

ALLEGATO **TAV.13**
NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

**COMUNE
DI
C E S E N A**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
COMPARTO
AT3 04/09 S. EGIDIO-VIA FAENZA

PROPRIETA'

Soc. S.O.M.
CASALI ANDREA
SIRRI LICIA
RICIPUTI MARIA GIOVANNA
GUIDI GIANCARLO
COMUNE DI CESENA

c/o via Emilia Ponente, 1315
47521 Cesena (FC)

PROGETTISTA

STUDIO ASSOCIATO

arch. C. Abbondanza geom. D. Bocchini
via Morciano, 100
47521 Cesena (FC)

tel/fax 0547 384684 - 348 2250477
e-mail a.abbondanza@libero.it
www.architettoclaudioabbondanza.it



progetto: 12-01-2012
aggiornamento: 20-11-2012

- RELAZIONE
- PLANIMETRIE
- PIANTE
- SEZIONI E PROFILI
- PROSPETTI
- PARTICOLARI COSTR.

INDICI URBANISTICI DI PRG - AT3

			P.R.G.	PROGETTO
St	SUPERFICIE TERRITORIALE		17.582,00 mq. <small>(mq. 17.582,00 - 7,00 superficie priva di capacità edif.)</small>	17.575,00 mq.
Ap	AREA PUBBLICA	60% St	10.549,20 mq.	10.727,00 mq. *
Se	SUPERFICIE EDIFICABILE	40% St	7.030,00 mq.	6.855,00 mq.
SUL	SUPERFICIE UTILE LORDA		2.636,00 mq.	2.636,00 mq.
Ut	UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	0,15mq./mq.		
hm	13 mt.			
Abitanti	Sul/55= 47,946			
P1	PARCHEGGI PRIVATI	1mq./10mc.	791,10 mq.	46 posti auto 1150,00 mq.
P2	PARCHEGGI PUBBLICI	1mq./5,5mq. Sul	479,46 mq.	562,50 mq. *
A	DENSITA' ARBOREA	120 alberi/ha. Se		83 alberi
Ar	DENSITA' ARBUSTIVA	300 arbusti/ha. Se		206 arbusti
	Area verde di standard	20mq./ab.	958,92 mq.	958,92 mq. *
	Isola ecologica			25,22 mq. *
	Strade-marciapiedi-pista ciclabile-cordolature-verde stradale (aiuole)			6.255,24 mq. *
	Area comparto per rotonda (Provincia)			472,72 mq. *
	Area per raccordo rotonda (fuori comparto)			210,00 mq.
	Area di compensazione ambientale aggiuntiva			2.452,40 mq. *
	Porzione di marciapiede esistente in via Ferrara			7.00 mq.
Ip(Se)	INDICE DI PERMEABILITA'	>50% minimo	3.428,00 mq.	3.430,00 mq.
Ip(St)	INDICE DI PERMEABILITA'	>40% minimo	7.033,00 mq.	8.089,12 mq.



perimetro di P.R.G.



verde pubblico di compensazione ambientale aggiuntiva



verde pubblico di standard (16+4 mq/ab.)



verde stradale (aiuole)



parcheggi pubblici



strade-marciapiedi-pista ciclabile



isola ecologica



cordolature stradali



area per rotonda (Provincia)



area fuori comparto per raccordo rotonda destinata a infrastrutture per la viabilità dalla variante al PRG adottata con Delibera di C.C. n. 133 del 21-12-2011 (MQ. ca. 210,00)



vasca di laminazione



aree verdi private



completamento stradale in carico alla proprietà in confine (Mariani) (PRG art. 38 bis-27)



marciapiede pubblico fuori comparto a carico della ditta lottizzante (MQ. 20,00)



marciapiede esistente in via Ferrara di proprietà Comune di Cesena mq. 7,00 (privo di capacità edificatoria)



interventi fuori comparto a carico della ditta lottizzante

--- max ingombro fabbricati

⊕ Qi +26,20 quota tirante idrico

--- fascia di rispetto mesola del Montaletto

⊕ Qp +26,65 quote di progetto ⊕ Qe +26,65 quote esistenti

DATI URBANISTICI PER LE AREE PRIVATE

superficie edificabile lotto (A)	1.915,00 mq.
superficie edificabile lotto (B)	2.670,00 mq.
superficie edificabile lotto (C)	1.050,00 mq.
superficie edificabile lotto (D)	1.220,00 mq.
TOTALE	6.855,00 mq.

max superficie impermeabile totale 3.358,00 mq.

superficie impermeabile divisa per singoli lotti, ogni modifica dovrà essere comunque contenuta entro i limiti complessivi di IP (Se) > 50% (A) mq.1170,00 (B) mq.1238,00 (C) mq.430,00 (D) mq.520,00

Sul lotto (A) proprietà S.O.M.	730,00 mq.
Sul lotto (B) proprietà S.O.M.	1147,60 mq.
Sul lotto (C) proprietà RICIPUTI-GUIDI	331,76 mq.
Sul lotto (D) proprietà CASALI-SIRRI	426,64 mq.
TOTALE	2.636,00 mq.

