

2-ELABORATI GRAFICI

**Manifestazione d'interesse finalizzata
alla riqualificazione e all'alienazione
del complesso immobiliare di
proprietà regionale sito a Forlì (FC),
denominato
“EX CENTRALE AVICOLA ROMAGNOLA”**

INDICE

PAGINE	
3	inquadramento stato attuale / scala 1:2000
4	inquadramento stato di progetto / scala 1:2000
5	planivolumetrico / scala 1:1000
6	pianta piano terra con parametri edilizi / scala 1:1000
7	pianta piano primo-secondo con parametri edilizi / scala 1:1000
8	pianta piano interrato con parametri edilizi / scala 1:1000
9	schema parcheggi pertinenziali piano terra e piano interrato con parametri urbanistici / scala 1:1000
10	schema dotazioni pubbliche con parametri urbanistici / scala 1:1000
11	schema aree pubbliche e private / scala 1:1000
12	sezioni e prospetti / scala 1:1000
13	approfondimento opera extra standard: pianta, sezioni ed esploso assonometrico / scala 1:200
17	rendering di progetto

Progettazione architettonica preliminare:
ABA - Alessandro Bucci Architetti
Via Severoli, 18 Faenza (RA)



INQUADRAMENTO STATO ATTUALE

scala 1:2000

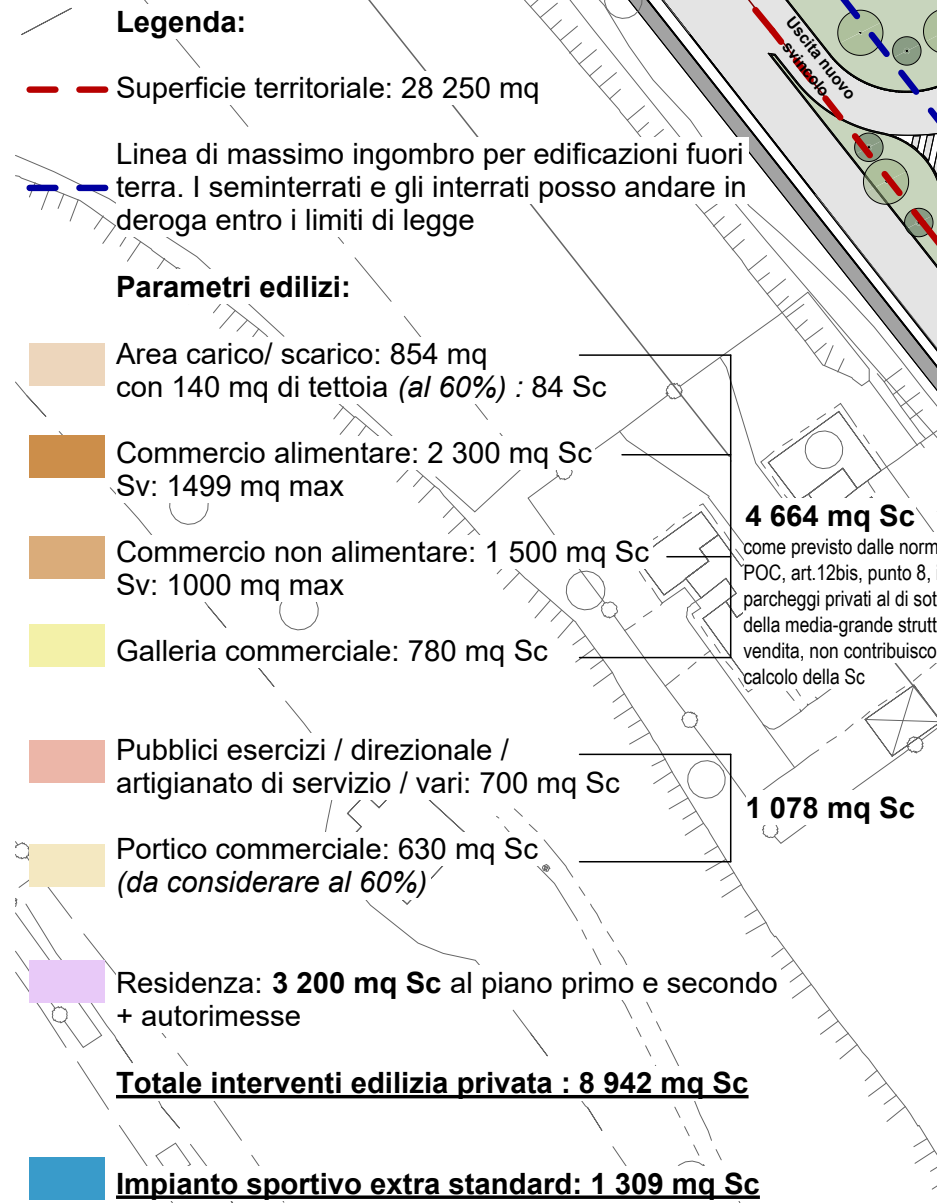


INQUADRAMENTO STATO DI PROGETTO

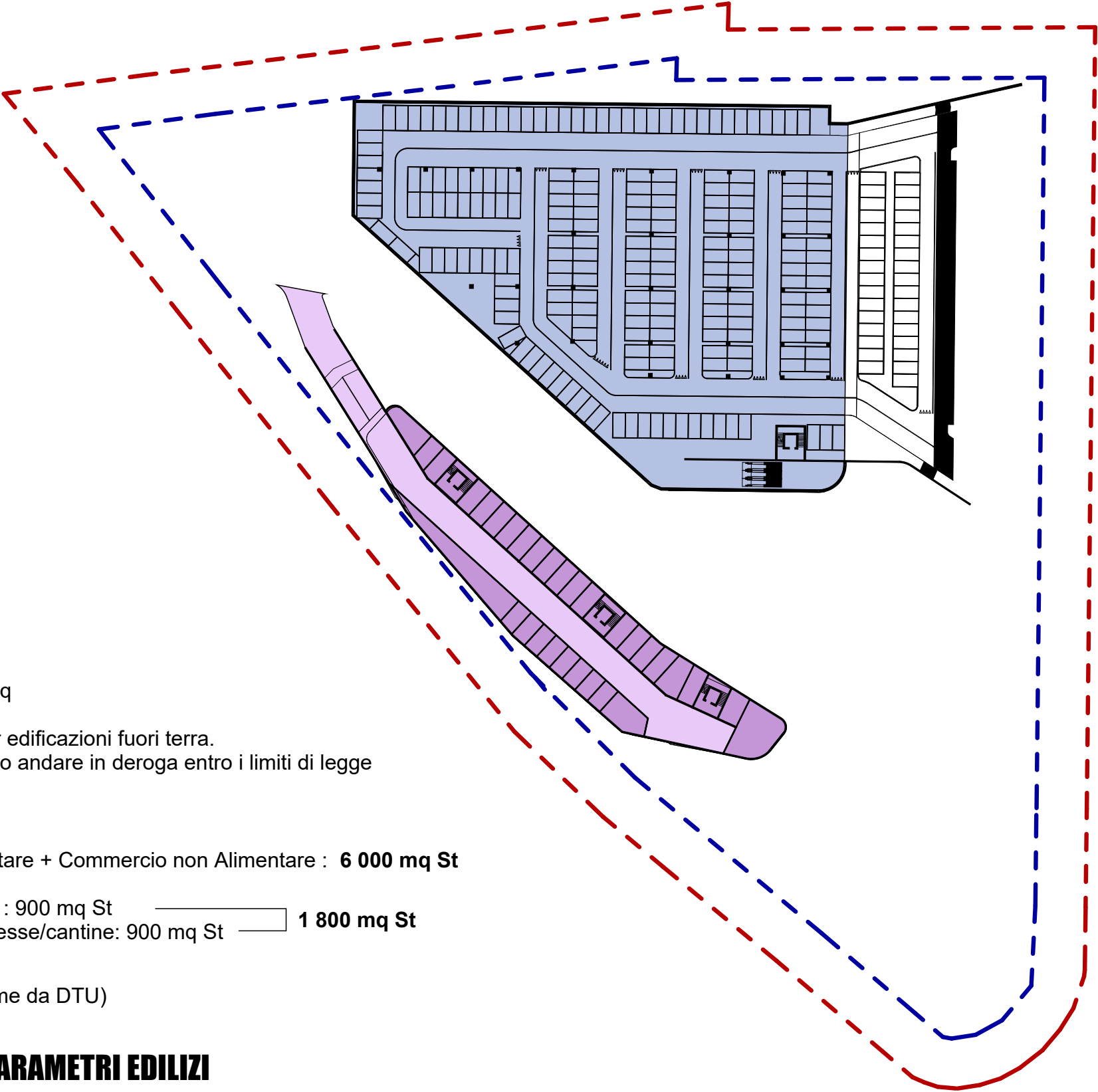
scala 1:2000







PIANTA PIANO PRIMO - SECONDO / PARAMETRI EDILIZI



Legenda:

- Superficie territoriale: 28 250 mq
- Linea di massimo ingombro per edificazioni fuori terra.
I seminterrati e gli interrati posso andare in deroga entro i limiti di legge

Parametri edilizi:

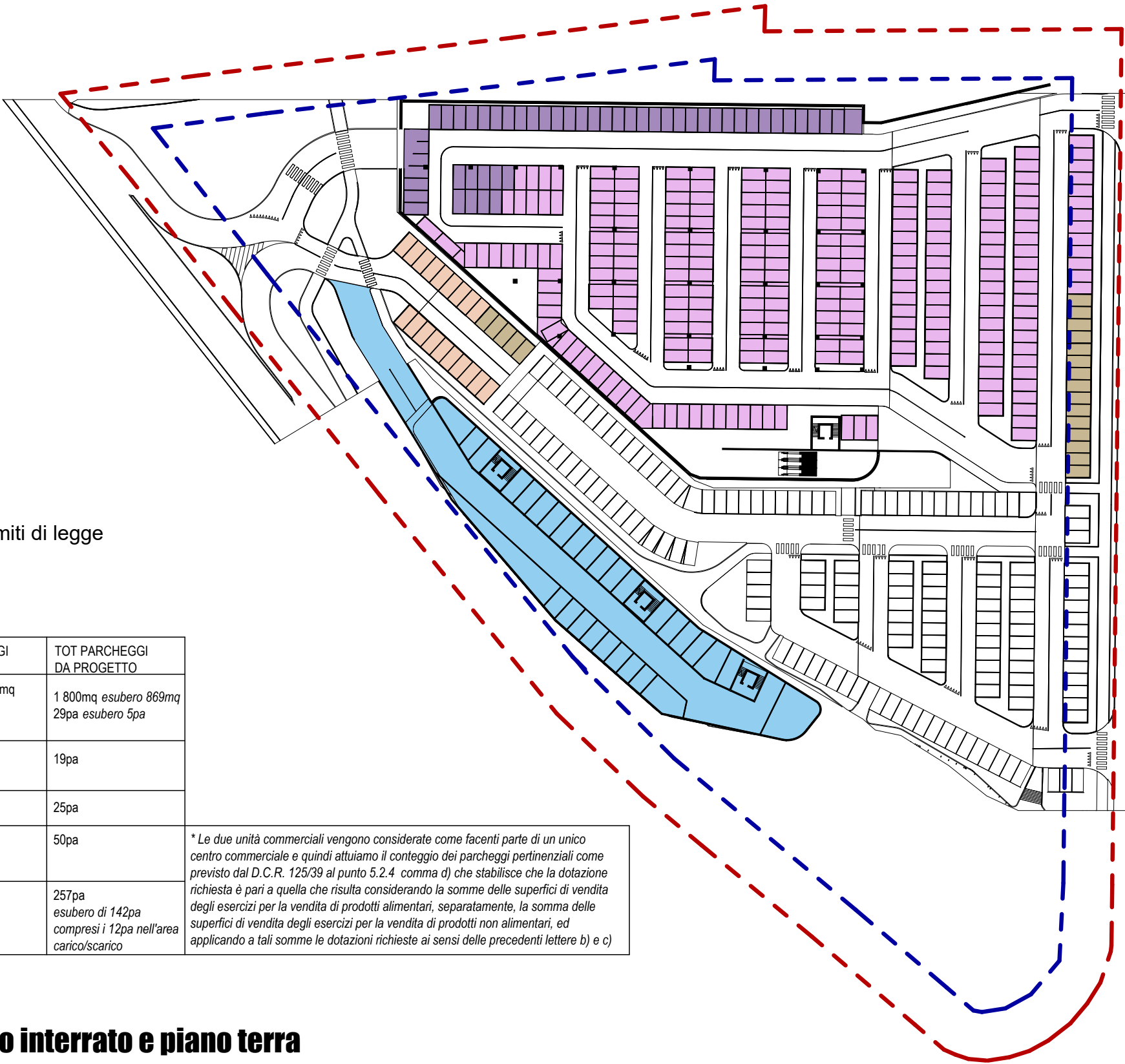
- Parcheeggio Commercio Alimentare + Commercio non Alimentare : **6 000 mq St**
 - Parcheeggio Residenze corsello : 900 mq St
 - Parcheeggio Residenze autorimesse/cantine: 900 mq St
- 1 800 mq St**

