

COMUNE DI CESENA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Permesso di Costruire con Prescrizioni n.28 Martorano, Via Viola - Assoggettato a PUA

PROGETTISTI: Dott. Ing. Ermanno Gianessi

Viale Guglielmo Marconi, 584 - 47521 Cesena (FC)
Tel 0547/301735 - C.f. GNS RNN 47D08 C573F
E-mail: gnsrnn@libero.it

Dott. Arch. Raffaella Antoniaci

Viale F.lli Sintoni, 25c/2 - 47042 Cesenatico (FC)
Tel 0547/675653 - C.f. NTN RFL 66M55 C573E
E-mail: studio@antoniacci.it

PROGETTISTA: Geom. Davide Fabbri

(COMPETENZE ex R.D. 274/1929) Via Martiri della Libertà, 13 - 47521 Cesena (FC)
Tel 0547/611329 - C.f. FBB DVD 67L23 C573Q
E-mail: studiomcf@libero.it

- Norme Tecniche di Attuazione -

COMMITTENTI:

C.I.L.S.

con sede legale in p.le Sanguinetti 42, Cesena
P.I. 00364230409

Gobbi Stefano

nato a Cesena il 23.03.1963
c.f. GBB SFN 63C23 C573R

**Soc. Agricola Savio s.s.
di Rusticali Paolo & C.**

con sede legale in via Viola di M. 517, Cesena
P.I. 00855430401

Baiardi Aurelio

nato a Cesena il 28.02.1948
c.f. BRD RLA 48B28 C573I

Baiardi Giancarlo

nato a Cesena il 12.10.1949
c.f. BRD GCR 49R12 C573J

Boschetti Armando

nato a Cesena il 01.01.1933
c.f. BSC RND 33A01 C573Z

Molari Guido

nato a Cesena il 17.03.1949
c.f. MLR GDU 49C17 C573K

Boschetti Rita

nata a Cesena il 22.07.1963
c.f. BSC RTI 63L62 C573U

Alvisi Iolanda

nato a Cesena il 12.12.1923
c.f. LVS LND 23T52 C573C

Gennaio 2014

Allegato 13

INDICE

Art. 1) Norme generali	pag. 2
Art. 2) Unità di intervento	pag. 2
Art. 3) Coordinamento delle progettazioni	pag. 2
Art. 4) Superficie Utile Lorda e tipologie edilizie	pag. 2
Art. 5) Destinazioni d'uso	pag. 3
Art. 6) Rispetto della normativa sovraordinata	pag. 3
Art. 7) Recinzioni ed elementi di arredo stradale	pag. 4
Art. 8) Accessi ai lotti, passi carrai	pag. 4
Art. 9) Parcheggi pubblici e privati	pag. 4
Art. 10) Isola ecologica	pag. 5
Art. 11) Trasformazione ad invarianza idraulica nei lotti edificabili	pag. 5
Art. 12) Vasche di laminazione	pag. 5
Art. 13) Gestione del verde pubblico di mitigazione boscato	pag. 6
Art. 14) Eventuale cabina di trasformazione ENEL, privata	pag. 6
Art. 15) Energia da fonti rinnovabili	pag. 6
Art. 16) Norme per la cantierizzazione	pag. 6
Art. 17) Validità del P.U.A. e Varianti	pag. 7
Art. 18) Limite ai flussi di traffico	pag. 8
Art. 19) Rispetto delle misure di mitigazione/compensazione ...	pag. 8
Art. 20) Coordinamento con la normativa sovraordinata del P.T.C.P.	pag. 10
Art.21) Risposta sismica di c.d. III livello	pag. 10
Art. 22) Elaborati	pag. 11
Art. 23) Tabella riepilogativa indici del Permesso di Costruire con Prescrizioni n. 28	pag. 12

Art. 1) Norme generali

Le opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. verranno realizzate in un'unica fase; successivamente all'allestimento del cantiere e alla sua recinzione, si procederà con gli sbancamenti necessari all'urbanizzazione, la realizzazione delle massicciate stradali, le canalizzazioni degli impianti, le opere di pavimentazione e finitura, la realizzazione del verde e l'ampliamento della cabina elettrica Enel.

Successivamente alla realizzazione dei rilevati stradali le richieste dei Permessi di Costruire dei fabbricati saranno presentate secondo le modalità previste dalla convenzione e dalle norme che regolano anche gli aspetti principali della progettazione e costruzione dei fabbricati.

Per quanto non espressamente contemplato nel presente P.P. si dovrà fare riferimento al P.R.G. e al Regolamento Edilizio.

Art. 2) Unità di intervento

I lotti, come suddivisi nelle tavole del Piano, costituiscono le unità singole di intervento; eventuali frazionamenti o accorpamenti dei lotti così individuati costituiscono variante sostanziale al Piano e dovranno essere approvate con lo stesso iter del P.U.A..

Diversamente, eventuali frazionamenti realizzati all'interno dei singoli lotti come suddivisioni catastali non costituiscono varianti sostanziali e come tali dovranno essere autorizzati previa richiesta al Settore Sviluppo Produttivo e Residenziale - Sportello Unico Servizio Tecnico, tramite progetto relativo all'intera zona.

