

COMUNE DI CESENA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Borello - via Stornite

Comparto 07/04 AT3

Proprietà:

RESIDENCE GIARDINO

di Arrigoni Daniele e C. s.n.c.

con sede in Cesena, via Noto n° 15

P. IVA. : 01978090403

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.

22

Gennaio 2009

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1.00.00 - PREMESSA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Cesena, Variante 2000, prevede che l'area di trasformazione oggetto della presente sita lungo la Via Stornite, località Borello completi l'insediamento di recente attuazione immediatamente a valle. L'obiettivo principale è la conclusione del disegno della frazione a ovest verso la collina, dando risposta alla richiesta di nuove aree residenziali per la frazione di Borello.

2.00.00 - PROPRIETÀ E DESCRIZIONE CATASTALE SINTETICA

2.01.00 – COMPARTO 07/04 AT3

RESIDENCE GIARDINO di Arrigoni Daniele e C. snc

p.iva 01978090403

foglio 249

particelle: 30 (p.= 10287 mq), 338 (15 mq), 394 (p.= 550 mq),

395 (p.= 1148 mq),

mq 12000

per una Sul di

mq 1800

particella 286 (mq 147) da cedere fuori comparto a Sul 0.

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA = 12000 mq (100% del comparto)

SUPERFICIE UTILE LORDA COMPLESSIVA = 1800 mq.

3.00.00 - PREVISIONI DI PIANO E PARAMETRI RELATIVI

Si riportano i dati di Piano:

I) 07/04 AT3– Area di cintura a destinazione prevalentemente residenziale, Borello – Via Stornite

Questo comparto prevede i seguenti parametri:

AT3

Superficie territoriale (St): 12.000 mq

Utilizzazione territoriale (Ut):

0,15mq/mq

Superficie Utile lorda (Sul):

1.800 mq

1

Ripartizione di comparto:

AT3

Superficie Edificabile (Se): 40% St

Area Pubblica (Ap): 60% St

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

hm = 13 mt;

Apv = verde a prato;

Ip (Se) > 50%;

Ip (St) > 40%;

A = 120 alberi/ha Se;

Ar = 300 arbusti ha/Se;

Normativa Funzionale:

Usi previsti

U1/1 - U2/1 - U3/1 - U3/2 - U3/5 - U3/6 ;

Usi regolati:

U1/1 - U2/1 = minimo 75% Sul ;

U2/1 - U3/1 - U3/5 - U3/6 = massimo 25% Sul ;

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

Prescrizioni

Urbanistico-ambientali:

Verde di ecotone verso l'ambito rurale.

Idrogeologiche¹:

La progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da un'adeguata indagine geologica e di stabilità di dettaglio basata su prove in sito ed in laboratorio, che ne indichi la problematica ed i metodi per intraprenderla. Questa indagine dovrà affrontare, tra l'altro, la situazione geomorfologica e le condizioni d'equilibrio della scarpata del Rio Terzarotte, definendo le distanze minime di rispetto da osservare negli interventi di progetto.

Il comparto ricade in sistema dei crinali e sistema collinare (art. 9 PTCP) di cui all'art. 2.2 dell'Allegato 1;

- particolari disposizioni di tutela di specifici elementi; Crinali (art. 20B del PTCP) di cui all'Art. 2.9

dell'Allegato 1;

- zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità /aet. 27 del PTCP) di cui all'art. 3.2 dell'Allegato 1.

Il comparto ricade nell'art. 13R2 (rischio idrogeologico medio) del Piano di Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall' Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

La progettazione dovrà porre particolare attenzione alla morfologia del luogo.

