

# COMUNE DI CESENA

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO Cesena - località Ponte Abbadesse Comparto 02/02 AT4b

Proprietà:  
**COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI**  
Soc. Cooperativa  
C.F.: 00138950407

PROVINCIA DEI FRATI  
CAPPUCCINI DI BOLOGNA  
C.F.: 0011510379

**ottagono**  
associazione professionale

Cesena, via A. Saffi 62  
tel/fax 0547-332425  
studio.ottagono@libero.it

Arch. A. Montacuti  
Arch. L. Venturi  
Geom. P. Bellini

progettisti

tav.

# 23

Luglio 2008

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

Il P.R.G. vigente del Comune di Cesena individua l' area in oggetto all'art. 46 bis delle Norme Tecniche di Attuazione che si riportano di seguito integralmente:

### Aree di trasformazione

#### **Art. 46 bis: AT4b- Aree di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale**

che così recitano:

46.01bis Si tratta di aree marginali e di cintura del territorio urbanizzato, la cui trasformazione è finalizzata al completamento del sistema produttivo urbano e dalla Città regionale. Si intende privilegiare un'edilizia di tipo commerciale terziario che può essere sviluppato in altezza con ridotta occupazione di suolo e forte presenza di fasce di mitigazione verde.

46.02bis *Ripartizione funzionale*

- Se = 40% St
- Ap = 60% St

46.03bis *Indici urbanistico-ecologici ed altezze*

- Ut = 0.4 mq/mq di cui 0.1 mq/mq riservato al Comune per edilizia convenzionata in riferimento all'art. 42.08 bis
- Ip (Se) > 10%
- Ip (Se) > 30%
- hm = 30mt
- Apv = indicazioni di cui all'elaborato PG 5
- A = 30 alberi/ha Se
- Ar = 60 arbusti/ha Se
- Ti = secondo le indicazioni del Piano di Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

46.04bis *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

Usi regolati:

U1/1= massimo 150 mq di Sul pertinenziale legata all'attività produttiva con Sul > 5.000 mq.

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

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

U3/3 nei casi previsti dalle Tavole dei Sistemi

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 permanenza.

U4/2 esclusi depositi a cielo aperto.

## 2 - PRESCRIZIONI VALEVOLI PER L'INTERVENTO

L'area oggetto dell'intervento è posizionata nelle immediate vicinanze del Cimitero Urbano di Cesena; valgono qui particolari regole di trasformazione e prescrizioni:

- La trasformazione è subordinata al trasferimento del supermercato e alla recessione dal diritto di superficie nella attuale sede;
- $Ut = 0.3 \text{ mq/mq}$  con rinuncia da parte dell'Amministrazione comunale, in relazione ai vincoli ambientali, alla quota di sua spettanza
- L'altezza massima consentita è pari ad 8 mt
- Il numero di arbusti è calcolato nella quantità di 40 arbusti/ha di Se
- Usi previsti: U3/2

Usi regolati: U3/2 = minimo 75% della Sul

U3/6 = massimo 25% della Sul

- L'intero comparto è costituito da mq 20298, di questi mq. 14.510 sono sottoposti a rispetto del vincolo cimiteriale per i quali valgono i seguenti indici:

$Se = 12\% St$

$Ap = 88\% St$

$Ut = 0.09 \text{ mq/mq}$ .

Per maggiori dettagli è bene prendere visione della scheda di trasformazione **02/02 AT4b** (allegata).

### **3 - VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, 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.

Prima della scadenza, per idonee e reali esigenze di interesse pubblico, con delibera di C.C. potrà essere concessa una proroga per il completamento delle OO.UU. non superiore a dodici mesi.

La ditta attuatrice potrà proporre varianti al Piano Urbanistico Attuativo per apportare modeste modifiche alle dimensioni dei lotti ed alla distanza dai confini in relazione al progetto esecutivo delle OO.UU., oppure potrà proporre modifiche alle finiture degli edifici ed alla sagoma degli stessi purchè compresa all'interno del massimo ingombro indicato in planimetria.

Dette varianti non costituiscono variante al Piano Particolareggiato e verranno istituite dall'Ufficio competente e valutate dalla CQAP.

