

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
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tavola n.

-

Scala:

-

Data:

LUGLIO 2015

Rev.

C - GENNAIO 2016

 **studio
archdesign**

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

VISANI MARCO
- architetto -

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

NORME DI ATTUAZIONE

ART.1) NORME GENERALI

Gli edifici dovranno rispettare l'allineamento lungo le strade di progetto secondo quanto indicato nella Tavola 07 – PUA Area Transito - Planimetria Planivolumetrico.

Le modifiche degli edifici possono essere effettuate, con possibilità di intervenire mantenendosi all'interno dell'ingombro massimo indicato nella Tavola 9 – Area di Massimo Ingombro.

Nel rispetto di quanto indicato nell'art.43 delle N.T.A. del PRG vigente all'adozione del presente P.P.I.P., non sono ammesse tipologie con piani interrati o seminterrati salvo la possibilità di realizzare pavimentazioni 50 cm più basse rispetto al piano di campagna attuale, mentre la sistemazione delle aree destinate a parcheggi dovrà essere realizzata con pavimentazioni permeabili del tipo betonella e prato, per favorire il deflusso delle acque meteoriche.

ART.2) SISTEMI DI ATTUAZIONE

L'intervento di Piano Particolareggiato si è attuato attraverso i parametri previsti nel Bando Pubblico per l'assegnazione in diritto di superficie dell'area in oggetto emesso dall'Amministrazione Comunale PGn. 9804/130 pubblicato in data 29 marzo 1999 e con successiva Delibera di Giunta Comunale n°392 del 1 Giugno 1999 esecutiva ai sensi di legge è stata aggiudicata la gara a trattativa privata alla soc. "IMMOBILIARE CESENA NORD", con Deliberazione del Consiglio Comunale n.174 in data 30/07/2002, esecutiva dal 24/08/2002 è stato adottato il P.P.I.P. e con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n.253 in data 01/12/2002 è stato approvato.

I titoli edilizi rilasciati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stati: Autorizzazione Unica n.38/2004 e Permesso di Costruire n.28/2004 entrambi rilasciati in data 13/05/2004 e successive D.I.A. n.360/2007, D.I.A. n.45/2009, D.I.A. n.46/2009

ART.3) PARAMETRI DI PROGETTO

3.1 In conseguenza di quanto precisato al punto 2, lo sviluppo dei fabbricati è stato così articolato:

Edificio A: (SUL ammessa) 9.850mq (SUL realizzata) 9.850mq
Edificio B: (SUL ammessa) 9.000mq (SUL realizzata) 9.000mq
Edificio C: (SUL ammessa) 8.350mq (SUL realizzata) 8.350mq
Edificio D: (SUL ammessa) 5.550mq (SUL realizzata) 5.550mq
TOTALE: (SUL ammessa) 32.750mq (SUL realizzata) 32.750mq

Inoltre è ammessa la superficie a destinazione commerciale di mq 2368 a tutta la superficie recintata esterna compresa corsia e parcheggi. I parcheggi pertinenziali posti al Piano Copertura non conteggiati nella SUL complessiva, potranno essere in parte o completamente spostati in altra area all'interno del comparto sempre in conformità alle norma di P.R.G. mantenendo inalterati gli standard complessivi.

- Distanza minima degli edifici dalla SS3Bis Tiberina (E45) e Autostrada (A14): **ml 60,00**
- Altezza massima degli edifici all'intradosso dell'ultimo solaio, escluso corpi e volumi tecnici: **ml 15,00**

3.2 DESTINAZIONE D'USO

Il piano prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- Aree per servizi all'uomo;
- Aree per servizi ai veicoli;
- Area per servizi alle merci;
- Area per servizi ad enti ed imprese;

- Area per Autotreni;

Inoltre l'area esterna del fabbricato C può essere destinata al commercio nei limiti previsti dalle norme vigenti e degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica generali.

Vista l'unitarietà e la particolarità dell'insediamento inserito in un unico grande comparto di intervento, nell'ambito del Piano Particolareggiato che ha visto la costruzione di diversi edifici denominati A-B-C-D, è possibile variare la destinazione d'uso di tutta o parte delle superfici di ogni singolo edificio, per meglio organizzare e distribuire a livello logistico e produttivo le diverse aree.

