

COMUNE DI CESENA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Diegaro - Via Brighi
Comparto 05/01 AT4a

Proprietà:

ARCA S.p.a.

Sede: Via Emilia 3902, 47020 Longiano (FC)

P.IVA: 00138870407

ottagono
associazione professionale

progettista:

Arch. Arnaldo Montacuti

Cesena, via A. Saffi 62
tel/fax 0547-332425
studio.ottagono@libero.it

Collaboratore: Arch. Agnese Riva

All.

13

Agg. Gennaio 2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1 - NORME DI P.R.G. E DATI DI PROGETTO

Il P.R.G. vigente del Comune di Cesena individua l' area in oggetto all'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione che si riportano di seguito integralmente:

Aree di trasformazione

Art. 46: AT4a - Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale

che così recitano:

- 46.01 Si tratta di aree marginali e di cintura del territorio urbanizzato, la cui trasformazione è finalizzata al completamento del sistema produttivo urbano e della città regionale. Si intende privilegiare un'edilizia prevalentemente polifunzionale a medio impatto ambientale con forte presenza di fasce di mitigazione verde.
- 46.02 *Ripartizione funzionale*
- Se = 50% St
 - Ap = 50% St
- 46.03 *Indici urbanistico-ecologici ed altezze*
- Ut = 0.4 mq/mq di cui 0.1 mq/mq per edilizia convenzionata in riferimento all'art. 42.08 bis
 - Ip (Se) > 10%
 - Ip (Se) > 30%
 - hm = 13mt
 - hm = 20 mt per corpi tecnici, celle frigorifere ed edificio per i quali il processo produttivo richiede altezze maggiori a 13 mt. Il titolo abilitativo sarà subordinato ad apposita convenzione per il mantenimento dell'uso.
 - hm = 30 mt per usi U2/1 e U3/9 nelle Aree contigue al Territorio urbanizzato del Centro Urbano e della frazione di Pievesestina
 - Apv = indicazioni di cui all'elaborato PG 5
 - A = 30 alberi/ha Se
 - Ar = 40 arbusti/ha Se
 - Tii = secondo le indicazioni del Piano di Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)
- 46.04 *Mix funzionale*
- Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2, U4/3
- Usi regolati:
- U1/1= massimo 150 mq di Sul pertinenzialmente legata all'attività produttiva con Sul > 5.000 mq.
- U2/1, U3/1, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2 = minimo 80% di Sul

U3/2 non alimentare = una struttura di vendita per ogni comparto di trasformazione
U3/3 non alimentare con le limitazioni di cui al precedente art. 23 e in alternativa all'uso U3/2

U3/3 alimentare nei casi previsti dalle tavole dei Sistemi

U3/2 alimentare con le limitazioni di cui all'art. 23.02

U4/1 per foresteria aziendale = massimo 250 mq di Sul e comunque per aziende con almeno 50 dipendenti; è di norma aggregata alla parte direzionale e subordinata alla verifica delle condizioni di inquinamento ambientale, di accessibilità ai servizi e all'assunzione di specifici obblighi per l'utilizzo. Dovrà essere verificata l'assenza di insediamenti dell'uso U4/3 in un intorno di 500 m. dall'area individuata per l'insediamento della foresteria e garantiti gli standard; il tipo edilizio dovrà seguire regole di distribuzione spaziale conformi ad una funzione abitativa collettiva dimensionata nella misura di 15 mq. a posto letto, dovranno essere definiti i limiti temporali di permanenza.

U4/3 = per le industrie insalubri di 1° classe limitatamente ai casi in cui speciali cautele o l'introduzione di nuovi metodi dimostrino che l'esercizio non reca danno alla salute del vicinato, con assoggettamento a VAS.

2 - PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'INTERVENTO

Superficie territoriale (St): 40.480 mq

Utilizzazione territoriale (Ut): 0,4 mq/mq di cui 0,1 mq/mq per l'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico in riferimento all'art. 42.08 bis N.d.A.

Superficie utile lorda (Sul): 16.000 mq

Superficie edificabile (Se): 50% St

Area pubblica (Ap): 50% St

Ip (Se) > 10 %

Ip (St) > 30%

Hm = 13 mt

Apv = verde ad alberi sparsi

A = 30 alberi/ha Se

Ar = 40 arbusti/ha Se

Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9)

Per maggiori dettagli è bene prendere visione della scheda di trasformazione **05/01 AT4a** (allegata).

