina Alex - Via delle Margherite n. 68 Cesena
Bertini Roberto - Via Oliveti n. 193 int.2 Cesena
Lorenzon Monica - Via Brunico 257 Cesena

Progettista:

Dott. Ing. Massimo Frattini
Galleria Cavour, 3 - Cesena
tel/fax 0547.24049 - ingfratt@libero.it

INDICI URBANISTICI PRINCIPALI:

Si riportano in sintesi i dati complessivi come da progetto:

INDICI URBANISTICI	DI STANDARD	DI PROGETTO
S.t. – Superficie territoriale effettiva	20.295,00 mq	20.295,00 mq
S.e. – Superficie edificabile	5.073,75 mq	5.073,75 mq
A.p. – Aree pubbliche	15.221,25 mq	15.221,25 mq
S.u.l. – Superficie utile lorda	3.044,25 mq	3.044,25 mq

Le A.p. sono così suddivise:

	DI STANDARD	DI PROGETTO
Strade, marciapiedi, aiuole stradali	-	3.565,28 mq
Parcheggi pubblici P2 (1mq/5.5mq S.u.l.)	553,50 mq	(*) 636,60 mq
Verde di standard (20mq/55mq S.u.l.)	1.107,00 mq	1.250,32 mq
Verde di compensazione ambientale	-	9.193,96 mq
Percorsi ciclopeditoni	-	659,95 mq
Isola ecologica	-	24,00 mq
Totale		(*) 15.330,11 mq

(*) I P2 all'interno del comparto sono quantificati in 527,74 mq. con un totale di Ap pari a 15.221,25 mq.

INDICI ECOLOGICI E PAESAGGISTICI	DI STANDARD	DI PROGETTO
l.p. (S.e.)	1.522,13 mq	1.535,01 mq
l.p. (S.t.)	12.177,00 mq	12.204,22 mq
Alberi (60/ha di S.e.)	n. 31	n. 31
Arbusti (120/ha di S.e.)	n. 61	n. 180

La S.e. viene ripartita in n. 6 lotti edificabili con le seguenti caratteristiche:

LOTTO	S.e.	S.u.l. max	N° PIANI FUORI TERRA	ALTEZZA EDIFICI	SUP. PERMEABILI (S.e.)	ALBERI	ARBUSTI
1-2	670,77 mq	361,96 mq	3	9,15 mt	188,92 mq	6	/
3-4	562,50 mq	361,96 mq	3	9,15 mt	96,34 mq	3	/
5-6	557,13 mq	361,96 mq	3	9,15 mt	104,37 mq	4	/
7-8-9-10	809,95 mq	671,83 mq	3	9,15 mt	201,88 mq	5	/
11	641,80mq	221,60 mq	2	6,84 mt	339,72 mq	8	126
CONDOMINIO	1.831,60 mq	1.064,94 mq	3	9,21 mt	603,78 mq	5	54
	5.073,75	3.044,25		< 13,00 mt	1.535,01	31	180

	mq	mq			mq		
--	----	----	--	--	----	--	--

NORME RELATIVE ALLA DEFINIZIONE DELLA QUALITÀ DELL'INTERVENTO

Spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale

- superfici erbate e calpestabili;
- parcheggi privati pavimentati con mattonelle completamente impermeabili o filtranti al 50%, mentre i parcheggi ad uso pubblico saranno realizzati con materiale totalmente impermeabile;
- percorsi pedonali privati con pavimentazioni adatte per l'esterno.

Ove siano previste aree totalmente impermeabili sarà possibile sostituire i materiali con permeabilità filtrante del 50% purchè la situazione sull'invarianza idraulica sia migliorativa rispetto al progetto approvato.

Verde pubblico e privato

Tappeti erbati calpestabili; cespugliacee ed essenze arboree di varietà autoctone e numero come indicato nelle tavole di progetto del verde pubblico.

Materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni e colori

Le tipologie edilizie ancora da realizzare, individuate nei lotti 1-2; 3-4; 5-6, 7-8-9-10 possono subire modifiche nel tipo di tipologia e numero di unità immobiliari purchè realizzate all'interno del massimo ingombro di progetto e che, la modifica delle unità immobiliari, soddisfi tutti gli indici normativi previsti.

