

	ATTO C.C. 217	del 25.11.2014
ADOZIONE	ATTO C. URF. 42	del 27.11.2014
PUBBLICAZIONE BUR	n. 354	del 17.12.2014
APPROVAZIONE	ATTO C. URF. n.	del

VARIANTE al PRG n.69

Scheda n. 174 "Area Colombarina"

Relazione Tecnica e variazioni grafiche

Il Sindaco:

Giovanni Malpezzi

**Assessore alle Politiche
del Territorio:**

Domizio Piroddi

Il Dirigente:

Ennio Nonni

Progettisti:

Ennio Nonni

Responsabile del procedimento:

Daniele Babalini

Collaboratori:

Cinzia Neri

Silvia Laghi

INDICE

1. Premesse e ubicazione dell'area	<i>Pag.</i> 3
2. I dati della variante	7
3. Verifica dimensionamento	13
4. Oggetto delle variazioni	17

1. Premesse e ubicazione dell'area

Premesse

La presente Variante, alla quale accede l'accordo urbanistico pubblico-privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 proposto dalla **Società Gea Srl** con sede a Cesena in Via degli Uberti n. 14, riguarda le previsioni della Scheda n. 174 del PRG.

La Variante al PRG tratta le seguenti previsioni, così articolate:

1. Variazione ai contenuti della Scheda di PRG n. 174

- modifiche a taluni aspetti di ordine generale che disciplinano la trasformazione dell'intera area perimetrata dalla scheda. Tra queste, la modifica del perimetro registrando l'esclusione dei nuclei rurali esistenti già da destinare a verde privato, la riduzione dello standard pubblico relativo agli usi commerciali fino ai limiti di legge, la riconfigurazione delle aree pubbliche nell'assetto complessivo, l'introduzione di flessibilità in ordine alle prestazioni di permeabilità, la possibilità di tombinare/deviare/dismettere il canale consorziale in accordo con l'autorità idraulica competente;
- suddivisione dell'intera area di scheda in più sub compartimenti attuativi, vista anche la grande dimensione di tutta l'area di intervento;

2. Piano particolareggiato sub comparto B1

- in modo coordinato con le modifiche relative ai contenuti della scheda di cui al precedente punto 1, viene proposto di riconoscere il valore e l'effetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante al PRG sulla parte della scheda perimetrata dal sub comparto B1, riconsiderando in modo unitario nella proposta di Piano le urbanizzazioni realizzate con l'edificio esistente destinato a logistica, di cui al Permesso di Costruire n. 149 del 10.10.2006, da attuarsi per stralci e secondo l'assetto definito. Il progetto prevede il ricorso agli incentivi riportati nella Scheda n. 174.

La documentazione costitutiva del PUA contiene, fra i vari elaborati ove sono contenuti i dovuti approfondimenti progettuali, anche lo schema di convenzione.

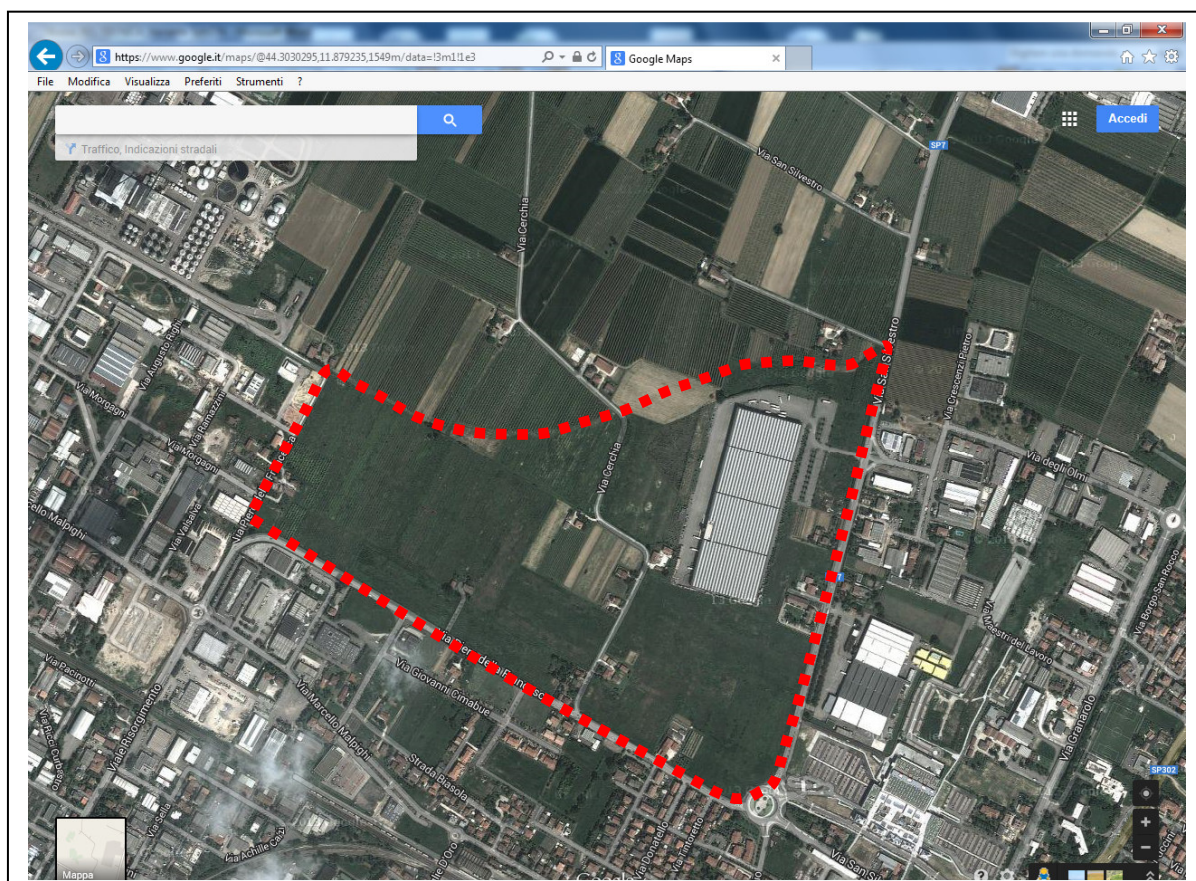
La valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni (Valsat) ai sensi dell'art. 5 della LR 20/00 è affrontata in appositi elaborati, così come la verifica della compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio ai sensi della LR 19/98 e s.m.i..

Ubicazione dell'area oggetto di variante

L'area in oggetto si estende per circa mq. 580.000 ai margini del tessuto urbano di Faenza, perimetrata dalla Via S. Silvestro sul lato est, da Via Piero della Francesca sul lato sud, da Via Convertite sul lato ovest e a nord da terreni agricoli.

Via Cerchia una viabilità locale, interseca l'area in posizione mediana e si sviluppa con andamento nord-sud.

I terreni si presentano pianeggianti, in buona parte incolti: all'interno dell'area sono ubicati alcuni nuclei residenziali di origine rurale, oltre all'ampio edificio destinato a logistica collocato sul settore nord-est e dotato di accesso autonomo sulla Via S. Silvestro.



Area oggetto di variante

Atti precedenti

Si richiamano in ordine cronologico i principali atti intervenuti precedentemente riferiti specificatamente all' "Area Colombarina" di cui alla Scheda di PRG n. 174:

- Approvazione ai sensi dell'art. 14 della L.R. 47/78 e s.m.i. del PRG96 con atto di Giunta Provinciale 397/22571 del 29.04.1998;

- Approvazione ai sensi dell'art. 14 della LR 47/78 e s.m.i. della Variante al vigente PRG n. 14 con atto di Giunta Provinciale n. 181 del 21.04.2006 col quale veniva individuata la Scheda n. 174 "Area Colombarina";
- Approvazione ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78 e s.m.i. della Variante specifica al PRG n. 33 con Atto C.C. 287/4066 del 14.09.2006, nella quale sono previsti per la Scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" l'individuazione di sub-ambiti e di specifiche modalità attuative;
- Permesso di Costruire Convenzionato n. 149 del 10.10.2006 (Prot. Ed. n. 767 del 24.07.2006) avente ad oggetto "Realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A e degli impegni generali relativi alla Scheda n. 174 "Area Colombarina" con la costruzione di capannone destinato ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito" con allegata convenzione urbanistica Notaio Massimo Gargiulo registrato a Faenza il 13.10.2006 al n. 2315 Serie 1T, e trascritto a Ravenna il 16.10.2006 Reg. Gen. 26558 e Reg. Part. 16017;
- PSC Comune di Faenza- "Piano Strutturale comunale associato", approvazione Atto C.C. n. 17 del 22.01.2010;
- Approvazione con atto di Giunta dell'Unione Romagna Faentina (URF) n. 30 del 17.07.2014 di Accordo urbanistico ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e s.m.i. relativo alla Scheda n. 174 del PRG "Area Colombarina", recante proposta di variante urbanistica e proposto da GEA srl..
- atto C.URF. n. 30 del 21.07.2014 avente ad oggetto: "Regolamento urbanistico ed edilizio del Comune di Faenza. Adozione";
- Sottoscrizione Accordo urbanistico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. relativo alla scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" in data 5 novembre 2014 con Prot.Gen. 54435 Cl. 06-02 Fasc. 4/2012;
- atto C.URF. n. 42 del 27.11.2014 avente ad oggetto: "Variante al PRG n. 69 scheda di PRG n. 174 Area Colombarina che relativamente al sub-comparto B1 assume valore ed effetti di PUA in variante. Adozione";
- atto C.URF. n. 11 del 31.03.2015 avente ad oggetto: "Regolamento urbanistico ed edilizio del Comune di Faenza. Approvazione";
- successivamente all'adozione della variante è stata inoltrata dalla Soc. GEA srl (nel frattempo diventata proprietaria del Mapp. 360 Fg. 84 -ex proprietà Farolfi-, con atto Notaio Gargiulo registrato a Faenza il 02.02.2015 al n. 265, destinato alla realizzazione della rotatoria su via S.Silvestro) in data 14.10.2015 con Prot.Gen. CdF 47400 richiesta di rimodulazione e introduzione di modifiche all'Accordo Urbanistico sottoscritto in data 5.11.2014, prevedendo la riduzione delle aree incluse nel PUA;
- approvazione nuovo Accordo Urbanistico con atto G.URF. n. 82 del 19.11.2015 avente ad oggetto: "Accordo urbanistico con i privati ai sensi ex art. 18 L.R. 20/2000 relativo alla scheda di PRG Faenza n. 174 "Area Colombarina. Approvazione aggiornamento";
- Sottoscrizione nuovo Accordo urbanistico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. relativo alla scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" in data 25 novembre 2015 con Prot.Gen. URF n. 17874.

