

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

Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata
03/06-AT5 Case Finali - Via Arcangeli
Comune di Cesena

Proprietà: CALANDRINI STEFANO
CALANDRINI ALBERTO
CALANDRINI MARIA PIA
VEGGIANI ANNA MARIA

TAVOLA B_3

ELABORATI DI PROGETTO

__ Norme tecniche di attuazione __

il progettista
Ing. Ermanno Gianessi

i committenti

data: Febbraio 2005

<u>INDICE, NORMA o SUPERFICIE</u>	<u>PROGETTO</u>	<u>PRG</u>
a) St (Superficie territoriale)	11.158,00 mq	
b) Sf o Se (Superficie edificabile) LOTTI	2.788,70 mq	2.789,50 mq
Ap (Area pubblica)	8.369,30 mq	8.368,50 mq
<i>Superficie lotti</i>		
Se LOTTO 1	1.364,80 mq	
Se LOTTO 2	1.423,90 mq	
Se E.R.P.	603,00 mq	464,92 mq
<i>Superficie Utile Lorda</i>		
c) S.U.L. massima realizzabile	1.673,70 mq	1.673,70 mq
d) S.U.L. LOTTO 1	836,85 mq	
S.U.L. LOTTO 2	836,85 mq	
S.U.L. E.R.P.	278,95 mq	278,95 mq
e) <i>Superficie a verde privato condominiale</i>		
Lotto 1	409,44 mq	409,44 mq
Lotto 2	427,17 mq	427,17 mq
E.R.P.	162,00 mq	
f) <i>Ip (Indice di permeabilità)</i>		
Superficie permeabile territoriale	6.314,81 mq	6.694,80 mq
Superficie permeabile nei lotti privati	836,61 mq	836,61 mq
<i>Superficie urbanizzazione primaria</i>		
Strade e marciapiedi	1.498,54 mq	
Parcheggi pubblici	407,56 mq	304,31 mq
Percorso ciclopedonale	520,70 mq	
Verde Pubblico attrezzato	847,00 mq	
Cabina ENEL	27,30 mq	
Bacino invarianza idraulica	1.260,00 mq	
Verde di compensazione aggiuntiva	4.469,20 mq	
g) <i>Altre superfici e dati</i>		
Vol. di stoccaggio invarianza idraulica	250,00 mc	
A (alberi) lotto 1	9,00 unit.	8,19 unit.
A (alberi) lotto 2	9,00 unit.	8,54 unit.
A (alberi) ERP	4,00 unit.	3,62 unit.
Ar (arbusti) lotto 1	17,00 unit.	16,38 unit.
Ar (arbusti) lotto 2	17,00 unit.	17,09 unit.
Ar (arbusti) ERP	8,00 unit.	7,24 unit.

h) *Altezza edifici e schemi delle tipologie*

Tutti gli edifici sono di tipo condominiale; i due privati si elevano per tre piani fuori terra, oltre al piano interrato, per un'altezza, da marciapiede privato a linea di gronda, di metri lineari 9,40 circa, mentre quello pubblico si eleva per due piani fuori terra, oltre al piano interrato, per un'altezza di metri lineari 7,00.

Relativamente agli allineamenti dei fabbricati non ne esistono di già precostituiti. La posizione dei due edifici adiacenti è determinata dal rispetto della distanza minima di 5 metri del confine posteriore; trattandosi di edifici di dimensioni completamente diverse le due distanze dalla strada di progetto è difforme (m 8,90 per il lotto ERP e m 11 per il lotto 2). Il fabbricato del lotto 1 è distante dalla strada circa 7,40 metri

Per quanto riguarda gli schemi tipologici si rimanda alla tavola specifica.

i) *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, la realizzazione del verde, secondo quanto stabilito dalla Convenzione. Dopo la costruzione dei rilevati stradali si darà inizio ai fabbricati veri e propri.

j) *Norme definizione intervento*

- La strada su cui si attesta l'intervento è larga m 7,50, il raggio interno di curvatura è m 10,00, i marciapiedi antistanti i fabbricati hanno una larghezza di m 1,50, a fianco dei marciapiedi si trovano aiuole per le alberature stradali di larghezza lorda pari a m 1,50.

Lungo il margine est dell'area d'intervento è prevista la realizzazione di una pista ciclopedonale larga m 2,50 delimitata da aree verdi molto allungate e da marciapiede largo m 1,50.

- Il verde pubblico attrezzato è finito a prato e dotato di 8 piante di medio e alto fusto e di 6 arbusti. Sono anche presenti una fontanella, uno scivolo per bambini e un'altalena.
- I fabbricati presentano paramento esterno intonacato a civile e tinteggiato chiaro, alternato con laterizio a faccia a vista, sporti di gronda in C.A. faccia a vista, telai a vetri in legno naturale, gronde e pluviali in rame, manto di copertura in laterizio; le pavimentazioni esterne saranno in clinker, gli scivoli per i garages 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 smaltata alta m 1,00. (vedi particolare allegato)

L'area verde sarà delimitata ad est da una recinzione in legno.

- 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. Anche la pista ciclabile delimitata da cordoli in cls avrà pavimentazione bituminosa.

L'illuminazione pubblica sarà costituita da pali in acciaio rastremati aventi un'altezza di m 8,20 per quelli stradali e 3,20 per quelli dell'area verde.

Non è prevista un'area ecologica in quanto non richiesta dall'ente competente.

- Saranno realizzati 4 passi carrai: 2 per l'accesso ai lotti privati, 1 per l'accesso al lotto pubblico, 1 per l'accesso ad un'area privata esterna a quella di intervento. Per tutte si costruirà uno scivolo sul marciapiede con lastre di cls antiscivolo profonde 60 cm e larghe, le prime tre m 5,50, la quarta circa 4 m.

k) *Distanze dai corsi d'acqua*

La distanza del corso d'acqua (Rio Matalardo) al lotto più vicino è di circa 75 m.