

PROPRIETA': Imm.re Casetta S.r.l.
con sede a Forlì
Via Ravennana n. 38

**Oggetto: Richiesta di Variante al PUA Comparto Produttivo Melatello Ambito A13-06 1°
stralcio Sub Comparto "C"**
PUA approvato con delibera del C.C. n. 41/09 e successive n. 42/10 e n. 43/10
Variante adottata con delibera del C.C. n. 60 del 20/10/2015

RELAZIONE TECNICA DI APPROVAZIONE

Forlì, 18/04/2016

architetto Maurizio Vitali

Indice

1) Premessa ed aspetti generali di PSC	pag. 3
1a) Aspetti archeologici	pag. 3
1b) Rispetto centuriazione	pag. 3
1c) Invarianza idraulica	pag. 3
1d) Geologica e dichiarazione di conformità	pag. 3
1e) Acustica	pag. 4
1f) Verde pubblico	pag. 4
2) Motivazione della richiesta di Variante	pag. 4
3) Tabelle standard	
3a) Tabella standard urbanistici Variante al PUA	pag. 6
3b) Tabella di confronto tra standard e Variante PUA	pag. 7
3c) Tabelle con conteggio standard	pag. 8
4) Tipologie	pag. 10
5) Reti Tecnologiche	pag. 10
6) Pareri Enti	pag. 10
7) Elenco elaborati e allegati	pag. 11

1) Premessa ed aspetti generali di PSC

La scheda di PSC relativa all'Ambito A13-06 aveva messo in evidenza delle criticità per le reti idrica e gas in particolare, tali criticità sono state risolte come previsto dalla convenzione stipulata con atto presso il Notaio Maltoni con la realizzazione delle Opere Extra Standard collaudate dall'Ing. Franco Faggiotto su incarico del Comune in data 08/02/2013 e cedute all'Amministrazione Comunale con atto del Notaio Cristina Scozzoli in data 01/08/2013.

Ora le reti gas-idrica e fogne nere sono state prese in carico da Hera infatti nel sub Comparto "B" sono stati realizzati alcuni edifici artigianali dotati di agibilità e regolarmente allacciati.

Gli edifici previsti nel sub "C" si allacceranno alle reti presenti nella dorsale in corrispondenza della 1° rotonda interna al Comparto Ambito A13-06, come previsto dal PUA approvato.

1a) Aspetti archeologici

Durante l'iter del PUA, tenuto conto che l'area era di un qualche interesse archeologico, furono eseguite in accordo con la Soprintendenza Archeologica di Bologna delle "trincee preventive" con la sorveglianza di un archeologo dello studio Akanthos s.r.l., con sede a Mercato Saraceno.

Tali trincee furono eseguite nell'anno 2011 nella sede della futura dorsale e in tutte le sedi stradali; da tali verifiche non è scaturito per il sub Ambito "C" dei ritrovamenti significativi, come risulta dall'allegata corrispondenza con la Soprintendenza in particolare nella nota della trasmissione della Relazione Archeologica a me pervenuta dalla Soprintendenza in data 31/07/2013 prot. n. 9411, dove si precisa che *".....per eventuali progetti, in particolare in connessione con la costruzione dei nuovi edifici all'interno dei lotti, si rende necessaria la richiesta di parere preventivo"*, alla luce di quanto sopra si ritiene di chiedere il parere alla Soprintendenza per la costruzione degli edifici con il Permesso di Costruire dei fabbricati stessi, in quanto tali scavi saranno significativi e di una certa profondità.

1b) Rispetto centuriazione

Per l'intero PUA è stata richiesta una particolare attenzione alla memoria delle tracce di centuriazione romana in particolare nel sub "B" e sub "A" come è stato previsto con la salvaguardia dei tracciati storici di centuriazione (Scolo Melatello, via del Campo) e l'orientamento degli assi principali.