Art. 3) Coordinamento delle progettazioni

I progetti di tutti gli edifici del comparto dovranno essere coordinati per quanto attiene le soluzioni tecniche, i materiali, le altezze ed ogni altro elemento architettonico e costruttivo. Dovrà pure essere coordinata la scelta dei materiali, degli elementi di finitura, dei colori degli immobili, degli infissi e di ogni altro elemento costruttivo.

Art. 4) Superficie Utile Lorda e tipologie edilizie

La S.U.L. dei singoli lotti è calcolata sulla superficie fondiaria (Sf) prevista dal P.R.G. e non sulla loro superficie reale.

Essa dovrà essere non superiore a quella indicata all'art.20 delle presenti NTA e nelle tavole 2 e 4.

I progetti architettonici dei singoli fabbricati dovranno rispettare le sagome di massimo ingombro riportate in ogni lotto, come evidenziate nella tavola 4 del P.U.A..

All'interno delle sagome di massimo ingombro possono trovare collocazione anche le aree di parcheggio privato P1, i relativi spazi di manovra e le aree di pertinenza dei fabbricati; in fase di richiesta di Permesso di Costruire relativo agli interventi edilizi dei singoli lotti, le aree dei parcheggi privati P1 situati all'interno della sagoma di massimo ingombro potranno trovare una

collocazione diversa rispetto a quanto indicato nelle tavole 2 e 4, purché siano rispettati gli standards, così come individuati nelle tavole e nelle N.T.A. del presente P.U.A..

All'interno dei lotti polifunzionali la S.U.L. consentita potrà essere realizzata anche in più corpi di fabbrica separati, purché compresi all'interno della sagoma di massimo ingombro indicata nelle tavole del P.U.A.; nel caso in cui le pareti degli edifici che si fronteggiano abbiano una larghezza superiore a 12 m. dovrà essere mantenuta una distanza tra pareti finestrate pari a 13,00 m.

Gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati mediante Permesso di Costruire.

I fabbricati dovranno essere realizzati con copertura piana od a "shed".

Nei lotti con destinazione "Tessuto polifunzionale" gli edifici dovranno avere altezza massima (hm) non superiore a 13,00 m., misurata all'esterno dalla quota del marciapiede privato alla quota dell'intradosso del solaio di copertura, secondo quanto riportato nelle N.T.A. del P.R.G. vigente (artt. 6.04, 39 e 61); è ammessa un'altezza maggiore, con h max. pari a 20,00 m., per corpi tecnici, celle frigorifere ed edifici per i quali il processo produttivo richieda altezze maggiori. In quest'ultimo caso il titolo abilitativo dell'intervento edilizio sarà subordinato ad apposita convenzione per il mantenimento dell'uso.

Nei lotti con destinazione a "Servizi privati" è stata indicata l'altezza massima degli edifici (previsione non presente nelle N.T.A. del P.R.G.): il lotto A avrà hm=13,00 m. e il lotto B hm=10,00 m.

La visuale libera fra lotti con la stessa destinazione di P.R.G. sarà pari a 0,5, quella tra lotti e zone a destinazione di P.R.G. diversa (strade e parcheggi) sarà pari ad 1. Le distanze tra edifici prospicienti è normata dal D.M. 1444/68.

La costruzione dei fabbricati polifunzionali ed a servizi privati potrà essere realizzata con elementi prefabbricati (strutture, solai).

Per le murature perimetrali sono ammesse, principalmente, finiture a intonaco a civile con tinteggiatura chiara, in c.a. a faccia a vista e in lastre prefabbricate di c.l.s. con finitura lavata.

E' ammessa la realizzazione di pensiline e balconi, di luce non superiore a 3,00 m., anche al di fuori della sagoma di massimo ingombro prevista purché realizzate con struttura a sbalzo.

Art. 5) Destinazioni d'uso

Nei lotti A e B con zonizzazione Servizi privati sono consentite le destinazioni d'uso previste dall'art. 61 del vigente P.R.G., con esclusione degli usi U2/1 e U3/5 e gli usi scolastici, sanitari e residenziali.

Nei lotti con zonizzazione Tessuto polifunzionale sono consentite le seguenti destinazioni: nei lotti D ed E, gli usi U3/7, U4/1, U4/2; nel lotto C gli usi U3/6, U3/7, U4/1, U4/2.

Art. 6) Rispetto della normativa sovraordinata

Il P.U.A. deve rispettare le definizioni e i parametri contenuti nelle N.d.A. del P.R.G. e nella vigente legislazione nazionale e regionale, tra cui le definizioni dell'allegato 'A' dell'Atto di coordinamento

sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia", approvato con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 279 del 04/02/2010.

Art. 7) Recinzioni ed elementi di arredo stradale

Le recinzioni dei lotti verso la nuova strada di progetto dovranno essere realizzate con muretto in c.a. a vista di altezza pari a cm. 50 con sovrastante ringhiera metallica alta cm. 100, mentre quelle perimetrali verso il verde di mitigazione pubblico boscato e verso il parcheggio pubblico ovest dovranno essere realizzate con muretto in c.a. a vista di altezza pari a cm. 20 con sovrastante ringhiera metallica o rete metallica plastificata alta cm. 100.

Le recinzioni di divisione fra le unità immobiliari, all'interno dei lotti, dovranno essere realizzate con rete metallica plastificata, alta cm. 100, montata su muretto in c.a. faccia a vista di altezza 50 cm.