Le finiture verranno così realizzate:

- mantellato di copertura con tegole portoghesi in laterizio;
- infissi esterni in legno verniciato o naturale oppure in pvc o alluminio verniciato con tonalità di colore chiaro;
- le persiane esterne in legno verniciato o naturali oppure in pvc o alluminio verniciato di colori scelti dalla gamma dei bianchi, marroni, verdi, rossi e grigi;
- facciate intonacate al civile e i colori delle murature intonacate saranno scelti dalla gamma dei bianchi, gialli, marroni, grigi, e degli arancioni; i colori degli sporti e delle cornici saranno scelti nella gamma di colori sopra menzionati, inoltre sarà possibile

utilizzare l'ausilio di rivestimenti di pietra, mattoni faccia a vista e quanto altro la gamma possa offrire;

- docce, pluviali e finiture analoghe in rame o acciaio inox ;
- parapetti dei balconi in muratura intonacata (con la gamma di colori sopra menzionata) e/o con tubolari in acciaio colorati nella gamma dei bianchi e con lo stesso motivo delle recinzioni presentando un'inclinazione del parapetto terminale verso il balcone stesso per motivi di sicurezza, oppure realizzate con parapetti di vetro;
- banchine in marmo trani o pietre naturali di colore chiaro;
- ringhiere esterne a protezione di vuoti o di rampe per i garage, realizzate come la recinzione esterna;
- pavimentazione esterna, ingressi e marciapiedi privati con materiali che spaziano nella gamma di pavimentazioni adatte per l'esterno e antisdrucchiolo con colorazioni tendenti al chiaro (bianco, grigio, beige, marrone);
- giardino pensile (ove previsto) realizzato sopra allo spazio di manovra dei garage interrati sarà realizzato a prato senza la collocazione di alberi e/o arbusti
- eventuali pergolati in legno color naturale o di colore chiaro o ferro preverniciato in colore chiaro nella gamma dei bianchi o grigi.
- all'esigenza sarà possibile realizzare anche pergolati ove sia possibile la loro realizzazione facendo riferimento all'art. 12.a del Regolamento Edilizio vigente.

Recinzioni

Le recinzioni (Tav. 6B) sul fronte pubblico verranno realizzate con muretto in c.a. rasato con malta cementizia (h max. 50cm.) e verniciato in modo uniforme per tutte le recinzioni basandosi sulla gamma della colorazione dei bianchi con soprastante ringhiera in acciaio verniciata nella gamma dei bianchi, il copri muretto sarà realizzato con materiale simile alla pietra d'Istria e avrà uno spessore di circa 5-6 cm., le colonnine angolari e realizzate in adiacenza dei percorsi pedonali in corrispondenza dei volumi costruiti sul confine, rasate e dipinte con la gamma dei colori sopra menzionati, avranno un'altezza massima di 1,50

ml. mentre nei confini interni le recinzioni saranno realizzate con rete plastificata su pali di ferro verniciati montati su muretto in c.a. tinteggiato nei colori delle murature perimetrali esterne oppure lasciato al grezzo. Per quanto riguarda le altezze delle recinzioni sul fronte pubblico saranno variabili rispetto alla tavola di progetto allegata in quanto la recinzione seguirà l'andamento del marciapiede e della sua pendenza. Il cancello per l'ingresso carrabile sarà realizzato in acciaio con doghe verniciate nella gamma dei colori bianchi come per le recinzioni e sarà apribile meccanicamente in modo telecomandato con anta/e scorrevole oppure a battente. Il cancellino di ingresso pedonale avrà una larghezza pari a 1,10-1,20 ml. e ogni ingresso sarà sovrastato da una pensilina in c.a. a vista rasata con malta cementizia, verniciata nella gamma di colori sopra menzionata, avente altezza utile netta pari a 2,00 ml. e spessore di 20 cm. con copertina in acciaio inox o rame (in base al tipo di pluviali eseguiti nel singolo fabbricato)

Caratteristiche degli accessi carrai

I cancelli di accesso avranno le caratteristiche in sintonia come le recinzioni sopra descritte e saranno del tipo apribile automaticamente ad una o due ante oppure scorrevole su binari.

MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE AL P.U.A. APPROVATO

- 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;
- Reti, sottoservizi, impianti tecnologici: sono ammesse modifiche al tracciato delle reti, dei sottoservizi e degli impianti tecnologici purchè 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;
- Altezze 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 R.E. vigente;

- 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 prevista dal piano, dagli indici ecologici previsti per singolo lotto, dello standard dei parcheggi privati, delle caratteristiche morfologiche dei fabbricati approvate dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio ove necessario;
- 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;
- 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, dovranno essere autorizzate dal Settore Infrastrutture e Mobilità per la verifica di fattibilità e di rispetto delle norme e delle relative disposizioni di legge.
- 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.

il progettista
Ing. Frattini Massimo

Cesena 01.04.2014