

CALCOLO VOLUME ACCORDO EX NUIT

CALCOLO VOLUME <i>EX-SAN VIGILIO</i>			
PIANO	mq (sagoma)	h (lorda)	mc
interrato	1535	300	4605
terra	477	345	1646
primo	477	315	1503
secondo	477	315	1503
terzo	477	315	1503
quarto	477	315	1503
quinto	477	332	1503
copertura	17	415	70
<i>Volume totale = 13'936 mc</i>			

CALCOLO VOLUME <i>EX-GIOIOSA</i>			
PIANO	mq (sagoma)	h (lorda)	mc
interrato	1704	300	5112
terra	855	310	2650
primo	855	310	2650
secondo	855	310	2650
terzo	855	310	2650
quarto	855	310	2650
quinto	855	310	2650
sesto	855	310	2650
<i>Volume totale = 23'662 mc</i>			

CALCOLO VOLUME <i>EX-CIF</i>			
PIANO	mq (sagoma)	h (lorda)	mc
interrato	2049	300	6147
terra	555	370	2054
primo	555	340	1887
secondo	555	340	1887
terzo	555	340	1887
quarto	555	340	1887
quinto	555	340	1887
sesto	555	340	1887
settimo	555	340	1887
ottavo	555	340	1887
nono	555	340	1887
decimo	555	340	1887
undicesimo	555	340	1887
dodicesimo	555	340	1887
tredecimo	555	340	1887
<i>Volume totale = 32'732 mc</i>			

Volume totale dei tre edifici dell'accordo Ex-Nuit = 70'230 mc

CALCOLO VOLUME PROPOSTA DI VARIANTE

CALCOLO VOLUME <i>EX-SAN VIGILIO</i>			
PIANO	mq (sagoma)	h (lorda)	mc
interrato	1535	300	4605
terra	477	345	1646
primo	477	315	1503
secondo	477	315	1503
terzo	477	315	1503
quarto	477	315	1503
quinto	477	332	1503
copertura	17	415	70
<i>Volume totale = 13'936 mc</i>			

CALCOLO VOLUME <i>EDIFICIO A1 E A2</i>			
PIANO	mq (sagoma)	cm (h lorda)	mc
terra	373	335	1250
primo	365	335	1223
secondo	365	335	1223
terzo	365	335	1223
quarto	328	335	1099
copertura	101	265	268
<i>Volume totale = 6'286 mc x2 = 12'572 mc</i>			

CALCOLO VOLUME <i>EDIFICIO B1 E B2</i>			
PIANO	mq (sagoma)	cm (h lorda)	mc
terra	390	335	1307
primo	382	335	1280
secondo	382	335	1280
terzo	382	335	1280
quarto	340	335	1139
quinto	340	335	1139
sesto	267	335	894
copertura	101	265	268
<i>Volume totale = 8'587 mc x2 = 17'174 mc</i>			

CALCOLO VOLUME <i>EDIFICIO G</i>			
PIANO	mq (sagoma)	cm (h lorda)	mc
terra	882	400	3528
<i>Volume totale = 3'528 mc</i>			

CALCOLO VOLUME <i>EDIFICI V1 E V2</i>			
PIANO	mq (sagoma)	cm (h lorda)	mc
terra	245	335	821
primo	247	370	914
<i>Volume totale (compresi balconi, logge, serre bioclimatiche) = 1'735 mc x2 = 3'470 mc</i>			

Volume totale degli edifici della Proposta di Variante = 50'580 mc

SUPERFICIE COMPARTO

SUPERFICIE COMPARTO <i>ACCORDO EX-NUIT</i>	
Ex-colonia San Vigilio	1'963 mq (1'970 mq da rilievo)
Ex-colonia Gioiosa	2'810 mq (2'821 mq da rilievo)
Ex-colonia Cif	3'372 mq (3'286 mq da rilievo)
<i>Superficie comparto totale = 8'145 mq</i>	
Ci sono lievi differenze nei lotti rilevati delle Ex-colonie San Vigilio e Gioiosa. Il lotto Cif è quello che presenta la differenza maggiore.	
<i>Superficie comparto totale DA RILIEVO = 8'077 mq</i>	

