



COMUNE DI CESENA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

DI AREA RESIDENZIALE A-T3

IN VIA MARZOLINO, CASE FINALI



PROPRIETA':

BAGNOLI TIZIANO
GHINI ALESSANDRO
GHINI CARLO
GHINI TERESA ORNELLA
GHINI GIUSEPPINA
NANNERINI MARIA LETIZIA

Res. a Cesena in via Marzolino I°, 1034

Res. a Cesena in Corso Sozzi, 65

Res. a Cesena in via Rasi Spinelli, 80

Res. a Cesena in via Chiaramonti, 85

Res. a Cesena in viale Carducci, 51

Res. a Cesena in via Chiaramonti, 85

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tavola

23

Scala

Data

MAGGIO 2008

Aggiornamento

NOVEMBRE 2011

professionisti incaricati:

Ing. Massimo Di Fonzo
Via dell'Arrigoni 260
47023 - CESENA
Tel. 0547/318032

Arch. Stefano Rossi
P.zza Albizzi 8
47023 - CESENA
Tel. 0547/25912

***Geom. Moreno Pirini**
Via Civinelli 1080
47023 - CESENA
Tel. 0547/317565

* per prestazioni specifiche
previste dagli ordinamenti professionali

OGGETTO: Piano Attuativo di Iniziativa Privata AT3 03/04
PROGETTO DI AREA RESIDENZIALE _ Via Marzolino – Case Finali - Cesena.

PROPRIETA': **BAGNOLI TIZIANO, GHINI ALESSANDRO – CARLO – TERESA
ORNELLA - GIUSEPPINA , NANNERINI MARIA LETIZIA**

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. 45 AT3, definisce l'intervento attraverso i parametri in cui è stato improntato il progetto del PUA e che viene di seguito riportato.

ATTUAZIONE TIPOLOGICA (TIPO A1, A2, B, C, D)

Disposizioni generali

L'attuazione dei Permessi di Costruire dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni.

Nelle tavole sono indicate le aree di massimo ingombro degli edifici: tutti i tipi edilizi (A1, A2, B,C,D) dovranno comunque rispettare l'allineamento strada a 5,00 m dal marciapiede.

Sono consentiti corpi arretrati per una dimensione lineare non superiore a ad 1/3 del fronte massimo su strada.

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 A1

Sono riferite a questo tipo edilizio le villette abbinata o eventualmente singole.

Sarà vincolante il rispetto della falda lungo l'asse stradale principale con gronda parallela allo stesso.

Il tipo edilizio è costituito da Piano Terra, Piano Primo, Interrato e Sottotetto nel rispetto delle Norme del PRG.

Il Piano Terra avrà quota +1.20 m rispetto il marciapiede pubblico e +0.70 m rispetto al marciapiede interno al lotto. L'altezza interna potrà variare da 2.70 m e 3.00 m per il Piano Terra e da 2.70 m a 2.80 m per il Piano Primo.

Sono consentiti movimenti di copertura sul fronte retro nel rispetto delle Norme di Attuazione del PRG e del Regolamento edilizio.

Tipo A2

Costituisce la versione di angolo della tipologia A1, dalla quale differisce solo per la disposizione di una delle due rampe che portano all'interrato, e per la conseguente organizzazione dello stesso.

Tipo B

Sono riferite a questo tipo edilizio le palazzine anche plurifamiliari a quattro appartamenti oppure a due appartamenti (uno per piano).

È inoltre consentito, dato l'armonia del linguaggio architettonico con la tipologia A1, anche la villetta abbinata o singola.

Sarà vincolante il rispetto del tipo edilizio allegato in termini di dimensioni di

massimo ingombro, aggetti, altezza e posizionamento del corpo scala.

L'accesso alle autorimesse avverrà mediante rampa e corsia aperta sul retro dell'edificio.

Dovranno essere rispettate tutte le Normative di PRG e del Regolamento Edilizio.

Tipo C Si tratta di una lieve variante al tipo B, in attacco con il quale, lato nord, viene prevista la possibilità di realizzare un alloggio indipendente unifamiliare.

Tipo D Costituisce una seconda versione della tipologia B, prevista per due palazzine. A differenza degli altri edifici, questo tipo si sviluppa perpendicolarmente alla strada: di conseguenza, anche la linea di gronda avrà lo stesso andamento.

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.

St **Superficie territoriale**
È la superficie perimetrata nelle planimetrie di PRG, nella quale lo stesso si attua mediante Piano Urbanistico Attrattivo(PUA).

Vedi tabella allegata.

Se **Superficie edificabile**
È la superficie sulla quale deve essere concentrata l'edificazione privata.

Vedi tabella allegata.

Sp **Superficie permeabile**
È la quota di superficie di riferimento, permeabile in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

Ip(St) **Indice di permeabilità = Sp/St**
È il rapporto tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento St. Dovranno essere rispettate tutte le Normative di PRG e del Regolamento Edilizio.

Ip(Se) **Indice di permeabilità = Sp/Se**
È il rapporto tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento Se.

Dovranno essere rispettate tutte le Normative di PRG e del Regolamento Edilizio.