Definizioni: **St** = Superficie totale (come da DTU)



PIANTA PIANO INTERRATO / PARAMETRI EDILIZI

scala 1:1000



Legenda:

- Superficie territoriale: 28 250 mq
- Linea di massimo ingombro per edificazioni fuori terra.
I seminterrati e gli interrati posso andare in deroga entro i limiti di legge

TABELLA VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI

NTA RUE d'Unione, capo 2.2, 2.4

CODICE	FUNZIONE	mq Sc mq Sv	(PE) PARK PERTINENZIALI da normativa	TOT PARCHEGGI RICHIESTI	TOT PARCHEGGI DA PROGETTO
A1	Residenza civile	2700 mq Sc <i>nella Sc non si contano le autorimesse</i>	10mq ogni 29mq di Sc e 2pa per unità abitativa <i>per il calcolo dei PE non si considerano i mq di Sc generati dalle autorimesse e pa privati</i>	2700/29*10= 931mq 24pa	1 800mq esubero 869mq 29pa esubero 5pa
D E9	Terziario direzionale, Artigianato	50% di 1078= 539 mq Sc	3pa ogni 87mq di Sc	539/87*3= 19pa	19pa
E8	Pubblici esercizi	50% di 1078= 539 mq Sc	4pa ogni 87mq di Sc	539/87*4= 25pa	25pa
E4	Medio-grandi strutture di vendita non alimentari *	1000 mq Sv	definiti nella DCR n. 1253/99 1pa ogni 20mq Sv	1000/20= 50pa	50pa
E5	Medio-grandi strutture di vendita alimentari *	1499 mq Sv	definiti nella DCR n. 1253/99 1pa ogni 13mq Sv	1499/13= 115pa	257pa esubero di 142pa compresi i 12pa nell'area carico/scarico

* Le due unità commerciali vengono considerate come facenti parte di un unico centro commerciale e quindi attuiamo il conteggio dei parcheggi pertinenziali come previsto dal D.C.R. 125/39 al punto 5.2.4 comma d) che stabilisce che la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somme delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere b) e c)

Definizioni: Sc = Superficie complessiva = SU + 60% SA (come da DTU)
St = Superficie totale (come da DTU)



SCHEMA PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI - piano interrato e piano terra

scala 1:1000

Legenda:

- Superficie territoriale: 28 250 mq
- Linea di massimo ingombro per edificazioni fuori terra.
I seminterrati e gli interrati posso andare in deroga entro i limiti di legge

TABELLA VERIFICA PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE PUBBLICO DI STANDARD
NORME DI POC, art.16, punto 2.2

DESTINAZIONI	FUNZIONE: mq Sc o abitante convenzionale	NORMATIVA PARCHEGGI PUBBLICI	mq PARCHEGGI PUBBLICI	NORMATIVA VERDE ATTREZZATO	mq VERDE ATTREZZATO	NORMATIVA VERDE ALBERATO	mq VERDE ALBERATO
destinazioni residenziali	RESIDENZA: 2 700mq Sc = 60ab (1ab/45mq Sc) <i>nella Sc non si contano le autorimes.</i>	16mq per abitante	16*60= 960mq	6mq per abitante	6*60= 360mq	20mq per abitante	20*60= 1 200mq
destinazioni terziarie	COMMERCIO: 4 664mq Sc	40mq ogni 100mq di Sc	4 664*0.4= 1 866mq			60mq ogni 100mq di Sc	4 664*0.6= 2 798mq
	P.ESERC., DIR., ARTIG.: 1 078mq Sc	40mq ogni 100mq di Sc	1 078*0.4= 431mq			60mq ogni 100mq di Sc	1 078*0.6= 647mq
totale richiesti			3 257mq		360mq		4 645mq
totale da progetto			3 300mq <i>extra standard di 43mq</i>		540mq <i>extra standard di 180mq</i>		5 600mq <i>extra standard di 955mq</i>

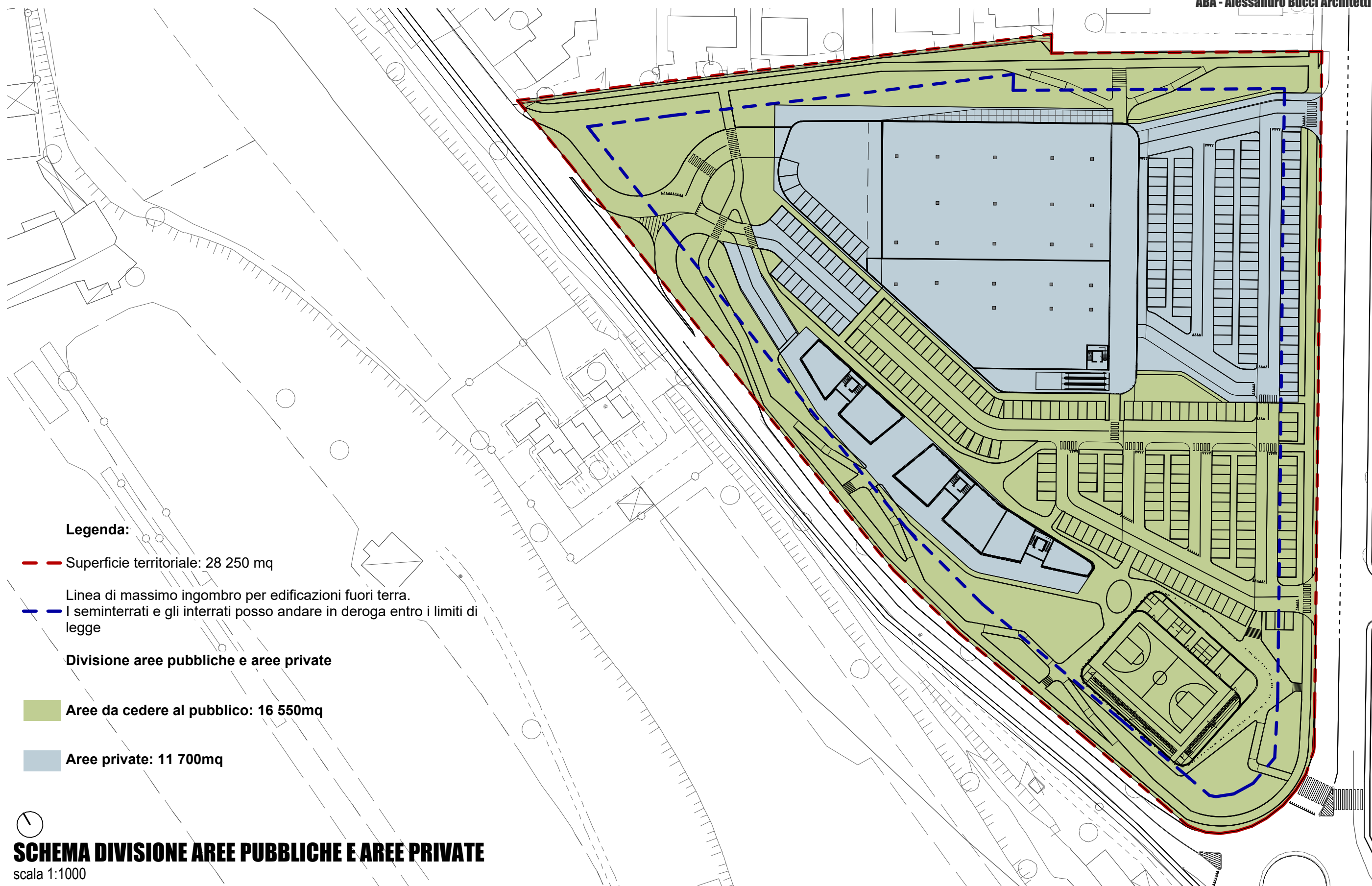
TABELLA VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI di opera pubblica
extra standard NTA RUE d'Unione, capo 2.2, 2.4