SUPERFICIE COMPARTO <i>PROPOSTA DI VARIANTE</i>	
Ex-colonia San Vigilio	1'963 mq (1'970 mq da rilievo)
Ex-colonia Gioiosa	2'810 mq (2'821 mq da rilievo)
Ex-colonia Cif	3'372 mq (3'286 mq da rilievo)
Ex-colonia Letizia	3'091 mq (3'093 mq da rilievo)
Ex-colonia Adria	2'529 mq (2'530 mq da rilievo)
<i>Superficie comparto totale = 13'765 mq</i>	
Ci sono lievi differenze nei lotti rilevati delle Ex-colonie San Vigilio, Gioiosa, Letizia e Adria. Il lotto Cif è quello che presenta la differenza maggiore.	
<i>Superficie comparto totale DA RILIEVO = 13'700 mq</i>	
<i>- 1'457 mq (area da cedere al Comune)</i>	
<i>Superficie comparto totale DA RILIEVO = 12'244 mq</i>	

CALCOLO VOLUME UTILE PROPOSTA DI VARIANTE

CALCOLO VOLUME UTILE <i>VARIANTE ACCORDO</i>			
EDIFICIO	SU (mq)	h utile (m)	Volume utile (mc)
Ex-San Vigilio (pt)	295	2,85	841
Ex-San Vigilio (p1-p5)	1496	2,7	4039
A1	1065	2,8	2982
A2	1065	2,8	2982
B1	1610	2,8	4508
B2	1610	2,8	4508
V1 (pt)	166	2,8	465
V1 (p1)	152	2,95	448
V2 (pt)	166	2,8	465
V2 (p1)	152	2,95	448
<i>Volume utile totale = 21'686 mc</i>			

VERIFICHE URBANISTICHE PROPOSTA DI VARIANTE

<i>SAN VIGILIO</i> VERIFICHE PARCHEGGI	
Volume utile San Vigilio (esistente)	4'880 mc
n. appartamenti Ex-San Vigilio (esistenti)	34
n. garage Ex-San Vigilio (esistenti)	36
superficie parcheggio interrato Ex-San Vigilio (esistente)	1'212,46 mq
<i>1 posto auto ogni appartamento o unità immobiliare = 36 > 34 = VERIFICATO</i>	
<i>10 mq di parcheggio ogni 100mc di volume utile = 1'212,46 > 488 = VERIFICATO</i>	

<i>A e B</i> VERIFICHE PARCHEGGI	
Volume utile edifici A e B	14'980 mc
n. appartamenti edifici A e B	82
n. posti auto/garage per edifici A e B	86
superficie a parcheggio coperto o scoperto per edifici A e B	2'414 mq
<i>1 posto auto ogni appartamento o unità immobiliare = 86 > 82 = VERIFICATO</i>	
<i>10 mq di parcheggio ogni 100mc di volume utile = 2'414 > 1'498 = VERIFICATO</i>	

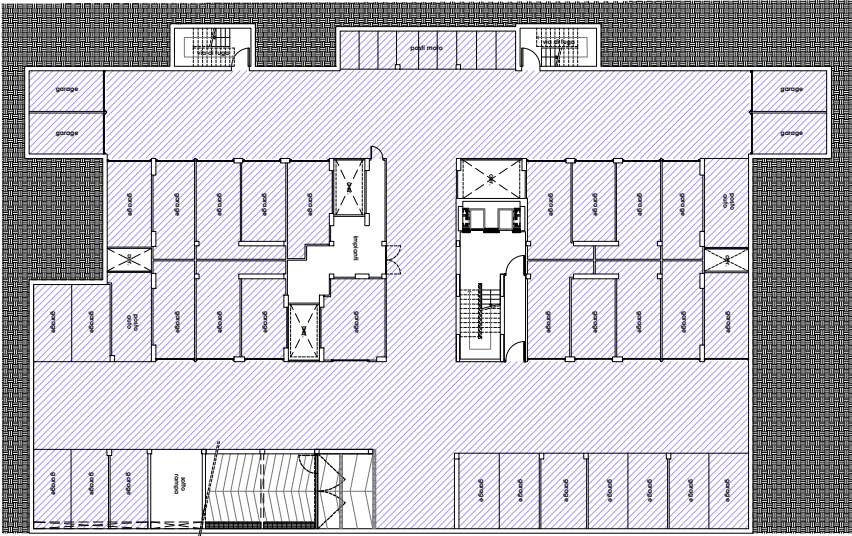
<i>V</i> VERIFICHE PARCHEGGI E	
Volume utile edifici V	1'826 mc
n. appartamenti edifici V	6
n. posti auto per edifici V	10
superficie a parcheggio scoperto per edifici V	273,83 mq
<i>1 posto auto ogni appartamento o unità immobiliare = 10 > 6 = VERIFICATO</i>	
<i>10 mq di parcheggio ogni 100mc di volume utile = 273,83 > 182,6 = VERIFICATO</i>	

