

COMUNE DI CESENA

Programma di Riqualificazione Urbana del comparto di Viale Europa
e Via Piave denominato "Parco Europa"



Proprietà:

NUOVA MADONNINA S.r.l.
Via Cesenatico 5309
47024 Macerone-Cesena (FC)

MERLONI MARINA
Viale Europa 475
47023 Cesena (FC)

BATTISTINI IMMOBILIARE S.r.l.
Via Europa 147
47023 Cesena (FC)

MERLONI MARCO
Via Cerchia di S.Egidio 1694
47023 Cesena (FC)

MANUZZI GILBERTO
Subb. Federico Comandini 126
47023 Cesena (FC)

COMUNE DI CESENA
P.zza del Popolo 10
47023 Cesena (FC)

MANUZZI PAOLO
Subb. Federico Comandini 126
47023 Cesena (FC)

MANUZZI MARIO
Subb. Federico Comandini 126
47023 Cesena (FC)

Oggetto tavola: Norme tecniche di attuazione aggiornate a seguito dei pareri

Progettisti: Prof. Arch. Adolfo Natalini (capogruppo)
Arch. Fabrizio Natalini
Arch. Riccardo Barbieri

Collaboratori: Arch. M. Baralli, Arch. A. Blanchard, Arch. T. Brilli, Arch. D.Pica,
Arch. G. Santini, Arch. N. Scelsi
Ing. F. Barbieri, Arch. L. Tappi

Timbro e firma progettisti:



ACCORDO DEFINITIVO 21 DICEMBRE 2011

TAVOLA N° 35

Riccardo Barbieri
Viale Osservanza n.145 Cesena
Tel. 0547/611227 P.iva 03329570406
NATALINI ARCHITETTI
via del Salvatino 10/a 50137 Firenze
t. 055.600400 natalini.architetti@tin.it

Architettura
Studio

CITTA' DI CESENA
Provincia di Forlì-Cesena

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL
COMPARTO DI VIALE EUROPA E VIA PIAVE DENOMINATO
"PARCO EUROPA"**

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Progettista: **NATALINI ARCHITETTI**
Prof. Arch. Adolfo Natalini
Arch. Fabrizio Natalini
STUDIO ASSOCIATO BARBIERI
Arch. Riccardo Barbieri
Ing. Filippo Barbieri
Arch. Lorenzo Tappi

Committenti: **NUOVA MADONNINA S.r.l.**
Via Cesenatico 5309
47024 Macerone-Cesena (FC)

BATTISTINI IMMOBILIARE S.r.l.
Via Europa 147
47023 Cesena (FC)

MANUZZI GILBERTO
Subb. Federico Comandini 126
47023 Cesena (FC)

MANUZZI PAOLO
Subb. Federico Comandini 126
47023 Cesena (FC)

MANUZZI MARIO
Subb. Federico Comandini 126
47023 Cesena (FC)

MERLONI MARINA
Viale Europa 475
47023 Cesena (FC)

MERLONI MARCO
Via Cerchia di S.Egidio 1694
47023 Cesena (FC)

COMUNE DI CESENA
P.zza del Popolo 10
47023 Cesena (FC)

INDICE

	Pag.
PREMESSA	3
ART. 1. AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	3
ART. 2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PROGRAMMA	3
ART. 3. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	6
ART. 4. DESTINAZIONI D'USO	8
ART. 5. SERVIZI D'INTERESSE SOVRACOMUNALE	8
ART. 6. CALCOLO DELL'EDIFICABILITA'	9
ART. 7. INTERVENTI EDILIZI	11
ART. 8. STRUMENTI DI ATTUAZIONE PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	15
ART. 9. TOLLERANZE E VARIANTI	15
ART. 10. RILEVAMENTI ACUSTICI ANTE OPERAM	15
ART. 11. MONITORAGGI IN FASE DI CANTIERE	16
ART. 12. DISPOSITIVI DI RILEVAZIONE DEI FLUSSI DI TRAFFICO	17
ART. 13. MONITORAGGIO DEL PIANO	18
ART. 14. DISPOSIZIONI FINALI	19

PREMESSA

Le aree comprese fra Via Piave, Viale Europa e la Ferrovia, oggetto della presente proposta di PRU, appartengono ad un ambito urbano strategico per la riqualificazione di questo quadrante della città di Cesena.

Esse costituiscono, per la loro dimensione e la loro posizione, una risorsa preziosa utilizzabile per costruire un nuovo tessuto urbano dall'asse della Via Emilia a nord fino alla fascia ferroviaria, ad ovest fino al sistema dei nuovi insediamenti dell'ex Zuccherificio. Questo nuovo tessuto risponde ad esigenze importanti per la città: permette di estendere il sistema di percorsi, piazze e spazi verdi iniziato con la prima sistemazione del polo universitario e di servizi collocato nell'area centrale dell'ex Arrigoni; offre qualità e dignità d'asse urbano al Viale Europa, percorso naturale di collegamento fra la Stazione ferroviaria e il nuovo centro universitario e polivalente dell'ex Zuccherificio, viale finora utilizzato come strada di servizio per attività commerciali e produttive; propone una nuova centralità in grado di riqualificare l'intero quartiere.

ART. 1. AMBITO D'APPLICAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

- Art.1.1. L'uso del suolo e le trasformazioni urbanistico-edilizie, disposte dal presente Programma di riqualificazione urbana, sono definite dagli elaborati del Piano e dalle presenti norme tecniche d'attuazione.
- Art.1.2. Le presenti norme tecniche di attuazione e gli elaborati grafici relativi al programma di riqualificazione, definiscono le modalità attuative, gli usi, i parametri urbanistici ed edilizi, i margini di possibili variazioni non sostanziali.
- Art.1.3. L'ambito territoriale d'applicazione del Programma di riqualificazione comprende la porzione su viale Europa, via Piave e Sobborgo F. Comandini come da perimetrazione delle tavole; la realizzazione del piano è articolata in 2 subcomparti denominati A e B e definiti in ordine agli assetti proprietari nelle tavole di piano.
- Art.1.4. Le norme di attuazione e le previsioni progettuali del PRU, fatti salvi i vincoli ed i limiti imposti dallo Stato e dalla Regione, prevalgono sulle NdA del PRG e sulle norme del Regolamento edilizio comunale limitatamente: alla Visuale Libera pari a 0,5 in analogia alle regole della città consolidata, tale dato non era esplicitato nelle norme di Piano Regolatore, al conteggio delle autorimesse interrato pertinenti che non vengono conteggiate come Sul nella misura eccedente a 1 mq/10 mc. in relazione all'obbligo, posto in sede di preaccordo di privilegiare l'interramento dei parcheggi pubblici e privati; all'altezza massima definita in 25 m., alla possibilità di realizzare una struttura medio piccola alimentare, alla possibilità di monetizzare le aree a verde pubblico di standard.
- Art.1.5. Al PRU si applicano le norme del Regolamento Edilizio All. D relativo al disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile vigente alla data del 28/09/07; tale data corrisponde alla presentazione degli elaborati del PRU. Intendendosi che la pratica n. 269 del 24/09/08 con cui sono stati in parte riproposti alcuni elaborati di Piano ha di fatto integrato la precedente.
Avendo scelto il Teleriscaldamento come sistema compensativo, già realizzato e finanziato dai due comparti tramite il PRU di via Europa e via Piave, si ritengono già rispettati al momento della presentazione dei permessi di costruire edilizi i requisiti obbligatori di rendimento energetico degli edifici di cui alla delibera della Assemblea Legislativa Regionale n. 156 del 04/03/08.