La recinzione di delimitazione del parcheggio principale ovest verso la fascia di verde di mitigazione pubblico boscato (lati nord ed ovest) dovrà essere realizzata con rete metallica plastificata, alta cm. 100, montata su muretto in c.a. faccia a vista di altezza 20 cm.

Art. 8) Accessi ai lotti, passi carrai

Gli accessi ai lotti ed i passi carrai, in numero di 12, sono individuati nelle tavole del P.U.A..

La modifica di posizione e dimensione degli accessi, ovvero l'aumento o la riduzione del loro numero, dovrà essere individuata sulla planimetria generale del P.U.A. e richiesta preventivamente al Settore Sviluppo Produttivo e Residenziale con un progetto relativo all'intera zona, senza che ciò costituisca Variante al P.U.A..

Tale richiesta dovrà essere preventivamente esaminata dal settore Infrastrutture e Mobilità, che ne verificherà la fattibilità ed il rispetto delle relative disposizioni di legge.

Art. 9) Parcheggi pubblici e privati

Una parte dei parcheggi, sia privati che pubblici (la cui localizzazione è individuata nella tavola 2 del P.U.A.), dovrà essere costruita con materiale semipermeabile al 50%, tipo autobloccante grigliato drenante, montato a secco su fondo di sabbia. Per quanto attiene ai parcheggi privati ed ai parcheggi pubblici su area privata, questi dovranno essere espressamente indicati sulle tavole dei progetti inerenti agli Atti Autorizzativi dei singoli fabbricati.

La restante parte dei parcheggi dovrà essere costruita con pavimentazione bituminosa.

Nei parcheggi pubblici dovrà essere rispettata la quota di superficie permeabile del 20%, da realizzare sia mediante aiuole inerbite che con pavimentazione semipermeabile degli stalli, ed inoltre dovrà essere garantito un numero di alberature pari ad 1 albero ogni 100 mq. di Sf, come indicato all'art. 56 delle vigenti N.T.A. del P.R.G. e come riportato nella tabella degli indici delle presenti Norme.

La piantumazione delle essenze arboree sarà quella indicata in tavola 5, come concordato con l'ufficio comunale competente per il Verde Pubblico.

Per il calcolo delle volumetrie necessarie alla definizione dello standard di P1 (parcheggio privato) si assume come parametro convenzionale un'altezza teorica di ml. 3.00 per gli usi U3/7, U4/1 e U4/2.

In caso di previsione / modifica dei piani abitabili / usabili all'interno dell'altezza effettiva dei fabbricati, anche tramite soppalchi che determinino incremento di superficie, la quantità minima dei parcheggi privati sarà calcolata utilizzando le superfici riferite ad ogni piano abitabile / usabile.

Art. 10) Isola ecologica

Dovrà essere realizzata un'isola ecologica, di lunghezza 15,00 m. e profondità 2,00 m., collocata all'interno del parcheggio pubblico ovest, come indicato nelle tavole del P.U.A..

Un cordolo in c.a. delimiterà l'area su 3 lati separandola dall'aiuola verde limitrofa.

L'eventuale diversa collocazione del posizionamento di tale area dovrà essere richiesta al Settore Sviluppo Produttivo e Residenziale e preventivamente concordata con gli uffici competenti di Hera, con un progetto relativo all'intera zona, senza che ciò costituisca Variante al P.U.A..

Art. 11) Trasformazione ad invarianza idraulica nei lotti edificabili

Per compensare la perdita di permeabilità dell'area, conseguente all'intervento previsto dal presente P.U.A., dovrà essere realizzato un sistema integrato di invarianza idraulica, costituito secondo 3 diverse modalità:

- a. sovradimensionamento della fognatura pubblica;
- b. sovradimensionamento della fognatura interna ai lotti;
- c. volume di invaso (vasca di laminazione) su 3 lati della fascia perimetrale di verde di mitigazione pubblico boscato.

Come indicato nella tavola 5 e nell'allegato 12B, tale sistema integrato sarà collegato allo scolo consorziale esistente lungo Via Viola mediante un tubo di scarico con strozzatura.

Il dimensionamento del volume dell'invarianza è definito secondo la normativa vigente per la Regione Emilia Romagna, e dovrà garantire un volume di invaso maggiore di quello minimo previsto dal calcolo dell'invarianza.

I volumi di laminazione dei lotti, ottenuti con il sovradimensionamento della fognatura bianca interna agli stessi, dovranno rispettare quanto indicato nella tavola 5 e nell'allegato 12B del P.U.A..

Art. 12) Vasche di laminazione

Le vasche di laminazione, realizzate all'interno della fascia perimetrale di verde di mitigazione pubblico boscato (lati est, sud ed ovest del comparto), dovranno essere rese accessibili ai mezzi addetti alla manutenzione del verde. L'accesso previsto dal P.U.A., collocato in fondo al nuovo tratto viario a fondo cieco ad est, a sud della cabina elettrica Enel, potrà avere una diversa collocazione purché preventivamente concordata con il competente ufficio comunale e autorizzata con un progetto relativo all'intera zona, senza che ciò costituisca Variante al P.U.A..

L'intero perimetro della vasca di laminazione, che si affaccia verso l'esterno del verde di mitigazione pubblico boscato e verso via Viola, dovrà essere protetto con recinzione realizzata con rete metallica plastificata su muretto in c.a. e/o rete metallica su pali sfilabili, di altezza complessiva 1,10 m., come indicato nelle tavole del P.U.A..

