

STUDIO TECNICO
INGEGNERIA - ARCHITETTURA

Dott. Inq. Galassi Giuliano

Dott. Ing. Gianessi Ermanno

Geom. Pasini Gabriele

Viale Marconi n°584

Tel. 0547 301735 - Fax 0547 301656

P.I. 01314600402

COMUNE DI CESENA

PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata
06/12-AT3 S. Carlo - S. Vittore

Proprietà:

PROGETTO TRE S.N.C. DI PRONTOCASA S.R.L. & C.
Sede a Cesena (FC) Via Cervese, 373
C.F. e P.Iva: 03526600402

TAVOLA B_5

ELABORATI DI PROGETTO

___ Norme tecniche ___

il progettista
Ing. Ermanno Gianessi

il committente

data: Febbraio 2008

<u>INDICE, NORMA o SUPERFICIE</u>	<u>PROGETTO</u>	<u>REALIZZATI</u>
St (Superficie territoriale) Ut = 0,15 mq/mq	14.998,00 mq	14.998,00 mq
Sf o Se (Superficie edificabile lotti) 40%St	5.999,20 mq	5.999,20 mq
* Ap (Area pubblica) 60% St	8.998,80 mq	8.998,80 mq
S.U.L. massima realizzabile	2.249,70 mq	-
S.U.L. realizzata nei progetti	-	2.245,63 mq
Superficie urbanizzazione		
<u>Aree Pubbliche</u>		
Strade	-	683,00 mq *
Marciaiedi	-	605,00 mq *
Parcheeggi pubblici	409,04 mq	510,00 mq *
Verde pubblico attrezzato	818,07 mq	967,00 mq *
Cabina ENEL	-	27,00 mq *
Isola igiene ambientale (porzione)	-	7,00 mq *
Celletta con Madonna (esistente)	-	4,00 mq *
Verde di compensazione aggiuntiva	-	6.195,80 mq *
che comprende		
Bacino invarianza idraulica (h= 40 cm)	-	993,00 mq
Vol. di stoccaggio invarianza idraulica	-	> 265,00 mc
<u>Indici Ecologici</u>		
Superficie permeabile territoriale	40,00 % (5.999,20 mq)	68,30 % (10.243,71 mq)
Superficie permeabile complessiva nei lotti	50,00 % (2.999,60 mq)	51,36 % (3.080,91 mq)
<u>Seguono i dati suddivisi per lotto</u>		
LOTTO 1		
Se	-	1.459,10 mq
S.U.L.	598,50 mq	595,40 mq
Ip (Indice di permeabilità)	50,00 % (729,55 mq)	50,03 % (730,00 mq)
A (alberi)	18,00 unit.	18,00 unit.
Ar (arbusti)	44,00 unit.	45,00 unit.
n. alloggi	-	8,00 unit.
alloggi maggiori di 50 mq	-	8,00 unit.
Volume ai fini standard P1	-	1.768,55 mc
P1 mq coperti	-	174,74 mq
P1 mq scoperti	-	25,00 mq
P1 mq totali	176,85 mq	199,74 mq
P1 posti auto coperti	8,00 unit.	14,00 unit.
P1 posti auto scoperti	(8,00) unit.	2,00 unit.
P1 posti auto totali	16,00 unit.	16,00 unit.
LOTTO 2		
Se	-	1.312,50 mq
S.U.L.	491,80 mq	491,76 mq
Ip (Indice di permeabilità)	50,00 % (656,25 mq)	51,05 % (670,00 mq)
A (alberi)	16,00 unit.	16,00 unit.
Ar (arbusti)	40,00 unit.	40,00 unit.
n. alloggi	-	6,00 unit.
alloggi maggiori di 50 mq	-	6,00 unit.
Volume ai fini standard P1	-	1.473,41 mc
P1 mq coperti	-	153,30 mq
P1 mq scoperti	-	25,00 mq
P1 mq totali	147,34 mq	178,30 mq
P1 posti auto coperti	6,00 unit.	12,00 unit.
P1 posti auto scoperti	(6,00) unit.	2,00 unit.
P1 posti auto totali	12,00 unit.	14,00 unit.

LOTTO 3

Se	-		791,30 mq
S.U.L.	189,80 mq		189,17 mq
Ip (Indice di permeabilità)	50,00 % (395,65 mq)	50,05 % (396,06 mq)
A (alberi)	10,00 unit.		10,00 unit.
Ar (arbusti)	24,00 unit.		24,00 unit.
n. alloggi	-		2,00 unit.
alloggi maggiori di 50 mq	-		1,00 unit.
alloggi miniri di 50 mq (monolocale)	-		1,00 unit.
Volume ai fini standard P1	-		870,18 mc
P1 mq coperti	-		64,40 mq
P1 mq scoperti	-		25,00 mq
P1 mq totali		mq	89,40 mq
P1 posti auto coperti	2,00 unit.		2,00 unit.
P1 posti auto scoperti	(1,00) unit.		2,00 unit.
P1 posti auto totali	3,00 unit.		4,00 unit.

LOTTO 4

Se	-		1.451,60 mq
S.U.L.	491,80 mq		491,76 mq
Ip (Indice di permeabilità)	50,00 % (725,80 mq)	54,42 % (790,00 mq)
A (alberi)	18,00 unit.		18,00 unit.
Ar (arbusti)	44,00 unit.		44,00 unit.
n. alloggi	-		6,00 unit.
alloggi maggiori di 50 mq	-		6,00 unit.
Volume ai fini standard P1	-		1.473,41 mc
P1 mq coperti	-		153,30 mq
P1 mq scoperti	-		25,00 mq
P1 mq totali	147,34 mq		178,30 mq
P1 posti auto coperti	6,00 unit.		12,00 unit.
P1 posti auto scoperti	(6,00) unit.		2,00 unit.
P1 posti auto totali	12,00 unit.		14,00 unit.

