

INDIRIZZI	ATTO C.C. n. 2	del 20.02.2020
ADOZIONE	ATTO C. URF n. 4	del 28.02.2020
PUBBLICAZIONE BUR	n. 73	del 18.03.2020
INDIRIZZI	ATTO C.C. n.	del
APPROVAZIONE	ATTO C. URF. n.	del

VARIANTE al RUE n. 12

VARIANTE al PRG Schede n. 193 e n.15

RELAZIONE URBANISTICA

Sindaco Faenza:

Massimo Isola

Assessore Urbanistica Faenza:

Luca Ortolani

Assessore Urbanistica URF

Luca Della Godenza

Dirigente Settore Territorio

Lucio Angelini

Responsabile Ufficio di Piano

Daniele Babalini

Gruppo di lavoro

Silvia Laghi, Negrini Daniela, Stefano Fatone

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA, VARIAZIONI GRAFICHE E NORMATIVE

**Piano di Riqualificazione Urbana “Area ex distillerie Neri” – Variante QUINTA
al piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09/11/2006 e s.m.i.**

Variante n. 12 al RUE del Comune di Faenza

(nb: così ridenominata in approvazione. In adozione era stata identificata con Variante n. 8 al RUE di Faenza, ma tale numerazione non è più disponibile ed è quindi superata)

Sindaco Faenza

Massimo Isola

Assessore all’Urbanistica dell’URF

Luca Della Godenza

Assessore all’Urbanistica Faenza

Luca Ortolani

Dirigente Settore Territorio

Lucio Angelini

Responsabile Ufficio di Piano

Daniele Babalini

Gruppo di lavoro

Silvia Laghi

Daniela Negrini

Stefano Fatone

Premesse ed inquadramento dell'area

Con nota prot. 42304/2019 e seguenti, la Soc. Coop. Commercianti Indipendenti Associati (CIA) ha inoltrato la documentazione relativa ad una proposta di modifica del piano particolareggiato di iniziativa privata vigente, comportante richiesta di variante alla pianificazione comunale.

Risultano interessate l'area disciplinata dalla Scheda di PRG 193, denominata "Area Neri", ove sorge l'area commerciale integrata di livello inferiore del Conad "Filanda" e parte della confinante Scheda di PRG n. 15 denominata "Area Via Granarolo 1". Il contesto è pertanto la parte di città che si sviluppa immediatamente a nord della ferrovia, nel quartiere denominato Centro-Nord, ai piedi del cavalcavia ferroviario e ricompresa fra Via Granarolo, Via S. Silvestro e Via Maestri del Lavoro, interessata nei decenni scorsi da importanti operazioni di riqualificazione urbana che hanno originato un tessuto urbano caratterizzato da residenza ed attività compatibili, nel caso specifico soprattutto commerciali ed uffici.

La disciplina che regola tali aree ad oggi è sostanzialmente ancora riconducibile al PRG96, in quanto in un caso si tratta di un piano attuativo in via di completamento cui il sopraggiunto RUE ha conferito continuità e nell'altro in un comparto ancora da attuare che, in attesa del suo inserimento nel POC, risponde anch'esso alla disciplina del PRG ai sensi dell'art. 32.5 delle Norme di RUE.

Il PSC vede il comparto convenzionato ed in gran parte attuato già fra i tessuti consolidati prevalentemente residenziali e ricomprende la Scheda 15 di PRG fra gli insediamenti integrati che riconduce agli A-12 L.R. 20/2000.

Lo stesso PSC, all'art. 3.3, prevede la continuità degli strumenti urbanistici e la possibilità di apportare le modifiche contemplate dalla legge.

In ragione di quanto sopra, le modifiche proposte comportano variante al RUE ed in modo coordinato alla Scheda 15 e alla Scheda 193 del PRG96.

Finalità e contenuti

A livello di pianificazione urbanistica, i principali temi di variazione rispetto alle previsioni vigenti consistono in:

- 1. ampliamento del perimetro delle aree interessate dall'attuale Piano Particolareggiato (Scheda 193 di PRG) con inserimento della porzione della Scheda PRG 15 e modifica alle tipologie edilizie delle residenze ancora da realizzare.**

Superficie territoriale

La superficie territoriale su cui trova applicazione il Piano Particolareggiato passa da mq. 122.300 circa a mq. 131.000 circa. In base al progetto, la porzione da anettere, ossia parte della attuale Scheda 15 del PRG, è destinata ad insediamenti residenziali totalmente privati in luogo di funzioni produttive, con accesso direttamente dai parcheggi pubblici esistenti ad est della struttura commerciale.

Tipologie edilizie

In luogo dei condomini residenziali ancora da realizzare sulle aree della Scheda n. 193 a nord della struttura commerciale, vengono previste tipologie a minor densità e costruzioni più basse, con tagli di lotti medio-piccoli;

- 2. ricalcolo della potenzialità edificatoria prevista dall'attuale Piano Particolareggiato (Scheda 193 di PRG) tenendo conto delle potenzialità portate dalla porzione della Scheda 15, con ricalcolo degli standard.**

In base alle quantificazioni riportate nella proposta, il volume complessivamente edificabile a seguito dell'unificazione delle suddette aree è inferiore alla somma dei volumi residui rispettivamente riconosciuti oggi alla Scheda 193 ed alla parte di Scheda 15 inglobata: in totale ca. 180.790 mc contro ca. 190.000 mc della sola Scheda 193. La proposta quantifica in poco meno di 85.000 mc il volume ancora da realizzare, di fatto viene eliminato il volume relativo alla parte di Scheda 15 da ricomprendere nel piano Attuativo.

Inoltre, vengono ricalcolate le aree pubbliche per standard secondo i parametri introdotti dal RUE (che richiede minori superfici rispetto al PRG).

La combinazione delle variazioni di cui ai precedenti punti 1 e 2 consente, di fatto, il riposizionamento delle quote residenziali inattuata che il piano particolareggiato vigente localizza in fregio a Via S. Silvestro, prevedendo come

nuova ubicazione le aree di nuova annessione prossime a Via Granarolo, ottenendo ad esito di tale ri-dislocazione una riduzione dei volumi complessivamente realizzabili sull'insieme delle aree trattate dalla variante.

3. integrazione dell'attuale convenzione del Piano Particolareggiato riferito alla Scheda PRG 193.

L'attuazione delle previsioni è subordinata alla stipula di apposita integrazione alla convenzione urbanistica vigente. Fra i vari contenuti, viene proposto di:

- rinnovare i termini di scadenza, posticipandoli di dieci anni;
- mantenere, fino alla nuova scadenza della convenzione, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione previsto nell'attuale convenzione, potendo considerare anche la porzione di Scheda n. 15 da ricomprendere ex-novo nel Piano Particolareggiato;

4. riqualificazione del parcheggio pubblico sul lato est di Via Granarolo (davanti alla scuola S.Rocco)

Il proponente assume l'onere della riqualificazione del parcheggio pubblico su Via Granarolo, dotazione a servizio della sosta e mobilità del contesto territoriale in cui si inserisce il comparto di intervento.

Non vengono modificate le previsioni commerciali del comparto.

Inoltre, per assicurare il coordinamento delle previsioni urbanistiche con la pianificazione acustica, si procede ad adeguare la classificazione dell'area da classe VI a classe III, come da indicazioni di ARPAE e sulla base delle risultanze riportate della documentazione redatta dai proponenti e che correde la variante.

