

COMUNE DI CESENA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 03/05 AT3-AT5 IN CASE FINALI Via Lambruschini – Via Angelini

DETERMINAZIONE n. 2048 del 27/11/2008

COMMITTENTI: EDIL 5 srl

con sede legale in Rimini, piazzetta Gregorio da Rimini n° 1
c.f.: 03654380405

MARINA ANTONIA IMMOBILIARE S.R.L.

con sede legale in Cesena, Corso Garibaldi n° 81.
c.f.: 03165210406

CASE FINALI S.R.L.

con sede legale in Cesena, Corso Garibaldi n° 81.
c.f.: 04150740407

I Progettisti:

Studio Tecnico

Dott. Ing. Angelo Farneti

Studio Tecnico

Dott. Ing. Gilberto Sarti

Viale G. Bovio, 68-Cesena (FC)-Tel. 0547/29829;
Fax 0547/362746; e_mail:studio.farneti@iol.it

Viale Circonv.Meridionale, 54-Rimini, Tel 0541/780491
Fax 0541/781371 e-mail: info@studiosarti.it

Tavola n.	VARIANTE	Scala
20	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	/

Cesena:

PROPRIETA' RISERVATA: questo disegno non potrà essere riprodotto o reso noto a terzi senza l'autorizzazione dell'autore

FILE: PUA/CASE FINALI-MUSSONI/DAPP definitivo/_VARIANTE/Relazioni/Tav20-nta4_VAR_1.DOC

NORME DI ATTUAZIONE

1- VARIAZIONI AL PUA APPROVATO E INDICAZIONI SULLE TIPOLOGIE

Ad eccezione dei lotti n°4 e n°5, in fase di edificazione, i rimanenti lotti saranno regolati da norme più flessibili.

L'inserimento della sagoma di **massimo ingombro** nella "Tav 3 - Planimetria di Progetto" permette di modificare planimetricamente la conformazione dei singoli fabbricati all'interno di tale perimetro con le limitazioni di cui ai punti successivi.

E' prevista la possibilità di ricorrere indistintamente a tipologie monobifamiliari, plurifamiliari o a schiera direttamente in fase di richiesta di Permesso di Costruire.

Per la tipologia a schiera o plurifamiliare sono possibili accorpamenti di lotti interi.

Per i restanti lotti si prevede una distanza minima di mt 5,00 dai confini. È possibile inoltre ricorrere all'accorpamento di lotti interi o all'edificazione in confine attraverso un progetto unitario, come indicato nella planimetria di progetto.

Sono comunque fissati alcuni principi e limiti da seguire nella progettazione dei singoli fabbricati, di seguito elencati:

- **Caratteristiche edifici**

L'intervento previsto nel comparto è di tipo residenziale.

Le costruzioni devono rispettare gli allineamenti sia stradali che dei corridoi di visibilità.

I singoli edifici sono composti da due piani fuori terra; il piano interrato verrà realizzato nel pieno rispetto e con gli accorgimenti dettati dal tirante idrico > 50 cm.

- 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.

- Allineamenti

Gli edifici dovranno rispettare un allineamento uniforme verso il fronte strada. La scelta di posizionare sul fronte strada la linea di gronda delle falde inclinate o il timpano del fabbricato, dovrà essere comune e vincolante all'interno dei singoli gruppi di lotti.

- Variazioni di SUL

Non sono ammesse variazioni di SUL previste per lotto.

- Altezza

I fabbricati potranno avere uno o due piani fuori terra, con altezza variabile, ma non superiore a 9,00 mt, e 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 nelle tipologie approvate, si conferma la possibilità di realizzare autorimesse interrate a confine tra i singoli lotti o tra questi e l'area pubblica nel rispetto del quanto previsto nel Regolamento Edilizio.

- Coperture

Le coperture dovranno essere a falde inclinate (unica, doppia o a padiglione), anche sfalsate tra loro, con pendenza massima pari al 45% .

Eventuali corpi di fabbrica di servizio, di collegamento tra gli edifici abitativi, potranno avere solaio di copertura del tipo "piano" o copertura a falda inclinata con linea di gronda inferiore insistente sul lato strada.

- Porticati e pergolati

Nel rispetto e con le limitazioni del regolamento edilizio vigente alla data di approvazione del PUA, possono essere realizzati porticati e pergolati.

- Prospetti

I prospetti indicati nelle varie tipologie sono semplicemente indicativi e non vincolanti per la progettazione e costruzione dei fabbricati.

I balconi possono essere ricavati in loggia o aggettanti dai fronti.