ART. 2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PROGRAMMA

Il Programma di riqualificazione è costituito dai seguenti elaborati:

Allegato A Relazione Illustrativa del PRU

Allegato B Elaborati di progetto

TAV 0-	Relazione Illustrativa e Tecnica
TAV 1-	Certificati catastali, planimetrie catastali, atti di vendita e deleghe proprietari
TAV 2-	Stralcio di PRG 1:5000, planimetria catastale con identificazione delle proprietà interessate dal PRU 1:2000 e documento riassuntivo
TAV 3-	Rilievo planoaltimetrico stato di fatto 1.500, sezioni e profili del terreno 1:500
TAV 3a	Rilievo planoaltimetrico stato di fatto, estratti planimetrici 1:200
TAV 4-	Contestualizzazione del progetto 1:2000
TAV 5-	Documentazione fotografica
TAV 6-	Relazione geologica
TAV 7-	Tavola di progetto – Identificazione delle aree pubbliche 1:500
TAV 7a-	Visuali libere, distanze dai confini di proprietà e di zona 1:200
TAV 8-	Tavola di progetto – Identificazione delle aree private 1:500
TAV 9-	Tavola aree da cedere 1:1.000
TAV 10-	Tavola istituzione uso pubblico – Diritto di utilizzo 1:1.000
TAV 10a-	Profili e sezioni 1:500
TAV 10b-	Planimetria verifica quote solai piani terra 1:500
TAV 11-	Planimetria percorsi disabili 1:500
TAV 12-	Tipologia edilizia fabbricato “A1” con destinazioni d’uso (lotto 5) 1:500
TAV 13-	Tipologia edilizia fabbricato “A2-D1-D2” con destinazioni d’uso (lotto 4) 1:500
TAV 14-	Tipologia edilizia fabbricato “B1” con destinazioni d’uso (lotto1) 1:500
TAV 14a-	Tipologia edilizia fabbricato”B2” con destinazioni d’uso (lotto2) 1:500
TAV 15-	Tipologia edilizia fabbricato “C1-C2” con destinazioni d’uso (lotto3) 1:500
TAV 16-	Tipologia edilizia fabbricato “E-” con destinazioni d’uso (lotto 8) 1:500
TAV 17	Tipologia edilizia fabbricato “G” con destinazioni d’uso (lotto 7) 1:500
TAV 18-	Tipologia edilizia fabbricato “F” con destinazioni d’uso (lotto 6) 1:500
TAV 18a-	Tipologia edilizia fabbricato “H” con destinazioni d’uso (lotto 9) 1:500
TAV 19-	Planimetria generale parcheggi interrati 1:500
TAV 20-	Planimetria generale dei sottoservizi 1:500
TAV 21-	Planimetria generale fognatura nera e bianca 1:500
TAV 22-	Planimetria generale acqua e gas 1:500
TAV 23-	Planimetria generale illuminazione pubblica 1:500
TAV 24-	Planimetria generale Enel e Telecom 1:500
TAV 25-	Planimetria generale Teleriscaldamento 1:500
TAV 26-	Planimetria generale isola ecologica e arredo urbano 1:500
TAV 27-	Dettaglio sottoservizi A, B 1:200
TAV 27a-	Dettaglio sottoservizi C, D 1:200
TAV 28-	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
TAV 29-	Progetto autostazione 1:500 /1:200
TAV 29a-	Progetto autostazione: dettaglio biglietteria 1:100/ 1:50
TAV 29b-	Progetto autostazione: sezione tipo pensilina 1:50
TAV 29c-	Progetto autostazione:strutturale parcheggio e biglietteria 1:200
TAV 29d-	Progetto autostazione: strutturale acciaio 1:100 / 1:50
TAV 29e-	Planimetria impianto elettrico piano interrato 1:200
TAV 29f-	Planimetria impianto elettrico piano terra 1:200
TAV 29g-	Planimetria impianto videosorveglianza piano interrato 1:200
TAV 29h-	Planimetria impianto videosorveglianza piano terra 1:200
TAV 29i-	Planimetria impianti gruppo pompe e ventilatori piano interrato 1:200
TAV 29l-	Planimetria impianti termici biglietteria 1:50
TAV 29m-	Progetto autostazione: relazione e computo metrico
TAV 30-	Relazione descrittiva aree pubbliche fuori appalto
TAV 33-	Invarianza idraulica
TAV 34-	Costi degli interventi e tempi di esecuzione del programma
TAV 35-	Norme tecniche di attuazione aggiornate a seguito dei pareri
TAV 36-	Viste tridimensionali

- TAV 37- Edilizia convenzionata, posizione e conteggi (comparto Nuova Madonnina) 1:500
- TAV 37a- Edilizia convenzionata, posizione e conteggi (comparto Battistini) 1:500
- TAV 38- Conteggio oneri viale Europa e via Piave 1:1000
- TAV 39- Planimetria flussi ciclopeditoni 1:2000
- TAV 40- Planimetria dettaglio flussi ciclopeditoni 1:1000

Allegati:

- 1- Riepilogo SUL, verifica P1
- 2- Sezione strade interne
- 3- Verifica distanze, visuali libere
- 4- Verifica volumi interrati
- 5- Schema di convenzione sub comparto A
- 6- Schema di convenzione sub comparto B

Progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1 - Stazione delle corriere (pensilina, cinte murarie e fabbricato biglietteria)

- TAV 1 Relazione Illustrativa
- TAV 2 Relazione Tecnica
- TAV 3 Studio di prefattibilità ambientale (VAS)
- TAV 4 Relazione geologica
- TAV 5 Planimetria generale sottoservizi e impianti tecnici 1:200
- TAV 6 Progetto autostazione 1:500, 1:200
- TAV 7 Progetto autostazione: dettaglio biglietteria e collegamenti verticali 1:100
- TAV 8 Progetto autostazione: sezione tipo pensilina 1:100
- TAV 9 Indicazione e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
- TAV 10 Calcolo sommario della spesa
- TAV 11 Capitolato speciale prestazionale

2 – Parcheggio interrato stazione delle corriere

- TAV 1 Relazione Illustrativa
- TAV 2 Relazione Tecnica
- TAV 3 Studio di prefattibilità ambientale (VAS)
- TAV 4 Relazione geologica
- TAV 5 Planimetria generale sottoservizi e impianti tecnici 1:200
- TAV 6 Progetto interrato autostazione 1:500, 1:200
- TAV 7 Progetto autostazione: sezione tipo interrato in corrispondenza del pilone della pensilina 1:100
- TAV 8 Indicazione e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
- TAV 9 Calcolo sommario della spesa
- TAV 10 Capitolato speciale prestazionale

