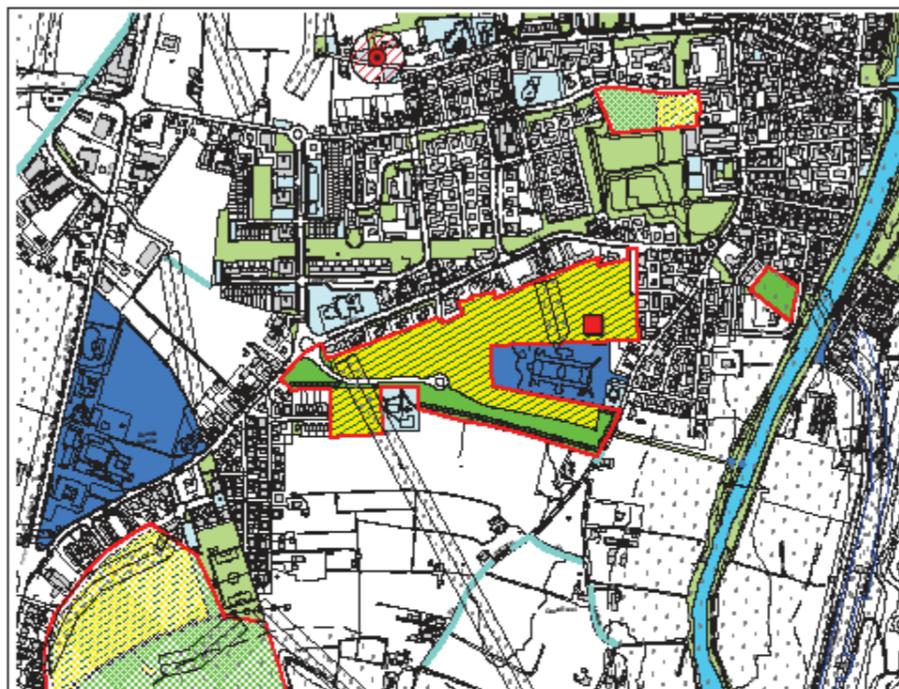


SCHEDE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE

Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale e di connessione dei margini urbani S.Mauro - via Savio	05/16 AT3 - AT5
---	--------------------

INDIVIDUAZIONE



Scala 1 : 10.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si colloca lungo il margine sud della città oltre il fiume Savio. E' costituito da due sub-comparti a Sud di via Savio, il più grande è localizzato tra via Ancona e via Viareggio, a corona della casa di riposo del ROIR, l'altro è definito da via Arno e via Adda in affaccio sul fiume Savio. Questo secondo sub-comparto ha una notevole rilevanza paesistica e va salvaguardato come cono visuale. Ugualmente va tutelato il cono visuale verso la collina, nei pressi dell'incrocio tra via Savio e via Viareggio. Il PRG '85 destinava l'intero sub-comparto a est e una porzione di quello a ovest a verde pubblico e viabilità.

Obiettivi e criteri di intervento

Tutta l'edificabilità deve essere concentrata nel sub-comparto più grande sul retro di via Savio. Si propone di rafforzare l'edificato esistente collocando gli edifici nella porzione nord dell'area, per lasciare a sud un'ampia fascia di ecotone. E' opportuno creare uno spazio di aggregazione che corrompa l'edificato che gravita su via Ancona con la nuova edificazione e con la casa di riposo. Deve essere prevista una pista ciclabile che dalla rotonda parta verso il fiume, come pista di ecotone.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

AT3 Superficie territoriale (St): 82.539 mq Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq Superficie utile lorda (Sul): 12.381 mq	AT5 Superficie territoriale (St): 33.675 mq Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq Superficie utile lorda totale (Sul): 5.051 mq
---	---

Superficie territoriale totale (St): 116.214 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 17.432 mq

Ripartizione del comparto

AT3 Superficie edificabile (Se): 40% St; Area pubblica (Ap): 60% St;	AT5 Superficie edificabile (Se): 25% St; Area pubblica (Ap): 75% St;
---	---

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

hm = 13 mt
Apv = verde ad alberi sparsi
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9).

AT3

Ip (Se) > 50%
Ip (St) > 40%
A = 120 alberi/ha Se
Ar = 300 arbusti/ha Se

AT5

Ip (Se) > 30%
Ip (St) > 60%
A = 60 alberi/ha Se
Ar = 120 arbusti/ha Se

Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6
Usi regolati: U1/1, U2/1 = minimo 75% Sul
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6, = massimo 25% Sul
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Impegni a carico del soggetto attuatore dell'area:
- Realizzazione dello scolmatore fino al fiume Savio;
- Pista ciclo-pedonale sovrastante lo scolmatore (ml. 4);
- Verde pubblico contiguo lungo la pista ciclo-pedonale (ml. 4);
- Costi per l'acquisizione delle aree;

Sistemazione del piano di calpestio del tratto della pista ciclo-pedonale compresa tra la via Panaro e il ponte sull'acquedotto.

E.R.P.:

Ut = 0,025 mq/mq
Uf = 0,6 mq/mq
Verde di ecotone verso l'ambito rurale.

Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1. I settori prossimi all'alveo fluviale rientrano nell'area a rischio d'esondazioni. Nella zona va particolarmente curata l'efficienza e la manutenzione della rete di deflusso superficiale. Il comparto ricade in parte nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli e la porzione del comparto definito da via Arno e via Adda in affaccio sul fiume Savio ricade nell'art. 4 (Aree a moderata probabilità di esondazione) del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

PLANIMETRIA GENERALE PUA E INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

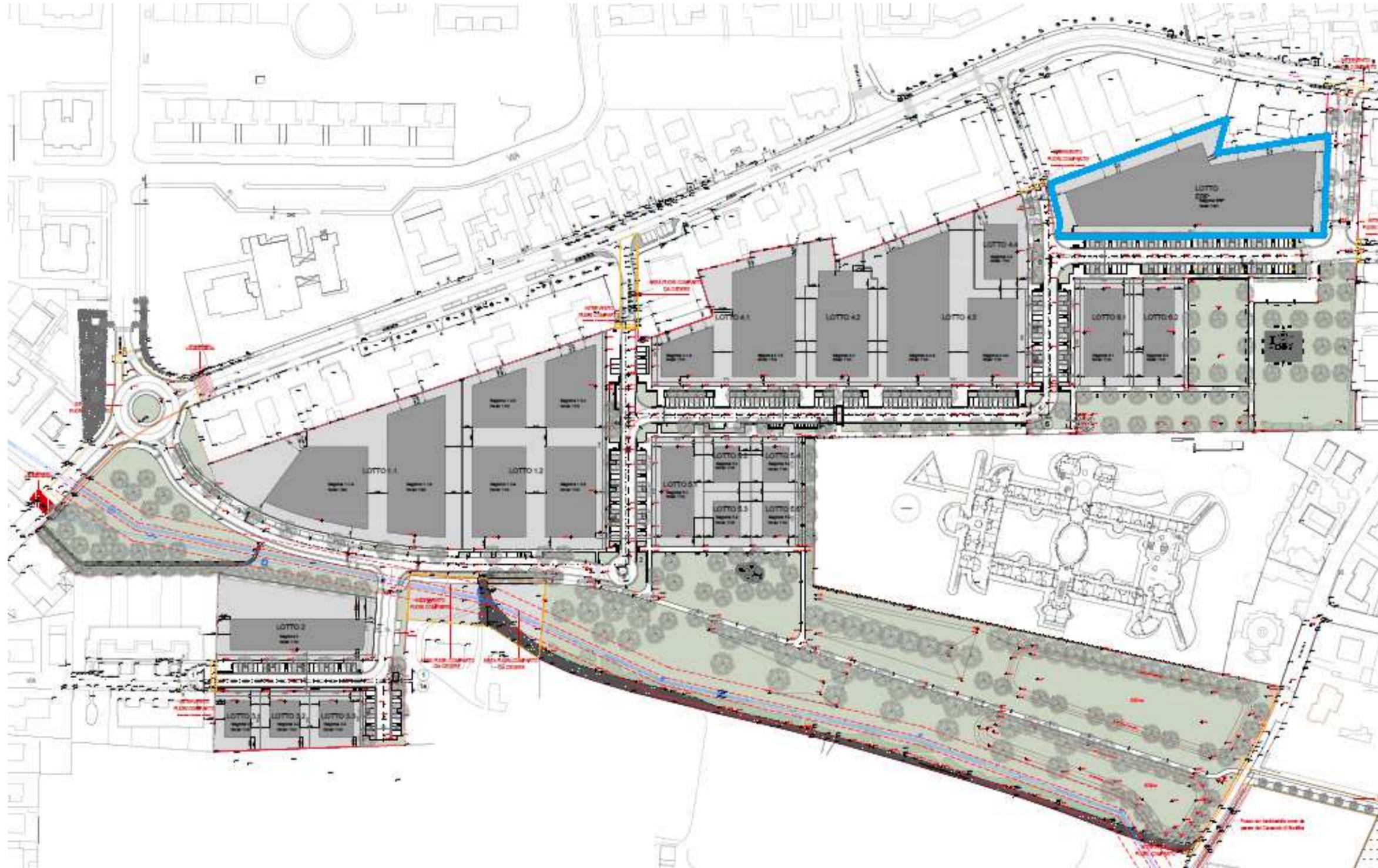


TABELLA DATI DEL LOTTO ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PUA

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI TECNICI LOTTO ERP

Lotto ERP
S.E. 6.107mq
S.u.l. 3.196mq
N° Alloggi - Il numero di alloggi con SUL inferiore a 50 mq non deve superare il 50% del numero totale degli alloggi per ogni edificio
P1= minimo 1mq/10mc
38 alberi - 77 arbusti
H.max edifici 13m
Sup.perm. 1.871mq
Visuale Libera $\geq H/2$

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUA

Art. 5 Realizzazione degli edifici - Modalità attuative

I profili degli edifici riportati nella **TAV.04** sono indicativi.

La realizzazione degli edifici deve avvenire entro la sagoma di massimo ingombro indicata nelle tavole di progetto e rispettare l'altezza massima prevista negli elaborati della Variante al PUA e tutti i parametri indicati nella **TAV.04**.

All'interno della sagoma di massimo ingombro possono essere realizzati più edifici, anche con distinti titoli abilitativi, nel rispetto della SUL consentita, della superficie permeabile e delle dotazioni ecologiche indicate nelle tabelle.

Il progetto degli edifici all'interno della sagoma di massimo ingombro dovrà rispettare la distanza minima da pareti finestrate di m.10 sia tra edifici compresi all'interno del PUA che con quelli esterni al perimetro di PRG.

All'interno del PUA sono ammessi piani interrati anche fuori dalla sagoma di massimo ingombro, nel rispetto della superficie permeabile e delle norme relative agli interventi confinanti coi lotti vicini.

Sono previsti edifici uni-bifamiliari e plurifamiliari, a schiera, in linea, a corte, a corte aperta, a L, etc. sia con accesso indipendente che di tipo condominiale.

La realizzazione delle parti accessorie e comuni a più fabbricati compresi all'interno della Superficie edificabile (rampe, corsie di distribuzione alle autorimesse, percorsi, ecc...) dovrà precedere la costruzione degli edifici e dovrà essere definita da progetto unitario. In alternativa è consentito il rilascio di PdC unitario relativo agli edifici e alle parti comuni.

La Superficie edificabile (SE) è suddivisa in 18 lotti, compreso il lotto dell'ERP.

L'altezza massima consentita degli edifici è di mt. 13,00 per i lotti 1.1 e lotto ERP, di mt.11,00 per i restanti lotti.

Il PUA deve rispettare le disposizioni sull'utilizzo di fonti di risparmio energetico di cui alla Delibera 156/2008 della Regione Emilia-Romagna e ss.mm..

Dovrà essere garantito il corretto regime idraulico dei terreni limitrofi esterni al comparto.

Art. 14 Modifiche che non costituiscono variante allo strumento attuativo

Per il presente Piano Urbanistico Attuativo non costituisce variante quanto sotto riportato:

1 – Modeste modifiche degli isolati e dei lotti interni a questi: sono ammesse modeste variazioni alla dimensione dei lotti edificabili e alle distanze dai confini rispetto al progetto del PUA a seguito della realizzazione delle OO.UU.;

2 – Reti, sottoservizi, impianti tecnologici: sono ammesse modifiche al tracciato delle reti, dei sottoservizi e degli impianti tecnologici purché le soluzioni proposte siano coerenti con il PRG, interessino aree pubbliche e siano state valutate positivamente dagli enti e servizi competenti nell'ambito del progetto esecutivo delle OO.UU. del PUA;

3 – Altezza edifici: sono ammesse variazioni dell'altezza dell'edificio rispetto a quelle individuate nella tavola dei profili del PUA comunque nel rispetto dell'altezza massima del fronte prevista e dei regolamenti sulle distanze dai confini, sulla VL e sugli affacci tra pareti finestrate. Sono ammesse inoltre modifiche nelle altezze di piano riportate negli elaborati ed interne alla sagoma del massimo ingombro;

4 – Dimensione planimetrica degli edifici: il PUA individua delle Sagome di Massimo ingombro all'interno delle quali possono essere realizzati un numero libero di edifici la cui planimetria deve essere definita nel rispetto della SUL massima consentita per lotto, della sagoma di massimo ingombro, delle distanze dai confini e dalla strada, della VL, degli indici ecologici previsti nei singoli lotti, dello standard dei parcheggi privati;

5 – Alloggi: il numero di alloggi può variare nei limiti del rispetto delle norme di cui all'art. 148, punto 8, del R.E. e nel rispetto dei posti auto dovuti in relazione alla Sul di ogni alloggio, garantendo almeno il 50% degli alloggi superiori ai 50mq di SUL per edificio e una quantità di parcheggi di 1mq/10mq di SUL realizzata;

6 – Destinazioni d'uso: nuove destinazioni previste dal PRG, ma non dal PUA, costituiscono variante; tali varianti dovranno essere sottoscritte da tutti i proprietari Consorzio Via Ancona – Via Savio o da altro/i avente/i diritto;

7 – Accessi ai lotti e/o passi carrai: sono ammesse modifiche agli accessi dei lotti e alla posizione e dimensione dei passi carrai individuati dallo strumento attuativo ed è altresì ammessa la 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 della AT, dovranno essere autorizzate dal settore Infrastrutture e Mobilità per la verifica di fattibilità, di rispetto delle norme e delle relative disposizioni di legge. Non costituisce variante al PUA la modifica del posizionamento dell'accesso pedonale al lotto;

8 – Edifici: in quanto la Variante di PUA in oggetto non prevede il progetto degli edifici ma specifica solamente i profili e le sagome di massimo ingombro degli edifici realizzabili saranno ammesse modifiche alla posizione delle aperture delle facciate e alla distribuzione dei collegamenti verticali che non comportino modifica delle tipologie previste;

9 – Vani Tecnici: non costituisce variante il ridimensionamento, lo spostamento o la diversa configurazione dei vani tecnici (quali le cabine Enel, etc.);

10 – Aree verdi: non costituiscono variante eventuali modifiche delle quote altimetriche o del numero e del tipo delle essenze arbustive previste nelle aree di verde pubblico (standard, stradale e compensazione). Non costituisce inoltre variante al PUA l'eventuale modifica dei tracciati pedonali e ciclopedonali all'interno delle aree verdi;

11 – Parcheggi pubblici (P2): non costituiscono variante eventuali modifiche della posizione e della quantità di P2 previsti, sempre nel rispetto degli standard minimi richiesti, conseguente al dettaglio progettuale connesso al PdC delle OO.UU. relativamente alle opere al punto 2 (Reti, Sottoservizi, Impianti tecnologici) e purché valutate positivamente dagli uffici competenti;

12 – Tracciati stradali: sono ammesse lievi modifiche che non incidano significativamente sui tracciati stradali previsti, conseguenti al dettaglio progettuale connesso al PdC delle OO.UU.

Sono ammesse altre modifiche che non incidano significativamente sull'impianto urbanistico (accessi al comparto, posizione delle strade e lotti), sulla collocazione o eliminazione di verde e parcheggi già previsti, sulle tipologie, sull'introduzione o l'eliminazione di destinazione d'uso già previste.

Non costituiscono inoltre Variante al PUA le modifiche conseguenti al dettaglio progettuale connesso ai Permessi di Costruire così come definite dalle Norme di attuazione del Piano.