

COMUNE DI CESENA

PROGETTO:

Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all'area di trasformazione residenziale AT3 09/07 sita in località Macerone di Cesena

COMMITTENTE

CECCHINI LINO E GIOVANNI s.s.

Via S.Agà 5347
47521 Macerone di Cesena (FC)
Partia IVA 01776070409

ARCHITETTURA

FREE DESIGN s.r.l.

P.le dell'Autostrada 36
47521 Cesena
RESPONSABILE DEL PROGETTO: Ing. Viller Brighi

T +39 0547 631716
F +39 0547 1862831
E ingviller@libero.it

URBANISTICA

FREE DESIGN s.r.l.

Piazzale dell'Autostrada 36
47521 Cesena
RESPONSABILE DEL PROGETTO: Ing. Viller Brighi

T +39 0547 631716
F +39 0547 1862831
E ingviller@libero.it

TITOLO ELABORATO

Relazione Illustrativa Variante

	CODICE PROGETTO U 06	LIVELLO PROGETTAZIONE Es. Va.	DISCIPLINA URB.		NUMERO ELABORATO 24	VARIANTE AL P.U.A. Febbraio 2012
NOME FILE		SCALA 1:200	EMESSO DA Free Design		DISEGNATO DA	APPROVATO Brighi Viller

REVISIONI:

NUMERO REVISIONE	DATA REVISIONE	OGGETTO REVISIONE	DISEGNATO	APPROVATO

FREE DESIGN SRL

Responsabile del progetto

Ing. Viller Brighi

P.le dell'Autostrada , 36 - 47521 Cesena

Tel. – fax 0547/631716

Oggetto: VARIANTE al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all'area di trasformazione residenziale AT3 09/07 sita in località Macerone del Comune di Cesena.

Proprietà: Soc. CECCHINI LINO GIOVANNI s.s.

Via S. Agà, 5347

Macerone di Cesena

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Cesena, 05 giugno 2012

Free Design Srl.
Il responsabile del progetto .
Ing. Viller Brighi.

A. Premessa

Il presente PUA è già stato approvato in Consiglio Comunale e firmata la convenzione. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è in fase di approvazione dai vari Settori Comunali. La proprietà ritiene necessario una variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per rendere le abitazioni più flessibili e confacenti all'attuale richiesta di mercato.

In special modo si sono studiate le soluzioni architettoniche tali da collocare i fabbricati residenziali in classe A o A+.

Uno studio approfondito si è soffermato sull'aspetto architettonico, la distribuzione degli spazi privati interni ed esterni, e dei volumi tecnici necessari per le ultime soluzioni tecnologiche impiantistiche che si rendono necessarie utilizzando le energie rinnovabili.

L'oggetto della variante è:

- l'aumento della sul da 2275 MQ a 2300 MQ nell'ambito dell'edificabilità consentita da p.r.g. e dalla superficie territoriale del piano.
- la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione per consentire una flessibilità maggiore per la realizzazione degli edifici, con l'introduzione della sagoma di massimo ingombro.
- l'inserimento di un nuovo parcheggio pubblico su area di compensazione ambientale aggiuntiva.
- l'eliminazione della procedura di gara per l'affidamento dei lavori delle opere di urbanizzazione.

B. Contenuto della variante

L'oggetto di questa variante è realizzare piccole modifiche nella Superficie Privata e nell'Area Pubblica.

1. Superficie Territoriale

La superficie territoriale del comparto rimane inalterata

2. Area Pubblica

Nel PUA approvato esistevano due passi carrai insistenti su area a verde pubblico di compensazione per accesso ad altra proprietà Cecchini.

Le loro dimensioni erano di mt. 5,00x10,00.

In questo nuovo progetto si sono appena variate le posizioni e per un solo passo carraio la dimensione è diventata mt. 6,00 x 10,00. Il passo carraio più largo serve per l'accesso all'area privata fuori comparto nella quale è stato ritirato un permesso di costruire per la realizzazione di n. 6 villette a schiera. In relazione a questo intervento si doveva cedere un'area di mq. 110 a parcheggio pubblico in posizione non utile per il pubblico.

In accordo con il Comune si è deciso di monetizzare questa area e di costruire comunque un parcheggio pubblico sull'area di trasformazione in oggetto a ridosso del passo carraio.

Sul verde di compensazione viene realizzato un parcheggio pubblico con n. 3 posti auto di mt. 2,50x5,00 e n. 1 posto auto per portatore di handicap.

3.Verde pubblico, di standard e vasche di laminazione

Per completezza progettuale ed in accordo alle disposizioni dell'ufficio verde pubblico ed ufficio strade relative alla presentazione del progetto esecutivo si sono inserite in progetto le indicazioni di carattere esecutivo: alberature, siepi, giochi, curvature dei marciapiedi, ecc.

Il Verde di Standard Mq. 883,00, rimane inalterato e la superficie Totale dell'Area Pubblica rimane inalterato Mq. 9.208,00

4.Area Privata o Superficie Edificabile (Se)

- la sup. edificabile (Se) non varia;
- la sup.utile lorda (Sul) varia; arriva a 2300 mq, come ammesso dalla scheda tecnica del PRG.
- la sup. permeabile diventa mq. 3.072,25 > mq. 3.066,00 di PRG e comunque sempre maggiore del 50% della Se;
- non verrà realizzato lo stradello pedonale centrale previsto nella zona Se poiché suddetta zona è già perimetrata da un marciapiede comunicante con i 3 vialetti posti tra le abitazioni che garantiscono un'ottimale connessione pedonale tra zona pubblica e privata .

Nella soluzione proposta precedentemente era resa difficoltosa anche la pulizia e manutenzione del verde di ogni unità abitativa in

quanto non c'era dall'esterno connessione tra il fronte e il retro della abitazione costringendo i futuri abitanti a passare dall'area pubblica o dall'interno della casa anche con attrezzi meccanici.

L'eliminazione di tale vialetto garantisce quindi alle abitazioni una vivibilità maggiore, maggior privacy e sicurezza.

Il Tecnico