3 – Nuova strada, parcheggi a raso, parco verde tra Viale Europa e Sobborgo F. Comandini

- TAV 1 Relazione Illustrativa
- TAV 2 Relazione Tecnica
- TAV 3 Studio di prefattibilità ambientale (VAS)
- TAV 4 Planimetria generale sottoservizi 1:200
- TAV 5 Progetto 1:200
- TAV 6 Indicazione e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
- TAV 7 Calcolo sommario della spesa
- TAV 8 Capitolato speciale prestazionale

Allegato C Variante urbanistica

- Allegato C1 Relazione per la variante urbanistica
- Allegato C2 Norme di attuazione (stralcio PS1)
- Allegato C3 Stralci cartografici delle tavole dei sistemi - stato vigente e stato modificato

Allegato C4 Stralci cartografici delle tavole dei servizi - stato vigente e stato modificato
Allegato D Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da Nuova Madonnina s.r.l., Manuzzi Gilberto, Mario, Paolo, Merloni Marina e Marco, Battistini Immobiliare s.r.l., Carrozzerie e officine F:lli Battistini & C

Allegato E Elaborati di VAS e screening contenenti:

Allegato E1 VAS sintesi non tecnica
Allegato E2 Studio di sostenibilità ambientale
Allegato E3 Studio di sostenibilità ambientale: allegati tecnici
Allegato E4 Screening – Relazione ambientale
Allegato E5 Screening – Sintesi non tecnica
Allegato E6 Screening - Allegati alla Relazione ambientale

Allegato F Procedura di Vas e screening - dichiarazione di sintesi

Allegati G e H - Pareri espressi in fase precedente e in fase successiva all'accordo preliminare

Allegato I - Osservazione

ART. 3.: PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- 3.1. Vengono di seguito indicate le definizioni dei parametri urbanistici-edilizi.
- 3.2. Altezza delle costruzioni = h:
 - 3.2.1. altezza del fronte del fabbricato = hf: è rappresentata dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e l'intradosso del solaio di copertura. Se la quota del marciapiede pubblico è superiore a quella del terreno sistemato, l'hf va computata da quest'ultimo. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza del fronte i corpi tecnici e le sagome della copertura.
 - 3.3.2. altezza massima del fabbricato = Hm: è rapportata all'altezza massima consentita dalle norme per ciascuna zona. Sono esclusi dai limiti di altezza gli impianti tecnologici e i vani tecnici e le sagome della copertura. L'altezza massima prevista per il comparto non dovrà superare i ml 25.
- 3.3. Distanze e visuale libera:
 - 3.3.1. Il calcolo delle distanze si effettua sulla sagoma rappresentata dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali.
 - 3.3.2. distanza dai confini di proprietà = D1;
 - 3.3.3. distanza dagli edifici prospicienti = D2;
 - 3.3.4. La visuale libera (VI) esprime il rapporto minimo (mt/mt) ammissibile fra il distacco delle fronti del fabbricato dai confini e l'altezza delle stesse fronti.
 - 3.3.5. D1 = 5 mt. Per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione anche in presenza di pareti non finestrate;
 - 3.3.6. D2=10mt. tra pareti finestrate e pareti antistanti; per i PRU e gli accordi negoziati valgono le norme del Codice Civile.
 - 3.3.7 VI = 0.5 dai confini di proprietà
- 3.4. Indice di permeabilità:

L'indice di permeabilità di progetto dovrà definire una situazione migliore rispetto alle condizioni presenti al momento delle preesistenze industriali nel comparto.

3.5. Parcheggi:

3.5.1. parcheggi privati = P1 : i parcheggi privati sono parcheggi necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio pertinenziale. I parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse oppure in aree di pertinenza dell'edificio o promiscuamente, o anche su aree che facciano parte della stessa area di intervento. I parcheggi P1, siano ricavati al coperto come autorimesse, interrati, oppure risultino come posti auto scoperti adiacenti all'edificio, sono considerati a tutti gli effetti parcheggi privati. La sistemazione dei parcheggi P1 dovrà di massima garantire almeno 1 posto auto ogni 25 mq di area destinata a parcheggio (con stalli di sosta fissati indicativamente in 2,5 mt per 5 mt). Qualora i posti auto vengano ricavati prevalentemente nel sottosuolo senza occupare gli spazi a corte degli edifici a quota strada, le previsioni di 1mq/10mc potranno essere superate, non conteggiando le eccedenze come S.u.l.

Deve essere comunque rispettata la disposizione contenuta nell'Art. 22.03 delle norme del P.R.G. vigente che impone due posti auto per ogni alloggio con superficie superiore a 50 mq.

parcheggi pubblici = P2 : I parcheggi necessari al rispetto degli standard previsti dal PRG 2000 dovranno essere ricavati in prevalenza all'interno degli spazi interrati, ma non oltre il primo piano interrato. Potranno essere previsti parcheggi a raso nella misura necessaria al completamento dello standard. La porzione di comparto compresa tra Viale Europa e Via Piave non dovrà contenere P2 a raso ad eccezione di quelli già realizzati lungo gli assi stradali

3.6. Superfici:

- 3.6.1 superficie territoriale = St: è la superficie perimetrata nelle planimetrie di PRG, nella quale lo stesso si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA), comprendente, oltre alle aree private, le aree pubbliche e di uso pubblico;
- 3.6.2 superficie fondiaria = Sf: è la superficie delle aree a destinazione edificabile al netto delle strade destinate al pubblico transito e comunque degli spazi pubblici;
- 3.6.3 superficie permeabile = Sp: è la quota della superficie di riferimento, permeabile in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati. Per le parti di terreno pavimentate viene considerata la percentuale corrispondente alla permeabilità che risulta certificata per i singoli prodotti e/o materiali;
- 3.6.4 superficie utile lorda = sul: è la somma delle superfici di tutti i piani fuori e entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione:
- dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza;
 - dei porticati e delle pensiline di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 30% della superficie utile lorda (Sul);
 - dei balconi e delle logge;
 - dei sottotetti non finestrati la cui altezza media interna sia inferiore a ml. 1,50;
 - delle cabine elettriche, delle centrali termiche e di ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente;
 - dei servizi e dei depositi interrati, compresi nella proiezione verticale della sagoma dell'edificio;
 - delle murature perimetrali di spessore superiore o uguale a 40 cm, che rispondano ai requisiti prestazionali del Regolamento Edilizio nel rispetto

- delle norme contenute nel Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile vigente alla data del 28/09/07;
- delle autorimesse interrate;
- delle corsie di accesso e manovra delle autorimesse interrate;
- dei soppalchi destinati a deposito e servizi entro il 60% della Sul ammessa per le destinazioni polifunzionali.

ART. 4.: DESTINAZIONI D'USO.