St superficie territoriale di progetto 17.582,00 mq.

QUOTE DI PROPRIETA' DEL COMPARTO AT3 04/09 S. EGIDIO-VIA FAENZA	MQ.	%
PROPRIETA'		
Soc. S.O.M.	12.518,43	71,200
CASALI ANDREA SIRRI LICIA	2.844,57	16,179
RICIPUTI MARIA GIOVANNA GUIDI GIANCARLO	2.212,00	12,581
COMUNE DI CESENA	7,00	0,040
TOTALI	17.582,00	100,000

LOTTO (A)	il nro. di alloggi con Sul inferiore a mq. 50 non supera il 50% del numero totale degli alloggi per edificio
S.e. mq. 1915,00	minima dist. dai confini ml. 5,00
S.u.l. mq. 730,00	min. dist. fra pareti finestrate ml. 10,00
H max ml.9,00	coperture piane con tetto giardino e a due falde con orientamento nord-sud
max piani fuori terra 3	max superficie impermeabile mq.1170,00
alberi n.ro 23 120/Ha. Se arbusti n.ro 58 300/Ha. Se	la superficie delle autorimesse interrato risulta inferiore a 1mq./10mc.
LOTTO (B)	il nro. di alloggi con Sul inferiore a mq. 50 non supera il 50% del numero totale degli alloggi per edificio
S.e. mq. 2670,00	minima dist. dai confini ml. 5,00
S.u.l. mq. 1147,54	min. dist. fra pareti finestrate ml. 10,00
H max ml.13,00	coperture piane con tetto giardino e a due falde con orientamento nord-sud
max piani fuori terra 4	max superficie impermeabile mq.1238,00
alberi n.ro 32 120/Ha. Se arbusti n.ro 80 300/Ha. Se	la superficie delle autorimesse interrato risulta inferiore a 1mq./10mc.
LOTTO (C)	il nro. di alloggi con Sul inferiore a mq. 50 non supera il 50% del numero totale degli alloggi per edificio
S.e. mq. 1050,00	minima dist. dai confini ml. 5,00
S.u.l. mq. 331,76	min. dist. fra pareti finestrate ml. 10,00
H max ml.9,00	coperture piane con tetto giardino e a due falde con orientamento nord-sud
max piani fuori terra 3	max superficie impermeabile mq.430,00
alberi n.ro 13 120/Ha. Se arbusti n.ro 32 300/Ha. Se	la superficie delle autorimesse interrato risulta inferiore a 1mq./10mc.
LOTTO (D)	il nro. di alloggi con Sul inferiore a mq. 50 non supera il 50% del numero totale degli alloggi per edificio
S.e. mq. 1220,00	minima dist. dai confini ml. 5,00
S.u.l. mq. 426,64	min. dist. fra pareti finestrate ml. 10,00
H max ml.9,00	coperture piane con tetto giardino e a due falde con orientamento nord-sud
max piani fuori terra 3	max superficie impermeabile mq.520,00
alberi n.ro 15 120/Ha. Se arbusti n.ro 37 300/Ha. Se	la superficie delle autorimesse interrato risulta inferiore a 1mq./10mc.

LOTTO (A)	superficie permeabile mq. 745,00
LOTTO (B)	superficie permeabile mq.1365,00
LOTTO (C)	superficie permeabile mq. 620,00
LOTTO (D)	superficie permeabile mq. 700,00
Ip(Se)	
INDICE DI PERMEABILITA'	>50% minimo 3428,00 mq. di progetto 3430,00 mq.

- MODIFICHE CHE NON DETERMINANO VARIANTE AL PUA

Le seguenti modifiche si possono apportare in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione o degli edifici.

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 modesti 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 compreso eventuali piccoli manufatti tecnici (oggi non previsti e prevedibili) che vengano richiesti da Uffici ed Enti quali armadietti, cabine elettriche e simili purchè le soluzioni proposte siano coerenti con il PRG, interessino aree pubbliche e siano state valutate positivamente dagli Enti e Uffici 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 i limiti del 10%, nel rispetto dell'altezza massima consentita da PRG e della V.L. dai confini di zona così come stabilito dal R.E. 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, degli indici ecologici previsti nei singoli lotti, dello standard dei parcheggi privati, delle caratteristiche morfologiche dei fabbricati apportate dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio ove necessario.

