

Presentazione del Piano Urbanistico Attuativo: Aree di cintura a destinazione  
residenziale S. Mauro - via Savio 05/16 AT3 - AT5

committenti:

## Consorzio via Ancona - via Savio

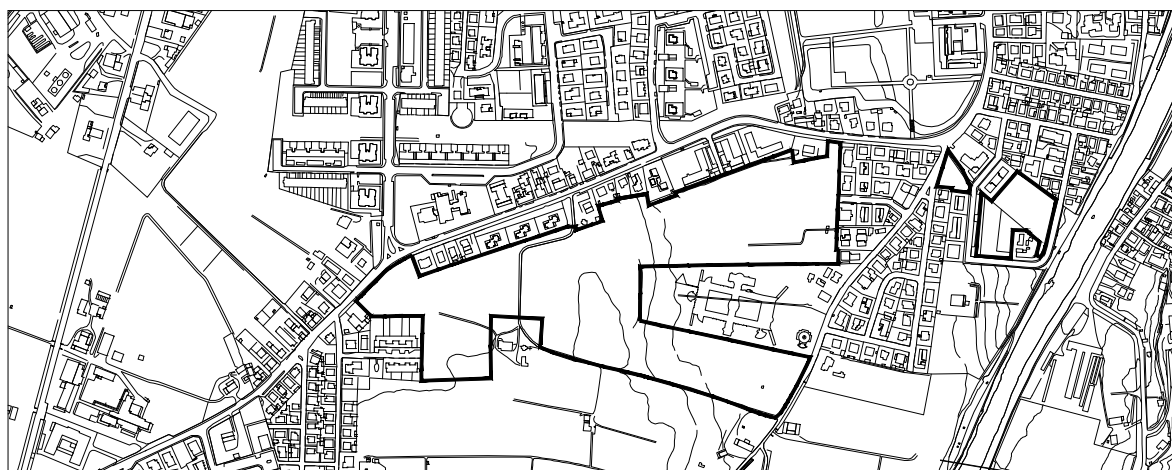
P.I. e C.F. 03757650407  
via Uberti n. 14  
47023 Cesena (FC)

Legale rappresentante

### Valerio Abbondanza

BBNVL60E29F139J

## Comune di Cesena



oggetto:

Norme tecniche di attuazione

**All. 15**

Coordinatore:

**Arch. Delio Corbara**

Progettazione Urbanistica e Architettonica:

**Arch. Delio Corbara**

Progettazione Infrastrutturale:

**Ing. Mauro Valdinosi**

Progettazione Impiantistica-Illuminotecnica:

**Tecne Engineering**  
**Ing. Paolino Batani**

Collaboratori progettazione urbanistica e architettonica:  
Maria Antonietta Antonucci, Gianni Arfelli, Elisa Gardi,  
Matteo Giglio, Francesco Perrone, Federico Tomasini

Collaboratori progettazione infrastrutturale:  
Loris Magnani, Massimiliano Rocchi

## INDICE

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
Capo I	GENERALITA' .....	5
Art. 1	Principi e scopi.....	5
Art. 2	Contenuti delle norme ed elaborati del Piano Urbanistico Attuativo .....	5
Art. 3	Principi interpretativi .....	7
Art. 4	Regime legale applicabile agli interventi edilizi .....	7
Capo II	LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	8
Art. 5	Principi.....	8
Art. 6	Categorie di interventi edilizi.....	8
Capo III	SUPERFICI, USI E STANDARDS.....	9
Art. 7	Superficie Territoriale .....	9
Art. 8	Superficie Edificabile e Superficie Utile Lorda .....	10
Art. 9	Usi.....	10
Art. 10	Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati.....	11
Art. 11	Dotazioni minime di verde pubblico e privato .....	12
Art. 12	Area Pubblica.....	12
Art. 13	Edilizia Residenziale Pubblica .....	13
Art. 14	Aree da cedere fuori comparto .....	14
Art. 15	Superfici, usi e standard previsti dal PUA.....	15
Art. 16	Aree da cedere .....	17
Capo I	Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo .....	19
Art. 17	Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo .....	19
Art. 18	Prescrizioni sulle opere connesse al Permesso di Costruire degli edifici .....	19
Art. 19	Durata del Piano Urbanistico Attuativo .....	20
Art. 20	Varianti al Piano Urbanistico Attuativo .....	20
TITOLO III	PRESCRIZIONI D'IMPIANTO URBANISTICO.....	23
Capo I	Prescrizioni per l'impianto urbanistico .....	23
Art. 21	Prerequisiti per l'impianto urbanistico.....	23
Art. 22	Sistema della viabilità .....	23
Art. 23	Materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione .....	23
Art. 24	Sistema verde.....	23
Art. 25	Vincolo idrogeologico .....	23
Capo II	Prescrizioni per le Tipologie Edilizie.....	24
Art. 26	Suddivisione gerarchica dell'intervento in unità minime.....	24
Art. 27	Dati e standards delle unità minime .....	24
Art. 28	Specifiche ai dati delle unità minime .....	24
Art. 29	Edilizia Residenziale Pubblica .....	28

Art. 30	Matrice di impianto degli organismi edilizi.....	29
Art. 31	Allineamenti dei fronti rispetto gli assi stradali e modifiche dimensionali minime dei corpi di fabbrica.	30
Art. 32	Sviluppo e altezza massima dei fronti.....	30
Art. 33	Vani tecnologici in copertura.....	30
Art. 34	Linguaggio edilizio e architettonico .....	31
Art. 35	Accessi carrai.....	31
Art. 36	Edilizia Sostenibile.....	32

## **TITOLO I    DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Capo I GENERALITA'**

#### **Art. 1    Principi e scopi**

Le presenti norme sono volte a regolamentare gli interventi edilizi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo relativo all'Area 05/16 – AT3 – AT5, Area di cintura a destinazione prevalentemente residenziale San Mauro – via Savio.

Le proprietà interessate dall'intervento sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Cesena, Foglio 146; Particelle 1, 12, 25, 27 parte, 39, 97, 104, 106, 123, 124 parte, 125 parte, 130, 144, 145, 181, 182, 195, 252, 428 parte, 430, 431, 446, 447, 511, 527, 528, 564 parte, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2087 parte, 2088 parte, 2091 parte, 2092 parte, 2095 parte, 2174 parte, 2176 parte, 2180, 2181 parte, 2230, 2231, 2279, 2280, 2281, 2282, 2290, Strada vicinale Ancona II parte.

Sono inoltre regolamentate dall'intervento le aree esterne al comparto ed interessate dalla realizzazione delle rotonde poste in sostituzione degli incroci, via Savio - via Viareggio, e della rotonda sulla via Ancona.

Vengono interessate dall'intervento anche le aree esterne al comparto che verranno cedute per realizzazione del corridoio verde individuate al Catasto Terreni del Comune di Cesena Foglio 146 particelle n. 2174-parte, 2176-parte, 2179, 2181-parte, 2190.

#### **Art. 2    Contenuti delle norme ed elaborati del Piano Urbanistico Attuativo**

In riferimento all'art. 41 del Regolamento Edilizio del Comune di Cesena, gli elaborati che costituiscono il presente Piano Urbanistico Attuativo sono i seguenti:

##### A. ELABORATI ARCHITETTONICI

- A.00. Certificati Catastali
- A.01. Mappa Catastale
- A.02. Stato Attuale
- A.03. Inquadramento urbanistico
- A.04. Documentazione fotografica
- A.05. Planimetria di progetto
- A.06. Schemi dei profili
- A.07. Planimetria aree da cedere
- A.08. Planimetria verde pubblico
- A.09. Planimetria superfici permeabili
- A.10. Planimetria viabilità
- A.10.bis Planimetria barriera antirumore
- A.11. Planimetria connessioni ciclopedonali

- A.12. Schede tipologiche
- A.12 ERP Schede tipologie lotto ERP.
- A.13. Planimetria verifica altezze edifici
- ALL.A.14. Relazione tecnica illustrativa
- ALL.A.15. Norme Tecniche di Attuazione

#### S. ELABORATI DEI SOTTOSERVIZI

- S0: Planimetria generale con riferimento dei picchetti stradali e quote altimetriche
- S01a: Planimetria sinottica reti gestite da HERA
- S01b: Planimetria sinottica reti gestite da HERA
- S01c: Planimetria sinottica reti gestite da HERA
- S02: Planimetria generale con schema della rete acque meteoriche
- S03: Planimetria generale con schema della rete acque nere
- S04: Planimetria generale con schema delle reti di acqua e gas
- S05: Planimetria generale con schema della rete di illuminazione pubblica
- S06: Planimetria generale con schema della rete Telecom
- S07: Planimetria generale con schema della rete di Media e Bassa Tensione
- S08 Profili stradali
- S09 Profili della rete di smaltimento acque meteoriche
- S10 Profili della rete di smaltimento delle acque nere
- S11: Sezioni stradali tipo
- S12: Planimetria generale isole ecologiche
- Allegato S.13. Relazione tecnica schema reti scolo acque meteoriche e invarianza idraulica
- Allegato S.14. Relazione tecnica rete fognaria di smaltimento acque nere
- Allegato S.15. Relazione Infrastrutturale
- Allegato S.15.01 Relazione Tecnica pubblica illuminazione
- S16 Planimetria generale e schemi grafici rete di smaltimento acque meteoriche - scarico a fiume
- S17 Profilo rete smaltimento acque meteoriche - scarico a fiume

#### ALL. ALLEGATI

- Allegato 01. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- Allegato 01/A COMPUTO METRICO ESTIMATIVO – SCARICO A FIUME
- ALL. 02. Relazione Geologica e Geotecnica
- ALL. 03. Valutazione Previsionale di Clima Acustico
- ALL. 04. Rapporto ambientale preliminare per la Verifica di Assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica
- ALL. 05. AUTORIZZAZIONI E PRESCRIZIONI DEGLI ENTI
- ALL. 06. DICHIARAZIONE PER IL RISPETTO DELLE NORME ANTINCENDIO
- ALL. 07. DICHIARAZIONE PER IL RISPETTO DELLA LEGGE 13/89 E SS.MM.
- ALL. 08. SCHEMA DI CONVENZIONE

## ALL.09. RISCHIO STRADALE

### PROGETTO PRELIMINARE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Allegato A Relazione Illustrativa

Allegato B Relazione di invarianza idraulica

Allegato C Rischio Stradale

Allegato D Studio di prefattibilità ambientale

Allegato E Indagine geologica idrogeologica e archeologica preliminare

Allegato F prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza

Allegato G Calcolo sommario della spesa

Tavola S01 Planimetria generale e schemi grafici: riferimento dei picchetti stradali e quote altimetriche

Tavola S02 Planimetria generale e schemi grafici: rete acque meteoriche

Tavola S03 Planimetria generale e schemi grafici: rete acque nere

Tavola S04 Planimetria generale e schemi grafici: rete di acqua e gas

Tavola S05 Planimetria generale e schemi grafici: rete di illuminazione Pubblica

Tavola S06 Planimetria generale e schemi grafici: rete Telecom

Tavola S07 Planimetria generale e schemi grafici: rete Media e Bassa Tensione

Tavola S08 Planimetria generale e schemi grafici: profili stradali

Tavola S09 Planimetria generale e schemi grafici: profili della rete di smaltimento delle acque meteoriche

Tavola S10 Planimetria generale e schemi grafici: profili della rete di smaltimento delle acque nere

Tavola S11 Planimetria generale e schemi grafici: sezioni stradali tipo

Tavola S12 Planimetria generale e schemi grafici: isole ecologiche

Tavola S16 Planimetria generale e schemi grafici: rete di smaltimento delle acque meteoriche scarico a fiume

Tavola S17 Planimetria generale e schemi grafici: profilo rete di smaltimento acque meteoriche scarico a fiume

### **Art. 3 Principi interpretativi**

In caso di non corrispondenza tra tavole a scala diversa fa testo la tavola a scala più dettagliata.

In caso di contrasto fra gli elaborati progettuali e norme tecniche di attuazione prevalgono queste ultime.

### **Art. 4 Regime legale applicabile agli interventi edilizi**

L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia, come definita dal Piano Urbanistico Attuativo, partecipa agli oneri ad essa relativi nei modi espressamente previsti dalla relativa Convenzione.

Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati a Permesso di Costruire come stabilito dalle leggi vigenti.

## **Capo II LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **Art. 5 Principi**

Le tipologie degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle presenti norme.

### **Art. 6 Categorie di interventi edilizi**

In attuazione delle leggi vigenti le categorie unitarie d'intervento riguardano edifici o gruppi di edifici e le opere e gli interventi particolari.

All'interno del Piano Urbanistico Attuativo la modalità di intervento è la Nuova Costruzione.

La realizzazione di ogni costruzione interamente nuova, in quanto attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è soggetta a Permesso di Costruire, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale.





PROPRIETA' SUBCOMPARTO2

Proprietà	Foglio	Particella	Sup.	Note	Sup. Interna al PRG	Il subcomparto	% PRG
	146	25	2942	Intera	2942	377	0,31%
	146	27	373	Parte	330	330	0,27%
	146	104	6756	Intera	6756	1183	0,97%
	146	195	1844	Intera	1844	1782	1,47%
	146	252	432	Intera	432	432	0,36%
	146	564	1136	Parte	723	723	0,59%
	146	2077	12604	Intera	12604	1282	1,05%
	146	2087	1333	Parte	1237	1237	1,02%
	146	2088	1194	Parte	1194	1194	0,98%
	146	2091	1014	Parte	65	65	0,05%
	146	2092	667	Parte	161	161	0,13%
	146	2095	1092	Parte	1092	1092	0,90%
			31387		29380	9858	8,11%

Superfici Complessive

Proprietà	Sup. interna al PRG	Percentuali sulla ST
I subcomparto	111711	91,89%
II subcomparto	9858	8,11%
<b>Tot. Sup. interna al PRG</b>	<b>121569</b>	<b>100,00%</b>

## Art. 8 Superficie Edificabile e Superficie Utile Lorda

La Superficie Utile Lorda viene calcolata in conformità con l'articolo 6.01 delle *Norme di Attuazione* vigenti al momento della approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, con il comma 1, articolo 3 del *Regolamento Edilizio* vigente al momento della approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, con l'articolo 3.2a del *Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile* modificato e integrato con Delibera del C.C. n° 86 del 17/05/2007 e con le prescrizioni previste dalla *Deliberazione di Assemblea Legislativa n. 156 del 04/03/2008* della Regione Emilia Romagna.

Inoltre vengono esclusi dal calcolo della SUL

- gli impianti tecnologici atti a migliorare la qualità dell'edificio, anche in rapporto al risparmio energetico, anche posti in copertura e le scale di accesso agli stessi.
- I balconi, i terrazzi e le logge anche se schermati per la protezione dall'irraggiamento solare, purché aperti.

## Art. 9 Usi

**9.01** –Ad ogni uso previsto dalle presenti norme viene attribuito il relativo carico urbanistico Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati. Il carico urbanistico è articolato nelle tre categorie B ( Basso carico urbanistico), M ( Medio carico urbanistico), A (Alto carico urbanistico).

### 9.02 – Usi realizzati

Gli usi realizzati all'interno del Piano Urbanistico Attuativo sono i seguenti:

- U1/1 residenza S.u.l. 17.815 mq
- Edilizia Residenziale Pubblica S.u.l. 3.196 mq

Per la distribuzione e la ripartizione degli usi realizzati sopra descritti all'interno dell'ambito interessato dal Piano Urbanistico Attuativo, si fa riferimento agli elaborati grafici allegati.

## Art. 10 Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati

**10.01** – I Parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono in due categorie:

P1 = parcheggi e autorimesse private

P2 = parcheggi pubblici

### 10.02 – Parcheggi Privati

I parcheggi P1 sono parcheggi necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato. I parcheggi privati possono essere realizzati nelle costruzioni stesse oppure in aree di pertinenza dell'edificio o promiscuamente.

I parcheggi P1, siano ricavati al coperto, come autorimesse interrato o seminterrate, oppure risultino come posti auto scoperti adiacenti all'edificio, sono considerati a tutti gli effetti parcheggi privati.

I parcheggi pertinenziali interrati saranno esclusi dal calcolo della S.U.L. nella misura di 1 mq/10 mc, al netto delle corsie di manovra e delle rampe di accesso.

Gli appartamenti con superficie inferiore o uguale ai 50 mq di S.U.L. devono essere dotati di un posto auto interrato; gli appartamenti con superficie superiore ai 50 mq di S.U.L. devono essere dotati di almeno due posti auto, di cui almeno uno deve essere interrato.

### 10.03 – Parcheggi Pubblici

I parcheggi P2 di urbanizzazione primaria sono parcheggi necessari a soddisfare le esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno dell'area definita dal Piano Urbanistico Attuativo. La loro esistenza o previsione è necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire.

I parcheggi P2 sono parcheggi pubblici, le cui aree sono disponibili per l'uso pubblico, attrezzate ed alberate, realizzati contestualmente alle urbanizzazioni; gli spazi di sosta saranno adeguatamente attrezzati pavimentati come previsto dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

### 10.04 – Calcolo per i Parcheggi Pubblici e Privati

USI		Carico urbanistico	POSTI AUTO	
			P1	P2
<b>Funzione abitativa</b>				
U1/1	Abitazioni singole e collettive, pensioni e affittacamere, residence	Cu B	1mq /10 mc	1 mq / 5,5 mq Sul

## **Art. 11 Dotazioni minime di verde pubblico e privato**

**11.01** – Il verde previsto dalle presenti norme si suddivide in due categorie:

Verde Pubblico da Standard e di Compensazione Ambientale Aggiuntiva,

Verde Privato;

**11.02** – Verde Pubblico da Standard e di Compensazione Ambientale Aggiuntiva

Il verde pubblico è necessario a garantire l'esistenza di fasce di ambientazione e mitigazione rispetto al contesto esistente e la realizzazione di zone protette dal traffico. All'interno del verde pubblico possono essere inserite attrezzature quali piste ciclopedonali e aree attrezzate.

Il verde di ecotone in adiacenza all'ambito verrà realizzato nel rispetto delle prescrizioni di Romagna Acque relative al passaggio della condotta dell'acquedotto, ovvero di 4m complessivi non è ammesso alcun tipo di piantumazione, invece all'interno della fascia di rispetto di 15m complessivi non è ammessa la piantumazione di alberature ma verrà prevista la presenza di una consistente fascia arbustiva.

**11.03** – Parametri per il calcolo del Verde Pubblico da standard

Per l'uso U1/1 Residenziale e per l'ERP il verde pubblico deve ammontare a 20 mq / 55 mq della S.U.L.

**11.04** – Verde Privato

All'interno delle aree private deve essere garantita una superficie permeabile complessiva derivante dalla somma di quella dovuta nelle due Aree di Trasformazione:

AT 3 : Ip = 50% Se

AT 5 : Ip = 30% Se

## **Art. 12 Area Pubblica**

**12.01** – L'area pubblica si suddivide nelle seguenti categorie:

Verde Pubblico di standard

Verde di Compensazione Ambientale Aggiuntiva

Strade, marciapiedi, piste ciclopedonali e alberature stradali

Parcheggi Pubblici

Cabine Enel

Isole ecologiche

**12.02** – Dimensioni delle aree

Per l'individuazione delle superfici si rimanda agli elaborati grafici ed agli artt. 13-14-16 delle presenti norme.

### **12.03 – Impegni del Piano Urbanistico Attuativo**

Il PUA prevede la realizzazione di rotonde, una sulla via Savio in corrispondenza con la via Viareggio, l'altra in corrispondenza della via Ancona e della nuova strada prevista dal P.R.G., come previsto nel PPA 2004-2008 approvato con Delibera di C.C. 223/2005, come opere infrastrutturali necessarie per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Il progetto e la realizzazione della rotonda su via Savio in corrispondenza con la via Ancona, a differenza di quanto prescritto nella Determinazione n° 681 del 21-04-2008 "Autorizzazione alla presentazione del PUA di iniziativa privata relativa al comparto AT3-AT5 05/16 San Mauro, Via Savio", e alla Determina n°570 del 31-03-2009 " Rettifica della Determina n° 681 del 21-04-2008 "Autorizzazione alla presentazione del PUA di iniziativa privata relativa al comparto AT3-AT5 05/16 San Mauro, Via Savio" viene eseguita da parte del Comune di Cesena, in concomitanza della realizzazione della pista ciclabile lungo la via Savio.

Le connessioni con il sistema stradale esistente previste dal PUA verranno realizzate su aree Comunali.

### **12.04 – Manutenzione Vasche di laminazione**

La Ditta Attuatrice si impegna alla manutenzione perpetua delle due vasche di laminazione interrate previste nel piano Urbanistico Attuativo localizzate, l'una nella parte centrale della rotatoria su via Ancona, l'altra al di sotto della piazza sul lato nord dell'Istituto Roverella.

## **Art. 13 Edilizia Residenziale Pubblica**

La superficie edificabile da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica è di 6.107,00 mq, superiore ai parametri previsti.

La superficie utile lorda da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica è di 3.196,00 mq, di cui 3.039 mq previsti rispetto agli indici indicati da Scheda di Piano e 157 mq derivanti dalla Superficie Territoriale delle particelle di proprietà comunale individuate al Catasto Terreni del Comune di Cesena; Foglio 146; Particelle 527, 528 ricadenti in AT3 e AT5 per una superficie territoriale pari a 1045mq.

L'Edilizia Residenziale Pubblica non prevede uno standard minimo di permeabilità rispetto alla Se, purché sia garantita la permeabilità complessiva dell'intervento sulla S.T. .

L'Edilizia Residenziale Pubblica partecipa alle opere di urbanizzazione e a tutti gli oneri relativi alle realizzazione della stesse per la quota parte spettante.

E.R.P. - Comune			
Tabella standard urbanistici* :		Standard :	Progetto :
<b>Comune di Cesena</b>			
S.T.		1.045 mq	
S.T.		AT3	479 mq
		AT5	566 mq
S.U.L. = 0,15 x S.T. (1.045 X0,15)		157 mq	
S.E. = 0,25 x S.T. AT5 (566mq) + 0,40 x S.T. AT3 (479mq) <small>Se AT5 = 141mq      Se AT3 = 192mq</small>		333 mq	
A.P. = 0,75 x S.T. AT5 (566mq) + 0,60 x S.T. AT3 (479mq) <small>Ap AT5 = 425mq      Ap AT3 = 287mq</small>		712 mq	
I.p. S.E.	AT3 (I.P. >50% S.E. = 0.5x 141mq) I.P. AT3 = 96mq	AT5 (I.P. >30% S.E. = 0.3 x 192mq) I.P. AT5 = 42mq	139 mq
<b>E.R.P.</b>			
Ut E.R.P = 0,025 x S.T. complessiva (0,025x121.569 mq)		3.039 mq	
S.E. E.R.P.		5.065 mq	5.774 mq
<b>E.R.P. + Comune di Cesena</b>			
S.U.L. ERP-Comune di Cesena ( 3.039mq + 157mq)		3.196 mq	3.196 mq
S.E. ERP-Comune di Cesena (5.774mq + 333mq)		5.398 mq	6.107 mq
P2 1mq/5,5mq S.U.L.		581 mq	
Verde pubblico da standard 20mq/55mqS.U.L.*		1.162 mq	

#### Art. 14 Aree da cedere fuori comparto

In base ad accordi tra la proprietà ed il Comune si è deciso, al fine di realizzare un corridoio verde che attraversi trasversalmente tutta l'area del piano, si prevede la cessione delle particelle individuate al Catasto Terreni del Comune di Cesena Foglio 146 particelle n. 2174-parte, 2176-parte, 2179-parte, 2181-parte, 2190, per una superficie complessiva di 1.671mq di proprietà di Job House s.r.l. .

Art. 15 Superfici, usi e standard previsti dal PUA

Proprietà :		S.T. :	S.E. :	S.U.L. : (0,15% S.T.)
Proprietà Privata	AT3 ( S.E. 40% S.T.)	80.301 mq	32.120 mq	12.045 mq
	AT5 ( S.E. 25% S.T.)	38.464 mq	9.616 mq	5.770 mq
S.T. a Sul O strada vicinale Via Mami		1.759 mq		
Totale		120.524 mq	41.736 mq	17.815 mq
Comune di Cesena	AT3 ( S.E. 40% S.T.)	479 mq	191 mq	72 mq
	AT5 ( S.E. 25% S.T.)	566 mq	142 mq	85 mq
Totale		1.045 mq	333 mq	157 mq
E.R.P.		121.569 mq	5.065 mq	3.039 mq
Proprietà Privata		120.524 mq	41.736 mq	17.815 mq
Comune di Cesena		1.045 mq	333 mq	157 mq
E.R.P.			5.065 mq	3.039 mq
Totale :		121.569 mq	47.134 mq	21.011 mq
<b>E.R.P. - Comune</b>				
Tabella standard urbanistici* :		Standard :	Progetto :	
Comune di Cesena				
S.T.		1.045 mq		
S.T.	AT3	479 mq		
	AT5	566 mq		
S.U.L. = 0,15 x S.T. (1.045 x 0,15)		157 mq		
S.E. = 0,25 x S.T. AT5 (566mq) + 0,40 x S.T. AT3 (479mq) <small>Se AT5 = 141mq      Se AT3 = 192mq</small>		333 mq		
A.P. = 0,75 x S.T. AT5 (566mq) + 0,60 x S.T. AT3 (479mq) <small>Ap AT5 = 425mq      Ap AT3 = 287mq</small>		712 mq		
I.p. S.E.	AT3 ( I.P. >50% S.E. = 0,5x 141mq) I.P. AT3 = 96mq	AT5 ( I.P. >30% S.E. = 0,3 x 192mq) I.P. AT5 = 42mq	139 mq	
E.R.P.				
Ut E.R.P = 0,025 x S.T. complessiva (0,025x121.569 mq)		3.039 mq		
S.E. E.R.P.		5.065 mq	5.774 mq	
E.R.P. + Comune di Cesena				
S.U.L. ERP-Comune di Cesena ( 3.039mq + 157mq)		3.196 mq	3.196 mq	
S.E. ERP-Comune di Cesena (5.774mq + 333mq)		5.398 mq	6.107 mq	
P2 1mq/5,5mq S.U.L.		581 mq		
Verde pubblico da standard 20mq/55mqS.U.L.*		1.162 mq		

Tabella 1

Subcomparto 1			
Tabella standard urbanistici* :		Standard :	Progetto :
S.T.		111.711 mq	
S.T. (escludendo la S.T. Comunale e la Via Mami)		108.907 mq	
S.T.	AT3	80.301 mq	
	AT5	28.606 mq	
S.U.L. = 0,15% x S.T.		16.336 mq	16.335 mq
S.U.L. privati + E.R.P. e Comune di Cesena (3196mq)		19.532 mq	19.531 mq
S.E. privata	AT3 (S.E. 40% S.T.) = 80.301 x 0.4	32.121 mq	32.083 mq
	AT5 (S.E. 25% S.T.) = 28.606 x 0.25	7.151 mq	7.094 mq
S.E. privata		39.272 mq	39.177 mq
S.E. privata + E.R.P. e Comune di Cesena		44.670 mq	45.284 mq
A.P.	AT3 (A.P. 80% S.T.) = 80.301 x 0.8	48.181 mq	48.218 mq
	AT5 (A.P. 75% S.T.) = 28.606 x 0.75	21.454 mq	21.512 mq
	A.P. (Comunale + Via Mami)	2.471mq	2.471mq
A.P. tot.		72.106 mq	72.201 mq (+95mq)
ERP		5.065 mq	5.774 mq (+709 mq)
AP residua (AP tot. - ERP)		67.041 mq	66.427 mq (+ 95 - 709 = - 614 mq)
Verde pubblico da standard 20mq/55mqS.U.L.* (sul 21.011 mq x 20/55)		7.640 mq	7.640 mq
Verde di compensazione aggiuntiva			22.432 mq
P2 1mq/5,5mqS.U.L.*(sul 21.011 mq x 1/5,5) (privato+ E.R.P. e Comune di cesena)		3.820mq	3.941 mq
Alberature	AT3 - 120 alberi/ha = 32.083 x 0.012	385 alberi	
	AT5 - 60 alberi/ha = 7.094 x 0.006	43 alberi	
Alberature totale		428 alberi	431 alberi
Arbusti	AT3 - 300 arbusti/ha = 32.083 x 0.030	962 arbusti	
	AT5 - 120 arbusti/ha = 7.094 x 0.012	86 arbusti	
Arbusti		1.048 arbusti	1.048 arbusti
I.p. S.T. Totale (I. p. AT3 >40%, I. p. AT5>60%)		49.815 mq	55.582 mq
I.p. S.E.**	AT3 (I.P. >50% S.E.) = 32.083 x 0.5	16.041 mq	16.041 mq
	AT5 (A.P. >30% S.E.) = 7.094 x 0.30	2.128 mq	2.128 mq
I.p. S.E. tot.		18.169 mq	18.169 mq

\*Gli standard complessivi verranno realizzati interamente nel Subcomparto 1.  
\*\*Calcolata in funzione della S.E. utilizzata. L'I.P. dell'E.R.P. viene verificata all'interno dell'I.P.Territoriale.

Tabella 2

Subcomparto 2			
Tabella standard urbanistici* :		Standard :	Progetto :
S.T.		9.858 mq	
S.U.L. = 0,15 x S.T.		1.479 mq	1.479 mq
S.E. privata		2.465 mq	2.465 mq
A.P.	AT5 (A.P. 75% S.T.) = 9.859 x 0.75	7.394 mq	7.394 mq
Verde di compensazione aggiuntiva			7.394 mq
I.p. S.T.	AT5 (A.P. >60% S.T.) = 9.859 x 0.60	5.915 mq	8.134 mq
I.p. S.E.	AT5 (A.P. >30% S.E.) = 2.465 x 0.30	740 mq	740 mq
Alberature	AT5 - 60 arbusti/ha = 2.465 x 0.006	15 alberi	16 alberi
Arbusti	AT5 - 120 arbusti/ha = 2.465 x 0.012	30 arbusti	30 arbusti

Tabella 3

### Art. 16 Aree da cedere

Tutte le aree individuate dagli articoli 12, 13 e 14 verranno cedute al Comune di Cesena come previsto dal "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione delle aree pubbliche previste nelle aree di trasformazione" del Comune di Cesena.

Segue tabella.



Proprietà :		S.T. :	S.E. :	S.U.L. : (0,15% S.T.)	A.P.
Proprietà Privata	AT3 (S.E. 40% S.T.)	80.301 mq	32.120 mq	12.045 mq	48.181 mq
	AT5 (S.E. 25% S.T.)	38.464 mq	9.616 mq	5.770 mq	28.848 mq
St a Sul 0 strada vicinale via Mami		1.759 mq			1.759 mq
		120.524 mq	41.736 mq	17.815 mq	78.788 mq
Comune di Cesena	AT3 (S.E. 40% S.T.)	479 mq	191 mq	72 mq	288 mq
	AT5 (S.E. 25% S.T.)	566 mq	142 mq	85 mq	424 mq
		1.045 mq	333 mq	157 mq	712 mq
E.R.P.		121.569 mq	5.065 mq	3.039 mq	0 mq
Proprietà Privata		120.524 mq	41.736 mq	17.815 mq	78.788 mq
Comune di Cesena		1.045 mq	333 mq	157 mq	712 mq
E.R.P.			5.065 mq	3.039 mq	-5.065 mq
<b>Totale :</b>		<b>121.569 mq</b>	<b>47.134 mq</b>	<b>21.011 mq</b>	<b>74.435 mq</b>
<b>Tabella aree da cedere Subcomparto 1 :</b>			<b>Standard :</b>	<b>Progetto :</b>	
Verde pubblico da standard* 20mq/55mqS.U.L. (sub. 1)	7.102 mq		7.640 mq (sub 1-2)*	7.640 mq	
Verde pubblico da standard* 20mq/55mqS.U.L. (sub. 2)	538 mq				
Verde pubblico di compensazione aggiuntiva (sub1)	---			22.432 mq	
Viabilità carrabile	16.249-1.338**= 14.911mq			30.783 mq	
Marciapiedi	2.995 - 11**= 2.984 mq				
Percorsi Ciclopedonali	7.024 - 12**= 7.012 mq				
Verde stradale	5.885 - 9** = 5.876mq				
Parcheggi pubblici (P2)* (sub. 1)	3.551 mq		3.820 mq	3.941 mq	
Parcheggi pubblici (P2)* (sub. 2)	269 mq				
Cabina Enel	---		-	114 mq	
Isola ecologica	146 - 12**= 134 mq			134 mq	
Lotto E.R.P. (escludendo la S.E. del Comune)	5.065 mq	5.774 -161**mq		5.613 mq	
<b>Totale</b>				<b>70.657 mq</b>	
Attuale Strada vicinale che rimarrà tale				1.315 mq	
AREE DA CEDERE FUORI COMPARTO <small>(particelle al foglio 146 n° 2174 parte, 2176 parte, 2179, 2181 parte, 2190)</small>				1.671 mq	
<b>Tabella aree da cedere Subcomparto 2 :</b>				<b>Progetto :</b>	
Verde pubblico di compensazione aggiuntiva (sub2)	7.394 mq			7.394 mq	
*Gli standard complessivi verranno realizzati interamente nel Subcomparto 1					
** Già proprietà Comunale					

Tabella 4

## **Capo I Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo**

### **Art. 17 Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo**

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è stato redatto ai sensi dell'art. 49 della L.R. 47/78 e s.m. e si attua mediante:

- il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione nel rispetto delle prescrizioni dettate da tutti gli enti preposti e della legislazione in materia vigente;
- i singoli interventi edilizi saranno realizzati in seguito al rilascio dei relativi permessi di costruire e dovranno osservare le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

In contemporanea alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate sia la rampa d'accesso agli interrati posta tra i sub-lotti 4.1 e 4.2, sia la strada d'accesso tra il lotto 4.2 e il lotto 4.3, come prescritto nel successivo art.18.04

Ogni altro aspetto necessario alla realizzazione verrà comunque esplicitato nella convenzione.

### **Art. 18 Prescrizioni sulle opere connesse al Permesso di Costruire degli edifici**

**18.01** – Unità di intervento all'interno del PUA

All'interno del PUA si individua la seguente gerarchia: Subcomparti, Isolati, Lotti, Edifici.

L'unità minima è costituita dall'edificio.

All'interno del PUA sono presenti:

Subcomparto 1

Isolato 1 – lotto 1.1 – edifici A, B, C, D, E, F.

Isolato 2 – lotto 2.1 – edificio A

Isolato 3 – lotto 3.1 – edificio A

– lotto 3.2 – edificio A

– lotto 3.3 – edificio A

Isolato 4 – lotto 4.1 – edificio A, B, C

– lotto 4.2 – edificio A

– lotto 4.3 – edificio A, B, C

– lotto 4.4 – edificio A

Isolato 5 – lotto 5.1 – edificio A

– lotto 5.2 – edificio A

– lotto 5.3 – edificio A

– lotto 5.4 – edificio A

– lotto 5.5 – edificio A

Isolato 6 – lotto 6.1 – edificio ERP

Isolato 7 – lotto 7.1 – edificio A

Subcomparto 2

Lotto SUB2.1 – edificio A

Lotto SUB2.2 – edificio A

#### **18.02** – Sequenzialità degli interventi nell'Isolato 4

Nell'Isolato 4 la rampa di accesso agli interrati dei sub-lotti 4.1 e 4.2 e di il percorso di accesso dei sub-lotti 4.2 e 4.3 verrà realizzata tramite permesso di Costruire presentato dal Consorzio Via Ancona - Via Savio o da altro/i avente/i diritto.

#### **18.03** – Unità minime di intervento all'interno di uno stesso lotto

All'interno di uno stesso lotto gli interventi relativi alla realizzazione degli edifici potranno essere autorizzati anche separatamente, purché la sequenzialità degli stessi sia conforme a quanto indicato nell'art. 18.04.

#### **18.04** – Modalità di intervento per gli standard di parcheggi privati e per i percorsi carrabili nel sopra-suolo e per le rampe e le corsie di accesso agli interrati.

Nel caso in cui all'interno di uno stesso lotto si proceda per unità minime di intervento, come previsto nell'art. 18.03, assieme al primo edificio si dovranno realizzare:

- 1) nel sopra-suolo: gli standard di parcheggi privati dell'edificio e i percorsi carrabili che consentano l'accessibilità agli altri edifici del lotto ed agli standard di parcheggi privati di questi ultimi;
- 2) nell' interrato: le rampe di accesso agli interrati dell'edificio ed i percorsi carrabili che consentano l'accessibilità agli interrati degli altri edifici del lotto nel caso di un sistema di parcheggio interrato comune tra più edifici.

### **Art. 19 Durata del Piano Urbanistico Attuativo**

Il presente Piano Urbanistico Attuativo ha durata di 10 anni dalla stipula della Convenzione; decorso tale termine si applica quanto previsto dalle leggi vigenti.

### **Art. 20 Modifiche che non costituiscono variante al P.U.A. approvato**

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 opere di urbanizzazione;

2 – Altezza edifici: sono ammesse variazioni dell'altezza dell'edificio rispetto a quelle individuate nelle tavole delle tipologie del PUA entro un limite del 10%, nel rispetto dell'altezza massima consentita dal PRG e della VL dai confini di zona così come stabilito dal RE vigente;

3 – Dimensione planimetrica degli edifici: sono ammissibili variazioni planimetriche delle dimensioni degli edifici individuate negli elaborati del PUA nel rispetto di quanto sotto indicato:

3.1 - per gli isolati 3 e 5: nel rispetto della SUL massima consentita per lotto, della sagoma di massimo ingombro e degli allineamenti con gli isolati adiacenti previsti dal PUA, delle distanze dai confini e dalla strada, della VL, degli indici ecologici previsti nei singoli lotti, dello standard dei parcheggi privati, delle caratteristiche morfologiche dei fabbricati approvate dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio;

3.2 - per tutti gli altri isolati: nel rispetto della SUL massima consentita per edificio, degli scostamenti dalla sagoma e degli allineamenti con gli isolati adiacenti individuati negli elaborati del PUA, delle distanze dai confini e dalla strada, della VL, degli indici ecologici previsti nei singoli lotti, dello standard dei parcheggi privati, delle caratteristiche morfologiche dei fabbricati approvate dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio;

4 – Destinazioni d'uso: nuove destinazioni previste dal PRG, ma non dal PUA costituiscono variante; tali varianti dovranno essere sottoscritte da tutti i proprietari del Sub-comparto in cui verranno realizzate, ovvero nel caso del Sub-comparto 1 dal Consorzio Via Ancona – Via Savio o da altro/i avente/i diritto;

5 – Accessi ai lotti e/o passi carrai: sono ammissibili modifiche agli accessi dei lotti e alla posizione e dimensione dei passi carrai individuati nel PUA approvato ovvero alla previsione di ulteriori passi carrai nei singoli lotti, mediate 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;

6 – Edifici: sono ammissibili modeste modifiche alla posizione delle aperture delle facciate, rispetto al progetto individuato nelle tavole delle tipologie del PUA (tav.le A12), mentre modifiche rilevanti alla posizione delle stesse sono ammissibili nel caso in cui vari il numero degli alloggi (punto 7) e purché il posizionamento delle stesse sia conforme alla logica individuata negli elaborati del PUA e sia garantito un linguaggio omogeneo; sono ammissibili modifiche alla posizione della distribuzione dei collegamenti verticali rispetto al progetto individuato nelle tavole delle tipologie de PUA, purché non alterino il sistema distributivo complessivo dei lotti; sono ammissibili modifiche alla posizione e alla forma degli impianti tecnologici in copertura rispetto al progetto individuato nelle tavole delle tipologie del PUA; sono ammissibili modifiche alla sagoma delle coperture oltre l'ultimo solaio, purché integrate con i sistemi tecnologici per la produzione di energie rinnovabili e purché la linea di gronda delle coperture a falda coincida con la quota del parapetto delle coperture piane individuata negli elaborati del PUA; la sagoma in pianta della copertura dovrà comunque essere contenuta all'interno della sagoma dell'edificio.

7 – Alloggi: sono ammissibili modifiche del numero degli alloggi previsti rispetto al progetto individuato nelle tavole delle tipologie del PUA nel limite previsti dal RE vigente. nel rispetto dei posti auto dovuti in relazione alla Sul di ogni alloggio, garantendo almeno il 50% degli alloggi superiori ai 50mq di S.U.L. per edificio e nel caso in cui non modifichi la tipologia;

8 – Edilizia Residenziale Pubblica: sono ammissibili variazioni contenute nel entro il 10% rispetto dell'altezza massima prevista dal PUA e della visuale libera; sono ammissibili variazioni del numero degli alloggi nel rispetto della SUL totale e dei posti auto dovuti in relazione alla SUL di ogni alloggio.

9 – Vani Tecnici: non costituisce variante il ridimensionamento o la diversa configurazione dei vani tecnici e delle scale di emergenza.

10 – Reti, sottoservizi, impianti tecnologici: sono ammesse modeste 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.

Sono ammesse modifiche che non incidano 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.

Varianti sostanziali che modifichino il planivolumetrico oppure introducano una destinazione d'uso diversa da quelle previste dal presente Piano Urbanistico Attuativo, dovranno essere proposte da tutti i proprietari del Sub-comparto in cui verranno realizzate, ovvero nel caso del Sub-comparto 1 dal Consorzio Via Ancona – Via Savio o da altro/i avente/i diritto ed essere approvate con lo stesso iter del Piano Urbanistico Attuativo.

## **TITOLO III    PRESCRIZIONI D'IMPIANTO URBANISTICO**

### **Capo I Prescrizioni per l'impianto urbanistico**

#### **Art. 21 Prerequisiti per l'impianto urbanistico**

L'impianto urbanistico ed il sistema dei sottoservizi dovranno sottostare a quanto indicato nella Determinazione n° 681 del 21-04-2008 "Autorizzazione alla presentazione del PUA di iniziativa privata relativa al comparto AT3-AT5 05/16 San Mauro, Via Savio", e alla Determina n°570 del 31-03-2009 " Rettifica della Determina n° 681 del 21-04-2008 "Autorizzazione alla presentazione del PUA di iniziativa privata relativa al comparto AT3-AT5 05/16 San Mauro, Via Savio" per quel che riguarda i tempi di approvazione rispetto alla realizzazione del collettore di via Savio.

La rete delle acque bianche sarà collegata al sistema fognario esistente sulla via Ancona, messo in sicurezza attraverso la realizzazione di un canale scolmatore che avrà uno scarico diretto sul fiume Savio.

#### **Art. 22 Sistema della viabilità**

Il sistema della viabilità, costituito da sede carraia, marciapiedi e/o pista ciclo pedonale, parcheggi pubblici, isole ecologiche ed alberature, dovrà essere realizzato così come individuato negli elaborati grafici allegati.

Per quanto riguarda lo studio sull'impatto ambientale che provoca la realizzazione di queste nuove infrastrutture si rimanda alla relazione di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, mentre per l'incremento di traffico e le strategie per il contenimento dei relativi rischi si rimanda alla Relazione Infrastrutturale.

#### **Art. 23 Materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione**

La sede carraia, i marciapiedi, le piste ciclo-pedonali, i parcheggi pubblici, dovranno essere realizzati così come individuato negli elaborati grafici allegati e come sarà previsto nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 24 Sistema verde**

Il sistema verde, le essenze arboree, arbustive dovranno essere realizzate così come individuato negli elaborati grafici allegati e come sarà previsto nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che rispetteranno il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione delle aree pubbliche previste nelle Aree di Trasformazione".

#### **Art. 25 Vincolo idrogeologico**

Parte dell'area di trasformazione, in entrambi i subcomparti, ricade all'interno della fascia di rispetto dei 150m rispetto ai corsi dei fiumi.

Queste aree, ricadenti nelle particelle al foglio 146 n°25,195, 2087 parte, 2088 parte, 2092 parte, 2095parte, sono già vincolate dalla scheda di piano ad aree verdi e come tali anche da progetto sono state individuate come

aree verdi di compensazione aggiuntiva. Per problemi di natura tecnica e di richieste da parte della società di servizi per l'energia Elettrica si è dovuto prevedere il posizionamento di una cabina elettrica, nella particella al foglio 146 n°25 in prossimità del marciapiede stradale, come individuato negli elaborati di progetto. Sarà richiesta apposita autorizzazione ambientale in sede di permesso di costruire.

## **Capo II Prescrizioni per le Tipologie Edilizie**

### **Art. 26 Suddivisione gerarchica dell'intervento in unità minime**

L'intero sistema prevede al realizzazione di 21.011 mq di SUL a destinazione residenziale U1/1. Di cui 17.815 mq di privati e 3.196 mq di ERP (di cui 157 derivanti da particelle di proprietà comunale).

### **Art. 27 Dati e standards delle unità minime**

L'intervento si articola su due sub-comparti. All'interno di ciascun sub-comparto si individuano degli isolati, a loro volta suddivisi in lotti che raggruppano uno o più edifici.

Gli standards di parcheggi privati sono soddisfatti per ogni isolato, mentre lo standard di permeabilità sulla Se è soddisfatto sulla complessività dell'intervento.

### **Art. 28 Specifiche ai dati delle unità minime**

I dati dell'intervento suddivisi per unità minime sono i seguenti:

#### ISOLATO 1

LOTTO 1.1: edifici : 1.1.A Sul 1626mq, 1.1.B Sul 937mq, 1.1.C Sul 1055mq, 1.1.D Sul 1032mq, 1.1.E Sul 500mq, 1.1.F Sul 760 mq;

Se totale = 14.746 mq

SUL Tot = 5.910,00 mq

Permeabilità Se = 7.283,00 mq

Alloggi = 75

P1 totali = (136) 137 realizzati; 91 interrati, 46 esterni

Alberi = 177

Arbusti = 443

#### ISOLATO 2

LOTTO 2.1: edificio 2.1.A Sul 980 mq

Se totale = 2.966 mq  
SUL Tot= 980,00 mq  
Permeabilità Se = 1.573,00 mq  
Alloggi = 12  
P1 totali = (20) 21 realizzati; 13 interrati, 8 esterni  
Alberi = 38  
Arbusti = 89

#### ISOLATO 3

LOTTO 3.1: edificio 3.1.A Sul 255 mq

Se totale = 710,00 mq  
SUL Tot= 255,00 mq  
Permeabilità Se = 355,00 mq  
Alloggi = plurifamiliare 2  
P1 totali = 4  
Alberi = 9  
Arbusti = 21

LOTTO 3.2: edificio 3.2.A Sul 285 mq

Se totale = 750,00 mq  
SUL Tot= 285,00 mq  
Permeabilità Se = 375,00 mq  
Alloggi = plurifamiliare 2  
P1 totali = 4  
Alberi = 9  
Arbusti = 23

LOTTO 3.3: edificio 3.3.A Sul 300 mq

Se totale = 780,00 mq  
SUL Tot= 300,00 mq  
Permeabilità Se = 390,00 mq  
Alloggi = plurifamiliare 2  
P1 totali = 4  
Alberi = 9  
Arbusti = 23

#### ISOLATO 4

LOTTO 4.1: edifici 4.1.A Sul 586 mq, 4.1.B Sul 1087 mq, 4.1.C Sul 223 mq

Se totale = 4.291 mq  
SUL Tot = 1.896,00 mq



Permeabilità Se = 1.865,00 mq

Alloggi = 20

P1 totali = (39) 46 realizzati; 26 interrati, 20 esterni

Alberi = 45

Arbusti = 100

LOTTO 4.2: edificio 4.2.A Sul 920mq

Se totale = 2.454,00 mq

SUL Tot = 920,00 mq

Permeabilità Se = 1.210,00 mq

Alloggi = 12

P1 totali = (22) 22 realizzati; 14 interrati, 8 esterni

Alberi = 27

Arbusti = 74

LOTTO 4.3: edificio 4.3.A Sul 1087 mq, 4.3.B Sul 1045 mq, 4.3.C Sul 223mq

Se totale = 5.033,00 mq

SUL = 2355,00 mq

Permeabilità Se = 2.120,00 mq

Alloggi = 28

P1 totali = (52) 55 realizzati; 38 interrati, 17 esterni

Alberi = 48

Arbusti = 117

LOTTO 4.4: edificio 4.4.A Sul 610mq

Se totale = 1.611,00 mq

SUL Tot= 610,00 mq

Permeabilità Se = 696,00 mq

Alloggi = 8

P1 totali = (15) 15 realizzati; 11 interrati, 4 esterni

Alberi = 17

Arbusti = 38

ISOLATO 5

LOTTO 5.1: edificio 5.1.A Sul 891mq

Se totale = 1.464,00 mq

SUL = 891,00 mq

Permeabilità Se = 451,00 mq

Alloggi = plurifamiliare 15

P1 totali = 22-23

Alberi = 9

26

Arbusti = 20

LOTTO 5.2: edificio 5.2.A Sul 230 mq

Se totale = 674,50 mq

SUL Tot= 230,00 mq

Permeabilità Se = 337,25 mq

Alloggi = bifamiliare 2

P1 totali = 4

Alberi = 8

Arbusti = 20

LOTTO 5.3: edificio 5.3.A Sul 230 mq

Se totale = 674,50 mq

SUL Tot = 230,00 mq

Permeabilità Se = 337,25 mq

Alloggi = bifamiliare 2

P1 totali = 4

Alberi = 8

Arbusti = 20

LOTTO 5.4: edificio 5.4.A Sul 230 mq

Se totale = 674,50 mq

SUL Tot = 230,00 mq

Permeabilità Se = 337,25 mq

Alloggi = bifamiliare 2

P1 totali = 4

Alberi = 8

Arbusti = 20

LOTTO 5.5: edificio 5.5.A Sul 230 mq

Se totale = 674,50 mq

SUL Tot = 230,00 mq

Permeabilità Se = 337,25 mq

Alloggi = bifamiliare 2

P1 totali = 4

Alberi = 8

Arbusti = 20

ISOLATO 7

LOTTO 7.1: edificio 7.1.A Sul 1.013mq

Se totale = 1.674,00 mq

SUL Tot = 1.013,00 mq

Permeabilità Se = 502,00 mq

Alloggi = 12

P1 totali = (22) 22 realizzati; 17 interrati, 5 esterni

Alberi = 11

Arbusti = 20

ISOLATO Sub 2

LOTTO Sub 2.1: edificio 2.1.A Sul 748 mq

Se totale = 1.246,00 mq

SUL Tot = 748,00 mq

Permeabilità Se = 374,00 mq

Alloggi = 9

P1 totali = 15; 9 interrati, 6 esterni

Alberi = 7

Arbusti = 15

LOTTO Sub 2.2: edificio 2.2.A Sul 731 mq

Se totale = 1.219,00 mq

SUL = 731,00 mq

Permeabilità Se = 366,00 mq

Alloggi = 9

P1 totali = 15; 9 interrati, 6 esterni

Alberi = 9

Arbusti = 15

## **Art. 29 Edilizia Residenziale Pubblica**

Si riportano di seguito i dati per le diverse ipotesi progettuali:

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Tipologia in linea

TOTALE

Se = 6.107,00 mq

SUL = 3.196 mq

Alloggi = 42

P1 = 67 posti auto interrati

BLOCCO OVEST

SUL = 1.581 mq

Alloggi:

Ipotesi 1 : 7 bilocali; 12 trilocali; 2 quadrilocali = 21

P1 = 35 posti auto interrati

BLOCCO EST

SUL = 1.615 mq

Alloggi:

Ipotesi 1 : 7 bilocali; 14 trilocali; = 21

P1 = 67 posti auto interrati

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Tipologia in linea e a schiera

TOTALE

Se = 6.107,00 mq

SUL = 3.196 mq

Alloggi = 33

P1 = 60 posti auto interrati

BLOCCO OVEST (Tipologia in linea)

SUL = 1.502 mq

Alloggi:

Ipotesi 1 : 6 bilocali; 9 trilocali; 3 quadrilocali = 18

P1 = 30 posti auto interrati

BLOCCO EST (Tipologia a schiera)

SUL = 1.694 mq

Alloggi:

Ipotesi 1 15 quadrilocali; = 15

P1 = 30 posti auto interrati

L'edificio è realizzabile in due unità distinte. La permeabilità garantisce il rispetto sullo standard della St.

Vi sono 58 alberi

### **Art. 30 Matrice di impianto degli organismi edilizi**

La matrice di impianto dei singoli edifici ed il sistema aggregativo degli stessi non potrà essere modificato nella sua strutturazione se non per aspetti marginali, come indicato negli art. 20, 31, 32, 33 e 34.

Per quanto riguarda il progetto per l'edificio dell'E.R.P. sono stati inseriti due progetti entrambi ricadenti all'interno della sagoma di massimo ingombro. Sarà l'Amministrazione Comunale a scegliere quale soluzione progettuale riterrà più opportuna realizzare in funzione delle proprie esigenze.

### **Art. 31 Allineamenti dei fronti rispetto gli assi stradali e modifiche dimensionali minime dei corpi di fabbrica.**

Tutti gli edifici prospicienti i fronti stradali dovranno rispettare gli allineamenti previsti dagli elaborati del PUA; tali allineamenti andranno rispettati anche tra i fronti dei diversi edifici interni ai lotti, come previsto negli elaborati del PUA.

Sono ammesse variazioni minime, per un massimo di 25 cm, nelle distanze tra gli edifici e tra gli edifici e gli assi stradali derivate dalla strutturazione del paramento murario o dai relativi sistemi strutturali e da eventuali accorgimenti tecnici atti a favorire un miglioramento della qualità dell'intervento, dove questo non si pone in contrasto con le distanze minime e la visuale libera previste dal RE, garantendo una distanza minima di 5 m dai confini stradali. Tale misura è da considerarsi come tolleranza massima per il mantenimento dell'allineamento del fronte. Gli edifici dovranno comunque mantenere come distanza massima rispetto ai confini stradali la distanza indicata in planimetria

Non sono ammessi terrazzi o balconi sui fronti lungo strada, ma solo logge non aggettanti, ovvero ricavate internamente al volume dell'edificio.

### **Art. 32 Sviluppo e altezza massima dei fronti**

In relazione a quanto individuato negli elaborati grafici, tutti gli edifici dovranno mantenere la strutturazione in alzato per numero di piani come indicato nella tavola delle tipologie.

Le sagome delle coperture potranno variare per forma, purché siano integrate ai sistemi tecnologici di energia rinnovabile e purché la quota di gronda di coperture a falda sia allineata alla quota del parapetto delle coperture piane. La sagoma in pianta della copertura dovrà comunque essere contenuta all'interno della sagoma dell'edificio.

Sono esclusi dai limiti di altezza gli impianti tecnologici, quali gli extra-corsa degli ascensori e i vani tecnici, i tralicci per le linee elettriche, le torri piezometriche e per le telecomunicazioni, le ciminiere.

Nel caso di realizzazione di sagome di coperture differenti da quelle piane, l'altezza del fronte viene calcolata, come da articolo 3 comma 7 del Regolamento Edilizio, dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e la parete verticale. Tale altezza è indicata nelle schede di ogni edificio e comunque dovrà rispettare le prescrizioni determinate dalla Visuale Libera, come indicato nell'articolo 5 comma 7 punto C del R.E.

### **Art. 33 Vani tecnologici in copertura**

In relazione a quanto individuato negli elaborati grafici, non sono vincolanti le dimensioni, le forma e il posizionamento dei vani tecnologici in copertura, che potranno variare in sede di Permesso di Costruire in rapporto alle necessità degli edifici ed assumere una forma compatibile con i sistemi adottati, comprese porzioni a falde.

## **Art. 34 Linguaggio edilizio e architettonico**

L'insieme dei tessuti edilizi dovrà essere uniformato nell'aggregazione degli organismi edilizi che costituisce sistema diffuso di impianto distributivo tra i diversi edifici e gli spazi liberi pertinenziali e condominiali. Gli organismi edilizi dovranno essere uniformati nell'alternanza dei pieni e dei vuoti e nel linguaggio architettonico.

### 1) Materiali dei paramenti murari

L'uso diversificato dei materiali può essere funzionale alla definizione delle gerarchie tra i sistemi dei diversi organismi edilizi o alla sovrapposizione per fasce di piano.

Materiali consentiti:

- intonaci costituiti preferibilmente da leganti naturali ed eventualmente colorati in pasta, laterizi a vista, pietra naturale o artificiale, membrane metalliche;
- elementi tecnologici connessi alla produzione di energia sostenibile, purché trovino riferimento nel sistema compositivo della facciata.

### 2) Manti di copertura

Materiali consentiti:

- pavimenti sospesi per esterno in cotto, legno o altri materiali aggregati;
- lastre nervate o posate a nastro con finitura in rame o zinco-titanio o laterizi purché integrati con i sistemi tecnologici;
- tutto quanto connesso alla realizzazione di tetti verdi;
- elementi tecnologici connessi alla produzione di energia sostenibile, purché integrati nel sistema di copertura piana o inclinata.

### 3) Logge, balconi e terrazze

Tali sistemi dovranno essere opportunamente schermati con adeguati sistemi per la selezione dell'irraggiamento solare in funzione dell'esposizione dei fronti a sud e/o ovest.

4) Non sono ammesse alcun tipo di aperture ad arco, anche nei sistemi di porticato e nelle logge.

## **Art. 35 Accessi carrai**

Il numero degli accessi carrai ammonta a 22:

- Sub-comparto 1: 20 accessi carrai di cui
  - Isolati 1,2,3,4,5,7 : 17 accessi carrai
  - Isolato 6 (ERP): 2 accessi carrai
  - ROIR: 1 accesso carraio
- Sub-comparto 2 : 2 accessi carrai

### **Art. 36 Edilizia Sostenibile**

Il rispetto delle finalità e delle disposizioni di cui all'articolo 6.01 delle *Norme di Attuazione* vigenti al momento della presentazione del Piano Urbanistico Attuativo, di cui al comma 1, articolo 3 del *Regolamento Edilizio* vigente al momento della presentazione del Piano Urbanistico Attuativo, e di cui all'articolo 3.2a del *Disciplinare per l'incentivare l'edilizia sostenibile* modificato e integrato con Delibera del C.C. n° 86 del 17/05/2007 consente ai soggetti attuatori di avvalersi, al momento della presentazione del permesso di costruire degli interventi previsti dal presente P.U.A. degli incentivi di carattere edilizio-urbanistico ivi presenti (esclusione delle murature perimetrali e conseguente riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria per almeno il 30% dell'importo dovuto). Tale modalità, espressamente richiesta dai soggetti attuatori, è evidenziata negli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo (tramite evidenziazione nella Relazione Tecnica e/o nelle tavole delle tipologie con apposita campitura).

L'intervento verrà realizzato nel rispetto della Del. di Assemblea Legislativa n. 156 del 04/03/2008 della Regione Emilia Romagna; in particolare verrà rispettato quanto previsto dall'Allegato 2, *Disposizioni in materia di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti*, art. 18, ovvero verrà realizzata "l'installazione di impianti a fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica per una potenza installata non inferiore a [...] 1 kW per ogni alloggio di edifici ad uso residenziale".

**ALLEGATO "D"**

**DISCIPLINARE PER L'INCENTIVARE  
L'EDILIZIA SOSTENIBILE**

[allegato aggiunto con Delibera di C.C. n° 214 del 24/11/2005]  
[allegato entrato in vigore con Delibera di C.C. n° 127 del 29/06/06]  
[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 86 del 17/05/2007]



*Gruppo di lavoro*

*Arch. Marco Bonaretti*  
*Arch. Annamaria Biscaglia*  
*Arch. Stefano Rossi*  
*Arch. Cinzia Brighi*  
*Arch. Daniele Minotti*  
*Arch. Gualtiero Bernabini*  
*Arch. Fabio Calderoni*  
*Ing. Giovanni Battistini*  
*Ing. Massimo Moretti*  
*Arch. M. Chiara Magalotti*  
*Geom. Luciana Battistini*  
*Geom. Emanuela Sbrighi*

*Coordinamento Generale*

*Arch. Daniele Minotti*

*Assessore all'Urbanistica*

*Maura Miserocchi*