

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°
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	/	22

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 2012

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

Si confermano, per il piano in oggetto, le indicazioni del P.R.G. vigente del Comune di Cesena che individua tale area all'art. 46 delle norme di attuazione che si riportano di seguito integralmente:

Aree di trasformazione

Art. 46: **AT4 a - aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale.**

che così recitano:

art. 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.

art. 46.02 *Ripartizione funzionale*

- Se = 50% St

- Ap = 50% St

art. 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 (St) > 30%

- hm = 13 mt
- Apv = indicazione di cui all' elaborato PG 5
- A = 30 alberi/ha Se
- Ar = 40 arbusti/ha Se
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

art. 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 > 5000 mq.

U2/1, U3/1, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2, U4/3 = minimo 80% Sul

U3/2 non alimentare = una struttura di vendita per ogni comparto di trasformazione.

U3/3 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 pertinenza.

U4/3 = limitatamente ai casi previsti dalle schede (PG5) nella parte prescrittiva.

L' intervento è ammesso secondo gli indici e gli usi della scheda di trasformazione **10/06 AT4a** e nel rispetto dei dati tecnici e degli usi riportati nella tabella allegata alla TAV 3 e qui riportata in copia al punto **8.**

2 - COSTRUZIONE FABBRICATI

Il permesso di costruire relativo al fabbricato da edificare nel lotto nel rispetto degli indici, potrà essere rilasciato solo dopo la stipula della convenzione, dopo il rilascio da parte dell' Amministrazione Comunale del Permesso di costruire relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il certificato di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati sarà rilasciato ad opere di urbanizzazione ultimate e collaudate.

3 - 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.

a) La ditta lottizzante potrà proporre modifiche al piano particolareggiato per apportare modeste variazioni ai lotti di intervento ed alle distanze dai confini conseguentemente al progetto esecutivo delle OO.UU.

b) La ditta lottizzante, prima del rilascio dei permessi edilizi per la costruzione dei fabbricati, potrà proporre modifiche alle finiture dei medesimi rispetto a quelle specificate, nella relazione tecnica e nella tavola dello schema delle tipologie come pure potrà modificare le sagome degli edifici purchè venga rispettata la sagoma di massimo ingombro indicata in planimetria.

c) Le modifiche di cui ai punti a) e b) non costituiscono variante al Piano Particolareggiato e verranno istruite dall'Ufficio competente e valutate dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

Varianti che modifichino il planovolumetrico oppure introducano una nuova funzione od eliminino una funzione prevista nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo, oppure varianti che apportino modifiche tipologiche non previste, dovranno essere proposte dall'insieme dei proprietari del comparto, compresi quelli a cui la ditta attuatrice abbia venduto lotti o fabbricati.

Tali varianti sostanziali dovranno essere approvate con lo stesso iter del Piano Urbanistico Attuativo.

4 - CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO

Vista la dimensione piuttosto limitata dell'insediamento si è ritenuto molto più idonea una presenza edilizia costituita da un solo fabbricato, anche del tipo prefabbricato o similare.

Le caratteristiche del fabbricato saranno le seguenti:

- a)** struttura portante con pilastri in c.a.v. su fondazioni in c.a. a plinti isolati 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 di progetto".

Dovranno comunque sempre rispettare i criteri imposti dalla visuale libera e quelli imposti dal D.M. del 16 gennaio 1996;
- c)** Copertura composta da tegoli, isolamento termico e guaina impermeabile;
- d)** Tamponamento esterno con pannelli prefabbricati e/o in opera con finitura di pregio o tipo similare;
- e)** Finestrature eseguite con telaio in alluminio colorato;
- f)** Pavimentazioni interna di tipo industriale mentre quella dei blocchi servizi e/o uffici con ceramica.
- g)** I piazzali esterni all'edificio saranno rifiniti in parte con tappeto bituminoso tipo bynder e sovrastante tappeto di usura e la restante come i parcheggi con mattonelle autobloccante di tipo drenante;
- h)** Le recinzioni fronte strada e le eventuali suddivisioni interne saranno con muretti in c.a. e sovrastante ringhiere uniformi e armonizzate;

- i) Il verde pubblico e le aree pubbliche verranno rifinite e completate con la messa a dimora di essenze di vario tipo per creare un buon effetto schermante e ombreggiante e, contemporaneamente, un piacevole effetto cromatico che il fogliame offre nelle diverse stagioni.

