



COMUNE DI CESENA

(Provincia di Forlì - Cesena)

**PERMESSO DI COSTRUIRE PER REALIZZAZIONE
AMPLIAMENTO STABILIMENTO E NUOVO DEPURATORE
PRESSO LA CESENATE CONSERVE ALIMENTARI S.P.A.
VIA CERVESE N. 364**

Foglio 98 p.lle 2561 - 2562 - 2807 - 2855

**INQUADRAMENTO GENERALE
INDICI URBANISTICI**

| | | | |
|---|-------------------------|--|-----------|
| Committente: | | Il tecnico: | |
| LA CESENATE CONSERVE ALIMENTARI S.P.A. P.IVA 00139620405 LA CESENATE CONSERVE ALIMENTARI S.p.A. <i>Il presidente</i> ARTURO SANTINI  Via Cervese, 364 47521 CESENA (FC) | | Dott. Ing. Lucio Lelli  | |
| STUDIO TECNICO ING. LUCIO LELLI Via A. Boito, n°305 CESENA Tel. 0547/22628 P.ta IVA 04126040403 mail: ing.luciolelli@gmail.com | Scala: | Data: NOVEMBRE 2023 | Tavola N° |
| | 1:200 1:1000 | | 5 |

Permesso di costruire per opere di demolizione, ricostruzione fabbricato ad uso produttivo in ampliamento e depuratore. CALCOLO DEGLI INDICI TERRITORIALI.

=====

AREA di PROPRIETA: La Cesenate Conserve Alimentari S.p.A.

| <u>Superficie</u> | <u>Catastale</u> | <u>Reale (da rilievo)</u> |
|--------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| | p.lla 2561 – mq. 6.941 | |
| | <u>p.lla 2562 - mq. 193</u> | |
| | mq. 7.134 | |
| | p.lla 2855 – mq. 3.222 | |
| | <u>p.lla 2807 - mq. 552</u> | |
| | <u>mq. 3.774</u> | |
| totale | mq. 10.908 | totale mq. 10.936 |

DESTINAZIONE URBANISTICA: TERRITORIO URBANIZZATO – TESSUTI PRODUTTIVI (Artt. 1.2 e 4.9.1 delle norme di PUG).

PUG Art. 4.3.6 Edifici a prevalente funzione “c” produttiva.

I.C. Indice di copertura $\leq 60\%$ per edifici esistenti

I.C. max 60% di 10.936 = mq. 6.562

Distanza dalle strade e dai confini di proprietà = 7.00 ml

H Edificio ≤ 14.5 ml

Soppalco max 50% della superficie del locale che lo ospita

INDICE DI RIDUZIONE IMPATTO EDILIZIO R.I.E. $\geq 1.5 \leq 1,72$ (Vedi ALLEGATO 1)

ST (sup. totale di progetto) mq. $4.157 + 96 = \text{Mq. } 4.253 < 6.562$

P2 (parcheggi pubblici) = $10 \text{ mq}/100 \text{ mq St} = 4.253/100 \times 10 = \text{Mq. } 425$. Da monetizzare (*)**

V (verde da cedere) = $15 \text{ mq}/100 \text{ mq St} = 4.253/100 \times 15 = \text{Mq. } 638$

Si prevede, in luogo della realizzazione e cessione, di monetizzare e di realizzare, su indicazione della Pubblica Amministrazione, interventi di riqualificazione di dotazioni esistenti in prossimità dell'area di interesse, comportanti una spesa equivalente al valore di cessione e/o monetizzazione. (NORME PUG – Art. 5.5.2). Tale modalità dovrà essere regolata da apposito permesso di costruzione convenzionato. **$\text{Mq. } 638 \times \text{€} .42 = \text{€} .26.796$**

AD = $10 \text{ mq}/100 \text{ mq St} = 4.253/100 \times 10 = \text{Mq. } 425 \times \text{€} .92 = \text{€} .39.100$ da monetizzare o da realizzare interventi in città con oneri a carico del committente.