4.00.00 – PARAMETRI TECNICI DELL' INTERVENTO

DATI GENERALI DI PROGETTO	STANDARD	REALIZZATI
Superficie totale dell'area	mq 12.000	mq 12.000
Se	mq 4.800 (40,00%)	mq 4.715 (39,29%)
Ap	mq 7.200 (60,00%)	mq 7.285 (60,71%)
Sul	mq 12.000 x (0.15 St) = mq 1.800	mq 12.000 x (0.15 St) = mq 1.800

INDICI URBANISTICO - ECOLOGICI			
	STANDARD	REALIZZATI	
Superficie territoriale complessiva	mq 12.000	mq 12.000	
Superficie edificabile	4.800 mq (40%)	mq 4.715 (39,29%)	
Area pubblica	7.200 mq (60%)	mq 7.285 (60,71%)	
Superficie Utile Lorda	1.800 mq	mq 1.800	
Verde attrezzato	20 / 55 x Sul 20 / 55 x 1800 = 654,50 mq	mq 658	
Sup. compensazione aggiuntiva		mq 3.377,45	
Sup. allargamento Via Stornite		mq 130	
Parcheggi pubblici	10 / 55 x Sul 10 / 55 x 1.800 = 327,30 mq	mq 336,70	
Alberature	120 alberi / ha Se 120 x 4.715 / 10.000 = 56,6 » 57	n° 60	
Arbusti	300 arbusti / ha Se 3000 x 4.715 / 10.000 = 141,50 » 142	n° 145	
Se	Superficie impermeabile	mq 2.019,20	
	Superficie permeabile	mq 2.200	
	Superficie semipermeabile	mq 495,80	
	Tot. superficie permeabile	(4715 x 0,5) = 2.357,5 mq	2200+(495,80x0,5)= 2.447,9 mq
	Indice di permeabilità (> 50%)		Ip (Se) = 2.447,9/4.715 = 0,5192 >> Ip (Se) = 51,92 %
St	Superficie impermeabile *1	mq 4.972,04	
	Superficie permeabile *2	mq 6.195,46	
	Superficie semipermeabile *3	mq 832,50	
	Tot. superficie permeabile	(12000 x 0,4) = 4.800 mq	6195+(832,50x0,5)= 6.611,71 mq
	Indice di permeabilità (> 40%)		Ip (Se) = 6611,71/12.000 = 0,5510 >> Ip (Se) = 55,10 %

5.00.00 – DESCRIZIONE DEL SITO E SUE PECULIARITA'

5.01.00 - Caratteristiche del comparto

L'area oggetto del piano è localizzata nella collina a monte di Borello (loc. Gallo), ponendosi come obiettivo il completamento del disegno della frazione di Gallo di Borello e rispondendo contemporaneamente alle esigenze del quartiere di nuove aree residenziali.

L'attuale andamento orografico dell'area e la presenza di una lottizzazione in fase di completamento sulla Via Colombarone ci portano a definire un intervento distribuito su due livelli, uno a continuazione dell'esistente tramite il prulugnamento della via attuale (Via Colombarone), ed un secondo a monte della stessa su una strada parallela ma posta ad un livello più alto in media di 4 m.

Anche il terreno edificabile viene di conseguenza frazionato; una parte a ridosso della zona costruita viene ripartita a monte verso sud-ovest in 5 lotti, 4 dei quali di 512 mq ed 1 di 420 mq; su questi sorgeranno 5 edifici unifamiliari di due piani ciascuno.

A nord-est è localizzata la rimanente superficie edificabile divisa in due lotti della superficie di mq. 987 (verso valle) e mq. 1240 (verso monte) sui quali verranno realizzati due edifici condominiali ciascuno di due piani fuori terra con autorimesse interrato e suddivisi in due blocchi per mantenere la morfologia dell'edificato esistente.

A termine della lottizzazione verso nord-est e verso ovest è realizzata la fascia verde di ecotone.

La superficie di verde pubblico è realizzata anch'essa in due parti, una nella porzione a monte adiacente la Via Stornite in cui è insiste la quota di verde attrezzato dovuta (mq. 658) ed uno dei bacini dei due bacini di laminazione; la seconda parte è localizzata a valle (verso est) ed anche qui è realizzato un bacino di laminazione.

5.02.00 - La viabilità

Il piano è caratterizzato da una strada principale che disegna l'intero intervento e che nasce dal prolungamento della Via Colombarone; si tratta di una strada a doppia carreggiata per una larghezza di m. 6.50 con fasce verdi alberate su entrambi i lati e lungo la quale su di un lato è ricavata la quota di parcheggi pubblici dovuta.