Sul

Superficie utile lorda

È la somma delle superfici di tutti i piano fuori terra ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione:

- dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza;
- terra e delle pensiline di uso condominiale o privato, per una aliquota non superiore al 30% della superficie utile lorda (Sul);
- dei balconi, delle logge, dei terrazzi, delle coperture piane, dei lastricati solari (praticabili e non), e dei ballatoi ai piani di accesso alle unità immobiliari;
- dei sottotetti non finestrati la cui altezza media interna (V/S) sia inferiore a ml. 1,50; nel caso in cui la pendenza delle falde sia inferiore o uguale al 35% e l'altezza media interna(V/S) sia superiore al 1,50 ml, sarà computata nell'indice la sola parte di superficie con $h > 1,50$ ml;
- delle scale esterne a sbalzo, aperte e scoperte, adottate unicamente per il raggiungimento del primo solaio fuori terra dell'edificio (piano rialzato);
- delle serre solari che non eccedano il 10% della Sul dell'unità immobiliare di pertinenza e che rispondano alle finalità ed ai requisiti previsti dal Regolamento Edilizio;
- dei servizi e dei depositi interrati compresi nella proiezione verticale della sagoma dell'edificio;
- delle murature perimetrali di spessore uguale o superiore a 40 cm che rispondano ai requisiti prestazionale del Regolamento Edilizio, il progetto dovrà prevedere la realizzazione dei requisiti prestazionali necessari ad ottenere almeno il 30% di riduzione degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria e garantire il requisito minimo del "Miglioramento delle prestazioni energetiche di involucro" previste dal Regolamento Edilizio, "Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile";
- delle autorimesse interrate limitatamente a 1 mq/10 mc, poste al piano terra ed aventi altezza massima pari a 2, 50 mt, unicamente nei casi di impossibilità a realizzare locali interrati per motivi idrogeologici.

La SUL relativa a ciascun lotto è indicata nella tabella a seguire.

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.

Vi Indice di visuale libera

Esprime il rapporto minimo (mt/mt) ammissibile tra il distacco delle fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale e dai confini stradali) e di proprietà e l'altezza delle stesse fronti.

P Nnumero dei piani

Sono previsti solo edifici con due piani abitabili 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 che nella Tipologia "D").

Prospetti

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

Archi

Non è possibile realizzare archi di tipo ribassato nei porticati e nelle logge del piano primo.

Balconi

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

Finiture esterne

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

Gli infissi esterni a persiana o avvolgibile, 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 cemento eventualmente 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 rete metallica plastificata h=80 cm, materiali e finiture a discrezione del progettista.

TABELLA RIEPILOGATIVA INDICI URBANISTICI

	STANDARD	PROGETTO
Superficie perimetro P.U.A.	mq 30.098,00	
Superficie di proprietà	mq 29.728,00	
Superficie edificabile (Se)	mq 29.728,00x0,40 = mq 11.891,20	mq 11.891,20
Area pubblica (Ap)	mq 29.728,00x0,60 = mq 17.836,80	mq 17.836,80
Superficie utile lorda (Sul)	mq 29.728x0,15 = mq 4.459,20	mq 4.459,20
Parcheggi pubblici (P2)	mq 4.459,20/5,5 = mq 810,76	mq 958,99
Verde pubblico di standard (Vp)	mq 4.459,20/55x20 = mq 1.621,53	mq 1.825,31
Verde pubblico di compensazione		mq 6.749,34
Aiuole stradali		mq 745,78
Superficie permeabile Sp(St)	mq 29.728x0,4 = mq 11.891,20	mq 15.725,47
Indice di permeabilità Ip(St)	40%	52,9%
Superficie permeabile Sp(Se)	mq 11.891,20x0,5 = mq 5.945,60	mq 6.016,94
Indice di permeabilità Ip(Se)	50%	50,6%
N. alberi (A)	120 alberi/ha Se = 120 x 11.891,20/10.000 = 142,70 A	143 alberi
N. arbusti (Ar)	300 arbusti/ha Se = 300 x 11.891,20/10.000 = 356,70 Ar	357 arbusti
Strada privata		mq 969,56
Area nuovo fosso interno al comparto, da cedere al Demanio Pubblico dello Stato		mq 1.162,57
Area nuovo fosso esterno al comparto, da cedere al Demanio Pubblico dello Stato		mq 348,66
Aree da cedere all'esterno del comparto		mq 994,20
Isola ecologica		mq 37,50
Cabina Enel		mq 10,00