5 - IMPEGNI RELATIVI AL P.P.A. VIGENTE:

La realizzazione della rotatoria su Via Cervese comporterà un costo pari a circa 50.000,00 €.

L'impegno da parte della proprietà alla realizzazione o alla sua monetizzazione per il 50% sarà inserito nella convenzione, che dettaglierà le eventuali modalità di corresponsione al Comune.

In convenzione sarà pure quantificata la quota proporzionale in ragione della Sul da corrispondere al Comune per la realizzazione della fognatura nera fino al depuratore di Villa Calabria con le A.T. 10/07 e 10/08.

6 - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI:

Come stabilito dal D. Assemblea Legislativa 156/2008, relativa alle fonti energetiche rinnovabili, l'edificio interno al comparto verrà progettato e realizzato nel pieno rispetto delle quantità di energia che dovranno essere ottenute dall'uso di fonti rinnovabili, come energia solare, fotovoltaica, stabilite dal decreto sopracitato.

7 - PRESCRIZIONI ACUSTICHE:

Durante il periodo di apertura dei cantieri verrà rispettato quanto prescritto dall'Ordinanza del Sindaco PGn 19838 del 31/03/10;


- vista la potenziale criticità causata dal flusso dei mezzi pesanti sui ricettori di Via Mariana, per tali mezzi, sarà imposto l'obbligo di ingresso nell'area

unicamente dall'accesso più vicino alla Via Cervese e sarà posto l'obbligo di percorrere solo la strada parallela alla Via Cervese;

- vista la potenziale criticità causata dal flusso dei mezzi pesanti sui ricettori di Via Mariana sarà inibito l'accesso all'area dei mezzi pesanti, ad eccezione degli automezzi per lo svuotamento dei cassonetti, tutti i giorni dalle ore 22.00 alle ore 6.00;

- è confermato l'adempimento alle prescrizioni sul monitoraggio acustico contenute nel parere del Settore Tutela Ambiente e Territorio del 12/04/2011 p.g. 23921/351.


8 - DATI TECNICI DI PROGETTO

	FASCIA: 1380 mq (SUPERFICIE CON INDICE PARI A: 0)
Superficie Territoriale (St): (28336-1380)=	26956,00 mq


(Sul)	Superficie utile lorda: $(0,40) \times (St) = (0,40) \times (26956,00)$	10782,40 mq	=10782,40 mq
-------	---	-------------	--------------

DI CUI:	-quota relativa alla proprietà:	8086,80 mq
	-quota riservata al comune Art.:42.08bis: $(0,1) \times (St) = (0,1) \times (26956)$	2695,60 mq

USI PREVISTI:	quota relativa alla proprietà:	quota Art.:42.08bis:	TOTALE
U3/2	1500,00 mq	/ mq	1500,00 mq
U3/9	3750,00 mq	1250,00 mq	5000,00 mq
U3/7-U4/1-U4/2	2836,80 mq	1445,60 mq	4282,40 mq
(SUL) TOTALE:			10782,40 mq

	(Se) Superficie edificabile:	12004,00 mq	<13478,00 mq
---	------------------------------	-------------	--------------

DI CUI:	-quota relativa alla proprietà:	10070,00 mq
	-quota riservata al comune Art.:42.08bis:	1934,00 mq

	(Vp) Verde pubblico di standard:	5039,80 mq	>4970,60 mq
---	----------------------------------	------------	-------------

	Area di futura circoscrizione (da PRG)	2917,00 mq
---	--	------------

	(P2) Parcheggi pubblici (quota in Area pubblica esterna al fabbricato):	4038,80 mq
---	---	------------

