

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

Tavola n.

-

Scala:

-

Data:

LUGLIO 2015

Rev.

C - GENNAIO 2016

 **studio
archdesign**

VISANI MARCO
- architetto -

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

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA:

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:

Oggetto del presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica riguardano le opere necessarie per il completamento di Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica – Area di Transito in località Pievesestina attualmente scaduto nei termini di validità.

Le opere che rientrano in questo nuovo P.P.I.P. riguardano principalmente gli aspetti legati alle necessità di insediamento di grande struttura di vendita (non alimentare) nel fabbricato esistente identificato con denominazione "Edificio C" già previsto con destinazione ad uso commerciale e modeste aggiustamenti alla viabilità (veicolare e pedonale) e nelle aree destinate a verde.

Descrizione del contesto (breve):

L'insediamento urbanistico "Area di Transito" si colloca nelle immediate vicinanze di alcune delle direttrici di importanza strategica per il territorio cesenate e nazionale, in particolare sul lato nord si attesta l'Autostrada A14 (Bologna-Ancona), sul lato est la SS3bis Tiberina (Roma-Ravenna), mentre nei lati sud e ovest i rispettivi raccordi-collegamenti e il casello autostradale, nel loro insieme definiscono e identificano lo svincolo autostradale "Cesena Nord".

L'insediamento urbanistico realizzato nei suoi aspetti compositivi principali vede la realizzazione di un'anello di deambulazione, un asse centrale di collegamento (via 1° Maggio), zone verdi (aiuole) rafforzate da posti auto realizzati con pavimentazioni traforate per la crescita del manto erboso, per compensare e limitare la prevalenza del colore nero dell'asfalto e il blocco dei quattro edifici collocati al centro del comparto.

Il linguaggio architettonico presente negli edifici ricerca una continuità di espressione legata ad una ripetizione di materiali in una logica di forte riconoscibilità delle funzioni previste nei diversi edifici, in particolare nei fabbricati identificati con appendice "A", "B", "D" le destinazioni prevalenti sono un uso "Servizi alla persona e generali", mentre nel fabbricato identificato con "C" prevale la funzione commerciale.

Stato delle Opere di Urbanizzazione:

L'insediamento urbanistico "Area di Transito" vede nelle sue opere di urbanizzazione la completa realizzazione ad esclusione delle zone circostanti il fabbricato identificato con appendice "Edificio C", (oggetto di intervento) e verranno completate con le opere accessorie necessarie per l'insediamento di struttura di grande vendita non alimentare.

I tracciati stradali (strade, segnaletica verticale, segnaletica orizzontale, parcheggi pubblici, marciapiedi), sono completamente realizzati sia nella geometria e sia nello stato di finitura, il completamento definitivo sarà al momento della realizzazione delle modifiche necessarie all'insediamento dell'attività commerciale e precisamente per le opere necessarie per realizzare il tratto di collegamento alla futura area esterna composta dalle funzioni aree di vendita (denominate Drive scoperto 1, Drive scoperto 2), area carico-scarico e le opere necessarie per il collegamento alla rampa di accesso al parcheggio pertinenziale posto al primo piano del fabbricato "C", (vedi elaborato grafico tavola 10 – PUA AREA DI TRANSITO – IMPIANTI E SOTTOSERVIZI), sono in previsione eventuali ripristini di cordoli, pavimentazioni, segnaletica in presenza di degrado o mancamento di materiale, in particolare:

- Segnaletica verticale attualmente risulta essere posizionata come previsto dal precedente piano particolareggiato e risultano essere autorizzata con ordinanza del Comune di Cesena p.g.n°10677/331 del 26/02/2009.
- Segnaletica orizzontale vede la sua presenza lungo il tracciato della viabilità in alcuni tratti dovrà essere ripristinata a causa della usura causata dal transito degli automezzi e dagli agenti atmosferici, mentre nelle zone di intervento necessarie all'insediamento dell'attività commerciale verrà realizzata completamente a sostituzione di quella già presente.
- Parcheggi pubblici sono completamente realizzati nelle geometrie e nelle quantità richieste dallo standard, salvo modeste modifiche necessarie per l'insediamento di grande struttura di vendita (non alimentare) come ad esempio la realizzazione di vasca riserva idrica (area di sedime che rimarrà a carico della ditta committente), modifica del profilo del marciapiede presente lungo il fronte principale del fabbricato identificato con la lettera "C").
- Marciapiedi pubblici sono realizzati secondo le disposizioni indicate nei precedenti piani particolareggiati, ad esclusione delle zone dedicate ad intervento per opere necessarie all'insediamento di struttura di vendita (non alimentare).

