

# COMUNE DI CESENA

## OGGETTO:

PROCEDIMENTO UNICO EX ART. 8 D.P.R. 160/2010  
PER L'INSEDIAMENTO DI GRANDE STRUTTURA DI  
VENDITA (NON ALIMENTARE) IN FABBRICATO SITO  
IN LOC. PIEVESESTINA, P.P.I.P. - AREA DI TRANSITO  
IN VARIANTE AL P.P.I.P. E IN CONFORMITA' AL PRG

## COMMITTENTE:

**Puma Power S.r.l.**  
P.IVA 12847681009  
Via Vincenzo Tineo n. 97 - 00172 Roma

## Titolo:

PUA AREA TRANSITO  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA - DATI TECNICI

## Tavola n.

-

## Scala:

-

## Data:

LUGLIO 2015

## Rev.

C - GENNAIO 2016

 **studio  
archdesign**

architecture\_interior design\_landscape\_sustainability

di Mario Tombaccini *Geometra*  
via ferruzzi serafino, 91 cesena (fc) 47522  
t. 0547 660614 f. 0547 602363  
e-mail: [info@studioarchdesign.it](mailto:info@studioarchdesign.it)  
[www.studioarchdesign.it](http://www.studioarchdesign.it)

**VISANI MARCO**  
- architetto -

via Brusadiccia, 38  
47042 Cesenatico (fc)  
cell. 3492536307  
e-mail: [visani.marco@libero.it](mailto:visani.marco@libero.it)  
pec: [marco.visani@archiworldpec.it](mailto:marco.visani@archiworldpec.it)

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA – DATI TECNICI  
IN RIFERIMENTO AL PROCEDIMENTO UNICO EX ART.8 DPR 160/2010 PER  
L'INSEDIAMENTO DI GRANDE STRUTTURA DI VENDITA (NON ALIMENTARE) IN  
FABBRICATO SITO IN LOCALITA' PIEVESESTINA P.P.I.P. - AREA DI TRANSITO IN  
VARIANTE AL P.P.I.P. E IN CONFORMITA' AL P.R.G.**

***Dati Catastali:***

Foglio n°24;

Particella n° 428, 430, 432, 528, 530, 556, 613, 614, 615, 616, 618, 620, 622, 623;

***Riferimenti P.R.G.:***

art.51.02 – Piani Urbanistici Attuativi vigenti e Pregresso del PRG'85;

PUA 2 – Area di Transito

***Committente:***

PUMA POWER S.R.L. con sede in via Vincenzo Tineo n°97 – 00172 Roma (RM)

p.iva: 12847681009;

***Precedenti Autorizzativi (Urbanistici):***

- Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°174 in data 30/07/2002, esecutiva dal 24/08/2002, approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n°253 in data 01/12/2002;
- Adottato Variante al Piano Attuativo con Deliberazione del Consiglio Comunale n°120 in 29/07/2008, Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n°178 del 06/11/2008;
- Autorizzazione Unica n°38/2004 e Permesso di Costruire n°28/2004 entrambi rilasciati in data 13/05/2004;
- D.I.A. n°360/2007;
- D.I.A. n°45/2009;
- D.I.A. n°46/2009;

***Premessa (Attività di vendita da insediare):***

L'attività di vendita (non alimentare) prevista nel "Edificio C" che la nuova committenza intende insediare riguarda commercio all'ingrosso ed al minuto, la produzione, l'importazione ed esportazione ed il noleggio di articoli per la ferramenta, utensileria, idraulica, impiantistica in genere, mobilio ed arredamento, falegnameria, materiale elettrico ed industriale, macchine ed attrezzature per ufficio e relativi accessori, colori, vernici, materiali termo idraulici e sanitari; materiali elettrici e di arredamento, compreso il mobilio, scaffalature in genere, attrezzature, macchinari e materiali per l'edilizia; climatizzazione e riscaldamento, bricolage e fai da te, tendaggi, parati, automazione cancelli, decorazioni, materiali per antinfortunistica, elettrodomestici, piccoli elettrodomestici e relativi accessori, arredamenti ed attrezzature per il giardino, materiale e attrezzature e macchinari per l'edilizia, pavimenti porte e finestre, rivestimenti e scale e prodotti comunque affini a quelli suindicati.

***Superficie Utile Lorda (Sul) e Superficie di Vendita - Edificio C***

Attraverso la definizione di Superficie Utile Lorda (Sul) presente in allegato 4 degli Allegati Normativi delle Norme Tecniche di Attuazione:

*"La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali, con esclusione: a) dei porticati a piano terreno e delle pensiline ad uso pubblico di qualsiasi altezza; b) dei porticati e delle pensiline ad uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della SUL; c) dei balconi e delle logge con profondità non superiore a ml 2,00, delle tettoie con sporgenza non superiore a ml.3,00; d) dei*