VERIFICA STANDARD: P2 esterni al fabbricato= 4038,80 mq
 P2 oggetto di richiesta di monetizzazione= 67,09 mq =2,46% < 15% di 2727,27mq (Standard richiesto per U3/9)
 TOT 4105,89 mq RICHIESTI DA PRG

	Viaibilità:	1172,20 mq
--	-------------	------------

	Marciapiedi:	1187,60 mq
--	--------------	------------

	Aiule:	538,35 mq
---	--------	-----------

	Cabina enel:	34,25 mq
---	--------------	----------

	Isola ecologica:	24,00 mq
--	------------------	----------

(Ap)	Area Pubblica:	TOTALE AREE DA CEDERE:	14952,00 mq	>13478,00 mq
------	----------------	------------------------	-------------	--------------

	(Ip)Se Ip (Se)>10%: $550,5+1131+25,4+152=$	1858,90 mq	>1200,40 mq (12004,00x10%)
---	--	------------	----------------------------

	(Ip)St Ip (St)>30%: $1858,9+5039,8+538,35+1068=$	8505,05 mq	>8086,80 mq (26956,00x30%)
---	--	------------	----------------------------

	(A)	36 alberi	=36 alberi (30 alberi/ha Se: $30 \times 12004,00:10000= 36$)
---	-----	-----------	---

	(Ar)	48 arbusti	=48 arbusti (40 arbusti/ha Se: $40 \times 12004,00:10000= 48$)
---	------	------------	---

9 - ULTERIORI PRESCRIZIONI: DGP 199/2011 – Decisione in merito alla verifica preliminare di assoggettabilità alla VAS.

Aria:

Nel comparto non potranno essere insediati usi assoggettati ad autorizzazione all'emissione in atmosfera.

Invarianza idraulica:

La ditta attuatrice segnalerà la presenza del bacino di laminazione con adeguata cartellonistica, al fine di evitare il pericolo in caso di allagamento temporaneo.

La ditta attuatrice rispetterà inoltre la distanza escavazioni dalla strada, seguendo le regole stabilite dal Codice e dal relativo Regolamento.

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

- TAVOLA 1: Certificati catastali;
- TAVOLA 2a: Documentazione fotografica;
- TAVOLA 2b: Stato di fatto, profili esistenti,
sovrapposizione catastale - PRG;
- TAVOLA 3: Planimetria di progetto – Dati tecnici;
- TAVOLA 4: Planimetria aree da cedere;
- TAVOLA 5: Planimetria verde pubblico;
- TAVOLA 6: Schemi profili/sezioni di progetto;
- TAVOLA 7: Schema Tipologia “A” – Art.42.08 bis;
- TAVOLA 8: Planivolumetrico;
- TAVOLA 9: Planimetria rete acque bianche;

TAVOLA 10: Relazione calcolo invarianza idraulica, calcolo vasca laminazione e relazione calcolo luce a battente;

TAVOLA 11: Planimetria rete acque nere;

TAVOLA 12: Planimetria rete acquedotto;

TAVOLA 13: Planimetria rete gas;

TAVOLA 14: Planimetria rete isole ecologiche;

TAVOLA 15: Planimetria rete cablata;

TAVOLA 16: Planimetria rete Enel;

TAVOLA 17: Planimetria rete Telecom;

TAVOLA 18: Planimetria rete illuminazione pubblica;

TAVOLA 19: Planimetria sinottica delle reti;

TAVOLA 20: Sezioni stradali;

TAVOLA 21: Computo metrico;

TAVOLA 22: Norme tecniche di attuazione;

TAVOLA 23: Relazione illustrativa;

TAVOLA 24: Relazione geologica;

TAVOLA 25: Relazione di fattibilità geotecnica;

TAVOLA 26: Relazione acustica;

TAVOLA 27: Dichiarazione vigili del fuoco;

TAVOLA 28: Relazione per la verifica di assoggettabilità del Piano Attuativo alla V.A.S;

TAVOLA 29: Schema rotatoria – impegni P.P.A.;

TAVOLA 30: Schema di convenzione.