TABELLA RIEPILOGATIVA TIPOLOGIE

N° lotti	S. E.c (mq)	S.U.L. Tot. (mq)	S.U.L. Unità abit. (mq)	P1	S. Per. (mq)	Ip(Se)	A.S.* (m)	H (m)	Alberi (n.)	Arbusti (n.)	Tip
1	771,52	358,00	1 – 59,90 2 – 59,90 3 – 59,90 4 – 59,90 5 – 100,00	2 2 2 2 2	327,20	42%	5,00	7,50	9	23	C
2	600,99	258,00	1 – 59,90 2 – 59,90 3 – 59,90 4 – 59,90	2 2 2 2	284,93	47%	5,00	7,50	7	18	B
3	600,99	258,00	1 – 59,90 2 – 59,90 3 – 59,90 4 – 59,90	2 2 2 2	284,93	47%	5,00	7,50	7	18	B
4	775,01	259,10	1 – 59,90 2 – 59,90 3 – 59,90 4 – 59,90	2 2 2 2	435,65	56%	5,00	7,80	10	23	D
5	662,49	259,10	1 – 59,90 2 – 59,90 3 – 59,90 4 – 59,90	2 2 2 2	323,13	49%	5,00	7,80	8	20	D
6	500,20	181,00	1 – 90,50 2 – 90,50	2 2	257,90	52%	5,00	7,50	6	15	A
7	500,20	181,00	1 – 90,50 2 – 90,50	2 2	257,90	52%	5,00	7,50	6	15	A
8	500,20	181,00	1 – 90,50 2 – 90,50	2 2	257,90	52%	5,00	7,50	6	15	A
9	500,20	181,00	1 – 90,50 2 – 90,50	2 2	257,90	52%	5,00	7,50	6	15	A
10	500,20	181,00	1 – 90,50 2 – 90,50	2 2	257,90	52%	5,00	7,50	6	15	A
11	500,20	181,00	1 – 90,50 2 – 90,50	2 2	257,90	52%	5,00	7,50	6	15	A
12	500,20	181,00	1 – 90,50 2 – 90,50	2 2	257,90	52%	5,00	7,50	6	15	A

13	500,20	181,00	1 – 90,50 2 – 90,50	2 2	257,90	52%	5,00	7,50	6	15	A
14	500,20	181,00	1 – 90,50 2 – 90,50	2 2	257,90	52%	5,00	7,50	6	15	A
15	500,20	181,00	1 – 90,50 2 – 90,50	2 2	257,90	52%	5,00	7,50	6	15	A
16	497,20	181,00	1 – 90,50 2 – 90,50	2 2	254,90	51%	5,00	7,50	6	15	A
17	500,20	181,00	1 – 90,50 2 – 90,50	2 2	257,90	52%	5,00	7,50	6	15	A
18	500,20	181,00	1 – 90,50 2 – 90,50	2 2	257,90	52%	5,00	7,50	6	15	A
19	480,00	181,00	1 – 90,50 2 – 90,50	2 2	237,70	50%	5,00	7,50	6	15	A
20	500,20	181,00	1 – 90,50 2 – 90,50	2 2	257,90	52%	5,00	7,50	6	15	A
21	500,20	181,00	1 – 90,50 2 – 90,50	2 2	257,90	52%	5,00	7,50	6	15	A
22	500,20	181,00	1 – 90,50 2 – 90,50	2 2	257,90	52%	5,00	7,50	6	15	A
Tot	11.891,20	4.459,20			6.016,94	51%			143	357	

* A.S. = Allineamento edificio sul fronte stradale

SCOLO DEMANIALE

In accordo con il Consorzio di Bonifica, lo scolo demaniale presente nell'area verrà spostato, contribuendo in questo modo all'ottimizzazione della funzione idraulica dello stesso.

Relativamente alla parte di scolo che verrà chiusa verrà chiesta la *sdemanializzazione*; tale area verrà adibita a verde pubblico e ceduta come area pubblica.

Analogamente, il tracciato del nuovo canale, inteso come area compresa tra due cigli, dovrà essere frazionato, individuato nella mappa catastale 1:2000 e ceduto gratuitamente al Demanio Pubblico dello Stato, con volturazione alla partita acque. Accanto a tale tracciato verrà garantito mediante servitù di uso pubblico uno spazio adeguato al passaggio dei mezzi per la pulizia del fosso, di larghezza pari a 4m; verranno quindi previsti tre accessi ai mezzi dalla strada pubblica mediante marciapiedi con cordoli di tipo sormontabile, e due attraversamenti carrabili di 4 m di larghezza tramite tombinamento del canale stesso con scatolare in cls.

La sezione prevista per il nuovo scolo ne garantirà un adeguato dimensionamento idrologico; d'altro canto, la pendenza molto leggera data alle sponde e la limitata profondità dello scolo stesso non renderanno necessaria la costruzione di una barriera tipo staccionata in legno, lato urbanizzazione, così come invece richiesto in determina.

BARRIERA ACUSTICA

Secondo quanto prescritto da A.R.P.A, dovrà essere realizzata una *barriera antirumore* lungo il lato del comparto prospiciente la ferrovia, esternamente al nuovo fosso di scolo consorziale, dal cui ciglio avrà una distanza di 1,5m. Sia la barriera che il canale rigireranno quindi parallelamente al lato ovest del comparto, in un'area esterna a questo che si provvederà a cedere.

La descrizione dettagliata del manufatto è trattata nella *Relazione illustrativa (tav.22)* e nell'elaborato specifico (*Tav.24C*).

La realizzazione della barriera acustica è condizione necessaria all'ottenimento dell'Abitabilità degli interventi edilizi previsti dal Piano.

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.