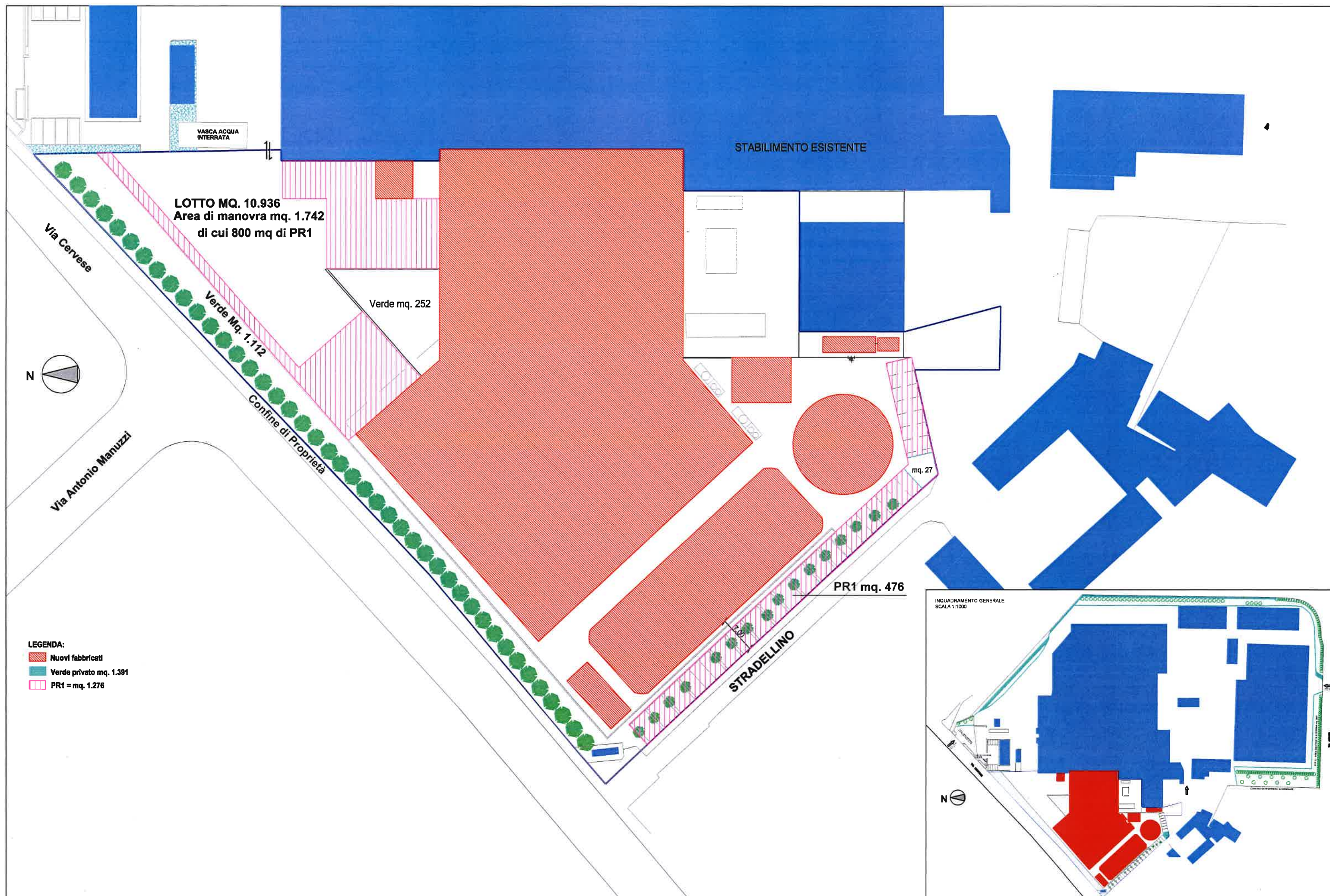
PR1 (parcheggi privati) = $1 \text{ mq}/2 \text{ mq St} = 4.253/2 = \text{Mq. } 2.127$

- Si applica altezza utile di 3 mt. Sulla base delle funzioni insediate e di quelle previste. L'intervento riguarda depositi e non prevede aumento del personale occupato (vedi norme PUG art. 5.5.1 comma 5)
 $\text{Mq. } 2.127 \times 3/5 = \text{Mq. } 1.276$

(***) In relazione ai CRITERI PER CONSENTIRE la monetizzazione di superfici superiori a mq. 200 (Vedi DELIBERA di GIUNTA COMUNALE n. 278 del 17/09/2008) si evidenziano le seguenti condizioni:

- L'intervento di ampliamento riguarda depositi e non prevede aumento del personale occupato.
- Sono presenti nelle immediate vicinanze dell'intervento parcheggi pubblici adeguati per consistenza e funzionalità e idonei a soddisfare il maggior carico urbanistico: Piazzale Mario Rocchi presso Istituto superiore professionale "Ubaldo Comandini", Piazzale Mario Morigi, Piazzale di Via G. Sirotti, Parcheggio Hera di Via Altiero Spinelli. (Vedi foto aerea - ALLEGATO 2).
- La conformazione del lotto, la dimensione e l'organizzazione distributiva delle aree destinate a parcheggio pubblico sono tali da non permettere una organica distribuzione degli spazi di sosta.
- Considerata la viabilità esistente in luogo, la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico determinerebbe problematiche di accessibilità e fruibilità in quanto non sono realizzabili stalli per P. pubblici accessibili direttamente dalla via Cervese. Per tale motivo si è optato per la non apertura di un nuovo passo carraio al lotto intercluso ma si prevede l'utilizzo dei passi carrai già esistenti nei lotti limitrofi. (Vedi dichiarazioni di assenso da parte dei vicini – ALLEGATO 3).

Considerata la presenza di *PROCEDURA DI MONETIZZAZIONE DA CONVENZIONARE CON DELIBERA DI GIUNTA, COSI' COME EVENTUALI INTERVENTI DA REALIZZARE FUORI DALL'AREA PRIVATA, si chiede PERMESSO DI COSTRUZIONE CONVENZIONATO.*



INDICE DI RIDUZIONE DELL'IMPATTO EDILIZIO - R.I.E.

Scheda di dettaglio

N.B: Inserire i dati solo nelle celle evidenziate in giallo; i campi in grigio sono campi calcolati (con formule sottostanti)

- 1) Inserire nella tabella "Superficie equivalente delle alberature" il numero delle alberature presenti o di progetto se la verifica è sullo stato di fatto o sul progetto
- 2) Inserire nella tabella "Superfici trattate a verde" i valori esatti di ψ_1 relativi alla superficie corrispondente.
- 3) Inserire nella tabella "Superfici NON trattate a verde" i valori esatti di ψ_2 relativi alla superficie corrispondente.

Se Superficie equivalente delle alberature

Tab. 1

Il valore di Se si determina stabilendo il numero e l'altezza delle alberature dello Stato di progetto, suddivise nelle tre Categorie seguenti:

| Categoria | Descrizione Superficie | Se (m ²) | N° alberature | Totale Se (valore calcolato) |
|-----------|--|----------------------|---------------|------------------------------|
| 3 | Sviluppo in altezza a maturità tra 4 e 12 m | 20 | 111 | 2220,00 |
| 2 | Sviluppo in altezza a maturità tra 12 e 18 m | 65 | | |
| 1 | Sviluppo in altezza a maturità maggiore di 18 m, | 115 | | |

2220,00

Se (calcolato)

Sv_i Superfici trattate a verde:

Numeratore

| Num. rif. | Descrizione Superficie | ψ_1 | Riportare il valore di ψ_1 | Riportare il valore in mq della superficie esterna trattata a verde | Rapporto $Sv_i \times 1 / \psi$ (valore calcolato) |
|-----------|--|-------------|---------------------------------|---|--|
| N 1 | Giardini, aree verdi, prati, orti, superfici boscate ed agricole | 0,10 | 0,10 | 1391,00 | 13910,00 |
| N 2 | Corsi d'acqua in alveo naturale | 0,10 | | | |
| N 3 | Specchi d'acqua, stagni o bacini di accumulo e infiltrazione con fondo naturale | 0,10 | | | |
| N 4 | Incolto | 0,20 | | | |
| N 5 | Pavimentazione in lastre posate a opera incerta con fuga inerbata | 0,00 - 1,00 | | | |
| N 6 | Area di impianto sportivo con sistemi drenanti e superficie a prato | 0,30 - 1,00 | | | |
| N 7 | Pavimentazione in prefabbricati in cls o materiale sintetico, riempiti di substrato e inerbati posati su apposita stratificazione di supporto (Grigliati garden) | 0,40 - 1,00 | 0,4 | 280,00 | 700,00 |
| N 8 | Copertura a verde pensile con spessore totale medio cm 8 (da estradosso impermeabilizzazione a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%) | 0,70 - 1,00 | | | |
| N 9 | Copertura a verde pensile con spessore totale medio 8 < s < 10 cm (da estradosso impermeab. a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%) | 0,50 - 1,00 | | | |
| N 10 | Copertura a verde pensile con spessore totale medio 10 < s < 15 cm (da estradosso impermeab. a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%) | 0,40 - 1,00 | | | |
| N 11 | Copertura a verde pensile con spessore totale medio 15 < s < 25 cm (da estradosso impermeab. a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%) | 0,30 - 1,00 | | | |
| N 12 | Copertura a verde pensile con spessore totale medio 25 < s < 50 cm (da estradosso impermeab. a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%) | 0,20 - 1,00 | | | |
| N 13 | Copertura a verde pensile con spessore totale medio > 50 cm (da estradosso impermeab. a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%) | 0,10 - 1,00 | | | |
| N 14 | Copertura a verde pensile su falda inclinata con spessore totale medio 6 < s < 10 cm (da estradosso impermeab. a estradosso substrato) Incl. > 15°(26,8%) | 0,60 - 1,00 | | | |
| N 15 | Copertura a verde pensile su falda inclinata con spessore totale medio 10 < s < 15 cm (da estradosso impermeab. a estradosso substrato) Incl. > 15°(26,8%) | 0,50 | | | |

N.B: Nel computo si considera l'intera superficie del lotto e non solo la porzione interessata dall'intervento.

1671,00

ΣSv_i (calcolato) in mq

14610,00

$\Sigma Sv_i \times 1 / \psi$ (calcolato)

Si_j Superfici NON trattate a verde:

Denominatore

| Num. rif. | Descrizione Superficie | ψ_2 | Riportare il valore di ψ_2 | Riportare il valore in mq della superficie esterna NON trattata a verde | Rapporto $S_{ij} \times \psi$ (valore calcolato) |
|-----------|---|-------------|---------------------------------|---|--|
| D 1 | Coperture metalliche con inclinazione > 3° | 0,95 | | | |
| D 2 | Coperture metalliche con inclinazione < 3° | 0,90 | | | |
| D 3 | Coperture continue con zavorrata in ghiaia | 0,70 | | | |
| D 4 | Coperture continue con pavimentazione galeggiante | 0,80 | | | |
| D 5 | Coperture continue con finiture in materiali sigillanti (terrazze, lastrici solari, superfici poste sopra a volumi interrati) con inclinazione > 3° | 0,90 | | | |
| D 6 | Coperture continue con finiture in materiali sigillanti (terrazze, lastrici solari, superfici poste sopra a volumi interrati) con inclinazione < 3° | 0,85 | 0,85 | 5733,00 | 4873,05 |
| D 7 | Coperture discontinue (tegole in laterizio o simile) | 0,90 | | | |
| D 8 | Pavimento in asfalto o cls | 0,90 | 0,90 | 3592,00 | 3232,80 |
| D 9 | Asfalto drenante | da det. | | | |
| D 10 | Pavimentazioni in elementi drenanti su sabbia | da det. | | | |
| D 11 | Pavimentazioni in lastre a costa verticale a spacco (Smoller) | 0,70 | | | |
| D 12 | Pavimentazioni i, cubetti, pietre a lastre a fuga sigillata | 0,80 | | | |
| D 13 | Pavimentazioni in cubetti o pietre a fuga non sigillata su sabbia | 0,70 | | | |
| D 14 | Pavimentazioni in lastre di pietra di grande taglio, senza sigillatura dei giunti, su sabbia | 0,70 | | | |
| D 15 | Pavimentazioni in ciottoli su sabbia | 0,40 | | | |
| D 16 | Pavimentazioni in macadam, strade, cortili, piazzali | 0,35 | | | |
| D 17 | Superfici in ghiaia sciolta | 0,30 | | | |
| D 18 | Sedime ferroviario | 0,20 | | | |
| D 19 | Aree di impianti sportivi con sistemi drenanti e con fondo in terra, piste in terra battuta o simile. | 0,40 - 1,00 | | | |
| D 20 | Aree di impianti sportivi con sistemi drenanti e con fondo in materiale sintetico, tappeto verde sintetico | 0,60 - 1,00 | | | |
| D 21 | Corsi d'acqua in alveo impermeabile | 1,00 | | | |
| D 22 | Vasche, specchi d'acqua, stagni e bacini di accumulo con fondo artificiale impermeabile | 1,00 | | | |
| D 23 | vasche, specchi d'acqua, stagni e bacini di accumulo con fondo permeabile | da det. | | | |
| D 24 | Superfici di manufatti diversi in cls o altri materiali impermeabili o impermeabilizzati esposti alla pioggia, e non attribuibili alle altre categorie, come muretti, plinti, gradinate, scale, ecc | 0,95 | | | |
| D 25 | Superfici esposte alla pioggia di caditoie, griglie di aerazione di locali interrati, canalette di scolo a fondo impermeabile e manufatti analoghi | 0,95 | | | |