- Balconi

I balconi potranno essere in loggia o a sbalzo; i parapetti potranno essere in muratura intonacata e/o in mattoni faccia a vista o ringhiera metallica improntata a estrema semplicità.

- Finiture esterne

I fabbricati potranno essere esternamente intonacati e tinteggiati o in mattoni a vista o parte di mattoni a vista e parte intonacate.

Soglie, banchine e zoccolature saranno in giallo d'Istria spazzolato o materiale similare.

- Sistema ecologico

La posizione della superficie permeabile, così come indicata nei singoli lotti di PUA, è indicativa e quindi non vincolante per la progettazione dei singoli fabbricati, nel rispetto delle tabelle parametriche.

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

- Alloggi

E' possibile una variazione del numero di alloggi rispetto al progetto individuato nella tavola delle tipologie del PUA approvato, nel rispetto di quanto previsto dal R.E. vigente alla data di approvazione del PUA e

nel rispetto dei posti auto dovuti in relazione alla SUL dell'alloggio, anche nel caso in cui ciò comporti modifica tipologica;

Il numero degli alloggi aventi superficie inferiore a mq 50 di SUL non deve superare il 50% del numero totale degli alloggi dell'intervento edilizio.

- Destinazioni d'uso

Non sono ammissibili nuove destinazioni d'uso.

- Accessi ai lotti e 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. Tali modifiche non devono causare una diminuzione di superficie dei parcheggi pubblici (P2) già autorizzati nel piano urbanistico approvato. 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.

- C.Q.A.P., Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio

Tutti i progetti del PUA saranno sottoposti al parere preventivo della C.Q.A.P.

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.

Si confermano, tutte le disposizioni normative, i vincoli, le prescrizioni e quanto altro previsto dagli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 9 delle Norme Tecniche del PUA, approvate con Delibera C.C. n° 150 del 29/07/2010 non modificati dalla presente Variante.

DATI DI PROGETTO

AT3	22.936,00 mq:	-di cui 584,00 mq - quota relativa allo scolo consorziale (SUPERFICIE CON INDICE PARI A : 0)
		-di cui 346,50 mq - quota relativa alla via Lambruschini (Proprietà comunale) (SUPERFICIE CON INDICE PARI A : 0)
		-di cui 22.005,50 mq - relativi alla proprietà
		22.936,00 mq

AT5	22.905,00 mq:	-di cui 346,50 mq - quota relativa alla via Lambruschini (Proprietà comunale) (SUPERFICIE CON INDICE PARI A : 0)
		-di cui 22.558,50 mq - relativi alla proprietà
		22.905,00 mq

45.841,00 mq

PROGETTO

STANDARD

(St)	Superficie Territoriale:	45.841 mq
	(BASE CALCOLO INDICI): 22.005,50+22.558,50=	44.564 mq

(Se)	Superficie edificabile:	Tot: 14.442 mq	= 14.442 mq
-------------	-------------------------	-----------------------	-------------

$$\begin{array}{l} \text{AT3} = 22.005,5 \times 0,40 = 8802 \text{ mq} \\ \text{AT5} = 22.558,5 \times 0,25 = 5640 \text{ mq} \\ \hline 14.442 \text{ mq} \end{array}$$

(Sul)	Superficie utile lorda:	6.685 mq	= 6.685 mq
--------------	-------------------------	-----------------	------------

$$\begin{array}{l} \text{AT3} = 44.564 \times 0,15 \text{ mq} = 6.685 \text{ mq} \\ \text{AT5} = \end{array}$$

(Vp)	Verde pubblico attrezzato di standard: $(6.685 \times 20 / 55) =$	2.431 mq	= 2.431 mq $(6.685 \times 20 / 55)$
-------------	---	-----------------	-------------------------------------

	Verde di compensazione:	19.019 mq
--	-------------------------	------------------

	Nuovo scolo da cedere al Demanio:	656 mq
--	-----------------------------------	---------------

	Porzione di scolo esistente:	322 mq
--	------------------------------	---------------

(P2)	Parcheggi pubblici:	1.216 mq	> 1.215 mq $(6.685 \times 10 / 55)$
-------------	---------------------	-----------------	-------------------------------------

	-P2 demoliti esternamente al comparto: $(25+62,5+88,5) =$	176 mq
	-P2 recuperati esternamente al comparto=	12,5 mq
	-P2 recuperati internamente al comparto=	166,6 mq
		166,6 mq