- 4.1.1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- 4.2.1. **Funzione Abitativa**
- 4.2.2. **U1/1** Abitazioni singole e collettive, pensioni e affittacamere, residence, nidi d'infanzia.
- 4.3.0. **Funzioni terziarie**
- 4.3.1. **U3/1** Esercizi di Vicinato fino a 250 mq di Sv
- 4.3.2. **U3/2** Medio-piccole strutture di vendita 800 mq < Sv < 1500 mq alimentare
- 4.3.3. **U3/5** Pubblici esercizi, attrezzature culturali e sedi istituzionali con esclusione dei locali per lo spettacolo.
- 4.3.4. **U3/6** Terziario diffuso, attrezzature sportive e artigianato di servizio: (uffici e studi professionali, sportelli bancari, servizi alla persona, servizi all'industria e sedi rappresentative di quartiere, ricerca ecc.).
- 4.3.5. **U3/9** Complessi direzionali, attrezzature socio-sanitarie (edifici pubblici e privati prevalentemente destinati a tali attività)
- 4.4 Non sono ammessi, per i lotti 4 e 7, gli usi elencati nella delibera di Giunta Regionale 1661/2009.

ART.5.: SERVIZI D'INTERESSE SOVRACOMUNALE E COMUNALE.

Attrezzature Tecnologiche

Le aree così classificate sono quelle destinate alle attrezzature e agli impianti tecnologici di interesse sovracomunale .

L'area fra Viale Europa e i binari ferroviari è il sito dove sorgerà la nuova stazione degli autobus. Le funzioni principali saranno raggruppate in un piccolo fabbricato dietro una cortina muraria che seguirà la curvatura di Viale Europa. Gli autobus sosterranno sotto una pensilina strallata sostenuta da quattro piloni alti 26 m.

Destinazione d'uso= depositi ed impianti per il trasporto pubblico

N° piani fuori terra= 1

H max= definita dal progetto esecutivo

Verde Pubblico

Le aree così classificate sono quelle destinate a parchi naturali, giardini, ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini ed il tempo libero degli adulti. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alle fruizioni del verde pubblico, quali chioschi, servizi igienici, nonché piste ciclabili e pedonali per la miglior fruizione delle stesse e luoghi di aggregazione.

Il comparto prevede un'aggregazione verde spazi percorsi per un totale in mq desumibile dalle tav. 7, 8, 9, 10.

Nel Programma di Riqualificazione Urbana le aree di verde sono differenziate con 3 diciture:

- Aree di verde pubblico
- Aree di verde pubblico pavimentato

-Aree verde di mitigazione in fascia di rispetto ferroviario.

Le aree verdi di standard saranno cedute all'Amministrazione da cielo a terra o, nel caso in cui risultino sovrastanti a volumi di proprietà privata, limitatamente alla superficie dell'estradosso del solaio. In questo caso la Ditta attuatrice assume il vincolo permanente alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' posta inoltre in capo alla Ditta attuatrice la manutenzione perenne delle aree pubbliche pedonali pavimentate a sud di via Europa. E' altresì posta in capo alla Ditta attuatrice la manutenzione del verde pubblico per i primi cinque anni dall'impianto, prevedendo specificamente la realizzazione di un sistema di irrigazione fisso e la sostituzione delle fallanze. Trascorsi i previsti cinque anni di impegno della Ditta attuatrice a provvedere alla manutenzione del verde pubblico, i quali rispetto al cronoprogramma coincideranno con il termine dell'ottavo anno di validità dell'Accordo, è rimessa al Collegio di Vigilanza la decisione di prorogare l'impegno manutentivo da parte della Ditta attuatrice per ulteriori due anni, sulla base dello stato vegetativo e di attecchimento delle essenze impiantate secondo gli elementi che saranno forniti dalla relazione di monitoraggio del PRU.

Una porzione di verde pubblico di standard pari a mq 6.650 sarà realizzata all'interno del PRU Novello. Una ulteriore porzione di mq 733 sarà monetizzata come specificato nelle convenzioni del PRU.

Nella progettazione delle aree pubbliche ed in particolare del verde dovrà essere verificata la possibilità tecnica di realizzare sistemi per la raccolta delle acque meteoriche non suscettibili di apporti contaminati; tali volumi potranno essere utilizzati a fini irrigui.

Il progetto delle aree pubbliche dovrà ottemperare alle disposizioni in tema di pubblica illuminazione di cui all'art.5 della L.R.19/2003 ed all'art. 5 della D.G.R. 2263/2005.

Parcheggi Pubblici.

In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio, nonché piste ciclo pedonali.

I Parcheggi pubblici scoperti dovranno essere alberati con essenze tipiche della vegetazione della zona.

Per il parcheggio superficiale del lotto 7 (766 mq.) e quello contiguo al parcheggio pertinenziale del lotto 8 (875 mq.). oggetto della procedura di verifica (screening) è necessario prevedere la costruzione di vasche di prima pioggia dotate di disoleatore, adeguatamente dimensionate e collegate alla rete fognaria.

Nei Parcheggi pubblici coperti (porzione di edificio posta al 1° piano interrato) e nei parcheggi pubblici (superfici estradosso solaio piano terra) la manutenzione e la gestione saranno a carico delle proprietà insediate nel comparto.

ART.6 CALCOLO DELL'EDIFICABILITA'

Sulla base di quanto disposto dalla delibera n 42 del 2007 di conclusione della procedura negoziale propedeutica al PRU e dagli atti d'obbligo stipulati in data 30.06.07 sono coinvolte dall'accordo le seguenti superfici private:

	catastali	reali
Nuova Madonnina	mq 39.849	39.542
RFI (in corso di acquisizione)	mq 276	294
Battistini Immobiliare	mq 7.279	7.279
Carrozzerie F.lli Battistini	mq 576	576
Manuzzi	mq 718	717
	-----	-----
	Mq 48.698	48.408

A queste è attribuito l'indice edificatorio fondiario di 1,07 mq/mq di SUL; cui va aggiunta l'edificabilità inerente la porzione di area ex scalo merci acquisita dal Comune e ceduta a Nuova Madonnina di mq 2.154 e in parte data in uso per la realizzazione di verde pubblico e P2 con una Sul di mq 1200.

SUL potenziale derivante dalla conclusione della procedura negoziale = mq $48.408 \times 1.07 + \text{mq } 1.200 = \text{mq } 52.996$

L'accordo stabilisce il trasferimento nell'area ex mercato, oggi comparto Novello, della SUL relativa all'edificazione scolastica prevista inizialmente in mq 5.500 e oggi definita più puntualmente da progetto in mq 5.100, nonché della parte di SUL derivante dall'area ex scalo merci non collocabili nel comparto definiti in mq 673 per un totale di mq 5.773.

Pertanto trovano collocazione all'interno del PRU Europa $\text{mq } 52.996 - \text{mq } 5.773$ (da trasferire nel comparto Novello) = mq 47.223 di SUL.

