

COMUNE DI CESENA
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 10/01 AT1-AT5
IN BAGNILE
Via Rovescio

DETERMINAZIONE: n° 1146 del 12/07/2006

BENINI NINO
nato a Cesena il 13/05/1937.
residente in Bagnile di Cesena, via Pisignano, n. 6655.
c.f.: BNN NNI 37E13 C573E

Il Progettista
-Farneti Dott. Ing. Angelo-

Oggetto della tavola: RELAZIONE TECNICA	Scala: /	Tavola n.: 19
--	------------------------	------------------------------------

Data:

Settembre 2006

STUDIO TECNICO ING. ANGELO FARNETI: Viale G.Bovio, 68 –Cesena (Fc)– Tel .:0547/29829;
Fax: 0547 362746; e_mail: studio.farneti@iol.it

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° 7 con le seguenti particelle:

- n° 31 parte di mq. 3061;
- n° 32 parte di mq. 3146;
- n° 154 parte di mq. 1316;
- n° 155 di mq. 1960;
- n° 157 parte di mq. 3319

per complessivi mq. 12802 catastali di proprietà Benini Nino .

- Scolo Consorziale di mq. 296

Totale comparto mq. 13098.

1.2 – IDENTIFICAZIONE P.R.G.

Il P.R.G. vigente del Comune di Cesena individua tale area all'art. 43 ed all'art. 47 delle norme di attuazione quali:

L'intervento è ammesso secondo gli indici della scheda di trasformazione **10/01 AT1-AT5** (allegata).

2 - DESCRIZIONE DELL' AREA

L'area di intervento è posta in località Bagnile ed è compresa fra la Via Rovescio e la Via Pisignano.

Attualmente l'area si presenta parzialmente coltivata a seminativo e la restante con piantumazioni di arbusti e piante da vivaio in fase di sviluppo .

Il terreno risulta pianeggiante come si evince dal rilievo planialtimetrico.

L'accesso attuale all' area avviene dalla Via Rovescio attraverso un parcheggio e costituirà pure il futuro accesso.

L'area verrà dotata di tutti i sottoservizi necessari ai futuri edifici.

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 strada di penetrazione alla futura lottizzazione completata da un parcheggio pubblico in testa che consente così un facile accesso all' area verde.

Lungo la futura strada di accesso al piano saranno previsti idonei marciapiedi che verranno alberati.

Oltre a quanto sopra indicato sarà pure previsto una fascia verde di ecotone verso l' ambito rurale.

3.2 - CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE.

Visto la dimensione piuttosto limitata dell'insediamento si è ritenuto molto più idonea una presenza edilizia costituita da fabbricati di modeste dimensioni con poche unità abitative ciascuno.

Si ottengono così nove lotti dove verranno realizzati edifici bifamiliari e due palazzine plurifamiliari **che rispetteranno i requisiti di carattere costruttivo di bioedilizia** ed in particolare il progetto sarà rispondente a parte dei "requisiti volontari" in attuazione della D.C.R. n° 859/98 per i quali sono previsti incentivi di carattere economico, con sconti degli oneri di U2 e di carattere edilizio, con la possibilità di scomputare i muri perimetrali con spessore superiore a 40 cm.

Gli interventi previsti nel presente PUA saranno:

1) Miglioramento prestazioni energetiche dell' involucro	20%
2) Miglioramento efficienza impianto termico	6%
3) Miglioramento efficienza impianto elettrico	2%
4) Miglioramento comfort estivo	3%
TOTALE	31% >30%

3.3 - CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI PUBBLICI.

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

I marciapiedi saranno pavimentati con autobloccante color grigio o prodotti equivalenti.

I lampioni saranno costituiti da armatura ALCATEL FACE tipo AG-3 in acciaio zincato verniciato, lampada Sodio Alta Pressione 150 WATT, h.f.t. 9,20 mt e comunque di gradimento alla Amministrazione Comunale ed Hera Luce.

Il verde pubblico sarà idoneamente piantumato ed attrezzato con vialetti e panchine definite in fase esecutiva.

3.4 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI E DELLE AREE DI PERTINENZA.

Vista la peculiarità del terreno, vista la necessità di ottenere un buon inserimento dei fabbricati nella morfologia dell'area e per realizzare idonei accessi pedonali e carrabili ad ogni alloggio, si è studiato, per ciascun lotto, un idoneo edificio, aventi comunque caratteristiche di originalità e di coordinamento nello stesso tempo.

