

RELAZIONE TECNICA

relativa alla richiesta di Permesso di Costruire
ai sensi dell'art. 31/20 comma 5 LR.2002

per la realizzazione di n. 4 unità abitative nel lotto denominato 7B, il tutto posto nella lottizzazione "Cipellina Due" a Solignano di Castelvetro, via Cipellina per conto della:

APRILIA SRL

in qualità di proprietaria dei lotti in oggetto

LORI COSTRUZIONI SRL

in qualità di futura proprietaria e soggetto attuatore edificio

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO:

Il lotto ed il fabbricato in progetto nascono nell'ambito della richiesta di Variante 2009 del Piano Regolatore di Castelvetro che " ha previsto il trasferimento di mq.250 di S.U. residenziale che legittimamente non potevano essere costruiti sul mappale 498 Foglio 4 di Solignano Nuovo"; l'Amministrazione Comunale ha poi riconosciuto mq.75 (pari al 30% della Superficie trasferita dal mappale 498 foglio 4) quale bonus da attribuire al proprietario del terreno (Aprilia srl) che ospita la S.U da trasferire, per un totale di mq.325 di Superficie Utile.

Il lotto designato per il trasferimento è quello denominato 7 con una Superficie Utile originaria di mq.175; in seguito (per rendere effettivo il trasferimento dei 325 mq) si è provveduto alla realizzazione di una richiesta di variante con la suddivisione del lotto 7 in 7b e 7, tutto questo affinché si potesse meglio identificare l'inserimento del nuovo fabbricato rispetto a quello previsto originariamente.

I due lotti identificati hanno quindi una superficie Utile max consentita rispettivamente di mq.175 per il lotto 7 e mq.325 per il lotto 7b; **le Norme Tecniche di Attuazione del piano particolareggiato "Cipellina Due", ART.5 , prevedono inoltre che siano consentite e che "non costituiscono Variante al Piano Particolareggiato, i trasferimenti di Superficie Utile se contenuti entro variazioni del 10%**

rispetto ai valori di ripartizione delle Superfici Utili nei singoli lotti ”; in caso di proprietà differenti dei singoli lotti si presuppone un assenso scritto degli stessi.

Questa premessa si rende necessaria in quanto in sede di progettazione definitiva rispetto alla tipologia di massima inserita nel Piano Particolareggiato, il soggetto attuatore LORI COSTRUZIONI SRL, ha deciso di rivedere alcune previsioni progettuali indicate per il nuovo lotto 7B, scelta che ha determinato un aumento di superficie Utile necessaria alla realizzazione del nuovo fabbricato: per tale motivo si è pensato di applicare l'ART.5 delle Norme Tecniche di Attuazione, prevedendo lo spostamento del 10% di S.U dal lotto 7 a beneficio del lotto 7B, per una superficie Utile max consentita ora pari a mq. 342,5 (+17,5 mq).

La restante Superficie Utile di mq.160 a beneficio del lotto 7 sarà oggetto di approfondimento in sede di una nuova richiesta di Permesso di Costruire, in base alle richieste commerciali che si determineranno in futuro.

Il nuovo fabbricato ora previsto è sempre composto da n.4 unità abitative tipo villette a schiera, costituite da n.2 piani fuori terra ed un piano interrato adibito a garage-cantine.

E' il primo intervento edilizio previsto nella lottizzazione residenziale in oggetto ma si sottolinea che la stessa è già dotata di tutte le opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento di nuovi fabbricati residenziali, luce-acqua-gas-fognature-telefono.

Esternamente l'area di pertinenza sarà sistemata nel rispetto dei rapporti minimi prescritti da prg con zone a giardino private e permeabili; le aree cortilive per i marciapiedi, i camminamenti e la rampa di accesso alle autorimesse sono previste pavimentate con autobloccante permeabile dai colori tenui (grigio chiaro o rosato chiaro).

Per tutte le unità abitative in progetto è garantito un proprio accesso pedonale indipendente con accesso diretto dalla strada di lottizzazione posta sul lato sud dell'edificio che saranno realizzati con cancelli in ferro zincato preverniciati del tipo ad anta o scorrevole apribili internamente ai lotti.

La quota d'imposta del piano terra del fabbricato è pari a +0,50 dalla quota intermedia della strada di riferimento (che presenta tra l'altro un dislivello dai due estremi del lotto fronte strada di cm.0,92).

Dal lato strada tutti i camminamenti interni al lotto e previsti per l'accesso al fabbricato saranno realizzati con una pendenza uguale o inferiore all' 8%; si accede, invece, al piano interrato tramite apposite rampa carrabile con pendenza uniforme inferiore al 20% max.

Il fabbricato si sviluppa in tre piani complessivi: un piano interrato h=2,45 ml, un piano terra h=2,70 ml e un piano primo con altezza utile di ml.2,70 ml.

Il piano interrato è destinato a servizi con le autorimesse, le cantine e le lavanderie/ct progettate per tutte e quattro le unità abitative.

Apposite scale interne, per ogni singola unità, permettono di muoversi agevolmente da un piano all'altro con dimensioni che tengono in considerazione delle attuali normative sull'abbattimento delle Barriere Architettoniche.

Al piano terra troviamo le zone giorno delle abitazioni composte da un soggiorno-pranzo, n.1 cucina e n.1 bagno; al piano primo troviamo la zona notte delle abitazioni, ad eccezione della villetta n.3 dotata anche di n.3 soffitte.

SUPERFICI DIMOSTRATIVE RISPETTO PARAMETRI MAX CONSENTITI:

Superficie lotti 7b : mq.826

Unità immobiliari max consentite : n. 4

Unità immobiliari realizzate : N.4

Riepilogo superfici utili previste:

- lotto 7 b mq. 325,0+

- 10% S.U lotto 7 (mq.175) art.5 N.T.A Cipellina2 mq. 17,5 =

Totale Superficie Utile max ammessa mq. 342,5

Superficie utile nominale in progetto: mq. 341

Superficie accessoria max consentita: n.4 *35 mq= mq. 140

Superficie accessoria in progetto: mq. 109

Superficie Utile complessiva =
S.U. Nominale + S.a. > 35 mq= mq.341

Superficie destinata a garage= mq.173,8

Superficie Permeabile minima = 30% SF= mq. 247,5
Superficie Permeabile realizzata mq.252,6

Superficie Verde privato minima = 35% SF= mq. 289
Superficie Verde privato previsto mq.291+ 106 (giardino pensile)= mq. 397

DESCRIZIONE MATERIALI IMPIEGATI

Esternamente il fabbricato è stato previsto quasi interamente intonacato e tinteggiato con alcune parti in mattone a vista, manto di copertura in tegola portoghese, pluviali e grondaie in lamiera di alluminio, serramenti in legno pino di Svezia di color grigio chiaro e telaio interno color avorio, vetri termopan, ringhiere balconi in ferro lavorato verniciato.

Internamente le unità in progetto saranno realizzate con pavimenti in cotto, gres porcellanato e/o legno, intonaco tinteggiato alle pareti ad esclusione dei bagni e delle zone cucine previste con piastrelle di ceramica, porte in legno di colore bianco o noce.

Tutti gli impianti saranno realizzati a norma con apposite dichiarazioni di conformità rilasciate dalle ditte incaricate dei lavori per i fabbricati in progetto.

S.Damaso (Mo) 24.03.2014

Il tecnico