CODICE	FUNZIONE	mq Sc	(PE) PARK PERTINENZIALI da normativa	TOT PARCHEGGI RICHIESTI	TOT PARCHEGGI DA PROGETTO
D3	Impianto sportivo	1 309 mq Sc	3pa ogni 87mq Sc	1309/87*3= 45pa	46pa <i>extra standard di 1pa</i>

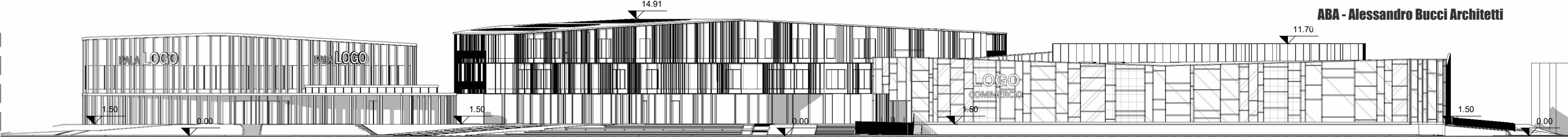
NOTA: i parcheggi pertinenziali richiesti per l'impianto sportivo vengono considerati come dotazioni di opere pubbliche

Definizioni: Sc = Superficie complessiva = SU + 60% SA (come da DTU)
St = Superficie totale (come da DTU)

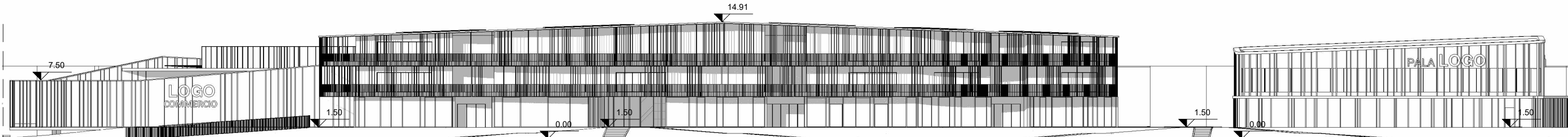
SCHEMA DOTAZIONI PUBBLICHE
scala 1:1000



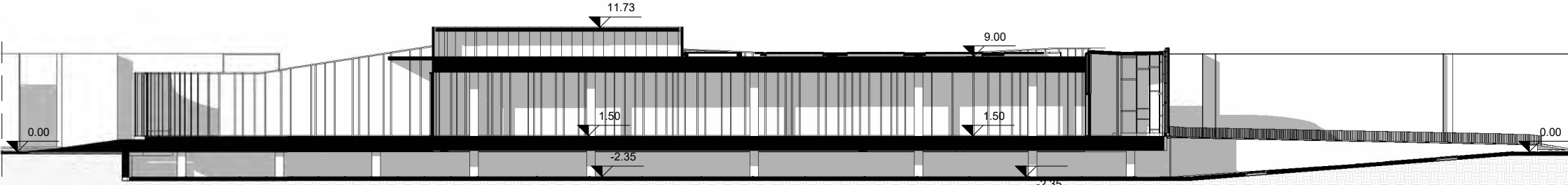
SCHEMA DIVISIONE AREE PUBBLICHE E AREE PRIVATE
scala 1:1000