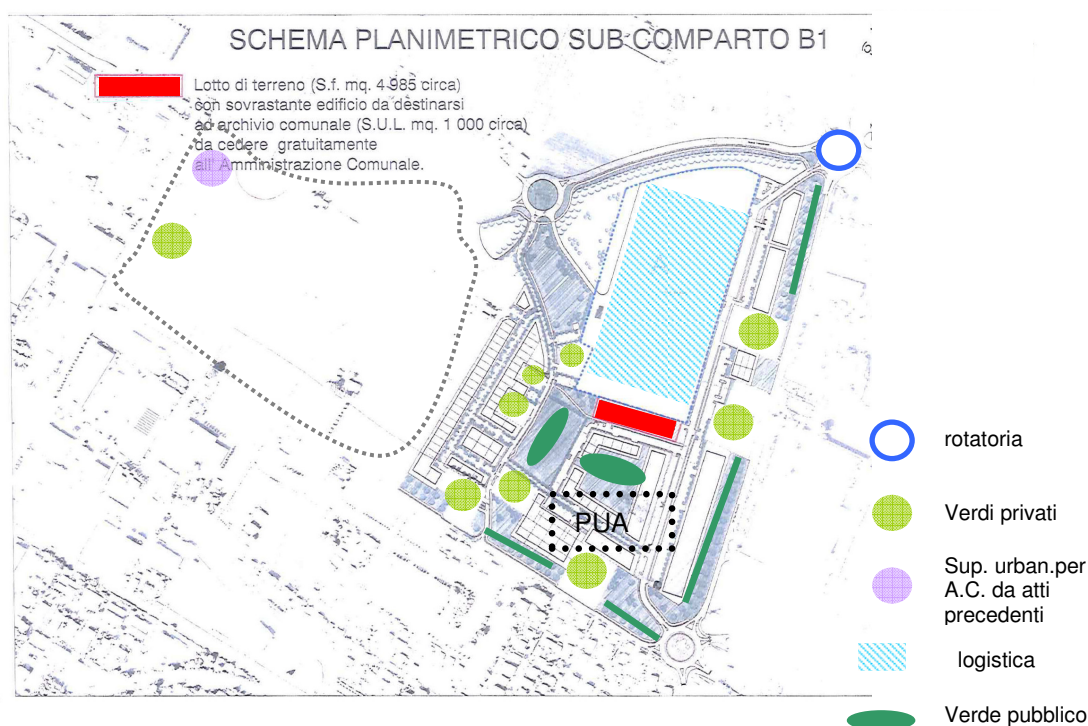
2. I dati della Variante

Le motivazioni

In base al PRG vigente il proponente può attivare la trasformazione del comparto con un PUA in conformità allo strumento urbanistico generale interessando l'intera area compresa nella scheda n. 174 e ricorrendo agli incentivi in essa previsti. Al fine di migliorare l'assetto del territorio con azioni di rilevante interesse per la comunità locale, si richiamano le principali motivazioni dell'Amministrazione Comunale in relazione alla variante per l'area in oggetto:

- indirizzare l'attuazione del comparto verso criteri di sostenibilità quali contiguità ai tessuti esistenti, compattezza e dimensionamento graduale dei nuovi insediamenti, mantenimento dell'identità dei nuclei di origine rurale esistenti, maggiore permeabilità dei suoli, razionalizzazione delle infrastrutture di progetto, etc.;
- entrare in possesso gratuitamente di un lotto di terreno urbanizzato che oltre a contenere l'edificio uso archivio, ammette una ulteriore potenzialità edificatoria da destinarsi al potenziamento dell'archivio stesso nel tempo e/o attrezzature di interesse generale;
- disporre in tempi brevi e con oneri interamente a carico del privato attuatore di un edificio ad uso dell'archivio comunale;
- agevolare il trasferimento delle pratiche e dei documenti dagli archivi comunali esistenti;
- realizzare una informatizzazione di base della documentazione dell'archivio, a cura e spese del privato attuatore;
- favorire il miglioramento della Via S. Silvestro, nel tratto interessato, mediante la realizzazione della rotatoria interamente a carico del privato.

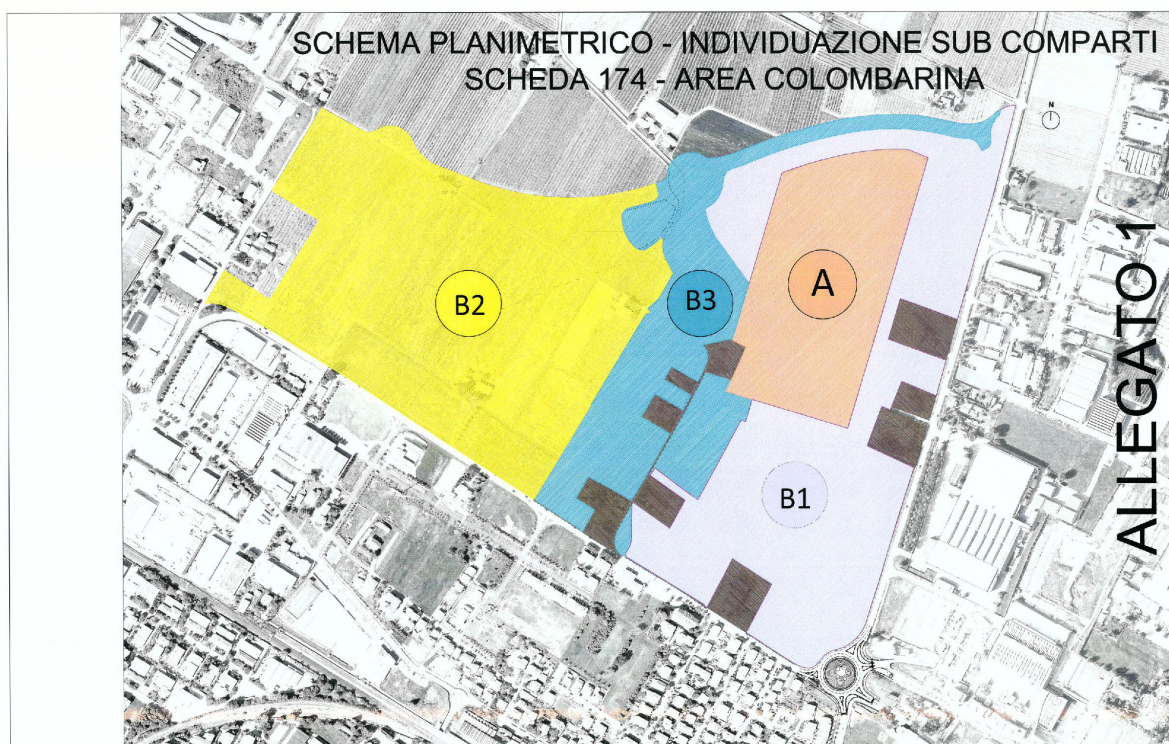
L'Amministrazione Comunale, richiamati gli obiettivi, promuove la presente variante al PRG che dimensionalmente NON è interessata da incrementi produttivi e/o residenziali, così che non comporta incidenza sul dimensionamento del piano urbanistico generale.



Successivamente all'adozione avvenuta con atto C.URF. n. 42 del 27.11.2014, all'acquisizione dei vari pareri da parte degli Enti e del periodo di pubblicazione, la Soc. Gea ha chiesto di rivedere in riduzione le aree interessate dal PUA.

Le aree stralciate dal PUA rispetto alla proposta adottata vengono individuate come un nuovo sub comparto autonomo, attuabile con successivo e distinto PUA, denominato B3.

In approvazione, la Scheda di PRG recupera a livello cartografico la localizzazione di un'area destinata a divenire pubblica in base all'assetto progettato nella proposta adottata, ubicata all'interno del suddetto sub comparto B3 ed ubicata al confine con le aree del PUA sub comparto B1.



Strumentazione urbanistica vigente e procedura

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 n. 5761/17 del 22.01.2010;
- **RUE** approvato con atto C.URF n. 11 del 31.03.2015.

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, né alle modifiche delle destinazioni d'uso che incidano sugli standard urbanistici di aree per servizi pubblici.

La possibilità di attivare la presente variante deriva anche dalla disposizione del PSC, che al comma 3 dell'art. 3 delle Norme recita:

"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 L.R. 20/2000."

