

VINCENZO LEGA

architetto

C.so Matteotti, 2 - Faenza - tel. & fax. 0546-25289
e.mail: studiolega@fastwebnet.it

scala 1:500

SIO- AREA CAUSACCA - scheda n. 168

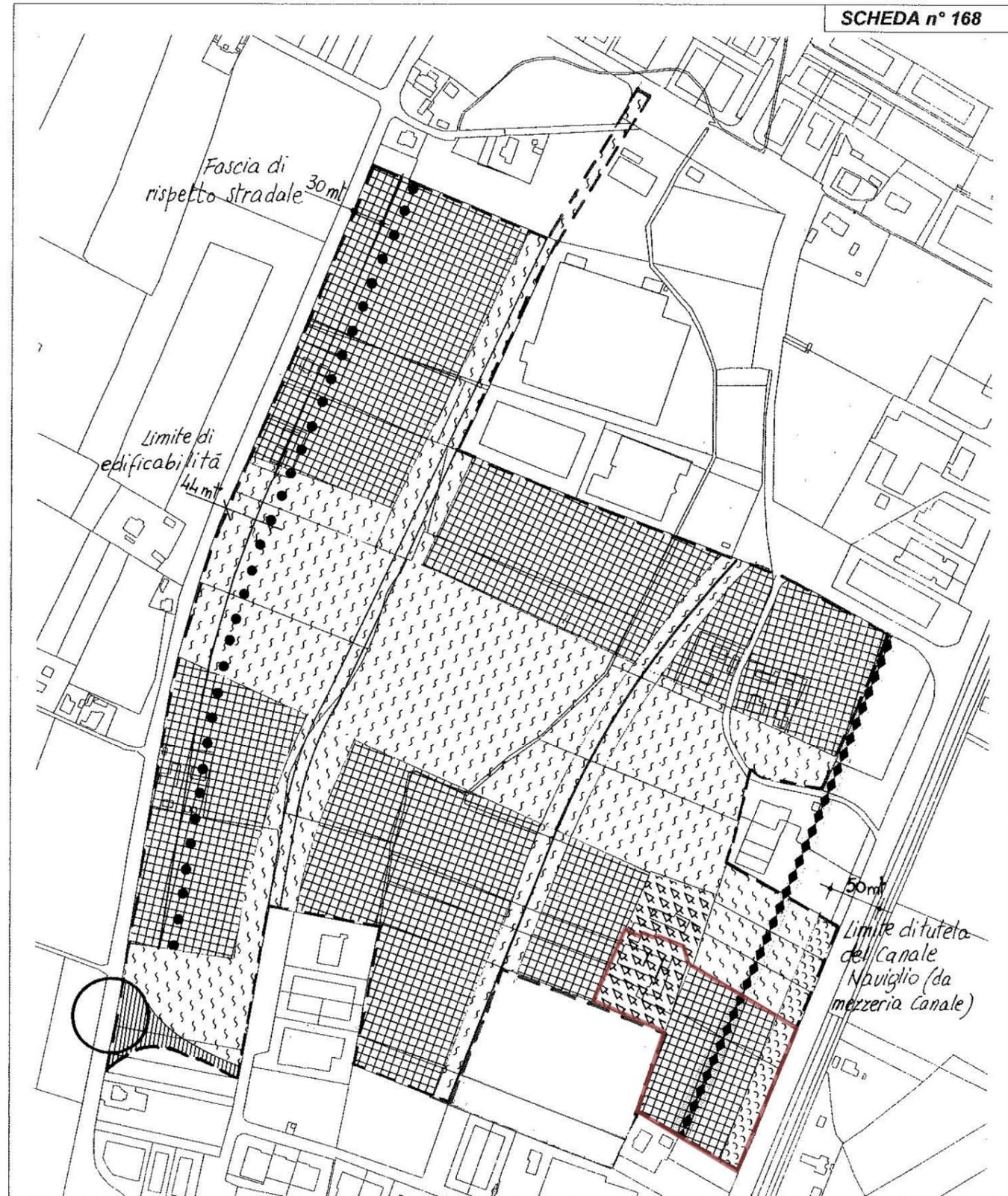
Scheda Vigente - Stralcio p.r.g. - Inquadramento Fotografico
Tutele Vigenti PSC - Schema di Progetto - Schema Reti Servizi