3 - VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, PROROGHE E VARIANTI

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità dieci anni dalla stipula della convenzione. Da tale data si applica quanto disposto dalla Legge n°1150/1942 all' art. 17.

Costituiscono varianti al PUA le modifiche significative dell'impianto urbanistico (accessi al comparto, posizione delle strade e dei lotti), la nuova collocazione o l'eliminazione del verde e parcheggi già previsti, il mutamento di tipologia edilizia, l'introduzione di nuove destinazioni d'uso o l'eliminazione di destinazioni presenti, l'incremento di superficie di specifiche destinazioni che comportano la necessità di reperire standard aggiuntivi.

Tali varianti dovranno essere sottoscritte dai proprietari degli immobili compresi nel comparto e saranno approvate con lo stesso iter del Piano Attuativo.

La ditta attuatrice potrà proporre modifiche al Piano Urbanistico Attuativo, così come descritte al comma successivo senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo. Dette modifiche verranno istruite dal Settore competente al rilascio dei titoli abilitativi e valutate dalla CQAP.

Modifiche che non determinano variante al P.U.A.

1. Modeste modifiche delle dimensioni del lotto: sono ammesse modeste variazioni alla dimensione e alla forma del lotto edificabile e delle distanze dai confini rispetto al progetto di PUA a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
2. Reti, sottoservizi, impianti tecnologici: sono ammesse modeste modifiche al tracciato delle reti, dei sottoservizi e degli impianti tecnologici purchè le soluzioni proposte siano coerenti con il PRG, interessino aree pubbliche e siano state valutate positivamente dagli enti e servizi competenti nell'ambito del progetto esecutivo delle OO.UU. del PUA; per quanto riguarda la rete Enel, se, per motivi tecnici e di opportunità logistiche, sarà necessario modificare l'ubicazione della cabina Enel, sarà possibile farlo previa richiesta di nuovo parere presso l'Ente di competenza;
3. Altezza edifici: sono ammesse variazioni dell'altezza dell'edificio rispetto a quelle individuate nelle tavole delle tipologie del PUA entro il limite del 10%, nel rispetto dell'altezza massima consentita da P.R.G. e della VL dai confini di zona così come stabilito dal R.E. vigente;
4. Dimensione planimetrica degli edifici: sono ammissibili variazioni planimetriche della dimensione degli edifici previsti nel rispetto della SUL massima consentita, della sagoma di massimo ingombro prevista nel piano, degli indici ecologici previsti nei singoli lotti, dello standard dei parcheggi privati, delle caratteristiche morfologiche dei fabbricati approvate dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio ove necessario;
5. Accessi al lotto – passi carrai: sono ammesse modifiche agli accessi del lotto e alla posizione dei passi carrai individuati nelle tavole di PUA approvato ovvero alla previsione di ulteriori passi carrai, mediante Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione. Le

proposte di modifica, individuate nella planimetria generale di progetto delle opere di urbanizzazione e sottoscritte da tutti i proprietari compresi nella AT dovranno essere autorizzate dal Settore Infrastrutture e Mobilità per la verifica di fattibilità e di rispetto delle norme e delle relative disposizioni di legge;

6. Edifici: sono ammesse modifiche alla posizione delle aperture delle facciate ed alla distribuzione dei collegamenti verticali rispetto al progetto individuato nella tavola delle tipologie;
7. E' ammessa l'introduzione di pensiline, per creare spazi per il ricovero di attrezzature di servizio ed a protezione degli accessi, purchè comprese all'interno del perimetro della Se e nei limiti previsti dalle NdA del PRG e dalla vigente legislazione nazionale e regionale, tra cui le definizioni dell'allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" approvato con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 279 del 04/02/2010.
8. E' ammessa la modifica del posizionamento o aggiunta di volumi tecnici purchè contenuti all'interno della Se, previa valutazione della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio).

Sono comunque ammissibili ulteriori modifiche al PUA purchè non incidano sull'impianto urbanistico (accessi al comparto, posizione delle strade e dei lotti), sulla collocazione o eliminazione di verde e parcheggi già previsti, sull'introduzione o eliminazione di destinazioni d'uso già previste.

Proprietà e descrizione catastale sintetica - Comparto 05/01 AT4a

ARCA S.p.A. _ c.f./p.iva 00138870407

foglio 91

particelle: 66 (parte = 6.566 mq),
 67 (tutta = 2.582 mq),
 266 (tutta = 2.750 mq),
 268 (parte = 628 mq),
 327 (parte = 27.407 mq)
 581 (tutta = 547 mq)

per una Superficie territoriale complessiva di	mq	40.480
per una Sul max di	mq	16.000

4 - COSTRUZIONE DEI FABBRICATI

Il Permesso di Costruire relativo all'edificio potrà essere rilasciato dal momento della comunicazione inizio lavori delle opere di urbanizzazione del PUA.