In data 27/02/2009 fra la proprietà Nuova Madonnina e l'Amministrazione si è convenuto, a seguito delle problematiche relative al trasferimento di cubatura al di fuori del comparto emerse in sede di istruttoria, di sottrarre dal PRU Europa il lotto destinato alla costruzione dell'edificio scolastico di mq 3.286 prevedendone il successivo inserimento nel PRU Novello.

Pertanto rimangono coinvolte all'interno del PRU Europa le seguenti Superfici:

Area privata	mq 45.122
Area pubblica	mq 24.982
Totale St	mq 70.104

Il comparto risulta suddiviso in due subcomparti funzionali, autonomi sia in relazione alla possibilità di realizzazione della SUL che delle urbanizzazioni e degli standard, comprendenti rispettivamente le proprietà.

L'Indice territoriale è pari a 0,67 mq/mq. (Sul mq. 47.223 / St mq. 70.104)

Si definiscono i parametri della Superficie Territoriale relativi ai due sub comparti:

Subcomparto A - Superfici Territoriali

Nuova Madonnina-RFI in corso di acquisizione da parte di Nuova Madonnina-Manuzzi	St	mq 37.267
area pubblica	St	mq 24.982
Totale	St	mq 62.249

Subcomparto B - Superfici Territoriali

Battistini Immobiliare		
Carrozzerie F.lli Battistini	St	mq 7.855

Totale generale **St** **mq 70.104**

Si definiscono i parametri della Superficie utile lorda relativi ai due sub comparti:

Subcomparto A – Superficie Utile Lorda

Nuova Madonnina	Sul	mq 39.542 x 1,07 = mq 42.310	
RFI in corso di acquisizione	Sul	mq 294 x 1,07 = mq 314	
Manuzzi	Sul	mq 717 x 1,07 = mq 767	

			mq 43.391 +
Ex scalo merci			mq 1.200

Totale sub comparto A	Sul		mq. 44.591

di cui mq 5.100 inerenti l'area scolastica e mq 673 inerenti la capacità ex scalo merci, per un totale di **mq 5.773 non vengono utilizzati nel comparto.**

Al riguardo l'Amministrazione comunale con Deliberazione Consiliare di "Presenza d'atto della comunicazione del Sindaco al Consiglio Comunale riguardante la proposta di Accordo di programma con la Provincia di Forlì Cesena per l'approvazione del Programma di Riquilibrato Urbano di Via Europa in variante al P.R.G" dell'8 aprile 2009, ha stabilito "...che l'area a destinazione scolastica inizialmente prevista all'interno del comparto sarà ricompresa nel PRU Novello in corso di elaborazione con Sul di mq. 5.100 così come la capacità edificatoria in capo alla società Nuova Madonnina di mq. 673 che non trova collocazione nel Comparto Europa. La somma di tali superfici pari a mq. 5.773 sarà rivalutata con l'applicazione dell'indice 1,136 in relazione al diverso valore di posizione riconosciuto all'area ex mercato rispetto all'area di via Europa come risulta dalle stime effettuate dall'Agenzia del Territorio di Forlì ai fini ICI nel dicembre 2008, risultando pari a mq 6.558; tali superfici partecipano alla ripartizione degli oneri di standard ed extra standard del comparto Novello. Analogamente anche l'indice residuo dell'ex scalo merci in capo al comune pari a mq 2.286 di Sul troverà attuazione nel comparto Novello."

Pertanto **nel sub comparto A trovano collocazione:**

mq 44.591 – mq 5773 = **38.818 mq di Sul suddivisi in mq. 37.965 Nuova Madonnina e mq. 853 F.lli Manuzzi** (per cessione di mq. 86 da Nuova Madonnina a Manuzzi).

Subcomparto B– Superficie Utile Lorda

Battistini Immobiliare	Sul	mq 7.279 x 1,07 = mq 7.789	
Carrozzerie F.lli Battistini	Sul	mq 576 x 1,07 = mq 616	

Totale sub comparto B	Sul		mq 8.405

ART. 7 INTERVENTI EDILIZI

7.1 Interventi edilizi

Gli interventi edilizi prevedono la nuova costruzione e la ristrutturazione anche con cambio di destinazione d'uso da produttivo artigianale ad usi diversi.

7.2 Realizzazione delle opere di urbanizzazione

Sono previsti tre stralci attuativi per le opere di urbanizzazione pubbliche nel rispetto del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e relativa cessione" e della convenzione urbanistica.

Le opere di urbanizzazione private di uso pubblico potranno essere realizzate contestualmente agli edifici insieme alle aree pubbliche difficilmente scindibili in termine di appalto e difficilmente gestibili in termine di contratto, esecuzione ed eventuale manutenzione dei lavori.

7.3 Parametri edilizi e permesso di costruire degli edifici

Di seguito verranno riportate le consistenze urbane delle varie tipologie edilizie costituenti il tessuto di riqualificazione ad esclusione degli interventi d'interesse sovracomunale elencati all'art.5 delle suddette norme d'attuazione.

Il numero di alloggi per ogni edificio e il relativo numero di parcheggi pertinenziali verranno definiti in sede di Permesso di costruire. Il Permesso di costruire definirà gli stralci minimi di attuazione in relazione alla presenza dei posti auto pertinenziali relativi agli alloggi ivi previsti.

Le fondazioni dovranno poggiare su un substrato omogeneo, al di sotto del livello di riporto antropico.

Gli edifici residenziali devono essere progettati e costruiti in modo che gli elementi tecnici che compongono gli ambienti abitativi abbiano caratteristiche acustiche adeguate per ridurre la trasmissione del rumore aereo, del rumore impattivo e del rumore degli impianti dell'edificio stesso, secondo le norme tecniche vigenti in termini di classificazione acustica degli edifici e di determinazione dei requisiti acustici passivi degli stessi.

La progettazione degli edifici deve ottemperare alle disposizioni di cui all' "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa n.156 del 4 marzo 2008. In particolare gli edifici devono essere realizzati secondo le disposizioni di cui al requisito 6.1.1 "Prestazione energetica degli edifici" con l'obbligo che:

- l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EPi) risulti inferiore ai valori limite riportati nelle relative tabelle A.1, A.2, A.3, A.4;
- l'indice di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria (EPacs) risulti inferiore ai valori limite riportati nelle relative tabelle B.1 e B.2.

7.3.0 Edificio "A1" (lotto 5): l'edificio a forma di spicchio circolare è collegato da un portico al piano terreno con Via Piave e ha una destinazione d'uso residenziale

Destinazione d'uso= U1/1

S.U.L. U1/1= 7507mq

S.U.L. Totale= 7507 mq

N° piani fuori terra= 6

N° piani interrati= 2

Hr max= 22,5 m

7.3.1. Edificio "A2-D1-D2" (lotto 4): l'edificio A2, a forma di spicchio circolare, è collegato da un portico al piano terreno con Via Piave, e si differenzia dalla sua "gemella" per una foratura a doppia altezza che parte dal piano terra e arriva al piano secondo, questo per consentire la visibilità da ogni punto dell'anello verde circondato da questi fabbricati. Inoltre è unito al piano primo anche al blocco D, che è l'edificio che si affaccia su Viale Europa e in parte sul percorso alberato che attraversa l'intervento. Il portico a doppia altezza accompagna sul prospetto principale ripara la passeggiata sul fronte commerciale. Per gli edifici D1 e D2 è prescritta la realizzazione di tetti verdi almeno sulle coperture secondo le quantità previste negli elaborati di progetto.