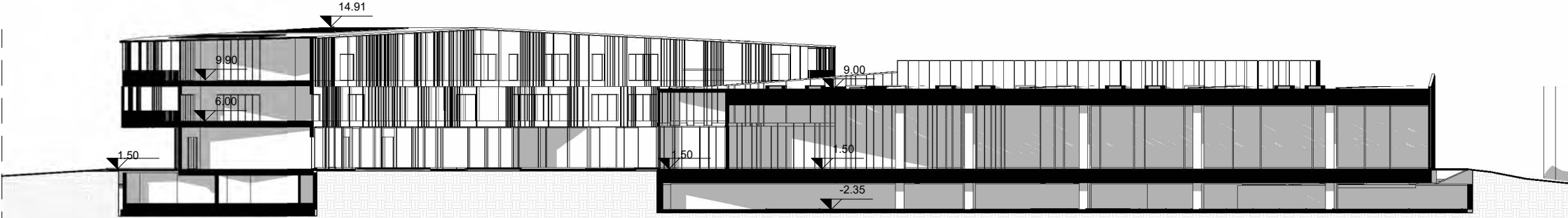
Prospetto AA



Prospetto BB



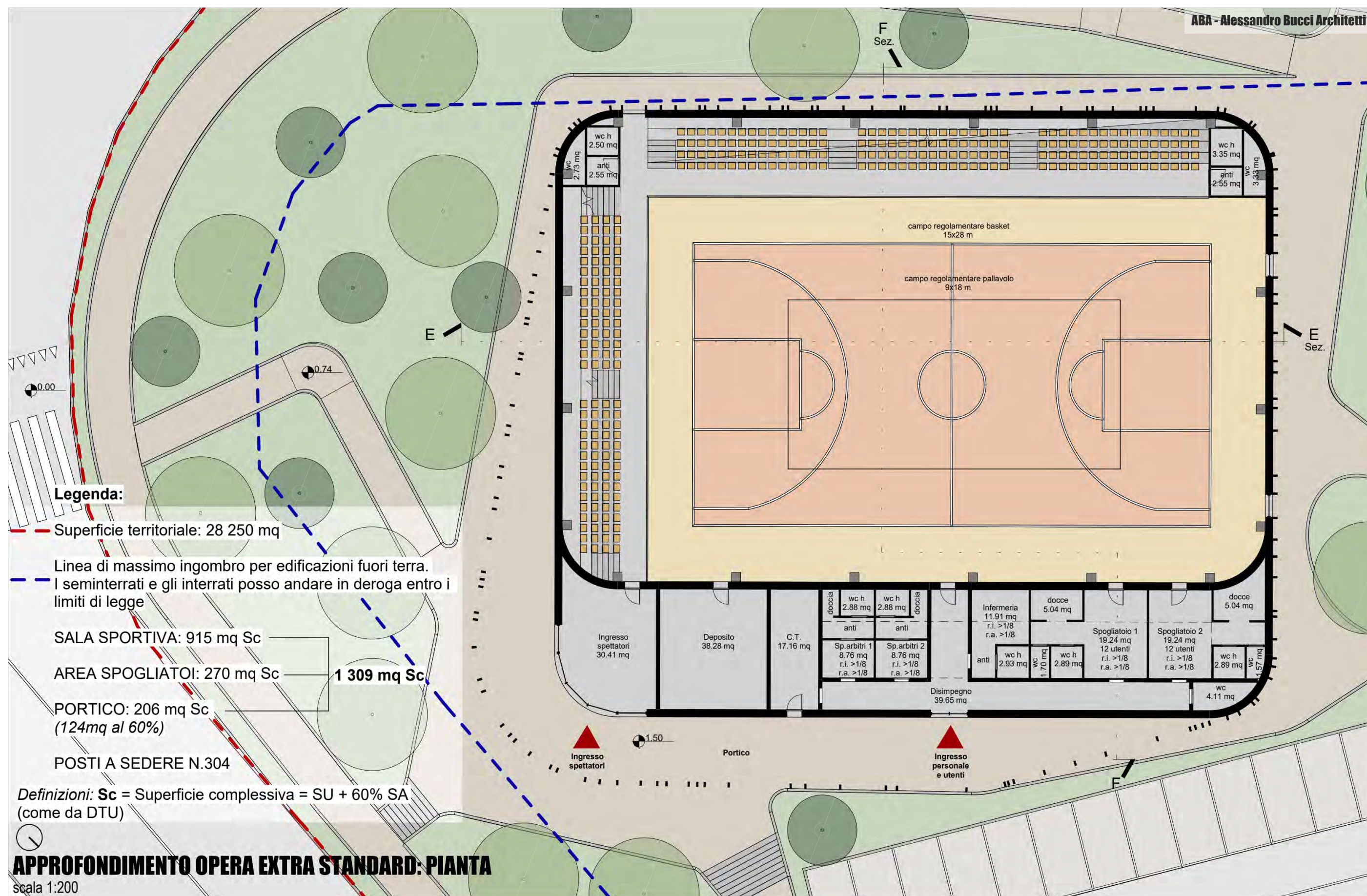
Sezione CC

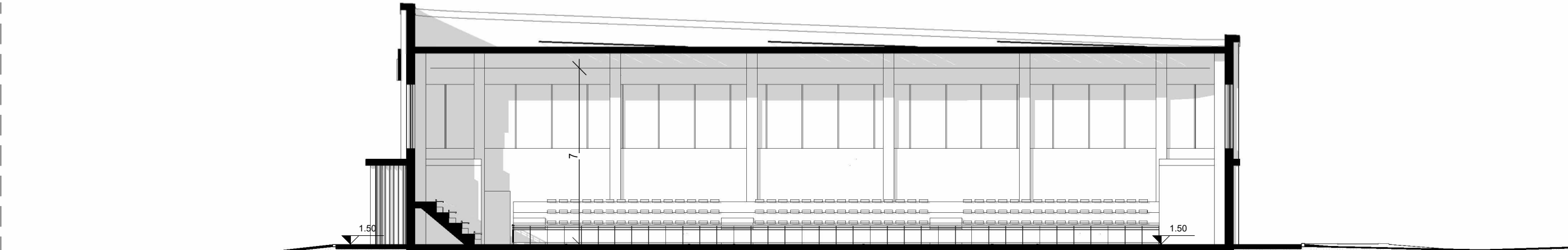


Sezione DD

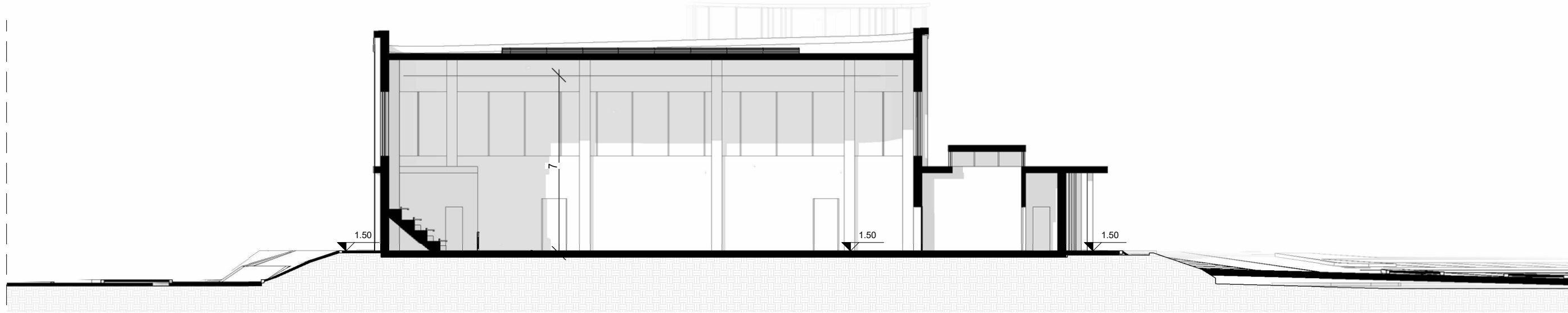


SEZIONI E PROSPETTI
scala 1:500



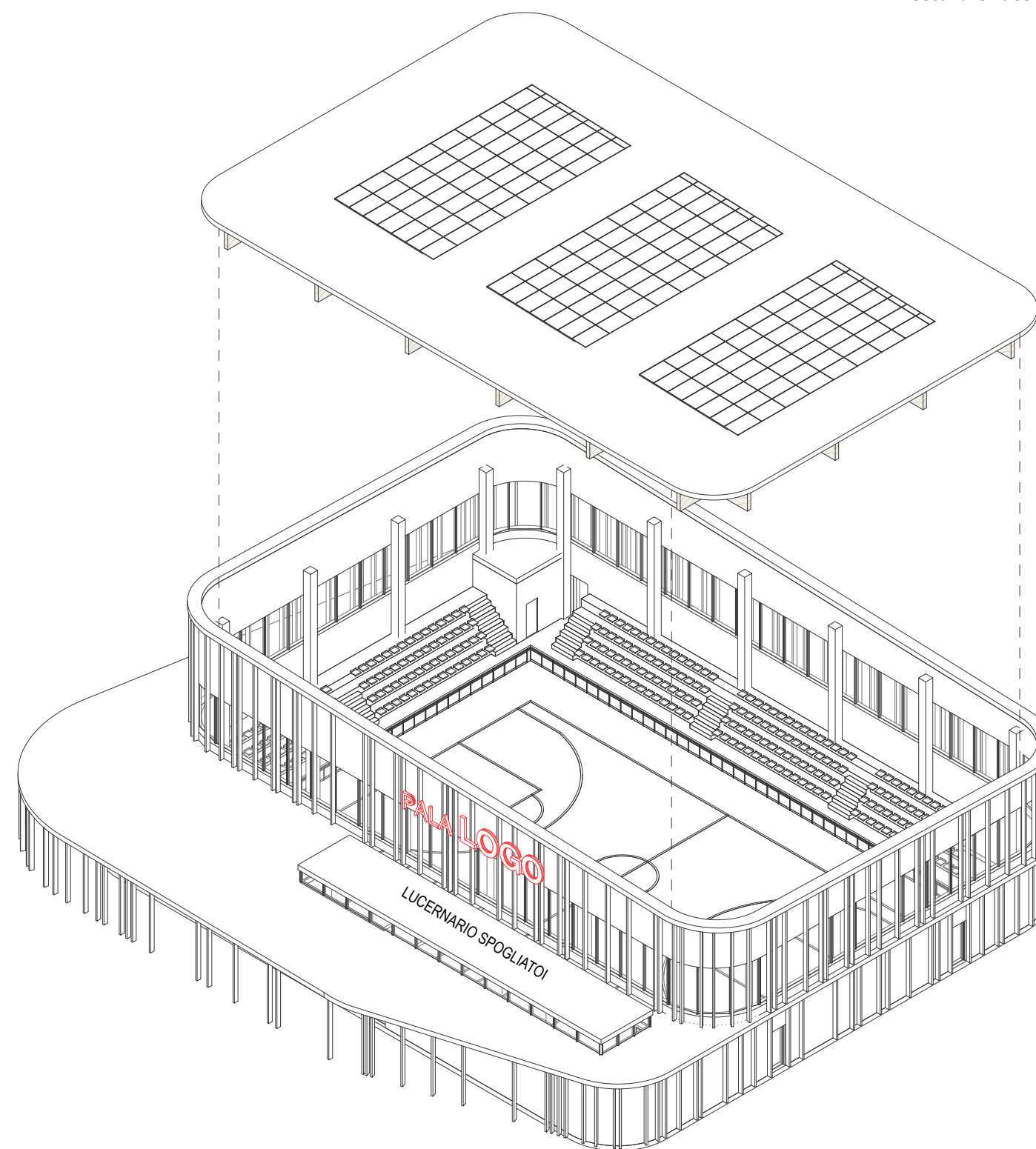


Sezione EE

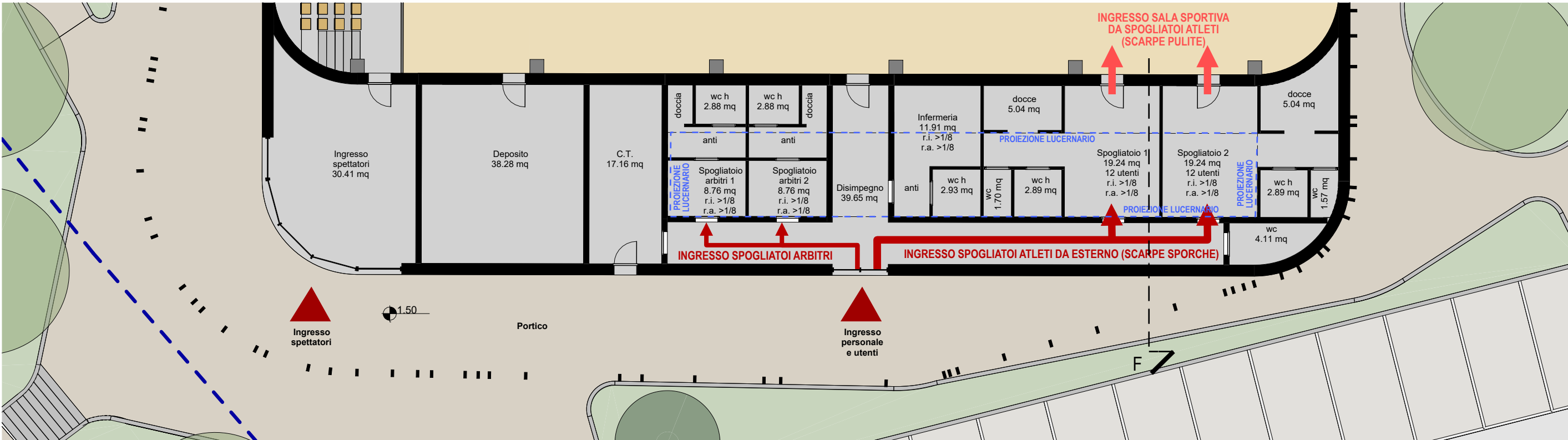


Sezione FF

APPROFONDIMENTO OPERA EXTRA STANDARD: SEZIONI
scala 1:200