	Strade+marciapiedi+aiuole:	6.312 mq
	-Sup. strade di progetto=	2684 mq
	-Sup. marciapiedi=	1844 mq
	-Sup. pista cicloped. nel verde=	790 mq
	-Sup. aiuole=	934,5 mq
	-Sup. isole ecologiche= (20×2)	40 mq
	-Sup. cabina enel=	19,5 mq

(Ap)	2431+19019+656+322+1216+166+6312=	Tot: 30.122 mq
-------------	-----------------------------------	-----------------------

	-Sup. relativa allo scolo consorziale esistente=	584 mq	584 mq
	-Sup. relativa alla Via Lambruschini= (Proprietà comunale)	693 mq	693 mq

	30.122+584+693=	31.399 mq	> 30.122 mq
--	-----------------	------------------	-------------

$$\begin{array}{l} \text{AT3 } (Ap) = (60\%) \times (St): (0,60) \times (22005,50) = 13.203 \text{ mq} \\ \text{AT5 } (Ap) = (75\%) \times (St): (0,75) \times (22558,50) = 16.919 \text{ mq} \\ \hline 30.122 \text{ mq} \end{array}$$

lp(Se)	6.093/14.442	42,2 %	=42,2 % richiesta da PRG	AT3 lp(Se)>(50%): (0,50)x(Se): (0,50)x(8802) = 4.401 mq AT5 lp(Se)>(30%): (0,30)x(Se): (0,30)x(5640) = 1.692 mq $\frac{6.093 \text{ mq}}{14442} = 42,2\%$
---------------	--------------	---------------	-----------------------------	---

lp(St)	$[6.093+2.431+19.019+934,5+656+322]/44.564$	66,1 %	>50,1 % richiesta da PRG	AT3 lp(St)>(40%): (0,40)x(St): (0,40)x(22005,50) = 8.802 mq AT5 lp(St)>(60%): (0,60)x(St): (0,60)x(22558,50) = 13.535 mq $\frac{22.337 \text{ mq}}{44564} = 50,1\%$
---------------	---	---------------	-----------------------------	---

(A) alberi		142 alberi	>140	AT3 A: 120 alberi/ha(Se): $120 \times (8802:10000) = 106$ AT5 A: 60 alberi/ha(Se): $60 \times (5640:10000) = 34$ $\frac{142}{140}$
-------------------	--	-------------------	------	--

(Ar) arbusti		337 arbusti	>332	AT3 Ar: 300 arbusti/ha(Se): $300 \times (8802:10000) = 264$ AT5 Ar: 120 arbusti/ha(Se): $120 \times (5640:10000) = 68$ $\frac{337}{332}$
---------------------	--	--------------------	------	--

LOTTO N. 1	
Se (superficie edificabile)	mq 2649,90
Sul (sup. utile lorda)	mq 1468,00
Sup perm. (Se)	mq 873
Ip (%) (indice di perm.)	32,9 %
H massima	mt 9,00
n. massimo piani fuori terra	2
(A) n. alberi	20
(Ar) n. arbusti	50

LOTTO N. 2	
Se (superficie edificabile)	mq 857,84
Sul (sup. utile lorda)	mq 324,00
Sup perm. (Se)	mq 325
Ip (%) (indice di perm.)	37,9 %
H massima	mt 9,00
n. massimo piani fuori terra	2
(A) n. alberi	10
(Ar) n. arbusti	24

LOTTO N. 3	
Se (superficie edificabile)	mq 2390,30
Sul (sup. utile lorda)	mq 1064,00
Sup perm. (Se)	mq 1135
Ip (%) (indice di perm.)	47,5 %
H massima	mt 9,00
n. massimo piani fuori terra	2
(A) n. alberi	22
(Ar) n. arbusti	48

LOTTE N. 4 e 5 (IN FASE DI EDIFICAZIONE)	
Se (superficie edificabile)	mq 3538,60
Sul (sup. utile lorda)	mq 1460,00
Sup perm. (Se)	mq 1580
Ip (%) (indice di perm.)	44,7 %
H massima	mt 9,00
n. massimo piani fuori terra	2
(A) n. alberi	40
(Ar) n. arbusti	88

LOTTO N. 6	
Se (superficie edificabile)	mq 1269,44
Sul (sup. utile lorda)	mq 545,00
Sup perm. (Se)	mq 415
Ip (%) (indice di perm.)	32,7 %
H massima	mt 9,00
n. massimo piani fuori terra	2
(A) n. alberi	10
(Ar) n. arbusti	40