Questo dovrà comunque avvenire nel rispetto delle quantità complessive di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) e delle destinazioni d'uso previste, al fine di dare riscontro alla ovvia necessità di un minimo di flessibilità progettuale.

ART.4) SCHEMI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli uffici, le mostre, ecc., potranno essere ubicati in proprio corpo di fabbrica anche all'interno dei capannoni su uno o più piani fuori terra ed i servizi potranno essere collocati all'interno del capannone o all'esterno, aggregati agli uffici, mentre per corpi tecnici o torri frigorifere è ammessa un'altezza maggiore con un massimo, per queste ultime, pari a mt20,00.

La costruzione di eventuali corpi esterni al capannone (corpi tecnici, uffici, servizi, mostra, bussola-ingresso ect.) contenuti comunque entro la sagoma di massimo ingombro potrà essere realizzata con sistemi costruttivi tradizionali o con prefabbricati e coperto piano, unificando gli elementi di finitura esterna (infissi, tamponamenti) ed ogni altro elemento costruttivo e decorativo, secondo le indicazioni planivolumetriche.

Possono essere apportate modifiche agli edifici pur che, siano limitate entro la sagoma di massimo ingombro previste, nel rispetto e nel reperimento delle aree per parcheggi privati, nei limiti di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) e di S.CP. (Superficie Coperta) consentite dal P.P.I.P., nonché dai limiti di altezza e da altre disposizioni previste nel P.R.G.

Nel rispetto degli indici è ammessa la realizzazione di pensiline, di luce non superiore a mt 3,00 anche al di fuori della predetta sagoma di massimo ingombro.

ART.5) RECINZIONI ED ELEMENTI DI ARREDO STRADALE

Le recinzioni stradali, ove previste, saranno conformi al progetto esecutivo da redigersi contestualmente alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria, contestualmente saranno pure previsti in tale progetto i box per fonti di energia, le insegne luminose, le vasche, le cassette postali, le cabine Enel e ogni altro elemento di arredo stradale.

Per quanto concerne le recinzioni fra i lotti e quelle in corrispondenza dei confini di proprietà, queste saranno eseguite in paletti e rete metallica plastificata (o griglia zincata) su muretto in c.a. per un'altezza complessiva di mt 1,50.

Recinzioni con altezza maggiore dovranno essere autorizzate sulla base di esigenze documentate di lavorazione o sicurezza.

Nel caso specifico di stoccaggio di merce in aree esterne dedicate alla vendita è possibile realizzare recinzioni con altezza fino a 4,00metri eseguite con pali e rete tipo Orso grill.

ART.6) ACCESSI AI LOTTI

Gli accessi ai lotti ed i passi carrai sono previsti nelle tavole di progetto del piano Particolareggiato. Ogni eventuale modifica di posizione e dimensioni degli accessi previsti dal P.P.I.P. dovrà essere individuata sulla planimetria generale del piano Particolareggiato e richiesta preventivamente con un progetto relativo all'intera zona senza che ciò costituisca Variante al Planivolumetrico, il progetto dovrà essere sottoposto all'approvazione degli uffici comunali competenti.

ART.7) STRALCI E LOTTI DI INTERVENTO

Nell'ambito dei lotti è possibile programmare l'intervento sulla base degli stessi nell'ambito temporale massimo di 10 anni dalla data di approvazione del Piano Particolareggiato.

ART.8) ACCORPAMENTO LOTTI

Nel caso di accorpamento lotti di due o più lotti in seguito ad acquisizione ed ampliamento aziendale l'area risultante dall'accorpamento, ai fini edificatori, costituisce un unico lotto, sia per gli accorpamenti fra lotti adiacenti, sia per gli accorpamenti fra lotti distanti fra loro e non contigui.

ART.10) PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

Oltre ai parcheggi pubblici anche i parcheggi privati, le cui quantità sono da realizzarsi in base alle normative vigenti Legge 24 marzo 1989 n°122 e s.m.i., e Legge Regionale n.14/1999 e s.m.i. per la quota di (SUL) dedicata alla vendita al dettaglio dovranno essere costruiti con materiale permeabile tipo betonella, inoltre i parcheggi privati dovranno essere espressamente indicati sulle tavole di progetto inerenti i singoli fabbricati.

