

# COMUNE DI CESENA

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 10/06-AT4a CALABRINA Via Cervese

DETERMINAZIONE n. 1330/2008

COMMITTENTE: CECCARONI CAMBI VOGLIA PIER LUIGI

Nato a Bergamo il 04/08/1935

Residente a Cesena via Corso Comandini, n. 82

c.f.: CCC PLG 35M04 A794H

Oggetto della Tavola:	Scala:	Tavola n°
<b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</b>	<b>/</b>	<b>23</b>

### Il Progettista

Studio Tecnico

Dott. Ing. Angelo Farneti

Viale G. Bovio, 68-Cesena (FC)-Tel. 0547/29829;  
Fax 0547/362746; e\_mail:studio.farneti@iol.it

### Data:

**Maggio 2013**

PROPRIETA' RISERVATA: questo disegno non potrà essere riprodotto o reso noto a terzi senza la nostra autorizzazione; in caso contrario si agirà a termine di legge.

## **1 - INQUADRAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO NELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.**

### **1.1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

L'area in oggetto è censita al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio n° 49 con le seguenti particelle:

- n° 968 parte di mq. 25620;
- n° 970 di mq. 1336;
- per complessivi mq. 26956 catastali di proprietà Ceccaroni Cambi Voglia Pier Luigi.
- n° Scolo Consorziale di mq. 1380
- Totale comparto mq. 28336

### **1.2 – IDENTIFICAZIONE P.R.G.**

Il P.R.G. vigente del Comune di Cesena individua tale area all'art. 46 delle norme di attuazione.

L' intervento è ammesso secondo gli indici ed usi della scheda di trasformazione **10/06 AT4 a** (ALLEGATA), e nel rispetto dei dati e degli usi riportati nella tabella allegata alla TAV. 3.

## **2 - DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area di intervento è posta in località Calabrina e si sviluppa lungo la via Cervese angolo via Mariana.

Attualmente l'area è coltivata a seminativo e il terreno risulta pianeggiante come si evince dal rilievo planialtimetrico.

L'accesso attuale all' area avviene dalla Via Mariana e costituirà pure "opportunamente sistemato" il futuro accesso.

L'area verrà dotata di tutti i sottoservizi necessari alla futura edificazione.

### **3 - ILLUSTRAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

#### **3.1 - ELEMENTI CHE HANNO DELINEATO LO STUDIO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

L' elemento che ha condizionato in modo determinante lo studio del Piano Particolareggiato è stata la morfologia del terreno, la sua forma, ma soprattutto lo schema impiantistico indicato nella scheda sopra menzionata.

In considerazione di ciò è stata creata una viabilità che permette di collegare in modo semplice via Mariana ai parcheggi pubblici e al lotto edificabile.

Vengono inserite lungo il perimetro dell'area, fasce verdi al fine di creare un idoneo filtro fra la zona edificata e l' area rimasta agricola e la viabilità esistente; inoltre in questa fascia sul lato nord/ovest trova sistemazione l'invaso della vasca di laminazione.

#### **3.2 - CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO POLIFUNZIONALE.**

Visto la dimensione piuttosto limitata dell'insediamento si è ritenuto molto più idonea una presenza edilizia costituita da un fabbricato articolato su più livelli, che risponda a semplici canoni di regolarità architettonica di tipo prefabbricato o eseguito in opera.

Le recinzioni fronte strada e le eventuali suddivisioni interne saranno con muretti in c.a e sovrastante ringhiere e/o divisionali uniformi e armonizzate.

### **3.3 - CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI PUBBLICI.**

Le strade e i marciapiedi saranno pavimentati con asfalto a granulometria grossa con buon coefficiente di drenaggio per consentire buona aderenza in qualunque condizione climatica.

I lampioni saranno costituiti da armatura Grechi tipo "LUMADA VP" in acciaio zincato, lampada Sodio Alta Pressione 100W, h.f.t. 10,00 mt e comunque di gradimento alla Amministrazione Comunale e/o HERA LUCE.

Il verde pubblico sarà idoneamente sistemato e piantumato.