Precedenti

- Atto G.P. n.397/22571 del 29.04.1998 di approvazione della Variante Generale al PRG e successive varianti;
- Atti C.C. n.226/3389 del 27.05.1999 e C.C. n.1087/93 del 23.02.2002 di approvazione ed integrazione del "Piano Pluriennale di Attuazione 1998/2002" con contestuale autorizzazione alla presentazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa privata";
- Atto di Giunta Provinciale n. 352 del 09.04.1997 di approvazione della "Variante n. 13 Riqualificazione ambientale area distilleria NERI SRL Via Granarolo/Via San Silvestro";
- Atto C.C. n. 423/5282 del 21.10.2004 "Variante parziale al PRG n. 25 Aree Pubbliche" APPROVAZIONE;
- Atto C.C. n. 6284/536 del 21.12.2004 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri di Via Granarolo-Naviglio, Via San Silvestro, S.P. S. Silvestro, Via Maestri del Lavoro in variante al PRG vigente (Variante al PRG n. 27) - ADOZIONE", altrimenti detta Variante PRIMA al PRU;
- Atto C. Provinciale prot. n. 9 del 28.02.2006 "Piano territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)" APPROVAZIONE;
- Atto C.C. n. 1239/81 del 9.03.2006 "Contratti di Quartiere II "Quartiere Centro Nord" - Rimodulazione quadro economico; Approvazione dei criteri di ripartizione dei costi relativi all'interramento degli elettrodotti da 132 Kw; Definizione dei parametri economici da utilizzare nella rivalutazione dei costi";
- Atto C.C. n. 3454/236 del 27.07. 2006 "Contratti di Quartiere 2 – Quartiere Centro Nord parte infrastrutture. Interramento linee elettriche aeree. Convenzione per attuazione intervento di interrimento – APPROVAZIONE";
- Atto C.C. n. 4911/352 del 09.11. 2006 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri di Via Granarolo-Naviglio, Via San Silvestro, S.P. S. Silvestro, Via Maestri del Lavoro in variante al PRG vigente (Variante al PRG n. 27) - CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE", altrimenti detta Variante PRIMA al PRU;
- Atto C.C. n. 3126/192 del 24.07.2008 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri: Variante al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09/11/06 in modifica al PRG vigente (Variante al PRG n. 43) – ADOZIONE", altrimenti detta Variante SECONDA al PRU;

- 4.07.2008, Conferenza di Pianificazione per Variante normativa al PTCP – art. 8.6 – in materia di commercio al dettaglio;
- Atto C. C. n. 3851/218 in data 26.09.2008 definizione dell'indirizzo in base al quale la quota di superfici di vendita previste nell'area commerciale integrata dell'area ex distillerie Neri potrà essere elevata fino a complessivi 7.200 mq. (Tale deliberazione viene posta all'attenzione della Conferenza di pianificazione per la definizione del nuovo range di variazione 2007-2011 in variante al PTCP per le grandi superfici di vendita – Indirizzi per la pianificazione nel Comune di Faenza);
- "Piano di Classificazione Acustica comunale", approvato con Atto C.C. n. 3967/325 del 2.10.2008;
- in data 11.11.2008 La Provincia chiude la Conferenza di Pianificazione per Variante normativa al PTCP - art.8.6 - in materia di commercio al dettaglio;
- Atto C.C. n.4964/350 del 17.12.2008 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri: variante al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09.11.2006 in modifica al PRG vigente (Variante al PRG n.43) CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE", altrimenti detta Variante SECONDA al PRU;
- PSC Comune di Faenza- "Piano Strutturale comunale associato", approvazione Atto C.C. n. 17 del 22.01.2010;
- Atto n. 4 del 26.01.2010 del Consiglio Provinciale "Variante normativa al PTCP della Provincia di Ravenna in materia di commercio al dettaglio. Definizione del nuovo "range di variazione" per la programmazione delle grandi strutture commerciali" che rende possibile procedere alla presente Variante ponendo in capo al Comune il dimensionamento relativo alle strutture commerciali di media dimensione dell'area Neri, entro i limiti del livello inferiore dell'"Area Neri" - APPROVAZIONE;
- Atto C.C. n. 321 del 20.12.2010 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri: Variante al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09/11/06 in modifica al PRG vigente (Variante al PRG n. 57). ADOZIONE", altrimenti detta Variante TERZA al PRU;
- Atto C.C. n. 162 del 16.06.2011 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri: Variante al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09/11/06 in modifica al PRG vigente (Variante al PRG n. 57). APPROVAZIONE", altrimenti detta Variante TERZA al PRU;
- Determina n. 65 (Prot.n. 0026055 del 09.07.2012) "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri: Variante al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09.11.2006 – PUBBLICAZIONE", altrimenti detta Variante QUARTA al PRU;
- Atto G.C. n. 35 del 29.01.2013 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri: Variante al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09/11/06 – APPROVAZIONE" altrimenti detta Variante QUARTA al PRU;
- Atto Rep. n. 272 del 10.04.2014 avente ad oggetto: "Convenzione fra i comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo e l'Unione della Romagna Faentina, per il conferimento all'unione delle funzioni fondamentali in materia di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010)";
- Atto C.URF n. 11 del 31.03.2015 "*Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza*" APPROVAZIONE e sue successive varianti;
- Convenzione Rep. n. 340/2015 "*Approvazione di schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale*";
- presentazione in data 12.06.2019 con prot. URF 42304 e protocolli seguenti della "*Variante al Piano di Riqualificazione Urbana (PRU) area ex distilleria Neri Scheda PRG n.193 con modifica del perimetro di intervento e inserimento di*

porzione della Scheda PRG n.15 – Variante alla pianificazione comunale vigente”, altrimenti detta “Variante QUINTA al PRU”;

- Atto Consiglio Comunale Faenza n. 7 del 20/02/2020 “Variante QUINTA al Piano di Riqualificazione Urbana (PRU) Area ex distilleria Neri Scheda PRG n. 193 e porzione della Scheda PRG n. 15 in Variante alla pianificazione comunale vigente” – APPROVAZIONE INDIRIZZI;

- Atto Consiglio UNIONE ROMAGNA FAENTINA n. 4 del 28/02/2020 “Variante QUINTA al Piano di Riqualificazione Urbana (PRU) Area ex distilleria Neri Scheda PRG n. 193 e porzione della Scheda PRG n. 15 in Variante alla pianificazione comunale vigente” ADOZIONE;

- Avviso di deposito per 60 giorni con scadenza il 18.05.2020 della Variante QUINTA al “Piano di Riqualificazione Urbana (PRU) Area ex distillerie Neri”, Scheda PRG n. 193 , approvato con atto C.C. 4911/352 del 09/11/2006 e correlata Variante al RUE del Comune di Faenza;

- Pubblicazione della Variante QUINTA al PRU e correlata Variante al RUE sul BUR della Regione Emilia-Romagna n. 73 del 18.03.2020;

- lettera del Segretario Generale dell'URF che attesta l'acquisizione di una osservazione della C.I.A. Soc. Coop. assunta al Prot. URF 35521 in data 15.05.2020;

- Decreto del Presidente della Provincia di Ravenna n. 134 del 21.10.2021.