		DATI CATASTALI	
UBICAZIONE: Via Granarolo, 97,99,101 Faenza	Foglio	102	
	Mappale	129-384 385-748	
PROPRIETA': MOLINOSPADONI s.p.a. Via ravegnana n. 746 Loc. Coccolia-Ravenna P. Iva 00529220394	il progettista		
	la proprietà		
riservato agli uffici	DATA:	giugno 2013	
	AGG.: AGG.: AGG.:		
		NOTA Il presente elaborato è di proprietà di questo Studio Professionale e non può essere trasmesso a terzi senza autorizzazione	

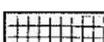
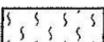
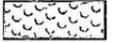
SIO AREA CAUSACCA

SCHEDA VIGENTE N°168

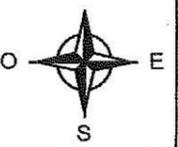
SCHEDA n° 168



LEGENDA

- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|---|
|  | Perimetro area da sottoporre a SIO |  | Art.22 - Ambiti di riqualificazione architettonica e ambientale |
|  | Zona di concentrazione dell'edificato |  | Verde privato |
|  | Area pubblica da attrezzare e cedere |  | Fascia di rispetto da attrezzare come controstrada |
|  | Viabilità strutturale di progetto |  | Area per viabilità |
| | |  | Eventuale viabilità minore di progetto |
| | |  | Limite di edificabilità ml. 44 |

Nord



Scala 1:5000

SCHEDA VIGENTE

SCHEDA n° 168: AREA CAUSACCA.

Per quanto non riportato nella presente scheda si fa riferimento all'art. 12.6

Modalità attuative: Piano Particolareggiato di iniziativa privata (A) (*)

Aspetti funzionali

Destinazioni:

- A) - funzioni abitative 20%
- funzioni abitative strettamente pertinenti e al servizio delle attività produttive insediate (MIN 3% U.T. – MAX 5% U.T.)
- b1) funzioni di servizio di tipo diffusivo, ivi compresi mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, ricreative, sportive, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, ambientali, religiose, servizi pubblici ed impianti di interesse generale; sono comunque esclusi i nuovi teatri di valenza sovracomunale, i nuovi palazzetti dello sport e le nuove piscine coperte per attività agonistiche (MIN 5% U.T.);
- b3) esercizi pubblici (MIN 5% U.T.);
- b4) artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero – artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, depositi (MAX 60% U.T.);
- C) funzioni produttive solo se compatibili e attraverso la realizzazione di diaframmi a verde o altre opere di mitigazione (MAX 50% U.T.);
- E) funzioni alberghiere ivi compreso il soggiorno temporaneo.

Aspetti urbanistici e architettonici

- Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) = 0,50 m²/m² di St compreso la Sul esistente

L'intervento sull'area è preceduto da un SIO da approvare da parte del Consiglio Comunale che espliciti:

- il progetto generale della viabilità che va realizzata contestualmente alle urbanizzazioni è a carico di chi urbanizza. Qualora per la realizzazione della viabilità o delle intersezioni (allargamenti di viabilità esistente, rotatorie, svincoli, ecc...) vengano interessate proprietà che non hanno intenzione di partecipare alle trasformazioni ipotizzate nella scheda, chi propone l'attuazione dovrà redigere il progetto esecutivo generale delle infrastrutture ai sensi della Legislazione vigente. L'attuazione dell'opera pubblica potrà essere eseguita dal Comune, con finanziamento a carico di chi beneficia dell'edificabilità. Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria, per i proprietari che non partecipano, il Comune potrà anticipare il finanziamento da recuperare al momento in cui il privato vorrà procedere alla trasformazione.
- Nel caso in cui il SIO individui la trasformazione, attraverso più comparti, si precisa che la realizzazione delle infrastrutture (tenendo conto degli incentivi) dovrà essere dimensionata e realizzata a carico del primo soggetto attuatore assicurando come parametro l'intera dimensione della scheda.
- Il progetto di massima delle aree pubbliche (parcheggi, verde, marciapiedi, piste ciclabili, piazze, ecc.) che abbia come finalità il collegamento funzionale e paesaggistico con le preesistenze. Le aree pubbliche sono quantificate attraverso la somma dello standard pari al 15% della St e degli spazi di cui all'art. 5.8 delle NtA per le funzioni extraproduttive con la eccezione dello standard residenziale pari a 40 mq/100 mc. Lo standard di parcheggio pari almeno al 5% della St è costituito dai soli spazi destinati alla sosta delle auto, dalle corsie strettamente pertinenti e dalle aiuole di arredo.

- Trattandosi di fronti stradali di grande impatto paesaggistico, il SIO deve prevedere le linee guida di architettura generale, con indicazione di materiali e soluzioni compositive e simulazioni grafo/fotografiche, oltre a dimostrare la qualità architettonica dell'intervento.

La qualità degli interventi e delle urbanizzazioni da esprimere sia a livello della progettazione che delle strategie urbanistiche generali e normative di dettaglio, è l'obiettivo principale da perseguire in tutte le fasi di formazione, approvazione e gestione delle aree da trasformare.

In questi ambiti periurbani va pertanto escluso:

- una architettura prefabbricata anonima;
- lo scoordinamento estetico;
- l'assenza di un progetto viario (da attuare contestualmente alle urbanizzazioni) che contrasti la sommatoria di tipologie di traffico;
- il traffico pericoloso a causa di numerosi accessi;
- un inquinamento acustico e ambientale che incrementi i livelli attuali;
- Come riferimento minimo per l'impostazione progettuale, improntata alla qualità architettonica, occorre fare riferimento al contenuto e alle indicazioni della relazione illustrativa.
- L'intervento edilizio è subordinato al rispetto dell'atto C.C. 3485/264 del 12.07.2001 per il miglioramento della qualità ambientale.
- Accessi dalla viabilità interna al comparto e dalla controstrada di Via Granarolo. Sono esclusi accessi diretti dalla Via San Silvestro e dalla Via Granarolo.
- La quota pubblica a verde (10% di St.), da realizzare e cedere, dovrà essere localizzata come indicato nella planimetria.

Il trasferimento al Comune della proprietà delle eventuali ulteriori aree a servizi previste dalla scheda normativa può essere proposto con la formula della cessione a distanza oppure a fronte di un corrispettivo pari all'indennità di espropriazione definita a norma delle vigenti disposizioni, tenendo conto che la titolarità della capacità edificatoria spettante alle aree così trasferite resta, salvo fatto contrario, al proprietario cedente.

- Parcheggio pubblico (5% di St.) da realizzare e cedere all'interno dell'area di concentrazione dell'edificato.
- Va previsto un collegamento fra la nuova viabilità interna strutturale e la Via dei Pioppi.
- I nuclei rurali di valore documentario esistenti all'interno del comparto vanno conservati e inseriti in aree a verde privato.
- Per un periodo di 18 mesi dalla approvazione della Variante n.14 gli strumenti di inquadramento operativo SIO e i progetti unitari, già approvati dai rispettivi organi, continuano ad esplicare i loro effetti in riferimento esclusivo alle norme previgenti a condizione che la viabilità di previsione tenga conto della presente variante e che alla scadenza dei 18 mesi si sia provveduto a dare l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione. Scaduti i 18 mesi le aree vengono disciplinate dalla presente scheda. È facoltà del privato rinunciare all'utilizzo immediato della norma transitoria.

Aspetti ambientali

- Barriere antirumore se necessarie, realizzate con specie arboree autoctone e ad elevato assorbimento sonoro. Materiali e tecnologie atte a ridurre la trasmissione di vibrazioni attraverso le componenti architettoniche.
- Va evitato l'interramento dei corsi d'acqua favorendo a livello progettuale la creazione di zone per raccogliere le acque piovane.

SCHEDA VIGENTE

- Al fine di compensare e mitigare l'impatto degli insediamenti sul territorio è previsto il 60% delle superfici coperte a "tetto verde", il 10% a "muro verde" (per edifici produttivi), il 25% a verde continuo e compatto;
- l'assolvimento di questa prescrizione esonera dalla applicazione dell'art. 4.4.4 (Spazi a verde privato). Il 10% di pareti verdi può essere trasferito in uguale superficie sul tetto.
- Limitare le zone pavimentate e utilizzare, ove possibile una pavimentazione porosa. Parcheggi a impermeabilizzazione ridotta (erba + massetti) nel caso di parcheggi di uso pubblico e privati.
- Sui fronti strada è necessario concentrare le superfici coperte a tetto verde.

L'area si colloca in una fascia territoriale a ridosso della zona esondabile ed in continuità con la città consolidata. Gli interventi di attivazione dell'area dovranno prevedere il mantenimento della funzione di corridoio ecologico. Da questo punto di vista, tale area e quella prospiciente dovranno mantenere una elevata connessione dei sistemi naturali.

Aspetti idraulici

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; tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Rischio idraulico	il progetto di trasformazione, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per gli eventuali adeguamenti della rete scolante, con particolare riferimento allo Scolo Consorziale "Fiume Vetro"
Rischio sismico ($\epsilon > 1$)	in sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali (Art. 13 Legge n. 64/74).

- I bacini di laminazione, dimensionati nel rispetto di quanto previsto dalle competenti autorità di bacino, vanno normalmente collocati in area privata attrezzata a verde.
- Qualora l'area a verde pubblico sia prevista in misura maggiore agli standard di legge si potrà accettare, solo su questa parte il posizionamento di bacini di laminazione perfettamente integrati nel verde e a totale gestione e manutenzione privata.

Aspetti acustici

Per gli aspetti generali e procedurali si fa riferimento integralmente alla valutazione del clima acustico di cui alla Tav. 7 della Variante n. 14.

Effettuate le verifiche di cui al punto precedente, la distanza urbanistica minima per la edificabilità sulla Via San Silvestro è di mt. 44,00.

Una eventuale lieve riduzione può essere valutata nell'ambito del SIO e previo accesso agli incentivi di qualità alle seguenti condizioni:

- distanza minima dalla viabilità principale e dalla rotonda di progetto pari almeno a mt. 35,00;
- individuazione di un filo edilizio unitario su tutte le proprietà al fine di evitare la casualità degli interventi;
- parere vincolante dell'ARPA.

Incentivi

Nel caso di applicazione degli incentivi di qualità che consentano una totale compatibilità degli insediamenti all'interno di un disegno urbano sostenibile e ampiamente caratterizzato da spazi pubblici, le destinazioni ammesse di cui i punti precedenti vengono così sostituite:

- A funzioni abitative MIN 20% - MAX 30% della U.T.
- b1 MAX 80% della U.T.
- b2 MAX 80% della U.T.
- b3 esercizi pubblici MAX 80% della U.T.
commercio al dettaglio MAX 30% della U.T.
- b4 MAX 80% della U.T.
- C MAX 70% della U.T. solo se compatibili e attraverso la realizzazione di diaframmi a verde
- E MAX 80% della U.T.

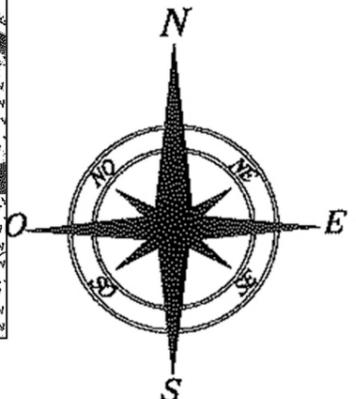
L'incentivo di cui sopra è ammesso a condizione ogni intervento venga progettato e realizzato con le regole B + V + R + E e i tetti verdi al 100%.

La quota di standard residenziale viene dimensionata sulla base di 30 mq/ab.

SIO AREA CAUSACCA

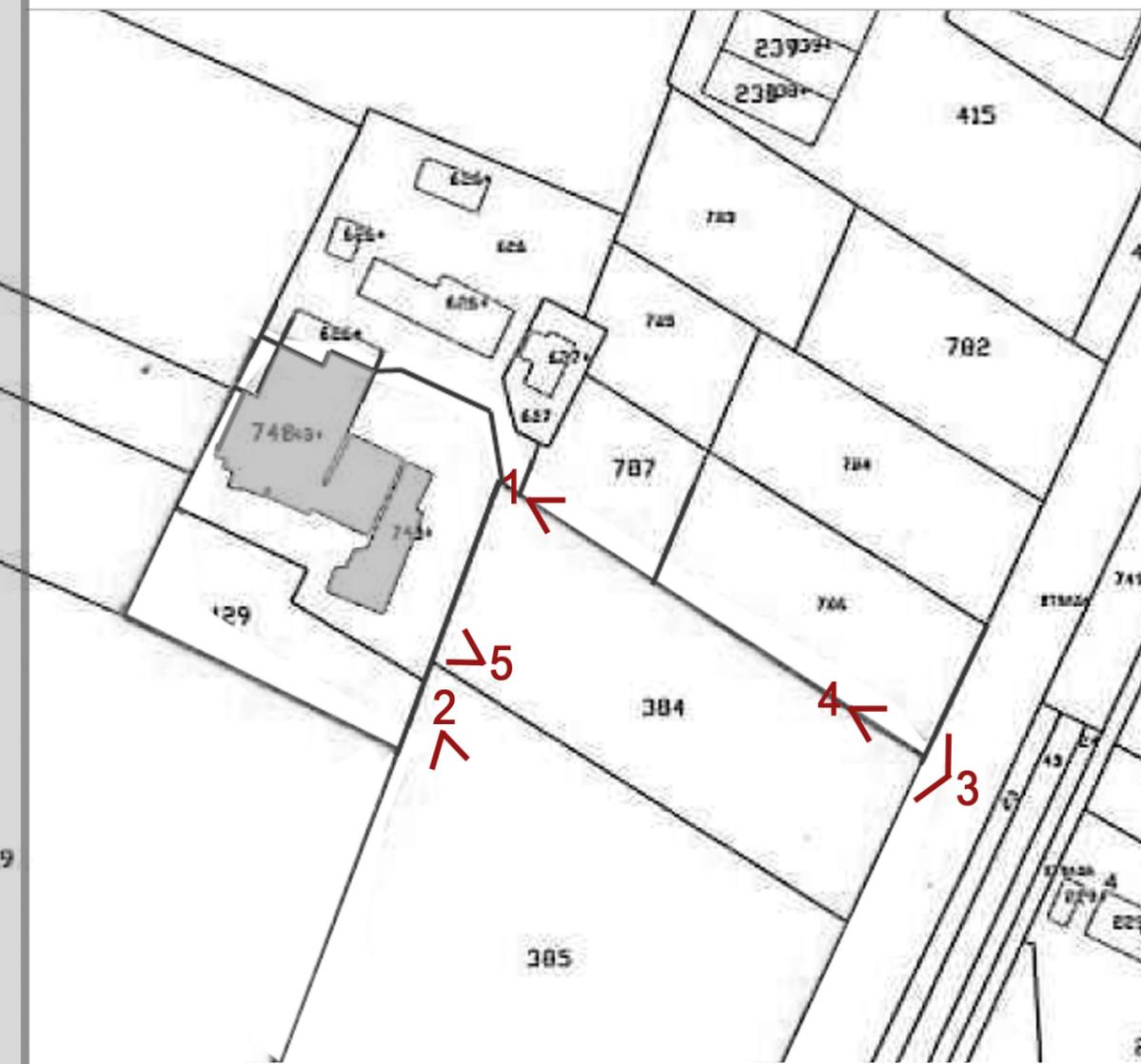
STRALCIO P.R.G.

Perimetro Sub Comparto 1 da trasformare con Progetto Unitario



SIO AREA CAUSACCA

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



1. Vista strada ingresso



2. Vista terreno incolto



3. Vista strada ingresso lato Via Granarolo



4. Vista accesso



Veduta aerea



5. Vista fabbricati esistenti

SIO AREA CAUSACCA

TUTELE VIGENTI PSC



4.C_7

ASPETTI CONDIZIONANTI
TUTELE: sicurezza del territorio

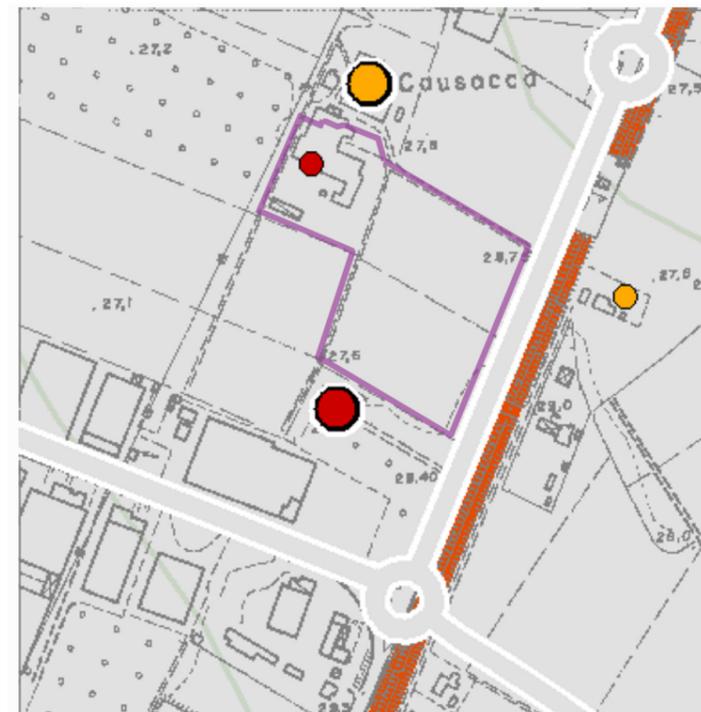
scala 1: 5000

Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli²

Assetto della rete idrografica

Area di potenziale allagamento (Art.12.6)