Viabilità, parcheggi pubblici, parcheggi pertinenziali (collocati a raso), marciapiedi pubblici sono stati comunque realizzati seguendo spessori e caratteristiche dei materiali previsti nel piano particolareggiato precedentemente autorizzato e successive varianti, in particolare la pavimentazione dei posti auto (pubblici e pertinenziali) sono realizzati con betonella traforata.

I sotto-servizi (rete acque nere, rete acque bianche, rete acquedotto, rete gas, rete Telecom, Enel, illuminazione pubblica, tlc), risultano essere già completati e non saranno oggetto di modifica, in particolare le linee in dotazione ad Hera risultano collaudati con messa in pressione delle reti acquedotto e gas.

Le uniche modifiche (modesta entità) riguarda la rete acque bianche con l'introduzione di nuove caditoie nel tratto di viabilità di collegamento alla area esterna e lungo la viabilità di collegamento alla rampa di accesso al parcheggio pertinenziale posto al piano copertura del fabbricato "C", (vedi elaborato grafico tavola 10 – PUA AREA DI TRANSITO – IMPIANTI E SOTTOSERVIZI).

Illuminazione pubblica risulta essere completata seguendo le indicazioni progettuali e le caratteristiche dei corpi illuminati previsti dal precedente piano particolareggiato autorizzato e successive varianti.

Le cabine elettriche che operano nelle zone di competenza dei fabbricati identificati con "A", "B", "D" sono completate, mentre la cabina elettrica di riferimento al fabbricato con denominazione "C" oggetto di intervento deve essere ancora armata e completata.

Verde Pubblico previsto nel comparto risulta essere nelle sue geometrie identificato e realizzato, così come nella sua dotazione di impianto di irrigazione, rimangono escluse o parzialmente realizzate le zone di influenza delle opere accessorie (realizzazione di vasca riserva idrica, posizionamento elettropompa, ect) per l'insediamento della grande struttura di vendita (non alimentare) nel fabbricato identificato con appendice "C" (vedi elaborato grafico tavola 10 – PUA AREA DI TRANSITO – IMPIANTI E SOTTOSERVIZI).

A completamento della dotazione di verde pubblico rimane da piantumare parte di alberi e arbusti previsti dal precedente piano particolareggiato e successive varianti (vedi elaborato grafico tavola 11 – PUA AREA DI TRANSITO – VERDE PUBBLICO – ESSENZE ALBERI/ARBUSTI).

Contenuti della variante:

Rispetto al piano particolareggiato originario viene modificata la destinazione di area identificata come area per Autotreni della superficie di mq 4208 per la quale si prevede l'accorpamento al lotto C, da destinare a spazio esposizione vendita all'aperto.

Attività di vendita da insediare:

L'attività commerciale (non alimentare) prevista nel "Edificio C" dalla nuova committenza, 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;

**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.

Superficie Vendita prevista nel fabbricato identificato con denominazione Edificio C:**

Area Vendita: 4.960,85mq

Area Garden: 294,15mq

Drive Scoperto1: 1022,00mq

Drive Scoperto2: 723,00mq

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

Superficie Vendita**: $(5.000,00 \times 50\%) + 2.000,00 = 4.500\text{mq}$ (*superficie di vendita da utilizzare come riferimento per la determinazione dei diversi standard urbanistici*);

L'insediamento di struttura commerciale di grande dimensione determina all'interno del P.P.I.P. una variazione della dotazione di standard (parcheggi pubblici, verde pubblico e parcheggi pertinenziali), generando alcune modifiche in limitate porzioni di aree, *(per un confronto della dotazione di standard richiesti vedi elaborati 01 – PUA Area Transito – Verifica Standard Urbanistici – Stato Autorizzato e elaborato grafico 02 - PUA Area Transito – Verifica Standard Urbanistici – Stato Futuro)*, in particolare:

- modifica di destinazione d'uso attualmente prevista ad uso parcheggio pertinenziale *(denominata negli elaborati dello stato autorizzato come "parcheggio a terra sotto al portico 704mq")* a destinazione verde pubblico e marciapiede pubblico di area posta su via 1°Maggio - lato nord del "Edificio C".
- modifica di destinazione d'uso di porzione di area esterna attualmente ad uso parcheggio autotreni a aree di vendita (denominate Drive scoperto 1, Drive scoperto 2), area carico scarico, movimentazione mezzi, viabilità di collegamento alla rampa di collegamento al piano di copertura con destinazione ad uso parcheggio pertinenziale del fabbricato denominato edificio "C".
- Formazione di nuova recinzione a delimitare area esterna composta dalle funzioni aree di vendita (denominate Drive scoperto 1 e Drive scoperto 2), area carico-scarico. La recinzione si compone di rete metallica in grigliato elettro fuso costituito da pannelli modulari alti 4metri sostenuti da montanti in acciaio posati su fondazione in cemento armato. Lungo il perimetro di delimitazione sono collocati n°2 cancelli scorrevoli per consentire la movimentazione dei mezzi in ingresso e in uscita da questa area esterna.
- 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; questa sistemazione vede la ri-figurazione delle aiuole e l'inserimento di caditoie.
- Modeste variazioni al fabbricato denominato "Edificio C" con introduzione sul prospetto Sud – lato parcheggio pubblico di Bussola-Ingresso e pensilina di collegamento con corpo scalevano ascensore.

L'introduzione di elemento Bussola-Ingresso vede una modesta modifica del perimetro di massimo ingombro dei fabbricati *(vedi elaborato grafico 09 – PUA AREA TRANSITO – AREE DI MASSIMO INGOMBRO)* e il modesto aumento di Superficie Coperta rientra nei limiti previsti.

- Lieve ri-disegno del profilo del marciapiede lato fronte fabbricato denominato "Edificio C" lato parcheggio pubblico, queste modifiche trovano esigenza dovuto ad inserimento di vasca riserva idrica antincendio, manufatti tecnici (Vano tecnico pompe antincendio e Gruppo elettrogeno**) e inserimento di Bussola Ingresso.

*** si tratta di dispositivo per il solo funzionamento in emergenza in caso di black-out della rete elettrica, inserito all'interno di involucro insonorizzante e non costituisce vano tecnico.*

Il gruppo avrà potenza pari a $PA=800$ kVA, che con $\cos\phi=0,8$ corrisponde ad una potenza attiva $P=640$ kW, tensione $V=400$ V+N, il gruppo sarà provvisto di marcatura CE e di dichiarazione CE di conformità a tutte le Direttive Europee ad esso applicabili, quali:

direttiva 89/392/CEE, 91/368, 93/44, 93/68 "Macchine"; direttiva 2004/108/CE e 89/336/CEE "Compatibilità elettromagnetica" (EMC); direttiva 73/23/CEE "Bassa tensione" (LVD).

L'installazione è prevista nel rispetto delle norme di Prevenzione Incendi (DM 13/07/2011) e delle relative norme CEI.

- Modeste modifiche nella geometria dei marciapiedi, delle aree destinate a verde pubblico, dei percorsi presenti nelle aree destinate a verde pubblico e di alcune aree dedicate a parcheggio pubblico già realizzati.

Elenco Elaborati allegati:

Schema Convenzione

Norme tecniche di Attuazione

Computo Metrico Estimativo

Relazione Illustrativa – Dati tecnici

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

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

- 03 - PUA Area Transito – Documentazione Fotografica;*
- 04 - PUA Area Transito – Planimetria - Stato di fatto;*
- 05 - PUA Area Transito – Planimetria - Stato Comparativo;*
- 06 - PUA Area Transito – Planimetria – Stato Futuro;*
- 07 - PUA Area Transito – Planimetria – Stato Futuro - Planivolumetrico;*
- 08A – PUA Area Transito – Planimetria – Aree da cedere – Interno Perimetro P.P.I.P.;*
- 08B - PUA Area Transito – Planimetria – Aree da cedere – Esterne Perimetro P.P.I.P.;*
- 09 – PUA Area Transito – Aree di Massimo Ingombro;*
- 10 – PUA Area Transito – Impianti e Sotto-servizi;*
- 11 - PUA Area Transito – Verde Pubblico – Essenze Alberi / Arbusti;*
- 12 – PUA Area Transito – Tipologia Fabbricato denominato “C”;*

Cesena, li 21-01-2016

I Tecnici