Art. 13) Gestione del verde pubblico di mitigazione boscato

Al termine della realizzazione del verde pubblico di mitigazione boscato, le opere saranno cedute in proprietà al Comune di Cesena come area pubblica; le Ditte Attuatrici del comparto o i loro aventi diritto si impegnano ad assumere l'onere della gestione della manutenzione del verde pubblico di mitigazione boscato, come indicato nella Convenzione del Permesso di Costruire sottoposto a P.U.A.. Rimangono escluse dall'onere di manutenzione del verde a carico delle Ditte Attuatrici del comparto o i loro aventi diritto, le aree di verde di ombreggiamento situate all'interno dei parcheggi pubblici e lungo la nuova strada del comparto.

Art. 14) Eventuale cabina di trasformazione ENEL, privata

In relazione alle eventuali necessità di fornitura elettrica ai fabbricati sul lotto A, qualora la potenzialità superasse i 100 KW, si renderà necessario realizzare un'ulteriore cabina la cui posizione è prevista nelle tavole 2 e 9.

Tale cabina non fa parte, allo stato, delle opere in progetto. L'eventuale realizzazione non comporta variante sostanziale al P.U.A..

Art. 15) Energia da fonti rinnovabili

Ogni intervento edilizio dovrà tenere conto della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa regionale - D.A.L. 156 del 4.03.2008, concernente "Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione degli edifici", con cui si è data attuazione al D.Lgs. 192 del 19.08.2005, che prevede, tra l'altro, il reperimento di 0,5 KW ogni 100 mq. di superficie utile riscaldata, da fonti rinnovabili.

Art. 16) Norme per la cantierizzazione

Durante tutte le fasi di cantiere previste, 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, sia mediante un'adeguata organizzazione delle singole attività, sia mediante l'eventuale necessaria realizzazione di misure di mitigazione temporanee (rilevati, barriere mobili), al fine di garantire il rispetto dei valori limite vigenti in prossimità dei ricettori presenti durante le fasi previste e nei periodi della loro attività.

In merito alle attività di cantiere dovrà comunque essere rispettato quanto previsto nella Deliberazione della Giunta Regionale 21 gennaio 2002, n. 45 "Criteri per il rilascio delle

autorizzazioni per particolari attività ai sensi dell'articolo 11, comma 1 della L.R. 9 maggio 2001, n. 15”.

Nelle fasi di cantiere per la realizzazione dei singoli interventi, dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione necessarie ad evitare un peggioramento della qualità dell'aria nella zona, legato alla dispersione di polveri sospese e di inquinanti atmosferici prodotti dal funzionamento dei mezzi d'opera e dalle attività previste in tali fasi. In particolare dovranno essere previste le seguenti misure di mitigazione:

- a. per l'eventuale impianto di betonaggio e 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 delle aree di cantiere;
- c. le vie di transito e le aree non asfaltate dovranno essere adeguatamente e periodicamente umidificate;
- d. i cassoni per il trasporto degli inerti dovranno essere ricoperti con teloni.

Art. 17) Validità del P.U.A. e Varianti

Il P.U.A. ha validità di dieci anni dalla data di approvazione. Decorso tale periodo si applica quanto disposto dalla Legge n. 1150/1942, art.17.

I soggetti attuatori potranno proporre le seguenti modifiche che non determinano variante sostanziale:

1. MODESTE MODIFICHE DEI LOTTI: sono ammesse modeste variazioni alla dimensione dei lotti edificabili e alle distanze dai confini rispetto al progetto a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
2. RETI, SOTTOSERVIZI, IMPIANTI TECNOLOGICI IN AREA PUBBLICA: sono ammesse modeste modifiche al tracciato delle reti, dei sottoservizi e degli impianti tecnologici purché le soluzioni proposte siano coerenti con il P.R.G., e siano state valutate positivamente dagli enti e servizi competenti nell'ambito del progetto esecutivo delle OO.UU.;
3. IMPIANTI TECNOLOGICI, OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA IN AREA PRIVATA: potranno essere realizzati all'interno dei singoli lotti con opportuni strumenti autorizzativi;
4. DIMENSIONE PLANIMETRICA DEGLI EDIFICI: sono possibili dimensioni planimetriche diverse degli edifici nel rispetto della S.U.L. massima consentita per lotto, della sagoma di massimo ingombro, degli indici ecologici previsti nei singoli lotti, dello standard dei parcheggi privati;
5. DESTINAZIONI D'USO: sono ammesse modifiche al rapporto tra le destinazioni previste dal P.U.A. nel rispetto degli standard dovuti per ogni destinazione. Le proposte di modifica dovranno essere sottoscritte da tutti i proprietari;

6. ACCESSI AI LOTTI-PASSI CARRAI: sono ammesse modifiche agli accessi dei lotti e alla posizione dei passi carrai individuati nelle tavole di P.U.A. approvato, ovvero alla previsione di ulteriori passi carrai nei singoli lotti, mediante Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione. Le proposte di modifica, individuate nella planimetria generale di progetto delle opere di urbanizzazione e sottoscritte da tutti i proprietari, dovranno essere autorizzate dal Settore Infrastrutture e Mobilità per la verifica di fattibilità e di rispetto delle norme e delle relative disposizioni di legge; Sono comunque ammissibili ulteriori modifiche purché non incidano sull'impianto urbanistico (accessi al comparto, posizione delle strade e dei lotti), sulla collocazione o eliminazione di verde e parcheggi già previsti, sulle tipologie, sull'introduzione o eliminazione di destinazioni d'uso già previste. Nel caso di varianti sostanziali, che modifichino il P.U.A., le proposte dovranno essere sottoscritte da tutti i proprietari del comparto, ed essere approvate con lo stesso iter del P.U.A..