La proposta di variante al PRG n. 69 adottata con atto C.URF 42 del 27.11.2014 ha seguito l'iter previsto da legge e, richiamato quanto sopra illustrato, è approvata ai sensi dell'art. 3 della LR 46/88 e nel rispetto dell'art. 41 della LR 20/00 e s.m.i..

Per la variante si è reso necessario acquisire i pareri della Provincia relativamente alla conformità a norme e piani sovraordinati, in merito alla valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni (Valsat) ai sensi dell'art. 5 della LR 20/00 e circa la compatibilità delle previsioni stesse con le condizioni di pericolosità locale del territorio ai sensi dell'art. 5 della LR 19/08 (Atto G.P. n. 102 del 17.06.2015 allegato all'elaborato "Atti di pubblicazione-Controdeduzioni-Dichiarazione di sintesi").

- il PRG vigente classifica l'area in oggetto come "Zona urbana di trasformazione –zone produttive miste di nuovo impianto" – Art. 12.6 N.d.A. disciplinata dalla Scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina";
- il PSC vigente classifica tale area fra gli Ambiti già pianificati, come "territorio urbanizzabile - ambito per nuovi insediamenti integrati" (A12 L.R. 20/2000) di cui all'art. 5.3 delle Norme;
- Il RUE approvato classifica le aree in "ambiti sottoposti a POC" (Art. 32.5), per le quali richiama la disciplina definita dal PSC come sopra riportata.

Ulteriori considerazioni

La presente variante:

- non interferisce con altri provvedimenti attualmente in corso (dicembre 2015);
- non contrasta con le previsioni del PSC di Faenza approvato con atto C.C. n.5761/17 del 22.01.2010, risultando coerente con esse;
- non contrasta con le previsioni del RUE di Faenza approvato con atto C.URF n. 11 del 31.03.2015, risultando espressamente coordinate con esse, sia in fase di adozione che approvazione;

Elaborati costitutivi

La presente variante specifica al PRG è composta dai seguenti elaborati, suddivisi rispettivamente in documentazione relativa a tutta la Scheda di PRG n. 174 e documentazione costituente il Piano Particolareggiato relativo al Sub comparto B1:

Scheda n. 174

Accordo urbanistico sottoscritto in data 25.11.2015

Relazione tecnica e variazioni grafiche (*il presente documento*)

Tav. Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi della L.R. 20/00 e s.m.i

Tav. All.01 "Sintesi non tecnica" allegata alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi della L.R. 20/00 e s.m.i.

Tav. Studio del traffico

Tav. Valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della L.447/95 D.G.R. 673/04

Tav. Relazione Geologica

Tav. Relazione Geologica – Integrazione

PUA sub-comparto B1

Relazione integrativa

Tav. B1-R.01 Relazione Illustrativa

Tav. B1-R.02 Norme tecniche di Attuazione

Tav. R.03	Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi della L.R. 20/00 e s.m.i con All.01 "Sintesi non tecnica"
Tav. R.04	Valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della L.447/95 D.G.R. 673/04
Tav. R.05	Relazione Geologica + Integrazione
Tav. R.06	Studio del Traffico
Tav. B1-R.07/b	Computo metrico estimativo
Tav. A.00	Rilievo Planimetria Generale
Tav. A.00/a	Rilievo Zona Nord Est
Tav. A.00/b	Rilievo Zona Sud Est
Tav. A.01	Rendering
Tav. B1-A.02	Comparti e stralci funzionali
Tav. A.03	Planimetria Generale - Scheda n.174
Tav. B1-A.04	Planimetria - Sub Comparto B1
Tav. B1-A.05	Standard
Tav. B1-A.06	Superfici fondiarie
Tav. B1-A.07	Destinazioni d'uso - Simulazione standard richiesto
Tav. B1-A.08	Lotti privati – Dati progettuali
Tav. B1-A.09	Aree pubbliche e private
Tav. B1-A.10	Permeabilità dei suoli
Tav. B1-A.11	Viabilità
Tav. B1-A.12	Segnaletica
Tav. B1-A.13	Legge 13/89 e s.m.i.
Tav. B1-A.14	Sezioni Stradali
Tav. B1-A.15	Tipologie Edilizie
Tav. B1-A.16	Recinzioni
Tav. B1-A.17	Dettagli
Tav. B1-A.18	Verde
Tav. B1-A.19	Rotatoria sulla Via San Silvestro
Tav. B1-I.01	Rete Telecom
Tav. B1-I.02	Rete Enel
Tav. B1-I.03	Rete Acquedotto
Tav. B1-I.04	Isola Ecologica
Tav. B1-I.05	Rete Gas
Tav. B1-I.05/a	Rete metanodotto
Tav. B1-I.06	Rete cablaggio
Tav. B1-I.07	Reti di fognatura – Relazione idraulica
Tav. B1-I.08	Reti di fognatura – Planimetria acque nere
Tav. B1-I.09	Reti di fognatura – Planimetria acque bianche
Tav. B1-I.10	Reti di fognatura – Vasca di laminazione bacino 1
Tav. B1-I.12	Impianto di illuminazione pubblica – Relazione illuminotecnica
Tav. B1-I.13	Impianto di illuminazione pubblica – Planimetria stralcio B1a
Tav. B1-I.14	Impianto di illuminazione pubblica – Planimetria stralcio B1b
Tav. B1-I.15	Impianto di illuminazione pubblica – Schemi quadri

BOZZA schema di convenzione

oltre a:

Atti di pubblicazione – Controdeduzioni – Dichiarazione di sintesi

Elaborati di PRG interessati dalle modifiche introdotte

- **Tav. P2** - CTR 1:5.000: Tavv. n. 23-24-34
- **Tav. P3** - Scheda normativa di Attuazione: Scheda n. 174 "Area Colombarina".

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

Accertamento relativo alle potenzialità residue del PRG a seguito della variante, considerando i computi riportati nel precedente provvedimento più recente: VARIANTE al PRG n. 68 – Scheda di PRG n. 42 “Area di via Piave” – APPROVAZIONE con atto C.URF n.7 del 31.03.2015.

La presente variante NON incide sul dimensionamento.

I nuovi valori a cui ci si deve attenere in sede di adozione di ulteriori varianti al PRG risultano pertanto essere:

PER IL DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO:

- **mq. 21.682 residuo dimensionamento produttivo**

PER IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE:

- **mc. 19.299 residuo dimensionamento residenziale**

Tali valori sono definiti in relazione alle quantificazioni, riportate sulla nota Prot. 27333 trasmessa alla Provincia in data 05.07.2010, di seguito allegata.



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
--

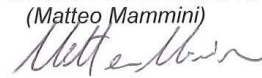
A questi valori fanno seguito tutti i conteggi meglio specificati nell'*allegato "C"* che riporta tutte le varianti adottate e/o approvate successivamente alla data del 20.04.2006.

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

4. Oggetto delle variazioni

Le modifiche, come precedentemente segnalato, attengono sia ai contenuti dell'intera Scheda n. 174 del PRG che alle specifiche previsioni realizzative progettate a mezzo di PUA di iniziativa privata in variante al PRG che interessa solo parte delle aree incluse nella scheda. Tali variazioni si riflettono sulla documentazione del PRG come rilevabile dal "comparato" tra le versioni "stato attuale" e "stato modificato" riportate in calce alla presente sezione. In sintesi:

Scheda

- Rettifica del perimetro: si recepisce l'indicazione della scheda vigente, ove è esplicitato che in fase attuativa i nuclei rurali esistenti devono essere stralciati dal comparto di trasformazione e destinati a verde privato
- Si esplicita la possibilità di attuare l'insediamento e le relative urbanizzazioni in più sub comparti, apportando anche contenute rimodulazioni alle percentuali di residenzialità richieste in caso di accesso agli incentivi
- Riconfigurazione delle aree da cedere al Comune (sia quelle a standard che quelle ad extra standard)
- Definizione dello standard urbanistico relativo al commercio al dettaglio, attestando il nuovo valore in aderenza ai parametri di legge (1 mq/1 mq SUL)
- Aumento della permeabilità minima dei suoli, che passa dal 25% al 30% delle superfici fondiarie, con l'introduzione di maggiori flessibilità circa le soluzioni per assolvere alla prestazione. In modo integrato con ciò viene anche rivisto l'obbligo in materia di approvvigionamenti energetici da fonti rinnovabili.
- Possibilità di deviare/tombinare/dismettere il canale di bonifica presente, in raccordo con l'autorità idraulica competente.
- Possibilità di risagomare/allargare/deviare parzialmente nel tracciato Via Cerchia;
- Individuazione di specifiche disposizioni per l'attuazione del sub-comparto B3.