<i>COMPARTO</i> VERIFICA APPARTAMENTI CON SU < 50 mq	
n. appartamenti complessivi del comparto (34 + 82 + 6)	122
n. appartamenti Ex-San Vigilio con SU inferiore a 50 mq (esistenti)	16
n. appartamenti edifici A e B con SU inferiore a 50 mq	32
n. appartamenti edifici V con SU inferiore a 50 mq	0
<i>n. app. con SU inferiore a 50 mq ≤ 2/5 del tot = 48 ≤ 49 = VERIFICATO</i>	

ULTERIORI VERIFICHE URBANISTICHE	
Sup. Fondiaria da rilievo	12'244 mq
Sup. Coperta	3'442 mq
Sup. scoperta (ottenuta per differenza con sup. fondiaria rilevata)	8'802 mq
Sup. a verde permeabile per tutta la sua profondità	4'239 mq
Sup. permeabile parcheggi drenanti 100%	1'948 mq
Sup. permeabile (verde + parc. dren.)	6'187 mq
Sup. Impermeabile	6'057 mq
<i>Sup. coperta/Sup. fondiaria = 28% < 30% = VERIFICATO</i>	
<i>Sup. a verde permeabile/Sup. fondiaria = 35% > 30% = VERIFICATO</i>	
<i>Sup. permeabile/Sup. scoperta = 70% > 40% = VERIFICATO</i>	