Per i certificati di conformità edilizia e agibilità, dovranno essere ultimate, collaudate in via provvisoria e cedute tutte le opere di urbanizzazione primaria.

5 - OPERE DA REALIZZARE FUORI COMPARTO

Il progetto recepisce la Delibera di C.C. n° 180 del 05/06/2012 con cui viene rilasciata l'autorizzazione a presentare il PUA e definisce gli obblighi tra cui la riqualificazione di Via Primo Brighi, come previsto all'elaborato 4 del PPA "Scheda Programmatica".

6 - DATI TECNICI DI PROGETTO

DATI GENERALI DI PROGETTO		DA SCHEDA PRG	PROGETTO
Superficie territoriale		mq 40.000	mq 40.480
Se		mq 20.000 (50,00%)	mq 20.240 (50,00%)
di cui Se Art. 42.08 bis di cui si richiede il mantenimento di proprietà		mq 5.000	mq 5.060
Ap		mq 20.000 (50,00%)	mq 20.240 (50,00%)
Sul (uso U _{4/2})		mq 16.000	mq 12.700
di cui SUL Art. 42.08 bis di cui si richiede il mantenimento di proprietà		mq 4.000	mq 4.000
INDICI URBANISTICO - ECOLOGICI AREA AT4a mq. 40.480			
		STANDARD	PROGETTO
	Parcheggi P1	1mq/10mc = 3.810 mq (H = 3,00)	mq 4.089 > mq 3.810
St	Parcheggi P2	10/55 x 12.700 = 2.309 mq	mq 2.858 > mq 2.309
	Strade		mq 2.363
	Aiuole stradali		mq 179
	Marciapiedi		mq 658
	Verde pubblico da standard	10%*(40.480) = 4.048 mq	mq 4.048 = mq 4.048
	Verde di compensazione ambientale aggiuntiva		mq 3.389
	Area compensazione agg. da mantenere in proprietà (Art. 42.12 NdA)		mq 6.745
	Se	20.240 mq (50,00%)	mq 20.240
Se	Alberature	20.240/10.000 x 30 = 61	n° 61
	Arbusti	20.240/10.000 x 40 = 81	n° 81
	Superficie coperta edifici		mq 10.293
	Se pavimentata		mq 6.117
	Se verde		mq 1.403
	Se semipermeabile		mq 2.427
	Se permeabile totale	Sup. permeabile Se > 2.024 mq	mq 2.616,5 (1.403 + 2.427/2)
	lp (Se)	≥ 10 %	12,93 % (2.604/20.240 = 0,1287)
St	St verde		mq 14.205 (1.403 + 7.437 + 144 + 179 + 5.042)
	St semipermeabile		mq 3.319 (2.427 + 892)
	St permeabile totale	Sup. permeabile St > 12.144 mq	mq 15.864,5 (14.205 + 3.319/2)
	lp (St)	≥ 30 %	39,19 % (15.864,5/40.480 = 0,3919)

7 - SCHEMA DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Le soluzioni indicate negli elaborati del presente piano particolareggiato (piante e prospetti) sono indicative e non vincolanti.

Le soluzioni dovranno comunque rispettare gli ingombri massimi della planimetria di progetto (Tav. 2) senza che ciò costituisca variante al piano particolareggiato.

DATI DI PROGETTO	
Se	mq 20.240
di cui Se Art. 42.08 bis di cui si richiede il mantenimento di proprietà	mq 5.060
Sul deposito (uso U4/2, H = 13 m)	mq 12.654
Sul portineria (uso U4/2, H = 6 m)	mq 33
Sul servizi camionisti (uso U4/2, H = 3 m)	mq 13
Sul totale (uso U4/2, H max = 13 m)	mq 12.700
di cui Sul Art. 42.08 bis di cui si richiede il mantenimento di proprietà	mq 4.000
Superficie coperta edifici (Se)	mq 10.293
Superficie pavimentata (Se)	mq 6.117
Superficie semipermeabile (Se)	mq 2.427
Superficie permeabile (Se)	mq 1.403
TOT Superficie permeabile (Se)	mq 2.616,5
Ip (Se) > 10%	12,93 %
Alberature (Se)	n° 61
Arbusti (Se)	n° 81
Volume edifici (H = 3,00)	mc 38.100
1 mq / 10 mc	mq 3.810
Parcheggi P1	mq 4.089
Posti auto P1	n° 160
Area compensazione agg. da mantenere in proprietà (Art. 42.12 NdA)	mq 6.745
Superficie pavimentata (Area compens. agg. da mantenere in proprietà)	mq 811
Superficie semipermeabile (Area compens. agg. da mantenere in proprietà)	mq 892
Superficie permeabile (Area compens. agg. da mantenere in proprietà)	mq 5.042