N.B: Nel computo si considera l'intera superficie del lotto e non solo la porzione interessata dall'intervento.

| | |
|---------|---------|
| 9325,00 | 8105,85 |
|---------|---------|

ΣS_{ij} (calcolato) in mq $\Sigma S_{ij} \times \psi$ (calcolato)

Coefficienti di albedo (α)

| Categoria | Descrizione Superficie | α | Valore convenzionale |
|-----------|-------------------------------|----------|----------------------|
| 3 | Albedo compreso tra 0,7 e 0,9 | 0,60 | |
| 2 | Albedo compreso tra 0,4 e 0,7 | 0,80 | 1,00 |
| 1 | Albedo < 0,4 | 1,00 | |

α Tabella coefficienti di riflessione (Norme UNI 8477)

| Superficie | Indice |
|---|--------|
| Suolo (creta, marne) | 0,14 |
| Strade sterrate | 0,04 |
| Bosco di conifere d'inverno | 0,07 |
| Bosco in autunno/campi con raccolti maturi e piante | 0,26 |
| Asfalto invecchiato | 0,10 |
| Calcestruzzo invecchiato | 0,22 |
| Fogli morte | 0,30 |
| Erba secca | 0,20 |
| Erba verde | 0,26 |
| Pietrisco | 0,20 |

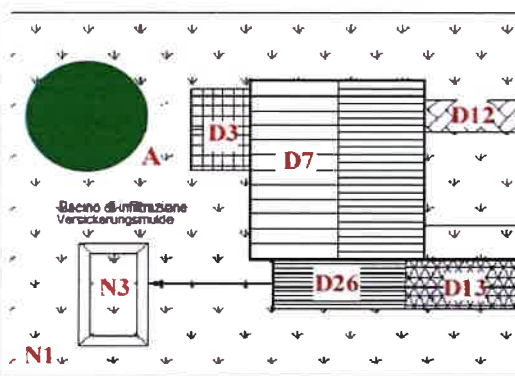
N.B: Si considera come valore di riflessione un coeff. < di 0,4, quindi valore coeff. di albedo = 1,00

CALCOLO FINALE

| | | | |
|--|----|----------|------------------------|
| Sv_i = i-esima superficie esterna trattata a verde; | mq | 1671,00 | Sv_i |
| Si_j = j-esima superficie esterna non trattata a verde; | mq | 9325,00 | Si_j |
| Se = N° alberature * superficie tabellare | mq | 2220,00 | Se |
| Rapporto $Sv_i \times 1 / \Psi$ | | 14610,00 | $Sv_i \times 1 / \Psi$ |
| Rapporto $Si_j \times \Psi$ | | 8105,85 | $Si_j \times \Psi$ |
| α = coefficiente di albedo (valore tabulato convenzionale 1,00) | | 1,00 | α |

N.B: Nel computo si considera l'intera superficie del lotto e non solo la porzione interessata dall'intervento.