E' prevista inoltre la cessione di due aree, una in fregio alla Via Stornite della superficie di 130 mq. come allargamento della stessa; una seconda fuori comparto che serve alla realizzazione di un passaggio pedonale di collegamento fra la nuova lottizzazione e l'esistente, così come indicato nella scheda.

5.04.00 – Caratteristiche geologiche e geotecniche dell'area

È stata realizzata una relazione specifica di cui qui si riportano i dati essenziali.

Il comparto in esame è formato nei primi metri da materiale di alterazione seguiti da depositi marnosi e argillosi molto compatti, sovrastanti la formazione rocciosa; il substrato roccioso è costituito dalla formazione gessoso solfifera che in questo versante si presenta con la componente argillosa prevalente.

Infine le verifiche per la valutazione della liquefacibilità delle sabbie risultano negative, escludendo quindi questo rischio.

In conclusione per i motivi di cui sopra non esistono condizioni o elementi idrogeologici per cui l'intervento non possa essere realizzato.

5.05.00 – Rapporto preliminare di verifica all'assoggettabilità alla Vas

È stata realizzata una relazione specifica dal Dott. Fabio Zaffagnini (vedi Tav. 31) nella quale è emerso che il Piano particolareggiato intende favorire l'urbanizzazione integrata con il verde, aree di aggregazione e con la mobilità sostenibile, e quindi a concorrere a migliorare e valorizzare l'aspetto ambientale e paesaggistico dei luoghi.

Inoltre è stato valutato che gli unici eventuali impatti potenzialmente negativi riguardano l'ambito strettamente connesso con l'urbanizzazione (consumo energetico, produzione di rifiuti e lievi scarichi in atmosfera da traffico veicolare) parte ritenuta imprescindibile dall'espansione di un'area urbana.

E' da sottolineare infine che il piano appare coerente con il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) della Provincia di Forlì-Cesena in quanto si possono rilevare i seguenti aspetti di coerenza tra il piano ed il PTCP, in particolare:

- riordino e qualificazione della costruzione insediativi provinciale, fattore di identità della comunità locale,
- modernizzazione e sviluppo dei sistemi funzionali, come offerta di sedi alle nuove funzioni di servizio urbano.

Si ritiene pertanto di non dovere assoggettare a VAS la realizzazione del piano urbanistico oggetto delle presente.

5.05.01 – Falde idriche

Sino alla quota indagata durante le verifiche e prove penetrometriche effettuate per la stesura della relazione geologica non è stata rintracciata traccia di circolazioni idriche sotterranee.

5.05.02 – Interventi di compensazione alle future impermeabilizzazioni dell'area

La tipologia estensiva prevista dal Piano e la presenza di aree verdi sia private che pubbliche fa sì che l'accumulo durante le precipitazioni atmosferiche sia contenuto coi normali sistemi in uso e cioè con vasche di laminazione nelle aree verdi adeguatamente dimensionate .

5.06.00 - Clima acustico

Anche in questo caso si rimanda alla relazione specifica (tav. 26).

Detta *Valutazione Previsionale di Clima Acustico* ai sensi della Legge 447/95 esclude che necessitino particolari accorgimenti di mitigazione ed ha riscontrato livelli sonori compatibili con la vigente classificazione del Comune di Cesena come pure per quelli di previsione futura.

Occorre infatti sottolineare due aspetti fondamentali:

1. il nuovo nucleo abitato è sufficientemente distanziato dalle strade e con fasce di distacco tali da ricondurre l'area a livelli di normale tollerabilità;
2. il tipo di insediamento che vi si andrà a costituire non è tale da produrre emissioni sonore particolari trattandosi di insediamento residenziale di basso indice nel quale saranno assenti fonti di emissione anomale.

6.00.00 - IL PROGETTO

6.01.00 Obiettivi e criteri d'intervento

L'obiettivo dell'intervento trova corrispondenza nella progettazione del comparto in esame.