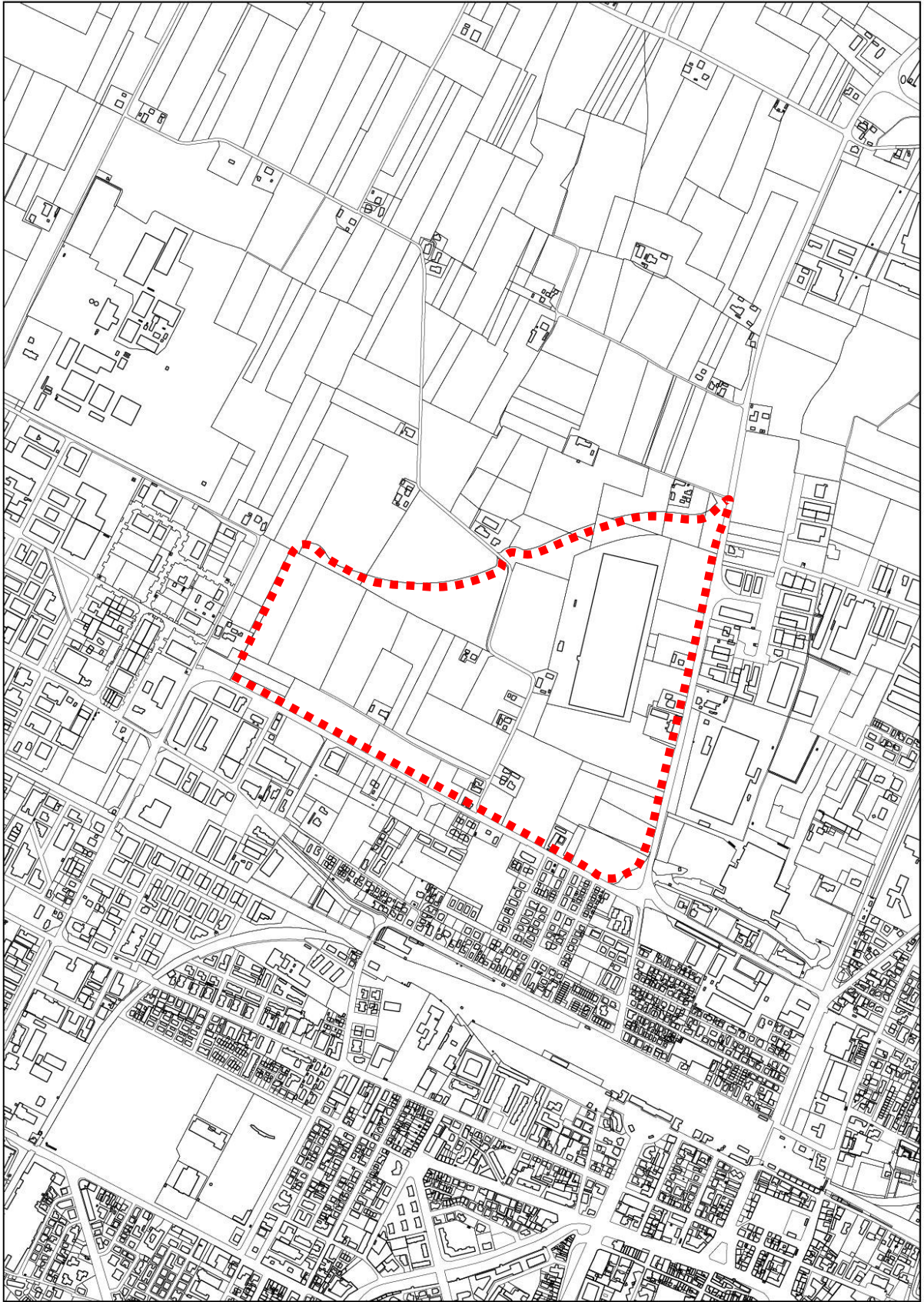
PUA (rubricate sotto "Norme speciali sub comparto B1")

- Sostituzione dell'obbligo per l'attuatore di cessione del 10% delle superfici fondiarie al Comune (ciò vale anche per il sub comparto B3) con l'obbligo della realizzazione e cessione gratuita delle seguenti aree e opere:
 - a) un lotto di terreno urbanizzato della superficie fondiaria di circa mq 5.000 con potenzialità edificatoria complessiva pari a mq. 2.000 di SUL;
 - b) un edificio di mq. 1.000,00 di SUL da realizzare nel lotto di cui alla precedente lettera a) ed attingendo dalle relative potenzialità edificatorie da destinarsi a nuovo archivio comunale;
 - c) la porzione di rotatoria sulla Via S.Silvestro, comprensiva della porzione esterna al perimetro di scheda.
- Obbligo di procedere nel primo stralcio attuativo circa gli impegni di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
- Esplicita possibilità di eseguire opere infrastrutturali funzionali alle trasformazioni fuori comparto.

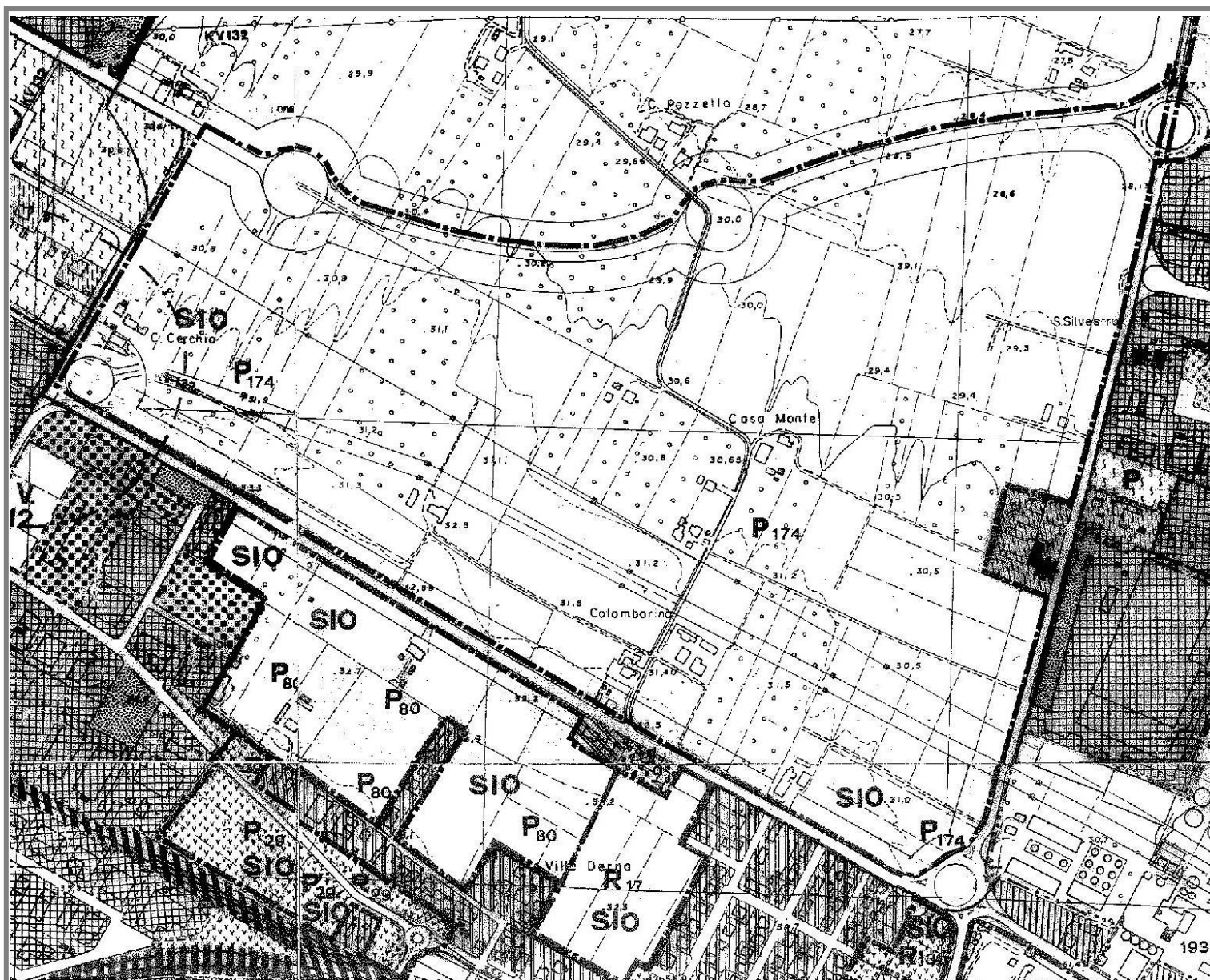
Le potenzialità insediative gestite dal PUA di iniziativa privata - riportate negli appositi elaborati progettuali - sono quelle derivanti dall'applicazione dell'indice edificatorio vigente alle aree perimetrare: rispetto ad esse sono computati gli standard richiesti, oltre alle aree destinate ad essere cedute all'A.C. non computabili come standard.

Il PUA individua più stralci attuativi e ricorre agli incentivi ammessi dalla scheda di PRG.

PLANIMETRIA CATASTALE



STATO ATTUALE
Tav. P2 CTR 1:5000 - Tav.le 23-24-34
(NON in scala)



SCHEDA n° 174: AREA COLOMBARINA.

NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLA SCHEDA

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, rotonde, svicoli, 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 extraprodottrive 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.

- Il trasferimento al Comune della proprietà delle eventuali ulteriori aree a servizi previste dalla scheda normativa 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.
- Trattandosi di fronti stradali di grande impatto paesaggistico, il SIO deve prevedere le linee guida di architettura generale, con indicazioni 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 Via Piero della Francesca e dalla Via San Silvestro, attraverso la realizzazione di controstrada con ingresso e uscita alla mano e/o dalle nuove rotonde.
- I nuclei rurali di valore documentario esistenti all'interno del comparto vanno conservati e inseriti in aree a verde privato.
- Lo standard a verde pubblico va prioritariamente realizzato lungo la viabilità di progetto come indicato nella scheda. In ogni caso sui fronti della viabilità principale di Via Piero della Francesca e Via San Silvestro sono vietati depositi e/o esposizioni di merci.
- Il progetto dovrà prevedere il mantenimento della Via Cerchia e la sua continuazione anche oltre la circonvallazione di progetto.

