

COMUNE DI CESENA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 09/03-AT3 IN PONTEPIETRA Via Mantova

DETERMINAZIONE: n°1177 del 17/07/2006

STELLA ANTONIO

nato a Gambettola il 24/11/1930
residente in Ponte Pietra di Cesena, via Calabria n° 181.
c.f.: STL NTN 30S24 D899B

STELLA AGOSTINO

nato a Cesena il 03/08/1934
residente in Ponte Pietra di Cesena, via Calabria n° 183.
c.f.: STL GNT 34M03 C573D

CABIT S.p.A.

con sede in Cesena, viale Mazzoni n° 43.
c.f.: 01161690407

I Progettisti

Studio Tecnico

Dott. Ing. Angelo Farneti

Studio Tecnico

Dott. Arch. Valerio Abbondanza

Viale G. Bovio, 68-Cesena (FC)-Tel. 0547/29829;
Fax 0547/362746; e_mail:studio.farneti@iol.it

Viale Mazzoni, 43-Cesena (FC)-Tel. 0547/24378;
e_mail:cabitspa@libero.it

Tavola n°

18

Oggetto della Tavola:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Scala:

/

Data:

Maggio 2007

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.

FILE: RELAZIONI/PONTEPIETRA-DAPP/PONTEPIETRADEFINITIVO/PONTEPIETRA_relazione illustrativa_1.doc

1 - INQUADRAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO NELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.

1.1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE E DIMENSIONAMENTO

L'area in oggetto è censita al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio n° 114, con le seguenti particelle e relative superfici:

- STELLA AGOSTINO: n° 463 parte; 464; 604 di complessivi mq 7546;
- STELLA ANTONIO: n° 203 parte; 214; 605 di complessivi mq 7395;
- CABIT S.p.A. : n° 125; 586 parte; 588 parte di complessivi mq 5782;

Totale comparto mq 20723.

1.2 – IDENTIFICAZIONE P.R.G.

Il P.R.G. vigente del Comune di Cesena individua tale area all'art. 45 delle norme di attuazione quali:

L'intervento è ammesso secondo gli indici della scheda di trasformazione **09/03 AT3**.

2 - DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento è posta in località Ponte Pietra e si sviluppa lungo la Via Mantova.

Attualmente l'area si presenta parzialmente coltivata a frutteto e seminativo.

Il terreno risulta pianeggiante come si evince dal rilievo planialtimetrico.

L'accesso all' attuale area avviene attraverso passi agricoli dalla suddetta via.

L'area verrà dotata di tutti i sottoservizi necessari al futuro insediamento.

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 urbanistico indicato nella scheda sopra menzionata.

In considerazione di ciò è stata creata una strada di penetrazione alla futura lottizzazione che si collegherà con l' attuale Via Simoncini e dove troveranno collocazione adeguati spazi per i parcheggi pubblici.

Oltre a quanto sopra indicato, sarà pure previsto un' area verde a ridosso della via Mantova e una fascia tutto attorno al fine di creare un idoneo filtro fra la zona edificata e l' area rimasta agricola.

Lungo la futura strada di accesso all' area saranno previsti idonei marciapiedi alberati.

3.2 - CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE.

Visto la dimensione dell'insediamento e la sua ubicazione si è ritenuto idoneo realizzare una presenza edilizia differenziata e precisamente costituita da fabbricati di modeste dimensioni, con poche unità abitative, la parte posta ad est ed edifici plurifamiliari sulla parte posta ad ovest .

Si ottengono così dodici lotti più quello destinato all' ERP dove verranno realizzati, come anzidetto, edifici mono – bifamiliari e piccoli condomini.

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 tappetino bituminoso su gettata in c.l.s. armata o prodotti equivalenti.

I lampioni saranno costituiti da armatura ALCATEL FACE tipo AG-3 in acciaio zincato verniciato, lampada Sodio Alta Pressione 150W, 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 che verranno definiti 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 comunque drenanti, 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.

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 si chiude ad anello 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.

Verrà inoltre realizzata una rotonda di smistamento del traffico fra via Mantova e via Simoncini, ciò porterà ad un aumento della sicurezza sulla viabilità della zona.

7 - SICUREZZA STRADALE E SALUBRITA' DELL' AREA.

L' intervento previsto in progetto si collocherà in un zona già servita dai mezzi pubblici "autobus" 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 3, 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.

9 - SICUREZZA ANTINCENDIO

Il piano urbanistico in oggetto è stato progettato e verrà realizzato nel pieno rispetto delle prescrizioni antincendio previste dalla normativa vigente in materia.

Per il comparto è stato previsto, nella nuova strada di lottizzazione, un idrante di collegamento e fornitura acqua in pressione ad uso dei mezzi antincendio.

L'ubicazione degli edifici è tale da essere ben servita e raggiungibile dai mezzi di soccorso e sicurezza antincendio.

SCHEDA: 09/03-AT3

DATI DI PROGETTO

(St)	Superficie territoriale:	20723,00 mq	
(Sul)	Superficie utile lorda:	3108,35 mq	<3108,45 mq AMMESSI DA PRG
(Se)	Superficie edificabile:	8288,79 mq	<8289,20 mq RICHIESTI DA PRG
(Vp)	Verde pubblico di standard :	1130,35 mq	=1130,35 mq RICHIESTI DA PRG
	Verde di compensazione:	6102,00 mq	
(P2)	Parcheggi pubblici:	702,40 mq	>567,17+94,18(ERP) RICHIESTI DA PRG
	Strade + Marciapiedi: (1646,30+1416,34)=	3062,64 mq	
	Verde aiuole	509,50 mq	
	Cabina enel + isola ecologica: (40,00+24,00)=	64,00 mq	
	(Se) ERP (Sul=518,00 mq)	863,35 mq	=863,35 mq RICHIESTI DA PRG
	TOTALE AREE DA CEDERE	12434,24 mq	>12433,80 mq RICHIESTI DA PRG
(Ip)	Ip (Se)>50%	4144,60 mq	=4144,60 mq RICHIESTI DA PRG
(Ip)	Ip (St)>40% = 1130+6102,00+(191x0,5)+509,50+ +4144,60+(863,35x0,5)=	12413,62 mq	> 8289,20 mq RICHIESTI DA PRG
(A)		100 alberi	= 100 RICHIESTI DA PRG
(Ar)		249 arbusti	= 249 RICHIESTI DA PRG