

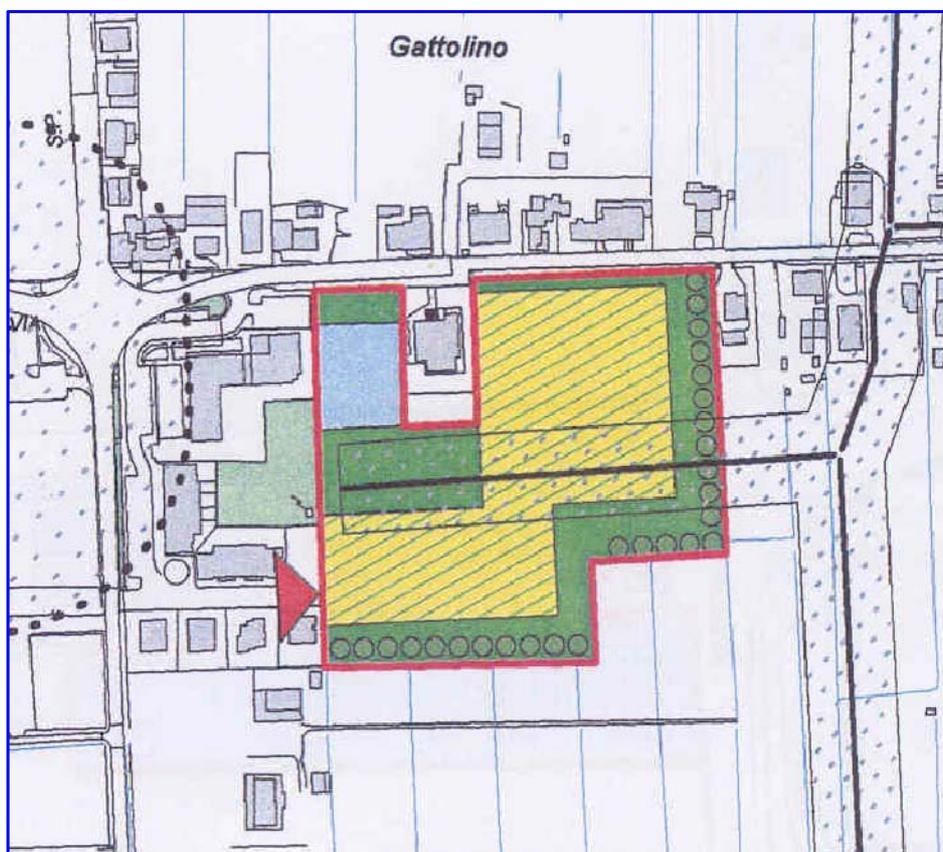


COMUNE DI CESENA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

SCHEDA 10/10 AT1 - AT5

GATTOLINO - VIA MEDRI



PROPRIETA':

MERLONI RINO Res. a Cesena in via Primo Targhini, 2620 - loc Gattolino

NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

Tavola

23

Scala

Data

MAGGIO 2008

Aggiornamento

GIUGNO 2009

professionisti incaricati:

Arch. Stefano Rossi
P.zza Albizzi 8
47521 - CESENA
Tel. 0547/25912

*Geom. Moreno Pirini
Via Civinelli 1080
47522 - CESENA
Tel. 0547/317565

*per prestazioni specifiche
previste dagli ordini professionali

OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata
SCHEDA 10/10 AT1 – AT5 _ Via Medri – Gattonino- Cesena

PROPRIETA' : **MERLONI RINO_** res. a Cesena in Via Primo Targhino, 2620 – loc. Gattonino

L'attuazione del PUA dovrà attenersi a tutti i contenuti del PRG, del Regolamento Edilizio, di tutte le normative vigenti, nonché delle prescrizioni previste dalle Norme di Attuazione del PUA in oggetto.

Il PRG attraverso l'ART. 43 AT1 e l' ART. 47 AT5, definisce l'intervento attraverso i parametri in cui è stato improntato il progetto del PUA e che viene di seguito riportato.

ATTUAZIONE TIPOLOGICA (TIPO A, B, C, D)

Disposizioni generali

L'attuazione dei Permessi di Costruire dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni, oltre a quanto riportato nelle tavole specifiche delle Tipologie Edilizie.

Tutti i tipi edilizi (A, B,C,D) dovranno rispettare l'allineamento strada a 5,00 m dal marciapiede o spazio pubblico.