L'area in esame completa il disegno dell'apparato urbanistico locale andando a creare una lottizzazione che ben si integra con l'edificato adiacente, di basso impatto (max 2 piani fuori terra), e circondato da ampie zone verdi, rispondendo così alle richieste di nuove aree residenziali per la frazione di Borello.

6.02.00 - Strade e parcheggi

L'apparato stradale dell'intervento consta nel prolungamento della Via Colombarone andando a definire un disegno ben preciso per la nuova zona abitata e l'area destinato a verde pubblico attrezzato e non.

La strada è comunque dotata di ampie fasce di verde con opportuni marciapiedi per migliorare quanto più possibile la messa in sicurezza dei pedoni e asole semipermeabili in cui sono stati ricavati 14 posti auto; inoltre nel proseguio della via esistente, lato valle

sono stati ricavati altri 12 posti auto, anch'essi con pavimentazione semipermeabile, rispondendo alle direttive del Comune di Cesena.

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

6.04.00 - Tipologie edilizie

Le abitazioni saranno realizzate con caratteristiche conformi al disciplinare ALLEGATO "D" alla delibera di C.C. 214/2005 ed integrato con delibera di C.C. 127/2006 e 86/2007. (Allegato 1).

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda è previsto lo scomputo delle murature perimetrali esterne aventi spessore » 40 cm.

I requisiti volontari che si intendono realizzare sono i seguenti:

1- Miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro	(20%)
2- Miglioramento efficienza impianti termici	(6%)
3- Miglioramento efficienza impianti elettrici	(2%)
4- Miglioramento del comfort estivo	(3%)
In totale	<hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> (31%)

Il criterio generale che ha indirizzato i progettisti è quello di rispettare il particolare andamento orografico del sito in esame; l'abitato di progetto è composto da:

- due edifici condominiali di 2 piani fuori terra ciascuno, più il piano interrato in cui sono state ricavate le quote di parcheggi privati necessari.

I condomini sono composti ognuno da 4 blocchi spezzati al piano terra ed uniti al 1° (per la sola tipologia B2) con un volume sospeso sopra la rampa di accesso ai garage; ognuno di questi complessi conta 4 appartamenti nei due blocchi centrali e 2 villette unifamiliari su 2 piani ai lati con giardino indipendente.

Il condominio posto a valle avrà gli ingressi carrabili e pedonali sul prolungamento della Via Colombarone, mentre il condominio verso monte avrà l'accesso carrabile sulla nuova strada di lottizzazione posta perpendicolarmente alla via Colombarone, e gli accessi pedonali nel lato a monte del lotto; questo perché i due condomini sono posti a due quote altimetriche diverse seguendo così il dislivello che caratterizza l'intero comparto. La copertura è a due falde.

- 5 unità unifamiliari poste in una fascia adiacente l'edificato esistente.

Ognuna è composta da due volumi poste a due livelli diversi collegati dal vano scale; le villette si sviluppano su 2 piani fuori terra più uno interrato dove sono ricavate cantine. La copertura è a due falde .

Le soluzioni architettoniche indicate negli elaborati del presente piano particolareggiato (pianche e prospetti) sono indicative e non vincolanti; le modifiche planivolumetriche purchè contenute nella sagoma massima di progetto e nel rispetto degli allineamenti stradali, non costituiscono variante al piano particolareggiato.

6.04.01 – Tipologia A

(Edifici unifamiliari a 2 piani – Tav. 29)