Destinazione d'uso= U1/1,U3/1, U3/5, U3/6, U3/9

Usi non ammessi = gli usi di cui alla delibera di giunta regionale 1661/2009
S.U.L. U1/1= 11364 mq
S.U.L. U3/1, U3/5, U3/6= 2370 mq
S.U.L. U3/9= 1553 mq
S.U.L. Totale= 15287 mq
N° piani fuori terra= 7
N° piani interrati= 2 (A2), 1 (D)
Hr max= 24 m

7.3.2. **Edificio “B1” (lotto 1)**: l’edificio è il primo che si affaccia su Via Piave in direzione stazione, è a forma di elle ed è collegato al blocco “B2” e al blocco “A” tramite un portico al piano terreno che ne fiancheggia il lato più corto. La destinazione d’uso del blocco “B1” è residenziale.

Destinazione d’uso= U1/1
S.U.L. U1/1= 5500 mq
S.U.L. Totale= 5500 mq
N° piani fuori terra= 6
N° piani interrati= 1
Hr max= 22,5m

7.3.3. **Edificio “B2” (lotto 2)**: l’edificio è il secondo che si affaccia su Via Piave in direzione stazione, anch’esso è a forma di elle ed è collegato al blocco “B2” e al blocco “A” tramite un portico al piano terreno che ne fiancheggia il lato più corto. La destinazione d’uso del blocco “B2” è residenziale.

Destinazione d’uso= U1/1
S.U.L. U1/1= 3946 mq
S.U.L. Totale= 3946 mq
N° piani fuori terra= 6
N° piani interrati= 1
Hr max= 22,5 m

7.3.4. **Edificio “C” (lotto 3)**: Nell’angolo tra Via Piave e Viale Europa svetta l’edificio a forma di “C” completato da una parte più corta collegata con un portico al piano terra. La destinazione d’uso è prevalentemente residenziale, ad eccezione del piano terra che è destinato ad attività commerciali.

Destinazione d’uso= U1/1, U3/1, U3/5, U3/6
S.U.L. U1/1= 7185mq
S.U.L. U3/1, U3/5, U3/6= 1220 mq
S.U.L. Totale= 8405 mq
N° piani fuori terra= 7
N° piani interrati= 2
Hr max= 24 m

L’edificio è relativo al subcomparto B dei f.lli Battistini e si realizzerà con tempi e modalità stabiliti dalla convenzione urbanistica..

- 7.3.5. **Edificio “E” (lotto 8):** Il supermercato vicino alla ferrovia è l’edificio più basso di tutto l’intervento.
Destinazione d’uso= U3/2
S.U.L. U3/2= 1596 mq
S.U.L. Totale= 1596 mq
N° piani fuori terra= 1
N° piani interrati= 1
Parcheeggi= 116 di cui 51 interrati e 65 fuori terra
Hr max= 7,00 m
Non devono essere previste pareti finestrate nella parte di edificio fronteggiante l’edificio esistente fuori comparto posto ad una distanza inferiore a mt. 10
Non è vincolante la realizzazione del piano interrato destinato a parcheggi, pur nel rispetto degli standrad previsti che saranno reperiti all’interno del lotto.
- 7.3.6. **Edificio “G” (lotto 7):** Il fabbricato antistante si affaccia sulla strada nuova e in parte su Viale Europa. L’uso è in parte residenziale e in parte direzionale. L’edificio contiene la previsione dell’edilizia residenziale pubblica.
Destinazione d’uso= U1/1, U 3/9
Usi non ammessi = gli usi di cui alla delibera di Giunta Regionale 1661/2009
S.U.L. U1/1= 2125 mq
S.U.L. U3/9= 1644 mq
S.U.L. Totale= 3769 mq
N° piani fuori terra= 5
N° piani interrati= 2
Hr max= 21,00 m
- 7.3.7. **Edificio “F” (lotto 6):** E’ previsto un edificio residenziale da realizzarsi nel rispetto dei seguenti parametri:
Destinazione d’uso= U1/1
S.U.L. U1/1= 360,00 mq
S.U.L. Totale= 360,00 mq
N° piani fuori terra max= 3
N° piani interrati= possibilità di realizzare parcheggi interrati
Hr max= 10,00 m
- 7.3.8. **Edificio “H” (lotto 9):** L’edificio esistente su Via Sobborgo Federico Comandini ha il piano terra destinato a magazzino (doppio volume), per gli ultimi due piani la destinazione d’uso è esclusivamente residenziale. Si lascia ai proprietari la possibilità di aggiungere un solaio intermedio al doppio volume del piano terra, previo demolizione della tettoia esistente nel cortile del fabbricato stesso, dando allo stesso una destinazione residenziale. Lo standard di parcheggio privato potrà essere reperito scoperto o coperto sotto il cortile.
Destinazione d’uso= U1/1
S.U.L. U1/1= 853,00 mq
S.U.L. Totale= 853,00 mq
N° piani fuori terra= 4
N° piani interrati= 1 (possibilità di ampliarlo anche sotto il cortile)
Hr max= 13,00 m (esistente)

N° Alloggi= 3 (esistenti), +6 (di previsione)

p.a. fuori terra= nel rispetto degli standards

L'intervento si realizzerà con un permesso di costruire che l'Amministrazione valuterà nel rispetto del progetto preliminare allegato e degli indici specificati.

ART.8: STRUMENTI D'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.

Il titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi previsti nel Programma di riqualificazione urbana è il Permesso di costruire.

Si intendono assoggettati a Permesso di costruire tutti i manufatti compresi all'interno del comparto, descritti nelle Tavole progettuali di suddetto Piano e normati dall'art. 7 delle presenti Norme.

La disciplina generale del Permesso di costruire è contenuta negli art.li.22-23-24-25-26 del Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Cesena.

ART. 9.: TOLLERANZE e VARIANTI.

Non costituiscono variante al Programma di Riqualificazione tutte le indicazioni riportate in questo articolo.

Il ritmo delle aperture dei prospetti potrà variare in base alle esigenze di distribuzione interna degli appartamenti.

Gli usi potranno essere intercambiabili purché non comportino un aumento della quota di standard.

Le attività commerciali e di terziario potranno svilupparsi anche su due piani.

Nel LOTTO 6 è specificato nella TAV 8 "Tavola di progetto: identificazione delle aree private" il massimo ingombro dell'edificio da realizzarsi e la massima S.u.l., mentre i posti auto potranno essere collocati anche in superficie nel rispetto del Regolamento Edilizio e delle Norme del PRG..

Nel LOTTO 9 sarà possibile demolire la tettoia e recuperare la superficie nell'edificio esistente, mentre i posti auto potranno essere collocati in parte in superficie e in parte interrati sotto il cortile.