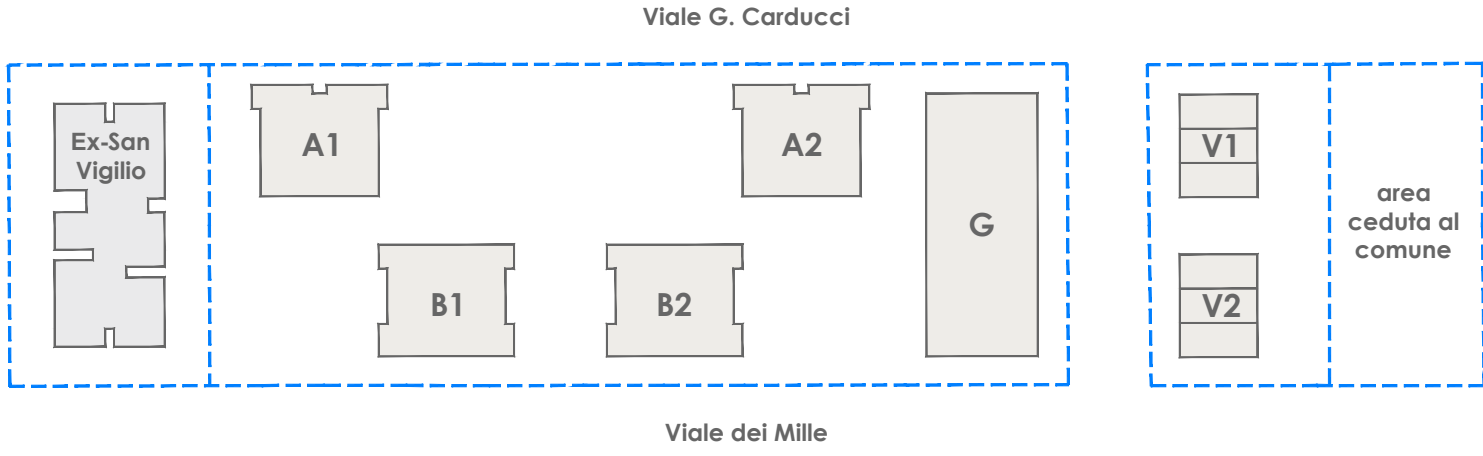
LEGENDA

- Perimetro proprietà mq 12'244
- Perimetro area da cedere al Comune mq 1'457
- Superficie coperta mq 3'442
- Superficie permeabile mq 4'239 (sup. a verde permeabile per tutta la sua profondità)
- Superficie permeabile parcheggi drenanti al 100% mq 1'948
- Superficie parcheggio interrato Ex-Colonia San Vigilio mq 1'212,46



Planimetria con superficie parcheggio interrato Ex-Colonia San Vigilio | scala 1:500