5) Sono ammesse modifiche ai piani interrati fuori-sagoma anche in confine del lotto nel rispetto dell'art. 3 del R.E. vigente

6) Alloggi: è possibile una variazione del numero degli 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 sostanziale modifica tipologica.

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

8) Accessi ai lotti, passi carrai e pedonali: 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.

9) Edifici: sono ammesse modifiche alla posizione delle aperture delle facciate, alla distribuzione dei collegamenti verticali rispetto al progetto individuato nella tavola delle tipologie. Le quote altimetriche potranno subire piccole modifiche nel rispetto dell'art. 3 del R.E. vigente e dell'art. 6 del Piano Stralcio per il rischio Idrogeologico.

10) Tipologia lotti "C" e "D": è ammesso creare edifici plurifamigliari nel rispetto della SUL, del perimetro di massimo ingombro, delle altezze, delle indicazioni tipologiche per le coperture, l'orientamento, delle superfici permeabili, dei parcheggi privati e comunque non in contrasto con le norme del R.E. vigente.

11) Invarianza idraulica: sono ammesse superfici impermeabili delle aree private maggiori di quelle di progetto previste nei calcoli dei bacini di laminazione, comunque entro i valori complessivi di Ip(Se) purchè si proceda alla costituzione di bacini privati compensativi all'interno dei singoli lotti.

- P.P.A. QUOTA ROTONDA

La Ditta Attuatrice si obbliga per se e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione esterne al comparto ma necessarie al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana secondo le previsioni del PRG vigente:

1) Quota pari al 50% (art. 14 - Relazione del Programma Pluriennale di Attuazione 2004-2008) della rotatoria fra via Faenza e via Cerchia si S.Egidio in quota proporzionale alla SUL con l'Area di Trasformazione 04/19/AT3, l'impegno ammonta a € 229.600 corrispondente al 22,96% del costo complessivo della rotonda, pari € 1.000.000.

2) Aquisizione del terreno (fuori comparto) e realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'innesto della rotonda, di cui al punto 1, alla nuova viabilità prevista dal progetto di PUA approvato.

- NOTE AL PUA

la Ditta Attuatrice il PUA si impegna a:

- 1) Rispettare la finalità di cui all'art. 22 punto 8 dell'allegato B del R.E., il numero di alloggi con SUL inferiore a mq.50 non deve superare il 50% del numero totale degli alloggi per edificio, il numero di garage dovrà rispettare quanto previsto nel R.E. per ogni alloggio.
- 2) Ripristinare, come previsto in P.R.G., il filare di pregio, anche se non più esistente, con la piantumazione di nuovi alberi come evidenziato nella tavola di progetto del Verde "5a" e con essenze da concordare con l'ufficio Verde del Comune di Cesena.
- 3) Rispettare, per tutti i fabbricati, il tirante idrico come previsto nelle tavole di progetto e nella Relazione Tecnica al cap. D.
- 4) Realizzare il collegamento della pista ciclabile fuori comparto in via Faenza con quella esistente di via Cervese e quella prevista nel progetto di PUA.
- 5) Ricercare, in fase di permesso di costruire degli edifici, eventuali soluzioni alternative agli accessi carrai dei fabbricati B e C.
- 6) Definire le essenze per l'area di compensazione ambientale aggiuntiva prevista al bordo dell'asse viario principale al fine di assolvere la funzione di mitigazione.

PROGETTO FABBRICATI

materiali di finitura/colori

OPERE DI RIFINITURA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI

opere in cemento armato

verranno lasciate a vista e realizzate con tavole di legno d'abeto per cornicioni, balconi e cordoli di recinzione fra le proprietà'

opere da falegname

a) infissi in legno per finestre e portefinestre con mordente color noce,
b) scuretti esterni pieghevoli tipo Italjolly o scorrevoli, in legno o alluminio con mordente color noce
c) brise-soleil fissi o scorrevoli in legno o alluminio color noce

recinzioni

a) verso strada con pareti in mattoni sabbati a vista e/o paramento dello stesso materiale su muro in c.a e ringhiere di semplice disegno in acciaio corten o ferro zincato e verniciato con colore ferromicaceo simile
b) verso altre proprietà' con muretto in c.a e sovrastante rete plastificata bianca con sostegni in ferro zincato