Ogni singola attività potrà svilupparsi anche su due piani.

Varianti di cambio d'uso che diminuiscono il carico urbanistico saranno consentite fino al limite massimo di mq.42.397 di residenza pari all'80% della S.u.l. originariamente attribuita al comparto di mq. 52.996.

Esercizi di vicinato e artigianato di servizio, indicati graficamente con la stessa simbologia, sono collocabili in modo interscambiabile.

Gli interrati saranno da realizzarsi con unico intervento per quanto concerne la parte sud di Viale Europa.

L'attribuzione dei p.a. relativi ai vari edifici potrà essere differente da quella attribuita dalle tavole di progetto.

Sarà possibile la variazione del numero degli alloggi.

Gli usi potranno essere modificati nella localizzazione tra edifici e rispetto a quanto indicato nelle tavole di progetto nel rispetto degli standard pubblici previsti e nel rispetto dei parcheggi pertinenziali. La sola destinazione U 3/2 medio piccola struttura di vendita è vincolata all'edificio E. (lotto 8) per motivi di compatibilità urbanistica.

ART.10 : RILEVAMENTI ACUSTICI ANTE OPERAM

Al fine di consentire in termini di requisiti acustici passivi una corretta progettazione degli edifici dovrà essere condotta, preliminarmente all'avvio delle attività di cantiere,

una campagna di rilevazioni acustiche in corrispondenza delle aree di prevista realizzazione degli edifici residenziali di progetto.

I rilievi fonometrici del livello di rumore ambientale in esterno, condotti in periodo diurno e notturno e di durata non inferiore alle 48 ore in continuo, dovranno essere ubicati in prossimità dei punti R7, R8, R9, R10 (identificati nell'ambito dell'allegato 8.3 dell'elaborato "Allegato E6 – Screening – Allegati alla relazione ambientale" – Novembre 2010), e presso due punti ubicati rispettivamente in prossimità delle facciate degli edifici D2 e C1 su viale Europa, secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.

Devono inoltre essere eseguiti rilievi fonometrici per la misura del rumore ferroviario, in prossimità del punto R7 e del punto ubicato in prossimità della facciata dell'edificio C1 su viale Europa secondo le modalità stabilite dall'Allegato D, punto 1 del D.M.16 marzo 1998.

I risultati del monitoraggio acustico, comprensivi dei rilievi del rumore ferroviario, dovranno essere presentati, sotto forma di relazione tecnica, alla Amministrazione provinciale di Forlì – Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale e al Comune di Cesena entro due mesi dal termine dell'esecuzione dei rilievi.

La verifica del rispetto degli adempimenti sopra indicati dovrà essere condotta in sede di rilascio del permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione.

ART. 11: MITAGAZIONI AMBIENTALI E MONITORAGGI IN FASE DI CANTIERE

1. Durante le fasi di cantiere inerenti la realizzazione delle opere soggette a procedura di screening dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e gestione necessarie ad evitare un peggioramento della qualità dell'aria nella zona legata alla dispersione di polveri sospese e inquinanti atmosferici prodotti dal funzionamento dei mezzi d'opera e dalle attività previste in tale fase ed assicurare il rispetto dei limiti di qualità dell'aria stabiliti dalla normativa vigente.
In particolare, al fine di limitare le emissioni diffuse e puntuali di polveri derivanti dalla movimentazione dei materiali, dall'esercizio di impianti fissi e dalla movimentazione dei mezzi su sede stradale di cantiere dovranno essere assunte le seguenti prassi operative:
 - a. per l'eventuale impianto di betonaggio e per altri impianti fissi è necessario prevedere sistemi di abbattimento per le polveri in corrispondenza degli sfiati da serbatoi e miscelatori durante il carico, lo scarico e la lavorazione;
 - b. si dovrà prevedere la copertura e/o la periodica bagnatura dei depositi temporanei di terre, dei depositi di materie prime ed inerti ponendo particolare attenzione a non localizzarli in prossimità delle aree residenziali o caratterizzate dalla presenza di ricettori poste a margine dell'area di cantiere;
 - c. le vie di transito e le aree non asfaltate interne all'area di cantiere dovranno essere adeguatamente e periodicamente umidificate;
 - d. i cassoni per il trasporto degli inerti dovranno essere ricoperti con teloni
 - e. dovrà essere previsto un sistema di lavaggio ruote degli automezzi in uscita dalle aree di cantiere in oggetto;
 - f. i camion dovranno mantenere il motore spento durante le fasi di sosta degli stessi all'interno del cantiere nonché durante le fasi di carico.
2. Durante le attività di cantiere relative alla realizzazione delle opere oggetto della procedura di verifica (screening), dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti utili al contenimento delle emissioni sonore sia mediante l'impiego delle più idonee attrezzature operanti in conformità alle direttive CE in materia di emissione acustica ambientale, che mediante una adeguata organizzazione delle singole attività, che

tramite la realizzazione di misure di mitigazione temporanee se necessarie, al fine di garantire il rispetto dei limiti vigenti per tali attività presso tutti i ricettori presenti.

3. Nel corso delle attività di cantiere relative alla realizzazione delle opere oggetto della procedura di verifica (screening) dovranno essere eseguite tre campagne di monitoraggio acustico presso i ricettori maggiormente esposti esistenti secondo i criteri di seguito esposti:
 - a. le campagne di monitoraggio acustico andranno eseguite nelle fasi di demolizione, intermedia e conclusiva di realizzazione delle opere;
 - b. i punti di misura dei rilievi acustici devono corrispondere a quelli individuati nella foto riportata a margine del presente articolo (punti 1, 2, 3, 4);
 - c. i risultati dei rilievi vanno presentati in forma di relazione tecnica entro un mese dal termine di ciascuna fase alla Amministrazione provinciale di Forlì-Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale e al Comune di Cesena;
 - d. in caso di verifica del mancato rispetto dei limiti vigenti dovuto alle attività di cantiere relative alle opere oggetto della procedura di verifica (screening), dalla data di ricevimento dei risultati del monitoraggio acustico effettuato, dovranno essere tempestivamente progettati e realizzati dai soggetti attuatori, a proprio carico, adeguati interventi di gestione/mitigazione e bonifica acustica temporanei necessari per garantire il rispetto dei limiti vigenti presso tutti i ricettori presenti;
 - e. le comunicazioni della data di inizio lavori per le attività di cantiere relative alle opere in oggetto dovranno essere trasmesse al Comune di Cesena e all'Amministrazione Provinciale di Forlì - Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale.