1c) Invarianza idraulica

Il PUA approvato prevedeva che l'Invarianza Idraulica nel SUB COMPARTO C fosse realizzata all'interno dell'unico lotto Casetta, la depressione avrebbe laminato per il sub comparto "C" sia le acque delle aree pubbliche che quelle private dell'unico lotto; ora prevedendo n. 2 lotti si è optato più correttamente alla separazione fra la laminazione delle acque degli spazi pubblici (parcheggi e strada) con una depressione nella superficie di risulta del parcheggio per la riduzione dello standard causa la riduzione della SUL del Comparto e di una depressione in ognuno dei lotti previsti dalla variante, in tal modo si arriva al risultato di soddisfare i parametri dell'invarianza idraulica separando le acque private dei lotti da quelle pubbliche e si rinvia alla relazione dell'invarianza idraulica redatta dall'Ing. Massimo Plazzi, inoltre la Variante di approvazione che ha subito delle modifiche per adempiere alle prescrizioni dei Lavori Pubblici, ha comunque avuto un aumento di verde (mq. 150) pertanto migliorativo rispetto al calcolo dell'invarianza idraulica. (vedi premessa Allegato Relazione Invarianza idraulica).

1d) Geologica e dichiarazione di fattibilità geotecnica

La dichiarazione di fattibilità geotecnica è stata effettuata sulla base della relazione geologica effettuata ed allegata per l'approvazione del PUA redatta dal geologo Dott. Zaffagnini che si ritiene logicamente ancora valida e pertinente in quanto in questi anni non è certamente cambiata la natura e la composizione del terreno.

Successivamente per il Permesso di Costruire dei singoli edifici verrà rifatta una relazione con sondaggi specifici per poter definire gli aspetti strutturali dei nuovi edifici.

1e) Acustica

Si ritiene di poter riutilizzare il clima acustico elaborato dallo Studio Casadio & Co. allegato all'approvazione del PUA e dello Screening nel 2010, in quanto le fonti di rumore restano invariate (via Emilia, Ferrovia).

1f) Verde pubblico

Il verde pubblico sarà allestito in maniera del tutto simile a quello in affaccio del sub Ambito "B" sulla via Emilia, al fine di lasciare una permeabilità visiva delle nuove attività commerciali, quindi saranno realizzate delle dune con movimento terra con movimenti terra per realizzare dune alte circa cm. 90 e le alberature ad alto fusto nel rispetto della distanza minima prescritta da Anas oltre ad inserimenti di arbusti come meglio precisato nelle tavole e nella relazione del verde redatta dal Dott. Giovanni Grappeggia.

Si prevedono alberature ad alto fusto nella depressione per l'invarianza dell' area pubblica limitrofa al parcheggio pubblico.

2) Motivazione della richiesta di Variante

Il PUA Ambito A13-06 1° e 2° stralcio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 41/09 e successive n. 42/10 e n. 43/10 aveva un area di intervento pari a circa mq. 430.285 corrispondente al 43% circa dell'intero Ambito 6 produttivo/artigianale previsto dal PSC.

La Variante al PUA Ambito A13-06 1° e 2° stralcio riguarda una parte limitata del comparto, precisamente il SUB COMPARTO "C", con riferimento alla SUL ed alla St. complessiva del PUA approvato la variante riguarda una percentuale pari a circa 8,5% della SUL e della St.

Il PUA approvato prevedeva per il SUB COMPARTO C una SUL pari a mq. 11.211,60 con destinazione di mq. 800,00 commerciale e mq. 10.411,60 di direzionale, Centro Servizi con la previsione di un albergo.

La variante prevede la realizzazione di due lotti, quello più prossimo alla rotonda della via Emilia con destinazione "concessionaria auto" individuato con **C1a** una previsione di SUL pari a mq. 3.000 di cui **mq. 1.500 commerciale** (esposizione auto/vendita) e **mq. 1.500 per officina (attività artigianale ecc.)** con una **Sf. di circa mq. 9.658** ;

nel 2° lotto denominato **C1b** si prevede un edificio di mq. 2.500 di SUL a destinazione genericamente commerciale con una Sf. di mq. 9.658 .

La caratteristica dei 2 edifici sarà molto diversa dalla previsione del PUA, dove si prevedeva un edificio alto circa 39 mt. a destinazione alberghiera e saranno in sintonia e in continuità con la previsione degli edifici artigianali del comparto Sub "B" e per esigenze di visibilità, vista la nuova destinazione commerciale, dalla via Emilia vista l'altezza dei nuovi edifici si darà continuità alla tipologia del verde pubblico realizzato nel sub comparto "B" con movimento del terreno - dune a prato e macchie arbustive al fine di consentire una permeabilità visiva dalla rotonda e dalla via Emilia .

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione saranno realizzate in maniera simile alla previsione del PUA con una riduzione degli standard in quanto sarà effettuato una drastica **riduzione della SUL da mq. 11.211,60 a mq. 5.500,00** con le seguenti destinazioni: il lotto C1a da 3.000 mq. di SUL (mq. 1.500 commerciale e mq. 1.500 artigianale) concessionaria d'auto e il lotto C1b da mq. 2.500 commerciale generico.

Il PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 22/05/2009 (inserito nel 1° POC) prevedeva per il 1° stralcio dell'Ambito A13-06 un Indice Territoriale pari a 0,20 da scheda di PSC ed in aggiunta per la realizzazione di opere extra standard (dorsale + rotonda) ulteriore 0,10 per complessivi It. 0,30 mq/mq e infatti nel comparto SUB "C" era prevista una SUL di (**mq. 37.372 x 0,30 mq/mq.**) = **mq. 11.211,60** con destinazione di mq. 800 a commerciale (negozi di vicinato) e

mq. 10.411,60 a direzionale / servizi ecc. con la previsione di realizzare un albergo ad altri servizi (bar, mensa, uffici, banca ecc.); la Sf risulta di mq. 15.823.

In questi anni non è arrivata alcuna manifestazione di interesse per tale realizzazione ora la proprietà avrebbe avuto una richiesta per una concessionaria di auto e questa renderebbe necessaria una variante, con una drastica riduzione della SUL, con la realizzazione di 2 lotti (lotto C1a di mq. 9500 circa ed un lotto C1b di mq. 9950 circa) con una SUL complessiva di **mq. 5.500;**

il lotto C1a mq. 1.500 commerciale e mq. 1.500 artigianale;

il lotto C1b con mq. 2.500 di SUL a commerciale.

La variante prevede la riduzione degli standard a seguito della riduzione della SUL e delle aree da cedere con aumento della superficie fondiaria , come risulta dalla tabella sottoriportata il Verde diminuisce da **mq.6.799,50 a mq. 5.601,50** , i parcheggi pubblici da **mq.5.414,00 a mq.2494,50** ; anche se il progetto prevede un esubero di Verde **di mq. 1.452,50** e di parcheggi **mq. 164,85** . La Sf aumenta da mq. **15.823,00 a mq.19.316,00.**

Le modifiche oltre alla riduzione degli standard consistono nella maggior linearità della sede stradale di collegamento con il SUB COMPARTO B verso la via del Campo, anche per non coinvolgere nel SUB C la corte della casa sulla via del Campo di altra proprietà. Il PUA approvato prevedeva la realizzazione di una parte di parcheggio in proprietà Sara in cambio di pari superficie di rete ecologica che Sara doveva realizzare in proprietà Casetta lungo la via Emilia la superficie oggetto di tale scambio era pari a mq. 1353 come da Permesso di Costruzione delle opere di urbanizzazione di Casetta n.239/11 del 10/07/2012, ora siccome Sara ha già ceduto tale area al Comune, e siccome non serve più realizzare un parcheggio di tali dimensioni la Variante prevede di attrezzare tale area a Verde Pubblico con localizzazione di vasca di laminazione per le acque degli spazi pubblici

3) Tabelle Standard

3a) Tabella standard urbanistici variante al PUA Sub Comparto "C"

STANDARD URBANISTICI - DATI DI PROGETTO - VARIANTE AL PUA AMBITO A13-06 1° STRALCIO SUB COMPARTO C			
VERDE PUBBLICO	PARCHEGGI PUBBLICI	PISTA CICLABILE	RETE ECOLOGICA
mq 1353.00			
mq 1005.00			
mq 171.00			
mq 483.50			
mq 2589.00			
tot. 5601.50	mq 2494.50	ml 274.00	mq 6259.00

STANDARD URBANISTICI - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI - VARIANTE AL PUA AMBITO A13-06 1° STRALCIO SUB COMPARTO C						
LOTTE	DESTINAZIONE SUL	SPECIFICA STANDARD URBANISTICI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGI PUBBLICI	TOTALE VERDE e PARCHEGGI	
RUE	C1a	U1	8 mq/ 100 mq SUL totale	4mq/ 100 mq	1500 : 100 x 4	
		COMMERCIALE SUL 1500 mq		60.00	4mq/ 100 mq	60.00
		L.R.20	100 mq/ 100 mq SUL comm.	60 mq/ 100 mq	1500 : 100 x 60	40 mq/ 100 mq
				900.00	1500 : 100 x 40	600.00
	C1b	U1	8 mq/ 100 mq SUL totale	4mq/ 100 mq	1500 : 100 x 4	
		ARTIGIANALE SUL 1500 mq		60.00	4mq/ 100 mq	60.00
RUE	C1b	U2	20% ST artigianale * (min 3% verde, min 5% parch.)	15% ST art.	10193 * x 15%	5% ST art.
				1529.00	10193 * x 5%	509.65
		STANDARD URBANISTICI GENERATI DALLA SUL DEL LOTTO C1a		MQ 2549.00	MQ 1229.65	MQ 3778.65
		STANDARD URBANISTICI GENERATI DALLA SUL DEL LOTTO C1b		MQ 1600.00	MQ 1100.00	MQ 2700.00
	Tot. RUE	COMMERCIALE SUL mq 4000 (lotti C1a e C1b)	MQ 2560.00	MQ 1760.00		
		ARTIGIANALE SUL mq 1500 (lotto C1a)	MQ 1589.00	MQ 569.65		
		TOTALE SUL mq 5500	MQ 4149.00	MQ 2329.65	MQ 6478.65	
VARIANTE AL PUA	VARIANTE AL PUA - PROGETTO		MQ 5601.50	MQ 2494.50	MQ 8096.00	
	DIFFERENZA RUE - VARIANTE AL PUA		MQ +1452.50	MQ +164.85	MQ +1617.35	

* CALCOLO ST EQUIVALENTE ALLA DESTINAZIONE ARTIGIANALE

Nel PUA: Indice territoriale 0,30 mq/mq per cui SUL / ST = mq 11211.60 / mq 37372 = 0.30 mq/mq It PUA

Nella Variante al PUA il nuovo indice territoriale è dato dalla nuova SUL tot. di mq 5500:

per cui SUL / ST = mq 5500 / mq 37372 = 0.14716 mq/mq It Variante al PUA

calcolo quindi la ST di riferimento per la destinazione artigianale: SUL artig. / It Var. PUA = mq 1500 / 0.14716 = mq 10.193

PISTA CICLABILE	RUE : (6 ml/100 mq SUL totale) = SUL mq 5500 : 100 X 6 = ml 330.00
	PROGETTO DI VARIANTE AL PUA ml 274.00
	DIFFERENZA RUE - VARIANTE AL PUA ml -56.00
	In sede di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione del Sub C n.239 del 10 luglio 2012 è stata GIÀ MONETIZZATA la pista ciclabile in base ai seguenti conteggi come da PUA: (6 ml/100 mq SUL totale) = SUL mq 11211.60 : 100 X 6 = ml 672.70 Standard di pista ciclabile come da progetto di PUA = ml 278.00 per cui : ml (672,70 - 278,00) = ml 394,70 già monetizzati

RETE ECOLOGICA	RUE : (30% ST totale) = ST mq 37372 X 30% = mq 11211.60
	PROGETTO DI VARIANTE AL PUA mq 6259.00 (mq 4906 + mq 1353)
	DIFFERENZA RUE - VARIANTE AL PUA mq -4952.60
	In sede di stipula della Convenzione registrata il 6 agosto 2010 è stata GIÀ MONETIZZATA, come previsto dal PUA, una quantità di rete ecologica da parte del sub comparto C pari a mq 6305,60 (mq 4952.60 + mq 1353)

3b) Tabella confronto tra standard progetto di Variante e minimi richiesti da RUE e tra Variante PUA e PUA approvato

STANDARD	VARIANTE standard richiesti da RUE (SUL mq. 5.500)	VARIANTE standard da PROGETTO	VARIANTE Differenza PROGETTO – RUE	PUA standard da PROGETTO (SUL mq.11.211,60)	DIFFERENZA tra PUA e VARIANTE
Verde	Lotto C1a Comm. e Artig. mq. 2.429,00 Lotto C1b Comm. mq. 1.500,00 ----- Totale mq. 3.929,00+ V1 mq. 220,00 ----- Totale mq. 4.149,00	mq. 5.601,50	mq.+ 1.452,50	mq. 6.799,50	- mq.1.198,00
Parcheggi	Lotto C1a Comm. e Artig. mq. 1.229,65 Lotto C1b Comm. mq. 1.100,00 ----- Totale mq. 2.329,65	mq. 2.494,50	mq. + 164,85	mq. 5.414,00	- mq.2.919.50
Rete ecologica 30% St.	mq. 11.211,60	mq.6.259 (mq.4906+1353)	- mq. 4.952,60 già Monetizz. mq. 6305,60	mq. 6.259 (mq.4906+mq.1353)	invariato
	Rete ecologica già monetizzata alla stipula della Convenzione registrata il 06/08/2010 mq. 6305,60 Rete ecologica già monetizzata, ma ugualmente da realizzare a carico del Sub Comp. C mq.1353				
Pista ciclabile	Da PUA SUL mq. 11.211,60 x 6/100 = mt. 672,70 di cui da progetto mt. 278 (672,70 – 278) = mt. 394,70 x mt. 2,50 = mq. 986,75 Monetizzati al ritiro del P.d.C. O.U. n.239 del 10/07/2012 mq.986,75 x €. 28,19 = €. 27.816,20 Da Variante SUL mq. 5.500 x 6/100 = mt. 330 di cui da progetto mt. 274 (330 – 274) = mt. 56 Da monetizzare in riferimento alla Variante Mt. 56 x 2,50 = mq. 140 x €/mq. 28,19 = €. 3.946,60 €. 27.816,20 (monetizzati nel 2012) - €. 3.946.60 Monetizzazione Variante = €. 23.869,60 (monetizzazione in esubero fra P.d.C . O.U. e attuale Variante)				

3c) Qui di seguito si riportano le tabelle con il conteggio degli standard relativi al Pua Approvato con le Delibere n. 42-43 del 28/07/2010 facendo riferimento alla tavola A_9/S, ma mettendo in evidenza soprattutto il Sub Comparto C.

DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI - STANDARD URBANISTICI									
RUE - CAPO 2.E - L.R. 20 / 2000 ART. A-24									
STANDARD URBANISTICI			VERDE PUBBLICO		PARCHEGGI PUBBLICI		TOTALE RUE verde e parch. pubbl.	PISTA CICLABILE	RETE ECOLOGICA
1° STRALCIO	RUE	U1	8mq/100mq SUL totale	4mq/100 mq	106931.70:100x4	4mq/100 mq	106931.70:100x4	MQ 9055.34	
		U1	lotto '0'	8mq/100mq SUL totale	4mq/100 mq	4mq/100 mq	6260.00:100x4		
							250.40		
		U2	20% S.T. produttivo	min 5% ST	300324.00 x 5%	min 5% ST	300324.00 x 5%		
							15016.20		
		L.R.20	100mq/100mq SUL comm./direz.	60mq/100 mq	16211.60:100x60	40mq/100 mq	16211.60:100x40		
	PUA	PISTA CICLABILE	6ml/100mq SUL totale						
		RETE ECOLOGICA	30% S.T. totale						
		TOTALE DA RUE 1°STRALCIO		MQ 54017.53		MQ 31314.21	MQ 85331.74	ML 6415.90	MQ 106931.70
		TOTALE DA PUA 1°STRALCIO		MQ * 54396.57		MQ 31330.90	MQ * 85727.47	ML 2639.09	MQ * 35596.70
2° STRALCIO	DIFFERENZA RUE-PUA DA MONETIZZARE			MQ * + 379.04		MQ + 16.69	MQ * + 395.73	ML - 3776.81	MQ * 71335.00
	TOTALE DA RUE 2°STRALCIO			MQ 5643.31		MQ 10856.83	MQ 16500.14	ML 1298.21	MQ 22153.80
	TOTALE DA PUA 2°STRALCIO			MQ * 5711.27		MQ 10867.73	MQ * 16579.00	ML 943.50	MQ * 3480.00
	DIFFERENZA RUE-PUA DA MONETIZZARE			MQ * + 67.96		MQ + 10.90	MQ * + 78.86	ML - 354.71	MQ * 18673.80
1°+2° STRALCIO	TOTALE DA RUE 1°+2°STRALCIO			MQ 59660.84		MQ 42171.04	MQ 101831.88	ML 7714.11	MQ 129085.50
	TOTALE DA PUA 1°+2°STRALCIO			MQ 60107.84		MQ 42198.63	MQ 102306.47	ML 3582.59	MQ 39076.70
	DIFFERENZA RUE-PUA			MQ + 447.00		MQ + 27.59	MQ + 474.59		
	DA MONETIZZARE							ML - 4131.52	MQ - 90008.80

* IL 2°STRALCIO COMPENSA MQ 3480 DI STANDARD VERDE AL 1°STRALCIO IN CAMBIO DI MQ 3480 DI RETE ECOLOGICA

Ω Pista Ciclabile da RUE Sub-comparto C: (6 ml/100 mq Sul) = ml 672,70

Pista Ciclabile da PUA Sub-comparto C: ml 278,00

Pista Ciclabile da Monetizzare Sub-comparto C, in sede di PdC : ml (672,70 - 278,00) = ml 394,70

DOTAZIONI TERRITORIALI - STANDARD URBANISTICI - DETTAGLIO DI PROGETTO												
		1° STRALCIO							TOTALE 1° STRALCIO	2° STRALCIO		
		Sub-comparto A		Sub-comparto B		Sub-comparto C						
mq	VERDE PUBBLICO da standard	1	3394.15	15	1707.00	14	#	538.00				
		2a	7654.90	16	72.00	18		94.50				
		2b	2748.78	17	4218.00	19		336.00				
		3	7918.34	27	3480.00	20		5831.00				
		4	214.00									
		5	442.42									
		6	1274.26									
		7	5153.18									
		8	1695.24									
		9	2125.88									
		10	495.64									
		11	86.30									
		12	83.88									
		13	4833.10									
	TOTALE CON COMPENSAZIONE TRA 1° E 2° STRALCIO		tot.	38120.07	tot.	9477.00	tot.	6799.50	54396.57	tot.	5711.27	da reperire fuori comparto 1°+2° Str.
TOTALE REPERITO ALL'INTERNO DI OGNI STRALCIO			38120.07		5997.00		6799.50	50916.57		9191.27		
mq	RETE ECOLOGICA		3482.00		2806.00			4906.00		3480.00	65160.00 'Spinadello' 24848.80 altra area	
		\$	2184.70									
		o	20865.00									
		#	1353.00									
	TOTALE CON COMPENSAZIONE TRA 1° E 2° STRALCIO		tot.	27884.70	tot.	2806.00	tot.	4906.00	35596.70	3480.00		
TOTALE REPERITO ALL'INTERNO DI OGNI STRALCIO			27884.70		6286.00		4906.00	39076.70	0.00	90008.80	tot. da reperire	
mq	PARCHEGGI PUBBLICI da standard	a	4751.32	e	1270.00	m		3765.00				
		b	7800.73	f	1017.00	n		834.00				
		c	839.68	g	747.00	o	#	815.00				
		d	3731.17	h	3457.00							
				i	1269.00							
				l	1034.00							
		tot.	17122.90	tot.	8794.00	tot.	5414.00	31330.90				fuori comparto 1°str.
ml	PISTA CICLABILE		329.07		15.00			278.00		45.44	strada del campo	
			18.60		306.00			8.50				
			308.00		85.00			430.00				
			217.22		172.00			10.00				
			8.90									
			117.16									
			15.37									
			274.83									
		tot.	1289.15	tot.	578.00	tot.	Ω 278.00	2145.15		493.94	tot. da realizzare	
	◇ TRASFERIMENTO DI STANDARD VERDE IN PROPRIETA' 2°STRALCIO IN CAMBIO DI RETE ECOLOGICA IN PROPRIETA' 1°STRALCIO SUB B											
# TRASFERIMENTO DI STANDARD VERDE E PARCHEGGI IN PROPRIETA' 1°STR. SUB A IN CAMBIO DI RETE ECOLOGICA IN PROPRIETA' 1°STR. SUB C												
\$ IN SUOLO PRIVATO												
o "CONVERSIONE" LOTTO '0'												

N.B. per le tabelle complessive di 1° e 2°stralcio fare riferimento all'elaborato " VAS 10-5.1S Individuazione e calcolo standard 1°/2° stralcio" contenuto nell'ALLEGATO A_1bis del PUA 1° stralcio

4) Tipologie

Le tipologie dei nuovi edifici risultano essere definitiva per il lotto C1A in quanto risulta chiara la destinazione con un numero di parcheggi pertinenziali di circa n.111 posti auto, per il lotto C1b trattasi di una tipologia genericamente commerciale con un numero di parcheggi pertinenziali idonei **per una Superficie di Vendita non alimentare pari a circa mq. 650.**

I parcheggi pertinenziali all'interno della proprietà saranno comunque definiti nel progetto del PdC dove saranno meglio definite le Superfici di vendita .

Come risulta dalle prescrizioni della Provincia in sede di VAS i nuovi edifici *dovranno essere in classe energetica "B" e avere la previsione a fonti rinnovabili per la produzione dell'energia termica per acqua calda sanitaria con una copertura minima del 70% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta;*

l'installazione di impianti a fonti rinnovabili per la produzione dell'energia elettrica per una potenza installata non inferiore a 0,5 KW per ogni 100 mq. di superficie utile ad uso non residenziale

5) Reti tecnologiche

La rete Enel rimarrà invariata con la conferma della previsione di n. 2 cabine (una per ogni lotto);

le reti gas/idrica e fogne nere saranno realizzate esattamente come da previsione del PUA e come da nuovo parere di Hera del 07/09/2015 prot. n. 0102333, di seguito allegato.

Il nuovo parcheggio di dimensioni ridotte rispetto al PUA soddisfa comunque gli standard relativi alle nuove SUL di Variante e sarà localizzato sempre nella stessa posizione prevista dal PUA; nella parte di parcheggio non realizzato e trasformato a verde pubblico è stata localizzata una vasca di laminazione delle acque degli spazi pubblici (parcheggio e strade).

Hera luce ha richiesto per i lampioni del parcheggio apparecchi illuminanti a Led (non previsti dal progetto della Pubblica Illuminazione approvato da PUA) proponendoci al fine di non aumentare i costi di ipotizzare dei lampioni più alti in quantità minore (H = mt. 7,20) coerentemente con gli altri parcheggi pubblici già realizzati.

Sono previste, come in tutto il PUA, la canalizzarne per le fibre ottiche.

6) Pareri Enti

Parere Hera prot. n. 0102333 del 07/09/2015;

Parere Telecom del 24/09/2015;

Parere Enel del 24/09/2015;

Parere Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna prot. n. 9411 del 31/07/2013;

Concessione Consorzio di Bonifica n. 8711 del 27/01/2009.

Regione Emilia Romagna – Autorità dei Bacini Romagnoli Prot. 5E5 del 17/11/2015;

Hera S.p.A Prot. 0150522 del 22/12/2015;

Romagna Acque Società delle Fonti Prot. 10737 del 09/11/2015;

Romagna Acque Società delle Fonti Prot. 2130 del 12/02/2016 ;

Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna Prot. 13814 del 22/12/2015;

AUSL prot. 2015/0257577/P del 17/11/2015;

ARPA prot. 11.672 del 05/11/2015;

Consorzio di Bonifica prot. n. 16781/F/197 del 21/01/2016;

Polizia Municipale prot.n. 27643 del 28/09/2015 ;

7) Elenco elaborati:

– Tav. 1-v	Estratto RUE - Estratto catastale - Estratto POC	varie
– Tav. 2-v	Stato attuale - Planimetria generale Pua 1° stralcio	1: 1000
– Tav. 2a-v	Rilievo planialtimetrico con sovrapposizione catastale	1: 500
– Tav. 3-v	Pua approvato – Planimetria generale 1° stralcio	1: 1000
– Tav. 3a-v/s	Planimetria generale – Permeabilità – Progetto di variante	1: 500
– Tav. 4-v/s	Planivolumetrico	1: 500
– Tav. 5-v/s	Individuazione e calcolo standard - rete ecologica	1: 500
– Tav. 6-v/s	Aree da cedere	1: 500
– Tav. 7-v/s	Parcheggio Pubblico: segnaletica stradale e particolari costruttivi – sezioni stradali	varie
– Tav. 8-v/s	Verde pubblico – planimetria	1: 500
– Tav. 9-v/s	Tipologie e Prospetti sulla via Emilia	1: 500
– Tav. 10-v/s	Tavola di comparato PUA/Variante	1: 500

RETI TECNOLOGICHE

– Tav. 11-v/s	Enel	1: 500
– Tav. 12-v/s	Telecom	1: 500
– Tav. 13-v/s	Acqua e Gas	1: 500
– Tav. 14-v/s	Fogne nere	1: 500
– Tav. 15-v/s	Fognatura bianca – invarianza idraulica	1: 500
– Tav. 15a-v/s	Profili fognatura bianca	varie
– Tav. 16-v/s	Fibre ottiche	1: 500
– Tav. 17-v/s	Pubblica illuminazione	1: 500

Legenda

Tav.../s elaborato sostituito tra adozione e approvazione a seguito del recepimento di prescrizioni da parte dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Forlimpopoli e della Provincia di Forlì-Cesena.

ALLEGATI

- Relazione tecnica di approvazione;
- Relazione per Recepimento pareri/prescrizioni espressi da Enti e note per Dichiarazione di Sintesi ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000 ;
- Valsat art. 5 LR20/2000 e smi (redatta dall'Ing. Neri e Ing. Plazzi e Ing. Ciccarello);
- Relazione tecnica Pubblica Illuminazione (redatta dal Per.Ind. Lino Lunardini);
- Relazione fogne bianche e invarianza idraulica redatta dall'ing. Massimo Plazzi;
- Verde pubblico Relazione tecnica;
- Documentazione fotografica;
- Dichiarazione di fattibilità geotecnica;
- Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione.

Maurizio Vitali architetto