coperture e cornicioni

con solai in legno e/o in latero-cemento, eventuali cornicioni in legno dovranno essere leggeri con travi non sagomate, ma squadrate lamellari o in massello, si raccomanda l'uso di tetti giardino

manto di copertura

con coppi o tegole Portoghesi in laterizio di colore chiaro naturale, sono ammesse coperture con lastre in rame o similari

rivestimenti esterni ai fabbricati

a) parapetti ai balconi in vetro e acciaio, corpi scala in pietra o laterizio sabbato colore chiaro, vetro e acciaio, cemento armato a faccia a vista
b) pareti perimetrali con intonaco su cappotto, rivestimento in pietra naturale Giallo d'Istria o simile con listelli di breccia per piccole parti di fabbricato
c) tinteggiature con tinte a calce o ai silicati colori chiari da coordinarsi con i rivestimenti di cui sopra

opere da fontaniere

per gronde, copertine, scossaline, pluviali, converse, ecc in rame o acciaio

opere da fabbro

parapetti ai balconi, con semplice disegno in acciaio e vetro o in ferro zincato e verniciato con ferromicaceo, portoni autorimesse in lamiera zincata verniciata

verde privato

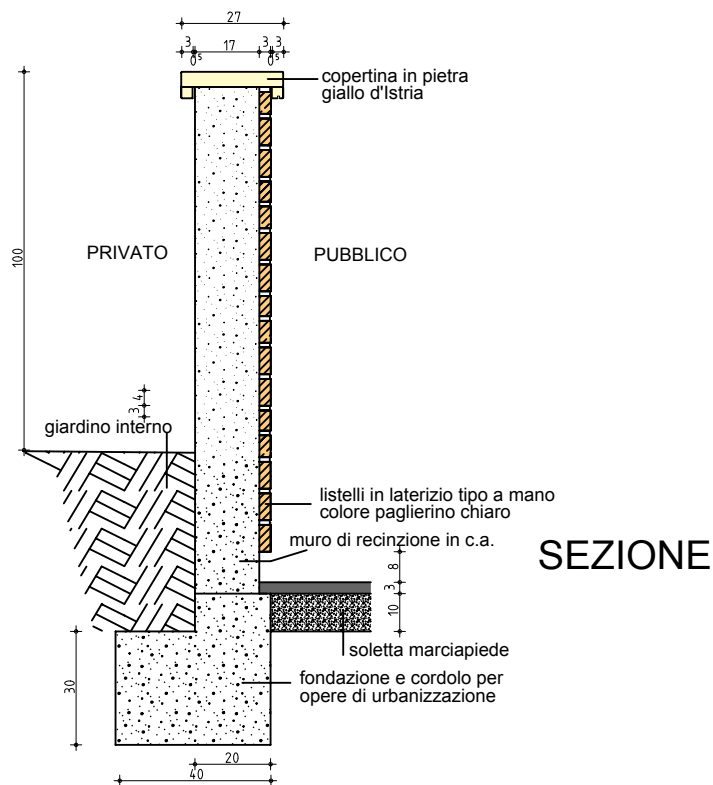
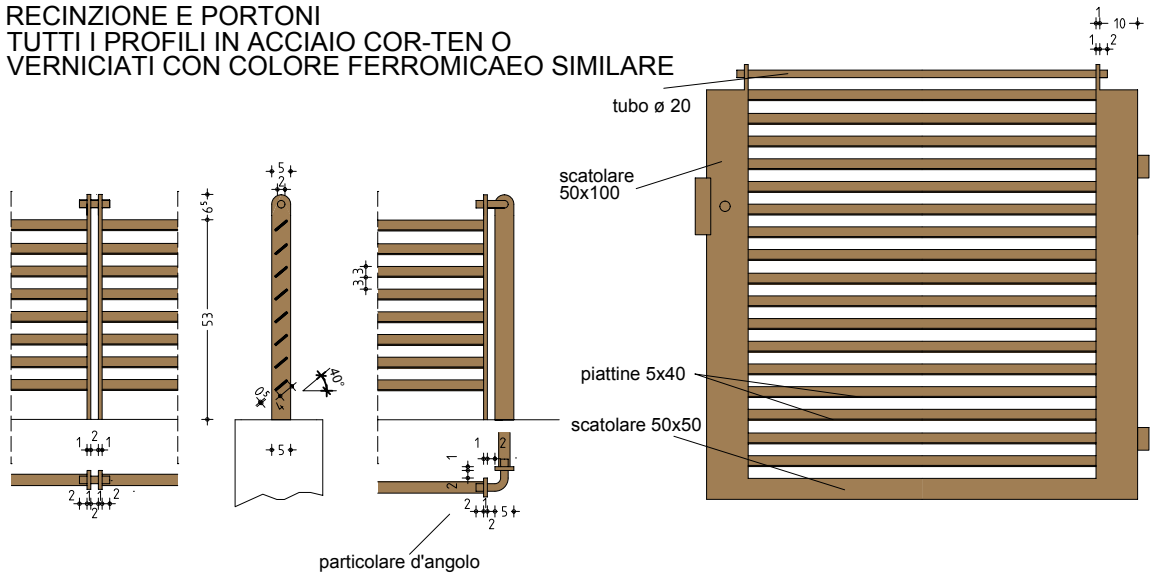
si richiedono essenze autoctone in tono con quelle previste per le aree pubbliche, si raccomanda l'utilizzo di filari frangisole verso sud con piante a foglia caduca

