

COMUNE DI CESENA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Case Finali - via Fiorenzuola

Comparto 03/08 AT3

1° Stralcio

Proprietà:

REALCOM SRL (03786550404).....

MORDENTI MARINO (MRDMRN60H10C573I).....

MORDENTI GINA (MRDGNI64S43C573R).....

IMMAGINA SRL (04039870409).....

BRANDOLINI GASTONE (BRNGTN39A07C574F).....

BELLINI PASQUALINO (BLLPQL54P12I779W).....

MONTACUTI ARNALDO (MNTRL54A23C573V).....

VENTURI LUCIANO (VNTLCN48H04C573I).....

BOCCHINI STEFANO (BCCSFN68E29C573F).....

TURRONI RICCARDO (TRRRRC79P26C573X).....

FABIANI PAOLO (FBNPLA77A23H199U).....

FABIANI UGO (FBNGUO47H03D704J).....

ALBERTI FRANCESCA (LBRFNC78R66C573T).....

FABBRI ANNA (FBBNNA52A56H199Q).....

COSTA ADRIANA (CSTDNR40R47Z315P).....

VALLETTA ALESSANDRO (VLLLSN63P28C573C).....

PEDRELLI LORETTA (PDRLTT69P49C573J).....

Progettisti

ottagono

associazione professionale

Cesena, via A. Saffi 62
tel/fax 0547-332425
studio.ottagono@libero.it

Arch. A. Montacuti
Arch. L. Venturi
Geom. P. Bellini

Studio Tecnico
Ing. Angelo Farneti

Viale G.Bovio, 68-Cesena
Tel.: 0547/29829
fax: 0547/362746
e-mail: studio.farneti@iol.it

tav.

19

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE

NORME DI ATTUAZIONE

1- VARIAZIONI AL PUA APPROVATO RELATIVE AI LOTTI F7 e G

Le modifiche oggetto di variante riguardano i **lotti F7 e G** per i quali, al fine di consentire variazioni agli schemi tipologici previsti per i suddetti lotti, si è scelto di inserire una **sagoma di massimo ingombro** nella "Tav. 3 - Planimetria di progetto e dati tecnici", che permette di modificare planimetricamente la conformazione dei singoli fabbricati all'interno di tale perimetro, nel rispetto della SUL massima consentita per lotto, degli indici ecologici, dello standard dei parcheggi privati e con le limitazioni di cui ai punti successivi.

- Altezza: i fabbricati potranno avere uno o più piani fuori terra, con altezza variabile, ma non superiore a 7,50 mt., nel rispetto della VL dai confini di zona così come riportato nella Tavola 3 - Planimetria di Progetto.

- Piani interrati: i piani interrati sono sempre ammessi, come già previsto nel PUA approvato. Si prevede anche la possibilità di destinare il piano interrato, non solo a servizi all'abitazione, ma anche ad autorimesse con relative rampe di accesso, come già previsto per altri lotti dello stesso comparto, fermo restando il rispetto del tirante idrico previsto dall'art. 6 del Piano di Stralcio di Bacino e del limite di superficie massima per le autorimesse al piano interrato previsto dalla legge 122/89.

2- MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE AL PUA APPROVATO

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 - Reti, sottoservizi, impianti tecnologici: sono ammesse modeste 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;

3 – 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 VL 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 approvate dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio ove necessario;

5 – Destinazioni d'uso: 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 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 degli schemi delle tipologie.

8 – Sono ammesse altre modifiche che non incidono 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.

Tali varianti saranno possibili direttamente con il Permesso di Costruire.

3- TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE Lotti F7 e G

DATI DI PROGETTO - LOTTO F7	
Se	mq 289
Sul	mq 111,5
Sup. permeabile	mq 176
Ip (Se) > 50%	60,94 %
Alberature	n° 1
Arbusti	n° 9
Numero piani	n° 2
H max	ml 7,50

DATI DI PROGETTO - LOTTO G	
Se	mq 380
Sul	mq 111,5
Sup. permeabile	mq 263
Ip (Se) > 50%	69,13 %
Alberature	n° 1
Arbusti	n° 12
Numero piani	n° 2
H max	ml 7,50

Si conferma l'aggregazione della tipologia F7 con la tipologia G, entrambe residenze unifamiliari con due piani abitabili fuori terra.

I locali di servizio al piano interrato hanno un'altezza utile massima di 2,50 ml. Alcune porzioni di facciata sono in pannelli di fibrocemento tipo CEDRAL o pietra naturale, mentre il resto dell'edificio è intonacato.

La copertura è ad una falda per i vani abitabili e piana per il vano scala.
 Il manto di copertura è in canali di gronda in alluminio naturale tipo Prefalz.
 Le logge e i balconi sono caratterizzati da brise soleil costituiti da pannelli modulari parzialmente mobili che determinano il disegno della facciata creando continuità fra i vari edifici che compongono il piano. In fase esecutiva saranno determinate le sezioni geometriche di tali pannelli, che verranno realizzati in alluminio o legno naturale. Inoltre l'inserimento della sagoma di massimo ingombro consente di modificare, all'interno di questa, sia il posizionamento della tipologia scelta nel lotto, che la conformazione della tipologia stessa.