Esempio



| Numerazione rif. | Descrizione superficie | Sup. m² | Ψ |
|---|---|-----------------|--------|
| N1 | Superficie a giardino | 697,60 | 0,10 |
| N3 | bacino di infiltrazione a fondo naturale | 30,00 | 0,1 |
| D3 | Copertura piana con zavorrata in ghiaia | 27,00 | 0,7 |
| D7 | Copertura discontinua con tegole marsigliesi | 162,00 | 0,90 |
| D12 | Pavimentazione in cubetti di porfido a fuga sigillata | 16,20 | 0,80 |
| D13 | Pavimentazione in piastre di cls con fuga in sabbia | 30,80 | 0,7 |
| D26 | Copertura con zavorrata in ghiaia collegata a un bacino di infiltrazione a fondo naturale con sistema di recupero e riutilizzo dell'acqua per scopi irrigui | 36,40 | 0,19 |
| Area totale superficie considerata | | 1.000 m² | |
| A | Alberi di prima categoria, come da lista allegata | 1 | |

USO DI PROGETTO

2

(inserire solo il numero dell'uso: ad es. 1 o 2)

RIE

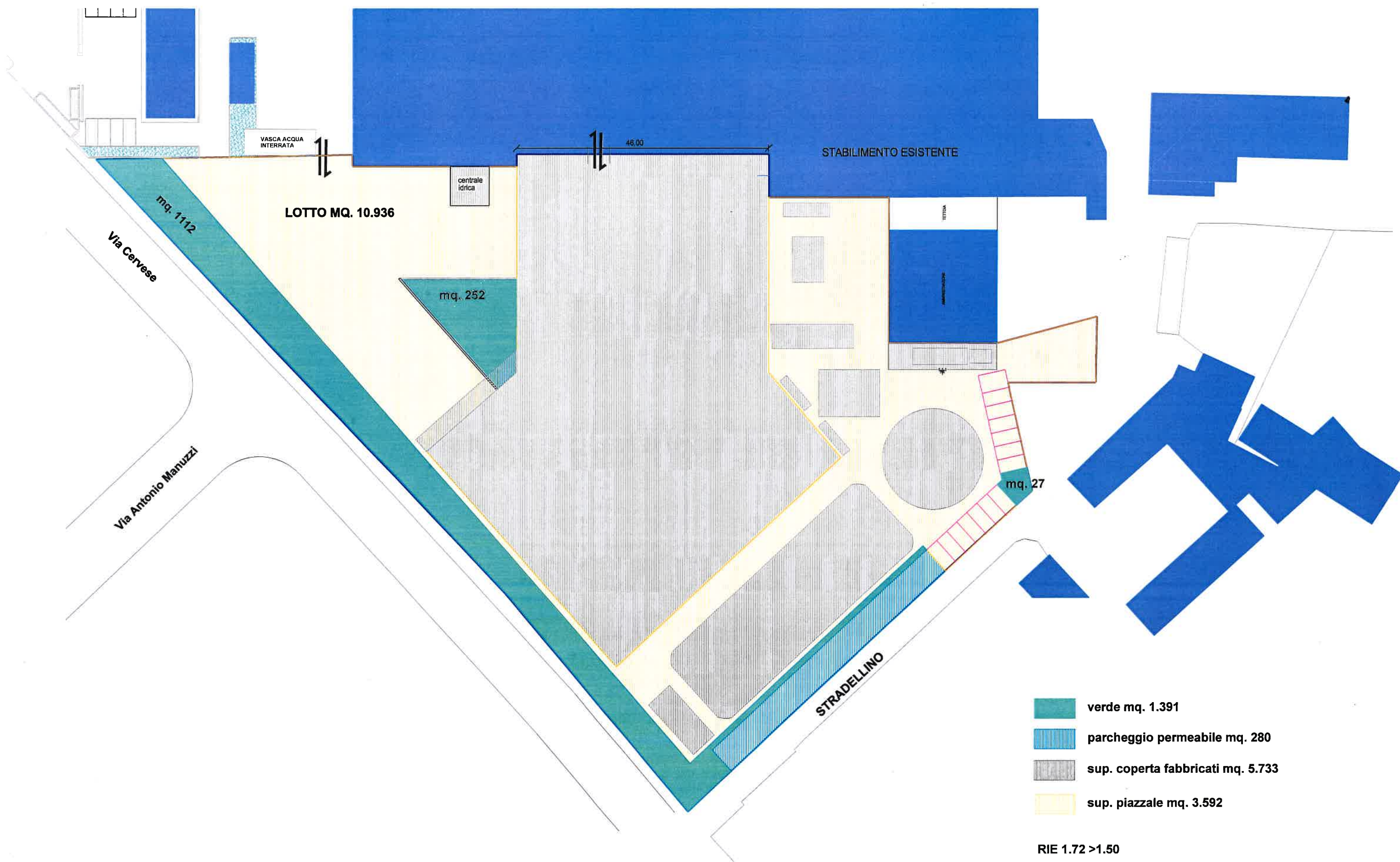
1,72

>= di

1,50

LIVELLO DA GARANTIRE

| | |
|--------------|------|
| minimo | 1,50 |
| migliorativo | 2,00 |
| eccellenza | 2,50 |





PARCHEGGIO

Immagini ©2023 Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2023

DICHIARAZIONE DI ASSENSO DEI TERZI TITOLARI DI ALTRI DIRITTI REALI

Il sottoscritto Santini Luigi, nato a Cesena il 18 Gennaio 1970 e residente in via Cervese n. 364 (C.F. SNTLGU70A18C573W) in qualità di legale rappresentante della ditta **"ROSA S.R.L."** con sede in Cesena, via Cervese n. 364 (P.Iva 03324860406), in relazione al futuro progetto di Ampliamento di stabilimento e Realizzazione di Depuratore,

Consapevole della responsabilità penale, in caso di falsità in atti e di dichiarazione mendace, ai sensi degli articoli 48 e 76 del DPR 28/12/2000 n. 445

AUTORIZZA