Procedura

Trattasi di variante ad un Piano di Riqualificazione Urbana vigente ed approvato in regime di PRG, comportante variante alla pianificazione urbanistica comunale, su iniziativa di parte privata.

Si è detto che la presente variante, che incide sul vigente RUE ed in modo coordinato sulla parte di previsioni del PRG96 che risultano “ultrattive” ai sensi dell'art. 3.3 del PSC, è redatta ai sensi dell'art.41 comma 2 L.R. 20/2000 e dell'art. 15 della L.R. 47/1978, nelle possibilità riconosciute dall'art 4 della L.R. 24/2017.

Con specifico riferimento alla previgente L.R 47/1978, art. 15, si evidenzia al riguardo anche che:

- 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. 47/1978;
- 3) non inerisce alla disciplina particolareggiata per la zona omogenea A, di cui all'art. 35 comma quinto della stessa L.R. 47/1978.

Inoltre, la presente Variante non interferisce con altri provvedimenti di variante al RUE in corso (gennaio 2020 per l'adozione e dicembre 2021 per l'approvazione).

A seguito dell'adozione è stato espletato l'iter tecnico-amministrativo previsto da legge ed è possibile approvare la variante in oggetto, integrando la Scheda progetto adottata con un rinvio all'atto del Presidente della Provincia che contiene condizioni per la fase realizzativa delle previsioni.

Contributo straordinario

La variante è soggetta all'applicazione del contributo straordinario di cui alla DAL 186/2018, trattato nella deliberazione Consigliare ai fini dell'approvazione e nella documentazione in essa citata.

Elaborati

La proposta di variante al Piano Particolareggiato vigente, nonché alla zonizzazione acustica, è riportata negli elaborati riferiti al PRU e redatti dai proponenti privati, mentre i profili che incidono sulla pianificazione generale comunale sono contenuti nei seguenti documenti:

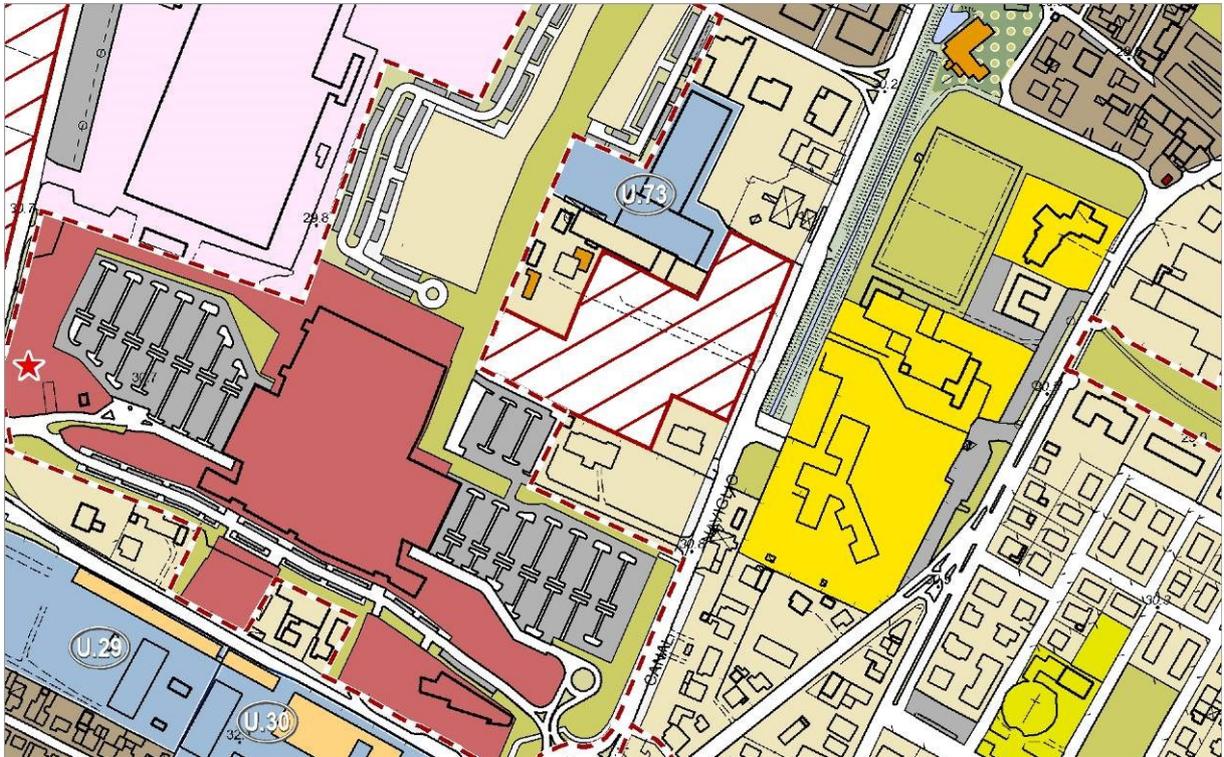


INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

Elaborati di RUE interessati da modifiche

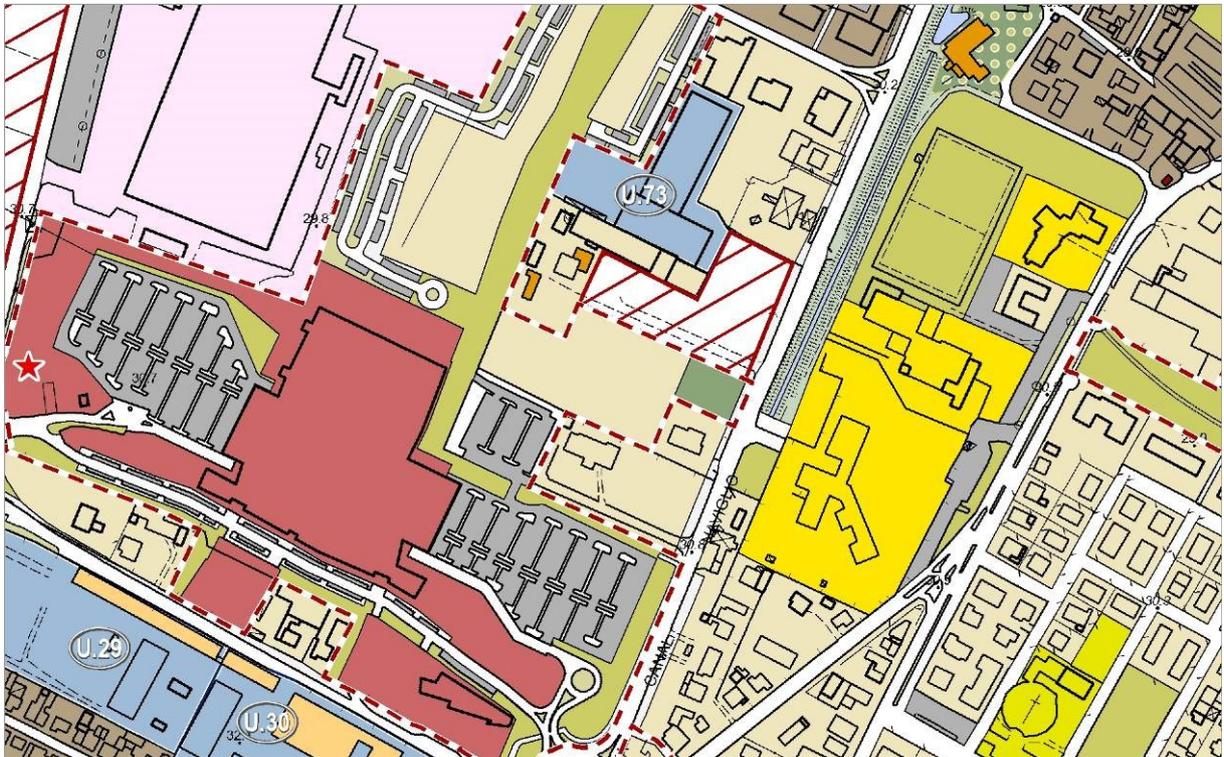
STATO VIGENTE

P.3_Tavola 13.2



STATO VARIANTE

P.3_Tavola 13.2



SCHEDA n° 193: A REA NERI

Art.12 - Zone urbane di trasformazione: Zone atipiche: attività incompatibile con il Centro urbano.