Destinazioni d'uso

Centro di distribuzione alimentare e uffici di servizio all'attività (Uso U4/2).

Descrizione dello schema tipologico

Il fabbricato è caratterizzato da una piastra commerciale per lo stoccaggio prodotti alimentari, sostanzialmente ad un unico piano, con altezza interna di 11,80 m. La parte lungo la facciata ovest, in corrispondenza delle bocche di carico, viene invece organizzata su 2 livelli: al piano primo vengono collocati gli uffici di servizio all'attività ed i servizi di ristoro al personale.

L'altezza massima è di 13 m, misurata dalla zona a quota più bassa che è l'area di carico/scarico e manovra.

I volumi tecnici per macchine ed impianti saranno collocati sulla copertura.

All'ingresso dell'area privata è collocata una portineria di controllo dalla quale verrà regolato l'accesso.

Il parcheggio privato di pertinenza alla struttura è collocato nell'area adiacente all'ingresso nord: sarà suddiviso in due parti ben distinte con accessi indipendenti, di cui una riservata ai magazzinieri, nell'area di compensazione aggiuntiva da mantenere in proprietà, e la restante riservata ai visitatori ed agli impiegati, in Se.

Parcheggi privati

In caso di previsione/modifica dei piani abitabili/usabili ricavati all'interno dell'altezza effettiva del fabbricato, anche tramite soppalchi, la quantità minima di parcheggi privati sarà calcolata utilizzando le altezze reali riferite ad ogni piano abitabile/usabile.

Fonti di energia rinnovabili

In base a quanto previsto dalla D.A.L. Regione Emilia Romagna n° 156/2008 e s.m.i., in sede progettuale si dovrà prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili a copertura di quota parte dei consumi di energia termica ed elettrica dell'edificio.

A tale scopo si prevede l'installazione di impianti solare e fotovoltaico sulla copertura dell'edificio.

8 - SPAZI PUBBLICI

Per spazi pubblici si intendono :

- strade
- parcheggi pubblici
- verde pubblico

Le aree sovraccitate, che non siano incluse nel perimetro della superficie edificabile o dell'area di compensazione aggiuntiva da mantenere in proprietà verranno cedute gratuitamente al comune (vedi Tavola 6).

Il Piano urbanistico specifica le quantità di aree a servizi da attrezzare:

Verde pubblico da standard	mq	4.048
Verde pubblico di compensazione ambientale aggiuntiva	mq	3.389
Aiuole stradali	mq	179
Parcheggi pubblici	mq	2.858
Strade	mq	2.363
Marciapiedi	mq	658

Strade

Le strade comprendono, oltre alla carreggiata, il marciapiede laterale, l'aiuola spartitraffico e banchine complanari non carrabili. La pavimentazione sia dei marciapiedi sia della carreggiata stradale è realizzata in cordoli in cls e tappeto d'usura in conglomerato bituminoso.

Parcheggi

Il Piano particolareggiato definisce le aree da destinarsi a parcheggio pubblico comprensive degli spazi di manovra. La superficie sarà realizzata in conglomerato bituminoso dello stesso tipo di strade e marciapiedi pubblici. Le alberature e i corpi illuminanti delle strade e parcheggi sono indicati nelle tavole corrispondenti.

Verde

Si intendono per aree a verde le aree a verde pubblico da standard, a verde pubblico di compensazione ambientale aggiuntiva e le aiuole stradali identificate nella TAV. 5.1.

Il verde di ecotone, previsto per tutto il contorno del comparto ad eccezione del lato nord, verrà piantumato con essenze di media e piccola grandezza, in accordo con il settore dei lavori pubblici del Comune di Cesena.

Impianti tecnici

Il Piano particolareggiato prevede gli schemi per le reti fognarie, acqua, gas e per il funzionamento del sistema idraulico, nonché linee elettrica, telefonica e canalizzazione per fibre ottiche.