Per quanto attiene l'installazione di pannelli solari in copertura, questi potranno essere collocati sulla stessa falda. Nel caso in cui l'orientamento ottimale non consenta questo, i pannelli potranno essere collocati nella corte interna, sulla base delle normative di PRG, del Regolamento Edilizio e delle normative e Leggi nazionali.

Tipo A

Tipologia condominiale lungo l'asse stradale nord-sud di frangia al verde pubblico e la zona agricola.

Questa è caratterizzata da una massa volumetrica maggiormente orizzontale elevandosi al 3° livello solo con una porzione dell'edificio.

Si è voluto lasciare con una maggiore trasparenza al sistema scuola - verde pubblico - costruito – zona agricola.

Tipo B

Tipologia condominiale di minore sviluppo planimetrico rispetto la tipologia A, della quale mantiene comunque l'orientamento e le finiture esterne.

Si sviluppa su tre livelli di pari estensione, oltre all'interrato.

Tipo C-D

Tipologia condominiale distribuita su 3 livelli fuori terra oltre l'interrato.

Il TIPO C si differenzia dal TIPO D solo per la rotazione del medesimo lungo l'asse strada principale e per una diversa organizzazione delle unità immobiliari.

Lotto E.R.P.

Tipologia condominiale ricalcante il modello D, dal quale si discosta per la diversa organizzazione interna delle unità immobiliari e per essere in parte alto due piani, e non uniformemente tre.

MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE AL PUA

Modeste modifiche dei lotti	Sono ammesse modeste variazioni alle dimensioni dei lotti edificabili ed alle distanze dai confini rispetto al progetto di PUA a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione.
Altezza degli edifici	Sono ammesse variazioni dell'altezza degli edifici rispetto a quelle individuate nelle tavole delle tipologie del PUA e nella tabella di seguito entro il limite del 10%, nel rispetto dell'altezza massima consentita da PRG e della VL dai confini di zona, così come stabilito nel 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 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.
Alloggi	È possibile una variazione del numero di alloggi rispetto al progetto individuato nelle tavole delle tipologie del PUA approvato (Tav.21 B, C, D, E, F, G), 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	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 dal proprietario dell'A.T. Non sono ammesse nuove destinazioni d'uso.
Accessi ai lotti Passi carrai	Sono ammesse modifiche degli accessi ai lotti e della posizione dei passi carrai individuate 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 dal proprietario della A.T. dovranno essere autorizzate dal Settore Infrastrutture e Mobilità per la verifica di fattibilità e di rispetto di tutte le norme e delle relative disposizioni di legge.

Edifici Sono ammesse lievi modifiche alla posizione delle aperture delle facciate ed alla distribuzione dei collegamenti verticali rispetto al progetto individuato nelle tavole delle tipologie (Tav.21 B, C, D, E, F, G).

INDICI EDILIZI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Si riportano di seguito le definizioni edilizie riferite al progetto e l'elenco delle caratteristiche costruttive che dovranno essere garantite nella realizzazione dell'intervento.

Hf **Altezza di ciascun fronte di fabbricato**

L'altezza dei fronti dei fabbricati è rappresentata dalla quota media del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e l'intradosso del solaio di copertura. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza della fronte i corpi tecnici e le sagome della copertura.

L'altezza dei fronti dei fabbricati relativamente a ciascun lotto è indicata nella tabella a seguire.

P **Nnumero dei piani**

Sono previsti edifici con un numero massimo di tre piani fuori terra.

Si considerano piani interrati quelli aventi quota all'estradosso del solaio pari a 70 cm rispetto al marciapiede dell'edificio (Art. 6.02 NTdA).

Piani interrati

Sarà possibile realizzare piani interrati, nel rispetto di quanto definito in merito alla definizione della Sul.

Sottotetti

Sarà possibile realizzare sottotetti praticabili e non conteggiati nella Sul, nel rispetto dell'art.3 del Regolamento Edilizio vigente.

Coperture

Dovranno avere due o più falde inclinate, con pendenza massima pari al 35% e con linea di gronda parallela alla recinzione prospiciente il fronte stradale (ad eccezione della Tipologia "D" e del lotto E.R.P.).

Prospetti

I prospetti indicati nelle tipologie sono semplicemente indicativi e non vincolanti

per la progettazione e costruzione dei fabbricati.

Balconi

I balconi possono essere in loggia o a sbalzo; i parapetti potranno essere in muratura intonacata o ringhiera metallica improntata a estrema semplicità.

Finiture esterne

I fabbricati potranno essere esternamente intonacati e tinteggiati, in mattoni a vista o alternare a parti intonacate parti in mattoni a vista.