APPROFONDIMENTO OPERA EXTRA STANDARD: ESPLOSO ASSONOMETRICO

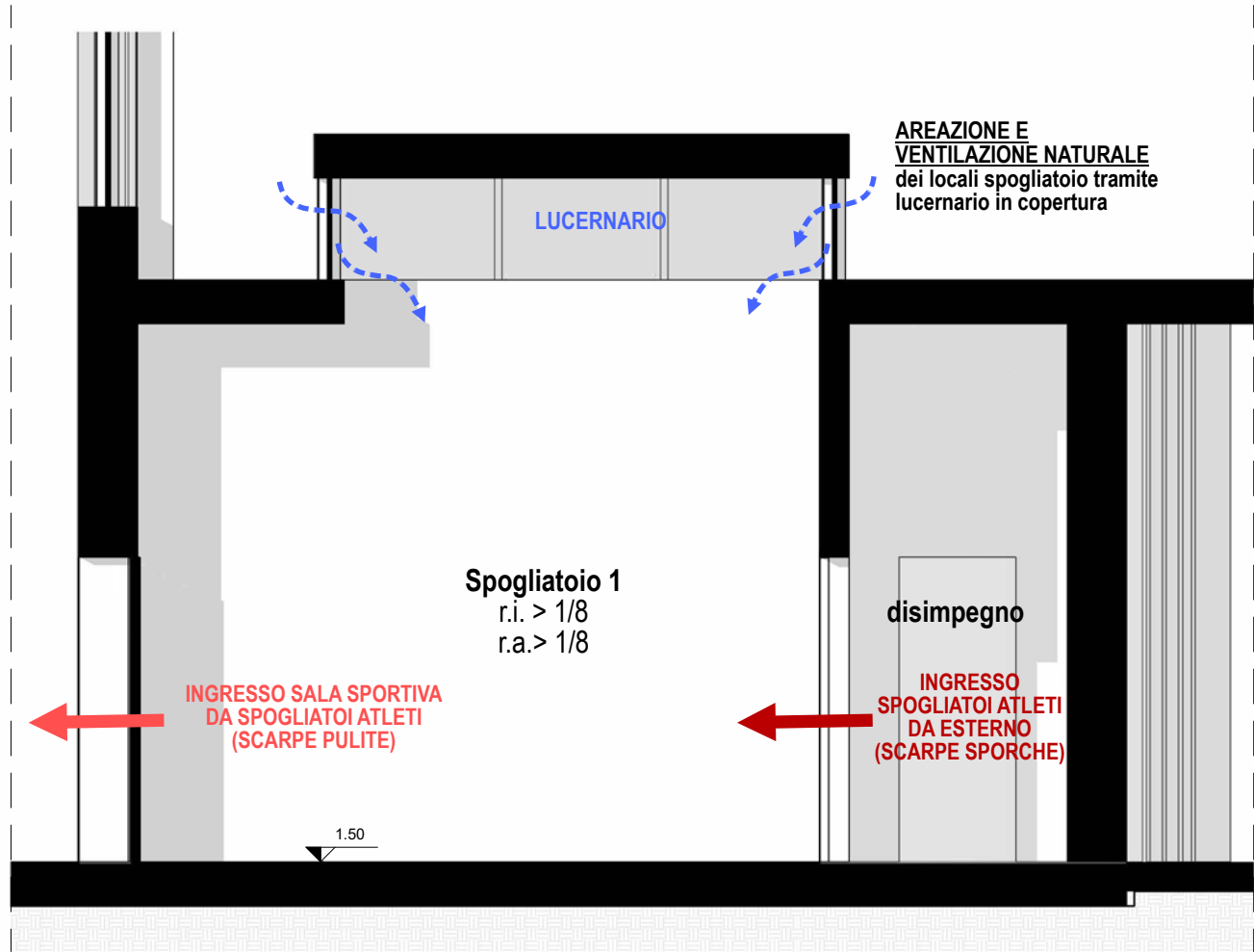


Pianta piano terra: Ingresso e Spogliatoi

Scala 1:150

APPROFONDIMENTO OPERA EXTRA STANDARD: SPOGLIATOI

scala 1:200



scala 1:50

Sezione F: Dettaglio lucernario Spogliatoi



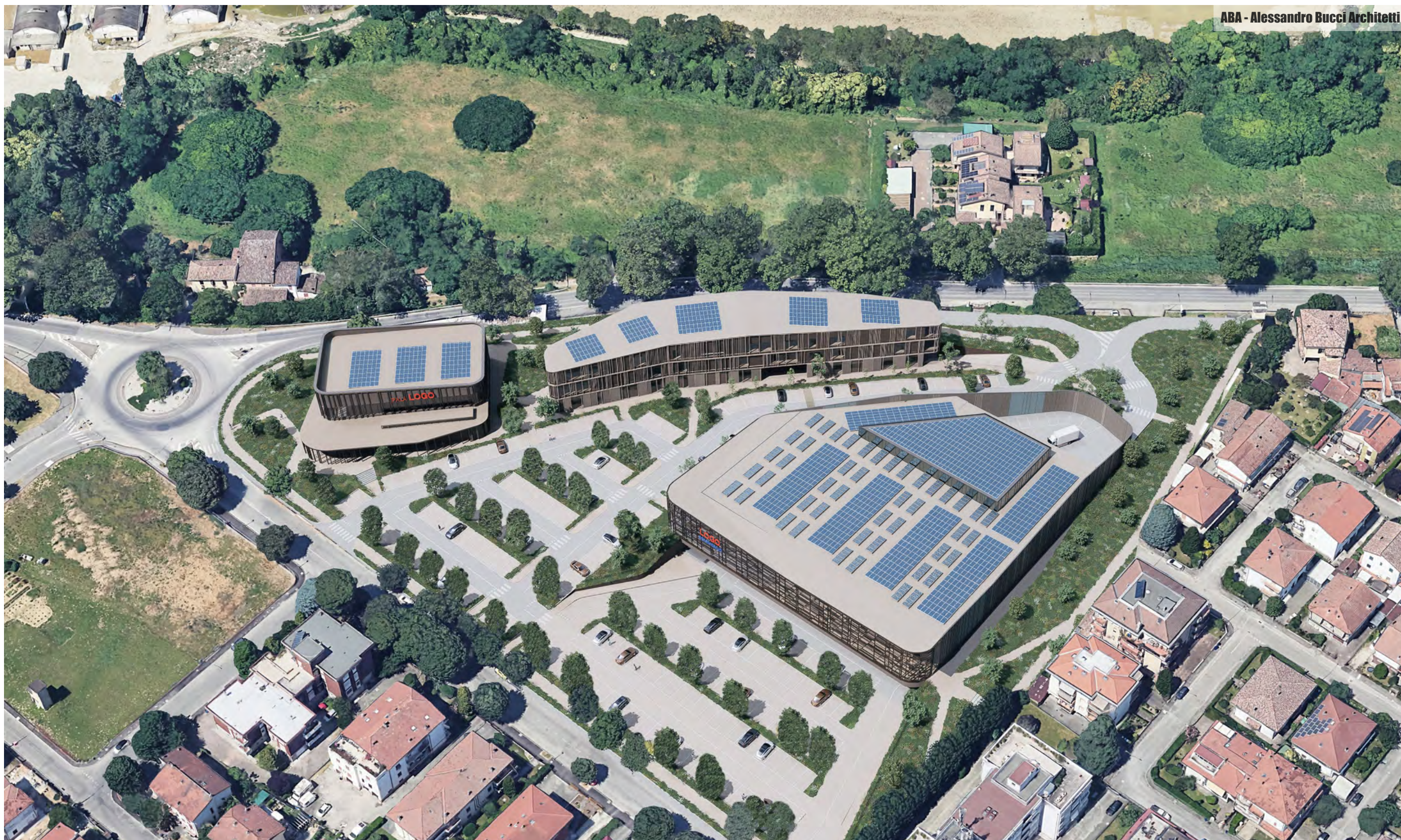
STATO ATTUALE_ VISTA VOLO SUD



STATO DI PROGETTO_ VISTA VOLO SUD



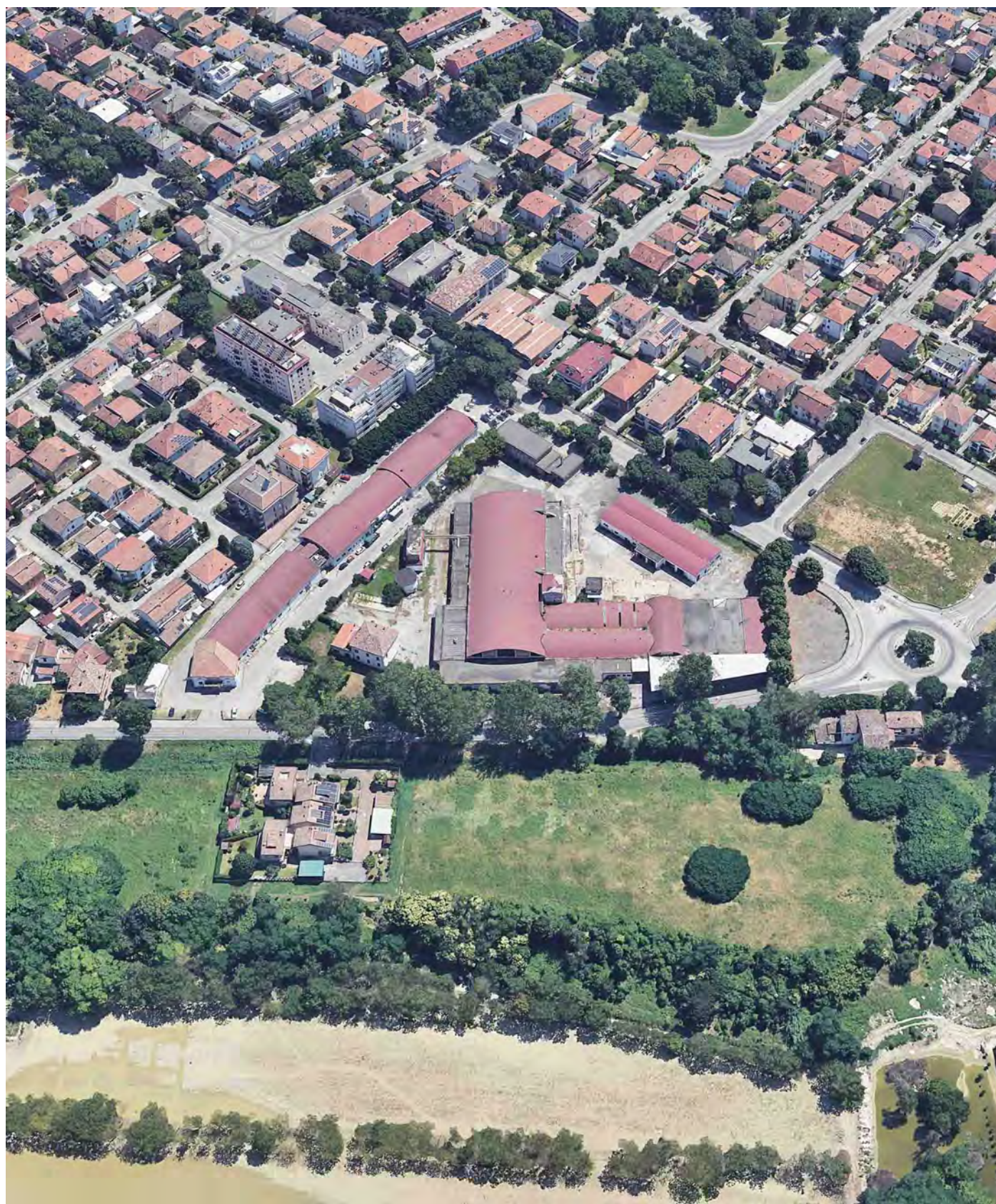