### **3.4 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI E DELLE AREE DI PERTINENZA.**

Vista la peculiarità del terreno, vista la necessità di ottenere un buon inserimento del fabbricato nella morfologia dell'area e per realizzare idonei accessi all'edificio, sono state studiate, le aree-manovra che sostanzialmente lo circondano permettendo quindi un agevole movimenti dei mezzi.

Le caratteristiche del fabbricato saranno le seguenti:

- a)** struttura portante con pilastri in c.a.v. su fondazioni in c.a. a plinti isolati o a platea e travi di sostegno copertura in c.a. precompresso; il tutto idoneamente armato con barre d'acciaio ad aderenza migliorata;
- b)** Le altezze degli edifici saranno  $H_m \leq 13$  ml. con particolare attenzione alla strada e ai confini di proprietà come risulta dalla tav. 6 "schemi profili/sezioni stato di progetto".

Dovranno comunque sempre rispettare i criteri imposti dalla visuale libera e quelli imposti dal D.M. del 16 gennaio 1996, in rapporto alle larghezze stradali (**Normativa Antisismica**);

- c) Copertura composta da tegoli, isolamento termico e guaina impermeabile;
- d) Tamponamento esterno con pannelli prefabbricati e finitura di pregio;
- e) Finestrature eseguite con telaio in alluminio colorato;
- f) Pavimentazioni interna di tipo industriale mentre quella dei blocchi servizi e/o uffici con ceramica.

I piazzali esterni agli edifici saranno rifiniti in parte con tappeto bituminoso tipo bynder e sovrastante tappeto di usura mentre la restante area, come i parcheggi, con mattonelle autobloccanti di tipo drenante.

#### **4 - ACCESSIBILITA' SPAZI PUBBLICI**

Le aree pubbliche previste nel comparto saranno accessibili da persone con difficoltà di deambulazione in quanto sono stati previsti percorsi idonei e senza ostacoli come si può evincere dalla TAV. 3, nel pieno rispetto delle indicazioni della legge n° 13 del 09/01/1989.

## 5 - INDICAZIONI IDROGEOLOGICHE

L'area di intervento è posta in località Calabrina ed è limitata a nord-ovest dalla S.P. 71 Bis - via Cervese - e a sud dalla via Mariana.

Attualmente il terreno in esame è praticamente pianeggiante con dislivelli pressoché inesistenti.

Con l'intervento proposto l'intera area sarà completamente urbanizzata con nuova strada, parcheggi e marciapiedi.

Il comparto nelle tavole del Piano di Stralcio per il rischio idrogeologico, si trova interamente nella "zona bianca" pertanto le recinzioni potranno essere realizzate ad altezza che si riterrà idonea per la progettazione del comparto come pure le quote dei piani di calpestio degli edifici.

Nonostante ciò le recinzioni saranno previste con  $H > 50$  cm superiore al cosiddetto "tirante idrico" così come le quote dei piani di calpestio degli edifici.

La quota di imposta dei marciapiedi stradali e della rampa di accesso sarà posizionata al di sopra del tirante idrico; sarà posta particolare cura per le canalizzazioni di tutti gli impianti a servizio del PUA al fine di evitare infiltrazioni ed allagamenti al piano interrato.

Le nuove tavole dei tiranti idrici e la nuova direttiva relativa alle verifiche di sicurezza idraulica riconfermano quanto precedentemente indicato.

In relazione alla zona ed agli elementi di tutela dell'impianto della centuriazione l'intervento prevede il pieno rispetto dell'impianto della centuriazione romana con le strade, il parcheggio e gli edifici perfettamente allineati al reticolo della centuriazione e parallelo alla via Mariana.

## **6 - VALUTAZIONI DEGLI IMPATTI SULLA MOBILITÀ RIFERITI ALLA SALUBRITÀ DELL'ARIA**

Per la realizzazione del nuovo intervento si possono stimare i seguenti carichi veicolari:

per la proprietà CECCARONI (U3/2 vendita al dettaglio e alimentare) :

n° 5 autotreni/giorno;

n° 20 autofurgoni/giorno;

n° 120 vetture/giorno dovute in parte ai dipendenti.

per la proprietà CECCARONI (U3/7 commercio all'ingrosso U4/1 – U4/2 – U3/9)

n° 5 autotreni/giorno;

n° 15 autofurgoni/giorno;

n° 40 vetture/giorno.

per la quota riservata al Comune:



n° 3 autotreni/giorno;

n° 10 autofurgoni/giorno;

n° 20 vetture/giorno.