Art. 18) Limite ai flussi di traffico

In coerenza con le indicazioni sulla mobilità rappresentate nella tavola 5, il Permesso di Costruire delle OO.UU. dovrà prescrivere, con apposita segnaletica, il divieto di accesso, con esclusione dei soli residenti, al tratto di via Viola escluso dal perimetro del comparto.

Art. 19) Rispetto delle misure di mitigazione/compensazione indicate nel Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

In coerenza con quanto indicato nell'Allegato 17 del presente P.U.A., dovranno essere rispettate le misure di mitigazione e/o compensazione dei possibili impatti come di seguito indicati, sia in fase di realizzazione delle opere pubbliche del comparto che durante la costruzione dei fabbricati all'interno dei lotti

Matrice ambientale	Descrizione d'impatto	Mitigazione/compensazioni
<i>Aria</i>	La presenza di un nuovo comparto implica,inevitabilmente, un incremento delle emissioni in atmosfera legati ai sistemi di riscaldamento e refrigerazione degli ambienti; a questi si devono aggiungere quelli dei comparti limitrofi. Un aumento delle emissioni sarà legato anche al maggior numero di autoveicoli circolanti nella zona. Un impatto sull'atmosfera sarà legato anche alla fase di costruzione di tutto il comparto, tramite l'utilizzo dei mezzi pesanti per la costruzione. Questo impatto, tuttavia, è solo momentaneo.	Per limitare le eventuali emissioni si potrà dotare il comparto di sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili e da caldaie ad alto rendimento. Inoltre durante le fasi progettuali si dovrà prevedere la definizione di sistemi per evitare la dispersione del calore e l'incentivazione del solare passivo; infine si potrà, ove possibile, effettuare la predisposizione di sistemi di cogenerazione di quartiere. Per ridurre le emissioni da autoveicoli si potrà incentivare l'uso del trasporto pubblico potenziando, se necessario, le linee o pensando a servizi appositi per i lavoratori che raggiungeranno il comparto. Per quanto riguarda i mezzi da costruzione, si dovrà tentare di limitare le emissioni in atmosfera incentivando l'accensione dei mezzi solo in fase di movimento e quando strettamente necessario. In fase di cantiere si dovranno adottare accorgimenti per limitare la dispersione di polveri in atmosfera, quali: bagnatura dei piazzali, dei cumuli di materiale e delle ruote dei mezzi pesanti che accedono ed escono dall'area.

<i>Risorse idriche</i>	Con l'edificazione di un nuovo comparto si verifica, inevitabilmente, la produzione di refluo che, se non correttamente raccolto e trattato, può inquinare le acque ricettrici. Inoltre la presenza di un nuovo comparto, comporta un maggior utilizzo della risorsa acqua a fini sia di igiene personale che di irrigazione delle aree verdi, pubbliche e private.	La canalizzazione delle acque nere separatamente dalle bianche permette un migliore trattamento delle stesse in sede di depurazione. Occorre limitare gli sprechi facendo in modo che la rete di distribuzione dell'acqua sia a tenuta e si possono pensare sistemi di recupero dell'acqua piovana per l'irrigazione. A ciò si potrà abbinare l'incentivazione di sistemi a basso consumo idrico.
<i>Suolo e sottosuolo</i>	Con l'edificazione di un nuovo comparto si verifica inevitabilmente la perdita di terreno permeabile a favore di una maggiore impermeabilizzazione. Si possono verificare contaminazioni del suolo legate all'abbandono di rifiuti da parte della popolazione. La realizzazione di edifici su zone prima destinate a colture specializzate riduce la presenza di colture nell'area.	Per aumentare la permeabilità del suolo si possono realizzare i sottofondi dei parcheggi in materiali permeabili e piantumabili. Occorre inoltre dotare l'area di batterie di raccolta rifiuti in quantità congrua con il numero di abitanti.
<i>Rumore</i>	L'edificazione di un nuovo comparto può creare l'insorgere di maggiori livelli di rumore legati alla maggiore mobilità di mezzi che raggiungono l'area.	Si possono predisporre azioni di monitoraggio dei livelli di rumore generati dal traffico sulla via Viola e verificare che essi rientrino nei limiti di legge per le zone residenziali ai fini di valutare eventuali azioni correttive sul traffico.
<i>Energia</i>	L'inserimento di molti edifici comporta inevitabilmente un maggiore utilizzo della risorsa energetica, finalizzato all'illuminazione degli ambienti, sia comuni che privati, e al riscaldamento del comparto.	Per ridurre il consumo energetico si possono adottare sistemi di illuminazione a basso consumo sia negli ambienti interni che esterni. Si utilizzino, inoltre, sistemi di riscaldamento di ultima generazione per l'ottimizzazione del consumo della risorsa abbinato ad un miglior rendimento.
<i>Inquinamento luminoso</i>	La realizzazione di nuova viabilità e nuovi parcheggi richiede l'installazione di nuovi impianti di illuminazione	Si utilizzino materiali che schermano la radiazione luminosa per limitare i danni da fotosensibilità e per rendere l'illuminazione meno impattante a livello visivo.
<i>Radiazioni</i>	La costruzione di un nuovo comparto comporta l'allacciamento a tutte le reti tecnologiche presenti in quest'area.	Occorre garantire le fasce di rispetto dalle linee elettriche e, se possibile, effettuarne l'interramento.
<i>Mobilità</i>	L'edificazione di un nuovo comparto comporta una maggior affluenza di veicoli nell'area. Si consideri, inoltre, che nel lotto A avrà sede anche un ente che si occupa di manutenzione di aree verdi, dunque si avrà un maggiore passaggio di mezzi per lo scarico di tali materiali.	Visto l'incremento di affluenza di persone nella zona, l'amministrazione può prevedere il potenziamento del trasporto pubblico e un eventuale adeguamento alla necessità dei percorsi ciclabili e pedonali.
<i>Rifiuti</i>	La presenza di nuove attività porterà ad un aumento della produzione dei rifiuti in questa zona con conseguente aumento della probabilità di abbandono degli stessi che creerebbe impatti negativi sull'ambiente circostante.	Progettare la raccolta dei rifiuti in modo da dotare il comparto di un numero adeguato di cassonetti. Progettare la raccolta in modo da incentivare la raccolta differenziata e facilitare il trattamento delle diverse frazioni merceologiche in sede di impianto.
<i>Paesaggio e biodiversità</i>	La costruzione di edifici va ad alterare il paesaggio attualmente presente creando un forte impatto visivo. L'eliminazione delle colture a fini insediativi modificherà la presenza di animali (soprattutto uccelli) che prima potevano popolare l'area.	La mitigazione dell'impatto visivo si può effettuare servendosi di adeguate alberature e siepi. Ciò potrà anche favorire la presenza degli animali comuni.
<i>Popolazione</i>	La zona rientra in un'area caratterizzata da suscettività all'urbanizzazione molto bassa; ci troviamo, infatti in una zona scarsamente abitata e prevalentemente destinata a uso agricolo/industriale. La presenza di un nuovo complesso, per di più a destinazione non residenziale, non andrà ad impattare sulla popolazione presente	

