

**Comune
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

Allegato "B"
Scheda Tecnica descrittiva
Inquadramento lotto

**LOTTO ERP – AT 05/16 AT3-AT5
SAN MAURO**

LOTTO 1

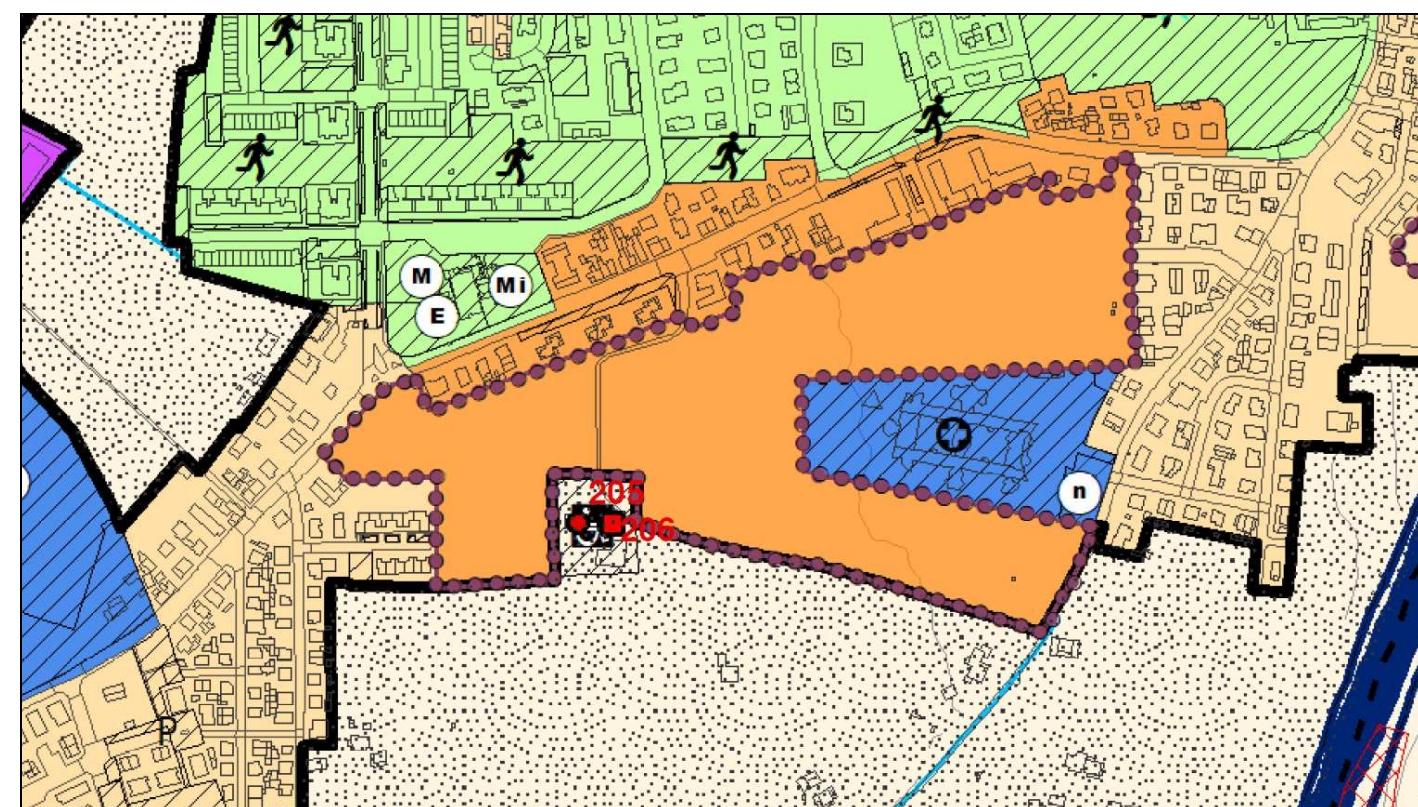
BANDO PER ASSEGNAZIONE DI LOTTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) IN AREA DI TRASFORMAZIONE 05/16 AT3-AT5 DI SAN MAURO – VIA ANCONA

LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE CON INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO



Rappresentazioni non in scala

ESTRATTO Piano Urbanistico Generale Stralcio tavola Trasformabilità.



CITTA' DA RIPIANIFICARE

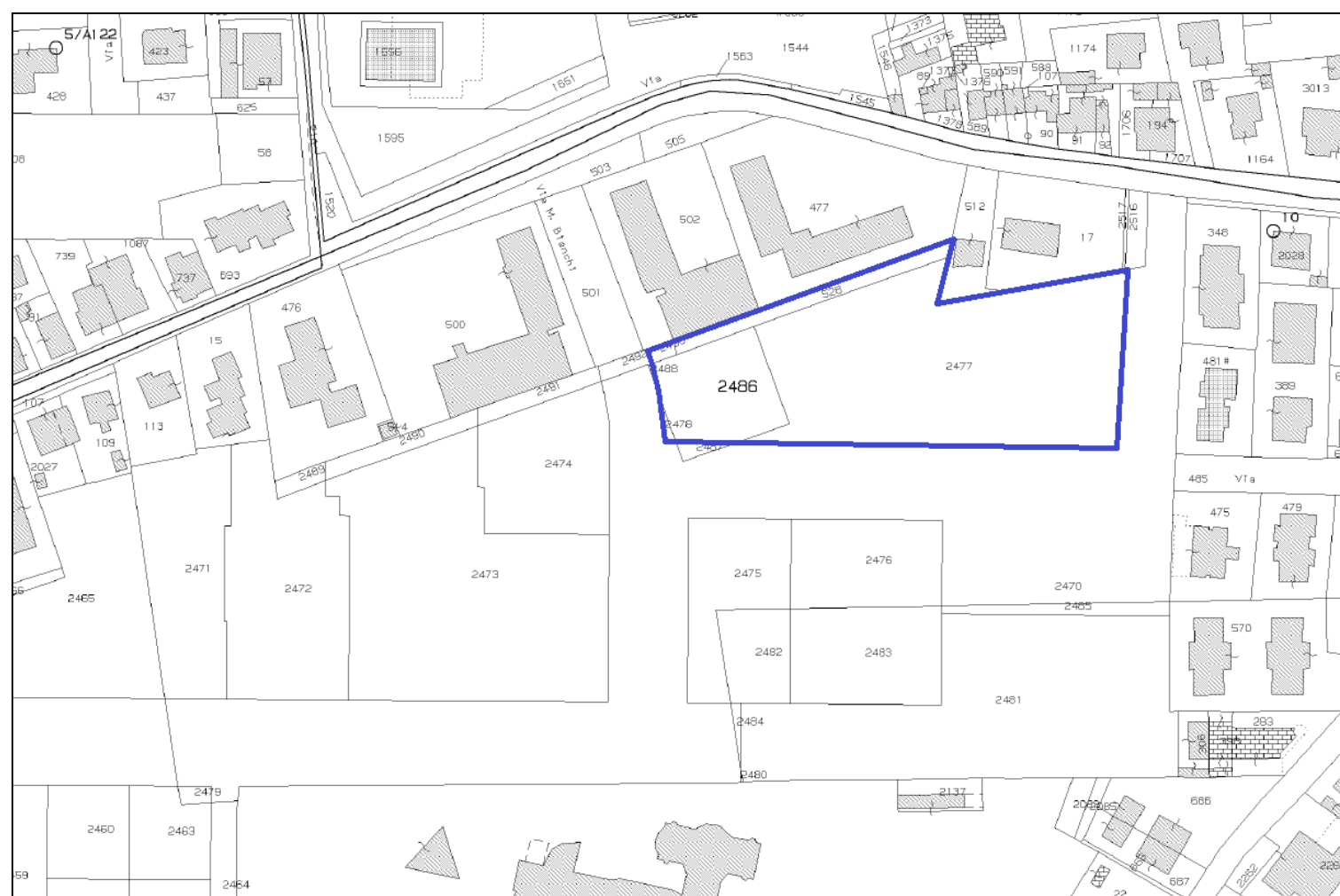


Aree con piani/progetti in corso di attuazione (art. 4.14)

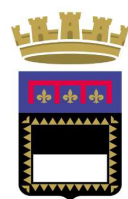


tessuti media densità (4.8.4)

ESTRATTO MAPPA CATASTALE: FOGLIO 146, MAPPALI 528, 2477, 2478, 2486 E 2493



Rappresentazione non in scala



**Comune
di Cesena**

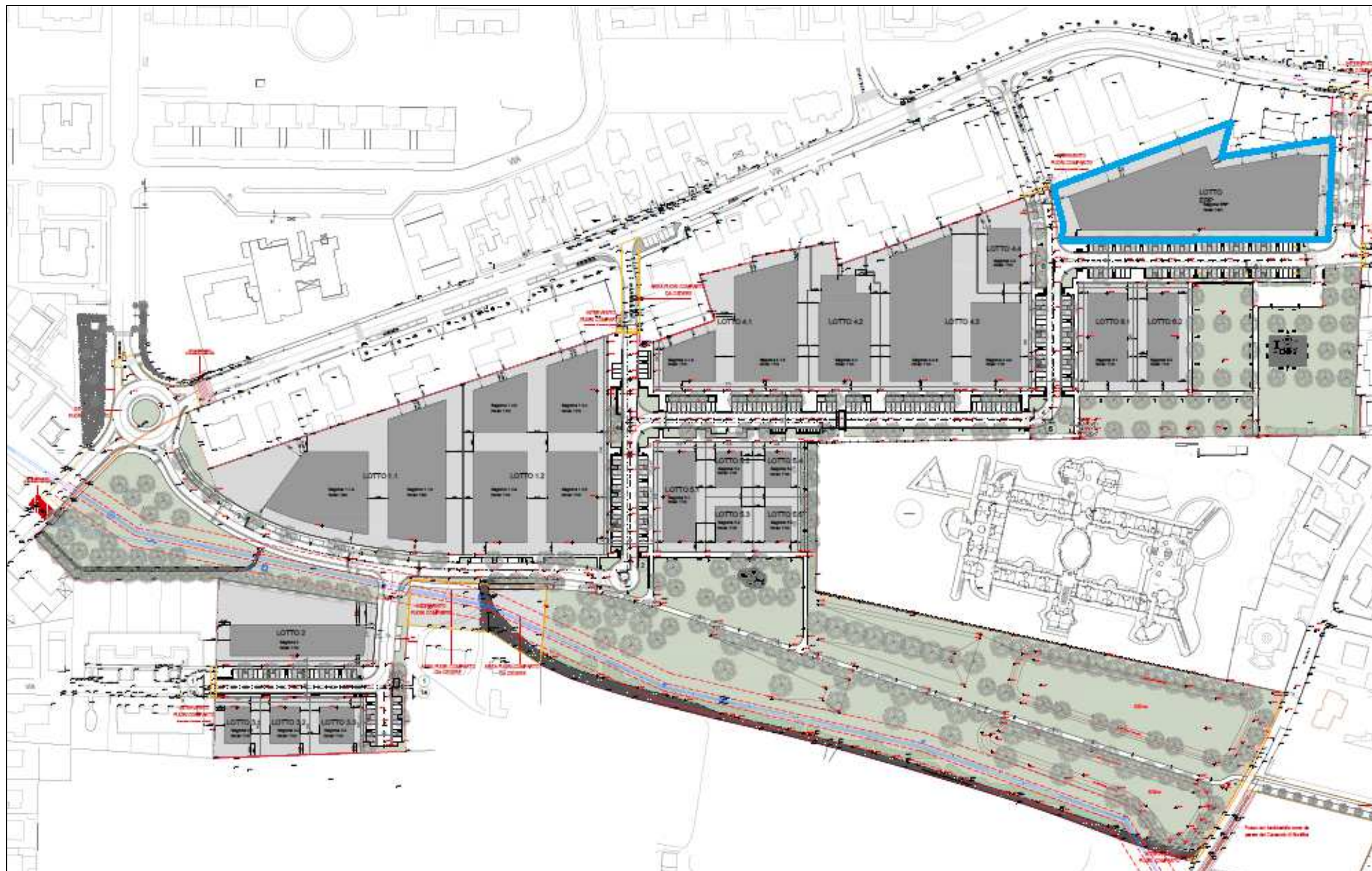
**Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio**
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

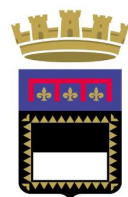
0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

Allegato "B"
Scheda Tecnica descrittiva
Inquadramento lotto

**LOTTO ERP – AT 05/16 AT3-AT5
SAN MAURO**

PLANIMETRIA GENERALE PUA E INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO





**Comune
di Cesena**

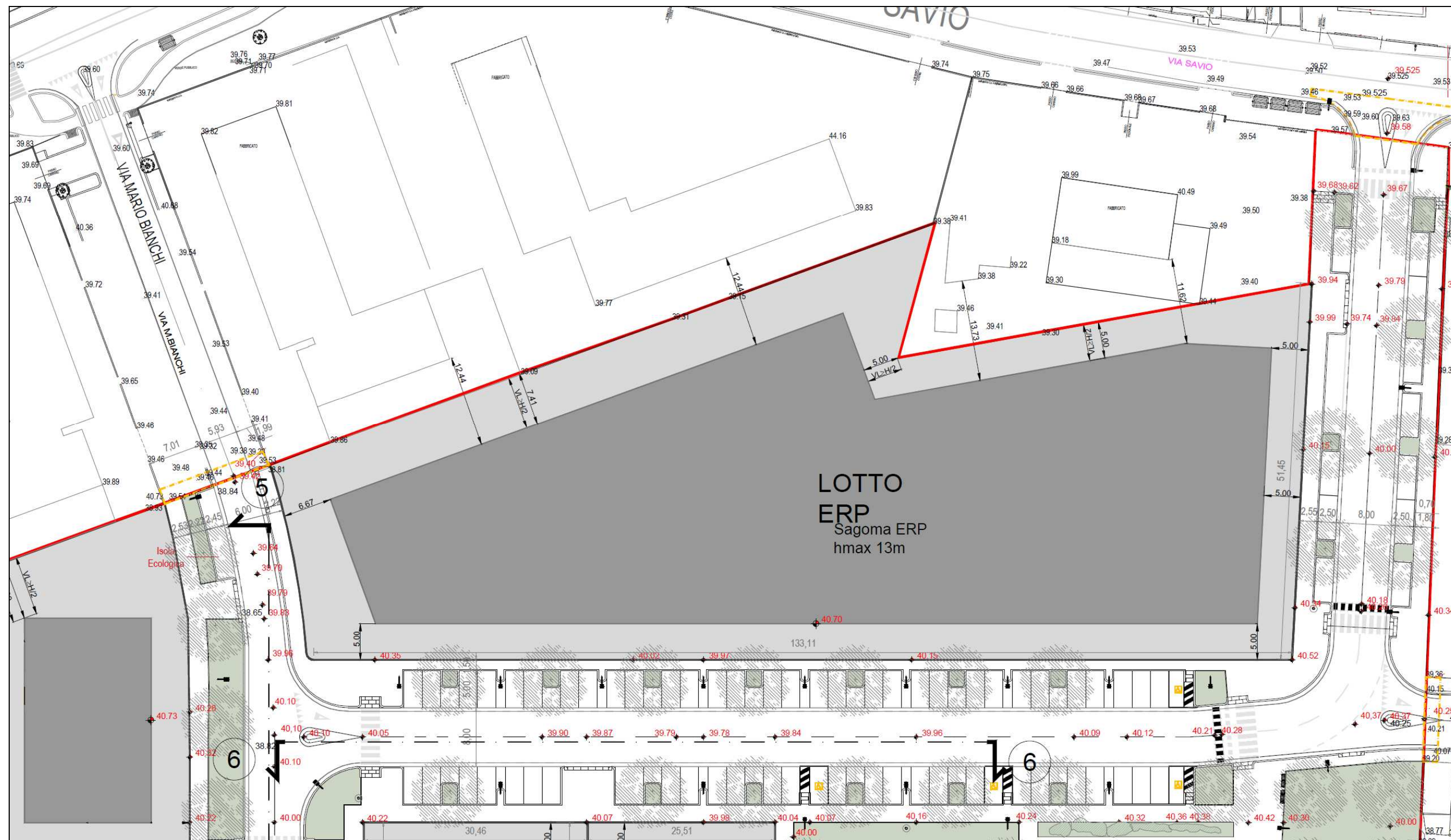
**Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio**
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

Allegato "B"
**Scheda Tecnica descrittiva
Inquadramento lotto**

**LOTTO ERP – AT 05/16 AT3-AT5
SAN MAURO**

PLANIMETRIA DI DETTAGLIO DEL LOTTO



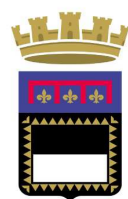


TABELLA DATI LOTTO E ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PUA

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 $\geq H/2$

Art. 3 Destinazioni d'uso

I fabbricati di progetto hanno destinazione unicamente residenziale (Uso U1/1)

Art. 4 Superficie Utile Lorda

Valgono le disposizioni vigenti per il PUA approvato con deliberazione G.C. n. 460 del 13/12/2011 con riferimento al *Disciplinare per l'incentivare l'edilizia sostenibile* modificato e integrato con Delibera del C.C. n° 86 del 17/05/2007, e alla *Deliberazione di Assemblea Legislativa n. 156 del 04/03/2008* della Regione Emilia Romagna.

Le disposizioni vigenti per il PUA approvato consentono la possibilità di avvalersi, al momento della presentazione del Permesso di Costruire dei fabbricati, di incentivi di carattere edilizio-urbanistico (esclusione del conteggio della SUL delle murature perimetrali e riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria per almeno il 30% dell'importo dovuto).

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.

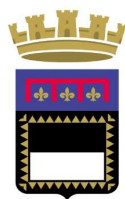
La realizzazione delle parti accessorie e comuni a più fabbricati compresi all'interno della Superficie edificabile (rampe, corsie di distribuzione alle autorimesse, percorsi, ecc...) dovrà precedere la costruzione degli edifici e dovrà essere definita da progetto unitario. In alternativa è consentito 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/10mc 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 ciclopeditoni 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.

LOTTO 2

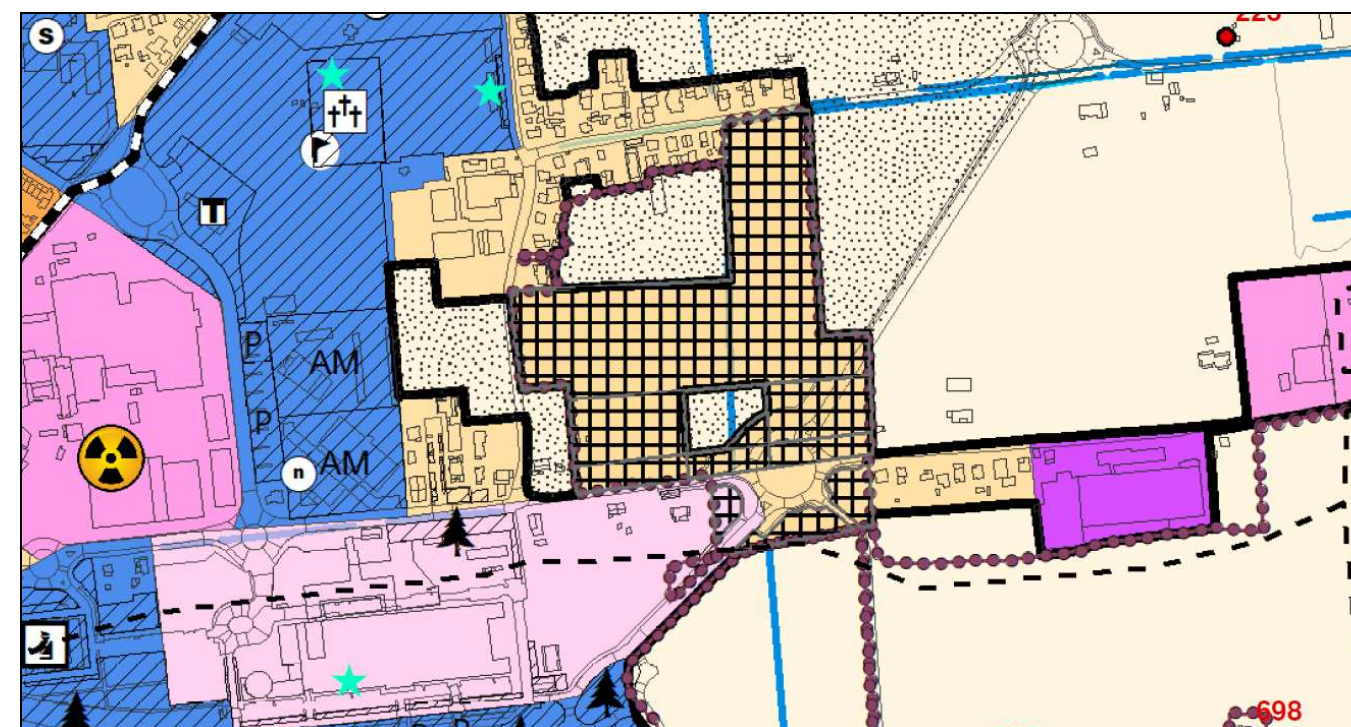
BANDO PER ASSEGNAZIONE DI LOTTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) IN AREA DI TRASFORMAZIONE 04/18 AT3 – 1°-3° STRALCIO DI ATTUAZIONE SANT'EGIDIO – VIA ASSANO, VIA REDICHIARO

LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE CON INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

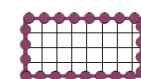


Rappresentazione non in scala

ESTRATTO Piano Urbanistico Generale Stralcio tavola Trasformabilità.

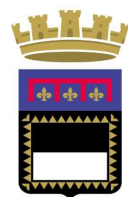


CITTA' DA RIPIANIFICARE



Pua convenzionati nella fase transitoria (art. 4.14)

tessuti bassa densità (4.8.3)



**Comune
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

Allegato "B"
Scheda Tecnica descrittiva
Inquadramento lotto

LOTTO ERP – AT 04/18 AT3
(1° -3° STRALCIO) - S. EGIDIO

PLANIMETRIA GENERALE PUA E INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

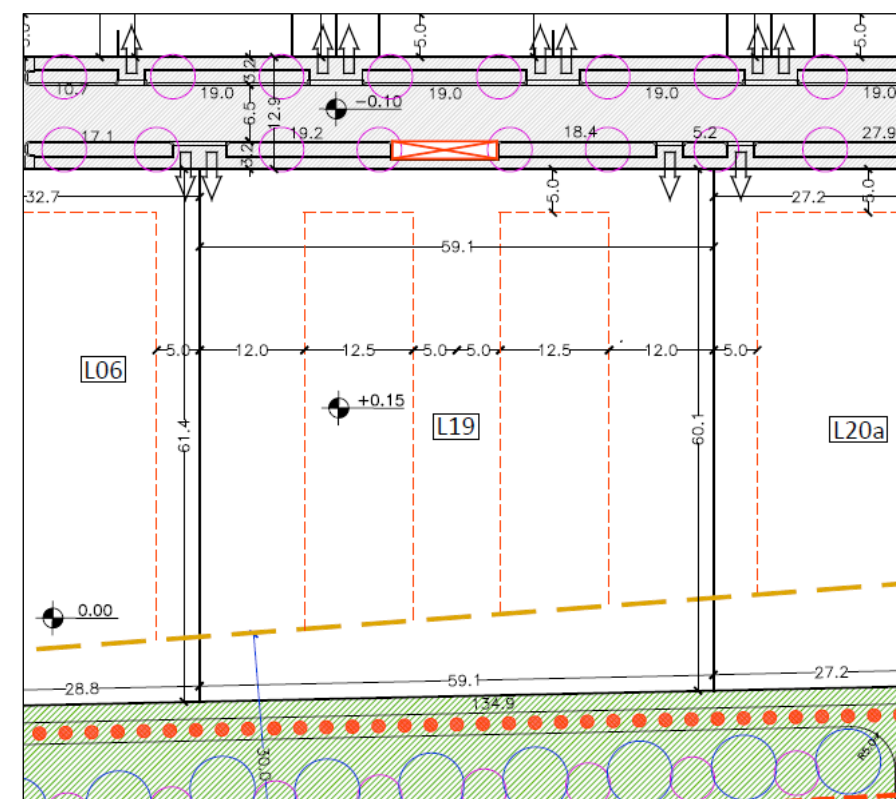
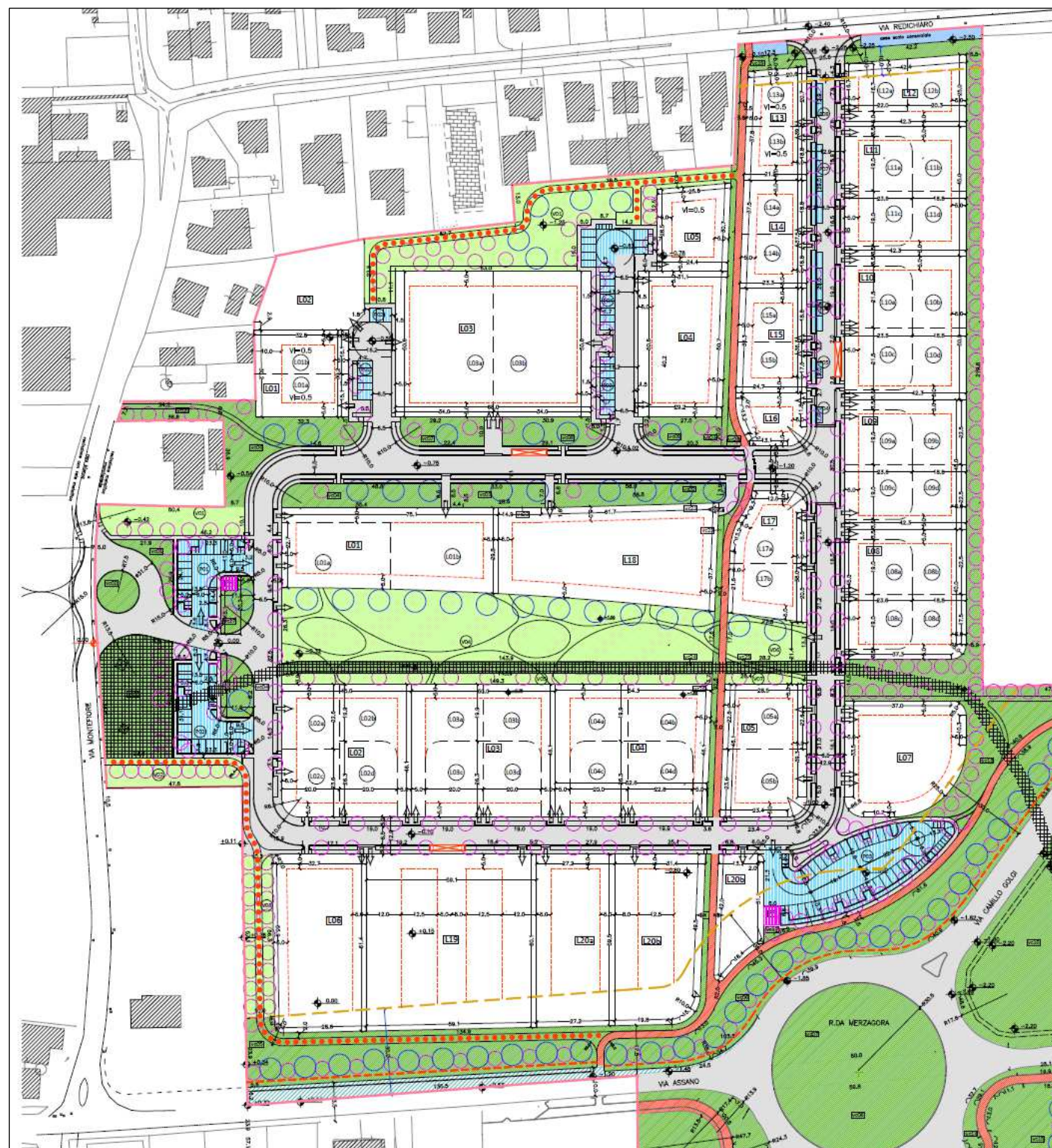


TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI TECNICI LOTTO ERP (n. 19)

Lotto	SE	S. permeab.	Alberi	Arbust i	ST	D confini	D fabbr.	H max	mc invarianza
19 ERP	3592,00	1579,26	43	108	2155,18	Profilo max ingombro	10,00	13,00	53,88



0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

Allegato “B”
Scheda Tecnico descrittiva
Inquadramento lotto

**LOTTO ERP – AT 04/18 AT3
(1° -3° STRALCIO) - S. EGIDIO**

ESTRATTO MAPPA CATASTALE: FOGLIO 112, MAPPALE 909

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PUA

Superficie totale (ST), in sostituzione della Superficie Utile Lorda (Sul)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati, comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, esclusi i volumi tecnici e gli interrati destinati esclusivamente a superficie accessoria in tutti gli ambiti urbani e rurali dove gli interrati medesimi non siano esclusi per motivi di tutela ambientale e/o di vincolo idrogeologico e/o dalle norme urbanistiche.

Altezza degli edifici ed eventuali schemi delle tipologie edilizie da adottare

Gli edifici potranno essere realizzati in maniera distinta all'interno di ogni singolo sub-lotto, nel rispetto delle rispettive potenzialità ad esso assegnate e delle distanze minime dai confini di ml. 5,00.

All'interno dei lotti è inoltre consentita la realizzazione di edifici con progetto unitario su diversi sub-lotti tra loro confinanti, rendendo in tal modo possibile l'edificazione in confine, la ridistribuzione della potenzialità e lo spostamento e/o l'eliminazione del confine di divisione tra i sub-lotti.

Gli schemi rappresentati nell'elaborato Tav. 04 – Profili/Sezioni, così come le sagome edilizie indicate nella Tav. 02b – Analisi progettuale e nella Tav. 03 – Planivolumetrico, non sono vincolanti per la progettazione degli edifici; descrivono solo alcune delle possibili sotto-suddivisioni dei singoli lotti e la flessibilità generale dell'impianto urbanistico proposto, attuabili (quelle indicate, così come qualsiasi altra) attraverso l'approvazione dei successivi interventi edilizi diretti e senza la necessità di preliminari varianti urbanistiche.

L'altezza massima dei fabbricati all'interno del Comparto non può essere superiore a $H_{max} \leq ml\ 13$.

E' sempre consentita la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

In ogni lotto sono consentite tutte le tipologie edilizie, nel rispetto delle superfici, degli indici paesaggistici, ecologici e dei parcheggi privati, oltretutto, fatto obbligo, per ogni lotto, di prevedere il rispetto dei parametri di invarianza riportati nella seguente tabella; la progettazione e realizzazione degli alloggi sarà eseguita nel rispetto del R.E.

USI PREVISTI: U1/1 (RESIDENZA)

DISTRIBUZIONE POTENZIALITA ERP COMPARTI 1 E 3

	<i>Lotto</i>	<i>SE</i>	<i>S. Permeab.</i>	<i>Alberi</i>	<i>Arbusti</i>	<i>ST</i>
Totale	19	3592,00	1579,26	43	108	2155,18

- A, densità arborea, numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di Se = 120 alberi/ha Se;

- Ar, densità arbustiva, definisce il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di Se = 300 arbusti/ha Se;

- Ipf (Se), Indice di permeabilità fondiaria, rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria $\geq 50\%$.

La visuale libera si applica ai confini di proprietà con esclusione dei confini stradali.

VI = 1 dai confini di zona, escluso i confini tra Area di Trasformazione residenziale e Tessuto residenziale, ove si applica VI = 0,5.

Vincolo di invarianza

In ogni lotto sarà d'obbligo prevedere il rispetto dei parametri di invarianza idraulica riportati nella precedente tabella;

Servizio teleriscaldamento

Sull'area in oggetto erano già stati espressi i pareri Hera P.8158 del 15/03/2010, P.149236 del 26/08/2011 e P.73616 del 11/06/2014.

In essi la rete di teleriscaldamento principale era estesa lungo la via Assano ed era previsto un allaccio privato a servizio dei lotti paralleli alla strada, nei quali si prevedeva una maggiore concentrazione della potenzialità edificatoria, con interventi di media/grande dimensione che rendevano opportuna l'adozione di tale tecnologia.

Rispetto alla precedente soluzione progettuale, che prevedeva in questi lotti circa 9.000 mq di ST, il progetto attuale prevede una potenzialità molto inferiore, pari a circa 4.900 mq (lotti n. 6, n. 19 (ERP), n. 20a e n. 20b).

Sulla base dei fabbisogni ipotizzati in tali aree è stata richiesta a Hera una verifica di fattibilità, che è risultata positiva, relativa alle temperature che il sistema attualmente esistente nella zona potrebbe fornire ai nuovi interventi.

Il progetto pertanto prevede (vedi tav. 07a) la estensione della rete di teleriscaldamento all'interno dell'intero comparto con allacci previsti a tutti i lotti edificabili.

In sede di progettazione esecutiva, a seguito della preventivazione economica da parte di Hera per tale intervento, risulterà possibile eventualmente valutare se dal punto di vista tecnico economico tale intervento risulti conveniente e opportuno all'area oggetto d'intervento.

Materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori

Nessun tipo di vincolo.

Recinzioni

Le soluzioni relative alle recinzioni private, riguardanti i confini tra lotti privati sono libere e saranno da definire in sede di approvazione dei singoli interventi edilizi. Da privilegiare sarebbero soluzioni simili a quelle, prevalentemente trattate a verde, previste obbligatoriamente sui lati di confine tra lotti privati e aree a verde pubblico (di standard, mitigazione e compensazione), le cui soluzioni sono contenute nella Tav. 05a – Verde pubblico, Mobilità.

L'altezza massima delle recinzioni tra lotti confinanti e verso le strade pubbliche deve essere $\leq m\ 1,5$.

Numero e caratteristiche degli accessi carrai

Il numero e le caratteristiche dimensionali dei passi carrai è indicata nella Tav. 02b progettuale.

TUTELE E VINCOLI

- In relazione alla nota della Soprintendenza Archeologica di Ravenna Prot. 10446 del 06/08/2018, che segnala la presenza di evidenze archeologiche nella zona, in fase esecutiva (titoli edilizi) dovranno essere definite con la stessa Soprintendenza, tutte le strategie da adottare in relazione all'alto rischio archeologico ravvisato.
- La scheda 04/18-AT3 richiama i contenuti dell'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 18034 del 22/02/2011, con il quale è stato approvato l'interramento dell'elettrodotto RFI 132 kv Cesena-Riccione, in località Case-Frini, sottoscritto il 14/02/2011.
- Lungo il tracciato della linea interrata, per una fascia di 4 metri, non dovranno essere previsti luoghi di permanenza di persone, per un tempo superiore alle 4 ore giornaliere (obiettivo di qualità di 3 micro tesla, di cui DPCM 08/07/2003, art. 4).
- In corrispondenza dei pali porta terminali, a discesa a terra dei conduttori dovrà essere adeguatamente protetta/schermata in modo tale da scongiurare rischi a persone, nel rispetto del limite di esposizione di 100 micro tesla di cui all'art. 3 del DPCM 08/07/2003.
- Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di mitigazione verso la rotonda, la Via Assano e nella fascia di rispetto dell'elettrodotto.
- E.R.P.:
Ut = 0,025 mq/mq
Uf = 0,6 mq/mq
- Il comparto ricade zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art. 21B del PTCP) di cui all'art. 2.12 dell'Allegato 1.
- zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 28 del PTCP) di cui all'art. 3 dell'allegato 1. Scarpate morfologiche.
- Gli elementi lineari e puntuali che producono distanze e/o fasce di rispetto all'interno del comparto sono Via Assano, la R.da Merzagora, Via C. Golgi e lo scolo consortile su Via Redichiaro.
- Al fine di rispettare i vincoli e le tutele di cui ai punti precedenti il progetto urbanistico/edilizio dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - Fascia di rispetto inedificabile pari a m. 30 rispetto a Via Assano, la R.da Merzagora e Via C. Golgi;
 - fascia di inedificabilità di m 11 dal ciglio superiore dello scolo consortile di Via Redichiaro;
 - conservazione del fosso della centuriazione adiacente al tracciato della nuova pista ciclabile di progetto.
- Condizioni relative al Decreto Presidente della Provincia n. 94 del 24/08/2020:

NORME FINALI

- La validità del PUA è disciplinata dalla convenzione urbanistica dello stesso.
- Le modalità e i tempi di rilascio dei titoli abilitativi sono stabiliti dalla convenzione urbanistica del Piano urbanistico attuativo.
- Non costituiscono Variante al PUA approvato, modifiche che non incidano sull'impianto urbanistico (accessi al comparto, posizione delle strade e dei lotti), sulla collocazione o eliminazione di verde e parcheggi già previsti, sulle tipologie, sull'introduzione o eliminazione di destinazioni d'uso già previste.
In particolare:
 - 1) *modeste modifiche dei lotti*: sono ammesse modeste variazioni alla dimensione dei lotti edificabili e alle distanze dai confini rispetto al progetto di PUA a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - 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 O.O.U.U. del PUA;
 - 3) *Alloggi*: è possibile una variazione del numero degli alloggi rispetto al progetto individuato nella tavola delle tipologie del PUA approvato nel limite previsto dal R.E. vigente e nel rispetto dei posti auto dovuti in relazione alla ST dell'alloggio nel caso in cui ciò non comporti modifica tipologica;
 - 4) *Accessi ai lotti – passi carrai*: sono ammesse modifiche agli accessi ai lotti e alla posizione dei passi carrai individuati nelle tavole di PUA approvato ovvero alla previsione di ulteriori passi carrai nei singoli lotti, mediante Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Le proposte di modifica, individuate nella planimetria generale di progetto delle opere di urbanizzazione dovranno essere autorizzate dal Settore infrastrutture e Mobilità per la verifica di fattibilità e di rispetto delle norme e delle relative disposizioni di legge.
- I programmi, le scelte attuative e le prescrizioni contenute nel progetto urbanistico di dettaglio e nelle presenti NTA hanno efficacia nei limiti di validità dello strumento urbanistico attuativo.
- In caso di non corrispondenza tra gli elaborati di progetto e le presenti NTA, queste ultime sono prevalenti.
- Sono fatte salve le normative generali e particolari, urbanistiche ed edilizie, nonché quelle a tutela dell'ambiente e della salute, ancorché non espressamente richiamate nelle presenti NTA.
- Qualora vi sia difformità o divergenza tra le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e le norme del presente piano di lottizzazione prevalgono queste ultime.
- Per quanto non specificatamente previsto nelle presenti norme vale quanto disposto dai regolamenti in materia e dagli strumenti urbanistici generali vigenti elencati in premessa.
- Le presenti NTA entrano in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione dello strumento attuativo.

LOTTO 3

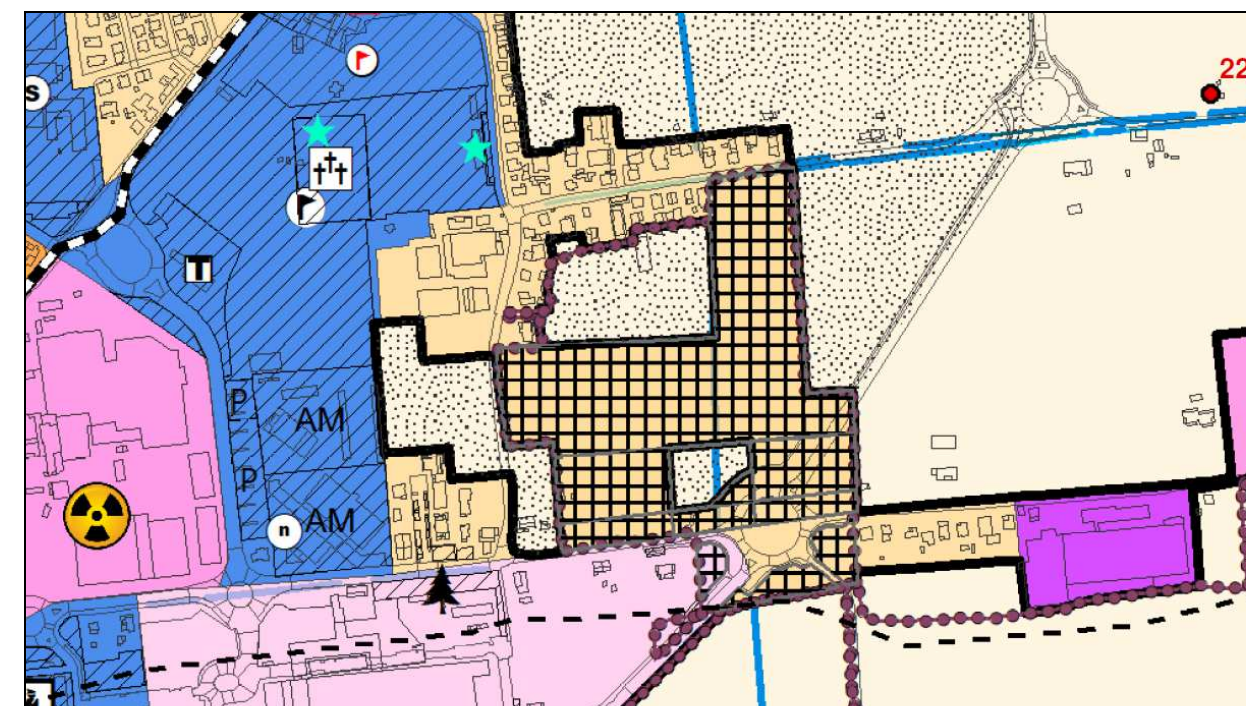
BANDO PER ASSEGNAZIONE DI LOTTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) IN AREA DI TRASFORMAZIONE 04/18 AT3 – 2° STRALCIO DI ATTUAZIONE SANT'EGIDIO – VIA ASSANO, VIA REDICHIARO

LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE CON INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO



Rappresentazione non in scala

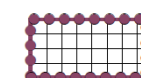
ESTRATTO Piano Urbanistico Generale Stralcio tavola Trasformabilità.



CITTA' DA RIPIANIFICARE



tessuti bassa densità (4.8.3)



Pua convenzionati nella fase transitoria (art. 4.14)

PLANIMETRIA GENERALE PUA E INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

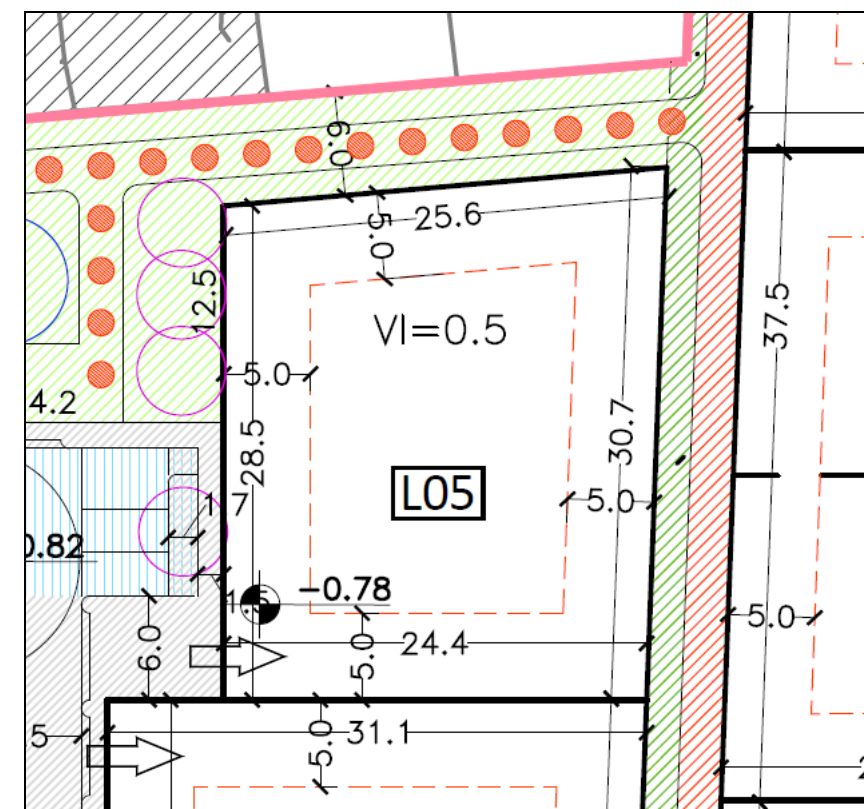
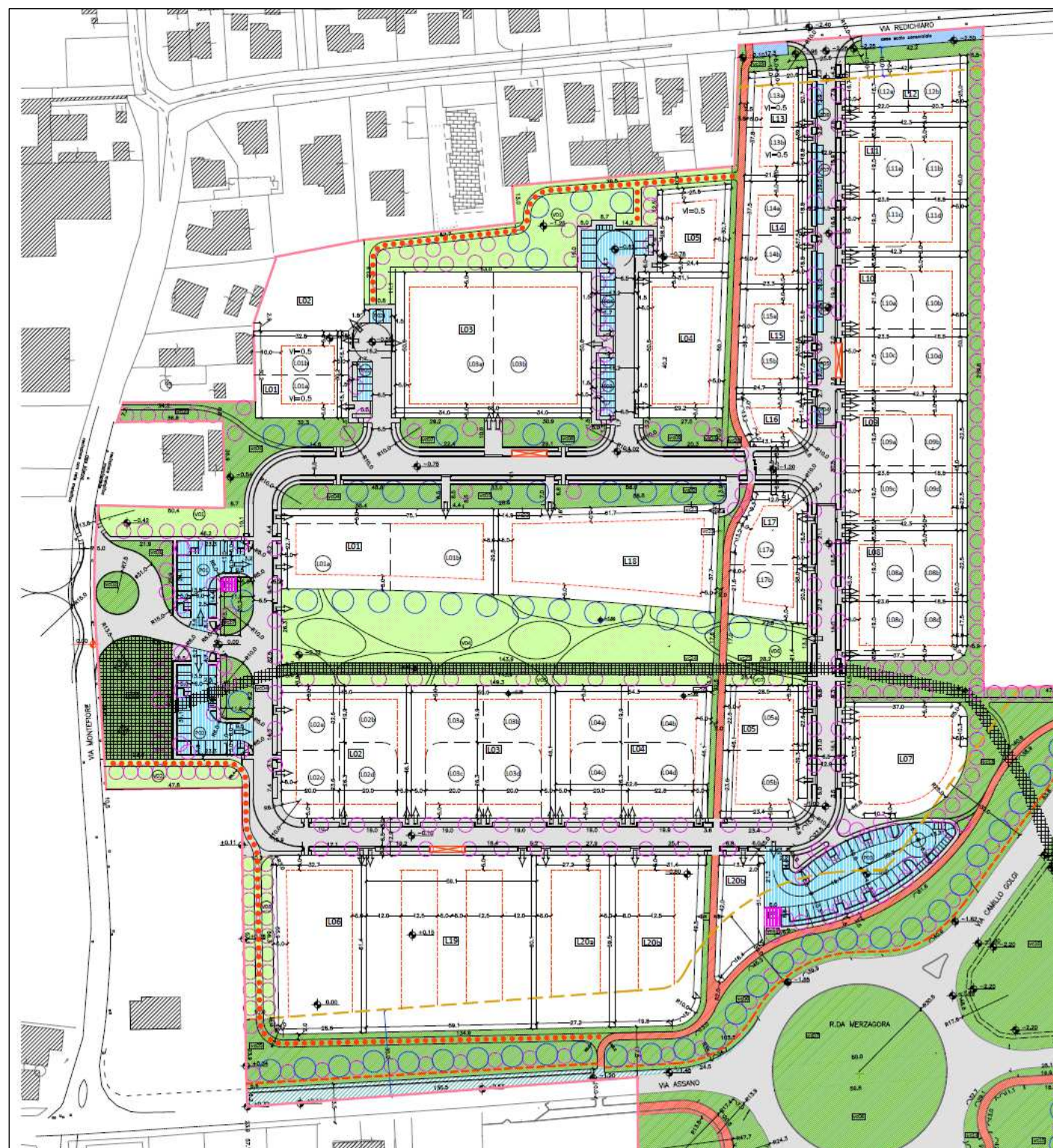
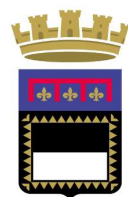


TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI TECNICI LOTTO ERP (n. 05)

Lotto	SE	S. permeab	Alberi	Arbusti	ST	D confini	D fabbr.	VI zona	H max	mc invarianza
05 ERP	738,00	370,00	9	22	432,53	5,00	10,00	0,5	13,00	11,07



**Comune
di Cesena**

**Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio**
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

Allegato "B"
Scheda Tecnica descrittiva
Inquadramento lotto

LOTTO ERP – AT 04/18 AT3
(2° STRALCIO) - S. EGIDIO

ESTRATTO MAPPA CATASTALE: FOGLIO 112, MAPPALE 909



ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PUA

Superficie totale (ST), in sostituzione della Superficie Utile Lorda (Sul)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati, comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, esclusi i volumi tecnici e gli interrati destinati esclusivamente a superficie accessoria in tutti gli ambiti urbani e rurali dove gli interrati medesimi non siano esclusi per motivi di tutela ambientale e/o di vincolo idrogeologico e/o dalle norme urbanistiche.

Altezza degli edifici ed eventuali schemi delle tipologie edilizie da adottare

Le potenzialità edificatorie dei Comparti 1, 2 e 3 sono state distribuite in diversi lotti e sub-lotti, individuabili nelle tavole 04 e 02b del PUA, che riporta, quest'ultima, le tabelle riportate a seguire.

Gli edifici potranno essere realizzati in maniera distinta all'interno di ogni singolo sub-lotto, nel rispetto delle rispettive potenzialità ad esso assegnate e delle distanze minime dai confini di ml. 5,00.

All'interno dei lotti è inoltre consentita la realizzazione di edifici con progetto unitario su diversi sub-lotti tra loro confinanti, rendendo in tal modo possibile l'edificazione in confine, la redistribuzione della potenzialità e lo spostamento e/o l'eliminazione del confine di divisione tra i sub-lotti.

Gli schemi rappresentati nell'elaborato Tav. 04 – Profili/Sezioni, così come le sagome edilizie indicate nella Tav. 02b – Analisi progettuale e nella Tav. 03 – Planivolumetrico, non sono vincolanti per la progettazione degli edifici; descrivono solo alcune delle possibili sotto-suddivisioni dei singoli lotti e la flessibilità generale dell'impianto urbanistico proposto, attuabili (quelle indicate, così come qualsiasi altra) attraverso l'approvazione dei successivi interventi edilizi diretti e senza la necessità di preliminari varianti urbanistiche.

L'altezza massima dei fabbricati all'interno del Comparto non può essere superiore a $H_{max} \leq ml. 13$.

E' sempre consentita la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

In ogni lotto sono consentite tutte le tipologie edilizie, nel rispetto delle superfici, degli indici paesaggistici, ecologici e dei parcheggi privati, oltretutto, fatto obbligo, per ogni lotto, di prevedere il rispetto dei parametri di invarianza riportati nella seguente tabella; la progettazione e realizzazione degli alloggi sarà eseguita nel rispetto del R.E.

USI PREVISTI: U1/1 (RESIDENZA)

DISTRIBUZIONE POTENZIALITA ERP COMPARTO 2

	Lotto	SE	S. Permeab.	Alberi	Arbusti	ST
Totale	5	738,00	370,00	9	22	432,50

La visuale libera si applica ai confini di proprietà con esclusione dei confini stradali.

VI = 1 dai confini di zona, escluso i confini tra Area di Trasformazione residenziale e Tessuto residenziale, ove si applica VI = 0,5.