STATO ATTUALE_ VISTA VOLO SUD INGRANDIMENTO



STATO DI PROGETTO_ VISTA VOLO SUD INGRANDIMENTO



CONFRONTO STATO ATTUALE E STATO DI PROGETTO_ VISTA VOLO NORD - EST



CONFRONTO STATO ATTUALE E STATO DI PROGETTO_ VISTA VOLO OVEST



STATO DI PROGETTO_ VISTA VOLO NORD - EST E VISTA VOLO OVEST



STATO ATTUALE_VISTA DA VIALE DELL'APPENNINO



STATO DI PROGETTO_VISTA DA VIALE DELL'APPENNINO



STATO ATTUALE_VISTA DA ROTATORIA SU VIALE DELL'APPENNINO E VIALE RISORGIMENTO



STATO DI PROGETTO_VISTA DA ROTATORIA SU VIALE DELL'APPENNINO E VIALE RISORGIMENTO



STATO ATTUALE_VISTA DA VIALE RISORGIMENTO



STATO DI PROGETTO_VISTA DA VIALE RISORGIMENTO



STATO ATTUALE_VISTA DA VIALE DELL'APPENNINO



STATO DI PROGETTO_VISTA DA VIALE DELL'APPENNINO



STATO ATTUALE_VISTA DA VIALE RISORGIMENTO



STATO DI PROGETTO_VISTA DA VIALE RISORGIMENTO