- Volume max edificabile al netto degli incentivi m³ 190.456
- Residenza massima 64% del volume max
- Commercio al dettaglio:
 - Area commerciale integrata di livello inferiore: Sul max mq. 11.700 di cui mq 7.200 di superficie di vendita così ripartiti:
 - Alimentare mq 2.500
 - Extra alimentare mq 4.700
- Altre destinazioni libere con esclusione delle attività incompatibili con il tessuto urbano
- Altezze max 14,00 ml nel Comparto A, max 12,00 ml nel Comparto B1, max 17,00 ml nei Comparti B2 e B3 con la sola eccezione di un edificio a torre di particolare pregio architettonico posizionato in prossimità della rotonda del cavalcaferrovia (mt. 35,00)

Modalità attuative:

Piano Particolareggiato di iniziativa privata con i seguenti impegni: (A)

- 1) impegno alla totale dismissione degli impianti produttivi, presenti nell'area di intervento, attraverso specifico e dettagliato programma che dovrà garantire le condizioni di sicurezza e la tutela ambientale in conformità alle varie normative di settore. Tale programma dovrà altresì indicare a garantire gli interventi di bonifica da attuarsi secondo i criteri dettati dalla Direttiva Regionale appositamente emanata in materia;
- 2) tempi e modalità della dismissione;
- 3) ogni altro elemento che si renda necessario per la disciplina della fase esecutiva della dismissione, con particolare riferimento alle operazioni di bonifica dell'area di risanamento dei suoli, che dovranno essere eseguite preventivamente in maniera globale;
- 4) la convenzione dovrà contenere gli aspetti e procedure relative alla ricollocazione del personale in analogia a quanto previsto dall'art. 35 della L.R. n. 47/78 per l'ipotesi di delocalizzazione.
- 5) il progetto generale della viabilità va realizzata contestualmente alle urbanizzazioni ed è a carico del soggetto attuatore per quanto riguarda la rotatoria ai piedi del cavalcavia, mentre tutte le altre opere richieste dall'UTC, saranno valutate a scomputo di oneri di urbanizzazione secondarie;
- 6) il progetto delle aree pubbliche (parcheggi, verde, marciapiedi, piste ciclabili, piazze, ecc) deve avere come finalità il collegamento funzionale e paesaggistico con le preesistenze urbane;
- 7) le aree pubbliche sono quantificate attraverso la tabella di cui sotto;
- 8) trattandosi di fronti stradali di grande impatto paesaggistico e architettonico, il Piano Particolareggiato prevede già in questa fase l'architettura generale, con indicazione di materiali e soluzioni compositive che costituiscono un livello minimo inderogabile di qualità urbana;
- 9) l'intervento può usufruire dei seguenti incentivi:
 - Incentivo n.1 – Premio volumetrico di qualità funzionale, pari a 0,075 m³/m² e possibilità di elevare la residenza fino a un massimo dell'70% del volume totale. Il volume derivante da questo incentivo va utilizzato integralmente per la realizzazione di ambienti privati destinati ad attività ricreative, sportive, servizi generali ed attività assimilate di forte valenza aggregativa, posti prevalentemente al piano terra e in relazione a spazi pubblici.;
 - Incentivo n.2 – Premio volumetrico di qualità edilizia pari a 0,075 m³/m² di cui all'art. 31.2.1 (regole da rispettare: B+V+R+E)
 - Incentivo n.3 – Premio volumetrico con possibilità di realizzare una Sul max di 1.000 mq. di commercio al dettaglio di cui mq. 600 di Superficie di vendita nel limite dimensionale degli esercizi di vicinato (≤ mq. 250) a fronte della installazione di pannelli fotovoltaici nel rapporto di 1 mq. per mq di superficie di vendita, da utilizzarsi all'esterno dell'area integrata e che comunque non abbiano accesso dagli spazi coperti delle piazze ad uso pubblico.
 - Incentivo n. 4 – Premio volumetrico con possibilità di realizzare una volumetria max di 574 mc utilizzabile nel Sub comparto B3 a fronte della installazione di pannelli fotovoltaici nel rapporto di 1 mq / 5 mc, fatto comunque salvo i minimi previsti dalla legge e dal regolamento edilizio.

Destinazioni	<u>Standard Urbanistici pubblici</u>	<u>Note</u>
Art. 3, lett. A) funzione abitativa	30 m ² /100 m ³ di volume	min. 5 m ² di park
Art. 3, lett. b1) funzioni di servizio	100 m ² /100 m ² di Sul	
Art. 3, lett. b2) funzioni direzionali	100 m ² /100 m ² di Sul	
Art. 3, lett. b3) esercizi pubblici e commerciale	100 m ² /100 m ² di Sul	min. 40 m ² di park
Art. 3, lett. b4) artigianato produttivo	15 m ² /100 m ² di Sul	min. 15 m ² di park
Art. 3, lett. b4) artigianato di servizio	40 m ² /100 m ² di Sul	min. 15 m ² di park
Art. 3, lett. e) funzioni alberghiere	100 m ² /100 m ² di Sul	min. 40 m ² di park

Prescrizioni:	
Falda idrica superficiale	in sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica (Tav. B1); tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Rischio idraulico	La laminazione delle acque meteoriche da realizzare nelle aree private dovrà essere sottoposto al parere del competente Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.

Aspetti acustici:
Occorre relazione sul clima acustico approvata da ARPA

Normativa specifica:

- L'accesso principale all'area dovrà avvenire previo progetto di riorganizzazione della viabilità e relative simulazioni sul traffico.
- La rete stradale meccanizzata interna al comparto deve essere strutturata in modo da non aumentare eccessivamente il carico di traffico su Via Granarolo.
- Dovrà essere predisposto il progetto del sistema di deflusso delle acque meteoriche finalizzate ad un loro riutilizzo.
- La progettazione del verde e delle piantumazioni va studiata in modo da ridurre le riflessioni del calore e per ombreggiare le facciate più soleggiate d'estate. Tutte le strade interne vanno alberate da ambo i lati per ottenere l'effetto viale.
- Per elevare la qualità ambientale, la permeabilità dei suoli può essere assolta anche realizzando tetti verdi, fermo restando l'andamento previsto delle falde.
- Con riferimento all'art. 31.2.2 delle NdA deve essere proposta in modo esemplificativo la materia ceramica che caratterizza la città di Faenza.
- La localizzazione ed il dimensionamento degli accessi carrabili e pedonali potranno subire modifiche migliorative, autorizzabili nel rispetto dei conteggi dello standard complessivo. La modifica potrà essere fatta in sede di titolo abilitativo edilizio attraverso variante non sostanziale previo parere del Settore Territorio.
- La dotazione degli standard urbanistici e di ogni altra dotazione di servizio (parcheggi pertinenziali, ecc.) deve essere puntualmente verificata in sede di titolo edilizio abilitativo; gli eventuali adeguamenti e altre modifiche non sostanziali non comportano modifiche al