S C H E M A P L A N I M E T R I C O D E L L ' I N T E R V E N T O

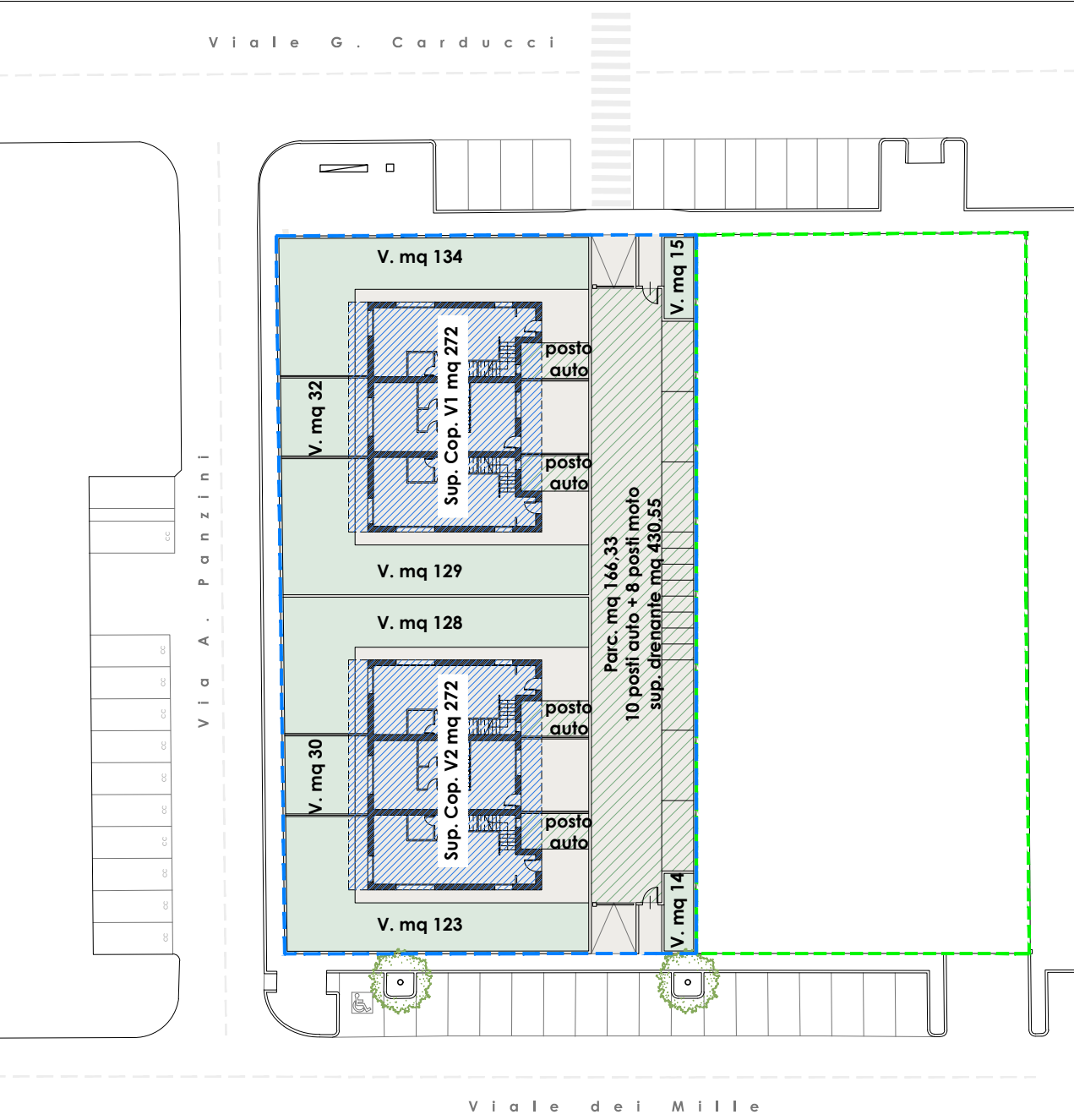


NOTA:
Nuovi appartamenti n. 82
Nuovi posti auto/garage n. 86



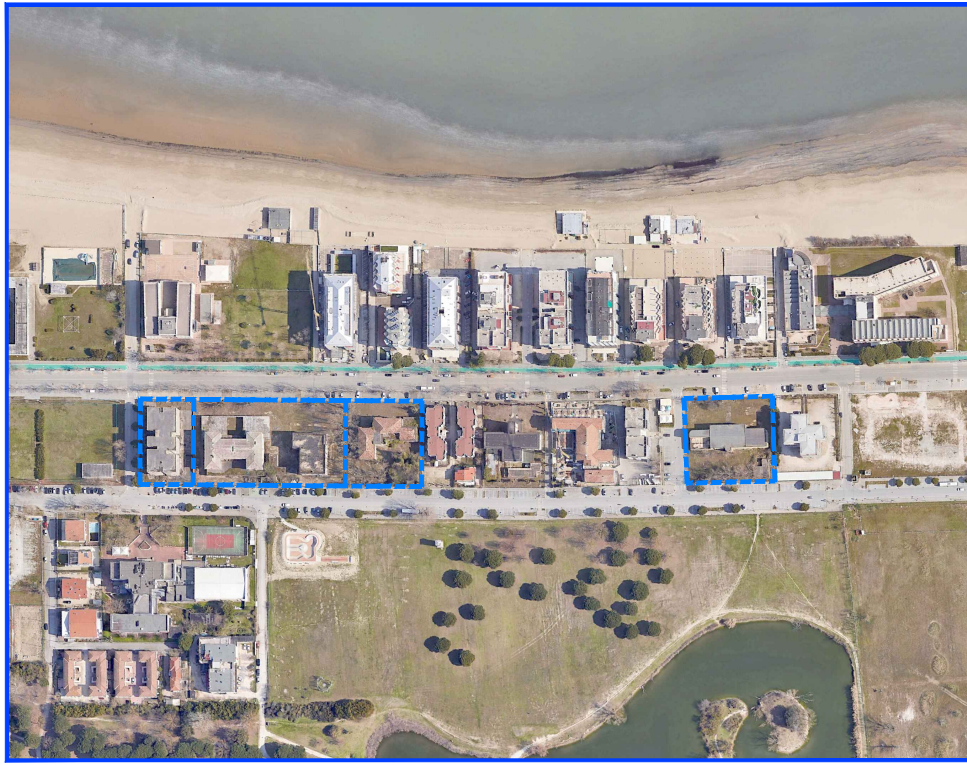
Planimetria con superfici area Ex-Colonie Letizia, Adria e Gioiosa | scala 1:500

NOTA:
Nuove unità n. 6
Nuovi posti auto n. 10



Planimetria con superfici area Ex-Colonia Cif | scala 1:500

COMUNE DI CESENATICO
PROPOSTA DI VARIANTE
ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA
"EX NUIT, E PARTE DELLE COLONIE DI LEVANTE"
in CESENATICO loc. Valverde



Progetto:	
IMMOBILIARE CESENA NORD s.r.l. con sede in Cesena, Viale Oberdan n. 188	
Elaborato:	Tavola:
Verifiche urbanistiche	03
Progetto architettonico:	Scala: 1:500 Data: Ottobre 2025
arch. STEFANO ROSSI	Timbro e firma: