

**COMUNE  
DI  
CESENA**

**STUDIO TECNICO DI  
ARCHITETTURA  
ARREDAMENTO E  
URBANISTICA**

Via Tiberti 21 Cesena (FC) tel e fax 0547/29376

COMMITTENTE:

LA CITTA' s.r.l.  
Via Uberti, 14 - 47023 CESENA  
P.IVA: 03427490408

LA CITTA' s.r.l.  
Via Uberti, 14 - 47023 CESENA (FC)  
R.I. / C.F. / P.IVA: 03427490408

COPIA  
CON  
MODIFICHE  
VAS

ALLEGATO

SCALA

A

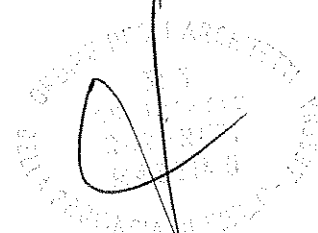
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER AREA DI  
CONNESSIONE DEI MARGINI URBANI SITA IN  
CESENA LOCALITA' TIPANO - VIA TIPANO  
COMPARTO EST AT 05/19 AT5**

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA GENERALE

DATA  
LUGLIO 2008

TIMBRO E FIRMA



**PROGETTO: ARCHITETTO MASSIMO ROVERETI**

# INDICI EDILIZI

Superficie Territoriale La Città s.r.l.= 8304.00 mq

Superficie Territoriale Comune= 1502.00 mq (1690 - 188 Sup. a SUL Zero)

**Superficie Territoriale Totale = 9806.00 mq**

**AREA EDIFICABILE = 25% di S.T.**

Se La Città s.r.l. =  $8304.00 \times 0.25 = 2076.00$ mq  
previsti 2071.00 mq

Se Comune =  $1502.00 \times 0.25 = 376.00$ mq  
previsti 376.00 mq

**E.R.P.**

Uf = 0.60 mq/mq

Se (E.R.P.) di progetto =  $250.00 : 0.60 = 417.00$  mq +  
 $376.00$  mq = 793.00 mq

**INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA = 0.15**

S.U.L. La Città s.r.l. =  $8304.00 \times 0.15 = 1245.60$ mq  
previsti 1241.00 mq

S.U.L. Comune =  $1502.00 \times 0.15 = 225.00$  mq  
previsti = 225.00 mq

**E.R.P.**

Ut = 0.025 mq/mq

S.U.L. di progetto =  $(8304.00 + 1690.00) \times 0.025 = 250.00$  mq +  
 $225.00$  mq = 475.00 mq

**N.B.** La tipologia prevista per il Comune di Cesena è stata ricavata dalla somma della S.U.L. derivata dal terreno edificabile di proprietà e quella ricavata dai conteggi dell'E.R.P.

Parcheggi pubblici E.R.P. di progetto =  $250.00 / 5.5 = 45.00$  mq

Verde pubblico E.R.P. di progetto =  $(250.00 : 55) \times 20 = 91.00$  mq

Parcheggi pubblici di progetto = 1 mq ogni 5.5 mq di S.U.L. =  
 $(1245.60 + 225.00 + 250.00) / 5.5 = 1721.00 / 5.5 = 313.00$  mq

Parcheggi pubblici previsti = 335.00 mq

Verde pubblico di progetto = S.U.L./55 x 20 =  
 $[(1245.60 + 225.00 + 250.00) / 55] \times 20 = 626.00$  mq

Verde pubblico previsto = 664.00 mq

Verde di compensazione ambientale aggiuntivo = 4189,00 mq

**I.P. (Indice di Permeabilizzazione) > 60% di S.T. (Superficie Territoriale)**

Area Permeabile comparto 5896,00 mq (664,00 mq di verde di standard,  
1043,00 mq di area verde S.E. lotti A, B, ERP, 4189,00 mq di verde di  
compensazione ambientale aggiuntivo) > 5883,60 (60% della S.T.)

**A.P. (Area Pubblica) 75% di S.T. (Superficie Territoriale)**

Area Pubblica prevista 7735,00 mq > 7355,00 (75% della S.T.)

## INDICE DI PERMEABILIZZAZIONE SU SUPERFICIE EDIFICABILE

### INDICI ECOLOGICI

I.P. (Indice di Permeabilizzazione) > 30% di S.E. (Superficie Edificabile)  
 $2071,00 \text{ mq} \times 30\% = 621,30 \text{ mq}$

I.P. previsti da P.R.G.

S.E. Lotto A  $1404,00 \text{ mq} \times 30\% = 421,20 \text{ mq}$   
 S.E. Lotto B  $667,00 \text{ mq} \times 30\% = 200,10 \text{ mq}$

**TOTALE = 621,30 mq**

S.E. Lotto C - ERP  $793,00 \text{ mq} \times 30\% = 237,90 \text{ mq}$

I.P. di progetto

|         |               |  |
|---------|---------------|--|
| Lotto A | Area Verde    | 340,00 mq al 100%  |
|         | Griglie       | $360,00 \text{ mq} \text{ al } 50\% = 180,00 \text{ mq}$ |
|         | <b>Totale</b> | <b>520,00 mq &gt; 421,20 mq</b>                          |

|         |               |  |
|---------|---------------|--|
| Lotto B | Area Verde    | 106,00 mq al 100%  |
|         | Griglie       | $224,00 \text{ mq} \text{ al } 50\% = 112,00 \text{ mq}$ |
|         | <b>Totale</b> | <b>218,00 mq &gt; 200,10 mq</b>                          |

**TOTALE = 738,00 mq > 621,30 mq**

|                |               |  |
|----------------|---------------|--|
| Lotto C<br>ERP | Area Verde    | 201,00 mq al 100%  |
|                | Griglie       | $208,00 \text{ mq} \text{ al } 50\% = 104,00 \text{ mq}$ |
|                | <b>Totale</b> | <b>305,00 mq &gt; 237,90 mq</b>                          |

Indice Piantumazione    **A = 60 alberi/ha di S.E.**  
                                     **Ar = 120 arbusti/ha di S.E.**

| Numero Alberi e Arbusti previsti da P.R.G. |   | di Progetto |
|--|---|-------------|
| S.E. Lotto A 1404,00 mq                    | $A = \frac{60}{10000} \times 1404,00 = 8,42$    | 9           |
|  | $Ar = \frac{120}{10000} \times 1404,00 = 16,84$ | 18          |
| S.E. Lotto B 667,00 mq                     | $A = \frac{60}{10000} \times 667,00 = 4,00$     | 5           |
|  | $Ar = \frac{120}{10000} \times 667,00 = 8,00$   | 12          |
|  | <b>TOTALE Alberi = 12,42</b>                    | <b>14</b>   |
|  | <b>TOTALE Arbusti = 24,84</b>                   | <b>30</b>   |
| S.E. Lotto C 793,00 mq<br>ERP              | $A = \frac{60}{10000} \times 793,00 = 4,76$     | 5           |
|  | $Ar = \frac{120}{10000} \times 793,00 = 9,52$   | 11          |

## INDICE DI PERMEABILIZZAZIONE SU SUPERFICIE TERRITORIALE

I.P. (Indice di Permeabilizzazione) > 60% di S.T. (Superficie Territoriale)  
 Area Permeabile comparto  $5896,00 \text{ mq} > 5883,60$  (60% della S.T.)

664,00 mq VERDE DI STANDARD

1043,00 mq AREA VERDE S.E. LOTTI A, B, ERP  
 (738,00 mq per i lotti A,B + 305,00 mq lotto ERP)

4189,00 mq VERDE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE AGGIUNTIVO

---

5896,00 mq **TOTALE AREA PERMEABILE COMPARTO**

# LOTTO A

| TIPOLOGIA A                        |
|------------------------------------|
| 16 UNITA' IMMOBILIARI              |
| PIANO INTERRATO - S.U.L. = 0.00 MQ |
| PIANO TERRA - S.U.L. = 358.15 MQ   |
| PIANO PRIMO - S.U.L. = 335.60 MQ   |
| PIANO SECONDO - S.U.L. = 245.25 MQ |
| <b>S.U.L. TOTALE = 939.00 MQ</b>   |

|   | n. P.A.   |
|---|-----------|
| n. 8 appartamenti > 50 mq                 | 8 + 8     |
| n. 8 appartamenti < 50 mq                 | 8         |
| <b>Totali Garage+Posti Auto da P.R.G.</b> | <b>24</b> |
| n. Garage+Posti Auto di progetto          | 24 > 24   |

|   |                     |
|---|---------------------|
| PT 414,27mq x 3,10m = 1284,24mc<br>P1° 411,70mq x 3,10m = 1276,27mc<br>P2° 308,31mq x 3,10m = 955,76mc<br><b>TOTALE = 3516,27mc</b> |                     |
| Mq P1 previsti da P.R.G.<br>mq 1/mc 10  | Mq P1 di progetto   |
| 3516,27mc<br>10mc x 1mq = 351,63mq  | 340,14mq < 351,63mq |

| ALLOGGIO | S.U.L. mq | N. Perchegg | ALLOGGIO | S.U.L. mq | N. Perchegg |
|----------|-----------|-------------|----------|-----------|-------------|
| 1        | 42.33     | 1           | 9        | 50.78     | 2           |
| 2        | 41.57     | 1           | 10       | 88.40     | 2           |
| 3        | 41.47     | 1           | 11       | 94.80     | 2           |
| 4        | 31.35     | 1           | 12       | 78.80     | 2           |
| 5        | 31.35     | 1           | 13       | 78.80     | 2           |
| 6        | 41.47     | 1           | 14       | 94.80     | 2           |
| 7        | 41.57     | 1           | 15       | 88.40     | 2           |
| 8        | 42.33     | 1           | 16       | 50.78     | 2           |

# LOTTO B

| TIPOLOGIA B                         |
|-------------------------------------|
| 4 UNITA' IMMOBILIARI                |
| PIANO INTERRATO - S.U.L. = 0.00 MQ  |
| PIANO TERRA - S.U.L. = 160.00 MQ    |
| PIANO PRIMO - S.U.L. = 142.00 MQ    |
| PIANO SOTTOTETTO - S.U.L. = 0.00 MQ |
| <b>S.U.L. TOTALE = 302.00 MQ</b>    |

|   | n. P.A.  |
|---|----------|
| n. 4 appartamenti > 50 mq                 | 4+4      |
| <b>Totali Garage+Posti Auto da P.R.G.</b> | <b>8</b> |
| n. Garage+Posti Auto di progetto          | 8 = 8    |

|  |                     |
|--|---------------------|
| PT 193,40mq x 3,10m = 599,54mc<br>P1° 180,00mq x 3,10m = 558,00mc<br><b>TOTALE = 1157,54mc</b> |                     |
| Mq P1 previsti da P.R.G.<br>mq 1/mc 10   | Mq P1 di progetto   |
| 1157,54mc<br>10mc x 1mq = 115,75mq   | 106,00mq < 115,75mq |

| ALLOGGIO | S.U.L. mq | N. Perchegg |
|----------|-----------|-------------|
| 1        | 74.50     | 2           |
| 2        | 76.50     | 2           |
| 3        | 76.50     | 2           |
| 4        | 74.50     | 2           |

# LOTTO C - ERP

| TIPOLOGIA C   |
|---|
| 6 UNITA' IMMOBILIARI                                      |
| PIANO INTERRATO - S.U.L. = 0.00 MQ                        |
| PIANO TERRA - S.U.L. = 235.00 MQ                          |
| PIANO PRIMO - S.U.L. = 235.00 MQ                          |
| <b>S.U.L. TOTALE = 470.00 MQ</b><br><b>&lt; 475.00 MQ</b> |

|   | n. P.A.   |
|---|-----------|
| n. 5 appartamenti > 50 mq                 | 5 + 5     |
| n. 1 appartamenti < 50 mq                 | 1         |
| <b>Totali Garage+Posti Auto da P.R.G.</b> | <b>11</b> |
| n. Garage+Posti Auto di progetto          | 12 > 11   |

|  |                     |
|--|---------------------|
| PT 264,00mq x 3m = 792,00mc<br>P1° 264,00mq x 3m = 792,00mc<br><b>TOTALE = 1584,00mc</b> |                     |
| Mq P1 previsti da P.R.G.<br>mq 1/mc 10   | Mq P1 di progetto   |
| 1584,00mc<br>10mc x 1mq = 158,40mq   | 158,40mq = 158,40mq |

| ALLOGGIO | S.U.L. mq | N. Perchegg |
|----------|-----------|-------------|
| 1        | 93.52     | 2           |
| 2        | 68.08     | 2           |
| 3        | 42.59     | 2           |
| 4        | 77.66     | 2           |
| 5        | 60.22     | 2           |
| 6        | 77.66     | 2           |

## RELAZIONE GENERALE

Trattasi di Piano Urbanistico Attrattivo (P.U.A.) per un'area di connessione dei Margini Urbani sita in Cesena, in località Tipano lungo la Via Tipano coparto est AT 05/19 AT5.

L'area in oggetto è composta da due proprietà: La Città s.r.l. al Catasto Terreni di Forlì al Foglio n. 144 con parte delle particelle n. 55, 240 e della particella n. 2161, del Comune di Cesena; Comune di Cesena distinta al Catasto Terreni di Forlì al Foglio n. 144 con parte della particella n. 163, del Comune di Cesena.

L'edificabilità delle zone residenziali AT5 è regolata dalle norme Tecniche del vigente P.R.G. 2000 con indicati, all'interno di ogni area perimetrata, nella planimetria di P.R.G., i dati di progetto; per il piano in oggetto è previsto un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0.15 per una SUPERFICIE UTILE LORDA RESIDENZIALE di 1245.60 mq per la proprietà di La Città s.r.l., SUPERFICIE UTILE LORDA RESIDENZIALE di 475,00 mq (data dai 225,00 mq effettivi di S.U.L. e dai 417,00 mq di E.R.P. con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0.60 per una Superficie Utile Lorda di 250,00 mq) per la proprietà del Comune di Cesena (ERP), di 7735,00 mq di area pubblica da cedere al Comune (superiore al 75% della sup. territoriale), di 335,00 mq di parcheggi pubblici.

La SUPERFICIE TERRITORIALE, dal rilievo stato attuale, risulta essere per la proprietà La Città s.r.l. 8304,00mq, per la proprietà Comune di Cesena (ERP) 1502,00 mq (1690,00 – 188,00 di Superficie a S.U.L. zero), per un totale di 9806,00 mq e come si può constatare anche dalla documentazione fotografica allegata, il terreno risulta pianeggiante, tenendo presente ciò si è passati alla progettazione definendo le tipologie edilizie (tav. n. 4A, 4B, 4C). In fase di redazione del progetto preliminare si è pensato, in accordo con l'Amministrazione Comunale, di accorpate la S.U.L. derivante dal potere edificatorio del terreno di proprietà del Comune con quella derivante dall' E.R.P. in un'unica tipologia residenziale.

Tipologicamente, l'intervento è composto da diversi fabbricati, disposti lungo la Via Tipano e lungo la nuova strada di lottizzazione che verrà realizzata. Gli edifici plurifamiliari sono composti da due e tre piani fuori terra, sedi delle unità immobiliari e da un piano interrato sede delle autorimesse.

Sono previsti un totale di 26 appartamenti così suddivisi, di cui:

### **Palazzina A**

L'edificio si sviluppa prevalentemente su tre piani, ad eccezione delle testate laterali che saranno di due piani. Le coperture avranno una struttura lignea con pacchetto ventilato, mentre le murature avranno uno spessore finale superiore a 40 cm, onde sfruttare l'incentivo di superficie come da art. 6.0 delle Nta; vedi R.E. del 17/05/2007 – Allegato D aggiunto con Delibera di C.C. n. 214 del 24/11/2005 art. 3.2a. Si prevede l'impiego di c.a. per le strutture portanti e di laterizio intonacato per i muri di tamponamento esterno. Anche dal punto di vista della dotazione impiantistica, la scelta di realizzare impianti di riscaldamento a pavimento, segue il principio del confort e del risparmio energetico.

Per quanto concerne le facciate del fabbricato, saranno in intonaco tinteggiato e/o rivestite in mattone faccia a vista. Le colorazioni ammesse saranno limitate ad un ventaglio di colori scelti dalla D.L. e comunque a tonalità tenui e pastelle, e saranno escluse tinte forti e di contrasto.

L'edificio sarà servito da autorimesse poste al piano interrato, distribuite attraverso rampe di accesso e corsia di manovra a cielo aperto; la rampa avrà pendenza massima non superiore al 20%.

In generale si annota che per quanto il raggiungimento dei limiti imposti dalle norme inerenti l'acustica, il fabbricato risponderà a tali requisiti tramite l'impiego di materiali idonei. Merita un discorso a parte la problematica di tipo ambientale che trova approfondimento nella relazione specifica allegata.

n. 8 appartamenti composti da cucina-soggiorno-pranzo, una camera matrimoniale ed un bagno;

n. 6 appartamenti composti da cucina, soggiorno-pranzo, una camera matrimoniale, una camera singola e due bagni;

n. 2 appartamenti composti da soggiorno-pranzo-letto ed un bagno.

### **Palazzina B**

L'edificio si sviluppa su due piani. La copertura avrà una struttura lignea con pacchetto ventilato, mentre le murature avranno uno spessore finale superiore a 40 cm, onde sfruttare l'incentivo di superficie come da art. 6.0 delle Nta; vedi R.E. del 17/05/2007 – Allegato D aggiunto con Delibera di C.C. n. 214 del 24/11/2005 art. 3.2a. Si prevede l'impiego di c.a. per le strutture portanti e di laterizio intonacato per i muri di tamponamento esterno. Anche dal punto di vista della dotazione impiantistica, la scelta di realizzare impianti di riscaldamento a pavimento, segue il principio del confort e del risparmio energetico.

Per quanto concerne le facciate del fabbricato, saranno in intonaco tinteggiato e/o rivestite in mattone faccia a vista. Le colorazioni ammesse saranno limitate ad un ventaglio di colori scelti dalla D.L. e comunque a tonalità tenui e pastelle, e saranno escluse tinte forti e di contrasto.

L'edificio sarà servito da autorimessa posta al piano interrato, distribuita attraverso rampa di accesso e corsia di manovra a cielo aperto; la rampa avrà pendenza massima non superiore al 20%.

In generale si annota che per quanto il raggiungimento dei limiti imposti dalle norme inerenti l'acustica, il fabbricato risponderà a tali requisiti tramite l'impiego di materiali idonei. Merita un discorso a parte la problematica di tipo ambientale che trova approfondimento nella relazione specifica allegata.

n. 4 appartamenti composti da cucina, soggiorno-pranzo, una camera matrimoniale, una camera singola e due bagni;

### **Palazzina C (ERP)**

L'edificio si sviluppa su due piani. La copertura avrà una struttura lignea con pacchetto ventilato, mentre le murature avranno uno spessore finale superiore a 40 cm, onde sfruttare l'incentivo di superficie come da art. 6.0 delle Nta; vedi R.E. del 17/05/2007 – Allegato D aggiunto con Delibera di C.C. n. 214 del 24/11/2005 art. 3.2a. Si prevede l'impiego di c.a. per le strutture portanti e di laterizio intonacato per i muri di tamponamento esterno. Anche dal punto di vista della dotazione impiantistica, la scelta di realizzare impianti di riscaldamento a pavimento, segue il principio del confort e del risparmio energetico.

Per quanto concerne le facciate del fabbricato, saranno in intonaco tinteggiato e/o rivestite in mattone faccia a vista. Le colorazioni ammesse saranno limitate ad un ventaglio di colori scelti dalla D.L. e comunque a tonalità tenui e pastelle, e saranno escluse tinte forti e di contrasto.

L'edificio sarà servito da autorimessa posta al piano interrato, distribuita attraverso rampa di accesso e corsia di manovra a cielo aperto; la rampa avrà pendenza massima non superiore al 20%. Ogni piano del fabbricato verrà servito da un ascensore di dimensioni idonee per essere utilizzato anche da portatori di handicap.

In generale si annota che per quanto il raggiungimento dei limiti imposti dalle norme inerenti l'acustica, il fabbricato risponderà a tali requisiti tramite l'impiego di materiali idonei. Merita un discorso a parte la problematica di tipo ambientale che trova approfondimento nella relazione specifica allegata.

**Sarà consentita una modesta variazione planimetrica fuori sagoma delle dimensioni dell'edificio, come riportato nella TAV 4c, nel rispetto della SUL massima consentita dagli indici, della VL, delle altre disposizioni di PRG e delle caratteristiche morfologiche del fabbricato approvate dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio in data 20/11/2008.**

- n. 1 appartamento composto da cucina-soggiorno-pranzo, una camera matrimoniale ed un bagno;
- n. 1 composto da cucina, soggiorno-pranzo, una camera matrimoniale, due camere singole e due bagni;
- n. 3 appartamenti composti da cucina-soggiorno-pranzo, una camera matrimoniale, una camera singola e due bagni;
- n. 1 monolocale.

#### IMPIANTO URBANISTICO E OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'impianto urbanistico sarà costituito da una serie di fabbricati che si sviluppano su via Tipano e sul nuovo collegamento ortogonale alla stessa. A ridosso dei campi di calcio sarà prevista un'ampia zona destinata a verde pubblico. Parte di quest'area sarà attrezzata con alberature, giochi bimbi, illuminazione, pavimentazione e destinata a bacino di laminazione. La restante parte verrà ceduta all'Amministrazione Comunale non urbanizzata. A ridosso di tale area sarà previsto un ampio parcheggio pubblico. Sulla via Tipano è stata ipotizzato su tutto il fronte, oltre al verde di schermatura e ai percorsi pedonali, un'ampia pista ciclabile che si collegherà a quella ipotizzata dall'Amministrazione Comunale e che unirà il comparto con le frazioni di Tipano e Villarco.

Si fa presente che visuali libere e distanze dalle strade esistenti e di nuova realizzazione saranno rispettate come stabilito da R.E.; le altezze degli edifici inoltre saranno conformate alla larghezza della Via Tipano come da prescrizioni del C.3 del D.M. 16/01/'96. (vedi distanze, visuali libere e altezze nei disegni allegati).

Tutte le scelte architettoniche ed urbanistiche sono state definite traendo dai vari edifici quelle linee che caratterizzano tutto l'intervento, in modo da definire in maniera inequivocabile il luogo ed il tessuto urbano dell'intervento.

#### REALIZZAZIONE DI NUOVA ROTATORIA

Verrà realizzata una nuova rotatoria che fungerà, oltre che come accesso alla lottizzazione prevista, da cerniera di svincolo veicolare, pedonale e ciclabile. Tale



intervento verrà realizzato, come stabilito dal P.P.A. approvato con delibera del C.C. n. 223 del 15/12/2005, in quota parte in ragione delle SUL unitamente all'AT2 05.18. La rotatoria sarà di dimensioni tali da consentire una fluida viabilità e verrà proporzionata all'attuale e al futuro innesto stradale. Le dimensioni proposte sono state preventivamente concordate con l'Ufficio Strade del Comune di Cesena, nel rispetto delle normative vigenti per il dimensionamento delle strade e relative rotatorie.

La rotatoria sarà composta dalla sede stradale, marciapiede e pista ciclabile, illuminazione pubblica; verrà allestita da opportuna segnaletica stradale e sarà prevista una sistemazione a verde per la parte centrale. Il tutto è meglio evidenziato nella tavola di progetto allegata.

Il progetto prevede inoltre l'allargamento e la sistemazione stradale, la realizzazione della pista ciclabile lungo il fronte dell'AT.

#### OPERE DA REALIZZARE FUORI COMPARTO

Nel progetto è stata prevista inoltre la riqualificazione di parte di viabilità che costeggia gli attuali campi di calcio; attraverso opere di bonifica quali: fognature, illuminazione, tombinature, marciapiedi, asfaltature, ecc. (vedi computo allegato).

#### ALLACCIO ALLA RETE FOGNARIA NERA

L'approvazione del PUA da parte del Consiglio Comunale è subordinata all'inizio lavori del collettore fognario di Via Savio afferente alla centrale di sollevamento di Via Giarabub.

Come stabilito dalla DETERMINAZIONE n° 1810/2007 del 23.10.2007:

Il PPA approvato con delibera del C.C. n. 104 del 26.04.2004 prevedeva la possibilità di attuare l'Area di Trasformazione senza porre elementi ostativi riguardo alla tematica dello smaltimento dei reflui fognari;

nella seduta del gruppo di lavoro tecnico del dicembre 2005 è stato espresso parere negativo da parte di Hera relativamente all'allacciabilità alla rete fognaria di

Via Savio afferente alla centrale di sollevamento di Via Giarabub per le aree di trasformazione gravitanti sulla dorsale della Valle del Savio in quanto la rete esistente è stata recentemente caricata delle fogne miste in relazione al termine posto dalla legge per il risanamento degli agglomerati e non è in grado di recepire ulteriori reflui;

in relazione alla necessità di realizzare un nuovo collettore fognario e al fatto che i programmi di ATO prevedono tempi lunghi per la realizzazione da parte dello stesso dell'opera anzidetta (fino al 2010 ATO è impegnata sui risanamenti), i privati proprietari dei terreni delle Aree di Trasformazione che avevano richiesto

l'autorizzazione a presentare il PUA, gravitanti nella Valle del Savio hanno proposto al Comune con lettera del 15 febbraio 2007 prot. 6168 di assumere a proprio carico la realizzazione del nuovo collettore;

gli stessi privati proprietari dei terreni delle Aree di Trasformazione hanno inoltre proposto ad Hera con lettera del 4 settembre 2007 di assumere a proprio carico anche l'onere della progettazione, nonché l'impegno economico per la realizzazione dell'opera; Hera Forlì-Cesena s.r.l. con nota del 14 settembre 2007 a firma del Direttore Generale Ing. Carlo Randi ha espresso parere favorevole alla progettazione e al finanziamento dell'opera da parte dei privati mantenendo in capo allo stesso gestore del S.I.I. la realizzazione;

Hera prescrive che al termine della progettazione esecutiva andrà sottoscritto tra la stessa società ed i privati un accordo per l'accettazione, e il dettaglio degli oneri a carico delle parti.

#### REALIZZAZIONE DI NUOVA LINEA ENEL

In riferimento all'aggiornamento del parere ricevuto in data 07/08/2007 con parere n. 100/2007; il progetto prevede l'interramento della linea di media tensione esistente (come evidenziato nella tavola dello stato attuale) e la realizzazione di nuova linea di distribuzione per i vari fabbricati, con la costruzione di una nuova cabina di trasformazione, posta in prossimità della Via Tipano, nell'area di verde di compensazione all'interno del nuovo intervento. La cabina sarà posta ad idonee distanze da confini e dalla strada (Via Tipano), in conformità alle normative vigenti.

#### TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

In riferimento al comma c all'art. 142 del D.Lgs n. 42/04 e al comma c Legge n. 431 dell'8 agosto 1985 (Legge Galasso), si precisa che verranno rispettate le prescrizioni delle normative sopraccitate, in particolare: "i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio decreto 11-12-1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna".

#### VERDE ARBOREO AI FINI MITIGATIVI

A protezione mitigativa degli edifici posti lungo la Via Tipano, verrà prevista una barriera arborea composta da essenze del tipo Acero Campestre (1) con distanza minima ad interasse del tronco di mt. 5,00 e distanza dai confini privati di mt. 3,00.

Nelle restanti tavole sono state riportate le necessarie opere per l'urbanizzazione dell'area:

TAV 1 – Documentazione fotografica

TAV 2 - Inquadramento urbanistico con sovrapposizione della planimetria catastale con le tavole del P.R.G. e rilievo

TAV 3 – Tavola di progetto

TAV 4a, b, c – Tipologie edilizie

TAV 5 – Schema acque bianche

TAV 6 – Schema acque nere

TAV 6a – Linee acquedotto - gas

TAV 7 – Illuminazione pubblica

TAV 8 – Verde pubblico e arredo urbano

TAV 8a – Indici ecologici

TAV 9 – Aree da cedere

TAV 10 – Viabilità, visuale libera e segnaletica stradale

TAV 11 – Previsione di pista ciclabile

TAV 12 – Linee Telecom ed Enel

TAV 13 – Tavola Sinottica dei sottoservizi

TAV 14 – Particolare e sezione tipo della Rotatoria

TAV 15 – Valutazione previsionale di clima acustico

TAV 16 – Relazione geologica

TAV 17 – Norme Tecniche di Attuazione

#### ALLEGATI:

- A. Relazione tecnica generale
- B. Visure catastali ed estratto di mappa
- C. Studio di massima di compatibilità idraulica
- D. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, di nuova rotatoria e di cabina ENEL
- E. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione fuori comparto sulla via vicinale del campo sportivo
- F. V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica)

Cesena, luglio 2008