È prescritta la finitura interamente ad intonaco solo per il lotto E.R.P.

Gli infissi esterni a persiana, gronda in rame, manto di copertura in tegole tipo portoghese color cotto.

Sistema ecologico

La distribuzione della superficie permeabile, così come indicata nei singoli lotti nella Tav.21A, è indicativa e quindi non vincolante per la progettazione dei singoli fabbricati: ogni lotto dovrà comunque rispettare la superficie permeabile indicata nella tabella della tavola 21A, riportata anche di seguito.

Recinzioni

Lato in confine con strade e aree verdi: da realizzarsi interamente in proprietà, con muretto in c.a. a vista spessore 20 cm, altezza 40 cm, sovrastante cancellata in ferro zincato, improntata a estrema semplicità, alta 80 cm, copertina in cotto o cemento colorato, colonne in ferro zincato o in c.a. a faccia vista, materiali e finiture a discrezione del progettista.

Lato in confine con proprietà private: da realizzarsi a cavallo del confine catastale con muretto spessore 20 cm, altezza 40 cm, sovrastante ringhiera metallica o rete metallica plastificata h=80 cm, materiali e finiture a discrezione del progettista.

TABELLA RIEPILOGATIVA INDICI URBANISTICI (1)

	STANDARD	PROGETTO
Superficie perimetro P.U.A.	mq 26.052,00	
Superficie di proprietà	mq 25.693,50	
Superficie edificabile (AT1) (Se)	mq 5.762,00 x 0,5 = mq 2.881,00	
(AT5) (Se)	mq 19.931,50 x 0,25 = mq 4.982,88	
Tot.	mq 7.863,88	mq 6.922,67
Area pubblica (AT1) (Ap)	mq 5.762,00 x 0,5 = mq 2.881,00	
(AT5) (Ap)	mq 19.931,50 x 0,75 = mq 14.948,62	
Tot.	mq 17.829,62	mq 19.129,33
Superficie utile lorda (AT1) (Sul)	mq 5.762,00 x 0,25 = mq 1.441,00	
(AT5) (Sul)	mq 19.931,50 x 0,15 = mq 2.989,73	
Tot.	mq 4.430,73	mq 4.430,00
Parcheggi pubblici P2	mq 4.430,00/5,5 = mq 805,45	
lotto E.R.P. P2	mq 651,30/5,5 = mq 118,42	
Tot.	mq 923,87	mq 1.281,48
Verde pubbl. di standard (AT1)(Vp)	mq 1520,00 x 20 / 55 = mq 552,73	
(AT1)(Vp)	mq 2.910,00 x 20 / 55 = mq 1.058,18	
Lotto E.R.P. (Vp)	mq 651,00 x 20 / 55 = mq 236,84	
Tot.	mq 5.081,30/55 x 20 = mq 1.847,75	mq 2.109,16
Verde pubblico di compensazione		mq 7.168,00
Aiuole stradali		mq 468,51

TABELLA RIEPILOGATIVA INDICI URBANISTICI (2)

		STANDARD	PROGETTO
Superficie permeabile Sp(St) (AT1)		$\text{mq } 5.762,00 \times 0,5 = \text{mq } 2.881,00$	
Sp(St) (AT5)		$\text{mq } 19.931,50 \times 0,6 = \text{mq } 11.958,90$	
(Tot.)		$\text{mq } 14.839,90$	mq 14.841,10
Indice di permeabilità Ip(St)		$14.839,90/25.693,50 = 57,7 \%$	57,8 %
Superficie permeabile Sp(Se) (AT1)		$\text{mq } 2.065,73 \times 0,4 = \text{mq } 826,29$	
Sp(Se) (AT5)		$\text{mq } 4.856,94 \times 0,3 = \text{mq } 1.457,08$	
(Tot.)		$\text{mq } 2.283,37$	mq 2.652,00
Indice di permeabilità Ip(Se)		$2.283,37/6.922,67 = 32,9 \%$	38,3 %
N. alberi (A) (AT1)		$100 \text{ alberi/ha Se} = 100 \times 2.065,73 / 10.000 = 20,65 \text{ A}$	
(A) (AT5)		$60 \text{ alberi/ha Se} = 60 \times 4.856,94 / 10.000 = 29,14 \text{ A}$	
(Tot.)		$49,79 \text{ A}$	50 alberi
N. arbusti (Ar) (AT1)		$50 \text{ arbusti/ha Se} = 50 \times 2.065,73 / 10.000 = 10,32 \text{ Ar}$	
(Ar) (AT5)		$120 \text{ arbusti/ha Se} = 120 \times 4.856,94 / 10.000 = 58,28 \text{ Ar}$	
(Tot.)		$68,60 \text{ Ar}$	75 arbusti