4- DATI TECNICI

DATI GENERALI DI PROGETTO	
Superficie totale comparto	65.957 mq
Superficie <u>SUL=0</u>	1.286 mq
Superficie <u>INDICE</u>	64.671 mq
Superficie <u>1° Stralcio</u>	55.989 mq
Superficie <u>2° Stralcio</u>	9968 mq
Se	25.544,8 mq
Ap	39.126,2
Sul	10.062,05* mq
ERP	Sul $65.957 \times 0,025 = 1.648,9$ mq Se $1.649,2 / 0,6 = 2.748,2$ mq

* da Sup. Territoriale + 80% Sul esistente Prop. Brandolini (451,75x0,8=361,40 mq)

INDICI DI PROGETTO 1° STRALCIO

DATI GENERALI DI PROGETTO	
Superficie totale dell'area	55.989 mq
Superficie <u>SUL = 0</u>	1.286 mq
Superficie <u>INDICE</u>	54.703 mq
Se	21.557,6 mq (39,408%)
Ap	33.145,4 mq (60,592%)
Sul	$54.703 \times (0.15) + 361,4^* = 8.566,8$ mq
Sul (residenza)	8383,3 mq
Sul (commerciale)	183,5 mq
ERP	Sul $65.957 \times 0,025 = 1.648,9$ mq Se $1.648,9 / 0,6 = 2.748,2$ mq

* da Sup. Territoriale + 80% Sul esistente Prop. Brandolini (451,75x0,8=361,40 mq)

INDICI URBANISTICO - ECOLOGICI	AREA AT3	mq. 54.703	STANDARD		PROGETTO
Sul = (54.703x 0,15)	8.205,45 + 361,4* = 8.566,8mq		mq 8.566,8		mq 8.566,8
Sul (residenza)					mq 8.381,5
Sul (commerciale)					mq 183,5
Strade					mq 6.794
Parcheggi P2 (residenza)	$10/55 \times (8.381,5 + 1648,9) = 1.823,7$ mq		mq 1823,7	mq 1.908	mq 1.922,1 (di cui 1248,10 stalli semipermeabile)
Parcheggi P2 (commerciale)	$2,5/5,5 \times (185,3) = 84,3$ mq		mq 84,3		
Marciapiede e percorsi ciclopedonali					mq 5.040
Verde pubblico					mq 12.737,1
Verde attrezzato (residenza)	$20/55 \times (8.381,5 + 1648,9) = 3.647,4$ mq		mq 3647,4	mq 3.758,6	mq 3.884
Verde attrezzato (commerciale)	$60/100 \times 185,3 = 111,2$ mq		mq 111,2		
Se _{ERP}	$1.648,9 / 0,6 = 2.748,2$ mq		mq 2.748,2		mq 2.748,2
Sul _{ERP}	$65.957 \times 0,025 = 1.648,9$ mq		mq 1.648,9		mq 1.648,9
Se _{ERP} coperta edifici					mq 791,85
Se _{ERP} pavimentata					mq 485,68
Se _{ERP} semipermeabile					mq 181,51
Se _{ERP} permeabile					mq 1.289,16
Alberature	$21.557,6 / 10.000 \times 120 = 258,7$		n. 259		n° 259
Arbusti	$21.557,6 / 10.000 \times 300 = 646,7$		n. 647		n° 658
Se			mq 21.881,2		mq 21.557,6
Se coperta edifici					mq 6.286,12
Se pavimentata					mq 3.300,98
Se semipermeabile					mq 2.194,87
Se permeabile					mq 9.775,63
Ip (Se) > 50%	Sup. Perm. $21557,6 \times 0,5 \geq 10.778,8$ mq				sup. Perm. = 21557,6 mq
	$9775,63 + (2194,87 \times 0,5) = 10.873,06 / 21557,6 = 0,50437$				50,44 %
St coperta					mq 20
St permeabile	Sup. Perm. $54.703 \times 0,4 \geq 21.881,2$ mq				mq 29.498,6
Ip (St) > 40%	$12737,10 + 1289,16 + 9775,63 + ((1248,10 + 181,51 + 2194,87) \times 0,5) = 29498,09$				53,92 %
	$29498,09 / 54.703 = 0,53924$				

* da Sup. Territoriale + 80% Sul esistente Prop. Brandolini (451,75x0,8=361,40 mq)

Si confermano, tutte le disposizioni normative, i vincoli, le prescrizioni gli indici, i parametri urbanistici e quanto altro previsto dalle Norme Tecniche del PUA approvate con Delibera C.C. n° 28 del 12/02/2009 non modificate dalla presente Variante.