



COMUNE di FAENZA
Settore Territorio

ADOZIONE	<i>ATTO C.C. n. 244</i>	<i>del 26.09.2012</i>
PUBBLICAZIONE BUR	<i>n. 222</i>	<i>del 24.10.2012</i>
APPROVAZIONE	<i>ATTO C.C. n. 125</i>	<i>del 27.05.2013</i>

VARIANTE PRG n.66

SCHEDA n. 80 "AREA DI VIA PIERO DELLA FRANCESCA 2" - SUB AMBITO A2 -

RELAZIONE TECNICA E VARIAZIONI GRAFICO NORMATIVE - APPROVAZIONE -

Il Sindaco:
Giovanni Malpezzi

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

Dirigente Settore Territorio:
Ennio Nonni

Progettisti:
Ennio Nonni

Responsabile del Procedimento:
Daniele Babalini

Collaboratori:
Silvia Laghi
Daniele Bernabei
Cinzia Neri

Indice

Premessa

Relazione Tecnica

pag. 5

PRG – VIGENTE

– Tav. P2 - Il Progetto (1:5000) Tav. n. 15

pag. 11

– Tav. P3 - SCHEDA n. 80 "Area di Via Piero della Francesca 2 Sub ambito A2"

pag. 13

PRG – VARIANTE

– Tav. P3 - SCHEDA n. 80 "Area di Via Piero della Francesca 2 - Sub ambito A2"

pag. 21

Premessa

I contenuti della presente Relazione Tecnica, inerenti il provvedimento di approvazione della Variante al PRG n. 66, sono da intendersi integrati con quelli riportati nella Relazione allegata agli atti di adozione (delibera di C.C. n. 244 del 29.09.2012) a titolo di esempio, atti precedenti, accertamento del dimensionamento residuo comunale e coordinamento con altre varianti attivate, oltre ad assunti progettuali, etc.

La presente Relazione Tecnica riassume gli elementi più rilevanti per la descrizione della variante al PRG.

Relazione tecnica

Ubicazione dell'area oggetto di variante

L'area oggetto di variante urbanistica ha una superficie territoriale pari a mq. 12.773 e si trova nella zona nord del centro abitato tra Via Biasola e Via Cimabue in un quartiere prevalentemente residenziale di recente realizzazione, con aree edificabili ancora disponibili .

Il fondo corrispondente al sub ambito A2 è caratterizzato da suolo pianeggiante attualmente incolto con accesso carrabile diretto da Via Cimabue. L'area è delimitata a Sud dalla Via Biasola, ad Est da una sequenza di lotti residenziali di casette mono/bifamiliari lungo un tratto viario perpendicolare a Via Biasola, ad Ovest da un area libera, mentre a Nord dalla viabilità di quartiere di Via Cimabue.



Foto aerea con perimetro corrispondente alla Scheda di PRG n. 80

Destinazione urbanistica

- PRG:

- Il PRG vigente individua l'area in oggetto nella Scheda di PRG n. 80 "Area di Via Piero della Francesca 2 – Sub Ambito A2" che rientra nell' art. 12 "Zone urbane di trasformazione" ed in specifico per l'ambito di riferimento "Sub Ambito A2" come Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale" e Art. 12.6 "Zone produttive miste di nuovo impianto" delle NdA.

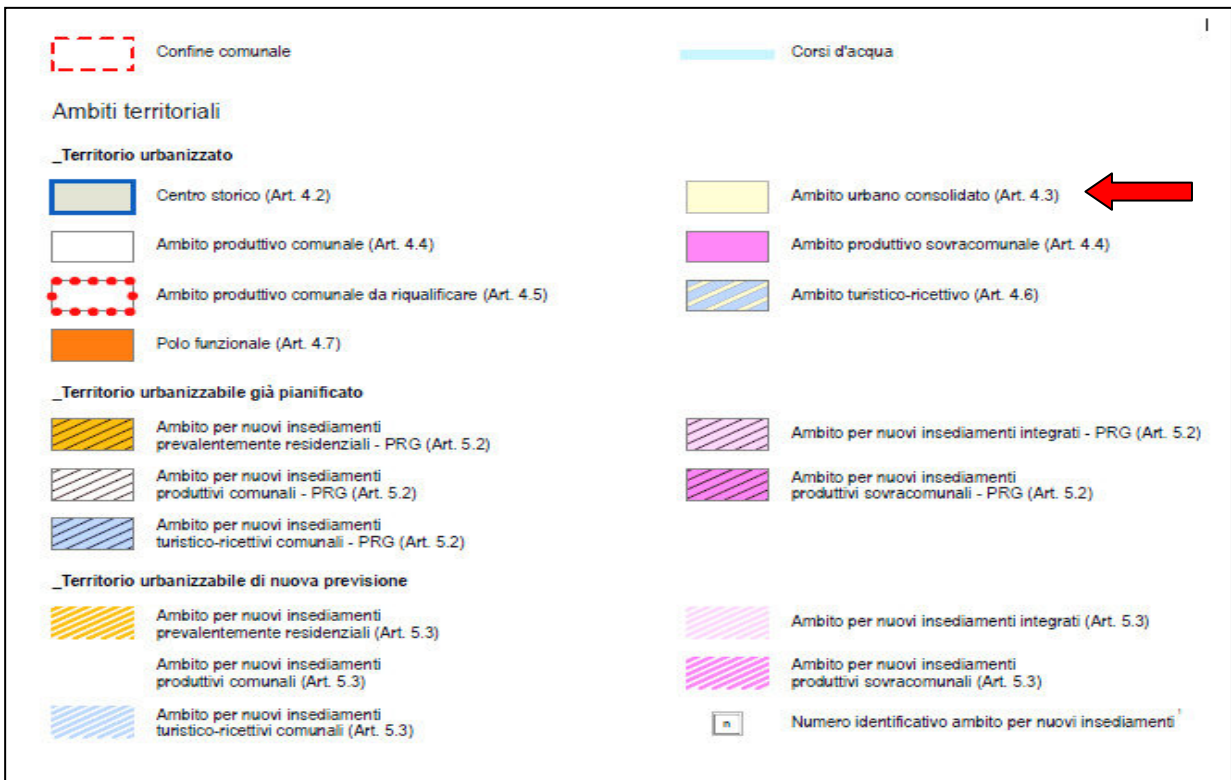
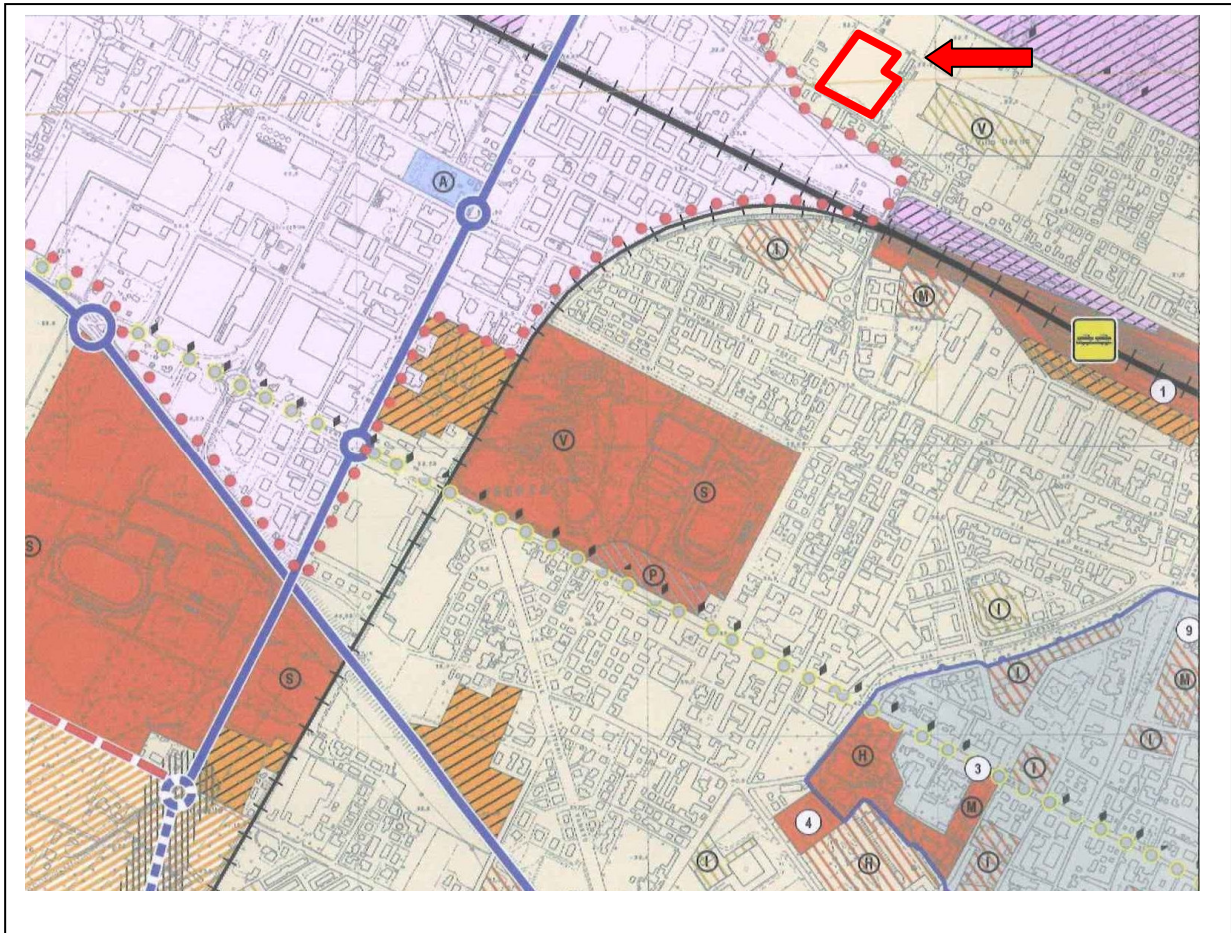
- La Variante al PRG n. 66 modifica la previsione sull'area del Sub Ambito A2, dalla destinazione mista produttiva-residenziale verso la sola destinazione residenziale di cui all'art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale" delle NdA.

- PSC:

- Nel PSC vigente l'area del Sub Ambito A2 ricade all'interno della zona urbana consolidata in specifico nella Tav. 3_7 "Aspetti strutturanti" Progetto: scenario "Ambito urbano consolidato" art. 4.3 delle NdA (ai sensi dell' art. A10 della LR. 20/2000). Dalla verifica degli altri elaborati del PSC si evidenzia che non sussistono elementi di criticità né di vincoli specifici per l'area in oggetto.

Il PSC riconosce comunque la continuità delle previsioni pregresse che possono trovare attuazione ed essere oggetto delle variazioni consentite dalla normativa sovraordinata (Art. 3 PSC Norme di attuazione Faenza).

PSC: TAV 3_7 Aspetti strutturanti - Progetto: Scenario (1:10.000)



Le motivazioni di pubblico interesse

A seguito dell'approvazione da parte della Giunta Comunale (in data 03.04.2012 con atto GC.n. 93), della proposta di "Accordo urbanistico" avanzata dai privati (art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.) poi sottoscritto in data 25/06/2012, che disciplina una diversa destinazione d'uso dell'area della scheda di PRG 80 "Area di Via Piero della Francesca 2" - Sub ambito A2, si è provveduto alla ADOZIONE della Variante al PRG con atto di C.C. n. 244 del 26/09/2012, modificando la destinazione produttivo-residenziale, verso la sola destinazione residenziale.

La presente Variante conseguente all'Accordo con i privati, contempla aspetti di rilevante interesse per la collettività, in quanto, anticipatamente alla trasformazione dell'intero Sub ambito A2, viene ceduto alla Amministrazione Comunale, un lotto di mq. 1000 per edilizia economica con una potenzialità volumetrica pari a mc. 2.000, che grazie alla propria localizzazione con accesso esistente dalla viabilità principale ed al facile collegamento con le infrastrutture di rete, consente una realizzazione autonoma e preliminare all'intero sub ambito.

Gli standard pubblici di legge, riferiti al lotto residenziale da cedere alla A.C., vengono assolti all'interno del restante comparto residenziale oggetto di variante e realizzati dal privato in un momento successivo alla cessione del lotto al Comune.

Inoltre col provvedimento di Variante vengono completate in modo organico le aree pubbliche individuate nell'intera Scheda di PRG n. 80, con particolare attenzione ai collegamenti pedonali.

Osservazioni della Provincia di Ravenna

Nell'iter procedurale per giungere all'approvazione della presente variante, La Giunta della Provincia di Ravenna con deliberazione n. 33 del 20/02/2013, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della LR. 47/78 così come modificato dall'art. 12 della LR. 6/95, ha formulato alcune considerazioni, oltre ad una osservazione in merito alla valutazione di sostenibilità ai sensi dell'art. 5 della LR. 20/2000 ed ha espresso parere favorevole con condizioni, riportate nella "Relazione Istruttoria" del Settore ambiente e Territorio, ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008 circa la compatibilità con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

Nell'elaborato "Atti di pubblicazione e Dichiarazione di sintesi" (Allegato C) della Variante n. 66 vengono riportate le modifiche apportate alla Scheda di PRG n. 80 conseguenti ai contributi pervenuti da parte degli Enti.

Elaborati di variante

Si evidenzia che l'elaborato P2 del PRG – Progetto (1:5.000), Tav.le n. 23 – 24 – 33 – 34 , non subisce variazioni.

Il presente provvedimento urbanistico, denominato Variante al PRG n. 66 Scheda n. 80 "Area di Via Piero della Francesca 2" – Sub ambito A2 – APPROVAZIONE" è costituito dai seguenti elaborati:

- **ACCORDO URBANISTICO (art. 18 LR 20/2000) Variante al PRG n. 66 – Scheda n. 80 "Area di via Piero della Francesca 2", "Sub ambito A2"** (Allegato A)
- **RELAZIONE TECNICA E VARIAZIONI GRAFICO-NORMATIVE (aprile 2013)** (Allegato B)
- **ATTI DI PUBBLICAZIONE E DICHIARAZIONE DI SINTESI (ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. 20/2000)** (Allegato C)
- **RAPPORTO DI VALSAT** (Allegato D)
- **RELAZIONE GEOLOGICA** (Allegato E)
- **NOTA INTEGRATIVA A D.P.C.A. E VALSAT** (Allegato F)

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

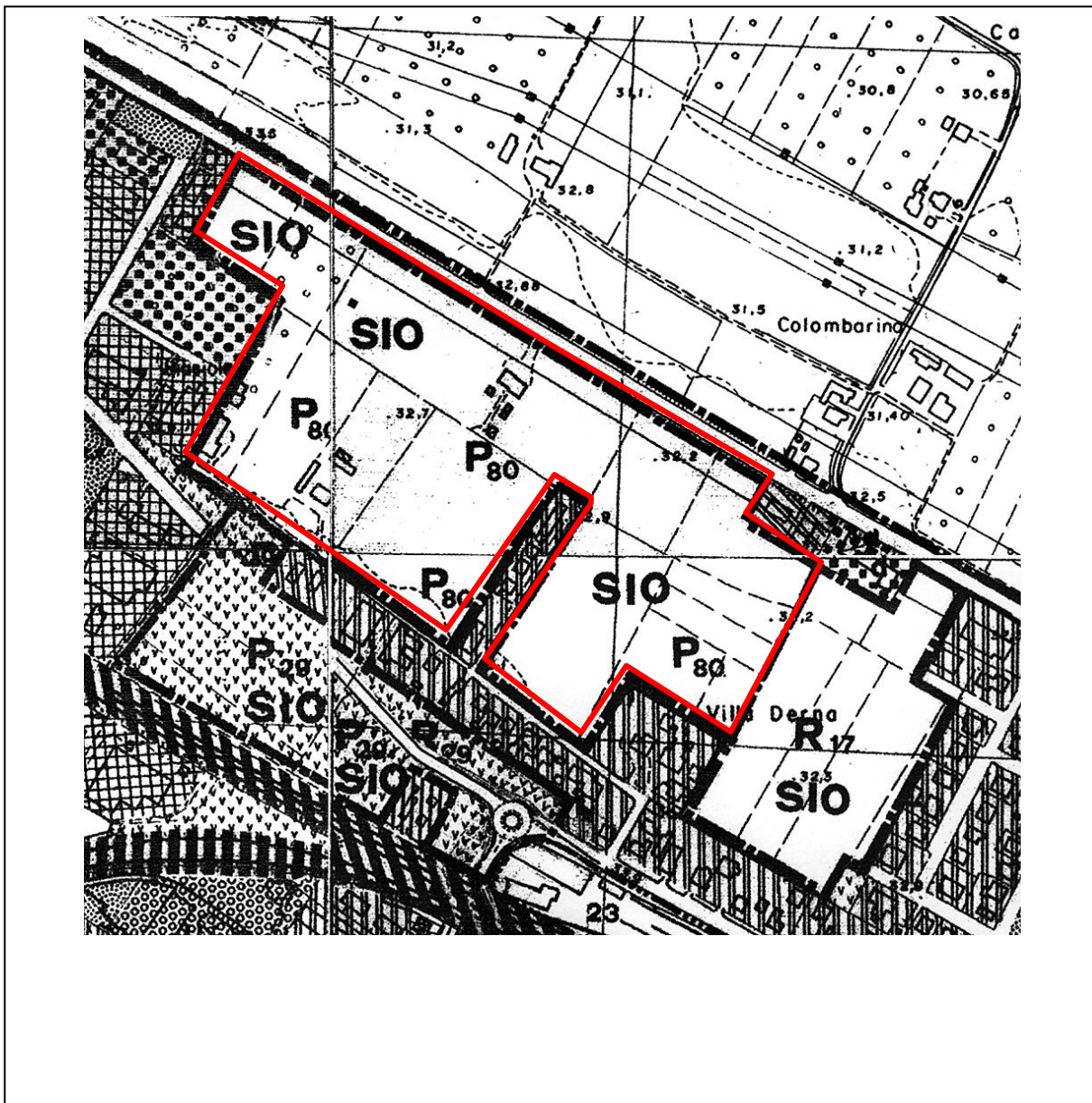
Si evidenzia che la presente Variante al PRG n. 66:

- Incide sul dimensionamento residuo del PRG prevedendo un incremento residenziale pari a mc. 5.396 ed un decremento produttivo pari a mq. 3.753 sui dimensionamenti residui del PRG vigente. Si segnala quindi che i valori del dimensionamento cui si dovrà fare riferimento in sede di adozione di successive Varianti al PRG è pari a:
 - **mc. 18.290 residuo dimensionamento residenziale**
 - **mq. 21.682 residuo dimensionamento produttivo**
- non interferisce con le altre procedure di varianti urbanistiche adottate ed attualmente non ancora giunte all'approvazione, in specifico:
 - _ Variante n. 62 "Aree pubbliche e modifiche minori", ADOZIONE con atto C.C. n. 116 del 23.04.2012;
 - _ Variante n. 65 Scheda AL-3 "Area di Via S. Giovannino" ADOZIONE con atto C.C. n. 250 del 22.10.2012;
 - _ Variante n. 50 Scheda n. 182 "Area di Via Don Giovanni Verità angolo Via S. Martino" ADOZIONE con atto di C.C. n. 28 del 28.02.2013.

Si conclude evidenziando che il nuovo valore a cui ci si dovrà attenere in sede di adozione di ulteriori Varianti al PRG è pari a mq. 21.682 per il dimensionamento produttivo e mc. 18.290 per il dimensionamento residenziale.

PRG – VIGENTE

STRALCIO PRG - VIGENTE
Tav. P2 CTR 1:5000 n. 23-24-33-34



SCHEDA n° 80: AREA DI VIA PIERO DELLA FRANCESCA 2

Art.12 - Zone urbane di trasformazione: Ambiti urbani di trasformazione.

Prescrizioni generali di comparto:	
Falda idrica superficiale	in sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica (Tav. B1); tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Schema della viabilità	Ogni intervento di trasformazione urbanistica dovrà perfezionare per quanto di competenza la realizzazione, anche per stralci funzionali, delle previsioni contenute nello schema di seguito riportato.
Rischio sismico	In sede di progettazione esecutiva degli immobili dovranno essere eseguite indagini geognostiche per ciascun fabbricato ed in presenza di orizzonti sabbiosi saturi nei terreni di fondazione dovrà essere verificato il potenziale di liquefazione sismica. Le fondazioni dovranno attestarsi nel substrato integro, inalterato, intatto, omogeneo e stabile sismicamente.

Note generali di comparto:

- Nell'area di intervento potranno essere individuate le seguenti potenzialità edificatorie:

Art. 12.6 "Zone produttive miste di nuovo impianto"
 U.t. = 0,50 m²/m² di St
 S.t. = 57.624 m²
 Standard base (produttivo) = 8.644 m²

Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
 S.t. = 34.137 m²
 Volume = 61.002 m³ (escluso 4.502 m³ esistente)
 Standard base (residenziale) = 19.900 m²

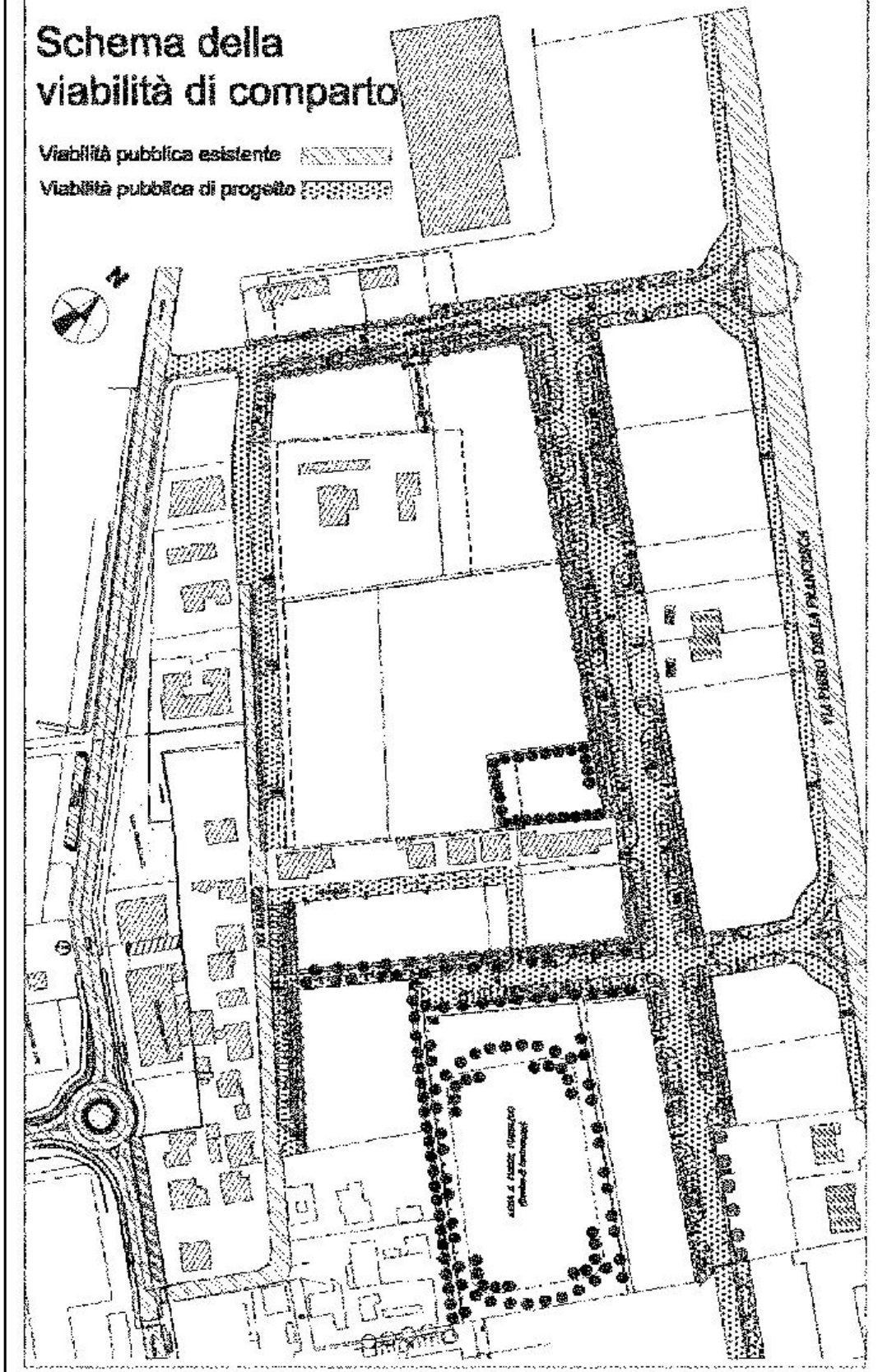
- Gli interventi nei sub-ambiti A1, A2, A3, B1, C, D, E possono avvenire autonomamente.
- Il volume residenziale già esistente non concorre alla formazione dello standard;
- L'accesso ai comparti va assicurato dalle strade di contorno, con possibilità di 2 nuovi accessi da Via Piero della Francesca collocati a non meno di 200 mt. di distanza l'uno dall'altro.
- Fascia di rispetto di mt. 20 su Via Piero della Francesca;
- La viabilità e gli impianti devono essere dimensionati tenendo conto del comparto di espansione limitrofo;

- L'area necessaria per dare continuità alla Via Biasola ubicata all'esterno dell'area di intervento e l'intera estensione della strada privata perpendicolare alla via Biasola sono da ricomprendersi nello standard;
- Nella viabilità pubblica e relative pertinenze dovranno essere previsti corridoi in grado di assicurare la posa di particolari reti tecnologiche:
 - strada parallela a Via Piero della Francesca: cavo interrato da 132 Kv (fascia posizionata al centro della sede viaria);
 - strada perpendicolare a Via Piero della Francesca: fognatura \varnothing 1200 (fascia posizionata nella sede viaria).
- Le quantità di standard sopra indicate dovranno essere incrementate per le funzioni extra produttivo ed extra residenziale, nel rispetto dei parametri prescritti dall'art. 46 della L.R. n. 47/78 e ssm. Le quantità che eccedono dai minimi di legge potranno essere reperite attraverso "cessione a distanza"
- Lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub-ambito di intervento, privilegiando la realizzazione di parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto.
- Tutte le prescrizioni contenute in atti amministrativi ed urbanistici già approvati e/o rilasciati, dovranno essere rispettate anche se non riportate nelle presenti note. In particolare si fa riferimento a:
 - Schema di Inquadramento Operativo – scheda n. 80 "Area Via Piero della Francesca" approvato con atto C.C. n. 3701/364 del 23.07.2003.
 - Variante allo Schema di Inquadramento Operativo – scheda n. 80 "Area Via Piero della Francesca" approvato con atto C.C. n. 3696/238 del 28.07.2005.
 - Permesso di Costruire n. 154 del 09.08.2005 (Prot. Ed. n. 1291/2003) per "Progetto Unitario Scheda n. 80 Sub Comparto B "Area Via Piero Della Francesca" - Esecuzione Opere di Urbanizzazione"

Schema della viabilità di comparto

Viabilità pubblica esistente

Viabilità pubblica di progetto



Scala 1:2.500

Oltre a quanto prescritto per il comparto, in ogni singolo sub-ambito si dovrà intervenire nel rispetto di quanto di seguito riportato:

Sub-ambito A1

- Art. 12.6 "Zone produttive miste di nuovo impianto"
U.t. = 0,50 m²/m² di St
Area di Intervento = 41.585 m²
Standard base (produttivo) = 6.578 m²
"Sono applicabili gli incentivi di cui all'art. 12.6 - lettera a) nell'ambito dell'art. 31 con riferimento alla Sul di progetto e la residenza dovrà essere al servizio dell'attività".
- Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
Area di intervento = 17.661 m²
Volume = 34.614 m³
Standard base (residenziale) = 11.984 m²

Modalità attuative:

Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica o Privata, (A) (*)
fatti salvi gli interventi compresi in atti amministrativi già rilasciati

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto". In presenza di quantità eccedenti da tali indicazioni occorrerà privilegiare la realizzazione dei parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto;
- la laminazione delle acque sarà riferita ad un bacino idraulico comprendente i Sub-ambiti A1 e B1 e potrà essere realizzata anche su area pubblica.
- i lavori riferiti alla realizzazione della laminazione sono a totale carico del lottizzante, e più precisamente: opere idrauliche, movimenti terra, semina del bacino.
- lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub-ambito di intervento.

Sub-ambito A2

- Art. 12.6 "Zone produttive miste di nuovo impianto"
U.t. = 0,50 m²/m² di St
S.t. = 7.507 m²
Standard base (produttivo) = 855 m²
"Sono applicabili gli incentivi di cui all'art. 12.6 - lettera a) nell'ambito dell'art. 31 con riferimento alla Sul di progetto e la residenza dovrà essere al servizio dell'attività".
- Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
S.t. = 5.000 m²
Volume max = 9.250 m³
Standard base (residenziale) = 2.775 m²

Modalità attuative:

Progetto Unitario e successivo permesso di costruire (A) (*)

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto". In

presenza di quantità eccedenti da tali indicazioni occorrerà privilegiare la realizzazione dei parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto.

- realizzazione della laminazione su area privata.
- lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub-ambito di intervento.

Sub-ambito A3

Art. 12.6 "Zone produttive miste di nuovo impianto"
Area di intervento = 8.532 m²
U.t. = 0,50 m²/m² di St (m² 9.030)
Standard base (produttivo) = 1.211 m²
"Sono applicabili gli incentivi di cui all'art. 12.6 - lettera a) nell'ambito dell'art. 31 con riferimento alla Sul di progetto e la residenza dovrà essere al servizio dell'attività".

Modalità attuative:

Progetto Unitario e successivo permesso di costruire	(A) (*)
--	---------

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto". In presenza di quantità eccedenti da tali indicazioni occorrerà privilegiare la realizzazione dei parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto.
- realizzazione della laminazione su area privata.
- lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub-ambito di intervento.

Sub-ambito B1

Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
Area di intervento = 1.711 m²
Volume max = 3.574 m³
Standard per la funzione residenziale = 30 m² / 100 m³ di costruito

Modalità attuative:

Progetto Unitario e successivo permesso di costruire	(A) (*)
--	---------

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Scheda della viabilità di comparto". In presenza di quantità eccedenti da tali indicazioni occorrerà privilegiare la realizzazione dei parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto;
- la laminazione delle acque è assolta nel Sub -ambito A1;
- lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub-ambito di intervento;
- collegamento viario tra la vecchia strada privata proveniente da via Biasola e la nuova strada di lottizzazione a fianco del verde pubblico.

Sub-ambito C

- Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
S.t. = 2.620 m²
Volume max = 4.847 m³ (compreso l'esistente)
Standard per la funzione residenziale = 30 m² / 100 m³ di costruito,
garantendo comunque la cessione delle aree pubbliche previste nel
SIO approvato con atti di C.C. n. 3696/238 del 28.07.2005.

Modalità attuative:

Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire	(A) (*)
---	---------

Note:

- Fascia di rispetto di mt. 20 su Via Piero della Francesca

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto".
- realizzazione della laminazione su area privata.

Sub-ambito D

- Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
S.t. = 5.313 m²
Volume max = 9.829 m³ (compreso l'esistente)
Standard per la funzione residenziale = 30 m² / 100 m³ di costruito,
garantendo comunque la cessione delle aree pubbliche previste nel
SIO approvato con atti di C.C. n. 3696/238 del 28.07.2005.

Modalità attuative:

Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire	(A) (*)
---	---------

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto".
- realizzazione della laminazione su area privata.

Sub-ambito E

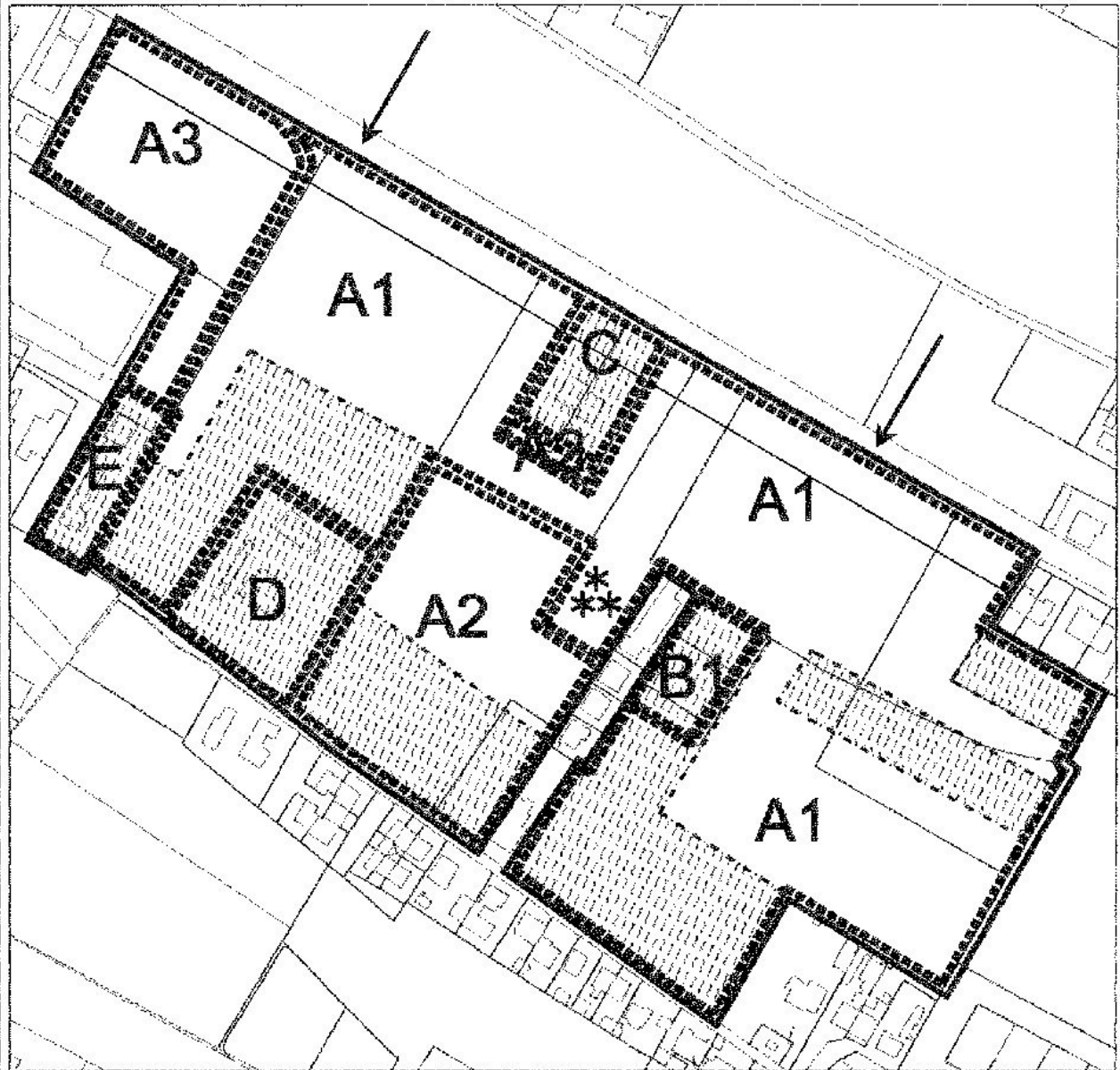
Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
S.t. = 1.832 m²
Volume max = 3.389 m³ (compreso l'esistente)
Standard per la funzione residenziale = 30 m²/ 100 m³ di costruito

Modalità attuative:
Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire (A) (*)

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto".
- realizzazione della laminazione su area privata.



	Perimetro comparto		Posizione indicativa degli accessi	<p>Nord</p> 
	Perimetro ambito			
	Posizione indicativa delle funzioni residenziali (art. 12.2.1)			<p>Scala 1:2500</p>
	Posizione indicativa delle funzioni produttive (art. 12.6)			
	Posizione indicativa dell'area a standard che potrà essere oggetto di diversa ubicazione al momento della studio del comparto A2			

PRG – VARIANTE

TAV. P3 – SCHEDA N. 80 – CONTRODEDOTTA

**In grassetto sottolineato le
modifiche apportate in sede di controdeduzione**

SCHEDA n° 80: AREA DI VIA PIERO DELLA FRANCESCA 2

Art.12 - Zone urbane di trasformazione: Ambiti urbani di trasformazione.

Prescrizioni generali di comparto:	
Falda idrica superficiale	in sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e sub-superficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica (Tav. B1); tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Schema della viabilità	Ogni intervento di trasformazione urbanistica dovrà perfezionare per quanto di competenza la realizzazione, anche per stralci funzionali, delle previsioni contenute nello schema di seguito riportato.
Rischio sismico	<p>In sede di progettazione esecutiva degli immobili dovranno essere eseguite indagini geognostiche per ciascun fabbricato ed in presenza di orizzonti sabbiosi saturi nei terreni di fondazione dovrà essere verificato il potenziale di liquefazione sismica. Le fondazioni dovranno attestarsi nel substrato integro, inalterato, intatto, omogeneo e stabile simicamente.</p> <p>Per il Sub Ambito A2, prima della approvazione della Variante n. 66, devono prevedersi prove di approfondimento tipo Down Hole e carotaggi a 30 mt. di profondità minima dal piano di fondazione.</p> <p>La documentazione relativa alle analisi geologiche e sismiche deve essere presentata al Comune anche su supporto informatico con la possibilità di divulgazione dei risultati delle prove.</p>

Note generali di comparto:

- Nell'area di intervento potranno essere individuate le seguenti potenzialità edificatorie:

Art. 12.6 "Zone produttive miste di nuovo impianto"
U.t. = 0,50 m²/m² di St
S.t. = 50.117 m²
Standard base (produttivo) = 7.518 m²

Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
S.t. = 41.644 m²
Volume = 66.398 m³ (escluso 4.502 m³ esistente)
Standard base (residenziale) = 21.520 m²

- Gli interventi nei sub-ambiti A1, A2, A3, B1, C, D, E possono avvenire autonomamente.

- Il volume residenziale già esistente non concorre alla formazione dello standard;

- L'accesso ai comparti va assicurato dalle strade di contorno, con possibilità di 2 nuovi accessi da Via Piero della Francesca collocati a non meno di 200 mt. di distanza l'uno dall'altro.

- Fascia di rispetto di mt. 20 su Via Piero della Francesca;
- La viabilità e gli impianti devono essere dimensionati tenendo conto del comparto di espansione limitrofo;
- L'area necessaria per dare continuità alla Via Biasiola ubicata all'esterno dell'area di intervento e l'intera estensione della strada privata perpendicolare alla Via Biasola sono da ricomprendersi nello standard;
- Nella viabilità pubblica e relative pertinenze dovranno essere previsti corridoi in grado di assicurare la posa di particolari reti tecnologiche:

- strada parallela a Via Piero della Francesca: *cavo interrato da 132 KW (fascia posizionata al centro della sede viaria)*;
- strada perpendicolare a Via Piero della Francesca: *fognatura ø 1200 (fascia posizionata nella sede viaria)*.

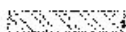
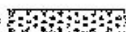
- Le quantità di standard sopra indicate dovranno essere incrementate per le funzioni extra produttivo ed extra residenziale, nel rispetto dei parametri prescritti dall'art. 46 della L.R. n. 47/78 e ssm. Le quantità che eccedono dai minimi di legge potranno essere reperite attraverso "cessione a distanza".

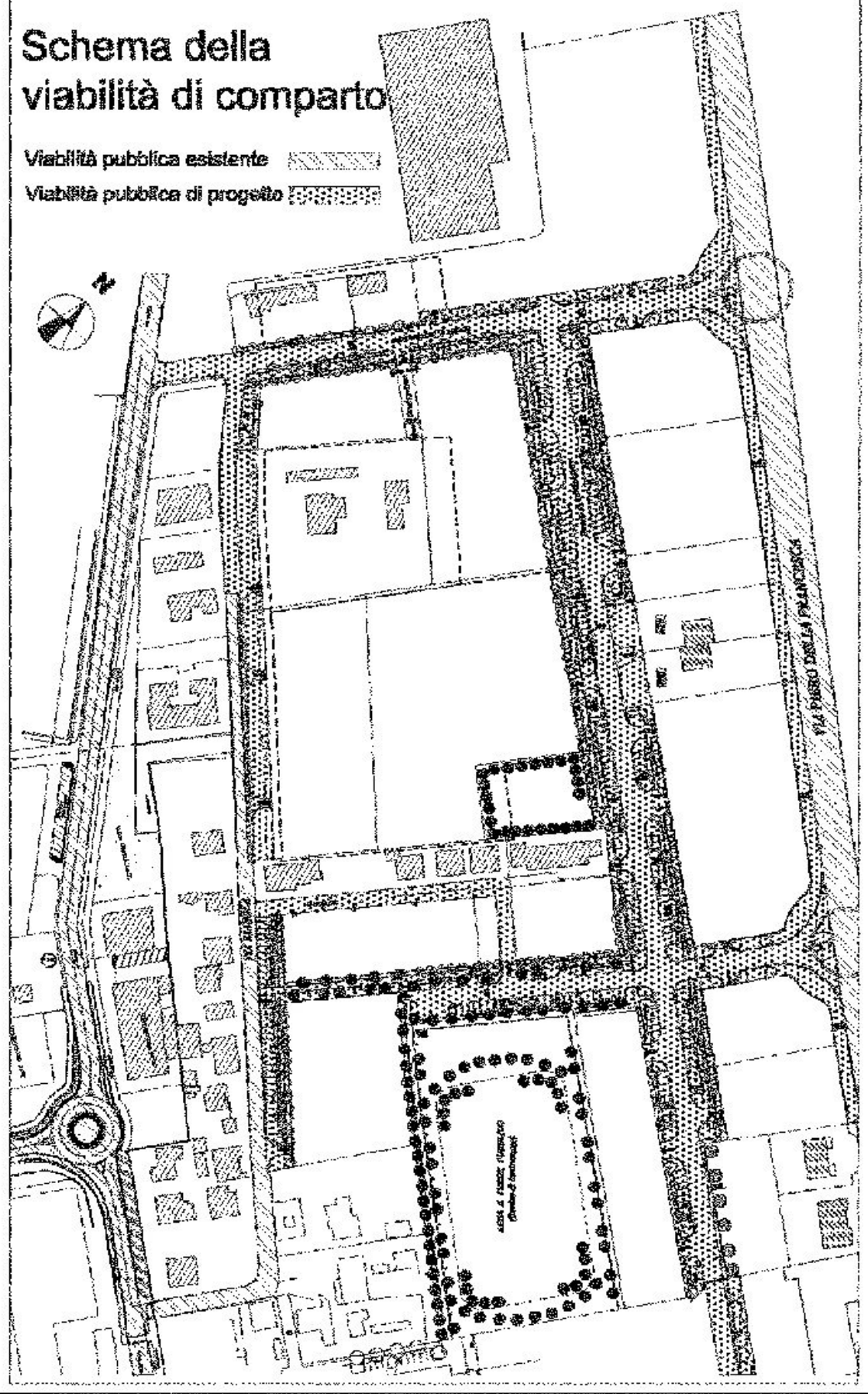
- Lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub-ambito di intervento, privilegiando la realizzazione di parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto.

- Tutte le prescrizioni contenute in atti amministrativi ed urbanistici già approvati e/o rilasciati, dovranno essere rispettate anche se non riportate nelle presenti note. In particolare si fa riferimento a:

- Schema di Inquadramento Operativo – scheda n. 80 "Area Via Piero della Francesca" approvato con atto C.C. n. 3701/364 del 23.07.2003;
- Variante allo Schema di Inquadramento Operativo – scheda n. 80 "Area Via Piero della Francesca" approvato con atto C.C. n. 3696/238 del 28.07.2005;
- Permesso di Costruire n. 154 del 09.08.2005 (Prot. Ed. n. 1291/2003) per "Progetto Unitario Scheda n. 80 Sub Comparto B "Area Via Piero Della Francesca" - Esecuzione Opere di Urbanizzazione".

Schema della viabilità di comparto

Viabilità pubblica esistente 
Viabilità pubblica di progetto 



Scala 1:2.500

Oltre a quanto prescritto per il comparto, in ogni singolo sub-ambito si dovrà intervenire nel rispetto di quanto di seguito riportato:

Sub-ambito A1

- Art. 12.6 "Zone produttive miste di nuovo impianto"
U.t. = 0,50 m²/m² di St
Area di Intervento = 41.585 m²
Standard base (produttivo) = 6.578 m²
- Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
Area di intervento = 17.661 m²
Volume = 34.614 m³
Standard base (residenziale) = 11.984 m²

Modalità attuative:

Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata, (A) (*)
fatti salvi gli interventi compresi in atti amministrativi già rilasciati

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto". In presenza di quantità eccedenti da tali indicazioni occorrerà privilegiare la realizzazione dei parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto;
- la laminazione delle acque sarà riferita ad un bacino idraulico comprendente i Sub-ambiti A1 e B1 e potrà essere realizzata anche su area pubblica;
- i lavori riferiti alla realizzazione della laminazione sono a totale carico del lottizzante, e più precisamente: opere idrauliche, movimenti terra, semina del bacino;
- lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub ambito di intervento.

Sub-ambito A2

- Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
S.t. = 12.318 m²
Volume base = 14.646 m³ (comprensivo della prestazione obbligatoria della bioedilizia)
Standard base = 4.498 m²

Modalità attuative:

Progetto Unitario esteso all'intero sub ambito e (A)
successivo permesso di costruire

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto".
- Per favorire la realizzazione di tetti giardino, i volumi dell'ultimo piano abitabile sottostante le coperture sono calcolati nella forma di incentivo al:
 - 70% per sezioni del terreno maggiori di 40 cm.;
 - 80% per sezioni del terreno inferiori o uguali a 40 cm.;
- E' obbligatoria l'applicazione delle regole della bioedilizia di cui all'Art. 31 delle NdA;
- Deve essere ceduto gratuitamente alla Amministrazione comunale un lotto urbanizzato di mq. 1000 di superficie fondiaria (S.F.) ed un volume di mc. 2000 compreso nel volume complessivo consentito;

- L'altezza massima degli edifici è pari a 9.00 mt . Per i tetti giardino non viene conteggiato lo spessore del verde di copertura e dei manufatti di accesso ai tetti giardino;
- Fermo restando il rispetto delle leggi vigenti, i relativi livelli di prestazione energetica per i nuovi edifici devono corrispondere almeno alla classe B dell'Allegato 9 della D.A.L. 156/08 e s.m.i.
- realizzazione della laminazione su area privata;
- Lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub ambito di intervento.
- **Nel Progetto Unitario deve essere rispettato il parere formulato ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 dalla Provincia di Ravenna con atto G.P. n. 33 del 20.03.2013, in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio.**

Sub-ambito A3

Art. 12.6 "Zone produttive miste di nuovo impianto"
 Area di intervento = 8.532 m²
 U.t. = 0,50 m²/m² di St (m² 9.030)
 Standard base (produttivo) = 1.211 m²
 "Sono applicabili gli incentivi di cui all'art. 12.6 – lettera a) nell'ambito dell'art. 31 con riferimento alla Sul di progetto e la residenza dovrà essere al servizio dell'attività".

Modalità attuative:

Progetto Unitario e successivo permesso di costruire

(A) (★)

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto". In presenza di quantità eccedenti da tali indicazioni occorrerà privilegiare la realizzazione dei parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto.
- realizzazione della laminazione su area privata;
- Lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub ambito di intervento.

Sub-ambito B1

- Art. 12.2.1 “Zone di completamento a prevalenza residenziale”
Area di intervento = 1.711 m²
Volume max = 3.574 m³
Standard per la funzione residenziale = 30 m² / 100 m³ di costruito

Modalità attuative:

Progetto Unitario e successivo permesso di costruire (A) (★)

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella “Scheda della viabilità di comparto”. In presenza di quantità eccedenti da tali indicazioni occorrerà privilegiare la realizzazione dei parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto;
- la laminazione delle acque è assoluta nel Sub –ambito A1;
- Lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub ambito di intervento;
- Collegamento viario tra la vecchia strada privata proveniente da Via Biasola e la nuova strada di lottizzazione a fianco del verde pubblico.

Sub-ambito C

- Art. 12.2.1 “Zone di completamento a prevalenza residenziale”
S.t. = 2.620 m²
Volume max = 4.847 m³ (compreso l'esistente)
Standard per la funzione residenziale = 30 m² / 100 m³ di costruito, garantendo comunque la cessione delle aree pubbliche previste nel SIO approvato con atti di C.c. n. 3696/238 del 28.07.2005.

Modalità attuative:

Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire (A) (★)

Note:

- Fascia di rispetto di mt. 20 su Via Piero della Francesca

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella “Schema della viabilità di comparto”.
- realizzazione della laminazione su area privata.

Sub-ambito D

- Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
S.t. = 5.313 m²
Volume max = 9.829 m³ (compreso l'esistente)
Standard per la funzione residenziale = 30 m² / 100 m³ di costruito, garantendo comunque la cessione delle aree pubbliche previste nel SIO approvato con atti di C.c. n. 3696/238 del 28.07.2005.

Modalità attuative:

Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire (A) (★)

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto".
- realizzazione della laminazione su area privata.

Sub-ambito E

- Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
S.t. = 1.832 m²
Volume max = 3.389 m³ (compreso l'esistente)
Standard per la funzione residenziale = 30 m² / 100 m³ di costruito

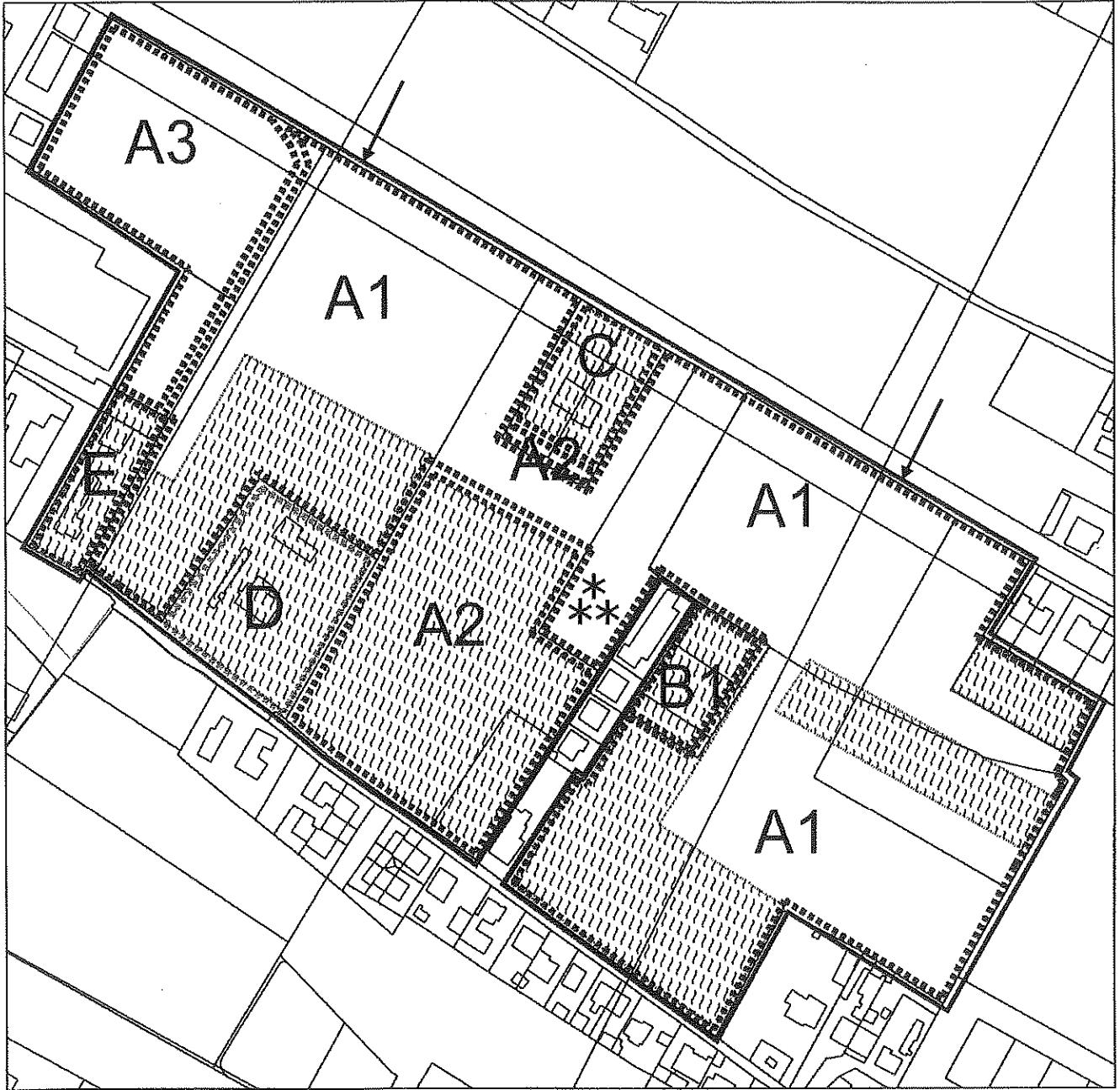
Modalità attuative:

Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire (A) (★)

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto".
- realizzazione della laminazione su area privata.



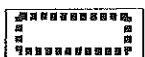
LEGENDA



Perimetro comparto



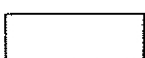
Posizione indicativa degli accessi



Perimetro ambito



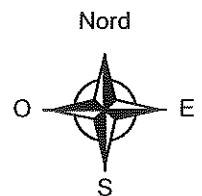
Posizione indicativa delle funzioni residenziali (art. 12.2.1)



Posizione indicativa delle funzioni produttive (art. 12.6)



Posizione dell'area a standard del comparto A2



Scala 1:2500