

COMUNE DI FAENZA



SCHEDA N°7 POLO COMMERCIALE FAENZA

Proprietà:

IGD SIIQ s.p.a

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n°13, 40127 Bologna
P.IVA e C.F. n. 02058270394

PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE AL P.R.G. **INSEDIAMENTO COMMERCIALE**

Relazione tecnica
Integrativa

Data 16-07-13	Tavola Urb. 00 bis
Aggiorn. 04-09-13	

**P.P. Aut. n°928 del 03/08/07
2° VARIANTE**

igd SIIQ s.p.a.
Sede Legale: Via Agro Pontino, 13 - 48100 RAVENNA
Sede Operativa: Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, 13
40127 BOLOGNA (BO)
Codice Fiscale e Partita IVA 00397420399
igd@legalmail.it



Paolo Cibotti Ingegnere
IPMA Certified Project Manager
Via G.M. Emiliani, 2
48018 FAENZA - RA
Tel e Fax 0546 661566
paolo@paolocibotti.net

ITALY | IPMA®
international
project
management
association

Paolo Cibotti Ingegnere

IPMA Certified Project Manager

Via G.M. Emiliani, 2

48018 FAENZA – RA

Tel e Fax 0546 661566

C.F. CBTPLA54E02D458C

Partita IVA 02422670394

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

La presente relazione riguarda la seconda Variante al Piano Particolareggiato già autorizzato con Aut. N° 928 del 03/08/2007.

Tale Variante interviene unicamente sugli aspetti Convenzionali e non comporta opere o modifiche fisiche di alcun tipo.

Con tale Variante la proprietà chiede infatti di eliminare il vincolo di cui all'art. 10 di Convenzione Urbanistica inerente lo Spazio dedicato al Centro Immagine – Vetrina del territorio.

Per effetto della variante in oggetto, i locali in precedenza oggetto di Vincolo di circa mq 428, divengono a tutti gli effetti superficie a destinazione Commerciale e Area di Vendita non alimentare.

La modifica è ammissibile in quanto:

- a. la quota di standard e di aree pertinenziali previste nel Piano risultano congruenti con tale destinazioni.
- b. La superficie di vendita risulta rientrante nella superficie totale già assentita con la precedente Variante il Piano Particolareggiato.

Per i motivi sopracitati non si ritiene necessaria la redazione della VALSAT, in quanto la tipologia della variante può ritenersi ricompresa nei casi di esclusione di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000.

In occasione della modifica alla Convenzione necessaria per l'approvazione della presente variante, sarà opportuno richiamare anche all'art. 9 della stessa, le modifiche normative nel frattempo intervenute sull'uso degli spazi pubblici ai fini pubblicitari, di cui all'atto CCn°23/4285 del 30-01-2012.

Per tutto quanto riportato si ritiene la presente Variante conforme dal punto di vista urbanistico.

Faenza, 04-09-2013

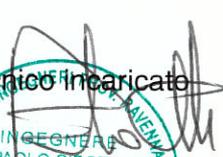
La proprietà

IGD SIQ Spa


igd SIQ s.p.a.

Sede Legale: Via Agro Pontino, 13 - 48100 RAVENNA
Sede Operativa: Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, 13
40127 BOLOGNA (BO)
Codice Fiscale e Partita IVA 00397420399
igd@legalmail.it

Il tecnico incaricato


Dott. Ing. Paolo Cibotti



Verifica Parametri Urbanistici Var PP n°132 del 24-02-2009

			S.u.l.	Sup. Vendita alimentare	Sup. vendita non alimentare	Cat. b1 Funzioni di servizio	Cat. b3 Es. pubblici e commerciali	Cat. b4 Artigianato di servizio	Cat. b1-b2-b4 Da definire
EDIFICIO 1 tot. mq 27.249,10	Area vendita IPER	PT	5.905,95	5.696,15			5.905,95		
	Barriera casse IPER	PT	101,45				101,45		
	Riserve (compreso uffici)	PT	1.360,78				1.360,78		
	Lavorazioni + Ristoro	PT	993,62				993,62		
	Uffici Area casse	PT	155,95				155,95		
	Ingresso uffici + centralino	PT	272,55				272,55		
	Uffici	P1	237,79				237,79		
	Spogliatoi	P1	249,34				249,34		
	Uscite di sicurezza	PT	797,20				797,20		
	Media Superficie 1	PT	983,55		823,74		983,55		
	Media Superficie 2	PT	982,37		818,85		982,37		
	Negozi	PT	3.720,23		2.980,46		3.720,23		
	Media Superficie 3	PT	2.151,34		1.749,69		2.151,34		
	Media Superficie 4	PT	2.012,35		1.479,96		2.012,35		
	Media Superficie 5	PT	1.231,25		991,72		1.231,25		
	Media Superficie 5 bis	PT	487,12		468,73		487,12		
	Galleria+US+servizi	PT	4.620,05				4.620,05		
	Uffici centro commerciale	PT	131,60				131,60		
Spazio a disposizione A.C.	PT	428,31		200,00	221,34	206,97			
Pubblici Esercizi	PT	426,30				426,30			
EDIFICIO 2 tot. mq 5.005,24	Grande Superficie 6	PT	3.099,74		2.741,96		3.099,74		
	Media Superficie 7	PT	1.905,50		1.591,68		1.905,50		
EDIFICIO 3 tot. mq 4.629,25	Media Superficie 8	PT	1.369,83		1.169,66		1.369,83		
	Grande Superficie 9	PT	3.259,42		2.816,93		3.259,42		
	Spazio commerciale	PT	470,00		470,00		470,00		
TOTALI			37.354	5.696	18.303	221	37.132	0	0

TOTALE SUPERFICIE DI VENDITA	24.000
-------------------------------------	---------------

Portico - galleria uso pubblico	PT	2.247,87
Locali tecnici esterni	PT	519,54
Locali tecnici EDIFICIO 1	PT	342,57
Locali tecnici EDIFICIO 1	P1	174,47
Locali tecnici EDIFICIO 2	PT	121,93
Locali tecnici EDIFICIO 3	PT	204,84

TOTALI	3.611,22
---------------	-----------------

STANDARD RICHIESTO			
Var PP n°132 del 24-02-2009			
PARCHEGGI PERTINENZIALI richiesti	1 posto auto/mq 8 di sup. di vendita alimentare	5.696	712 posti auto
	1 posto auto/mq 16 di sup. di vendita non alimentare	18.303	1.144 posti auto
	Totale		1.856 posti auto
SPAZI PUBBLICI richiesti da L.R.	Attività di servizio (cat.b1) mq 1 / mq 1 di S.u.l.	221	221
	Attività commerciali (cat.b3) mq 1 / mq 1 di S.u.l.	37.132	37.132
	Attività di servizio (cat.b4) mq 0,15 / mq 1 di S.u.l.	0	0
	Totale		37.354
di cui		PARCHEGGI PUBBLICI = 40%	14.941
		VERDE PUBBLICO = 60%	22.412
SPAZI PUBBLICI richiesti da N.d.A.	categoria b1 mq 1 / mq 1 di S.u.l.	221	221
	categoria b3 mq 1,5 / mq 1 di S.u.l.	37.132	55.698
	categoria b4 mq 0,15 / mq 1 di S.u.l.	0	0
	Totale		55.920
di cui		GIA' ASSOLTI CON STANDARD	37.863
		ULTERIORI SPAZI A SERVIZI DI USO PUBBLICO	18.057
VERDE PERMEABILE richiesto	S.T.		195.241
	Park pubblici di progetto (a detrarre)		15.090
	Verde pubblico di progetto (a detrarre)		22.773
	Viabilità principale di progetto (a detrarre)		24.671
Totale fondiaria		132.707	Min.permeabile 20% 26.541

PROGETTO	
Var PP n°132 del 24-02-2009	
1.913	PARK PERTINENZIALI
n.b. al netto di 43 stalli occupati da carrelli	
37.863	SPAZI PUBBLICI L.R.
15.090	PARK PUBBLICO
22.773	VERDE PUBBLICO
57.679	SPAZI PUBBLICI N.d.A.
0	Parcheggio uso pubblico
19.816	Verde uso pubblico
19.816	SPAZI USO PUBBLICO
30.983	SUPERFICIE PERMEABILE

Verifica Parametri Urbanistici AS BUILT 2013

			S.u.l.	Sup. Vendita alimentare	Sup. vendita non alimentare	Cat. b1 Funzioni di servizio	Cat. b3 Es. pubblici e commerciali	Cat. b4 Artigianato di servizio
EDIFICIO 1 tot. mq 26.812,10	Area vendita IPER	PT	5.921,19	5.696,15			5.921,19	
	Barriera casse IPER	PT	84,63				84,63	
	Riserve (compreso uffici)	PT	1.369,56				1.369,56	
	Lavorazioni + Ristoro	PT	990,17				990,17	
	Uffici Area casse	PT	156,58				156,58	
	Ingresso uffici + centralino	PT	278,00				278,00	
	Uffici	P1	232,45				232,45	
	Spogliatoi	P1	255,31				255,31	
	Uscite di sicurezza	PT	676,55				676,55	
	Media Superficie 1	PT	837,36		674,12		837,36	
	Media Superficie 2	PT	895,20		577,58		895,20	
	Negozi	PT	4.096,92		2.972,63		3.863,26	233,66
	Media Superficie 3	PT	1.992,32		1.634,68		1.992,32	
	Media Superficie 4	PT	2.337,96		1.814,30		2.337,96	
	Media Superficie 5-47-48	PT	1.423,70		1.135,96		1.423,70	
	Galleria+US+servizi	PT	4.512,39				4.512,39	
	Uffici centro commerciale	PT	130,36				130,36	
Spazio a disposizione A.C.	PT	429,22		256,61		429,22		
Pubblici Esercizi	PT	425,89				425,89		
EDIFICIO 2 tot. mq 5.005,26	Grande Superficie 6-7	PT	5.005,26		4.333,64		5.005,26	
EDIFICIO 3 tot. mq 4.635,44	Media Superficie 8	PT	1.380,99		1.130,30		1.380,99	
	Grande Superficie 9	PT	3.254,45		2.464,00		3.254,45	
	Distributore	PT	400,00					400,00
TOTALI			37.086	5.696	16.994	0	36.453	634

TOTALE SUPERFICIE DI VENDITA	22.690
-------------------------------------	---------------

Portico - galleria uso pubblico	PT	2.217,43
Locali tecnici esterni	PT	518,15
Locali tecnici EDIFICIO 1	PT	348,64
Locali tecnici EDIFICIO 1	P1	174,47
Locali tecnici EDIFICIO 2	PT	87,02
Locali tecnici EDIFICIO 3	PT	192,65

TOTALI	3.538,36
---------------	-----------------

STANDARD RICHIESTO			
con sup. di vendita reali e destinazione uso Centro Immagine come da Var PP n°132 del 24-02-2009			
PARCHEGGI PERTINENZIALI richiesti	1 posto auto/mq 8 di sup. di vendita alimentare	5.696	712 posti auto
	1 posto auto/mq 16 di sup. di vendita non alimentare	16.994	1.062 posti auto
	Totale		1.774 posti auto
SPAZI PUBBLICI richiesti da L.R.	Attività di servizio (cat.b1) mq 1 / mq 1 di S.u.l.	0	0
	Attività commerciali (cat.b3) mq 1 / mq 1 di S.u.l.	36.453	36.453
	Attività di servizio (cat.b4) mq 0,15 / mq 1 di S.u.l.	634	95
	Totale		36.548
di cui		PARCHEGGI PUBBLICI = 40%	14.619
		VERDE PUBBLICO = 60%	21.929
SPAZI PUBBLICI richiesti da N.d.A.	categoria b1 mq 1 / mq 1 di S.u.l.	0	0
	categoria b3 mq 1,5 / mq 1 di S.u.l.	36.453	54.679
	categoria b4 mq 0,15 / mq 1 di S.u.l.	634	95
	Totale		54.774
di cui		GIÀ ASSOLTI CON STANDARD	37.629
		ULTERIORI SPAZI A SERVIZI DI USO PUBBLICO	17.145
VERDE PERMEABILE richiesto	S.T.		195.241
	Park pubblici di progetto (a detrarre)		15.090
	Verde pubblico di progetto (a detrarre)		22.619
	Viabilità principale di progetto (a detrarre)		25.104
	Totale fondiaria	132.428	Min.permeabile 20% 26.486

PROGETTO	
come da SCIA per varianti convenzione funzionali a cessione - AS BUILT 2013 -	
1.885	PARK PERTINENZIALI
n.b. al netto di 25 stalli occupati da carrelli	
37.629	SPAZI PUBBLICI L.R.
15.090	PARK PUBBLICO
22.539	VERDE PUBBLICO
57.296	SPAZI PUBBLICI N.d.A.
0	Parcheggio uso pubblico
19.667	Verde uso pubblico
19.667	SPAZI USO PUBBLICO
29.961	SUPERFICIE PERMEABILE

Verifica Parametri Urbanistici Var2 del PP n°928 del 03-08-2007

			S.u.l.	Sup. Vendita alimentare	Sup. vendita non alimentare	Cat. b1 Funzioni di servizio	Cat. b3 Es. pubblici e commerciali	Cat. b4 Artigianato di servizio
EDIFICIO 1 tot. mq 26.812,10	Area vendita IPER	PT	5.921,19	5.696,15			5.921,19	
	Barriera casse IPER	PT	84,63				84,63	
	Riserve (compreso uffici)	PT	1.369,56				1.369,56	
	Lavorazioni + Ristoro	PT	990,17				990,17	
	Uffici Area casse	PT	156,58				156,58	
	Ingresso uffici + centralino	PT	278,00				278,00	
	Uffici	P1	232,45				232,45	
	Spogliatoi	P1	255,31				255,31	
	Uscite di sicurezza	PT	676,55				676,55	
	Media Superficie 1	PT	837,36		674,12		837,36	
	Media Superficie 2	PT	895,20		577,58		895,20	
	Negozi	PT	4.096,92		2.972,63		3.863,26	233,66
	Media Superficie 3	PT	1.992,32		1.634,68		1.992,32	
	Media Superficie 4	PT	2.337,96		1.814,30		2.337,96	
	Media Superficie 5-47-48	PT	1.423,70		1.135,96		1.423,70	
	Galleria+US+servizi	PT	4.512,39				4.512,39	
	Uffici centro commerciale	PT	130,36				130,36	
	Spazio a disposizione A.C.	PT	429,22		429,22		429,22	
Pubblici Esercizi	PT	425,89				425,89		
EDIFICIO 2 tot. mq 5.005,26	Grande Superficie 6-7	PT	5.005,26		4.333,64		5.005,26	
EDIFICIO 3 tot. mq 4.635,44	Media Superficie 8	PT	1.380,99		1.130,30		1.380,99	
	Grande Superficie 9	PT	3.254,45		2.464,00		3.254,45	
	Distributore	PT	400,00					400,00
TOTALI			37.086	5.696	17.166	0	36.453	634

TOTALE SUPERFICIE DI VENDITA	22.863
-------------------------------------	---------------

Portico - galleria uso pubblico	PT	2.217,43
Locali tecnici esterni	PT	518,15
Locali tecnici EDIFICIO 1	PT	348,64
Locali tecnici EDIFICIO 1	P1	174,47
Locali tecnici EDIFICIO 2	PT	87,02
Locali tecnici EDIFICIO 3	PT	192,65
TOTALI		3.538,36

STANDARD RICHIESTO				
con sup. di vendita modificate da cambio destinazione uso (RETROCESSIONE) Centro Immagine come da PdC Var2 del PP n°928 del 03-08-2007				
PARCHEGGI PERTINENZIALI richiesti	1 posto auto/mq 8 di sup. di vendita alimentare	5.696	712	posti auto
	1 posto auto/mq 16 di sup. di vendita non alimentare	17.166	1.073	posti auto
	Totale		1.785	posti auto
SPAZI PUBBLICI richiesti da L.R.	Attività di servizio (cat.b1) mq 1 / mq 1 di S.u.l.	0	0	
	Attività commerciali (cat.b3) mq 1 / mq 1 di S.u.l.	36.453	36.453	
	Attività di servizio (cat.b4) mq 0,15 / mq 1 di S.u.l.	634	95	
	Totale		36.548	
di cui		PARCHEGGI PUBBLICI = 40%	14.619	
		VERDE PUBBLICO = 60%	21.929	
SPAZI PUBBLICI richiesti da N.d.A.	categoria b1 mq 1 / mq 1 di S.u.l.	0	0	
	categoria b3 mq 1,5 / mq 1 di S.u.l.	36.453	54.679	
	categoria b4 mq 0,15 / mq 1 di S.u.l.	634	95	
	Totale		54.774	
di cui		GIÀ ASSOLTI CON STANDARD	37.629	
		ULTERIORI SPAZI A SERVIZI DI USO PUBBLICO	17.145	
VERDE PERMEABILE richiesto	S.T.		195.241	
	Park pubblici di progetto (a detrarre)		15.090	
	Verde pubblico di progetto (a detrarre)		22.619	
	Viabilità principale di progetto (a detrarre)		25.104	
	Totale fondiaria		132.428	Min.permeabile 20% 26.486

PROGETTO	
come da SCIA per varianti convenzione funzionali a cessione - AS BUILT 2013 -	
1.885	PARK PERTINENZIALI
n.b. al netto di 25 stalli occupati da carrelli	
37.629	SPAZI PUBBLICI L.R.
15.090	PARK PUBBLICO
22.539	VERDE PUBBLICO
57.296	SPAZI PUBBLICI N.d.A.
0	Parcheggio uso pubblico
19.667	Verde uso pubblico
19.667	SPAZI USO PUBBLICO
29.961	SUPERFICIE PERMEABILE

Verifica superficie di vendita come da agg. IGD 2013

Centro Commerciale LE MAIOLICHE - Faenza
TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI
Aggiornamento IGD Luglio 2013

INTERNO N°	RIFERIMENTO	EDIFICIO	INSEGNA	AREA VENDITA CONCESSA	AREA VENDITA REALE	NOTE
1	NEGOZIO 35 B	Edificio 1	LAST MINUTE TOUR	0,00	0,00	OK
2	NEGOZIO 35 A	Edificio 1	ORIGINAL MARINES	93,59	84,13	EX BIMBUS
3	MS 2	Edificio 1	DEICHMANN	747,22	577,58	OK
4	NEGOZIO 5	Edificio 1	NON SOLO SPORT	191,23	194,73	EX BENETTON
5	MS 1 **	Edificio 1	NEW YORKER	703,68	674,12	OK
6	IPERMERCATO	Edificio 1	IPERCOOP	5.696,15	5.696,15	OK
7	NEGOZIO S1	Edificio 1	CHAMPION	161,29	161,29	OK
8	MS 3	Edificio 1	TRONY	1.599,72	1.634,68	OK
9	NEGOZIO 1-2	Edificio 1	ROSSI PROFUMI	176,04	162,35	EX COSMEA
10	NEGOZIO 3-4	Edificio 1	MOTTIVI	272,92	228,70	OK
11	MS 4	Edificio 1	C&A	1.814,30	1.814,30	OK
12	MS 5 **	Edificio 1	H&M	1.146,29	1.135,96	OK
13	NEGOZIO 49 **	Edificio 1	CAMILLE ALBANE	0,00	0,00	OK
14	NEGOZIO 46	Edificio 1	PATARU	111,86	82,61	EX SISLEY
15	NEGOZIO 44-45 **	Edificio 1	VIA MAESTRA	117,57	94,02	OK
16	NEGOZIO 43	Edificio 1	TALLY WEJL	105,02	93,72	EX CALEIDOS
17	NEGOZIO 42	Edificio 1	CAMST	102,07	80,47	OK
18	PE 3-4	Edificio 1	GELATERIA	0,00	0,00	OK
19	PE 2	Edificio 1	BAR	0,00	0,00	OK
20	PE 1	Edificio 1	IN DEFINIZIONE	0,00	0,00	OK
21	CENTRO IMMAGINE **	Edificio 1	IN DEFINIZIONE	200,00	256,61	OK
22	NEGOZIO 41	Edificio 1	GEOX	119,05	84,08	OK
23	NEGOZIO 40	Edificio 1	STAND UP	85,45	61,91	OK
24	NEGOZIO 39	Edificio 1	NARA	56,70	48,96	OK
25	NEGOZIO 38	Edificio 1	4G	50,63	44,02	OK
26	NEGOZIO 37	Edificio 1	TABACCHI	69,72	66,81	OK
27	NEGOZIO 36/2**	Edificio 1	TABACCHI	44,27	0,00	EX FURBIZIA
28	NEGOZIO 36	Edificio 1	IN DEFINIZIONE	0,00	0,00	Il tabacchi non fa area vendita
29	NEGOZIO 6	Edificio 1	H3G	46,92	43,27	EX 1 ORA LASTOR
30	NEGOZIO 7	Edificio 1	BLUE SPIRIT	63,02	52,98	EX UNDERCOLOR'S
31	NEGOZIO 8-33	Edificio 1	TEZENIS	194,61	169,88	OK
32	NEGOZIO 9	Edificio 1	GAME STOP	77,49	62,56	OK
33	NEGOZIO 10	Edificio 1	DIECI DECIMI	73,06	54,89	OK
34	NEGOZIO 11-12	Edificio 1	INTIMISSIMI	90,99	81,06	OK
35	NEGOZIO 30	Edificio 1	BOTTEGA VERDE	54,10	45,11	OK
36	NEGOZIO 31	Edificio 1	GOLDEN POINT	62,41	54,86	OK
37	NEGOZIO 32	Edificio 1	STELLA Z	90,60	70,30	OK
38	NEGOZIO 34	Edificio 1	SI ANELLI	45,73	40,24	EX BRUMS
39	NEGOZIO 13	Edificio 1	CALZEDONIA	64,47	56,74	OK
40	NEGOZIO 14	Edificio 1	L'ISOLA VERDE	49,55	49,01	OK
41	NEGOZIO 15-16	Edificio 1	ZUCCHI	105,68	93,24	OK
42	NEGOZIO 17	Edificio 1	KIKO	56,13	50,37	OK
43	NEGOZIO 18-19	Edificio 1	CARPISA	71,03	63,40	OK
44-45	NEGOZIO 20-21-22-23 **	Edificio 1	JACK&JONES	177,15	160,05	OK
46	NEGOZIO 24-25	Edificio 1	OLTRE	112,56	109,60	OK
47	NEGOZIO 26-27	Edificio 1	IDEXE'	123,14	111,23	OK
48	NEGOZIO 28-29	Edificio 1	GOLD GALLERY	91,18	83,79	OK
49	MS 6-7	Edificio 2	DECATHLON	4.233,64	4.233,64	di cui 10mq di vendita alimentare
50	MS 8 **	Edificio 3	MAISONS DU MONDE	1.169,00	1.130,30	OK
51	MS 9	Edificio 3	BRICO FER	2.464,00	2.464,00	OK
TOTALE				23.181,23	22.557,72	

REGIME ED USO DEI SUOLI DA CONVENZIONE

REGIME DEL SERVIZIO DI AFFISSIONE

come da:

- Piano delle Affissioni Adeguamento 2012
- Art. 9 convenzione



AREE PUBBLICHE:

Affissione NON consentita

Viabilità pubblica	25.104 mq
Verde pubblico	22.539 mq
Parcheggio pubblico	15.090 mq
Spazio Pubblico	117 mq

AREE PRIVATE DI USO PUBBLICO:

Affissione NON consentita

Ulteriori spazi ad uso pubblico (verde e parcheggio)	19.667 mq
Portico e passaggio ad uso pubblico	3.531 mq
di cui Passaggio carrabile ad uso pubblico	675 mq

AREE PRIVATE:

Affissione consentita solo al PROPRIETARIO delle aree

Park pertinenziale (comprese le aiuole e la viabilità intercluse)	55.586 mq
Area di sedime dei fabbricati	37.924 mq
Piazzali e marciapiedi ad uso privato	11.657 mq
Verde privato	3.723 mq