Perimetro Proprietà



4.B_7

ASPETTI CONDIZIONANTI
TUTELE: storia e archeologia

scala 1: 5000

Territorio pianificato

Tutela del patrimonio storico

Edifici di valore storico-architettonico e culturale-testimoniale
(Art.11.6 - Art. 11.7)

Edifici di parziale valore storico-architettonico (valore architettonico)

Perimetro Proprietà



4.A_7

ASPETTI CONDIZIONANTI
TUTELE: natura e paesaggio

scala 1: 5000

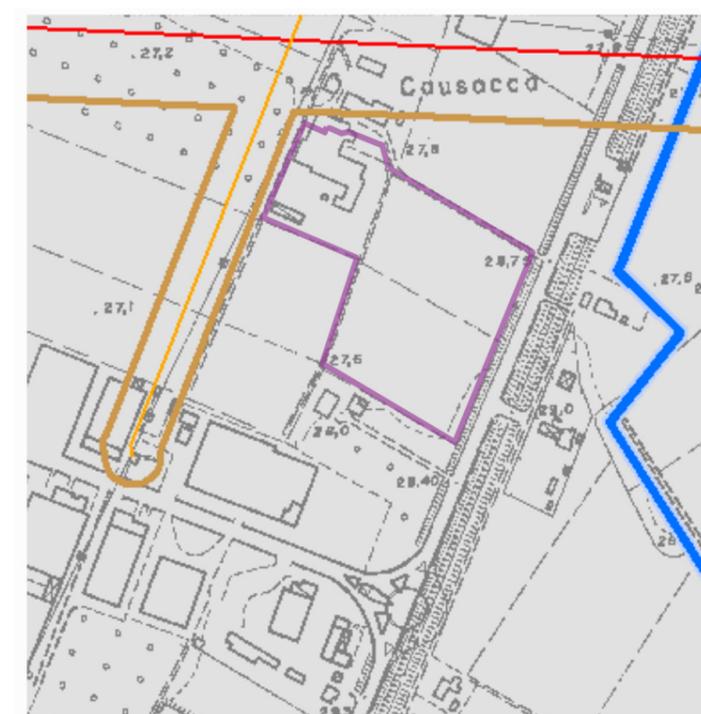
Territorio pianificato

Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna

Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (Art.10.10)

Paleodossi di modesta rilevanza (Art.10.12)

Perimetro Proprietà



4.D_7

ASPETTI CONDIZIONANTI
TUTELE: impianti e infrastrutture

scala 1: 5000

Territorio pianificato

Elettrodotti DD.MM. 29/05/2008; DGR 1134/2008 - (Art.13.8)