Art. 20) Coordinamento con la pianificazione sovraordinata del P.T.C.P.

L'area, soggetta a Permesso di Costruire n. 28, da attuarsi mediante P.U.A., è interessata interamente dai seguenti vincoli indicati dal vigente P.T.C.P. :

- "zone di tutela della struttura centuriata" (art. 21B);
- "area di alimentazione degli acquiferi sotterranei" (art. 28).

Ricade inoltre all'interno dell'"Unità di paesaggio 6a - paesaggio della pianura agricola pianificata" (art. 6 delle Norme) e dell'"area interessata da forte criticità idrologica" che interessa larga parte dell'area pianeggiante a nord del nucleo urbano cesenate (tavola 1, foglio 2 degli elaborati).

Il P.T.C.P., facendo riferimento ad una perimetrazione precedente a quella del presente P.U.A., ne indica le aree di appartenenza in parte come "ambito agricolo periurbano" (art. 75) e in parte come "ambiti pianificazione previgente" (tav. 5). L'attuale P.R.G. ha modificato tali destinazioni inserendo completamente l'area in oggetto tra le aree fabbricabili in virtù degli art. 61 e art. 39.

L'intervento del nuovo comparto dovrà essere realizzato secondo quanto indicato nelle tavole del Piano, per quanto riguarda l'allargamento del tratto iniziale di via Viola con tombinamento parziale dello scolo consorziale Evangelisti I e la realizzazione della nuova strada di progetto, in osservanza alle Norme del P.T.C.P. art. 21B, commi 6 e 11, ai fini della salvaguardia degli elementi della centuriazione.

Nell'area in oggetto non potranno essere previste attività che possano comportare inquinamento diretto o indiretto alle falde acquifere nè attività industriali a rischio di cui alla direttiva CE n. 96/82 (come recepita dal D.Lgs. 334/99), così come indicato dalle Norme del P.T.C.P. art. 28 e recepito nell'Allegato normativo 1 del P.R.G. 2000.

L'intervento del comparto prevede l'insediamento di nuove destinazioni indicate nelle tavole e nelle norme del presente P.U.A., previa dismissione dell'attività zootecnica esistente, recependo così l'indicazione delle Norme del P.T.C.P. art. 75, comma 5.

Art. 21) Risposta sismica di c.d. III livello

Nell'area, soggetta a Permesso di Costruire n. 28, da attuarsi mediante P.U.A., sono escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti negli elenchi di cui alla delibera n°1661/2009 della Giunta della R.E.R. *"Approvazione elenco categorie di edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile ed elenco categorie di edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso"* e per tanto si ritiene non necessario effettuare un'analisi sulla risposta sismica di c.d. III livello.