DATI DI PROGETTO	TIPOLOGIA "A1"	TIPOLOGIA "A2"	TIPOLOGIA "A3"	TIPOLOGIA "A4"	TIPOLOGIA "A5"
Se	mq 512	mq 512	mq 512	mq 512	mq 440
Sul	mq 150	mq 150	mq 150	mq 150	mq 150
Superficie coperta edifici	mq 157	mq 157	mq 157	mq 157	mq 157
Superficie pavimentata	mq 40,40	mq 40,40	mq 40,40	mq 40,40	mq 39,65
Superficie semipermeabile	mq 30,60	mq 31	mq 31	mq 31	mq 31
Superficie permeabile	mq 284	mq 283,60	mq 283,60	mq 283,60	mq 212,35
TOT Superficie permeabile Ip (Se) > 50%	mq 299,30 58,46 %	mq 299,10 58,42 %	mq 299,10 58,42 %	mq 299,10 58,42 %	mq 277,85 54,27 %
Alberature	n° 6	n° 6	n° 6	n° 6	n° 4
Arbusti	n° 16	n° 16	n° 16	n° 16	n° 13
Alloggi	n° 1	n° 1	n° 1	n° 1	n° 1
Numero piani	n° 2	n° 2	n° 2	n° 2	n° 2
Superficie portico (< 30% della SUL)	mq 41,30	mq 41,30	mq 41,30	mq 41,30	mq 41,30
Volume	mc 519,0	mc 519,0	mc 519,0	mc 519,0	mc 519,0
Superficie P1	mq 51,90	mq 51,90	mq 51,90	mq 51,90	mq 51,90

Si tratta di villette unifamiliari di due piani fuori terra più uno interrato in cui sono localizzati dei locali cantina dell'altezza di 2.40 m.

Tutte e 5 le villette sono composte da due volumi posti a due livelli diversi (circa 86 cm di dislivello) uniti dal vano scala; anche la disposizione dello spazio esterno a verde è caratterizzato da dislivelli per meglio adattarsi all'andamento del terreno attuale, nel rispetto delle quote assolute indicate nella planimetria di progetto.

Il garage è realizzato in un volume indipendente posto a confine del lotto adiacente ed è preceduto da un'area semipermeabile in cui insiste un posto auto.

La copertura è a due falde sulle quali verranno applicati componenti strutturali atti a ricevere pannelli solari e/o fotovoltaici.

Il manto di copertura è tradizionale realizzato con tegole in cotto naturale.

Il rivestimento del volume posto in fregio alla strada principale è in parte in mattoni a vista soprattutto per la definizione degli ampi porticati che arrivano fino alla copertura e in parte trattato con intonaco civile per il volume dell'edificio vero e proprio. Il volume verso valle è rivestito completamente in mattoni a vista.

Pannelli frangisole in alluminio disegnano i prospetti laterali degli edifici.

I serramenti sono in legno naturale e la lattoneria verrà realizzata in rame.

Opportune alberature poste sul lato a monte e sul lato a valle creano un filtro la strada da un lato e con gli edifici adiacenti dall'altro.

6.04.02 – Tipologia B1

(Edificio condominiali a 2 piani – Tav. 30a)

DATI DI PROGETTO	TIPOLOGIA "B1"
Se	mq 1.240
Sul	mq 537,10
Superficie coperta edifici	mq 324,60
Superficie pavimentata	mq 191,35
Superficie semipermeabile	mq 216,15
Superficie permeabile	mq 507,90
TOT Superficie permeabile	mq 615,25
Ip (Se) > 50%	49,67 %
Alberature	n° 16
Arbusti	n° 38
Alloggi (tutti con sup. > 50 mq)	n° 6
Numero piani	n° 2
Volume	mc 1.693
Superficie P1 (1mq/10mc)	mq 177,00 (di cui 57,4 mq compresi nella SUL)
Numero P1	6 garage da 2 posti auto cad.
H edifici (per Visuale libera) = 7,10 ml	VL > 1

Si tratta di un edificio condominiale di 2 piani fuori terra con sottotetto non abitabile, più il piano interrato in cui sono state ricavate le quote di parcheggi privati necessari (h 2.40 m).

Il condominio è composto da 4 blocchi spezzati al piano terra; il complesso conta 4 appartamenti nei due blocchi centrali e 2 villette unifamiliari su 2 piani ai lati con giardino indipendente.

L' autorimessa è servita da una rampa alla quale si accede direttamente dalla strada principale, così come l'accesso ai passi pedonali di accesso alle abitazioni.