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.
- 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.
- Occorre prevedere l'interramento di tutte le linee aeree previste nell'area
- Gestire unitariamente il ciclo dell'acqua all'interno dell'area, con la diversificazione del tipo di acqua utilizzata a seconda dell'uso, con installazioni di impianti comuni e per il recupero e la gestione dell'acqua piovana. Adottare misure tecnologiche in grado di ridurre i consumi. Recuperare le acque meteoriche.

- Ottimizzare il consumo energetico attraverso l'adozione di tecnologie di produzione efficienti, la promozione di sinergie tra attività diverse (processi a cascata tra impianti diversi) e il massimo uso di energie rinnovabili, in particolare solare termico, fotovoltaico e biomasse. Considerare l'efficienza energetica nella progettazione degli edifici al fine di ridurre la necessità di illuminazione artificiale, le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate.
- Adottare tutti gli accorgimenti tecnici necessari per limitare l'impatto nella fase di cantiere. Favorire la ricostituzione dell'ecosistema.

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.
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 Piero della Francesca è di mt. 49,00, su Via San Silvestro è di mt. 35,00 e sulla bretella di nuova circonvallazione 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 dalle rotatorie 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

L'utilizzo degli incentivi è consentito a condizione venga ceduto gratuitamente al Comune il 10% delle superfici fondiarie per le funzioni sottoelencate. 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 cessione della superficie fondiaria di cui al primo comma può avvenire anche all'esterno del comparto a condizione le aree cedute abbiano il medesimo valore e vengono accettate dalla Amministrazione Comunale.

La quota di standard residenziale viene dimensionata sulla base di 30 mq/100 mc.

NORME SPECIALI PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO SUB A

Qualora il comparto Sub A venga interessato da un centro per la logistica può essere consentita la trasformazione con permesso di costruire convenzionato.

Il permesso convenzionato dovrà contenere:

- 1) Previsione delle aree pubbliche nella misura minima del 15% indicando se la loro progettazione debba considerarsi provvisoria (in attesa della progettazione della scheda) o definitiva. Le aree a verde pubblico in fregio alla bretella di circoscrizione dovranno essere fittamente piantumate con le tecniche della forestazione urbana ivi compreso i bordi delle due rotonde di progetto.
- 2) La convenzione deve prevedere l'impegno ad assumere nel piano particolareggiato (che altrimenti non può essere approvato) i seguenti oneri:
 - Realizzazione di tutte le urbanizzazioni e viabilità di scheda con la relativa cessione gratuita delle aree a carico di chi urbanizza. Essendo il comparto Sub B di grandi dimensioni, l'impegno può riguardare una parte significativa del comparto Sub B (min. 2/3) oltre a quello Sub A.
 - Cessione gratuita al Comune, a semplice richiesta, del 10% di superfici fondiarie riferite al comparto Sub A e collocate nella restante parte del comparto.
 - Modalità per la attivazione del complesso per la logistica in attesa delle sistemazioni definitive conseguenti al piano particolareggiato.
 - Modalità per realizzare l'accesso definitivo in sostituzione di quello provvisorio.
 - Idonee garanzie fideiussorie.
 - Impegno a realizzare gli impianti fotovoltaici e/o solari non inseriti in questo primo stralcio.
- 3) Aspetti idraulici:

Falda idrica superficiale	In sede di progetto, 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, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per eventuali adeguamenti della rete scolante.
Rischio sismico ($\epsilon > 1$)	In sede di progetto 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).

Il bacino di laminazione nel rispetto di quanto previsto dalle competenti autorità di bacino, va realizzato in area a verde privato alberata e a totale gestione privata.

4) 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.

La distanza urbanistica minima per la edificabilità sulla bretella di nuova circonvallazione è di mt 44,00.

Vanno previste barriere antirumore e per la riduzione di polveri, realizzate con specie arboree autoctone e ad elevato assorbimento sonoro lungo il perimetro del lotto.

L'area a verde privato è posta a perimetro del lotto e deve consentire la messa in opera di una barriera verde ad alto assorbimento acustico e per le polveri.

L'intervento edificatorio dovrà prevedere:

- idonei vincoli a tutela del clima acustico nelle zone residenziali limitrofe esistenti e di progetto, attraverso la razionale collocazione (o il divieto di collocazione) di sorgenti sonore significative nelle vicinanze, prevedendo, alla realizzazione dei singoli Piani Particolareggiati, la relazione di impatto acustico per le attività produttive che si insedieranno, che garantisca il rispetto dei limiti di immissione assoluto e differenziale, previsti dal D.P.C.M. 14/11/97, ai ricettori esistenti e di progetto.
- l'obbligo di redigere, alla progettazione di funzioni abitative, valutazione di clima acustico che garantisca il rispetto dei limiti di immissione assoluto e differenziale, previsti dal D.P.C.M. 14/11/97 negli ambienti abitativi. La progettazione degli edifici dovrà rispettare il D.P.C.M. 05/12/97 "Requisiti acustici degli edifici";
- come nota esplicativa, per chiarezza verso chi realizzerà insediamenti produttivi, si specifica che la concomitanza di aree abitative e produttive, visto la necessità del rispetto ai ricettori del limite di immissione differenziale, obbliga le attività produttive al rispetto dei limiti di immissione assoluto corrispondenti alla classe II ai ricettori (tale è l'equivalente del criterio differenziale).

5) Aspetti ambientali:

- L'area a verde privato, deve essere pari al 25% della superficie fondiaria.

Su tale area è prevista la messa in opera di alberi di alto fusto di prima grandezza nella misura minima di 1 ogni 100 mq di Sf.

- Al fine di mitigare e compensare l'impatto dell'insediamento sul territorio è previsto, in alternativa alla realizzazione del tetto verde nella misura del 100% di eseguire il 10% della superficie coperta a "muro verde".

- Gestire unitariamente il ciclo dell'acqua all'interno dell'area mediante:

a) Recupero dell'acqua piovana in apposite vasche e immissione nell'impianto di irrigazione per tutte le aree a verde privato;

b) Utilizzo di tecniche per la limitazione del consumo dell'acqua all'interno dell'edificio (bagni, servizi, ecc.).

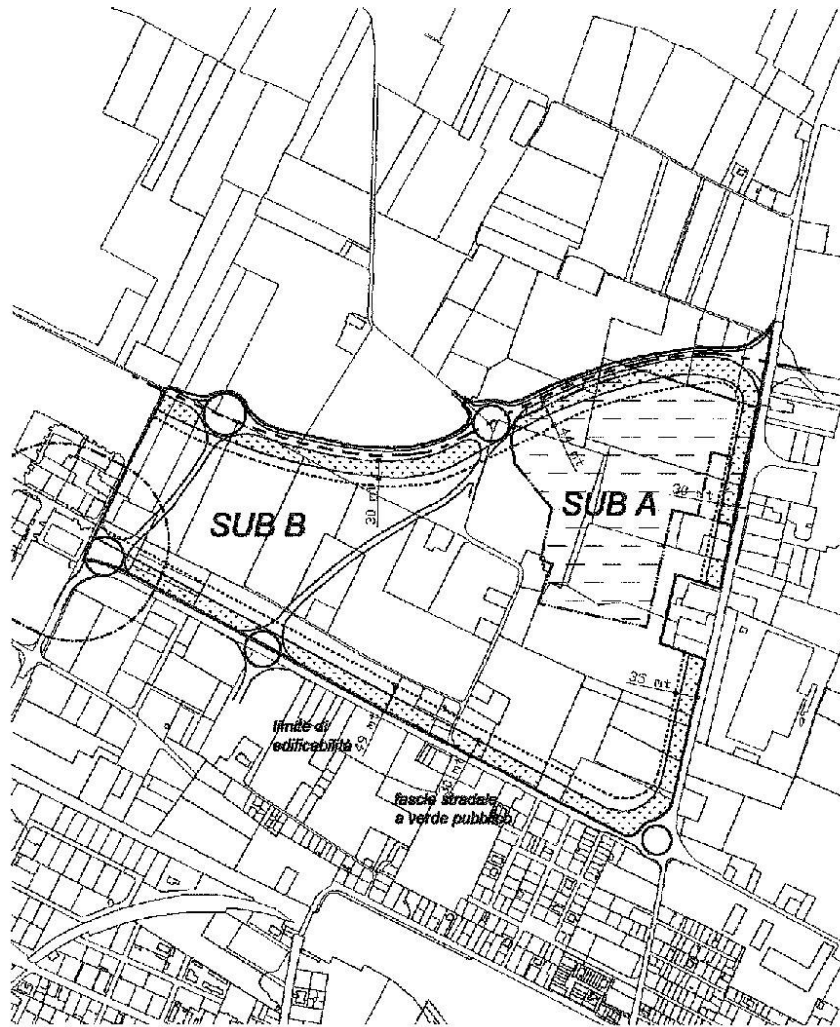
- Ottimizzazione del consumo energetico attraverso l'adozione delle seguenti tecnologie:

a) Uso di energie rinnovabili (solare termico) per il riscaldamento dell'acqua all'interno dell'edificio;









b) Adozione di corpi illuminanti a basso consumo.

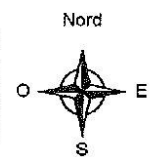
6) Successivamente alla adozione della variante, da parte del Consiglio Comunale, sull'area sono consentiti interventi per la realizzazione della recinzione, piazzale e per la regimazione delle acque.

7) Lo screening verrà rinviato e quindi effettuato al momento della predisposizione delle opere relative al SIO relativo alla scheda.