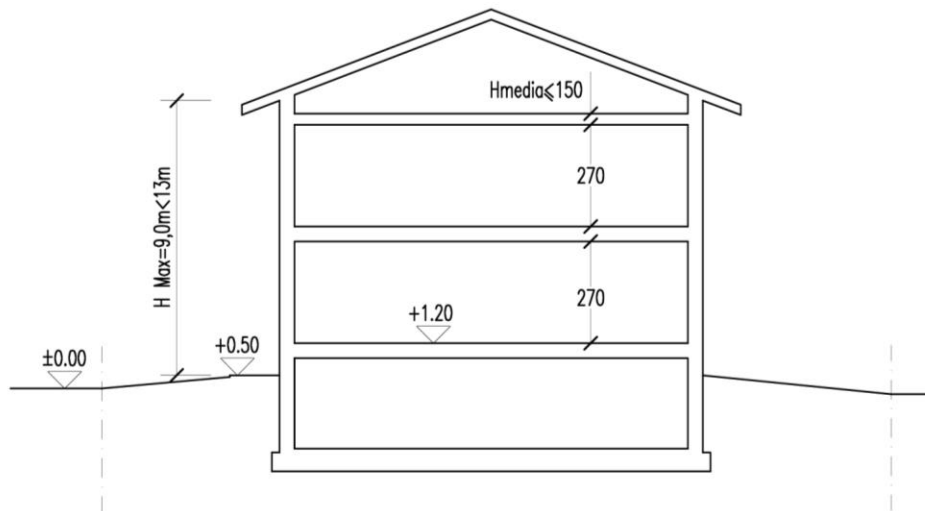
LOTTO N. 7	
Se (superficie edificabile)	mq 1349,10
Sul (sup. utile lorda)	mq 653,00
Sup perm. (Se)	mq 650
Ip (%) (indice di perm.)	48,2 %
H massima	mt 9,00
n. massimo piani fuori terra	2
(A) n. alberi	12
(Ar) n. arbusti	28

LOTTO N. 8	
Se (superficie edificabile)	mq 2386,65
Sul (sup. utile lorda)	mq 1171,00
Sup perm. (Se)	mq 1115
Ip (%) (indice di perm.)	46,7 %
H massima	mt 9,00
n. massimo piani fuori terra	2
(A) n. alberi	28
(Ar) n. arbusti	59

- RIEPILOGO GENERALE

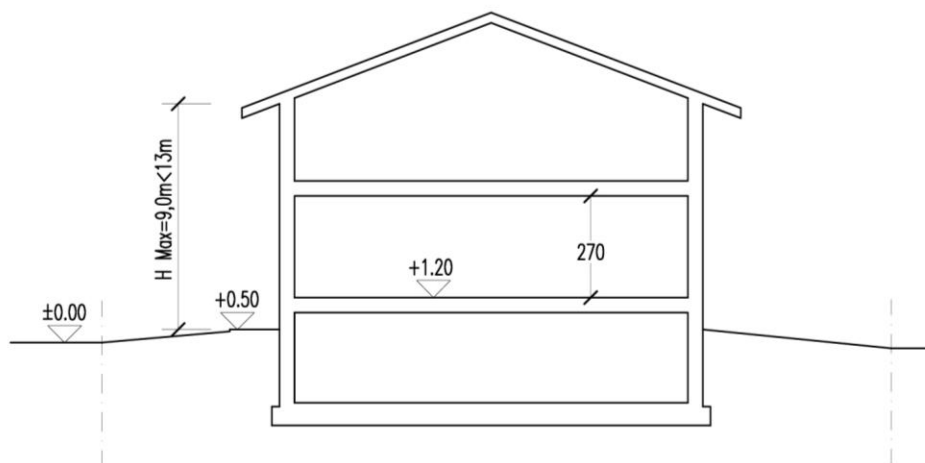
	APPROVATO	VARIANTE
Se (superficie edificabile)	mq 14.442	mq 14.442
Sul (sup. utile lorda)	mq 6.685	mq 6.685
Sup perm. (Se)	mq 6.308	mq 6.093
Ip (%) (indice di perm.)	43,7 %	42,2% ≥ 42,2% di P.R.G.
H massima	mt 9,00	mt 9,00
n. massimo piani fuori terra	2	2
(A) n. alberi	142	142
(Ar) n. arbusti	337	337

SCHEMA TIPOLOGICO INDICATIVO



SEZIONE TIPO

VARIANTE EDIFICIO A DUE PIANI ABITABILI CON SOTTOTETTO



SEZIONE TIPO

VARIANTE EDIFICIO A DUE PIANI ABITABILI