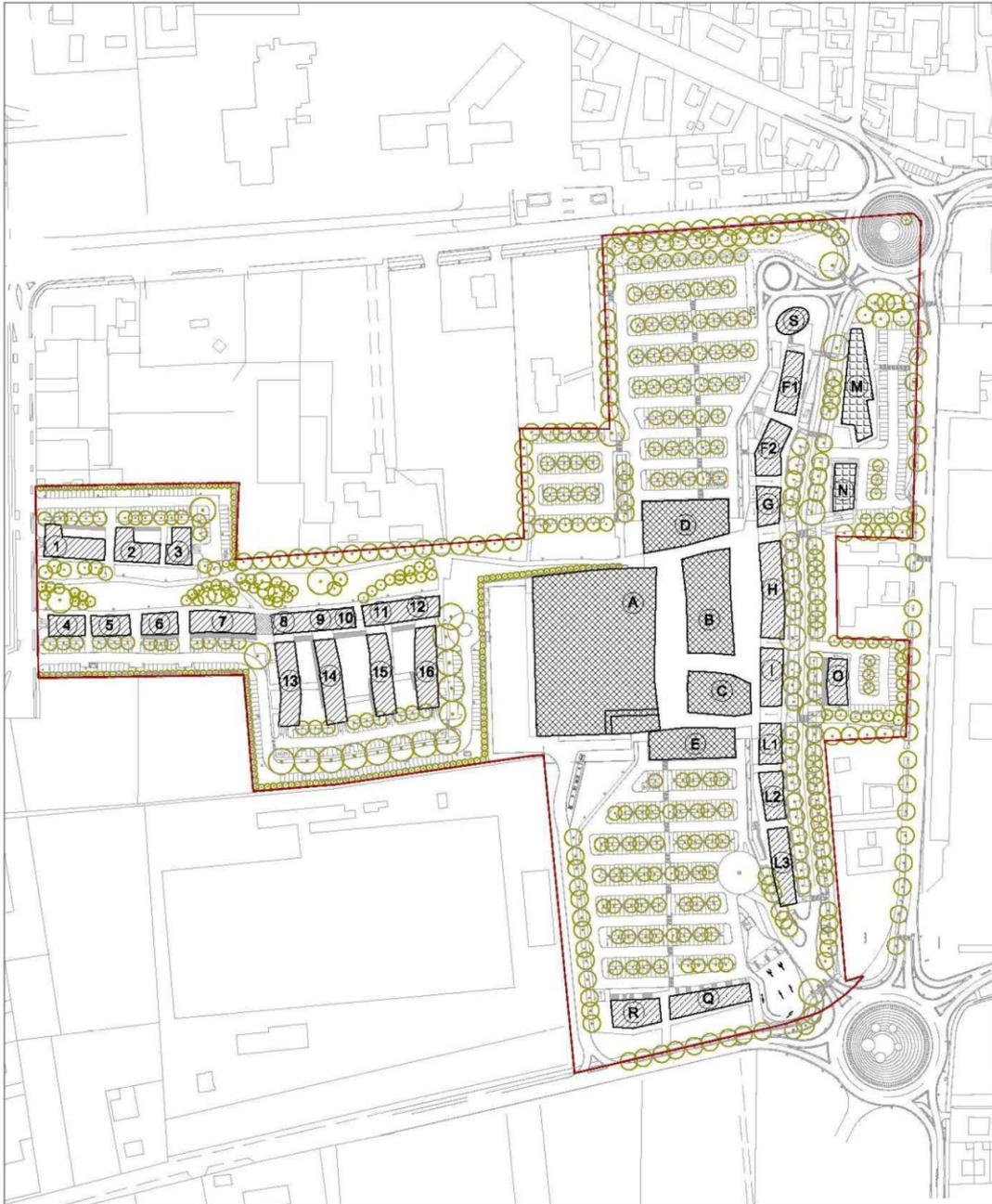
Piano Particolareggiato.

- Non è consentita la monetizzazione dello standard ad uso pubblico.
- Va mantenuto inalterato il sistema delle aree pubbliche e di uso pubblico, in quanto rappresenta il riferimento fondamentale per la qualità dell'urbanizzazione dell'area.
- I vani extracorsa degli ascensori vanno previsti all'interno delle falde di copertura dell'edificio, fatto salvo quanto eventualmente autorizzato.
- Per la loro rilevanza nel contesto del quartiere, il progetto degli edifici del comparto A è sottoposto al parere della C.Q.A.P.

- Prescrizioni per area commerciale integrata:
 - L'ambiente di uso pubblico deve essere concepito, per le sue caratteristiche e funzioni di spazio aperto alla luce e all'aria, come una "piazza"; la tettoia di tale spazio deve essere, quindi, ideata come elemento di arredo urbano atto a caratterizzare il luogo come "piazza coperta" di uso pubblico; essa non potrà perciò essere chiusa sui lati con cancelli, serrande o altro tipo di struttura, così come non dovranno essere previsti altri tipi di barriere (lame di calore, ecc.); non dovrà essere prevista alcuna forma di climatizzazione e/o condizionamento della zona coperta dalla tettoia, la struttura dovrà quindi avere esclusivamente una funzione di protezione da agenti atmosferici; al fine di garantire la qualifica di area commerciale integrata la tettoia e la "piazza" dovranno mantenere nel tempo tutte le aperture previste dal progetto. I lucernai rialzati sulla tettoia, atti ad impedire la pioggia diretta sulla piazza, potranno essere coperti orizzontalmente da vetro o altro materiale trasparente, mentre lateralmente dovranno essere aperti da tutti i quattro lati, senza alcun infisso o altre predisposizioni varie. I varchi frontali di accesso alla piazza di uso pubblico dovranno avere una larghezza da parete principale a parete principale, senza predisposizione di elementi dissuasori e senza spallette di alcun genere; in altezza le aperture dovranno arrivare al filo della tettoia senza velette o altro. Al fine di garantire l'illuminazione tutta la notte, a prescindere dagli orari delle attività, l'illuminazione della "piazza coperta" di uso pubblico dovrà essere separata da quella delle attività e dovrà avere accensioni identiche alle aree pubbliche esterne.
 - Va garantita la gestione non unitaria delle diverse medie strutture commerciali collegate al supermercato dalla tettoia e, comunque, ogni attività commerciale, paracommerciale e di servizio dovrà svolgere l'attività in modo autonomo, senza vincoli di orario o di altra natura.
 - Va mantenuto l'uso pubblico delle aree pedonali e ciclabili presenti tra le diverse attività che si andranno ad insediare e andrà applicata ogni tipo di segnaletica verticale e orizzontale (decisa dal Comando P.M.) al fine di consentirne un uso conforme al codice della strada.
 - Le vie d'esodo al piano terra, anch'esse di uso pubblico, dovranno essere aperte a tutta altezza e prive di chiusure, fatta eccezione unicamente per quelle che fossero obbligatoriamente previste dalla normativa antincendio.
 - L'area pedonale e ciclabile al di sotto della tettoia dovrà essere realizzata con i materiali utilizzati per la realizzazione degli spazi pubblici. In particolare il percorso ciclabile dovrà essere conforme alle norme del codice della strada, nessun ostacolo potrà aprirsi verso la pista, i materiali di pavimentazione della pista ciclabile dovranno avere analoghe caratteristiche (anche come finiture antisdrucchiolo) sia per la parte sotto le piazze coperte sia per i tratti all'aperto; la pista ciclabile dovrà essere segnalata visivamente a pavimento. Dovrà essere garantito il deflusso delle acque di pioggia che possono provenire dai lucernai aperti sui lati e dalle aperture sulla piazza. L'arredo della piazza di uso pubblico deve essere conseguente con quanto previsto dal Comune di Faenza (panchine, cestini, insegne, segnaletica ecc.) e per questa ragione va preventivamente approvato per garantire anche la sicurezza e l'uso conforme di tale spazio alle esigenze prevalenti della collettività. Tale arredo dovrà pertanto essere progettato preventivamente alla fine lavori.
 - Vanno rispettate le norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali.
 - Devono essere complessivamente previste strutture di medie dimensioni, strutture commerciali, attività paracommerciali, attività ricreative ed altri servizi complementari.
 - L'intervento complessivo deve risultare configurabile come complesso organico, quanto a fruibilità per gli utenti, e dotato di servizi esterni comuni quali parcheggi, percorsi pedonali, ecc.
 - Le unità edilizie devono essere autonome e realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.
 - Negli altri edifici unitari, e per ciascun singolo edificio ove non sia già stata autorizzata una media struttura di vendita, la SUL commerciale non dovrà essere prevalente in termini quantitativi.