LOTTO 5

Se	-		984,70 mq
S.U.L.	477,80 mq		477,54 mq
Ip (Indice di permeabilità)	50,00 % (492,35 mq)	50,25 % (494,85 mq)
A (alberi)	12,00 unit.		12,00 unit.
Ar (arbusti)	30,00 unit.		30,00 unit.
n. alloggi	-		6,00 unit.
alloggi maggiori di 50 mq	-		6,00 unit.
Volume ai fini standard P1	-		1.786,15 mc
P1 mq coperti	-		90,74 mq
P1 mq scoperti	-		125,50 mq
P1 mq totali	178,62 mq		216,24 mq
P1 posti auto coperti	6,00 unit.		6,00 unit.
P1 posti auto scoperti	(6,00) unit.		10,00 unit.
P1 posti auto totali	12,00 unit.		16,00 unit.

Attuazione degli interventi

L'intervento previsto verrà realizzato in un'unica fase: si inizierà con la realizzazione delle massicciate stradali per poi proseguire con la canalizzazione degli impianti, le opere di pavimentazione e finitura e la realizzazione del verde secondo quanto stabilito dalla Convenzione. Dopo la costruzione dei rilevati stradali si presenteranno le singole Denunce di Inizio Attività e si darà inizio ai lavori di costruzione dei fabbricati veri e propri.

Norme definizione intervento

La nuova strada su cui si attesta l'intervento è larga m 6,50 e presenta raggio interno di curvatura di 7,50 m nell'intersezione con via Montalti mentre lungo il percorso è raccordata con raggi interni di 42 e 50,20 m.

Il verde pubblico attrezzato è finito a prato e dotato di piante di medio e alto fusto e di arbusti come da tavola "Verde pubblico". E' attraversato da un percorso in terreno cementato e sono presenti una fontanella, uno scivolo per bambini, un'altalena, dei contenitori portarifiuti e alcune panchine.

I fabbricati presentano paramento esterno intonacato a civile e tinteggiato chiaro, alternato con laterizio o pietra a vista, sporti di gronda in C.A. faccia a vista, telai a vetro in legno naturale, gronde e pluviali in rame, manto di copertura in laterizio; le pavimentazioni esterne saranno in materiale semipermeabile (permeabile al 50%), gli scivoli per i garages saranno realizzati in cls finito a spina di pesce.

Le recinzioni dei fabbricati saranno realizzate con muretto in C.A. faccia a vista alto 50 cm e sovrastante ringhiera metallica zincata alta m 1,00 tranne che dove, per ragioni di sicurezza, in caso di forte dislivello, risulti più opportuno realizzarle completamente in C.A., alte ancora circa 150 cm.

L'area destinata a verde pubblico non sarà delimitata da recinzioni ma da apposite piante e arbusti, come da indicazioni dell'ufficio verde pubblico.

I marciapiedi saranno delimitati da cordolature in cls e dotati di pavimentazione bituminosa, con cui saranno finite anche le superfici superiori delle strade e del parcheggio. Nei tratti adiacenti ad attraversamenti pedonali e a posti auto (riservati L.13/89) il marciapiede avrà quota pari a quella stradale e sarà delimitato da un cordolino alto circa 15 cm e largo 8 cm.

L'illuminazione pubblica sarà costituita da pali in acciaio rastremati aventi un'altezza di m 7,00 (pali stradali) e 5,00 (pali dell'area verde).

E' prevista un'area ecologica larga 12 m e profonda 2m a lato carreggiata di via Montalti. Il marciapiede segue l'ingombro della stessa e la separa dall'area verde. La superficie sarà allestita da Hera a sua discrezione e risulta a livello con il piano della carreggiata. Si precisa che l'area ecologica ricade in parte all'interno del comparto ed in parte sull'area dell'attuale marciapiede pubblico che verrà appunto spostato all'interno del comparto.

Sulla nuova strada saranno realizzati 6 passi carrai, uno per ogni lotto, mentre il solo lotto 3 sarà servito da 2 passi carrai, in quanto conterrà un fabbricato bifamiliare con accessi indipendenti. Su via Montalti si realizzerà un passo carraio a servizio della cabina elettrica Enel. Su via S. Carlo sarà posizionato un passo carraio per consentire l'accesso dei mezzi di manutenzione nell'area "verde attrezzato". Per tutti si costruirà uno scivolo sul marciapiede con lastre di cls antiscivolo profonde 60 cm.

Distanze dai corsi d'acqua

Nelle vicinanze sono presenti i seguenti corsi d'acqua: Rio della Taverna a 190 m, Rio delle Calanche a 230 m, Fiume Savio a 550 m.

Bioedilizia

I progetti dei fabbricati che insistono sull' area si avvalgono della facoltà di scomputare la superficie dei muri perimetrali dal conteggio della S.U.L., secondo il disciplinare per l'incentivo dell' Edilizia Sostenibile, con il conseguente impegno al rispetto dei "requisiti volontari" nella misura minima del 30%, così come previsto dal Regolamento Edilizio in seguito alla Delibera C.C. del 24.11.2005.