- A, densità arborea, numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di Se = 120 alberi/ha Se;
- Ar, densità arbustiva, definisce il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di Se = 300 arbusti/ha Se;
- Ipf (Se), Indice di permeabilità fondiaria, rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria $\geq 50\%$.

Vincolo di invarianza

In ogni lotto sarà d'obbligo prevedere il rispetto dei parametri di invarianza idraulica riportati nella precedente tabella;

Servizio teleriscaldamento

Sull'area in oggetto erano già stati espressi i pareri Hera P.8158 del 15/03/2010, P.149236 del 26/08/2011 e P.73616 del 11/06/2014.

In essi la rete di teleriscaldamento principale era estesa lungo la via Assano ed era previsto un allaccio privato a servizio dei lotti paralleli alla strada, nei quali si prevedeva una maggiore concentrazione della potenzialità edificatoria, con interventi di media/grande dimensione che rendevano opportuna l'adozione di tale tecnologia.

Rispetto alla precedente soluzione progettuale, che prevedeva in questi lotti circa 9.000 mq di ST, il progetto attuale prevede una potenzialità molto inferiore, pari a circa 4.900 mq (lotti n. 6, n. 19 (ERP), n. 20a e n. 20b).

Sulla base dei fabbisogni ipotizzati in tali aree è stata richiesta a Hera una verifica di fattibilità, che è risultata positiva, relativa alle temperature che il sistema attualmente esistente nella zona potrebbe fornire ai nuovi interventi.

Il progetto pertanto prevede (vedi tav. 07a) la estensione della rete di teleriscaldamento all'interno dell'intero comparto con allacci previsti a tutti i lotti edificabili.

In sede di progettazione esecutiva, a seguito della preventivazione economica da parte di Hera per tale intervento, risulterà possibile eventualmente valutare se dal punto di vista tecnico economico tale intervento risulti conveniente e opportuno all'area oggetto d'intervento.

Materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori

Nessun tipo di vincolo.

Recinzioni

Le soluzioni relative alle recinzioni private, riguardanti i confini tra lotti privati sono libere e saranno da definire in sede di approvazione dei singoli interventi edilizi. Da privilegiare sarebbero soluzioni simili a quelle, prevalentemente trattate a verde, previste obbligatoriamente sui lati di confine tra lotti privati e aree a verde pubblico (di standard, mitigazione e compensazione), le cui soluzioni sono contenute nella Tav. 05a – Verde pubblico, Mobilità.

L'altezza massima delle recinzioni tra lotti confinanti e verso le strade pubbliche deve essere $\leq m. 1,5$.

Numero e caratteristiche degli accessi carrai

Il numero e le caratteristiche dimensionali dei passi carrai è indicata nella Tav. 02b - Analisi progettuale.

TUTELE E VINCOLI

- In relazione alla nota della Soprintendenza Archeologica di Ravenna Prot. 10446 del 06/08/2018, che segnala la presenza di evidenze archeologiche nella zona, in fase esecutiva (titoli edilizi) dovranno essere definite con la stessa Soprintendenza, tutte le strategie da adottare in relazione all'alto rischio archeologico ravvisato.
- La scheda 04/18-AT3 richiama i contenuti dell'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 18034 del 22/02/2011, con il quale è stato approvato l'interramento dell'elettrodotto RFI 132 kv Cesena-Riccione, in località Case-Frini, sottoscritto il 14/02/2011.
- Lungo il tracciato della linea interrata, per una fascia di 4 metri, non dovranno essere previsti luoghi di permanenza di persone, per un tempo superiore alle 4 ore giornaliere (obiettivo di qualità di 3 micro tesla, di cui DPCM 08/07/2003, art. 4).
- In corrispondenza dei pali porta terminali, a discesa a terra dei conduttori dovrà essere adeguatamente protetta/schermata in modo tale da scongiurare rischi a persone, nel rispetto del limite di esposizione di 100 micro tesla di cui all'art. 3 del DPCM 08/07/2003.
- Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di mitigazione verso la rotonda, la Via Assano e nella fascia di rispetto dell'elettrodotto.
- E.R.P.:
Ut = 0,025 mq/mq
Uf = 0,6 mq/mq
- Il comparto ricade zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art. 21B del PTCP) di cui all'art. 2.12 dell'Allegato 1.
- zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 28 del PTCP) di cui all'art. 3 dell'allegato 1. Scarpate morfologiche.
- Gli elementi lineari e puntuali che producono distanze e/o fasce di rispetto all'interno del comparto sono Via Assano, la R.da Merzagora, Via C. Golgi e lo scolo consortile su Via Redichiaro.
- Al fine di rispettare i vincoli e le tutele di cui ai punti precedenti il progetto urbanistico/edilizio dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - Fascia di rispetto inedificabile pari a m. 30 rispetto a Via Assano, la R.da Merzagora e Via C. Golgi;
 - fascia di inedificabilità di m 11 dal ciglio superiore dello scolo consortile di Via Redichiaro;
 - conservazione del fosso della centuriazione adiacente al tracciato della nuova pista ciclabile di progetto.
- Condizioni relative al Decreto Presidente della Provincia n. 94 del 24/08/2020:

NORME FINALI

- La validità del PUA è disciplinata dalla convenzione urbanistica dello stesso.
- Le modalità e i tempi di rilascio dei titoli abilitativi sono stabiliti dalla convenzione urbanistica del Piano urbanistico attuativo.
- Non costituiscono Variante al PUA approvato, modifiche che non incidano sull'impianto urbanistico (accessi al comparto, posizione delle strade e dei lotti), sulla collocazione o eliminazione di verde e parcheggi già previsti, sulle tipologie, sull'introduzione o eliminazione di destinazioni d'uso già previste.
In particolare:
 - 1) *modeste modifiche dei lotti*: sono ammesse modeste variazioni alla dimensione dei lotti edificabili e alle distanze dai confini rispetto al progetto di PUA a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - 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 O.O.U.U. del PUA;
 - 3) *Alloggi*: è possibile una variazione del numero degli alloggi rispetto al progetto individuato nella tavola delle tipologie del PUA approvato nel limite previsto dal R.E. vigente e nel rispetto dei posti auto dovuti in relazione alla ST dell'alloggio nel caso in cui ciò non comporti modifica tipologica;
 - 4) *Accessi ai lotti – passi carrai*: sono ammesse modifiche agli accessi ai lotti e alla posizione dei passi carrai individuati nelle tavole di PUA approvato ovvero alla previsione di ulteriori passi carrai nei singoli lotti, mediante Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Le proposte di modifica, individuate nella planimetria generale di progetto delle opere di urbanizzazione dovranno essere autorizzate dal Settore infrastrutture e Mobilità per la verifica di fattibilità e di rispetto delle norme e delle relative disposizioni di legge.
- I programmi, le scelte attuative e le prescrizioni contenute nel progetto urbanistico di dettaglio e nelle presenti NTA hanno efficacia nei limiti di validità dello strumento urbanistico attuativo.
- In caso di non corrispondenza tra gli elaborati di progetto e le presenti NTA, queste ultime sono prevalenti.
- Sono fatte salve le normative generali e particolari, urbanistiche ed edilizie, nonché quelle a tutela dell'ambiente e della salute, ancorché non espressamente richiamate nelle presenti NTA.
- Qualora vi sia difformità o divergenza tra le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e le norme del presente piano di lottizzazione prevalgono queste ultime.
- Per quanto non specificatamente previsto nelle presenti norme vale quanto disposto dai regolamenti in materia e dagli strumenti urbanistici generali vigenti elencati in premessa.
- Le presenti NTA entrano in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione dello strumento attuativo.