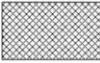
- La struttura commerciale complessivamente considerata dovrà mantenere i caratteri dell'insediamento come "area commerciale integrata" e non come "centro commerciale".
 - Non deve essere prevista alcuna limitazione al transito pedonale ciclabile e di sosta di persone durante le 24 ore, nel senso che tutti gli spazi di uso pubblico (piazze coperte) devono rimanere aperti giorno e notte. Le esigenze di sicurezza vanno assolte mediante installazione di strumenti di controllo a distanza da integrare con il sistema pubblico, estendendoli anche alle aree esterne, da concordare con gli uffici comunali.
- Le presenti condizioni prescrittive, riportate nel parere ARPA e nella Delibera di G.P. n. 240 del 07.06.2011, dovranno essere assolte nell'ambito dei successivi titoli edilizi successivi al rilascio dell'Autorizzazione Edilizia relativa alla Variante terza al Piano di Riqualficazione Urbana in Variante al PRG n. 57 (Aut.Ed. n. 27544 del 19 luglio 2011)
- **Parere ARPA :**
 - *L'incremento di Superficie Commerciale di vendita, introdotto dalla variante, dovrà avvenire così da continuare a garantire:*
 - *il rispetto della capacità ricettiva della rete fognaria prevista nonché della depurazione finale;*
 - *le condizioni previste per l'impatto acustico.*
 - In particolare si ricorda che dovranno essere realizzate le bonifiche acustiche delle sorgenti sonore della confinante insediamento produttivo "Terreemerse" come da nostro parere Prot. 19649/FA del 05/08/2004"*
 - **Provincia di Ravenna – atto G.P. n. 240/2011:**
 - *"1: dovranno essere monitorati gli edifici realizzati, in merito alla resistenza alle azioni sismiche ed ai cedimenti assoluti e differenziali, stanti: a) la disomogeneità stratigrafica verticale-orizzontale evidenziata dalle indagini eseguite (evidente in particolare dalle sezioni geolitologiche allegata alla Relazione 3); b) la probabile esistenza di paleomorfologie sepolte (paleovalvei), in specie in corrispondenza dello Scolo consorziale Fiume Vetro; c) le alternanze stratigrafiche di depositi coesivi e granulari, tra cui probabili argille organiche e/o torbe (Relazione 3); d) la presenza di strati sensibili alla liquefazione sismica (pur se con rischio di liquefazione basso), come evidenziato nelle Relazioni 2 e 4; e) il calcolo di cedimenti post-sismici elevati, secondo quanto riportato in Relazione 3; il monitoraggio dovrà essere continuativo;*
 - *2: dovrà essere presentata una indagine idrologico-idrogeologica aggiornata dell'area e di un suo adeguato intorno che evidenzi: a) idrografia superficiale; b) carte a grande scala (es. 1:5.000) delle isofreatiche (sul livello del mare) e delle isobate (profondità dal piano di campagna) della falda più superficiale; c) una valutazione della variazione temporale della quota della falda; d) una stima della massima quota possibile della falda (ovvero della minima profondità dal piano di campagna della falda);*
 - *3: andrà prodotta la carta di zonizzazione geotecnica aggiornata e a grande scala (es. 1:5.000) dell'area e di un suo adeguato intorno; per tutte le zone eventualmente individuate sulla base delle risultanze delle indagini geognostiche (le "zone" dovranno essere sufficientemente omogenee dal punto di vista dei parametri geotecnici e geomeccanici in tre dimensioni, cioè sia in orizzontale che in verticale, in modo da poter comportarsi meccanicamente e sismicamente in modo piuttosto uniforme); si verificherà se la progettazione esecutiva di fondazioni e di strutture in alzata sia stata adeguata ad ogni "zona" ed abbia tenuto conto dell'esistenza dei limiti (o "confini") tra le "zone" e se siano necessari interventi al fine di ovviare ad eventuali incongruenze;*
 - *4: la o le frequenze proprie del/dei terreno/terreni di fondazione andranno confrontate con la frequenza propria di ogni edificio al fine di rilevare eventuali possibilità di fenomeni di risonanza in caso di sisma nonché, in tal caso, la eventuale necessità di interventi correttivi;*
 - *5: si richiede uno studio di ubicazione, dimensioni, forma, profondità e distanze dagli edifici delle eventuali vasche di laminazione per l'invarianza idraulica (sia che siano subaeree che in caso siano sotterranee) in modo da evitare interferenze sismiche con fondazioni e strutture in alzata; anche i pozzetti delle varie reti infrastrutturali di urbanizzazione possono avere tali effetti sismici; l'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli ed il Consorzio di Bonifica della Romagna hanno dettato norme relative, appunto, all'invarianza idraulica, per compensare la diminuzione dei tempi di corrivazione delle acque dovuta all'aumento del territorio impermeabilizzato dalle urbanizzazioni."*

Altezze massime consentite all'interno dei comparti



 Comparto A
h max 14,00 ml

 Comparto B2
h max 17,00 ml (ed. S, h max 35,00 ml)

 Comparto B1
h max 12,00 ml

 Comparto B3
h max 17,00 ml



LEGENDA



Perimetro area di intervento

Nord



Scala 1:3000

In **blu** e **rosso** le modifiche in ADOZIONE, in **verde** quelle in APPROVAZIONE.

SCHEDA n° 193: AREA NERI

Art.12 - Zone urbane di trasformazione: Zone atipiche: attività incompatibile con il Centro urbano.