Art. 22) Elaborati

Il presente PUA è composto dai seguenti elaborati:

Allegato 0	Elenco elaborati
Tavola 1	Stralcio PRG, rilievo
Allegato 1.1	Documentazione fotografica, elementi catastali
Tavola 2	Analisi progettuale
Tavola 4	Schemi delle tipologie edilizie e sezioni stato futuro
Tavola 5	Verde pubblico, fognatura bianca, mobilità
Tavola 6	Aree da cedere e asservire all'uso pubblico
Tavola 7a	Schema reti (gestore S.I.I. ed altre reti) _ Zona "centrale" della lottizzazione
Tavola 7b	Schema reti (gestore S.I.I. ed altre reti) _ Zona "nord" della lottizzazione
Tavola 7c	Schema reti (gestore S.I.I. ed altre reti) _ Zona "sud" della lottizzazione
Tavola 7d	Schema reti (gestore S.I.I. ed altre reti) _ Profilo longitudinale fogne nere e particolari
Tavola 8	Schema rete illuminazione pubblica
Tavola 9	Reti Enel, Telecom e TLC
Allegato 12.A	Relazione illustrativa - Pareri preventivi enti (Enel-Telecom) Nulla osta Soprintendenza Archeologica
Allegato 12.B	Relazione sull'invarianza idraulica
Allegato 12.B1	Planimetria ante operam e post operam
Allegato 13	Norme Tecniche di Attuazione
Allegato 15	Do.I.M.A.
Allegato 16	Relazione geologica-geotecnica
Allegato 17	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
Allegato 18	Schema di convenzione
Allegato 19	Computo metrico
Allegato 20	Verifica idraulica manufatto tra scolo Evangelisti I ed Evangelisti II
Allegato 21	Computo metrico opere fuori comparto

Art. 23) Tabella riepilogativa indici del Permesso di Costruire con Prescrizioni n. 28

INDICI URBANISTICI-EDILIZI	parametri	P.R.G.	PROGETTO
St (Superficie territoriale)		mq 50.870,00	mq 50.870,00
Opere fuori comparto		mq	mq 221,00
Ap (Area pubblica)			
di cui			
Strade		mq	mq 5.079,00
Marciapiedi		mq	mq 1.329,00
Parcheggi (art. 56 NTA)		mq	mq 4.428,00
Verde pubblico di mitigazione boscato		mq	mq 7.220,63
Cabina Enel		mq	mq 70,00
Isola ecologica		mq	mq 30,00
Scolo consorziale		mq	mq 340,00
totale		mq	mq 18.496,63
Parcheggi pubblici su suolo privato asservito ad uso pubblico			mq 190,00
Lotto A – Servizi privati (art. 61 NTA)			
Sf (Superficie fondiaria)		mq 10.148,00	mq 9.922,00
Usi previsti		attrezzature scolastiche e sanitarie, associative, residenze collettive, speciali, a carattere sociale ecc	attrezzature associative (compresi i loro laboratori, uffici, ecc.)
Usi esclusi		--	U3/5, U2/1 scolastici, sanitari e residenziali
Uf (Indice di utilizzazione fondiaria)		mq/mq 0,60	
SUL (Superficie utile lorda)		mq 6.089,00	mq 6.089,00
Volume utile		mc 26.340,00	mc 26.340,00
P1 (Parcheggi privati)	1 mq/10 mc	mq 2.634,00	mq 2.640,00
	posti auto	n 105,36	n 108
P2 (Parcheggi pubblici)	15 mq/50 mq SUL	mq 1.826,70	vedi calcolo P2
hm (Altezza massima fabbricato)		m ---	m 13,00
Ip (Indice permeabilità)		30%	30,76%
Sp (Superficie permeabile)		mq 3.044,00	mq 3.052,50
A (Alberi)	20 alberi/ha	n 20,3	n 31
Ar (Arbusti)	40 arbusti/ha	n 40,6	n 42
D1 (dist. confini di proprietà e zona)		m 5,00	m > 5,00
Lotto B – Servizi privati (art. 61 NTA)			
Sf (Superficie fondiaria)		mq 2.295,00	mq 2.243,00
Usi previsti		attrezzature scolastiche e sanitarie, associative, residenze collettive, speciali, a carattere sociale ecc	attrezzature associative (compresi i loro laboratori, uffici, ecc.)
Usi esclusi		--	U3/5, U2/1 scolastici, sanitari e residenziali
Uf (Indice di utilizzazione fondiaria)		mq/mq 0,60	
SUL (Superficie utile lorda)		mq 1.377,00	mq 1.377,00
Volume utile		mc 5.500,00	mc 5.500,00
P1 (Parcheggi privati)	1 mq/10 mc	mq 550,00	mq 557,00
	posti auto	n 22	n 22
P2 (Parcheggi pubblici)	15 mq/50 mq SUL	mq 413,10	vedi calcolo P2