Tutte le reti sono state concordate con le aziende fornitrici dei servizi.

Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità alle disposizioni impartite da ogni rispettiva azienda erogatrice dei servizi.

Barriere acustiche

Si prevede l'utilizzo di barriere fonoassorbenti cieche tipo "Tecnowall 95 AV10", per un'altezza di m 2,50, con struttura portante e pannelli montati a secco.

Pannelli metallici modulari autoportanti monoassorbenti e fonoisolanti specifici per la realizzazione di barriere acustiche esterne, da installare su fondazioni in c.a. continua o su plinti, costituite da:

- Involucro posteriore in lamiera piena di acciaio zincata e verniciata
- Mascherina anteriore in lamiera forata di acciaio zincata e verniciata
- Coibentazione interna realizzata con materassino in lana minerale rivestito superficialmente con tessuto in velo di vetro
- Tappi di chiusura delle testate del pannello in plastica rigida, fissati meccanicamente al pannello modulare
- Guarnizioni antivibranti e di tenuta acustica fra pannello e montante inserite nei pannelli stessi, fissate alle testate e costituite da profili in gomma rigido-morbida
- Doppio giunto meccanico del tipo maschio-femmina senza interposizione di guarnizioni

Modalità di installazione.

I pannelli vengono disposti in orizzontale uno sopra l'altro all'interno di profilati metallici di sostegno tipo HE o similari posti ad interasse max di 4 m ed accoppiati tra loro con un sistema antiponteacustico costituito da un doppio giunto meccanico tipo maschio-femmina senza interposizione di guarnizioni.

I profilati metallici di sostegno dei pannelli saranno ancorati con piastre e bulloni zancati su una fondazione in c.a., indipendente dal muro di recinzione. La fondazione sarà realizzata in area pubblica in modo che eventuali manutenzioni o smontaggio delle strutture possano avvenire senza interferire con le recinzioni private.

9 - ELENCO ELABORATI

A maggior specificità di quanto sopra esposto si rimanda alle Tavole specifiche allegate e precisamente:

ALLEGATO 1.1	Documentazione fotografica, elementi catastali
TAVOLA 1.2	P.R.G. - Rilievo planoaltimetrico
TAVOLA 1.3	Sezioni stato di fatto
TAVOLA 2	Analisi progettuale
TAVOLA 3	Planivolumetrico
TAVOLA 4.1	Profili/sezioni di progetto
TAVOLA 4.2	Schemi tipologia edilizia
TAVOLA 5.1	Verde pubblico, fognatura bianca, mobilità
TAVOLA 5.2	Profili fognatura bianca e sezione stradale
TAVOLA 6	Aree da cedere
TAVOLA 7.1	Schema reti acque nere, acquedotto, gas, fibre ottiche
TAVOLA 7.2	Profilo acque nere
TAVOLA 8	Schema rete illuminazione pubblica
TAVOLA 9.1	Rete Enel
TAVOLA 9.2	Rete Telecom
TAVOLA 10	Computo metrico
TAVOLA 11	Computo metrico opere fuori comparto Via Brighi e intersezione Via Emilia
ALLEGATO 12	Relazione illustrativa - Relazione sull'invarianza – Pareri Enti
ALLEGATO 12.1	Relazione illustrativa integrativa
ALLEGATO 13	Norme tecniche di attuazione
ALLEGATO 14	Valutazione previsionale di impatto acustico
ALLEGATO 15	Relazione geologica – geotecnica
ALLEGATO 15.1	Dichiarazione di fattibilità geologica - geotecnica
ALLEGATO 16	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.
ALLEGATO 17	Schema di convenzione

Il progettista

Arch. Arnaldo Montacuti

Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
Diegaro - via Brighi

05/01-AT4a

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 40.000 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0,4 mq/mq di cui 0,1 mq/mq
per l'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico in riferimento all'art.42.08 bis N.d.A.
Superficie utile lorda (Sul): 16.000 mq

Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 50% St;
Area pubblica (Ap): 50% St;

