



COMUNE di FAENZA
Settore Territorio

ADOZIONE	<i>ATTO C.C. n. 28/7944</i>	<i>del 18.02.2013</i>
PUBBLICAZIONE BUR	<i>n.</i>	<i>del</i>
APPROVAZIONE	<i>ATTO C.C. n.</i>	<i>del</i>
PUBBLICAZIONE BUR	<i>n.</i>	<i>del</i>

VARIANTE al PRG n. 50

Scheda n. 182

Area Via Don Giovanni Verità angolo Via San Martino

RELAZIONE TECNICA

E VARIAZIONI GRAFICO - NORMATIVE

Il Sindaco:
Giovanni Malpezzi

**Assessore alle Politiche
del Territorio:**
Matteo Mammini

Il Dirigente
Ennio Nonni

Progettisti:
Ennio Nonni

Responsabile del procedimento
Daniele Babalini

Collaboratori:
Daniele Bernabei
Silvia Laghi
Cinzia Neri

RELAZIONE TECNICA

1.1 Premessa	4
1.1.1 Ubicazione dell'area oggetto di variante	
1.1.2 Strumentazione urbanistica vigente	
1.1.3 Atti precedenti	
1.1.4 La procedura	
1.1.5 Le motivazioni di pubblico interesse	
1.1.6 Ulteriori considerazioni	
1.2 Verifica dimensionamento	9
1.3 Oggetto delle variazioni:	13
1.3.1 Il progetto	
1.3.2 Elaborati costitutivi	
– Estratto catastale;	
– PSC – Vigente:	
– TAV. 3.13 - Progetto - Aspetti Strutturanti – Scenario;	
– PRG – Tav. P2 – stralcio CTR 1:5000: tav. n. 34 - Stato attuale e variato;	
– PRG – Tav. P3 - Scheda n. 182 “Area Via Don Giovanni Verità angolo Via San Martino”:	
– Stato vigente;	
– Stato modificato.	
– ALLEGATO 126

1.1 Premessa

1.1.1 Ubicazione dell'area oggetto di variante

L'area oggetto di Variante (censita al catasto terreni al Foglio n. 192 mappali n. 41, 174 e 401) è situata a sud della città di Faenza ed è delimitata a nord dalla Via San Martino, ad Ovest dalla Via Don Giovanni Verità (prosecuzione in tratto urbano della SP 16 Via Marzeno-Modigliana) oltre che da aree agricole circostanti. L'area perimetrata dalla Scheda di PRG n. 182 "**Area Via Don Giovanni Verità angolo Via San Martino**" si estende per circa *21.000 mq.* in un contesto periurbano prevalentemente agricolo, vicino all'argine destro del Fiume Lamone.

Attualmente, l'area è coltivata a frutteto e comprende al suo interno anche un'area cortilizia con una piccola casa colonica a due piani ed un ex fabbricato di servizio ad un piano situato ai piedi della scarpata di Via Don G. Verità, in notevole stato di degrado.

La porzione di area con i fabbricati sopra citati è inclusa entro il perimetro del centro abitato (definito ai sensi del "Nuovo Codice della Strada" con delibera di G.C. n° 9985/2323 del 23.11.1993 "Delimitazione dei Centri Abitati – D.L.vo 30.04.92 n°285 e s.m.i.).

L'unico accesso diretto a tutta l'area perimetrata dalla scheda avviene da Via Don Giovanni Verità, tramite un passo carraio con rampa in forte pendenza.

I terreni inclusi nel perimetro, infatti, sono prevalentemente pianeggianti, ma si sviluppano ad una quota altimetrica inferiore che varia tra 3 e 4 metri circa rispetto alla quota stradale di Via Don Giovanni Verità.



1.1.2 Strumentazione urbanistica vigente

Il Comune di Faenza risulta dotato di:

- PRG approvato con atto GP n.397/22571 del 29.04.1998 e successive varianti;
- PSC approvato con atto CC 5761/17 del 22.01.2010.

Il PRG classifica l'area in oggetto come Art. 19 "Zone extraurbane di trasformazione e di riqualificazione", disciplinandola nella **Scheda di PRG n. 182 "Area Via Don Giovanni Verità angolo Via San Martino"**. Tale previsione regola la realizzazione di nuovi servizi agricoli e le trasformazioni possibili sugli edifici esistenti.

Il PSC vigente individua i medesimi terreni all'interno dell' "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico" di cui all'art. 6.7 delle relative Norme, riconoscendo ai sensi dell'art. 3.3 la continuità delle previsioni urbanistiche del PRG.

L'attuazione dell'area risulta soggetta al rilascio di Autorizzazione paesaggistica (ai sensi del D.Lgs 42/2004) .

1.1.3 Atti precedenti

L'attuale scheda urbanistica è stata introdotta nel PRG vigente con la Variante parziale n. 25 "Aree pubbliche" approvata con Atto C.C. n. 5282/423 del 21.10.2004.

La richiesta del privato di modifica delle previsioni della scheda di PRG n. 182, che non attiene ai pesi insediativi, al perimetro della scheda e agli usi consentiti, è pervenuta con nota del 7 ottobre 2010 (assunta agli atti con Prot. n. 39320 del 11/10/2010) .

1.1.4 La procedura

Dal punto di vista procedurale, la variante è redatta ai sensi dell'art. 41 comma 2 "norme transitorie" della Legge Regionale n.20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i. che recita:

".....

2. Dall'entrata in vigore della presente legge e fino all'approvazione del PSC, del RUE e del POC, possono essere adottati e approvati i seguenti strumenti urbanistici secondo le disposizioni previste dalla legislazione nazionale e da quella regionale previgente:

- a) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'art. 3 della L.R. 8 novembre 1988, n. 46;*
- b) le varianti al PRG di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47;*
- c) le varianti al PRG previste da atti di programmazione negoziata;*
- d) i programmi pluriennali di attuazione;*
- e) le varianti specifiche di recepimento delle previsioni dei piani sovraordinati.*

....."

Nello specifico, la variante rientra nelle possibilità previste dall'art. 15 comma 4 lettera c) della Legge Regionale n.47/78 e s.m.i. in quanto:

- 1) non prevede, nell'arco di validità del piano, incrementi complessivi della nuova capacità insediativa o incrementi delle zone omogenee D maggiori del tre per cento (per i Comuni con

abitanti teorici superiori a 30.000 abitanti) e garantisce nel contempo il rispetto delle dotazioni di standard urbanistici previsti dalla Legge Regionale;

- 2) non riguarda zone sottoposte a tutela, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 47/78;
- 3) non inerisce alla disciplina particolareggiata per la zona omogenea A, di cui all'art. 35 comma quinto della stessa L.R. 47/78.

Infine, la presente variante interessa aree incluse dal PSC nell' "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico" per le quali il medesimo piano, all'art. 3.3 delle Norme di attuazione, riconosce:

...

"Continuità degli strumenti urbanistici.

Fino alla adozione del RUE e del POC, in relazione alla specifica disciplina di competenza, rimangono in vigore gli strumenti urbanistici con le relative norme dei piani vigenti ed è consentita l'adozione e approvazione degli strumenti urbanistici di cui all'art. 41 comma 2 della L.R. 20/2000".

1.1.5 Elenco dei temi di variante

In sintesi, l'istanza di variante alla Scheda di PRG n. 182 interessa principalmente i seguenti punti:

1. variazione del regime proprietario del parcheggio su Via Don G. Verità da pubblico a privato di uso pubblico, con la possibilità di utilizzare il volume sottostante per l'attività della azienda agricola privata. Tale volume è situato oltre il filo edilizio riferito al nuovo centro aziendale indicato nella scheda vigente e confermato nella modifica;
2. riduzione della larghezza del parcheggio con accesso da Via Don G. Verità, che passa da una larghezza di mt. 25 ad una larghezza di mt. 18, pur rimanendo confermato il numero di 22 stalli ricavabili;
3. abbassamento della quota di sedime del nuovo fabbricato destinato ad accogliere il centro aziendale: dagli attuali - 0.50 m. rispetto alla quota di marciapiede della ex casa colonica presente nel lotto (come indicato dalla scheda vigente) viene portato al massimo fino a - 1.00 m. dalla quota stessa;
4. varie rettifiche testuali alla parte normativa di scheda. Al successivo Punto **1.3** vengono meglio dettagliati tali contenuti.

L'attuazione del comparto è soggetta a titolo edilizio diretto convenzionato (Progetto unitario) e successivo Permesso di Costruire per gli edifici.

1.1.6 Le motivazioni di pubblico interesse

Sotto il profilo dell'interesse pubblico, il principale dato che caratterizza la nuova proposta è rappresentato dall'obbligo assunto dal privato in merito alla realizzazione e cessione, sul fronte del comparto che si affaccia su Via Don Giovanni Verità, di un intero tratto di pista ciclabile attrezzata, che andrà ad immettersi, dopo l'attraversamento di Via S. Martino, sul ponte ciclabile esistente.

Oltre al nuovo percorso ciclopedonale, la dotazione comprende anche la sistemazione di tutto il fronte della scheda su Via Don G. Verità, consentendo l'incremento della sezione stradale della infrastruttura stessa e la realizzazione di un attraversamento pedonale protetto, per raggiungere le attività esistenti

sul lato opposto della strada. E' prevista, inoltre, la realizzazione della piazzola per la fermata autobus e dell'area per contenere l'isola ecologica.

Tali opere permettono di migliorare significativamente le condizioni di funzionalità e sicurezza dell'ambito urbano in questo punto di innesto fra la viabilità di fondovalle (Modiglianese) ed il contesto urbano, incentivando forme di mobilità maggiormente sostenibili fra gli ambiti periurbani contigui ed il centro città. Per ciò che attiene al parcheggio di previsione, è un intervento puntuale richiamato anche dal PSC nell'ambito del progetto strategico relativo all'intersezione del Ponte Rosso (pag. 111 della relazione):

“.....omissis

Come ultima azione puntuale di snellimento del traffico, è stato progettato un piccolo parcheggio, a monte del Ponte Rosso, al fine di eliminare le auto in sosta lungo la Provinciale Modiglianese.

..”

A compensazione dei maggiori oneri per il privato, viene ridotta la fascia di terreno da cedere all'A.C. lungo Via San Martino, che passa da una larghezza di 5 m. a m.1.50.

1.1.7 Ulteriori considerazioni

La presente variante:

- non interferisce con altri provvedimenti di variante al PRG attualmente in corso (agg. dicembre 2012), come di seguito indicati:
 - Variante al PRG n. 62 “Aree pubbliche ed altre modifiche minori” – Adottata con atto di C.C. Prot. 15981/116 del 23.04.2012 e successiva integrata con l'adozione della Valsat con atto C.C. 42921/277 del 12.11.2012;
 - Variante al PRG n. 65 - Scheda di PRG AL-3 “Area di Via S. Giovannino” - Adottata con atto di C.C. Prot. 39768/250 del 22.10.2012;
 - Variante al PRG n. 66 - Scheda di PRG n. 80 “Area di Via Piero della Francesca 2” Sub ambito A2 – Adottata con atto C.C. Prot 35940/244 del 26.09.2012;
 - Variante al PRG n. 67 – Scheda di PRG n. 111 “Area Via Emilia Levante n. 1” - Adottata con atto di C.C. Prot. n. 39773/252 del 11.10.2012;
- non contrasta con le previsioni del PSC approvato con atto C.C. n.5761/17 del 22.01.2010, risultando coerente con esse. Le modifiche rientrano nelle possibilità indicate all'art. 3.3 delle Norme.

Le valutazioni formulate nell'elaborato di Valsat, redatto ai sensi dell'art. 5 della LR 20/00 e s.m.i. che accompagna la presente variante, segnalano che le proposte in oggetto non comportano nuovi, significativi impatti ambientali.

Occorre quindi procedere all'adozione della presente “Variante al PRG n. 50” ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78 e nel rispetto dell'art. 41 della LR 20/00 e s.m.i..

1.2 Verifica dimensionamento ai sensi dell'art. 15, c. 4° lett. c), della L.R. 47/78 e s.s.m

L'Amministrazione Comunale, per dare risposta alle richieste del privato (nota del 11/10/2010 Prot. Gen. n. 39320), ha approntato la presente Variante n. 50 al PRG che, non è interessata da alcuna variazione alle potenzialità residue residenziali e produttive del PRG.

Attraverso la lettera inviata alla Provincia di Ravenna in data 05.07.2010 (di seguito allegata) il residuo disponibile nel PRG per attività produttive era calcolato in mq. 39.569, mentre per le funzioni residenziali in 39.562 mc. Successivamente sono state adottate altre varianti dal consiglio Comunale.

Di seguito si riportano in ordine cronologico quelle che hanno inciso sui dimensionamenti:

- Variante al PRG n. 59 "Ambito_10 di PSC - Rotonda di Via Pana" (atto di C.C. Prot. n. 241 del 26.09.2011 poi approvata con atto di C.C. n. 157 del 26.09.2011) che ha inciso sul dimensionamento produttivo residuo per mq. 8640, portandolo a mq.30.929.
- Variante al PRG n. 66 "Scheda di PRG n. 80 -Area di Via Piero della Francesca 2" Sub ambito A2 Adottata con atto di C.C. Prot 35940/244 del 26.09.2012; incidente su entrambi i dimensionamenti residui dimensionamenti residui del PRG:
 - *Residenza* + mc. 5.396 (aggiornamento residuo PRG mc. 23.686 - mc. 5.396 = mc. 18.290)
 - *Produttivo* - mq 3.753 (aggiornamento residuo PRG mq. 30.929 + mq. 3.753 = mq. 34.682)
- Variante al PRG n. 65 - Scheda di PRG AL-3 "Area di Via S. Giovannino" Adottata con atto di C.C. Prot. 39768/250 del 22.10.2012; che attinge al dimensionamento produttivo residuo:
 - *Produttivo* + mq. 13.000 (aggiornamento residuo PRG mq. 34682 - mq. 13.000 = mq. 21.682)

Si conclude evidenziando che, non incidendo con questo procedimento sul dimensionamento del PRG né residenziale né produttivo, il valore a cui ci si dovrà attenere in sede di approvazione di ulteriori Varianti al PRG per **le attività produttive è mq. 21682.**



Comune di FAENZA
Premio Europa 1968

Assessore alle Politiche del Territorio
Urbanistica – Edilizia privata – Qualità urbana

Prot. n. 27333 class. 06-01 fasc. 29/2010

Faenza, 5 luglio 2010

OGGETTO: Accertamento delle potenzialità residue (3% residenziale e produttiva) ai sensi dell'art. 15 comma 4 lettera c) punto 1) della L.R. n. 47/78 e s.s.m. e i.

Al **Presidente**
dell'Amministrazione Provinciale
Piazza dei Caduti per la Libertà n. 2/4
48121 Ravenna

Alla c.a. dell'arch. Fabio POGGIOLI

Facendo seguito alla precedente comunicazione di pari oggetto (*Prot. Gen. 5391/05 del 20.04.2006*) (*All. "A"*), si invia il fascicolo (*All. "B"*) relativo ai dati analitici di tutte le varianti al PRG adottate e/o approvate dal Comune di Faenza a tutto il 30 giugno 2010 CON le quote di potenzialità residua ai sensi dell'art. 14 e 15 della LR 47/78.

L'allegato "*B*", contiene l'elenco delle n. 56 varianti al PRG adottate e/o approvate e per ognuna viene indicata l'incidenza sul dimensionamento residenziale e/o produttivo al netto dei vari incentivi previsti dalla normativa di attuazione.

Il valore dei residui alla data del 19.04.2006 (*così come da precedente lettera del 20.04.2006*) risultava essere:

Residenza mc. 13.073 Produttivo mq. 42.319

Se a questi valori togliamo gli incrementi residenziali (variante n. 31 e n. 32) sempre citati nella precedente lettera del 20.04.2006, risultano come residui:

Residenza mc. 673 Produttivo mq. 42.319
--

A questi valori fanno seguito tutti i conteggi meglio specificati nell'*allegato "C"* che riporta tutte le varianti adottate e/o approvate successivamente alla data del 20.04.2006.

Ne consegue che la *potenzialità residua al 30 giugno 2010* risulta essere:

Residenza	mc. 23.686
Produttivo	mq. 39.569

A disposizione per ulteriori chiarimenti cogliamo l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

L'ASSESSORE
ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO
(*Matteo Mammini*)



Allegati:

- All. "**A**": Lettera alla PRV del 20.04.2006
- All. "**B**": Elenco di tutte le varianti al PRG
- All. "**C**": Conteggi dei residui dall'ultima lettera inviata del 20.04.2006

1.3 Oggetto delle variazioni

1.3.1 Il progetto

Gli elementi di variazione per ciò che attiene agli elaborati di PRG, determinano unicamente modifiche alla scheda n. 182 “Area via Don Giovanni Verità Angolo Via San Martino”, sia per la parte grafica che normativa.

Si propone, in sintesi:

- di apportare alcune rettifiche testuali al corpo della scheda, anche in riferimento all'avvenuta attuazione della Scheda n. 183 (citata nella scheda vigente e che risultava “collegata” alla presente scheda n. 182 circa la possibilità di scomputare gli oneri di urbanizzazione) ed alla sopraggiunta nuova normativa.
- di indicare una distanza di almeno 10 metri dal confine del comparto per la ricostruzione del volume del servizio agricolo (da demolire e ricostruire). Per tale riedificazione privata non trova applicazione il “filo edilizio” già graficizzato sulla scheda vigente, che continua a mantenere valore per la costruzione del nuovo volume destinato al centro aziendale;
- di ridurre la profondità della fascia di terreno da cedere all'A.C. in fregio alla Via San Martino da 5 metri a 1.50 metri in conformazione complanare alla quota stradale;
- di variare il regime proprietario del nuovo parcheggio, confermandone l'uso alla collettività e la capienza. Il nuovo parcheggio sarà privato di uso pubblico anziché pubblico. Ciò consente al privato la possibilità di utilizzare gli spazi sottostanti il solaio del piano di sosta (ricavati sfruttando il dislivello del terreno) per funzioni legate all'attività della azienda agricola.
- di specificare che il privato attuatore ha l'obbligo di realizzare integralmente e cedere all'A.C. la pista ciclopedonale attrezzata a lato della Via Don Giovanni Verità;
- di precisare maggiormente l'allestimento richiesto per la barriera vegetale perimetrale l'insediamento, ricercandone un'implementazione della funzione di connessione ecologica;
- di permettere che il sedime del nuovo centro aziendale possa collocarsi ad una quota inferiore di 1 metro rispetto alla quota di marciapiede della casa colonica, in luogo di quella indicata nella scheda vigente (pari a m. 0.50), mantenendo comunque inalterato il rapporto di altezza (m. 7.50) dei fabbricati.
- di rendere operativo l'obbligo della permeabilità dei suoli pari ad almeno il 30% della Superficie Fondiaria, in ottemperanza dell'art. 5.4.11 del PTCP.

La realizzazione delle opere pubbliche e di uso pubblico dovrà avvenire in base alle indicazioni progettuali riportate nell' **Allegato 1** – Schema planimetrico (1:1000) alla presente relazione.

1.3.2 Elaborati costitutivi

La presente variante parziale al PRG, che viene adottata ai sensi dell'art. 15 comma 4 lettera c) della L.R. 47/78 e s.s.m., si compone dei seguenti elaborati:

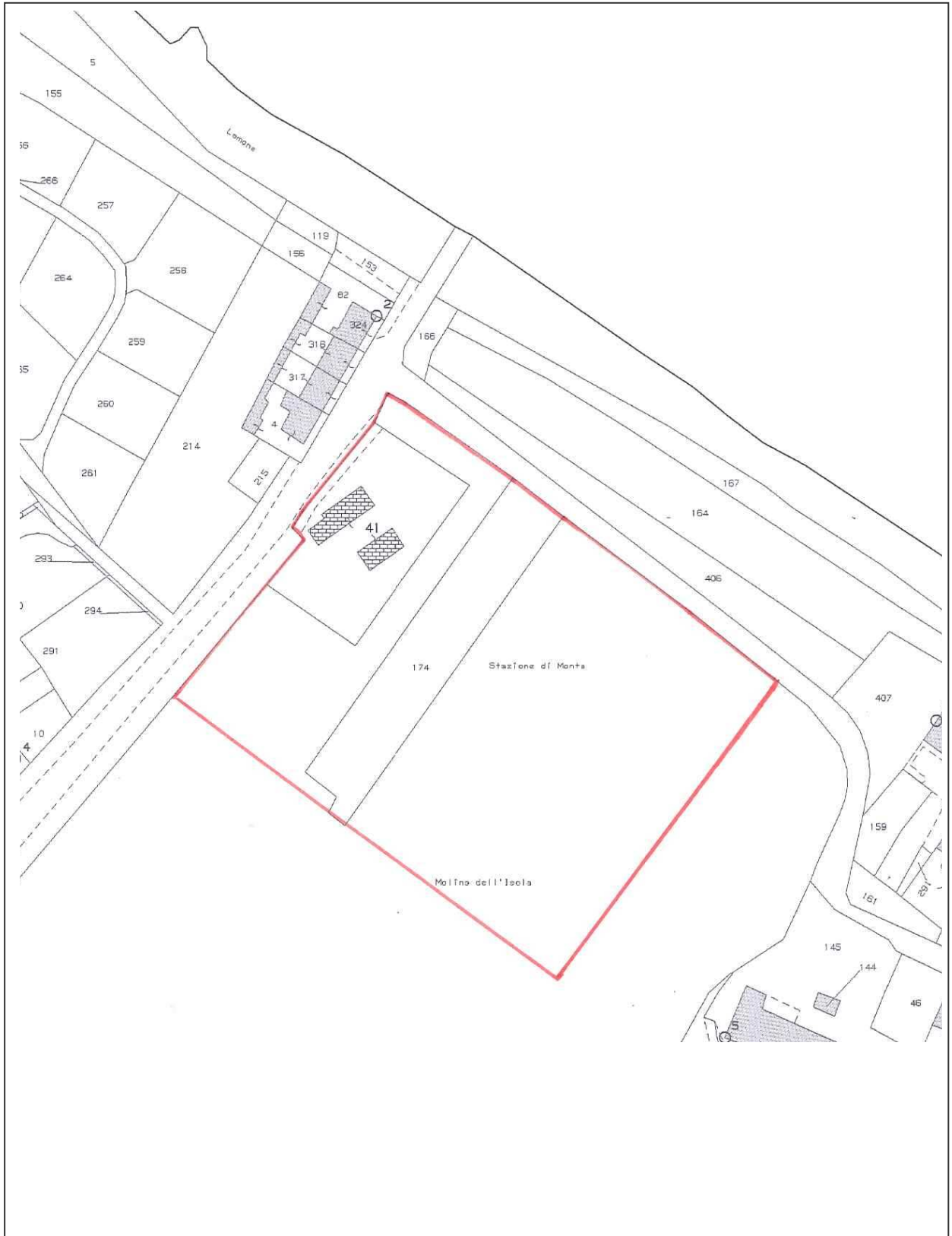
- **Relazione tecnica e variazioni grafico-normative**(Allegato A)
- **VALSAT**.....(Allegato B)
- **Inquadramento geologico, geomorfologico, idrogeologico e sismico**(Allegato C)

Le modifiche introdotte interessano i seguenti elaborati del PRG:

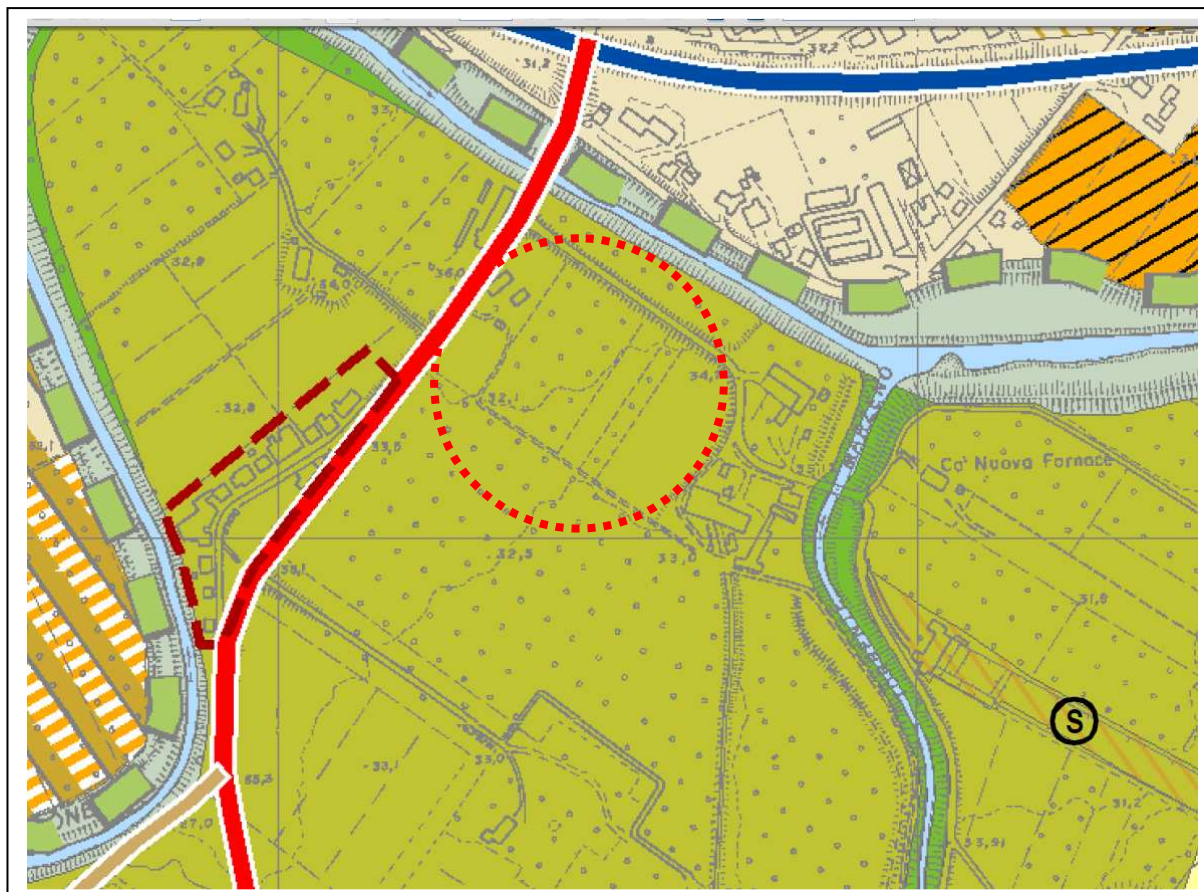
- Tav. P3 - Schede normative di Attuazione (normativa e grafica):

Scheda n. 182 “Area Via Don Giovanni Verità angolo Via San Martino”.









ESTRATTO CATASTALE
Foglio 192 Mapp. 41-173-174 parte- 1:2000



PSC Tav. 3.13 Progetto - Aspetti Strutturanti - Scenario





Infrastrutture per la mobilità

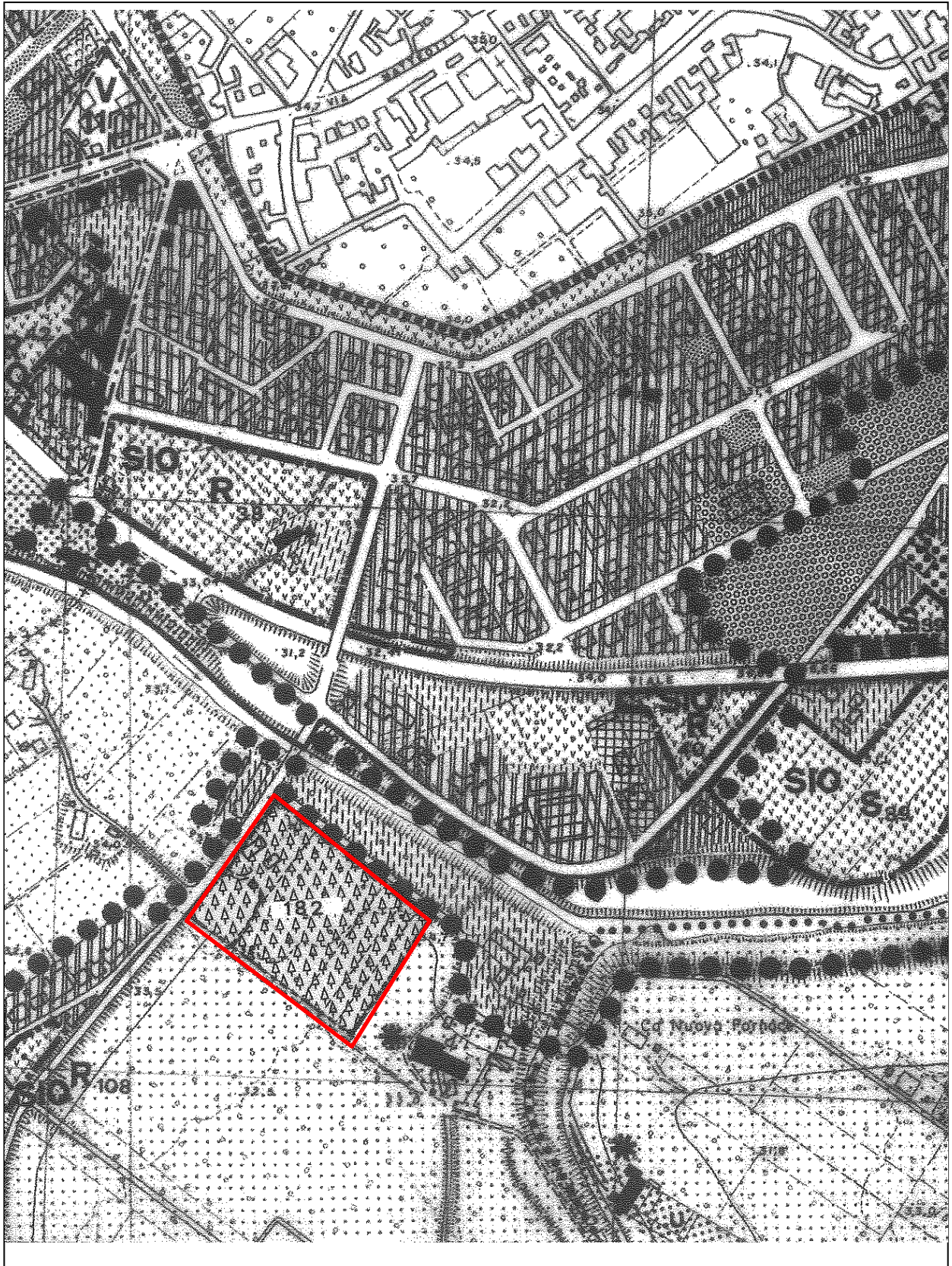
 Autostrada	 Adeguamento autostrada	
 Viabilità primaria esistente	 Adeguamento viabilità primaria	 Viabilità primaria di progetto
 Viabilità secondaria esistente	 Adeguamento viabilità secondaria	 Viabilità secondaria di progetto

Territorio rurale

 Area di valore naturale ed ambientale (Art. 6.6)	 Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico (Art. 6.7)
 Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (Art. 6.7)	 Ambito agricolo di valorizzazione paesaggistica (Art. 6.8)
 Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura (Art. 6.8)	 Ambito agricolo periurbano (Art. 6.9)

 Dotazione ecologica-ambientale (Artt. 8 - 9.5)	 Percorso ciclopedonale in ambito naturalistico
--	--

STRALCIO PRG - VIGENTE
Tav. P2 CTR 1:5000 - Tav. 34



SCHEDA n° 182: AREA VIA DON GIOVANNI VERITÀ ANGOLO VIA S.MARTINO

Art. 19 - Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione: Zone di trasformazione urbanistica

Modalità attuative:

Progetto Unitario e successivo Permesso di Costruire (A)

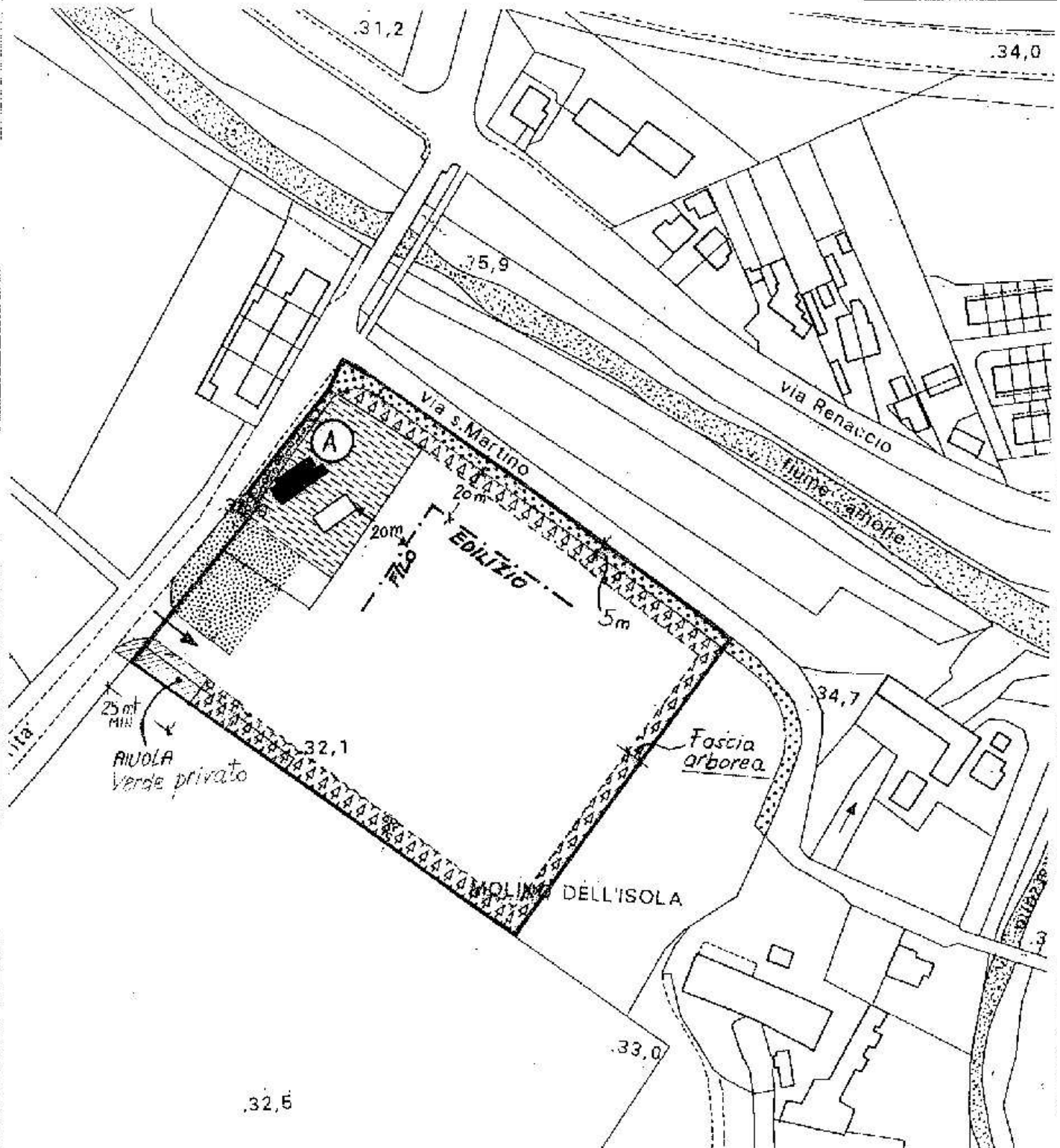
Prescrizioni:

Altezza massima alla gronda	7,50 mt
-----------------------------	---------

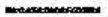



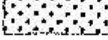
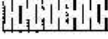

Note:

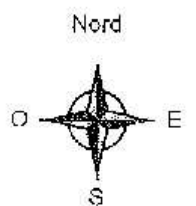
- Per quanto non disciplinato dalla presente scheda nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 13 delle N.d.A.;
- L'accesso dovrà avvenire esclusivamente dalla Via Don Giovanni Verità, con l'apertura di un nuovo passo carraio in sostituzione di quello esistente;
- Descrizione sommaria delle opere pubbliche:
 - attrezzatura dell'area a parcheggio pubblico su Via Don Giovanni Verità fino all'innesto con la Via S.Martino (come da planimetria allegata);
 - attrezzatura dell'area a pista ciclo-pedonale su Via Don Giovanni Verità fino all'innesto con la Via S.Martino a scoppio di oneri di urbanizzazione derivanti dalla scheda n. 183;
 - cessione gratuita dell'area per la pista ciclo-pedonale lungo la Via S.Martino, non attrezzata (come da planimetria allegata).
- La superficie utile lorda per i servizi agricoli non deve superare i 2.000 m² + tettoia (Max 20%);
- Tenuto conto del rilevante impatto volumetrico dell'edificio che si pone ai margini della città in un'area di tutela fluviale, la costruzione da sottoporre a procedura di autorizzazione ambientale deve rispondere ai seguenti requisiti architettonici minimi:
 - i 2.000 m² MAX di S.V. dovranno essere scomposti in più parti (almeno a livello di copertura e dettagli) nelle finiture) al fine di non fare percepire la configurazione di un unico corpo di fabbrica;
 - l'edificio deve richiamarsi a livello tipologico alle tradizionali forme dell'edilizia rurale (con funzioni di servizio/magazzino).
- In particolare:
 - gli eventuali muri di sostegno vanno realizzati in muratura di mattoni a vista;
 - copertura a falde comprese fra il 25 e il 30% in coppi;
 - finiture esterne, gronde e pluviali in rame;
 - porte, portoni in legno;
 - finestre in ferro o legno;
 - cornicioni esterni in legno (o comunque in materiali che richiamino soluzioni tradizionali);
- Le tettoie esterne da progettare in maniera tale da essere una estensione dell'edificio (e non una aggiunta) dovranno essere lasciate a vista con struttura in legno;
- Sono da escludere elementi puntuali (pilastri) in ferro o cemento;
- I tamponamenti dovranno escludere tassativamente soluzioni prefabbricate; si dovrà privilegiare in relazione alle tipologie adottate, da valutare in sede di rilascio della autorizzazione ambientale, l'uso di intonaco, mattoni a vista, o altri materiali naturali.
- Gli immobili dovranno essere utilizzati esclusivamente per gli usi agricoli e di servizio e il rilascio del Permesso di Costruire esaurisce totalmente la potenzialità edificatoria di tutta la proprietà;
- il progetto dovrà tenere nella massima considerazione gli aspetti attinenti alla valorizzazione ambientale-paesaggistica della zona;
- La edificazione nell'area indicata dalla scheda è subordinata alla trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di inedificabilità esteso a tutta l'area di proprietà; la mancanza di questo requisito comporta la non edificabilità dell'area;

- Il vincolo di inedificabilità, sull'area di proprietà adiacente, è riferito agli immobili destinati a servizi agricoli precisando che l'eventuale edificazione a residenza qualora possibile va posta in adiacenza e accorpamento all'edilizia esistente;
- CORPO DI FABBRICA "A": demolizione con recupero del volume esistente incrementato della potenzialità derivante dall'applicazione dell'art. 7. L'edificio dovrà riprendere le forme tradizionali, quanto a materiali e tipologia dell'edilizia rurale ed essere realizzato con le regole della bioedilizia;
- L'area andrà opportunamente schermata con alberature autoctone poste in filare, di larghezza minima 10 mt, sul perimetro dell'intero comparto;
- Sull'area perimetrata si applicano le regole V+R+E;
- L'altezza alla gronda della nuova costruzione non deve superare i 7,50 mt in riferimento alla quota esistente del marciapiede della casa colonica.
- E' consentito attestare l'edificio di cui sopra ad una quota di 50 cm inferiore a quella del marciapiede della casa colonica;
- Il progetto dovrà prevedere un bacino di laminazione adeguato per la raccolta delle acque meteoriche in conformità a quanto previsto dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli e dovrà inoltre rispettare le indicazioni dell'art. 4.4.3 e 4.4.4.



LEGENDA

-  Perimetro d'intervento
-  Nuovo accesso attrezzato
-  Parcheggio pubblico attrezzato con min. 22 posti auto
-  Area pubblica per servizi attrezzata
-  Area da cedere non attrezzata
-  Area a verde privato (Art. 7)
-  Demolizione e ricostruzione del volume esistente da ricollocare nell'area a verde privato



Scala 1:2000

SCHEDA n° 182: AREA VIA DON GIOVANNI VERITÀ ANGOLO VIA S.MARTINO

Art. 19 - Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione: Zone di trasformazione urbanistica

Modalità attuative:
Progetto Unitario e successivo Permesso di Costruire (A)

Prescrizioni:
Altezza massima alla gronda 7,50 mt

Note:

- Per quanto non disciplinato dalla presente scheda nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 13 delle N.d.A.;
- L'accesso dovrà avvenire esclusivamente dalla Via Don Giovanni Verità, con l'apertura di un nuovo passo carraio in sostituzione di quello esistente;
- Descrizione sommaria delle opere pubbliche o di uso pubblico (la realizzazione dovrà avvenire in base alle indicazioni progettuali riportate nell'Allegato 1 – Schema planimetrico -1:1000- alla Relazione Tecnica):
 - attrezzatura dell'area a parcheggio privato di uso pubblico su Via Don Giovanni Verità; fino all'innesto con la Via S.Martino (come da planimetria allegata);
 - attrezzatura dell'area a pista ciclo-pedonale su Via Don Giovanni Verità e cessione gratuita alla A.C. Il punto di riferimento per la definizione delle quote delle sezioni delle infrastrutture è riportato nell'Allegato 1. Fra le opere da realizzare e cedere dovrà essere contemplata un'area raccolta rifiuti e fermata autobus;
 - ~~attrezzatura dell'area a pista ciclo-pedonale su Via Don Giovanni Verità fino all'innesto con la Via S.Martino a scomputo di oneri di urbanizzazione derivanti dalla scheda n. 183~~
 - ~~cessione gratuita dell'area per la pista ciclo-pedonale lungo la Via San Martino, non attrezzata, in conformazione complanare alla sede stradale per una larghezza di mt. 1.50; (come da planimetria allegata);~~
- Ogni aspetto relativo all'arredo degli spazi pubblici, delle architetture, delle aree di pertinenza e del corretto inserimento ambientale verrà valutato in sede di Permesso di Costruire.
- La superficie utile lorda per i servizi agricoli non deve superare i 2.000 m² + tettoia (Max 20%);
- Tenuto conto del rilevante impatto volumetrico dell'edificio che si pone ai margini della città in un'area di tutela fluviale, la costruzione da sottoporre a procedura di autorizzazione ambientale paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004, deve rispondere ai seguenti requisiti architettonici minimi:
 - i 2.000 m² MAX di SUL S.V. dovranno essere scomposti in più parti (almeno a livello di copertura e dettagli nelle finiture) al fine di non fare percepire la configurazione di un unico corpo di fabbrica;
 - l'edificio deve richiamarsi a livello tipologico alle tradizionali forme dell'edilizia rurale (con funzioni di servizio/magazzino) ed in particolare:

In particolare:

- gli eventuali muri di sostegno vanno realizzati in muratura di mattoni a vista;
 - coperture a falde previste in coppi e di pendenza fra il 25% e il 30%;
 - eventuali pannelli solari o fotovoltaici dovranno essere completamente integrati nelle falde di copertura;
 - finiture esterne, gronde e pluviali in rame;
 - porte, portoni in legno;
 - finestre in ferro o legno;
 - cornicioni esterni in legno (o comunque in materiali che richiamino soluzioni tradizionali).
- Le tettoie esterne da progettare in maniera tale da essere una estensione dell'edificio (e non una aggiunta) dovranno essere lasciate a vista con struttura in legno;
 - Sono da escludere elementi puntuali esterni, quali (pilastri) in ferro o cemento;

-Qualsiasi superficie verticale in C.A. a vista fuori terra deve essere provvista di copertura vegetale, prevedendo il ricorso ad idonee specie rampicanti;

- I tamponamenti dovranno escludere tassativamente soluzioni prefabbricate; si dovrà privilegiare in relazione alle tipologie adottate, l'uso di intonaco, mattoni a vista, o altri materiali naturali, da valutare in sede di rilascio della autorizzazione ambientale, l'uso di intonaci, mattoni a vista, o altri materiali naturali paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 ;
- Gli immobili dovranno essere utilizzati esclusivamente per gli usi agricoli e di servizio e il rilascio del Permesso di Costruire esaurisce totalmente la potenzialità edificatoria di tutta la proprietà;
- Il progetto dovrà tenere nella massima considerazione gli aspetti attinenti alla valorizzazione ambientale-paesaggistica della zona;
- La edificazione nell'area indicata dalla scheda, è subordinata alla trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di inedificabilità esteso a tutta l'area di proprietà; la mancanza di questo requisito comporta la non edificabilità dell'area;
- Il vincolo di inedificabilità, sull'area di proprietà adiacente, è riferito agli immobili destinati a servizi agricoli precisando che l'eventuale edificazione a residenza qualora possibile, va posta in adiacenza e accorpamento all'edilizia esistente;
- CORPO DI FABBRICA "A":demolizione con recupero del volume esistente incrementato della potenzialità derivante dall'applicazione dell'art. 7. L'edificio dovrà attestarsi almeno a 10 metri dal confine del lotto di progetto su Via Don Giovanni Verità e riprendere le forme tradizionali, quanto a materiali e tipologia dell'edilizia rurale ed essere realizzato con le regole della bioedilizia;
- L'area andrà opportunamente schermata sui lati del comparto come indicato graficamente con alberature autoctone poste in filare e arbusti idonei a svolgere la funzione di connessione ecologica, per una fascia , di larghezza minima 10 mt, sul perimetro dell'intero comparto;
- Sull'area perimetrata si applicano le regole V+R+E dell'art. 31 delle NdA;
- L'altezza alla gronda della nuova costruzione non deve superare i 7,50 mt in riferimento alla quota esistente del marciapiede della casa colonica;
- E' consentito attestare l'edificio di cui sopra ad una quota fino a 100 di 50 cm inferiore a quella del marciapiede della casa colonica;
- Il progetto dovrà prevedere un sistema bacino di laminazione adeguato per la raccolta delle acque meteoriche in conformità a quanto previsto dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli e dovrà inoltre rispettare le indicazioni dell'art. 4.4.3 e 4.4.4. delle NdA ;
- La superficie permeabile deve essere complessivamente almeno il 30% della superficie fondiaria come richiesto dall'art. 5.4.11. d) del PTCP (delibera di Consiglio provinciale n. 24 del 22 marzo 2011);
- E' fatta salva ogni determinazione della Soprintendenza dei beni architettonici e ambientali in riferimento alla Autorizzazione paesaggistica.

SCHEDA n° 182: AREA VIA DON GIOVANNI VERITÀ ANGOLO VIA S.MARTINO

Art. 19 - Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione: Zone di trasformazione urbanistica

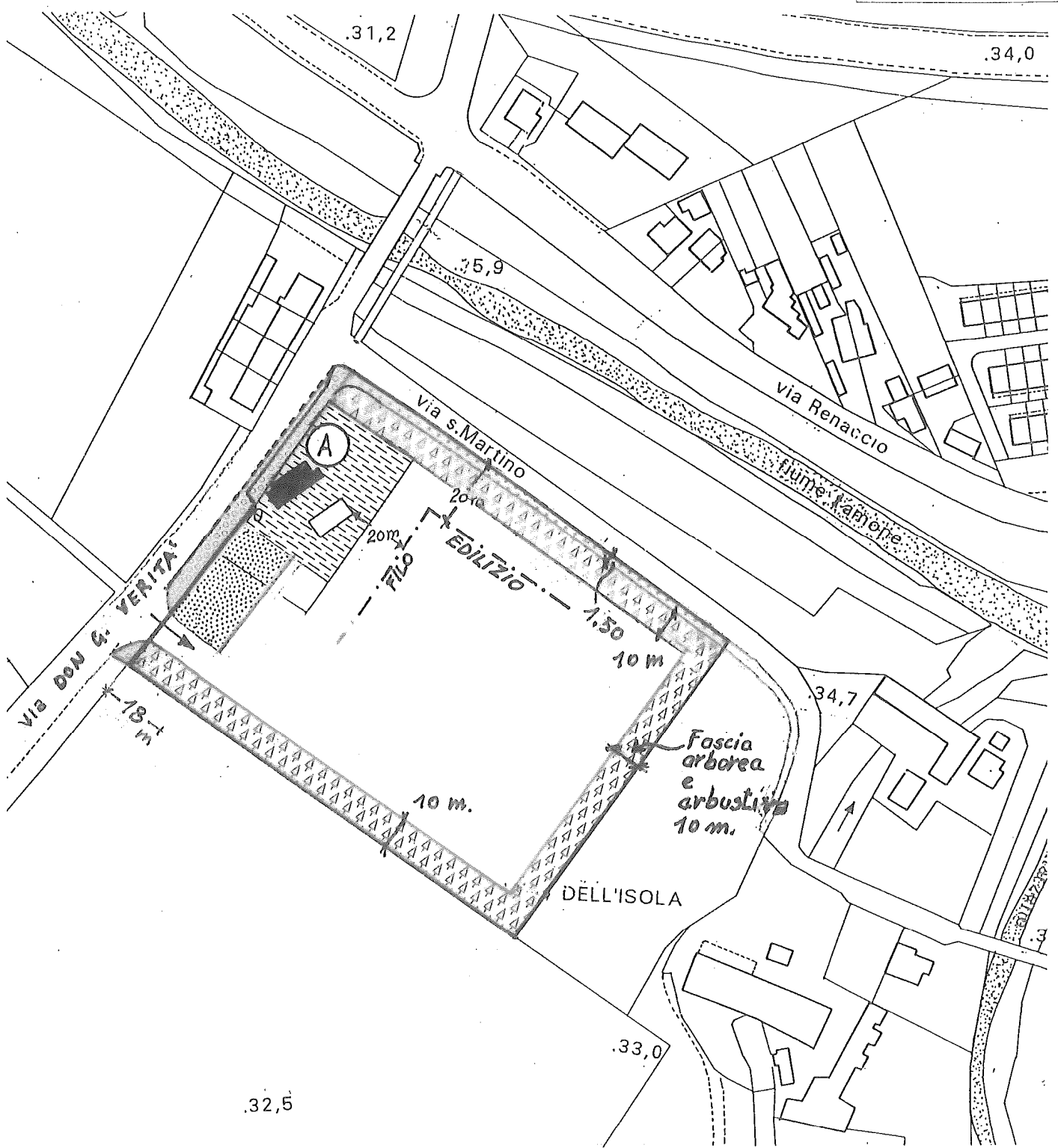
Modalità attuative:	
Progetto Unitario e successivo Permesso di Costruire	(A)

Prescrizioni:	
Altezza massima alla gronda	7,50 mt








Note:

- Per quanto non disciplinato dalla presente scheda nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 13 delle N.d.A.;
- L'accesso dovrà avvenire esclusivamente dalla Via Don Giovanni Verità, con l'apertura di un nuovo passo carraio in sostituzione di quello esistente;
- Descrizione sommaria delle opere pubbliche o di uso pubblico (la realizzazione dovrà avvenire in base alle indicazioni progettuali riportate nell'Allegato 1 – Schema planimetrico -1:1000- alla Relazione Tecnica):
 - attrezzatura dell'area a parcheggio privato di uso pubblico su Via Don Giovanni Verità; ;
 - attrezzatura dell'area a pista ciclo-pedonale su Via Don Giovanni Verità e cessione gratuita alla A.C. Il punto di riferimento per la definizione delle quote delle sezioni delle infrastrutture è riportato nell'Allegato 1. Fra le opere da realizzare e cedere dovrà essere contemplata un'area raccolta rifiuti e fermata autobus;
 - cessione gratuita dell'area per la pista ciclo-pedonale lungo la Via San Martino, non attrezzata, in conformazione complanare alla sede stradale per una larghezza di mt. 1.50; – Ogni aspetto relativo all'arredo degli spazi pubblici, delle architetture, delle aree di pertinenza e del corretto inserimento ambientale verrà valutato in sede di Permesso di Costruire.
- La superficie utile lorda per i servizi agricoli non deve superare i 2.000 m² + tettoia (Max 20%);
- Tenuto conto del rilevante impatto volumetrico dell'edificio che si pone ai margini della città in un'area di tutela fluviale, la costruzione da sottoporre a procedura di autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004, deve rispondere ai seguenti requisiti architettonici minimi:
 - i 2.000 m² MAX di SUL dovranno essere scomposti in più parti (almeno a livello di copertura e dettagli nelle finiture) al fine di non fare percepire la configurazione di un unico corpo di fabbrica;
 - l'edificio deve richiamarsi a livello tipologico alle tradizionali forme dell'edilizia rurale (con funzioni di servizio/magazzino) ed in particolare:
 - gli eventuali muri di sostegno vanno realizzati in muratura di mattoni a vista;
 - coperture a falde previste in coppi e di pendenza fra il 25% e il 30%;
 - eventuali pannelli solari o fotovoltaici dovranno essere completamente integrati nelle falde di copertura;
 - finiture esterne, gronde e pluviali in rame;
 - porte, portoni in legno;
 - finestre in ferro o legno;
 - cornicioni esterni in legno (o comunque in materiali che richiamino soluzioni tradizionali).
- Le tettoie esterne da progettare in maniera tale da essere una estensione dell'edificio (e non una aggiunta) dovranno essere lasciate a vista con struttura in legno;
- Sono da escludere elementi puntuali esterni, quali pilastri in ferro o cemento;
- Qualsiasi superficie verticale in C.A. a vista fuori terra deve essere provvista di copertura vegetale, prevedendo il ricorso ad idonee specie rampicanti;

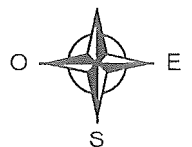
- I tamponamenti dovranno escludere tassativamente soluzioni prefabbricate; si dovrà privilegiare in relazione alle tipologie adottate, l'uso di intonaco, mattoni a vista, o altri materiali naturali, da valutare in sede di rilascio della autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 ;
- Gli immobili dovranno essere utilizzati esclusivamente per gli usi agricoli e di servizio e il rilascio del Permesso di Costruire esaurisce totalmente la potenzialità edificatoria di tutta la proprietà;
- Il progetto dovrà tenere nella massima considerazione gli aspetti attinenti alla valorizzazione ambientale-paesaggistica della zona;
- La edificazione nell'area indicata dalla scheda, è subordinata alla trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di inedificabilità esteso a tutta l'area di proprietà; la mancanza di questo requisito comporta la non edificabilità dell'area;
- Il vincolo di inedificabilità, sull'area di proprietà adiacente, è riferito agli immobili destinati a servizi agricoli precisando che l'eventuale edificazione a residenza qualora possibile, va posta in adiacenza e accorpamento all'edilizia esistente;
- CORPO DI FABBRICA "A":demolizione con recupero del volume esistente incrementato della potenzialità derivante dall'applicazione dell'art. 7. L'edificio dovrà attestarsi almeno a 10 metri dal confine del lotto di progetto su Via Don Giovanni Verità e riprendere le forme tradizionali, quanto a materiali e tipologia dell'edilizia rurale ed essere realizzato con le regole della bioedilizia;
- L'area andrà opportunamente schermata sui lati del comparto come indicato graficamente con alberature autoctone poste in filare e arbusti idonei a svolgere la funzione di connessione ecologica, per una fascia di larghezza minima 10 mt,;
- Sull'area perimetrata si applicano le regole V+R+E dell'art. 31 delle NdA;
- L'altezza alla gronda della nuova costruzione non deve superare i 7,50 mt in riferimento alla quota esistente del marciapiede della casa colonica;
- E' consentito attestare l'edificio di cui sopra ad una quota fino a 100 cm inferiore a quella del marciapiede della casa colonica;
- Il progetto dovrà prevedere un sistema di laminazione adeguato per la raccolta delle acque meteoriche in conformità a quanto previsto dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli e dovrà inoltre rispettare le indicazioni dell'art. 4.4.3 e 4.4.4. delle NdA ;
- La superficie permeabile deve essere complessivamente almeno il 30% della superficie fondiaria come richiesto dall'art. 5.4.11. d) del PTCP (delibera di Consiglio provinciale n. 24 del 22 marzo 2011);
- E' fatta salva ogni determinazione della Soprintendenza dei beni architettonici e ambientali in riferimento alla Autorizzazione paesaggistica.



LEGENDA

-  Perimetro di intervento
-  Nuovo accesso attrezzato
-  Parcheggio privato di uso pubblico attrezzato con min. 22 posti auto
-  Area pubblica per servizi attrezzata
-  Area da cedere non attrezzata
-  Area a verde privato (Art. 7)
-  Possibilità di demolizione e ricostruzione del volume esistente da ricollocare nell'area a verde privato a 10 m. dal confine del lotto

Nord



Scala 1:2000

ALLEGATO 1