Il Sig. Santini Arturo, nato a Cesena il 16 Febbraio 1961 e residente in via Assano n. 2930 (C.F. SNTRTR61B16C573S) in qualità di legale rappresentante della ditta **"LA CESENATE CONSERVE ALIMENTARI S.P.A."** con sede in Cesena, via Cervese n. 364 (P.IVA 00139620405)

ad accedere al lotto di proprietà La Cesenate Conserve Alimentari S.p.A. attraverso il percorso "A" segnato nella planimetria allegata che interessa la particella catastale 2454 Foglio 98 del Comune di Cesena.

Rosa S.R.L.

ROSA s.r.l.
47521 CESENA - Via Cervese, 364
P. IVA e Cod. fisc. 03324860406

La Cesenate Conserve Alimentari S.p.A.

LA CESENATE CONSERVE ALIMENTARI S.p.A.
Il presidente
ARTURO SANTINI

DICHIARAZIONE DI ASSENSO DEI TERZI TITOLARI DI ALTRI DIRITTI REALI

Il sottoscritto Santini Luigi, nato a Cesena il 18 Gennaio 1970 e residente in via Cervese n. 364 (C.F. SNTLGU70A18C573W) in qualità di proprietario delle Particelle catastali 677 e 2806 del Foglio 98 del Comune di Cesena, in relazione al futuro progetto di Ampliamento di stabilimento e Realizzazione di Depuratore,

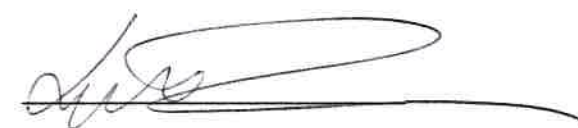
Consapevole della responsabilità penale, in caso di falsità in atti e di dichiarazione mendace, ai sensi degli articoli 48 e 76 del DPR 28/12/2000 n. 445

AUTORIZZA

Il Sig. Santini Arturo, nato a Cesena il 16 Febbraio 1961 e residente in via Assano n. 2930 (C.F. SNTRTR61B16C573S) in qualità di legale rappresentante della ditta **"LA CESENATE CONSERVE ALIMENTARI S.P.A."** con sede in Cesena, via Cervese n. 364 (P.IVA 00139620405)

Ad accedere al lotto di proprietà La Cesenate Conserve Alimentari S.p.A. attraverso il percorso "B" segnato nella planimetria allegata che interessa le particelle 677 e 2806 del Foglio 98 del Comune di Cesena.

Santini Luigi



La Cesenate Conserve Alimentari S.p.A.

LA CESENATE CONSERVE ALIMENTARI S.p.A.
Il presidente
ARTURO SANTINI