Le varianti che apportano modifiche al planivolumetrico o introducono nuove funzioni o eliminano funzioni previste nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo, oppure varianti che apportano modifiche tipologiche, dovranno essere proposte dal committente/i compreso eventualmente quelli a cui la ditta attuatrice abbia venduto fabbricati o porzioni di essi.

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

### **4 - COSTRUZIONE DEI FABBRICATI**

Il titolo abilitativo alla realizzazione dei fabbricati potrà essere acquisito solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

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

## 5 – DATI TECNICI DI PROGETTO

DATI GENERALI DELL' AREA				
	AREA ESCLUSA DAL LIMITE CIMITERIALE	AREA COMPRESA NEL LIMITE CIMITERIALE		
<b>St</b>	5.795 (di cui 7 a Sul 0)	14.510 mq	<b>St tot</b>	(5795+14510) = <b>20305 mq</b>
danno indice	5.788 mq	14.510 mq	<b>St tot</b>	(5788+14510) = <b>20298 mq</b>
<b>Se</b>	$5.788 \times 0,4 = 2.315$ mq	$14.510 \times 0,12 = 1.741$ mq	<b>Se tot</b>	<b>4.056 mq</b>
<b>Ap</b>	$5.788 \times 0,6 = 3.473$ mq	$14.510 \times 0,88 = 12.769$ mq	<b>Ap tot</b>	<b>16.242 mq</b>
<b>Sul</b>	2.400 mq		<b>Sul tot</b>	<b>2.400 mq</b>

INDICI URBANISTICO - ECOLOGICI AREA AT4b mq. 20.298		
	STANDARD	PROGETTO
<b>Se</b>	$(5.788 \times 0,4) + (14.510 \times 0,12) = 4.056$	mq 4.056
<b>Parcheggi P2</b>	U3/2 => Sul mq 1802 P2 = 1mq / 2,5 mq Sul => $1802/2,5 = 721$ mq U3/6 => Sul (151 + 165 + 282) = mq 598 P2 = 2,5 mq / 5,5 mq Sul => $598 \times 2,5/5,5 = 273$ mq	mq 1.035
<b>Alberature</b>	$4.056/10.000 \times 30 = 12,17$	n° 19
<b>Arbusti</b>	$4.056/10.000 \times 40 = 16,22$	n° 20
<b>Se</b>	Superficie impermeabile (Se)	Sup. impermeabile < 3.650,4 mq
	Superficie verde (Se)	mq 236
	Superficie semipermeabile (Se)	mq 577
	Superficie permeabile (Se)	Sup. permeabile > 405,6 mq $236 + (577 \times 0,6) = 624,5$
	Indice di permeabilità (Se)	Ip (Se) > 10% $Ip (Se) = 12,93 \%$ $624,5/4056 = 0,1293$
<b>St</b>	Superfici semipermeabili (St)	mq 1.450
	Superficie verde (St)	mq 9.927
	Superficie permeabile (St)	Sup. permeabile > 6.091,5 mq $624,5 + 9927 + (1450 \times 0,5) = 11176,5$
	Indice di permeabilità (St)	Ip (St) > 30% $Ip (St) = 55,06 \%$ $11176,5 / 20298 = 0,5506$
Sup. comp. aggiuntiva da mantenere in proprietà		mq 2.673
Sup. strade, marciapiedi e percorsi ciclopedonali		mq 3.199
Verde pubblico		$60/100 \times 2400 = 1440$ mq mq 9.335

## 6 – TIPOLOGIE EDILIZIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Le soluzioni indicate negli elaborati del presente piano particolareggiato (piante e prospetti) sono indicative e non vincolanti.

Le soluzioni dovranno comunque rispettare gli ingombri massimi della planimetria di progetto (Tav. 6) senza che ciò costituisca variante al piano particolareggiato.