L'attuazione del comparto a seguito della V variante al Piano di Riqualificazione Urbana, costituendone una evoluzione delle sue previsioni residue che tiene conto dell'esistenza di edifici ed urbanizzazioni già realizzate sulla base del PRU originario, vede confermati gli impegni e la disciplina urbanistico-edilizia precedentemente definita e riportata di seguito alle seguenti specifiche integrazioni:

- possibilità di prolungare, previa apposita stipula, la convenzione urbanistica;
 - quantificazione degli standard urbanistici pubblici nel rispetto dei parametri definiti all'art. 26 del RUE;
 - la prestazione "Riduzione dell'impatto edilizio" di cui art. 26.3.a deve essere verificata con riferimento all'intero comparto;
 - nel comparto si applica il RUE con le seguenti precisazioni:
 - le nuove costruzioni nel comparto A non sono soggette alla prestazione "Trattenimento acqua" di cui art. 26.2.a del RUE, risultando volumi già considerati dal previgente PRU;
 - altezze max 12,5 m nel Comparto A1, altezze max 9,5 m nel comparto A2, altezze max 12 m nel Comparto B1, altezze max 17 nei comparti B2 e B3 con la sola eccezione di un edificio a torre di particolare pregio architettonico posizionato in prossimità del cavalcaferrovia con H max 35 m, altezze max 9,5 m nel Comparto C;
 - le volumetrie degli edifici concessionati antecedentemente alla Variante V al PRU fanno riferimento alle definizioni del Piano originario; le nuove costruzioni seguono le Definizioni Tecniche Uniformi recepite dal RUE;
 - l'eventuale accesso da Via Granarolo è valutabile solo nell'ambito di una riconfigurazione/ottimizzazione di quello esistente nell'area confinante;
 - l'attuazione è subordinata alla riqualificazione del parcheggio pubblico esistente sul lato est di Via Granarolo, in prossimità del complesso scolastico.
- Volume max edificabile al netto degli incentivi m³ 190.456
- Residenza massima 64% del volume max
- Commercio al dettaglio:
- Area commerciale integrata di livello inferiore: Sul max mq. 11.700 di cui mq 7.200 di superficie di vendita così ripartiti:
 - Alimentare mq 2.500
 - Extra alimentare mq 4.700
 - Altre destinazioni libere con esclusione delle attività incompatibili con il tessuto urbano
- ~~Altezze max 14,00 ml nel Comparto A, max 12,00 ml nel Comparto B1, max 17,00 ml nei Comparti B2 e B3 con la sola eccezione di un edificio a torre di particolare pregio architettonico posizionato in prossimità della rotonda del cavalcaferrovia (mt. 35,00)~~

Modalità attuative:	
Piano Particolareggiato di iniziativa privata con i seguenti impegni:	(A)
<p>1) impegno alla totale dismissione degli impianti produttivi, presenti nell'area di intervento, attraverso specifico e dettagliato programma che dovrà garantire le condizioni di sicurezza e la tutela ambientale in conformità alle varie normative di settore. Tale programma dovrà altresì indicare a garantire gli interventi di bonifica da attuarsi secondo i criteri dettati dalla Direttiva Regionale appositamente emanata in materia;</p> <p>2) tempi e modalità della dismissione;</p> <p>3) ogni altro elemento che si renda necessario per la disciplina della fase esecutiva della dismissione, con particolare riferimento alle operazioni di bonifica dell'area di risanamento dei suoli, che dovranno essere eseguite preventivamente in maniera globale;</p> <p>4) la convenzione dovrà contenere gli aspetti e procedure relative alla ricollocazione del personale in analogia a quanto previsto dall'art. 35 della L.R. n. 47/78 per l'ipotesi di delocalizzazione.</p> <p>5) il progetto generale della viabilità va realizzata contestualmente alle urbanizzazioni ed è a carico del soggetto attuatore per quanto riguarda la rotatoria ai piedi del cavalcavia, mentre tutte le altre opere richieste dall'UTC, saranno valutate a scapito di oneri di urbanizzazione secondarie;</p> <p>6) il progetto delle aree pubbliche (parcheggi, verde, marciapiedi, piste ciclabili, piazze, ecc) deve avere come finalità il collegamento funzionale e paesaggistico con le preesistenze urbane;</p> <p>7) le aree pubbliche sono quantificate attraverso la tabella di cui sotto;<i>(omissis)</i></p> <p>8) trattandosi di fronti stradali di grande impatto paesaggistico e architettonico, il Piano Particolareggiato prevede già in questa fase l'architettura generale, con indicazione di materiali e soluzioni compositive che costituiscono un livello minimo inderogabile di qualità urbana;</p> <p>9) l'intervento può usufruire dei seguenti incentivi: <u>Incentivo n.1</u> – Premio volumetrico di qualità funzionale, pari a 0,075 m³/m² e possibilità di elevare la residenza fino a un massimo dell'70% del volume totale. Il volume derivante da questo incentivo va utilizzato integralmente per la realizzazione di ambienti privati destinati ad attività ricreative, sportive, servizi generali ed attività assimilate di forte valenza aggregativa, posti prevalentemente al piano terra e in relazione a spazi pubblici.; <u>Incentivo n.2</u> – Premio volumetrico di qualità edilizia pari a 0,075 m³/m² di cui all'art. 31.2.1 (regole da rispettare: B+V+R+E) <u>Incentivo n.3</u> – Premio volumetrico con possibilità di realizzare una Sul max di 1.000 mq. di commercio al dettaglio di cui mq. 600 di Superficie di vendita nel limite dimensionale degli esercizi di vicinato (≤ mq. 250) a fronte della installazione di pannelli fotovoltaici nel rapporto di 1 mq. per mq di superficie di vendita, da utilizzarsi all'esterno dell'area integrata e che comunque non abbiano accesso dagli spazi coperti delle piazze ad uso pubblico. <u>Incentivo n. 4</u> – Premio volumetrico con possibilità di realizzare una volumetria max di 574 mc utilizzabile nel Sub comparto B3 a fronte della installazione di pannelli fotovoltaici nel rapporto di 1 mq / 5 mc, fatto comunque salvo i minimi previsti dalla legge e dal regolamento edilizio.</p>	

Destinazioni	<u>Standard Urbanistici pubblici</u>	<u>Note</u>
Art. 3, lett. A) funzione abitativa	30 m ² /100 m ² di volume	min. 5 m ² di park
Art. 3, lett. b1) funzioni di servizio	100 m ² /100 m ² di Sul	
Art. 3, lett. b2) funzioni direzionali	100 m ² /100 m ² di Sul	
Art. 3, lett. b3) esercizi pubblici e commerciale	100 m ² /100 m ² di Sul	min. 40 m ² di park
Art. 3, lett. b4) artigianato produttivo	15 m ² /100 m ² di Sul	min. 15 m ² di park
Art. 3, lett. b4) artigianato di servizio	40 m ² /100 m ² di Sul	min. 15 m ² di park

Art. 3, lett. e) funzioni alberghiere	100 m ² /100 m ² di Sul	min. 40 m ² di park
---------------------------------------	---	--------------------------------

Prescrizioni:	
Falda idrica superficiale	in sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica (Tav. B1); tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Rischio idraulico	La laminazione delle acque meteoriche da realizzare nelle aree private dovrà essere sottoposto al parere del competente Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.