LEGENDA

-  Perimetro area da trasformare
-  Limite di edificabilità
-  Limite area a verde pubblico
-  Area a verde pubblico
-  Viabilità strutturale di progetto (circonvallazione)
-  Viabilità minore di progetto
-  Perimetro RIR
-  Perimetro sub comparto A



Scala 1:10.000

- in **rosso** modifiche in adozione
- in **blu** modifiche introdotte in approvazione

SCHEDA N. 174: AREA COLOMBARINA.

NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLA SCHEDA

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 deve esplicitare:~~

- 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 **avvenga** 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 funzionale al singolo comparto con la realizzazione dei necessari collegamenti al sistema di viabilità~~

esistente, sulla base di uno schema generale con valore orientativo che consideri organicamente l'intera area della Scheda.

- Il progetto ~~di massima~~ delle aree pubbliche (parcheggi, verde, marciapiedi, piste ciclabili, piazze ecc.) ~~che abbia dovrà avere~~ 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 della NtA per le funzioni extraprodottrive con la eccezione dello standard residenziale pari a 40 mq/100 mc.~~ Le aree per standard sono così quantificate:
 - o relativamente a funzioni produttive, cessione di spazi attrezzati pari al 15% della St
 - o relativamente a funzioni extraprodottrive, cessione di spazi attrezzati nella misura di cui all'art. 5.8 delle NtA con la eccezione dello standard residenziale pari a 40 mq./100 mc. e dello standard commerciale pari a 1 mq./1 mq. di SUL.

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.

- Il trasferimento al Comune della proprietà delle eventuali ulteriori aree a servizi previste dalla scheda normativa 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.
- Trattandosi di fronti stradali di grande impatto paesaggistico, ~~il SIO deve~~ i Piani ~~particolareggiati dovranno~~ prevedere le linee guida di architettura generale, con indicazione di materiali e soluzioni compositive e simulazioni grafo/fotografiche, ~~tesi a descrivere e ad indirizzare 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;
- ~~Nuovi accessi dalla Via Piero della Francesca e dalla Via San Silvestro che non si innestino sulle , attraverso la realizzazione di controstrada con ingresso e uscita alla mano e/o dalle nuove~~ rotatorie esistenti e di progetto;
- I nuclei rurali ~~di valore documentario~~ esistenti all'interno ~~del comparto dei comparti~~ vanno conservati e inseriti in aree a verde privato potranno essere stralciati in fase attuativa. In tal caso assumono la destinazione di "zone a verde privato" di cui all'Art. 7 N.d.A. e perdono la relativa capacità edificatoria connessa all'U.T. di scheda;

- ~~Lo standard a verde pubblico va prioritariamente realizzato lungo la viabilità di progetto come indicato nella scheda. In ogni caso sui fronti della viabilità principale di Via Piero della Francesca e Via San Silvestro sono vietati depositi e/o esposizioni di merci;~~
- Il progetto dovrà prevedere il mantenimento della Via Cerchia ~~e la sua continuazione anche oltre la circoscrizione di progetto con la possibilità di risagomarla/allargarla/deviarla parzialmente nel tracciato.~~

Aspetti ambientali

- Schermature acustiche se necessarie realizzate con dune in terra arbustate e/o piantumate con alberature e/o barriere verdi ~~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.~~
- ~~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.~~
- Possibilità di tombinare/deviare/dismettere il canale consorziale esistente sull'area in accordo con l'Autorità idraulica competente.
- La superficie fondiaria pertinente all'intervento deve essere mantenuta a verde permeabile per almeno il 30%. All'assolvimento di tale prestazione concorre il rispetto delle seguenti prescrizioni, computabili secondo i parametri di cui all'art. 4.4.4 della Nta. Negli edifici produttivi/commerciali con copertura piana vi è l'obbligo di realizzare il tetto verde per la parte di copertura non occupata da fonti rinnovabili. Nel caso degli altri edifici con copertura piana, almeno il 30% di tali coperture dovrà essere realizzato come tetto verde e la verifica di tale prestazione potrà essere effettuata con riferimento all'intero sub comparto disciplinato dal medesimo Piano Particolareggiato.
- l'assolvimento di questa prescrizioni esonera dall'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.
- Occorre prevedere l'interramento di tutte le linee aeree previste nell'area **in accordo con gli enti competenti.**
- Gestire **unitariamente** il ciclo dell'acqua all'interno dell'area, con la diversificazione del tipo di acqua utilizzata a seconda dell'uso, con installazioni di impianti **comuni** e per il recupero e la gestione dell'acqua piovana. Adottare misure tecnologiche in grado di ridurre i consumi. Recuperare le acque meteoriche.
- Ottimizzare il consumo energetico attraverso l'adozione di tecnologie di produzione efficienti, la promozione di sinergie tra attività diverse (processi a cascata tra impianti diversi) e il massimo uso di energie rinnovabili, in particolare solare termico, fotovoltaico e biomasse. Considerare l'efficienza energetica nella progettazione degli edifici al fine di ridurre la necessità di illuminazione artificiale, le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate.
- Adottare tutti gli accorgimenti tecnici necessari per limitare l'impatto nella fase di cantiere. Favorire la ricostituzione dell'ecosistema.
- **Deve essere prevista la separazione delle reti fognarie (bianche e nere) ed indicato il relativo recapito, verificando la compatibilità idraulica della rete fognaria afferente i sub-comparti comprensiva degli scolmatori di piena coinvolti e le modalità dei possibili interventi in relazione alla programmazione settoriale**

- In fase attuativa dovranno essere considerati, a livello di indirizzi, i contenuti all'art. 12.7 del PTCP.

Aspetti idraulici idrogeologici

In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'atto G.P. n. 102 del 17.06.2015.

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.
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) e tenendo conto degli studi di micro zonizzazione del PSC.

- I bacini di laminazione, dimensionati nel rispetto di quanto previsto dalle competenti autorità di bacini idrauliche, 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 Piero della Francesca è di mt. 49,00, su Via San Silvestro è di mt. 35,00 e sulla bretella di nuova circonvallazione è di mt. 44,00.

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

- distanza minima dalla viabilità principale e dalle rotatorie 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;

La valutazione di impatto acustico relativa alla circonvallazione a nord del comparto dovrà essere effettuata in base ai criteri di cui al parere ARPA prot.PGRA/2015/3759 del 14.05.2015.

L'analisi acustica di dettaglio in fase di Piano urbanistico attuativo dovrà verificare l'attribuzione della classe acustica dei comparti in funzione del loro reale utilizzo ai sensi della vigente normativa di settore.

Incentivi

L'utilizzo degli incentivi è consentito a condizione venga ceduto gratuitamente al Comune il 10% delle superfici fondiari per le funzioni sottoelencate. 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 ai punti precedenti vengono così sostituite:

- A funzioni abitative MIN ~~20~~15% - MAX ~~30~~35% 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%.~~

Gli incentivi di cui sopra sono ammessi alle ulteriori condizioni:

- ogni intervento venga progettato e realizzato con le regole B+ E;
- l'"indice di prestazione energetica totale" dei nuovi edifici dovrà essere inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia

La cessione della superficie fondiaria ~~di cui al primo comma~~ ipotizzata per i sub comparti A e B2 può avvenire anche all'esterno del comparto a condizione che le aree cedute abbiano il medesimo valore e vengono accettate dalla Amministrazione Comunale.

La quota di standard residenziale viene dimensionata sulla base di 30 mq./100 mc.

NORME SPECIALI SUB COMPARTO A

~~Qualora il comparto Sub A venga interessato da un centro per la logistica può essere consentita la trasformazione con permesso di costruire convenzionato.~~

~~Il permesso convenzionato dovrà contenere:~~

- ~~1) Previsione delle aree pubbliche nella misura minima del 15% indicando se la loro progettazione debba considerarsi provvisoria (in attesa della progettazione della scheda) o definitiva. Le aree a verde pubblico in fregio alla bretella di circonvallazione dovranno essere fittamente piantumate con le tecniche della forestazione urbana ivi compreso i bordi delle due rotatorie di progetto.~~
- ~~2) La convenzione deve prevedere l'impegno ad assumere nel piano particolareggiato (che altrimenti non può essere approvato) i seguenti oneri:
 - ~~— Realizzazione di tutte le urbanizzazioni e viabilità di scheda con la relativa cessione gratuita delle aree a carico di chi urbanizza. Essendo il comparto Sub B di grandi dimensioni, l'impegno può riguardare una parte significativa del comparto Sub B (min. 2/3) oltre a quello Sub A.~~
 - ~~— Cessione gratuita al Comune, a semplice richiesta, del 10% di superfici fondiari riferite al comparto Sub A e collocate nella restante parte del comparto.~~~~

- Modalità per la attivazione del complesso per la logistica in attesa delle sistemazioni definitive conseguenti al piano particolareggiato.
- Modalità per realizzare l'accesso definitivo in sostituzione di quello provvisorio.
- Idonee garanzie fideiussorie.
- Impegno a realizzare gli impianti fotovoltaici e/o solari non inseriti in questo primo stralcio.

3) ~~Aspetti idraulici:~~

Falda idrica superficiale	In sede di progetto, 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, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per eventuali adeguamenti della rete scolante.
Rischio sismico (□□>1)	In sede di progetto 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).