Per un totale di: n° 13 autotreni/giorno;

n° 45 autofurgoni/giorno;

n° 180 vetture/giorno.

L'impatto sulle condizioni di salubrità dell'aria verrà parzialmente mitigato dalla presenza di fasce alberate di verde pubblico come separazione tra l'intervento e l'esterno del comparto.

Anche lungo il perimetro est dell'area viene inserita una fascia di verde di mitigazione al fine di creare un idoneo filtro fra la zona edificata e l'area rimasta agricola.

La salubrità dell'intervento è inoltre assicurata e garantita dalla provenienza agricola dei terreni di sedime, privi di impurità o materiali inquinanti in genere.

## **7 - VALUTAZIONE DEI RISCHI UTENTI DELLA STRADA**

Per il futuro movimento dei mezzi, dovuto al nuovo intervento, il progetto del piano urbanistico prevede un unico accesso dalla via Mariana che distribuirà il flusso veicolare dell'intero comparto produttivo senza creare grossi intralci all'esistente via, che viene comunque allargata.

Pertanto si può affermare che gli accessi alle future attività non avranno effetti negativi sulla sicurezza degli utenti e che il traffico indotto dalla presenza delle nuove attività non andrà ad appesantire le condizioni di viabilità della circostante zona.

La sicurezza stradale è garantita anche in relazione al fatto che verrà installata idonea segnaletica stradale, nel rispetto dei dettami previsti dal Codice della strada, e che in fase di progettazione sono stati rispettati i triangoli di visibilità, i raggi di curvatura e le distanze minime previste per le intersezioni dei flussi veicolari.

**8 - NUOVO COLLETTORE FOGNARIO VIA CERVESE**  
**( PIOPPA – CALABRINA – S.EGIDIO DEPURATORE)**

La proprietà del presente PUA “soggetto attuatore” si impegna a partecipare, per la quota di propria competenza, al costo del collettore fognario di via Cervese nel rispetto degli impegni assunti con il Comune di Cesena di cui alla comunicazione del 01-06-2010.

6.2.2016

**Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale  
Calabrina - via Cervese**

**10/06-AT4a**

**SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO**



Scala 1 : 5.000

**INQUADRAMENTO E OBIETTIVI**

**Caratteristiche urbanistiche e ambientali**

La frazione di Calabrina è ubicata a nord est del territorio comunale all'interno della maglia della centuriazione romana, lungo la via Cervese. E' sviluppata prevalentemente lungo l'asse viario della Cervese e in direzione est-ovest lungo via Mariana. Il comparto è posto a nord della frazione lungo la via Cervese a conclusione del centro di Calabrina.

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'area di trasformazione deve consentire l'acquisizione del terreno necessario per la realizzazione del tratto nord della circonvallazione. Deve essere posta attenzione al rapporto con il tessuto residenziale a sud con opportune misure di mitigazione dall'inquinamento acustico ed atmosferico.

**REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE**

**Indici urbanistici e quantità**

Superficie territoriale (St): 28.336 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.40 mq/mq di cui 0,1 mq/mq per edilizia convenzionata in riferimento all'art.42.08 bis  
Superficie utile lorda (Sul): 11.334 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 a filari  
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**

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8,U3/9, U4/1, U4/2.

Usi regolati: U1/1 = massimo 20% Sul e comunque per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità produttiva.  
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2 = minimo 80% Sul.  
U3/2 non alimentare = una struttura di vendita per ogni comparto di trasformazione.  
U3/2 alimentare con le limitazioni di cui all'art. 23.02  
U4/1 per foresteria aziendale massimo 250 mq.

**PRESCRIZIONI**

**Urbanistico-ambientali**

E' escluso l'uso U4/3.  
Verde di ecotone verso l'ambito rurale.  
Documentazione di impatto acustico.  
Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.).

**Idrogeologiche**

Il comparto ricade in zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art.21B del PTCP) di cui all'art.2.12 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.