sottotetti non praticabili non finestrati e di quelli praticabili e/o non finestrati e di quelli praticabili e/o non finestrati, la cui altezza media interna sia inferiore a ml 1,20; e) delle cabine elettriche, delle centrali termiche di condizionamento degli impianti igienici e di ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente. Nel caso di serbatoi, silos, ect la SUL è calcolata sul perimetro esterno della struttura o sul perimetro del basamento se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante – per le nuove costruzioni in tutti i locali classificati come A1 nel R.E.G. tale superficie va conteggiata normalmente fino all'altezza massima di piano (hm 3,50), oltre a tale valore, ai fini dell'applicazione degli indici di zona, la superficie del vano interessata dalla maggiore altezza va incrementata del 10% ogni 20cm di incremento dell'altezza”, dalla definizione presente nella descrizione dell'attività che si andrà ad insediare e in base al comma 1.6 del punto 1.CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DELLE TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI – ART.4, LETTERA A), L.R. n°14/1999, “... Nei punti vendita nei quali è possibile esercitare congiuntamente le attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio – esclusivamente per la vendita dei prodotti elencati all'art.19 bis della Legge Regionale n°14/1999 come modificata dalla Legge Regionale n°6/2007 [a) macchine, attrezzature e articoli per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato – b) materiale elettrico – c) colori, vernici, carte da parati – d) ferramenta ed utensileria – e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici – f) articoli per il riscaldamento – g) strumenti scientifici e di misura – h) macchine per ufficio – i) auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio – j) combustibili – k) materiali per l'edilizia – l) legnami] – la superficie di vendita al dettaglio è computata nella misura di almeno il 50% della superficie utile lorda complessivamente utilizzata per la vendita all'ingrosso e al dettaglio quando questa non sia superiore a 3.000mq nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti, e a 5.000mq nei restanti Comuni. La parte di superficie eccedente le succitate dimensioni viene considerata esclusivamente come superficie per la vendita al dettaglio, sarà possibile applicare alcune riduzione nelle verifica della reperibilità degli standard urbanistici” e dalla morfologia del progetto architettonico determinato dalle esigenze richieste per l'insediamento di grande struttura di vendita (non alimentare) in fabbricato esistente sono sviluppate le seguenti capacità di superficie utile lorda (SUL) e superficie di vendita:

**Superficie Vendita prevista nel fabbricato identificato con denominazione Edificio C\*\*:** - vedi schema allegato –

Area Vendita: **4.960,85mq**; Area Garden: **294,15mq**; Drive Scoperto1: **1022,00mq**; Drive Scoperto2: **723,00mq**;

Superficie Vendita\*\* :  $(4.960,85+294,15+1022,00+723,00) = 7.000,00mq$

Superficie Vendita\*\* :  $(5.000,00 \times 50\%) + 2.000,00 = 4.500,00mq$  (superficie di vendita dettaglio 64,28%) e **2500,00mq** (superficie vendita ingrosso 35,71%).

**SUL: (fabbricato)** - vedi schema allegato -  
**8.350,00mq** (progetto) = 8.350,00mq (ammessi)

Ripartita in base percentuale:

(64,28%) (SUL) Vendita Dettaglio: 5.367,38mq

(35,71%) (SUL) Vendita Ingrosso: 2.982,62mq

Considerando le superfici precedentemente citate vengono sviluppati e determinati i seguenti standard - Parcheggio Pubblico: 2.519,77mq, Parcheggio Privato: 8.397,50mq, Verde Pubblico: 3.966,08mq, (come meglio evidenziato nelle tavole 01 - PUA Area Transito - Verifica Standard Urbanistici – Stato Autorizzato e 02 – PUA Area Transito - Verifica Standard Urbanistici – Stato Futuro).

I valori determinati hanno influenzato le diverse dotazioni di standard che il P.P.I.P. - Area di Transito deve soddisfare, in particolare nella dotazione di:

**Parcheggi Pubblici** il nuovo valore nominale richiesto dallo standard di progetto e il realizzato derivano principalmente da modifiche introdotte per insediamento nel fabbricato denominato “Edificio C” di grande struttura di vendita (non alimentare) e in dettaglio: modifica del profilo del marciapiede lato Sud per consentire un'accessibilità adeguata, inserimento di vasca riserva idrica antincendio e modestissime modifiche nelle aree destinate a parcheggio privato già realizzate presenti nel comparto.

**Parcheggi privati**, la dotazione di questo standard viene soddisfatto sia come singola esigenza del fabbricato denominato “Edificio C” nella sua nuova situazione e sia complessivamente come P.P.I.P. – Area di Transito, in particolare il nuovo valore nominale richiesto dallo standard di progetto e il

realizzato derivano principalmente da modifiche introdotte per l'insediamento nel fabbricato denominato "Edificio C" di grande struttura di vendita (non alimentare) in particolare riguardano: modifica da parcheggio privato posto su via 1°Maggio (*denominata negli elaborati dello stato autorizzato come "parcheggio a terra sotto al portico704mq"*) con area a verde pubblico e marciapiedi pertinenziali e pubblici, adeguamento parcheggio pertinenziale posto in piano copertura.

**Verde Pubblico** la dotazione di questo standard viene soddisfatto sia come singola esigenza del fabbricato denominato "Edificio C" nella sua nuova situazione e sia complessivamente come P.P.I.P. – Area di Transito.

Il nuovo valore nominale richiesto dallo standard di progetto e il realizzato derivano principalmente da alcune modifiche introdotte per l'insediamento nel fabbricato denominato "Edificio C" di grande struttura di vendita (non alimentare) in particolare riguardano: modifica di parcheggio privato posto su via 1°Maggio (*denominata negli elaborati dello stato autorizzato come "parcheggio a terra sotto al portico704mq"*) con area a verde pubblico e marciapiedi pertinenziali - pubblici, ri-disegno di breve tratto di viabilità di accesso alla area esterna composta dalle funzioni aree di vendita (denominate drive scoperto 1 e drive scoperto 2), area carico-scarico, determinando i ri-disegno delle aiuole presenti nelle immediate vicinanze dell'intervento, introduzione di vasca idrica antincendio, inserimento di gruppo elettrogeno dispositivo per il solo funzionamento in emergenza in caso di black-out della rete elettrica e pompa di sollevamento.

#### **Elenco Elaborati di riferimento:**

*01 - PUA Area Transito - Verifica Standard Urbanistici – Stato Autorizzato;*

*02 - PUA Area Transito - Verifica Standard Urbanistici – Stato Futuro;*

Cesena, lì 21-01-2016

I Tecnici