~~Il bacino di laminazione nel rispetto di quanto previsto dalle competenti autorità di bacino, va realizzato in area a verde privato alberata e a totale gestione privata.~~

4) ~~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.~~

~~La distanza urbanistica minima per la edificabilità sulla bretella di nuova circonvallazione è di mt 44,00.~~

~~L'intervento è subordinato ad una relazione sul clima acustico da sottoporre al parere vincolante dell'ARPA.~~

~~Vanno previste barriere antirumore e per la riduzione di polveri, realizzate con specie arboree autoctone e ad elevato assorbimento sonoro lungo il perimetro del lotto.~~

~~L'area a verde privato è posta a perimetro del lotto e deve consentire la messa in opera di una barriera verde ad alto assorbimento acustico e per le polveri.~~

5) ~~Aspetti ambientali:~~

~~L'area a verde privato, deve essere pari al 25% della superficie fondiaria.~~

~~Su tale area è prevista la messa in opera di alberi di alto fusto di prima grandezza nella misura minima di 1 ogni 100 mq di Sf.~~

~~Al fine di mitigare e compensare l'impatto dell'insediamento sul territorio è previsto, in alternativa alla realizzazione del tetto verde nella misura del 100% di eseguire il 10% della superficie coperta a "muro verde".~~

~~Gestire unitariamente il ciclo dell'acqua all'interno dell'area mediante:~~

a) ~~Recupero dell'acqua piovana in apposite vasche e immissione nell'impianto di irrigazione per tutte le aree a verde privato;~~

b) ~~Utilizzo di tecniche per la limitazione del consumo dell'acqua all'interno dell'edificio (bagni, servizi, ecc.).~~

~~Ottimizzazione del consumo energetico attraverso l'adozione delle seguenti tecnologie:~~

a) ~~Uso di energie rinnovabili (solare termico) per il riscaldamento dell'acqua all'interno dell'edificio;~~

b) ~~Adozione di corpi illuminanti a basso consumo.~~

6) ~~Successivamente alla adozione della variante, da parte del Consiglio Comunale, sull'area sono consentiti interventi per la realizzazione della recinzione, piazzale e per la regimazione delle acque.~~

7) ~~Lo screening verrà rinviato e quindi effettuato al momento della predisposizione delle opere relative al SIO relativo alla scheda.~~

Sub comparto A già attuato con P.d.C. convenzionato n. 149 del 10/10/2006 "Realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A e degli impegni generali relativi alla scheda n. 174 – Area Colombarina – con la costruzione di un capannone destinato ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito.

Alla scadenza della relativa Convenzione urbanistica il sub comparto A rimane disciplinato dalle norme di zona previste dallo strumento urbanistico generale di livello comunale.

La convenzione del Piano Particolareggiato per l'attuazione del sub comparto B1 potrà riconsiderare taluni aspetti della convenzione relativa al sub comparto A, per le aree non

interessate dall'edificio a logistica, in rapporto ai contenuti di rilevante interesse pubblico previsti nell'ambito di tale trasformazione.

NORME SPECIALI SUB COMPARTO B1

Il sub comparto può essere attuato a mezzo di più stralci autonomi, con riferimento ad un unico PUA che consideri tutte le aree in esso incluse.

L'attuazione del sub comparto B1, nel caso di accesso agli incentivi ed in alternativa alla cessione gratuita al Comune del 10% della superficie fondiaria, è condizionata alla realizzazione e cessione delle seguenti aree ed opere:

- a) edificio da destinarsi ad archivio comunale della SUL pari a mq. 1.000,00 ultimato in ogni sua parte da realizzarsi in base ad uno specifico progetto edilizio da autorizzarsi con autonomo titolo abilitativo;
- b) lotto urbanizzato di terreno produttivo di superficie fondiaria pari a circa mq. 4.985 sul quale risulta ubicato il fabbricato di cui alla lettera a) con ulteriore potenzialità di mq. 1.000 di SUL per un totale di mq. 2.000 di SUL, da destinarsi al potenziamento dell'archivio stesso e/o altre attività artigianali;
- c) rotatoria su Via S. Silvestro, compresa la parte esterna al perimetro di scheda.

L'attuazione è subordinata alla realizzazione della rotatoria su Via S.Silvestro, che dovrà essere inclusa nel primo stralcio.

Potranno essere realizzate le opere esterne al perimetro del sub comparto B1 e di scheda quali:

- lo spostamento del tracciato del canale Colombarone esistente;
- gli interventi su Via Cerchia, ~~e su~~ via Piero della Francesca, via S.Silvestro e relative rotatorie;
- la realizzazione completa della rotatoria sulla Via S. Silvestro posizionata parzialmente fuori dal perimetro di scheda;

~~in quanto considerate opere prioritarie per l'attuazione del sub comparto B1.~~

NORME SPECIALI SUB COMPARTO B3

La cessione gratuita al Comune del 10% della superficie fondiaria per l'accesso agli incentivi è da ritenersi assolta ottemperando alla realizzazione e cessione delle opere pubbliche previste dalle Norme speciali per il Sub Comparto B1, indicate alle lettere a), b) e c).

Dovrà essere realizzato il tratto di viabilità strutturale ricompreso nel sub comparto con relativa nuova rotatoria.

Potranno essere realizzate le opere esterne al perimetro del sub comparto B3, quali:

- lo spostamento del tracciato del canale Colombarone esistente;
- interventi su Via Cerchia, ~~e su~~ via Piero della Francesca.

SCHEDA N. 174: AREA COLOMBARINA.

NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLA SCHEDA

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 deve esplicitare:

- 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 la trasformazione avvenga attraverso più comparti, si precisa che la realizzazione delle infrastrutture (tenendo conto degli incentivi) dovrà essere funzionale al singolo comparto con la realizzazione dei necessari collegamenti al sistema di viabilità esistente, sulla base di uno schema generale con valore orientativo che consideri organicamente l'intera area della Scheda.

- Il progetto delle aree pubbliche (parcheggi, verde, marciapiedi, piste ciclabili, piazze ecc.) dovrà avere come finalità il collegamento funzionale e paesaggistico con le preesistenze.

Le aree per standard sono così quantificate:

- o relativamente a funzioni produttive, cessione di spazi attrezzati pari al 15% della St
- o relativamente a funzioni extraprodottrive, cessione di spazi attrezzati nella misura di cui all'art. 5.8 delle NtA con la eccezione dello standard residenziale pari a 40 mq./100 mc. e dello standard commerciale pari a 1 mq./1 mq. di SUL.

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.

- Il trasferimento al Comune della proprietà delle eventuali ulteriori aree a servizi previste dalla scheda normativa 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.
- Trattandosi di fronti stradali di grande impatto paesaggistico, i Piani particolareggiati dovranno prevedere le linee guida di architettura generale, con indicazione di materiali e soluzioni compositive e simulazioni grafo/fotografiche, tesi a descrivere e ad indirizzare 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;
- 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;
- Nuovi accessi dalla Via Piero della Francesca e dalla Via San Silvestro che non si innestino sulle rotatorie esistenti e di progetto;
- I nuclei rurali esistenti all'interno dei comparti potranno essere stralciati in fase attuativa. In tal caso assumono la destinazione di "zone a verde privato" di cui all'Art. 7 N.d.A. e perdono la relativa capacità edificatoria connessa all'U.T. di scheda;
- Sui fronti della viabilità principale di Via Piero della Francesca e Via San Silvestro sono vietati depositi e/o esposizioni di merci;
- Il progetto dovrà prevedere il mantenimento della Via Cerchia con la possibilità di risagomarla/allargarla/deviarla parzialmente nel tracciato.

Aspetti ambientali

- Schermature acustiche se necessarie realizzate con dune in terra arbustate e/o piantumate con alberature e/o barriere verdi. Materiali e tecnologie atte a ridurre la trasmissione di vibrazioni attraverso le componenti architettoniche.

- Possibilità di tombinare/deviare/dismettere il canale consorziale esistente sull'area in accordo con l'Autorità idraulica competente.
- La superficie fondiaria pertinente all'intervento deve essere mantenuta a verde permeabile per almeno il 30%. All'assolvimento di tale prestazione concorre il rispetto delle seguenti prescrizioni, computabili secondo i parametri di cui all'art. 4.4.4 della Nta. Negli edifici produttivi/commerciali con copertura piana vi è l'obbligo di realizzare il tetto verde per la parte di copertura non occupata da fonti rinnovabili. Nel caso degli altri edifici con copertura piana, almeno il 30% di tali coperture dovrà essere realizzato come tetto verde e la verifica di tale prestazione potrà essere effettuata con riferimento all'intero sub comparto disciplinato dal medesimo Piano Particolareggiato.
- l'assolvimento di questa prescrizioni esonera dall'applicazione dell'art. 4.4.4 (Spazi a verde privato).
- 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.
- Occorre prevedere l'interramento di tutte le linee aeree previste nell'area in accordo con gli enti competenti.
- Gestire il ciclo dell'acqua all'interno dell'area, con la diversificazione del tipo di acqua utilizzata a seconda dell'uso, con installazioni di impianti e per il recupero e la gestione dell'acqua piovana. Adottare misure tecnologiche in grado di ridurre i consumi. Recuperare le acque meteoriche.
- Ottimizzare il consumo energetico attraverso l'adozione di tecnologie di produzione efficienti, la promozione di sinergie tra attività diverse (processi a cascata tra impianti diversi) e il massimo uso di energie rinnovabili, in particolare solare termico, fotovoltaico e biomasse. Considerare l'efficienza energetica nella progettazione degli edifici al fine di ridurre la necessità di illuminazione artificiale, le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate.
- Adottare tutti gli accorgimenti tecnici necessari per limitare l'impatto nella fase di cantiere. Favorire la ricostituzione dell'ecosistema.
- Deve essere prevista la Separazione delle reti fognarie (bianche e nere) ed indicato il relativo recapito, verificando la compatibilità idraulica della rete fognaria afferente i sub-comparti comprensiva degli scolmatori di piena coinvolti e le modalità dei possibili interventi in relazione alla programmazione settoriale
- In fase attuativa dovranno essere considerati, a livello di indirizzi, i contenuti all'art. 12.7 del PTCP.

