

COMUNE DI CESENA

P.U.A.

relativo all'area di connessione
dei margini urbani:

Villa Chiaviche - Via Masiera I° 04/07/AT5

Proprietà:

FUTURA s.r.l. P.IVA: 03588970404
Via Casetti n.15 47023, Cesena (FC)

Rossi Secondo c.f.RSS SND 40D21 C573W
Via Masiera I° n.470 47023, Cesena (FC)

oggetto

Norme tecniche di attuazione

tavola

B5

STUDIO D' ARCHITETTURA
INGEGNERIA & URBANISTICA

bebica

progettisti & tecnici associati

ARCHITETTI: G. BENDANDI

M. BISCIONI - F. CASALI

Arch. Franco Casali

firma

11/2007 01/2008 02/2008

aggiornamento

9/2007

data

1174

protocollo

47023 CESENA (FC) via G.Bruno 144 - tel: 0547/632354 - e-mail: studiobebica@libero.it

Ai termini delle vigenti leggi sui diritti d' autore, questo disegno non potrà essere copiato, riprodotto o comunicato ad altra persona o ditta senza autorizzazione dello scrivente.

NUMERI DI SERIE AUTOCAD:

342-83281608 342-83281707

342-83281806 342-81975076

342-83281509 700-51282963

AREE PUBBLICHE

Strade	591,6 mq.
Pista ciclabile	501,6 mq.
Marciapiedi / Allargamento via Masiera	1.013,8 mq.
Fascia di verde di pertinenza stradale	770,3 mq.
P2 eP2 extrastandard	777,5 mq.+407,7= 1.185,2 mq.
Verde pubblico attrezzato di standard	1.441,2 mq.
Cabina Enel	10,2 mq.
Verde di compensazione ambientale aggiuntivo (comprensivo dell'area di pertinenza del bacino di laminazione di mq. 1.115,6)	13.904,9 mq.
Totale	19.418,8 mq.

Verde e superfici pavimentate private di uso pubblico
(regolamentato come da Relazione Tecnica) 684.0 mq.

fuori comparto
pista ciclo-pedonale su proprietà comunale 171.8 mq.

AREE PRIVATE

Lotto 1	2.146,4 mq.
Lotto 2	3.493,7 mq.
Ville e giardini senza capacità edificatoria	1.040.0 mq.

ALTEZZE DEGLI EDIFICI

LOTTO 1 fabb. D E 10.5 mt.

LOTTO 2 fabb. C 10.5 mt.
fabb. A B 13.0 mt.

L'ATTUAZIONE DEL P.U.A.

è previsto in un unico comparto con esecuzione:

- in una prima fase: opere pubbliche (di urbanizzazione primaria)
fabbricati D ed E del lotto1
P1 esterni.
- in una seconda fase: fabbricati A-B-C del lotto 2 .

NORME SULLA QUALITA' DELL'INTERVENTO

- a) Devono essere previste alberature e/o arbusti, come da progetto, con le seguenti funzioni:
- delimitazione bacino di laminazione;
 - protezione dal soleggiamento estivo della pista ciclo-pedonale;
 - protezione dal soleggiamento estivo dei P2;
 - protezione degli edifici dal vento invernale;
 - protezione delle aree verdi private e di standard del soleggiamento estivo;
 - fascia di verde piantumato di "pertinenze stradali".
- b) Gli edifici dovranno avere le seguenti finiture:
- | | |
|-------------------------------|---|
| manto di copertura | - tegola in cotto tipo portoghese; |
| gronde e pluviali | - in rame; |
| cornicioni e plafoni aggetti- | c.a. a vista |
| infissi esterni | - tapparelle in p.v.c. color testa di moro
infissi in legno abete mordenzato noce |
| finiture della muratura | - intonaco tinteggiato, colore base "beige" con
diverse tonalità per i cinque fabbricati |
| parapetti balconi | - prefabbricati in c.a. rasati e tinteggiati bianco |
- c) Le recinzioni dovranno essere costituite da muretto in c.a. H 40 cm. rasato tinteggiato come l'edificio con sovrastante recinzione in ferro zincato e tinteggiato H 70 cm color micaceo;
- d) Eventuali manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi dovranno essere integrati nella recinzione con armadi e sportelli tinteggiati come la recinzione;
- e) I passi carrai dovranno essere dotati di cancello automatico scorrevole o ad anta con protezione antitranciamento - schiacciamento e dovranno riprendere la tipologia per forma e colore delle recinzioni.
- f) La distanza dai corsi d'acqua dovrà essere maggiore di ml.150.
- g) Possono essere apportate modifiche agli edifici indicati negli schemi delle tipologie indicate nelle tavole B2.1 e B2.2 del P.U.A. approvato a condizione che le costruzioni avvengano nella sagoma di massimo ingombro prevista nelle tavole B2.1 e B2.2 e che sia garantito il reperimento dello standard di parcheggi privati oltre al rispetto della S.U.L., dell'altezza e delle altre disposizioni del P.R.G.

INDICI ECOLOGICI

a) Alberi ed arbusti

Lotto 1: n. 14 alberi
Lotto 2: n. 26 alberi
n. 40 alberi > n. 60/ha S.e. (40)

Lotto 1: n. 40 arbusti
Lotto 2: n. 40 arbusti
n. 80 arbusti > n. 120/ha S.e. (80)

b) Indice di permeabilità

S.p. Lotto 1 mq. 734,0
Lotto 2 mq. 1.044,0
Ville e Giardini mq. 1.040,0
Totale S.p. MQ. 2.818,0 = 42 % S.e. (> 30% mq.6.680,0)
S.t. Totale S.p. MQ. 19.467,3 = 73% S.t. (> 60% mq.26.782,9)

TIRANTE IDRICO : le rampe di accesso carraio, le bocche di lupo e la quota finita del piano terra dei fabbricati devono essere poste a quota superiore a 50 cm. rispetto all'attuale piano di campagna.

P1: suddivisi per Lotto, per Fabbricato e per U.Imm.>/<50mq.:

					Garage	Posti Auto esterni	
Lotto 1	Fabbricato D	App.to >50 mq.	n. 6	pari a 12 p.a.	13	+	4
		App.to <50 mq.	n. 5	<u>pari a 5 p.a.</u>			
				pari a 17 p.a.			
Lotto 1	Fabbricato E	App.to >50 mq.	n. 6	pari a 12 p.a.	13	+	4
		App.to <50 mq.	n. 5	<u>pari a 5 p.a.</u>			
				pari a 17 p.a.			
Lotto 2	Fabbricato A	App.to >50 mq.	n. 8	pari a 16 p.a.	14	+	9
		App.to <50 mq.	n. 7	<u>pari a 7 p.a.</u>			
				pari a 23 p.a.			
Lotto 2	Fabbricato B	App.to >50 mq.	n. 8	pari a 16 p.a.	14	+	9
		App.to <50 mq.	n. 7	<u>pari a 7 p.a.</u>			
				pari a 23 p.a.			

Lotto 2	Fabbricato C	App.to >50 mq.	n. 6	pari a 12 p.a.			
		App.to <50 mq.	n. 5	<u>pari a 5 p.a.</u>			
				pari a 17 p.a.	17	+	0
		Totale appartamenti	n. 63				
				ECCEDENTI	<u>1</u>	+	<u>2</u>
				TOTALE	pari a 97 p.a.	<	72 + 28