

COMUNE DI CESENA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI UN'AREA DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE AT3-AT5 12/10 "SAN CRISTOFORO"

COMMITTENTE: GUIDI MARIA PIA
Via Bellini N.85 - CESENA
GUIDI BIANCAROSA
Via Baroncini N.85 - IMOLA

C.F. GDUMRP35P60C573Q

C.F. GDUBCR42E65H542V

PROGETTISTA: IADER PIERI INGEGNERE
Via Cervese N.471 - CESENA

C.F. PRIDRI48P18C573X

TAVOLA:

D14

OGGETTO:

NORME TECNICHE

SCALA 1:500

LUGLIO 2006

INDICI EDILIZI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

St Superficie territoriale

E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di PRG, nella quale lo stesso si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Vedi tabella allegata.

Se Superficie edificabile

E' la superficie sulla quale deve essere concentrata l'edificazione privata.

Vedi tabella allegata.

Sp Superficie permeabile

E' la quota di superficie di riferimento, permeabile in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

Ip Indice di permeabilità = Sp/Se

E' il rapporto tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento Se.

Sul Superficie utile lorda

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione:

- dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza;
- dei porticati a piano terra e delle pensiline di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 30% della superficie utile lorda (Sul);
- dei balconi, delle logge, dei terrazzi, delle coperture piane, dei lastrici 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 prestazionali 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;
- delle corsie di accesso e manovra alle autorimesse interrate;
- dei soppalchi nei locali residenziali come definiti nell'All."A";
- delle autorimesse di pertinenza, 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;

Hf Altezza di ciascun fronte di fabbricato

L'altezza dei fronti dei fabbricati è rappresentata dalla differenza tra la 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.

VI Indice di visuale libera

Esprime il rapporto minimo (mt/mt) ammissibile fra 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 Numero dei piani

E' il numero dei piani abitabili e dei servizi fuori terra.

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

Il marciapiede del fabbricato dovrà avere quota di imposta non superiore a 50 cm rispetto alla strada o al marciapiede pubblico.

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, non sfalsate, con pendenza massima pari al 35% e con linea di gronda parallela alla recinzione prospiciente il fronte stradale principale.

Prospetti

I prospetti indicati nelle tipologie varie, allegati alle N.T., sono semplicemente indicativi e non vincolanti per la progettazione e costruzione dei fabbricati.

Archi

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

Balconi

I balconi possono essere solo in loggia, i parapetti potranno essere: in muratura intonacata; in mattoni 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. 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. D06, è indicativa e quindi non vincolante per la progettazione dei singoli fabbricati.

Recinzioni

- Lato in confine con strade e aree verdi, da realizzarsi interamente in proprietà: 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 altre 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.

NUMERO LOTTO	S.E. mq.	S.U.L. mq.	Sp mq.	Alb. N.	Arb. N.	D.S. (Fissa) m	D.C. (Minima) m	H. m	TIPOLOGIA	
									A*	B*
A	694	230	347	9	21	7,00	5,00	7,80	A	
B	706	230	353	9	21	7,00	5,00	7,80	A	
C	706	290	353	9	21	7,00	5,00	7,80	A	
D	694	230	347	9	21	7,00	5,00	7,80	A	
E	1020	370	510	13	31	7,00	5,00	7,80		B
F	688	270	344	9	21	7,00	5,00	7,80	A	
G	712	290	356	9	21	7,00	5,00	7,80		B
H	631	295	316	8	19	7,00	5,00	7,80		B
I	629	295	315	8	19	7,00	5,00	7,80		B
L	1161	620	582	14	35	7,00	5,00	7,80		B
M	621	240	209	4	10	8,00	5,00	7,80	A	
N	621	302	209	4	10	8,00	5,00	7,80		B
O	651	320	217	4	10	8,00	5,00	7,80		B
P	651	320	218	4	10	8,00	5,00	7,80		B

* Tipologia A (Edificio mono/bifamigliare)

* Tipologia B (Edificio condominiale)