ART.11) SERVITU' PUBBLICHE

I lotti e le aree private, su cui esistono o sono previste dal P.P.I.P. servitù di elettrodotto, cabine elettriche nonché acquedotto, fognature, reti telefoniche ect., dovranno mantenere un limite di inedificabilità pari a mt 2,50 per parte dell'asse della servitù, e mt 3,00 dai limiti delle edificazione delle cabine (qualora le stesse non siano ricavate entro o in adiacenza ad edifici), ad esclusione di eventuali dispositivi tecnici necessari al regolare funzionamento di vasche di riserva idriche o similari.

ART.12) VALIDITA' DEL P.P.I.P. E VARIANTI

Considerato lo stato di attuazione del comparto e la limitata consistenza delle opere ancora da eseguire il P.P.I.P. ha validità per cinque anni dalla data della delibera di approvazione. Da tale data si applica quanto disposto dalla L.1150/42, art. 17.

Prima della scadenza, per idonee e reali esigenze di interesse pubblico, con Deliberazione del Consiglio Comunale, potrà essere concessa una proroga, per il completamento delle opere di urbanizzazione, non superiori a dodici mesi.

I soggetti aventi titolo potranno proporre varianti al P.P.I.P. per apportare modifiche alle dimensioni dei lotti ed alle distanze dai confini conseguenti al progetto esecutivo delle OO.UU. e per proporre modifiche alle finiture degli edifici.

Eventuali ulteriori varianti al planivolumetrico potranno essere consentite in sede di richiesta di permesso di costruire, senza che costituisca variante al Piano Particolareggiato, purché siano state previste nella normativa tecnica del P.P.I.P. e siano rispettate le destinazioni d'uso previste dal Piano, la S.U.L. (Superficie Utile Lorda) massima e la S.CP. (Superficie Coperta) massima previste dal piano, le distanze minime dai confini pubblici e privati, le altezze previste dal P.RG. e purché le costruzioni vengano eseguite entro la sagoma di massimo ingombro.

Varianti sostanziali che modificano il planivolumetrico oppure introducano una nuova destinazione d'uso diversa da quelle previste dal Piano, ovvero apportino variazioni, di sagoma o normativa ect., che non siano state previste nel P.P.I.P. approvato o negli atti ad esso presupposti, dovranno essere proposte da tutti i proprietari del comparto, ed essere approvate con lo stesso iter del Piano Particolareggiato.

Non si considerano variazioni sostanziali le modeste modifiche alle tipologie edilizie, alla distribuzione, alla sagoma degli edifici, nel rispetto dei valori di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) e di S.V., purché in

coerenza con quanto proposto nel Piano Particolareggiato nonché nel rispetto delle presenti Norme di Attuazione.

ART.13) NORME FINALI

Per quanto non espressivamente indicato nel presente atto, si rinvia alle Norme di Legge, al P.R.G. e strumenti esecutivi, agli elaborati progettuali di P.P.I.P. ed alla Convenzione.

ART.14) OPERE NECESSARIE PER IL COMPLETAMENTO OOUU

Le opere da completare e strettamente legate all'insediamento di grande struttura di vendita (non alimentare) consistono in:

- Modifica di destinazione d'uso da parcheggio pertinenziale a verde pubblico e marciapiedi lungo via 1° Maggio;
- Ri-disegno di breve tratto di viabilità di accesso all'area scoperta di vendita denominata "Drive Scoperto 1, Drive Scoperto 2" e Area carico-scarico;
- Modeste modifiche al profilo e alla geometria dei marciapiede, delle aree destinate a verde pubblico, dei percorsi presenti nelle aree destinate a verde pubblico e di alcune aree a parcheggio pubblico già realizzati;
- Manutenzione attraverso pulizia da vegetazione infestante, ripristino con eventuale sostituzione di brevi tratti di cordoli a delimitare aiuole, parcheggi pubblici, parcheggi privati, presenti e già realizzati, nonché della pavimentazione tipo betonella presente;
- Piantumazione alberi e arbusti, manutenzione tratto linea impianto di irrigazione presente;
- Installazione di segnaletica verticale e realizzazione di segnaletica orizzontale;