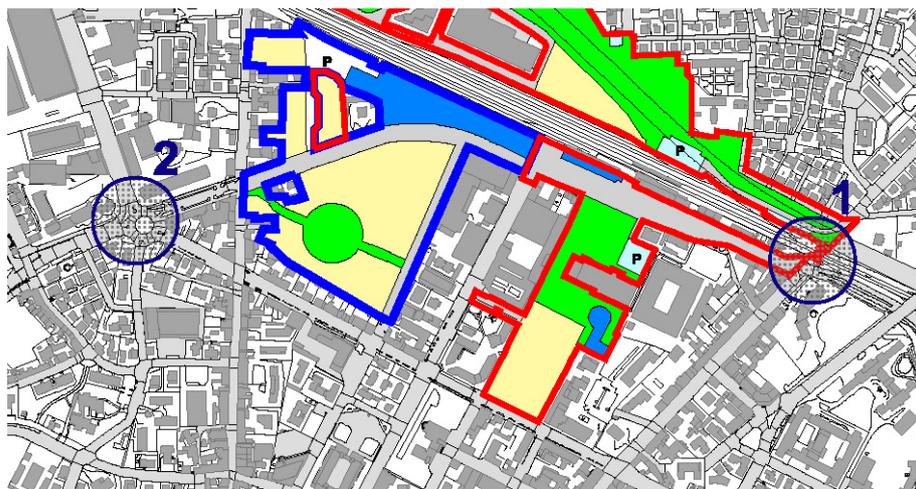
ART. 12: DISPOSITIVI DI RILEVAZIONE DEI FLUSSI DI TRAFFICO

Al fine di consentire il monitoraggio nel tempo dei flussi veicolari nell'area oggetto del PRU e nel suo prossimo intorno dei flussi di traffico il progetto delle opere di urbanizzazione, finalizzato al rilascio del permesso di costruire delle OO.UU., dovrà essere integrato mediante la definizione progettuale dei dispositivi tecnici, come sotto dettagliati ed arealmente identificati nell'allegato stralcio cartografico, atti alla misurazione dei flussi veicolari.

Contestualmente alla fase di esecuzione delle Opere di Urbanizzazione del comparto il soggetto attuatore dovrà provvedere, con oneri interamente a proprio carico, alla fornitura, installazione e collaudo funzionale dei seguenti dispositivi, secondo le

specifiche tecniche e le modalità che dovranno essere preventivamente concordate con il Settore Infrastrutture e Mobilità comunale:

1. n. 1 coppia di spire induttive per corsia di percorrenza su C.so Cavour, centralina acquisizione/trasmisione dati e relative opere necessarie all'installazione e connessione del sistema;
2. n. 1 coppia di spire induttive per senso di marcia in corrispondenza dei bracci sprovvisti e/o con dispositivi non funzionanti della rotatoria Panatlhon (Viale Europa – Via Cavalcavia – Viale Europa – Viale Bovio - Via Rasi Spinelli) eventuale adeguamento centralina acquisizione/trasmisione dati e relative opere necessarie all'installazione e connessione del sistema.



ART.13.: MONITORAGGIO DEL PIANO

1. Il monitoraggio del piano, come previsto dall'art. 18 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., è predisposto da parte del soggetto attuatore del PRU in qualità di proponente l'intervento di trasformazione urbanistica.
Il monitoraggio del PRU rappresenta documento di valutazione dell'evoluzione temporale della situazione ambientale complessiva e momento di verifica del conseguimento degli obiettivi del piano, come identificati nella documentazione di VAS e screening, costituenti elaborati sostanziali del piano come puntualmente elencati all'art. 2 delle presenti Norme. La verifica del raggiungimento degli obiettivi del piano dovrà essere condotta assumendo per ciascuna componente e/o aspetto oggetto di analisi (mobilità, rumore, qualità dell'aria, campi elettromagnetici, ciclo idrico, rifiuti e aspetti naturalistici), i relativi indicatori e parametri di valutazione precisati nella documentazione di VAS.
2. Come disposto dalla Delibera di G.P. n. 47804/213 del 03/05/2011 ad oggetto l'espressione del parere motivato ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006 (VAS) il monitoraggio delle pressioni e degli effetti sul sistema territoriale/ambientale conseguenti all'attuazione del PRU dovrà prevedere la rilevazione almeno delle seguenti grandezze distinte per fasi di suo sviluppo:

fase di attuazione del comparto

- livello di congestione della rete stradale del comparto e del suo intorno nell'ora di punta di un giorno feriale medio, assumendo quali informazioni di base i dati di traffico rilevati sull'area dal Servizio Mobilità e Trasporti dell'Amministrazione comunale;

- infrastrutturazione energetica del comparto, con riferimento alla rete di teleriscaldamento (estensione, potenze termiche ed elettriche disponibili) ed alla prestazione energetica degli edifici;
- realizzazione dei tetti verdi (localizzazione e superficie coperta);
- eventuale realizzazione di sistemi per la raccolta delle acque meteoriche;
- realizzazione del verde pubblico (essenze piantumate e attività di manutenzione operata - sistema di irrigazione e sostituzione delle fallanze);

avvenuta realizzazione e piena operatività del comparto

- livello di congestione della rete stradale del comparto e del suo intorno nell'ora di punta di un giorno feriale medio, assumendo quali riferimenti di base i dati di traffico acquisiti dal Servizio Mobilità e Trasporti dell'Amministrazione comunale;
 - consumi energetici (termici ed elettrici) distinti per edificio e per funzioni insediate e livello di copertura di tale fabbisogno operato mediante il teleriscaldamento;
 - copertura del fabbisogno irriguo mediante l'utilizzo degli apporti meteorici.
3. Assumendo quale riferimento della progressione temporale degli interventi il cronoprogramma allegato alla “*Relazione illustrativa del P.R.U.*”, il monitoraggio del piano dovrà essere effettuato al termine del 5° anno (*realizzazione della stazione per il trasporto pubblico su gomma, edifici “B2” e “G”, quest'ultimo comprensivo della maggiore quota di E.R.S.*) ed al termine del 10° anno (*completa attuazione*); a partire da tale data dovranno essere effettuati due nuovi monitoraggi entro il termine del primo biennio ed al termine del primo quinquennio (*effettiva rifunzionalizzazione dell'area*). E' da intendersi che a significative modifiche del cronoprogramma dovrà corrispondere un adeguamento delle scansioni temporali previste dal monitoraggio.
4. Il soggetto attuatore gli interventi e le opere previste dal PRU dovrà predisporre specifico rapporto di sintesi riportante gli esiti del monitoraggio entro il trimestre successivo alle scadenze indicate al precedente comma 3 inviandone, entro lo stesso termine, copia all'Amministrazione comunale. Le valutazioni, le analisi contenute nei predetti rapporti, necessarie a verificare il perseguimento dei prefissati obiettivi di sostenibilità dell'intervento di trasformazione urbanistica in questione, costituiranno corredo conoscitivo a supporto delle eventuali determinazioni del Collegio, previsto per la vigilanza e controllo sull'attuazione dell'Accordo di Programma, nonché per l'assunzione, da parte della stessa Amministrazione comunale, di azioni correttive in rapporto a possibili criticità in tali rapporti evidenziate.

ART. 14.: DISPOSIZIONI FINALI

In riferimento a tutte le procedure non elencate nelle presenti norme tecniche attuative del piano, si demanda alle norme tecniche d'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Cesena ed al relativo Regolamento Edilizio.