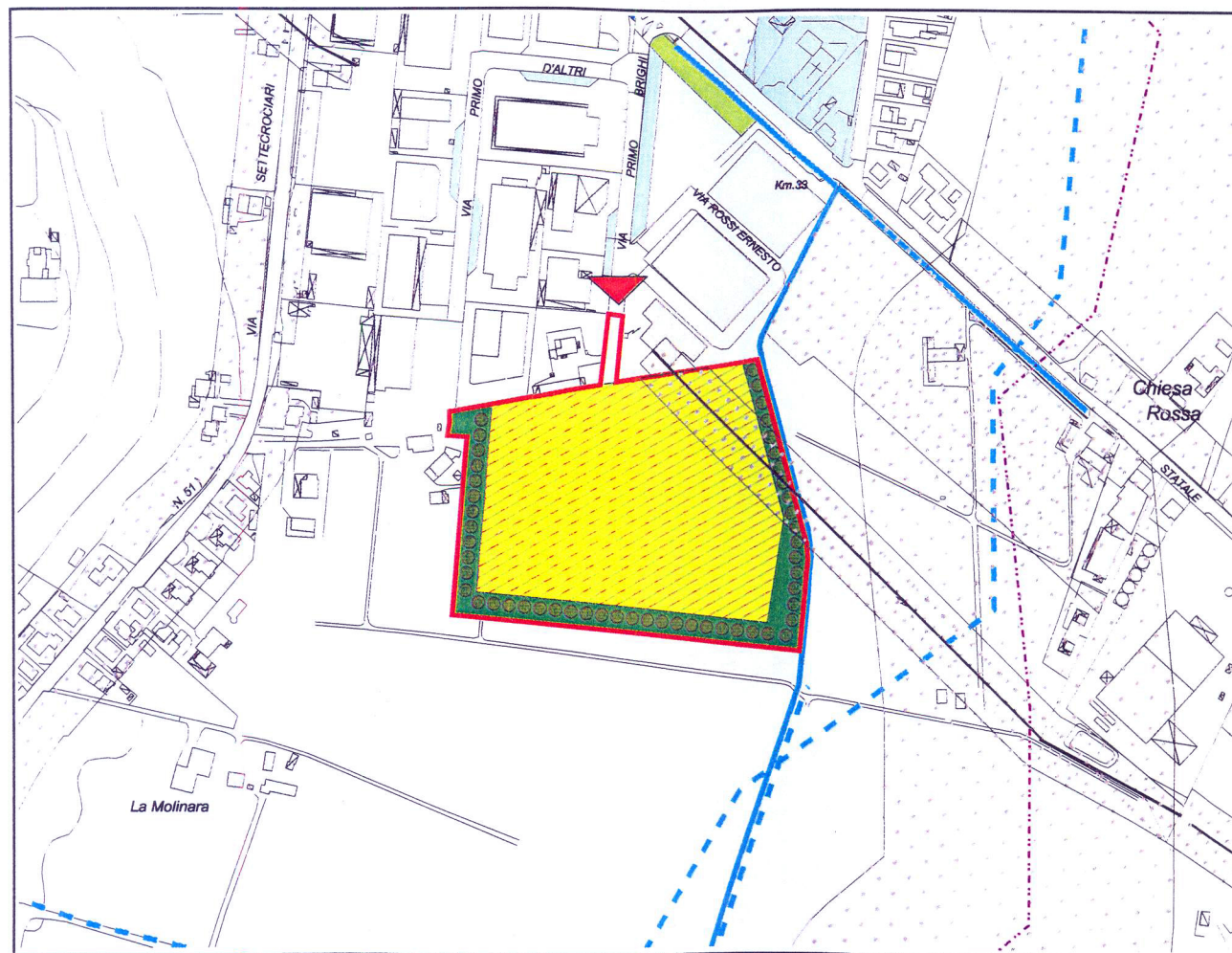
Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 10%
Ip (St) > 30%
hm = 13 mt
Apv = verde ad alberi sparsi
A = 30 alberi/ha Se
Ar = 40 arbusti/ha Se
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9)

Normativa funzionale

Per gli usi previsti e regolati si veda l'art. 23 e l'art. 46 NdA.

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto completa l'insediamento produttivo di Diegaro, posto a sud della via Emilia nei pressi della strada provinciale Diegaro-S.Vittore. Attualmente la viabilità dell'area artigianale è interrotta sul confine del territorio urbanizzato. Nel PRG '85 l'area aveva destinazione agricola.

Obiettivi e criteri di intervento

L'area di trasformazione deve offrire risposta alla domanda insediativa di nuove aziende e migliorare l'organizzazione stradale della zona artigianale.

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale.
Studio di impatto sulla mobilità (art.19.06 N.d.A.).
Documentazione di impatto acustico.

Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.19 del PTCP) di cui all'art. 2.7 dell'allegato 1;
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1;
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).

Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

Filari da tutelare art. 2.3 allegato A1.