Aspetti idrogeologici

In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'atto G.P. n. 102 del 17.06.2015.

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.

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) e tenendo conto degli studi di micro zonizzazione del PSC.
------------------------------------	---

- I bacini di laminazione, dimensionati nel rispetto di quanto previsto dalle competenti autorità idrauliche, 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 Piero della Francesca è di mt. 49,00, su Via San Silvestro è di mt. 35,00 e sulla bretella di nuova circonvallazione è di mt. 44,00.

Una eventuale riduzione può essere valutata nell'ambito dei Piani Particolareggiati e previo accesso agli incentivi di qualità alle seguenti condizioni:

- distanza minima dalla viabilità principale e dalle rotatorie 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;

La valutazione di impatto acustico relativa alla circonvallazione a nord del comparto dovrà essere effettuata in base ai criteri di cui al parere ARPA prot.PGRA/2015/3759 del 14.05.2015.

L'analisi acustica di dettaglio in fase di Piano urbanistico attuativo dovrà verificare l'attribuzione della classe acustica dei comparti in funzione del loro reale utilizzo ai sensi della vigente normativa di settore.

Incentivi

L'utilizzo degli incentivi è consentito a condizione venga ceduto gratuitamente al Comune il 10% delle superfici fondiari per le funzioni sottoelencate. 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 ai punti precedenti vengono così sostituite:

- A** funzioni abitative MIN 15% - MAX 35% 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.

Gli incentivi di cui sopra sono ammessi alle ulteriori condizioni:

- ogni intervento venga progettato e realizzato con le regole B+ E;
- l'indice di prestazione energetica totale dei nuovi edifici dovrà essere inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia

La cessione della superficie fondiaria ipotizzata per i sub comparti A e B2 può avvenire anche all'esterno del comparto a condizione che le aree cedute abbiano il medesimo valore e vengono accettate dalla Amministrazione Comunale.

La quota di standard residenziale viene dimensionata sulla base di 30 mq./100 mc.

NORME SPECIALI SUB COMPARTO A

Sub comparto A già attuato con P.d.C. convenzionato n. 149 del 10/10/2006 "Realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A e degli impegni generali relativi alla scheda n. 174 – Area Colombarina – con la costruzione di un capannone destinato ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito.

Alla scadenza della relativa Convenzione urbanistica il sub comparto A rimane disciplinato dalle norme di zona previste dallo strumento urbanistico generale di livello comunale.

La convenzione del Piano Particolareggiato per l'attuazione del sub comparto B1 potrà riconsiderare taluni aspetti della convenzione relativa al sub comparto A, per le aree non interessate dall'edificio a logistica, in rapporto ai contenuti di rilevante interesse pubblico previsti nell'ambito di tale trasformazione.

NORME SPECIALI SUB COMPARTO B1

Il sub comparto può essere attuato a mezzo di più stralci autonomi, con riferimento ad un unico PUA che consideri tutte le aree in esso incluse.

L'attuazione del sub comparto B1, nel caso di accesso agli incentivi ed in alternativa alla cessione gratuita al Comune del 10% della superficie fondiaria, è condizionata alla realizzazione e cessione delle seguenti aree ed opere:

- a) edificio da destinarsi ad archivio comunale della SUL pari a mq. 1.000,00 ultimato in ogni sua parte da realizzarsi in base ad uno specifico progetto edilizio da autorizzarsi con autonomo titolo abilitativo;
- b) lotto urbanizzato di terreno produttivo di superficie fondiaria pari a circa mq. 4.985 sul quale risulta ubicato il fabbricato di cui alla lettera a) con ulteriore potenzialità di mq. 1.000 di SUL per un totale di mq. 2.000 di SUL, da destinarsi al potenziamento dell'archivio stesso e/o altre attività artigianali;
- c) rotatoria su Via S. Silvestro, compresa la parte esterna al perimetro di scheda.

L'attuazione è subordinata alla realizzazione della rotatoria su Via S.Silvestro, che dovrà essere inclusa nel primo stralcio.

Potranno essere realizzate le opere esterne al perimetro del sub comparto B1 e di scheda quali:

- lo spostamento del tracciato del canale Colombarone esistente;
- gli interventi su Via Cerchia, via Piero della Francesca, via S.Silvestro e relative rotatorie;
- la realizzazione completa della rotatoria sulla Via S. Silvestro posizionata parzialmente fuori dal perimetro di scheda;

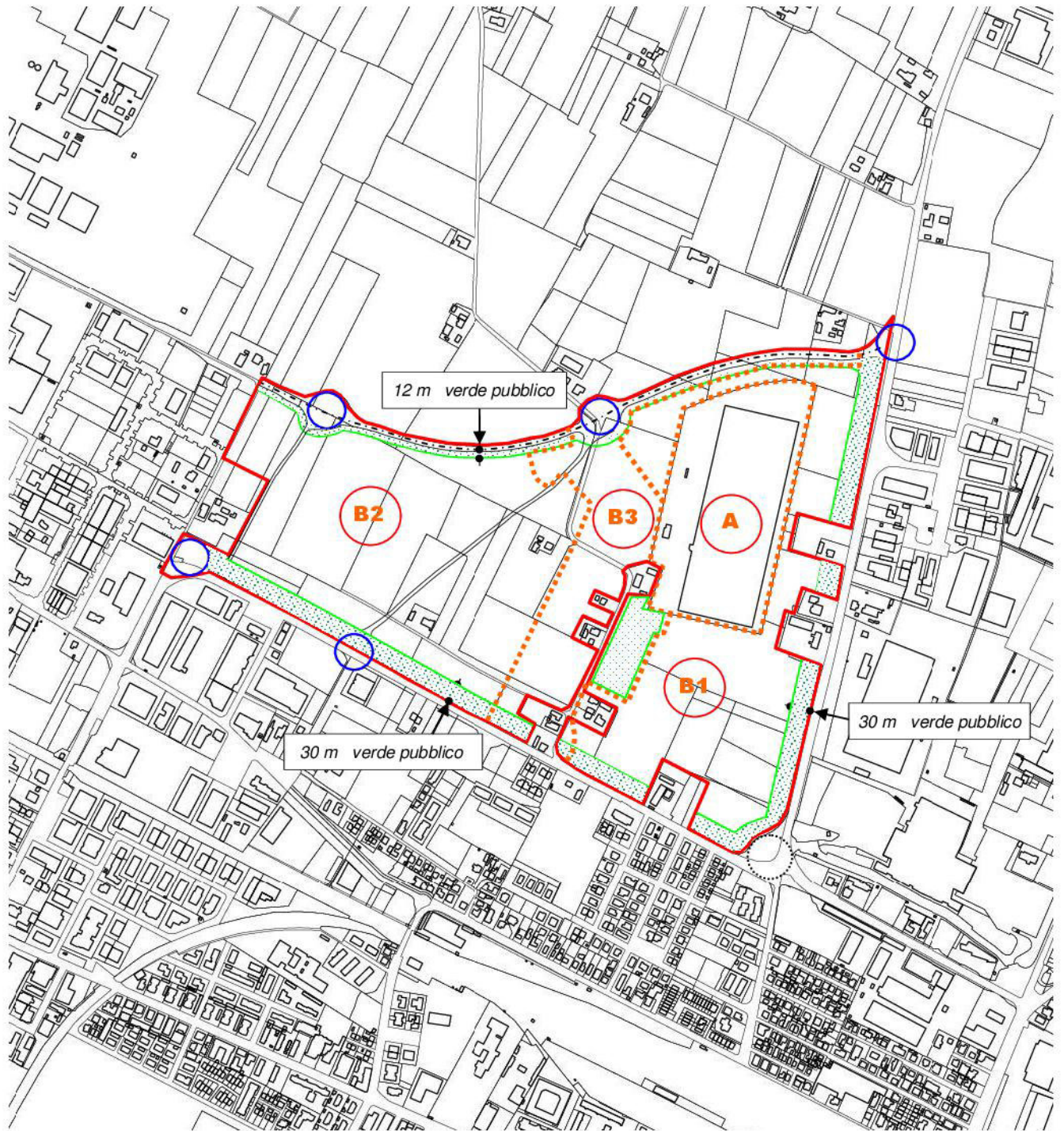
NORME SPECIALI SUB COMPARTO B3

La cessione gratuita al Comune del 10% della superficie fondiaria per l'accesso agli incentivi è da ritenersi assolta ottemperando alla realizzazione e cessione delle opere pubbliche previste dalle Norme speciali per il Sub Comparto B1, indicate alle lettere a), b) e c).






Dovrà essere realizzato il tratto di viabilità strutturale ricompreso nel sub comparto con relativa nuova rotatoria.

Potranno essere realizzate le opere esterne al perimetro del sub comparto B3, quali:

- lo spostamento del tracciato del canale Colombarone esistente;
- interventi su Via Cerchia e su via Piero della Francesca.



LEGENDA

-  Perimetro area da trasformare
-  Limite sub-comparti
-  Area a verde pubblico
-  Viabilità minore di progetto
-  Viabilità strutturale di progetto (circonvallazione)

Nord



Scala 1:10.000