Le caratteristiche dei fabbricati saranno le seguenti:

- a)** struttura del tipo intelaiata con pilastri poggianti su platea di fondazione, travi, pilastri e solai gettati in opera;
- b)** copertura composta da elementi portanti in legno o in laterocemento con manto di copertura in cotto o tegola canadese;
- c)** tamponamento esterno con muratura in laterizio con superficie esterna intonacato o in parte rivestita con mattoncino facciavista;
- d)** parapetti dei balconi rifiniti con mattoncino facciavista e tinta;
- e)** pavimentazioni degli edifici visibili dall'esterno, in cotto o pietra naturale e comunque di colori ferrosi;
- f)** finestre e porte finestre realizzate con telai in legno naturale o colorato ed avranno scuretti e/o persiane color legno.

Le caratteristiche delle aree esterne di pertinenza dei fabbricati saranno pavimentate con mattonelle autobloccanti oppure con pietre naturali, le parti scoperte saranno trattate a verde con prato ed essenze autoctone e caratteristiche della zona.

4 - ATTUAZIONE DEL PIANO

In considerazione del tipo di intervento e della necessità urgente di realizzare almeno in parte i fabbricati si prevede di procedere prima con la realizzazione delle opere di urbanizzazione e successivamente con la costruzione dei fabbricati; pertanto il comparto si attuerà in tempi brevi e comunque nei tempi stabiliti dalla convenzione.

5 - 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; nel pieno rispetto della normativa in materia così come indicato nella tavola n°3.

6 - IMPATTO SULLA MOBILITA'

In considerazione del tipo di intervento si può affermare che non ci saranno particolari riscontri sulla mobilità generale della zona in quanto la futura strada di accesso alla lottizzazione è senza uscita e servirà, esclusivamente, ai futuri abitanti di tale area ed a coloro che, eventualmente usufruiranno del parcheggio pubblico previsto nel piano; si tratterà esclusivamente di traffico leggero in quanto l' intervento è di tipo residenziale e di modesta entità.

7 - SICUREZZA STRADALE E SALUBRITA' DELL' AREA.

L' intervento previsto in progetto si collocherà in un zona già servita dai mezzi pubblici "autobus" (fermata nelle immediate vicinanze vedi tav. n°30) che collegano l' area con i vari servizi ed infrastrutture di quartiere pertanto è garantita la sicurezza stradale anche in relazione al fatto che verrà installata idonea segnaletica stradale nel rispetto dei dettami previsti dal Codice della strada.

La salubrità dell' intervento è assicurata e garantita dalla provenienza agricola dei terreni di sedime, privi di impurità o materiali inquinanti in genere; l'intervento prevederà l' uso di materiali con requisiti di bioedilizia privi di sostanze non consentite dal regolamento della bioedilizia.

8 - INDICAZIONI IDROGEOLOGICHE.

Il comparto nelle tavole del Piano di Stralcio per il rischio idrogeologico allegato n° 6 – Tavola 2, si trova interamente nella “zona verde” Art. 4 comma 2”, denominata “Area a moderata probabilità di esondazione”.

Pertanto le recinzioni saranno realizzate con **H > 50** cm. superiori al cosiddetto “tirante idrico” **come pure saranno realizzati sopra tale quota i piani di calpestio del p. terra degli edifici.**

In particolare modo la quota di imposta dei marciapiedi stradali e delle rampe di accesso sarà posizionata al di sopra del tirante idrico pari a 50 cm.

Come pure saranno presi opportuni accorgimenti sulle reti tecnologiche ed impiantistiche.