TABELLA RIEPILOGATIVA TIPOLOGIE

	S. E. (mq)	S.U.L. Tot. (mq)	Unità abit. N. – S.U.L.	P1	S. Per. (mq)	Ip(Se)	A.S.* (m)	H _{max} (m)	Tip	Alberi (n.)	Arbusti (n.)
1	1500,00	800,00	N.10 (S.U.L.>50 mq)	20	766,50	51,1%	5,00	11,50	A	11	18
2	857,21	590,00	N.6 (S.U.L.>50 mq)	12	371,00	43,3%	5,00	11,50	B	7	11
3	1238,00	760	N.9 (S.U.L.>50 mq) N.3 (S.U.L.<50 mq)	18 3	433,00	35,0%	5,00	11,00	C	8	15
4	1261,00	760	N.9 (S.U.L.>50 mq) N.3 (S.U.L.<50 mq)	18 3	456,50	36,2%	5,00	11,00	C	8	15
5	1.033,23	760	N.8 (S.U.L.>50 mq) N.2 (S.U.L.<50 mq)	16 2	312,50	41,1%	5,00	11,50	D	8	5
6	1.033,23	760	N.8 (S.U.L.>50 mq) N.2 (S.U.L.<50 mq)	16 2	312,50	41,1%	5,00	11,50	D	8	5
Tot	6.922,67	4430,00			2.652,00	38,3%				50	69
7 ERP	1085,50	651,30	N.5 (S.U.L.>50 mq) N.5 (S.U.L.<50 mq)	10 5	410,00	37,8%	5,00	11,50	ERP	9	18

* A.S. = Allineamento edificio sul fronte stradale

PRESCRIZIONI P.P.A.

Scuola

Il progetto recepisce e dà risposta agli obiettivi indicati nella scheda di P.R.G.

Nell'area a ridosso della scuola, lato ovest , viene infatti individuata una porzione di terreno di mq 1.873,43 destinata all'ampliamento della stessa. Accanto, verso la strada, si realizzerà un parcheggio di mq 727,82, collegato con quello già esistente, a completamento della domanda di dotazione della scuola.

Sistemazione Via Medri

In accordo con gli uffici competenti del settore LL. PP., la sistemazione di Via Medri verrà attuata attraverso la sistemazione del marciapiede prospiciente la scuola e la messa in sicurezza dei parcheggi: al posto di quelli a pettine presenti, troppo prossimi al ciglio della strada, verranno infatti realizzati quattro nuovi posti auto in linea.

Si darà quindi continuità al marciapiede nel tratto di strada prospiciente l'area di intervento al di sopra del tratto di canale di competenza del Consorzio di Bonifica, che si è già provveduto a tombinare.

PROPRIETA' COMUNALE

Come indicato nella tavola relativa allo stato di fatto (Tav.4), esiste uno scarto tra il perimetro di PRG e quello di proprietà: in particolare, la superficie del primo è di mq 26.052,00, mentre la seconda risulta di mq 25.693,50.

Ciò è dovuto al fatto che nel perimetro di PUA sono comprese una parte di superficie di proprietà comunale (mq 343,50), nonché una porzione di proprietà di Merloni di 15 mq ricadente all'interno della recinzione scolastica. Ovviamente la St considerata nel progetto non tiene conto di questo contributo.

Analogamente un'ulteriore quota di proprietà di Merloni, per un totale di mq 332, è situata all'interno della recinzione della scuola, ma al di fuori del perimetro di PUA: come indicato nella tabella della Tav.6, tale area verrà ceduta a Sul = 0.

BIOEDILIZIA

È previsto lo scomputo delle *murature perimetrali di spessore uguale o superiore a cm 40 che consentono di migliorare i livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica e siano composte solo da materiali naturali eco-compatibili*, in base alle Norme contenute nell'**ALLEGATO "D" - DISCIPLINARE PER L'INCENTIVARE L'EDILIZIA SOSTENIBILE** - allegato aggiunto con Delibera di C.C. n° 214 del 24/11/2005 - entrato in vigore con Delibera di C.C. n° 127 del 29/06/06 - articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 86 del 17/05/2007 (come da Art. 5 del suddetto Regolamento modificato con D.C.C. del 26/06/08).