hm (Altezza massima fabbricato)		m	---	m	10,00
Ip (Indice permeabilità)			30%		31,95%
Sp (Superficie permeabile)		mq	688,50	mq	716,75
A (Alberi)	20 alberi/ha	n	4,5	n	9
Ar (Arbusti)	40 arbusti/ha	n	9	n	15
D1 (dist. confini di proprietà e zona)		m	5,00	m	> 5,00
Lotto C – T. polifunzionale (art. 39 NTA)					
Sf (Superficie fondiaria)		mq	5.963,00	mq	5.800,00
Usi previsti		U1/1, U2/1, U3/1,U3/2, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2		U3/6, U3/7, U4/1, U4/2	
Uf (Indice di utilizzazione fondiaria)		mq/mq	0,60		
SUL (Superficie utile lorda)		mq	3.578,00	mq	3.578,00
di cui usi U3/7, U4/1, U4/2		mq		mq	3.178,00
di cui uso U3/6		mq		mq	400,00
Volume ai fini del calcolo P1				mc	11.134,00
usi U3/7,U4/1,U4/2 (SUL xh.3,00)		mq		mq	9.534,00
usi U3/6 (SUL x h. 4,00)		mq		mq	1.600,00
P1 (Parcheggi privati)	1 mq/10 mc	mq	1.113,00	mq	1.146,00
	posti auto	n	44,52	n	45
P2 (Parcheggi pubblici)		mq	759,64		
di cui uso U3/7, U4/1, U4/2	1 mq/5,5 mq SUL	mq	577,82		
di cui uso U3/6	2,5mq/5,5 mq SUL	mq	181,82		<i>vedi calcolo P2</i>
hm (Altezza massima fabbricato)		m	13,00	m	13,00
Ip (Indice permeabilità)			20%		31,28%
Sp (Superficie permeabile)		mq	1.192,60	mq	1.814,00
A (Alberi)	1 albero/200 mq Sf	n	29,81	n	31
Ar (Arbusti)	2 arbusti/200mq Sf	n	59,63	n	60
Vm (Verde di mitigazione)		m	7,00	m	≥ 7,00
D1 (dist. confini di proprietà e zona)		m	7,00	m	> 7,00
Lotto D – T. polifunzionale (art. 39 NTA)					
Sf (Superficie fondiaria)		mq	4.815,00	mq	4.761,50
Usi previsti		U1/1, U2/1, U3/1,U3/2, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2		U3/7, U4/1, U4/2	
Uf (Indice di utilizzazione fondiaria)		mq/mq	0,60		
SUL (Superficie utile lorda)		mq	2.889,00	mq	2.889,00
Volume ai fini del calcolo P1 (SULxh3)				mc	8.667,00
P1 (Parcheggi privati)	1 mq/10mc	mq	867,00	mq	1.003,00
	posti auto	n	35	n	39
	posti moto	n		n	2
P2 (Parcheggi pubblici)	1 mq/5,5 mq SUL	mq	525,27		<i>vedi calcolo P2</i>
hm (Altezza massima fabbricato)		m	13,00	m	13,00
Ip (Indice permeabilità)			20%		23,05%
Sp (Superficie permeabile)		mq	963,00	mq	1.110,00
A (Alberi)	1 albero/200 mq Sf	n	24,07	n	27
Ar (Arbusti)	2 arbusti/200mq Sf	n	48,15	n	49
Vm (Verde di mitigazione)		m	7,00	m	7,00
D1 (dist. confini di proprietà e zona)		m	7,00	m	> 7,00

Lotto E – T. polifunzionale (art. 39 NTA)			
Sf (Superficie fondiaria)		mq 9.757,00	mq 9.646,87
Usi previsti		U1/1, U2/1, U3/1,U3/2, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2	U3/7, U4/1, U4/2
Uf (Indice di utilizzazione fondiaria)		mq/mq 0,60	
SUL (Superficie utile lorda)		mq 5.854,20	mq 5.854,20
Volume ai fini del calcolo P1 (SULxh3)			mc 17.562,00
P1 (Parcheggi privati)	1 mq/10mc	mq 1.756,00	mq 1.837,00
	posti auto	n 70,24	n 71
	posti moto	n	n 4
P2 (Parcheggi pubblici)		mq 1.064,40	vedi calcolo P2
hm (Altezza massima fabbricato)		m 13,00	m 13,00
Ip (Indice permeabilità)		20%	21,15%
Sp (Superficie permeabile)		mq 1.951,40	mq 2.071,50
A (Alberi)	1 albero/200 mq Sf	n 49	n 52
Ar (Arbusti)	2 arbusti/200mq Sf	n 98	n 99
Vm (Verde di mitigazione)		m 7,00	m ≥ 7,00
D1 (dist. confini di proprietà e zona)		m 7,00	m > 7,00
Servizi di quartiere – Parcheggio pubblico PW + PE + PN (art. 56 NTA)			
Sf (Superficie fondiaria)		mq 5.810,00	mq --
Ip (Indice permeabilità)		20%	20,65%
Sp (Superficie permeabile)		mq 1.162,00	mq 1.200,00
di cui permeabile 100%		mq	mq 875,00
di cui permeabile 50%		mq	mq 650,00
A (alberi)	1 albero/100 mq Sf	n 58	n 58
P2 (Parcheggi pubblici)			
di cui			
P2 lotto A	15 mq/50 mq SUL	mq 1.826,70	mq 4.428,00
P2 lotto B	15 mq/50 mq SUL	mq 413,10	
P2 lotto C (U3/7, U4/1, U4/2)	1 mq/5,5 SUL	mq 577,82	
P2 lotto C (U3/6)	2,5mq/5,5 mq SUL	mq 181,82	
P2 lotto D (U3/7, U4/1, U4/2)	1 mq/5,5 SUL	mq 525,27	
P2 lotto E (U3/7, U4/1, U4/2)	1 mq/5,5 SUL	mq 1.064,40	
P2 su area privata asservita all'uso pubblico lotto C		mq	mq 190,00
<i>totale</i>		mq 4.589,11	mq 4.618,00