La copertura è ad una falda tranne; il paramento esterno è rivestito in parte con mattoni a vista ed in parte con intonaco di civile abitazione:

La lattoneria sarà realizzata in rame ed i serramenti in legno naturale.

Per il problema dei forti dislivelli esistenti in particolare nella zona in cui sorge il fabbricato si è avuta la necessità di mandare in Sul una quota di parcheggi e cantine di mq 83,90, mentre la restante parte di garage è interrata; la suddetta precisazione spiega anche il fatto che è stata realizzata una quota di autorimesse interrate leggermente superiore al valore risultante dalla quota dovuta di 1 mq per ogni 10 mc.

6.04.03 – Tipologia B2

(Edificio condominiali a 2 piani – Tav. 30b)

DATI DI PROGETTO	TIPOLOGIA "B2"
Se	mq 987
Sul	mq 512,90
Superficie coperta edifici	mq 384
Superficie pavimentata	mq 133
Superficie semipermeabile	mq 125
Superficie permeabile	mq 345
TOT Superficie permeabile	mq 407,70
Ip (Se) > 50%	41,29 %
Alberature	n° 16
Arbusti	n° 30
Alloggi (tutti con sup. > 50 mq)	n° 6
Numero piani	n° 2
Volume	mc 1.851
Superficie P1 (1mq/10mc)	mq 185,10
Numero P1	6 garage da 2 posti auto cad.
H edifici (per Visuale libera) = 7,10 ml	VL > 1

Si tratta di un edificio condominiale di 2 piani fuori terra con sottotetto non abitabile, più il piano interrato in cui sono state ricavate le quote di parcheggi privati necessari (h 2.40 m).

Il condominio è composto da 4 blocchi spezzati al piano terra ed uniti al 1° con un volume sospeso sopra la rampa di accesso ai garage; il complesso conta 4 appartamenti nei due blocchi centrali e 2 villette unifamiliari su 2 piani ai lati con giardino indipendente.

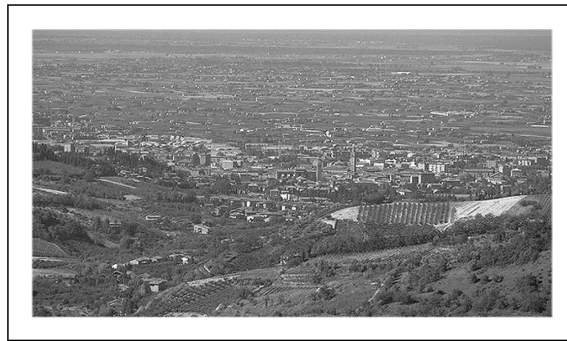
L' autorimessa è servita da una rampa alla quale si accede direttamente dalla strada principale, così come l'accesso ai passi pedonali di accesso alle abitazioni.

La copertura è ad una falda tranne che per la parte che sovrasta la rampa dei garage definita con una copertura piana.

Il paramento esterno è rivestito in parte con mattoni a vista ed in parte con intonaco di civile abitazione; la lattroneria sarà realizzata in rame ed i serramenti in legno naturale.

ALLEGATI

ALLEGATO "D"
DISCIPLINARE PER L'INCENTIVARE
L'EDILIZIA SOSTENIBILE
[allegato aggiunto con Delibera di C.C. n° 214 del 24/11/2005]
[allegato entrato in vigore con Delibera di C.C. n° 127 del 29/06/06]
[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 86 del 17/05/2007]



Gruppo di lavoro

Arch. Marco Bonaretti
Arch. Annamaria Biscaglia
Arch. Stefano Rossi
Arch. Cinzia Brighi
Arch. Daniele Minotti
Arch. Gualtiero Bernabini
Arch. Fabio Calderoni
Ing. Giovanni Battistini
Ing. Massimo Moretti
Arch. M. Chiara Magalotti
Geom. Luciana Battistini
Geom. Emanuela Sbrighi

Coordinamento Generale
Arch. Daniele Minotti

Assessore all'Urbanistica
Maura Miserocchi