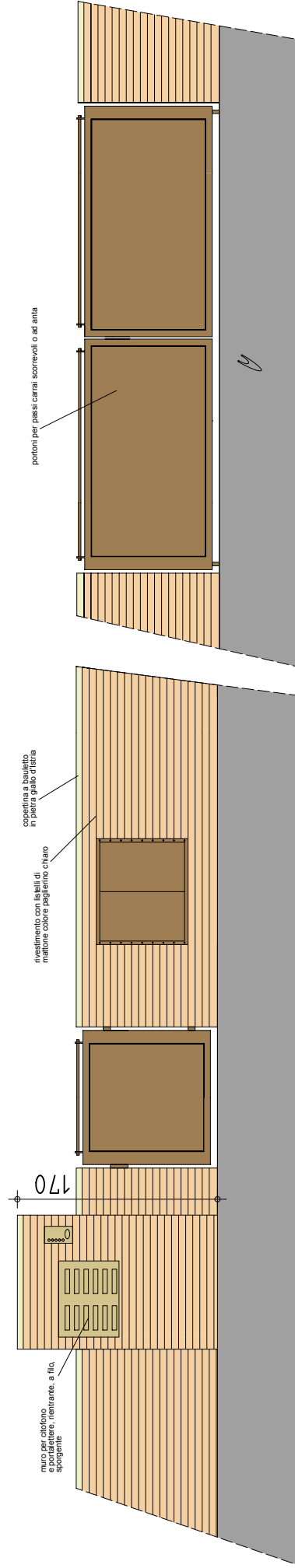
aree porticate

per aggetti importanti (balconi-brisesoleil, giardini pensili) si realizzeranno sostegni con pilotis circolari snelli in acciaio e c.a.

PARTICOLARI 1:20

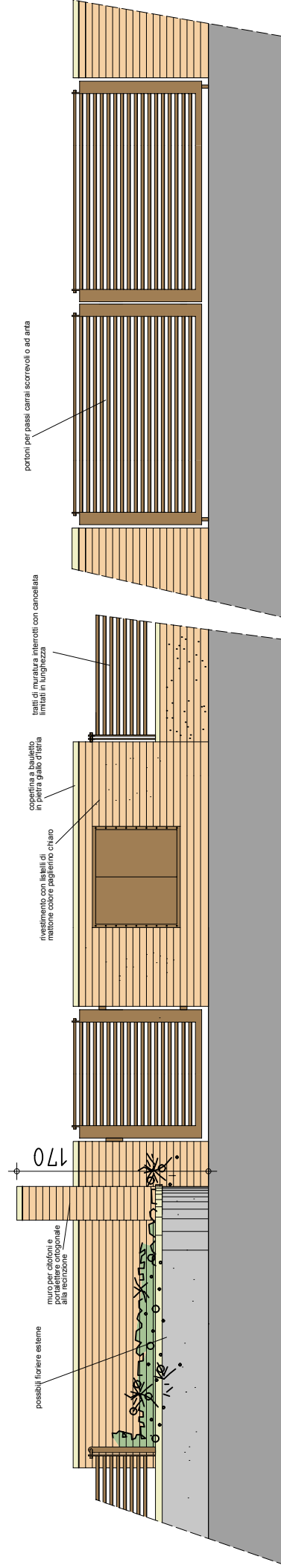
RECINZIONE E PORTONI
TUTTI I PROFILI IN ACCIAIO COR-TEN O
VERNICIATI CON COLORE FERROMICAEO SIMILARE





passo pedonale 1:50

passo carraio 1:50



passo pedonale 1:50

passo carraio 1:50