DATI DI PROGETTO	CORPO "A" SUPERMERCATO (U3/2) UFFICI (U3/6)	CORPO "B" ARTIGIANATO DI SERVIZIO (U3/6)	CORPO "C" ARTIGIANATO DI SERVIZIO (U3/6)
Se	mq 4.056		
Sul	mq 2.084 <small>mq1.802 SUPERMERCATO + mq282 UFFICI</small>	mq 151	mq 165
Superficie coperta edifici	mq 2.558		
Superficie pavimentata	mq 685		
Superficie semipermeabile	mq 577		
Superficie permeabile	mq 236		
TOT Superficie permeabile	mq 524,5		
Ip (Se) > 10%	12,93 %		
Alberature	n° 19		
Arbusti	n° 20		
Numero piani	n° 2 <small>P.T. SUPERMERCATO + P. 1 UFFICI</small>	n° 2	n° 2

VERIFICA STANDARD PARCHEGGI			
CORPO "A" SUPERMERCATO (U3/2)	Sul = mq 1.802 Sv = mq 1.350 Sul <sub>SERV.</sub> = mq 452 <small>452mq x 4.5m(h) = 2034 mc</small>	P <sub>2</sub> = 1 mq / 2,5 mq di Sul	P <sub>2</sub> = 721 mq
		P <sub>1</sub> = 1 p.a. / 13 mq di Sv P <sub>1</sub> = 1 mq / 10 mc di Sul <sub>SERV.</sub>	P <sub>1</sub> = 104 p.a. P <sub>1</sub> = 203 mq
CORPO "A" UFFICI (U3/6)	Sul = mq 282 <small>282mq x 3m(h) = 846 mc</small>	P <sub>2</sub> = 2,5 mq / 5,5 mq di Sul P <sub>1</sub> = 1 mq / 10 mc di Sul	P <sub>2</sub> = 129 mq P <sub>1</sub> = 84 mq
CORPO "B" ARTIGIANATO DI SERVIZIO (U3/6)	Sul = mq 151 <small>151mq x 3m(h) = 453 mc</small>	P <sub>2</sub> = 2,5 mq / 5,5 mq di Sul P <sub>1</sub> = 1 mq / 10 mc di Sul	P <sub>2</sub> = 69 mq P <sub>1</sub> = 46 mq
CORPO "C" ARTIGIANATO DI SERVIZIO (U3/6)	Sul = mq 165 <small>165mq x 3m(h) = 495 mc</small>	P <sub>2</sub> = 2,5 mq / 5,5 mq di Sul P <sub>1</sub> = 1 mq / 10 mc di Sul	P <sub>2</sub> = 75 mq P <sub>1</sub> = 50 mq
TOTALE QUOTA PARCHEGGI	N.T.A. P <sub>2</sub> = 994 mq P <sub>1 (U3/2)</sub> = 104 p.a. P <sub>1 (U3/6 + Sul Serv.)</sub> = 383 mq (31 p.a.)	progetto P <sub>2</sub> = 1.035 mq P <sub>1 (U3/2)</sub> = 140 p.a.	74 p.a. scoperti 66 p.a. coperti

L'organismo edilizio progettato è composto da tre corpi di fabbrica che si aggregano a formare un complesso unitario, come indicato nella Tavola 28: "Planimetria tipologie".

Essendo i tre organismi distinti in pianta, per una migliore lettura vengono indicati come corpo A, B e C.

## Destinazioni d'uso

**Corpo A:** Supermercato e uffici (Edificio ad 1 e 2 piani)

**Corpo B:** Artigianato di servizio (Edificio ad 1 piano con soppalco)

**Corpo C:** Artigianato di servizio (Edificio ad 1 piano con soppalco)

## Descrizione dell'aggregato edilizio

### **Parti comuni:**

Il progetto architettonico dei fabbricati che compongono il piano urbanistico si sviluppa a partire dalla creazione di una piazza circondata da un portico coperto e delimitato dagli edifici di progetto. La copertura del portico ha un'altezza di 7 e 8 m ed è costituita da pannelli di lamiera forata alleggerita.

La piazza ed i percorsi ciclo-pedonali prossimi ad essa vengono trattati in maniera unitaria, con una pavimentazione in calcestruzzo e finitura superficiale in pietra naturale o artificiale in lastre.

**Corpo A:** (Edificio ad 1 e 2 piani – TAVOLA 29)

Edificio commerciale adibito a supermercato. Il fabbricato, prevalentemente ad un piano è caratterizzato da un volume con altezza di 5 m, ad eccezione dell'ingresso, che presenta una zona ribassata di altezza pari a 3 metri, sopra la quale vi è un piano destinato ad uffici. Il fabbricato è dotato di un piano interrato dell'altezza di 2,7 m servito da una rampa semipermeabile e destinato ad autorimessa e servizi. Il piano interrato si estende oltre il perimetro dell'edificio ma rimane comunque entro il limite della superficie edificabile indicata nelle tavole di progetto.

La copertura del corpo A è caratterizzata da un giardino pensile con parti piantumate e parti calpestabili in ghiaia utile sia per il contenimento energetico sia per l'effetto naturalistico che l'intero complesso assume nelle viste dalla collina e dalla via Garampa. La parte destinata ad uffici è contraddistinta da una superficie piana interrotta da un ampio lucernaio che tende a smaterializzare la lastra di copertura.

Lo spazio recintato destinato a carico e scarico viene schermato da via del Torrente mediante una fitta alberatura collocata nell'aiuola che fiancheggia il marciapiede.

I parcheggi privati di pertinenza alla struttura commerciale sono collocati nel piano interrato e nell'area di compensazione aggiuntiva antistante la struttura commerciale (come indicato nella Tavola 29).

L'area di carico e scarico e la rampa di accesso al piano interrato sono semipermeabili con una pavimentazione in massetto autobloccante grigliato in calcestruzzo vibrocompresso.

Le superfici murarie sono caratterizzate da pareti ventilate in pietra naturale o artificiale, mentre quelle trasparenti o semitrasparenti hanno pareti vetrate. I vani scala sono identificati con pannelli forati sorretti da una struttura metallica al cui interno sono collocati serramenti vetrati.

### **Corpi B e C:**

(Edifici a 2 piani – TAVOLA 30)

Edifici adibiti a funzioni di artigianato di servizio e terziario.

Il corpo B si compone di due unità funzionali: la prima, collocata ad ovest è caratterizzata da un volume unico, con relativi servizi, dell'altezza complessiva di 6 m; mentre la seconda, ad est, ha un piano terra ed un soppalco. L'edificio, che delimita il lato sud della piazza ospiterà attività artigianali già presenti nell'intorno che si trasferiranno in questa nuova sede: un edicola/caffetteria ed una lavanderia

Il corpo C delimita il lato est della piazza e si compone di una unità funzionale la cui superficie è distribuita su due livelli.

La pensilina che sormonta il portico copre parzialmente il volume degli edifici e ripara le facciate vetrate sulla piazza. I paramenti murari sono realizzati con lo stesso rivestimento utilizzato per il corpo principale del supermercato.

La copertura è ricoperta da ghiaia, utile sia per il contenimento energetico sia per rendere meno impattante le viste dalla collina e dalla via Garampa.

**E' da sottolineare che i tre corpi sono inseriti in un unico lotto e gli standard urbanistici (indice di permeabilità, numero di alberi ed arbusti) vengono calcolati in maniera unitaria. Solo per quanto riguarda i parcheggi privati, essi vengono individuati e distinti in base alla relativa destinazione d'uso ( vedi TAV 28).**

## **7 – SPAZI PUBBLICI**

Per spazi pubblici si intendono :

- strade
- parcheggi pubblici



- verde pubblico
- verde pubblico attrezzato
- percorsi pedonali nel verde
- percorsi ciclo-pedonali

Le aree sovraccitate, che non siano incluse nel perimetro della superficie edificabile verranno cedute gratuitamente al comune (vedi Tavola 7).

Il Piano urbanistico specifica le quantità di aree a servizi da attrezzare:

Verde pubblico	mq 8.491
Verde pubblico attrezzato	mq 1.445
Parcheggi	mq 1.035

### **Strade e percorsi ciclo-pedonali**

Le strade comprendono oltre alla carreggiata, il marciapiede pedonale, l'aiuola e le banchine non carrabili.

La pavimentazione dei marciapiedi pubblici sono realizzate con i medesimi materiali già utilizzati per le parti esistenti (cordoli in cls e tappeto stradale in conglomerato bituminoso).

L'asfalto è utilizzato esclusivamente per le corsie di manovra dei parcheggi sia pubblici sia privati.

I marciapiedi interni ai parcheggi hanno una pavimentazione in multistrato con strato di usura al quarzo.