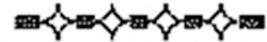
Fascia di rispetto

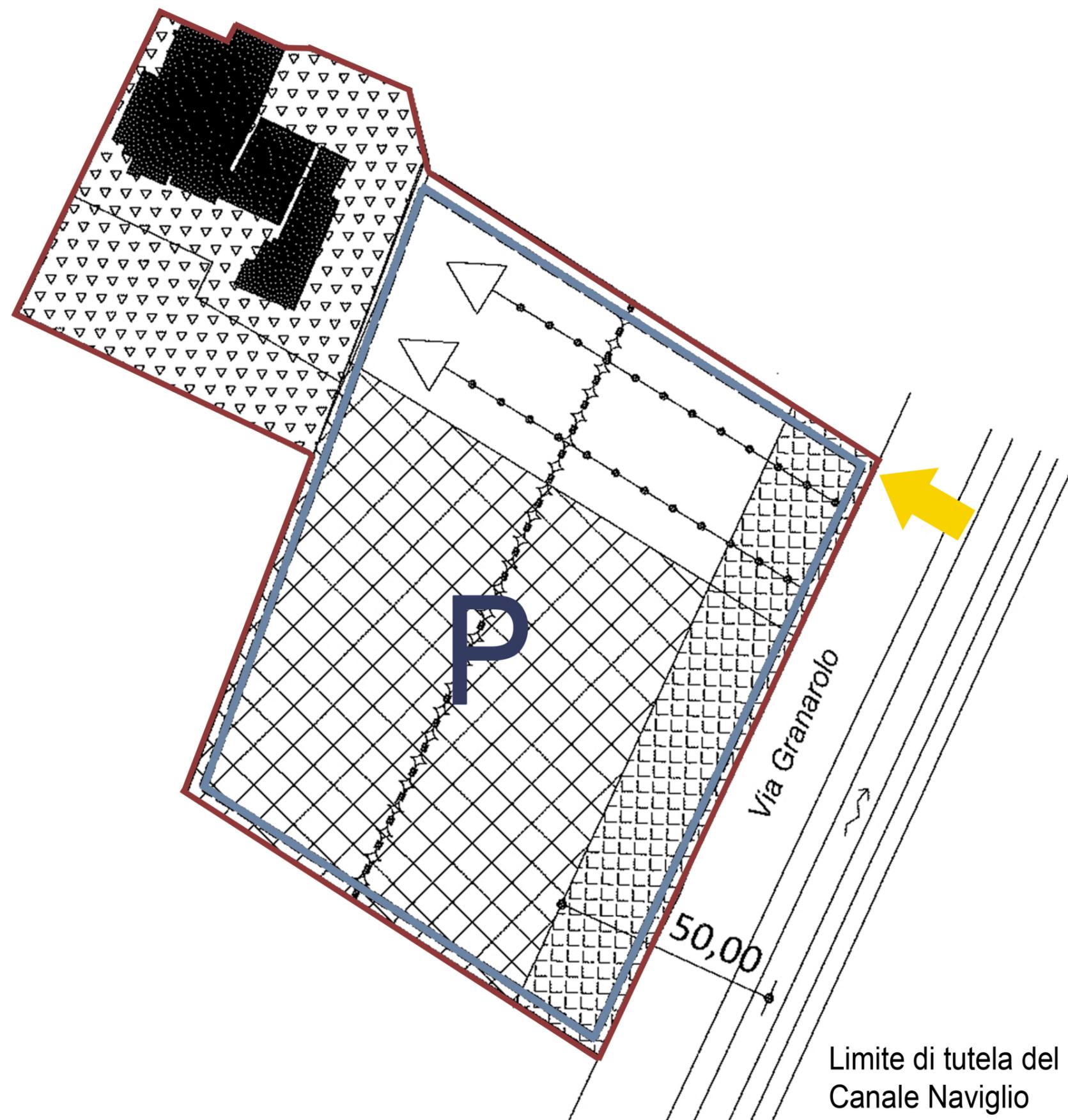
Linea 15 kV - ENEL Distribuzione SpA - Condotta aerea non isolata

Perimetro Proprietà

SIO AREA CAUSACCA

SCHEMA DI PROGETTO

	Perimetro Sub Comparto 1 - mq. 22.300
	Accesso diretto dalla Via Granarolo
	Area di concentrazione dell'edificato
	Mantenimento della visuale inedificata dalla Via Granarolo
	Edifici di particolare interesse documentario
	Area verde privato (Art. 7) - mq. 5.635
	Area pubblica oggetto di cessione da attrezzare come controstrada, parcheggi e verde - mq. 3.712
	Ambiti di riqualificazione architettonica e ambientale (Art. 22)
	Area a cui applicare l'ndice UT 0,50 mq/mq (Art. 12.6) - mq. 16.665 - Potenzialità Edificatoria: 8333 mq.
	Area adibita a parcheggio di uso pubblico e piazzale privato



SIO AREA CAUSACCA

SCHEMA RETI SERVIZI



Perimetro Sub Comparto 1 da trasformare con Progetto Unitario



Accesso diretto dalla Via Granarolo



Allaccio Rete Italgas



Estensione Rete Italgas



Allaccio alla fognatura (acque nere/saponate) all'impianto di sollevamento esistente su Via degli Olmi



Allaccio acquedotto esistente



Estensione rete Enel interrata



Rete Enel aerea esistente



Nuova cabina Enel di trasformazione



Scarico esistente acque chiare



Bacini di laminazione