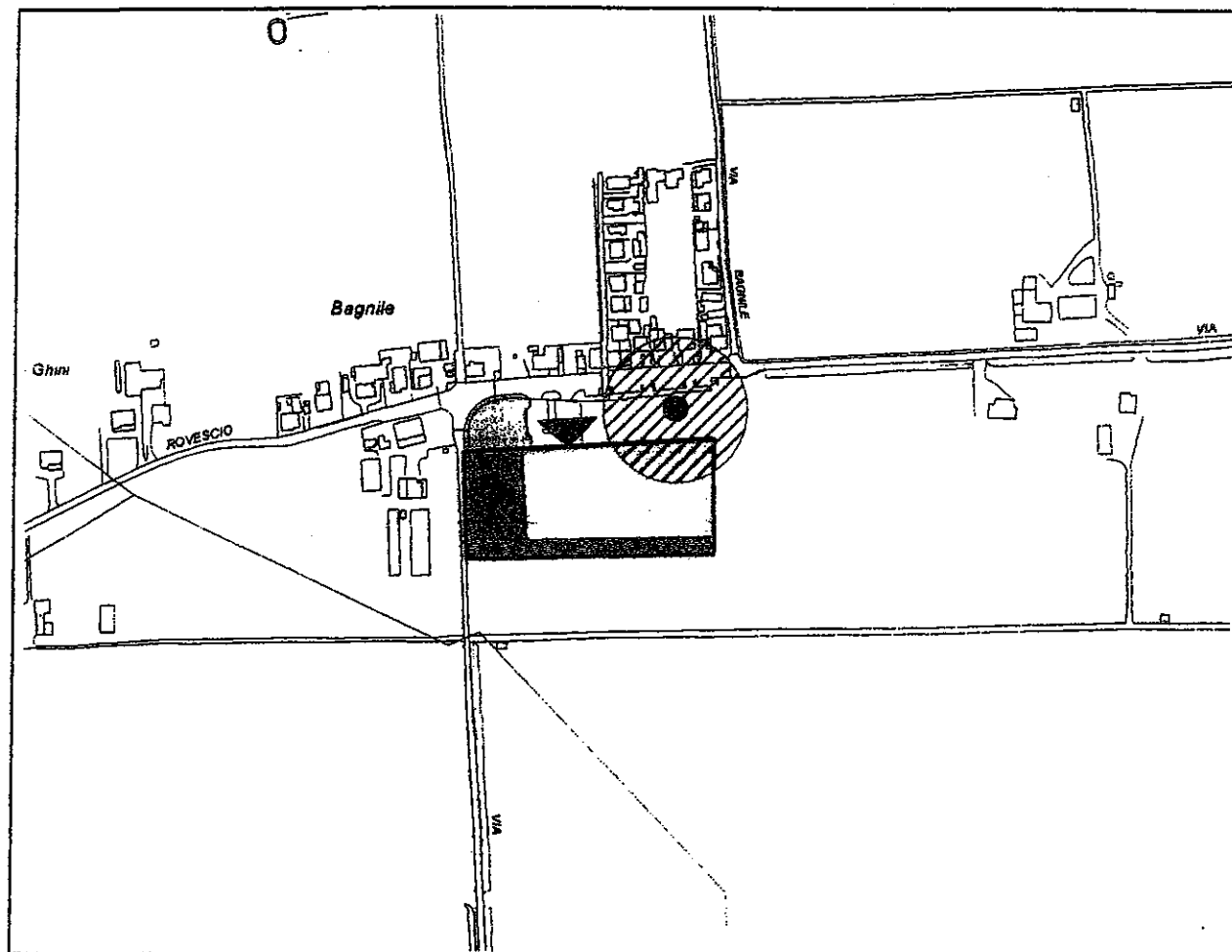
Si può pertanto affermare che l'impostazione progettuale del comparto è tale da limitare o annullare gli effetti prodotti da possibili allagamenti.

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

Aree interne ai tessuti urbani e di connessione
dei margini urbani
Bagnile

10/01
AT1- AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scale 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di Bagnile è ubicata a nord del territorio comunale al centro della maglia della centuriazione romana.
Il comparto in questione riguarda il completamento del tessuto residenziale, in adiacenza al PEEP recentemente realizzato.
Nel PRG 85 era in parte destinato ad area di espansione, in parte a verde pubblico.

Obiettivi e criteri di intervento

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di consolidare la frazione ridefinendone i margini e nel contempo ottenere l'ampliamento del verde esistente.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

AT1

Superficie territoriale (St): 7.140 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.25 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 1.785 mq

AT5

Superficie territoriale (St): 5958 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 894 mq

Superficie territoriale totale (St): 13.098 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 2.679 mq

Ripartizione del comparto

AT1

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

AT5

Superficie edificabile (Se): 25% St
Area pubblica (Ap): 75% St

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

hm = 13 mt

Apv = verde a filari

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

AT1

Ip (Se) > 40%
Ip (St) > 50%
A = 100 alberi/ha Se
Ar = 50 arbusti/ha Se

AT5

Ip (Se) > 30%
Ip (St) > 60%
A = 60 alberi/ha Se
Ar = 120 arbusti/ha Se

Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6

Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul

U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul

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

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale.

Sistema di fitodepurazione verticale con gestione autonoma.

Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone di interesse storico-archeologico (art.21A del PTCP) di cui all'art.2.1 dell'allegato 1;
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;
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).

Il comparto ricade nell'art. 4 comma 3 (Aree a moderata probabilità di esondazione) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.
Scarpate morfologiche.