Le alberature e i corpi illuminanti delle strade e parcheggi sono indicati nelle tavole corrispondenti.

### **Parcheggi**

Il Piano particolareggiato definisce le aree da destinarsi a parcheggio pubblico comprensive degli spazi di manovra.

Gli stalli pubblici sono semipermeabili in massetto autobloccante grigliato in calcestruzzo vibrocompresso.

### **Verde**

Si intendono per aree a verde le aree a verde pubblico ed a verde pubblico attrezzato identificate nella TAV. 8.

Il piano individua le varie zone ed il diverso trattamento delle superfici a verde.

Il verde di ecotone previsto per l'area ad ovest della lottizzazione verrà piantumato con essenze di media e piccola grandezza in quanto la superficie a disposizione entro il limite del comparto non permette la crescita di essenze di grandi dimensioni.

Il verde di mitigazione previsto per l'area circostante la rotonda verrà sostituito con essenze più rade in modo da lasciare libera la visuale verso la collina.

Tali considerazioni derivano dal confronto con il settore dei lavori pubblici del Comune di Cesena.

### **Impianti tecnici**

Il Piano particolareggiato prevede gli schemi per le reti fognarie, acqua, gas e per il funzionamento del sistema idraulico, nonché linee elettrica, telefonica e canalizzazione per fibre ottiche.

Tutte le reti sono state concordate con le aziende fornitrici dei servizi.

Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità alle disposizioni impartite da ogni rispettiva azienda erogatrice dei servizi.

## **8 - ELENCO ELABORATI**

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

<b>TAVOLA 1</b>	Documentazione fotografica
<b>TAVOLA 2</b>	Sovrapposizione P.R.G.-Catasto_ Proprietà
<b>TAVOLA 3</b>	Certificati catastali
<b>TAVOLA 4</b>	Rilievo
<b>TAVOLA 5a</b>	Contesto attuale
<b>TAVOLA 5b</b>	Contesto futuro
<b>TAVOLA 6</b>	Planimetria di progetto - Dati Tecnici
<b>TAVOLA 7</b>	Planimetria aree da cedere
<b>TAVOLA 8</b>	Planimetria verde pubblico
<b>TAVOLA 9</b>	Planimetria superfici permeabili interne ai lotti
<b>TAVOLA 10</b>	Schemi profili - Sez. di progetto - Sez. stradale
<b>TAVOLA 11</b>	Planivolumetrico
<b>TAVOLA 12</b>	Planimetria acque bianche
<b>TAVOLA 13</b>	Calcolo vasca di laminazione - Verifica volume di laminazione - Calcolo luce battente
<b>TAVOLA 14</b>	Planimetria rete acque nere
<b>TAVOLA 15</b>	Planimetria rete acquedotto - gas
<b>TAVOLA 16</b>	Planimetria rete illuminazione pubblica

<b>TAVOLA 17</b>	Planimetria isole ecologiche
<b>TAVOLA 18</b>	Planimetria rete Enel
<b>TAVOLA 19</b>	Planimetria linea telefonica
<b>TAVOLA 20</b>	Planimetria rete Tlc
<b>TAVOLA 21</b>	Planimetria sinottica delle reti
<b>TAVOLA 22</b>	Relazione illustrativa
<b>TAVOLA 23</b>	Norme tecniche di attuazione
<b>TAVOLA 24</b>	Computo metrico estimativo
<b>TAVOLA 25</b>	Relazione geologica e geotecnica
<b>TAVOLA 26</b>	Relazione di fattibilità geotecnica
<b>TAVOLA 27</b>	Documentazione di impatto acustico ed Integrazione
<b>TAVOLA 28</b>	Planimetria tipologie e parcheggi privati
<b>TAVOLA 29</b>	Schema tipologico corpo "A"
<b>TAVOLA 30</b>	Schema tipologico corpi "B" e "C"
<b>TAVOLA 31</b>	Viste tridimensionali
<b>TAVOLA 32</b>	Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS
<b>TAVOLA 33</b>	Schema di convenzione
<b>TAVOLA 34</b>	Dichiarazione Vigili del Fuoco

Il progettista

arch. Arnaldo Montacuti