Aspetti acustici:
Occorre relazione sul clima acustico approvata da ARPA

Normativa specifica:

- L'accesso principale all'area dovrà avvenire previo progetto di riorganizzazione della viabilità e relative simulazioni sul traffico.
- La rete stradale meccanizzata interna al comparto deve essere strutturata in modo da non aumentare eccessivamente il carico di traffico su Via Granarolo.
- Dovrà essere predisposto il progetto del sistema di deflusso delle acque meteoriche finalizzate ad un loro riutilizzo.
- La progettazione del verde e delle piantumazioni va studiata in modo da ridurre le riflessioni del calore e per ombreggiare le facciate più soleggiate d'estate. Tutte le strade interne vanno alberate da ambo i lati per ottenere l'effetto viale.
- Per elevare la qualità ambientale, la permeabilità dei suoli può essere assolta anche realizzando tetti verdi, fermo restando l'andamento previsto delle falde.
- Con riferimento all'art. 31.2.2 delle NdA deve essere proposta in modo esemplificativo la materia ceramica che caratterizza la città di Faenza.
- La localizzazione ed il dimensionamento degli accessi carrabili e pedonali potranno subire modifiche migliorative, autorizzabili nel rispetto dei conteggi dello standard complessivo. La modifica potrà essere fatta in sede di titolo abilitativo edilizio attraverso variante non sostanziale previo parere del Settore Territorio.
- La dotazione degli standard urbanistici e di ogni altra dotazione di servizio (parcheggi pertinenziali, ecc.) deve essere puntualmente verificata in sede di titolo edilizio abilitativo; gli eventuali adeguamenti e altre modifiche non sostanziali non comportano modifiche al Piano Particolareggiato.
- Non è consentita la monetizzazione dello standard ad uso pubblico.
- Va mantenuto inalterato il sistema delle aree pubbliche e di uso pubblico, in quanto rappresenta il riferimento fondamentale per la qualità dell'urbanizzazione dell'area.
- I vani extracorsa degli ascensori vanno previsti all'interno delle falde di copertura dell'edificio, fatto salvo quanto eventualmente autorizzato.
- Per la loro rilevanza nel contesto del quartiere, il progetto degli edifici del comparto A è sottoposto al parere della C.Q.A.P.
- Prescrizioni per area commerciale integrata:
 - L'ambiente di uso pubblico deve essere concepito, per le sue caratteristiche e funzioni di spazio aperto alla luce e all'aria, come una "piazza"; la tettoia di tale spazio deve essere, quindi, ideata come elemento di arredo urbano atto a caratterizzare il luogo come "piazza coperta" di uso pubblico; essa non potrà perciò essere chiusa sui lati con cancelli, serrande o altro tipo di struttura, così come non dovranno essere previsti altri tipi di barriere (lame di

calore, ecc.); non dovrà essere prevista alcuna forma di climatizzazione e/o condizionamento della zona coperta dalla tettoia, la struttura dovrà quindi avere esclusivamente una funzione di protezione da agenti atmosferici; al fine di garantire la qualifica di area commerciale integrandola la tettoia e la "piazza" dovranno mantenere nel tempo tutte le aperture previste dal progetto. I lucernai rialzati sulla tettoia, atti ad impedire la pioggia diretta sulla piazza, potranno essere coperti orizzontalmente da vetro o altro materiale trasparente, mentre lateralmente dovranno essere aperti da tutti i quattro lati, senza alcun infisso o altre predisposizioni varie. I varchi frontali di accesso alla piazza di uso pubblico dovranno avere una larghezza da parete principale a parete principale, senza predisposizione di elementi dissuasori e senza spallette di alcun genere; in altezza le aperture dovranno arrivare al filo della tettoia senza velette o altro. Al fine di garantire l'illuminazione tutta la notte, a prescindere dagli orari delle attività, l'illuminazione della "piazza coperta" di uso pubblico dovrà essere separata da quella delle attività e dovrà avere accensioni identiche alle aree pubbliche esterne.

- Va garantita la gestione non unitaria delle diverse medie strutture commerciali collegate al supermercato dalla tettoia e, comunque, ogni attività commerciale, paracommerciale e di servizio dovrà svolgere l'attività in modo autonomo, senza vincoli di orario o di altra natura.
 - Va mantenuto l'uso pubblico delle aree pedonali e ciclabili presenti tra le diverse attività che si andranno ad insediare e andrà applicata ogni tipo di segnaletica verticale e orizzontale (decisa dal Comando P.M.) al fine di consentirne un uso conforme al codice della strada.
 - Le vie d'esodo al piano terra, anch'esse di uso pubblico, dovranno essere aperte a tutta altezza e prive di chiusure, fatta eccezione unicamente per quelle che fossero obbligatoriamente previste dalla normativa antincendio.
 - L'area pedonale e ciclabile al di sotto della tettoia dovrà essere realizzata con i materiali utilizzati per la realizzazione degli spazi pubblici. In particolare il percorso ciclabile dovrà essere conforme alle norme del codice della strada, nessun ostacolo potrà aprirsi verso la pista, i materiali di pavimentazione della pista ciclabile dovranno avere analoghe caratteristiche (anche come finiture antisdrucchiolo) sia per la parte sotto le piazze coperte sia per i tratti all'aperto; la pista ciclabile dovrà essere segnalata visivamente a pavimento. Dovrà essere garantito il deflusso delle acque di pioggia che possono provenire dai lucernai aperti sui lati e dalle aperture sulla piazza. L'arredo della piazza di uso pubblico deve essere conseguente con quanto previsto dal Comune di Faenza (panchine, cestini, insegne, segnaletica ecc.) e per questa ragione va preventivamente approvato per garantire anche la sicurezza e l'uso conforme di tale spazio alle esigenze prevalenti della collettività. Tale arredo dovrà pertanto essere progettato preventivamente alla fine lavori.
 - Vanno rispettate le norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali.
 - Devono essere complessivamente previste strutture di medie dimensioni, strutture commerciali, attività paracommerciali, attività ricreative ed altri servizi complementari.
 - L'intervento complessivo deve risultare configurabile come complesso organico, quanto a fruibilità per gli utenti, e dotato di servizi esterni comuni quali parcheggi, percorsi pedonali, ecc.
 - Le unità edilizie devono essere autonome e realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.
 - Negli altri edifici unitari, e per ciascun singolo edificio ove non sia già stata autorizzata una media struttura di vendita, la SUL commerciale non dovrà essere prevalente in termini quantitativi.
 - La struttura commerciale complessivamente considerata dovrà mantenere i caratteri dell'insediamento come "area commerciale integrata" e non come "centro commerciale".
 - Non deve essere prevista alcuna limitazione al transito pedonale ciclabile e di sosta di persone durante le 24 ore, nel senso che tutti gli spazi di uso pubblico (piazze coperte) devono rimanere aperti giorno e notte. Le esigenze di sicurezza vanno assolte mediante installazione di strumenti di controllo a distanza da integrare con il sistema pubblico, estendendoli anche alle aree esterne, da concordare con gli uffici comunali.
- Le presenti condizioni prescrittive, riportate nel parere ARPA e nella Delibera di G.P. n. 240 del 07.06.2011, dovranno essere assolte nell'ambito dei successivi titoli edilizi successivi al rilascio dell'Autorizzazione Edilizia relativa alla Variante terza al Piano di Riqualificazione Urbana in Variante al PRG n. 57 (Aut.Ed. n. 27544 del 19 luglio 2011)
- **Parere ARPA :**
 - *L'incremento di Superficie Commerciale di vendita, introdotto dalla variante, dovrà avvenire così da continuare a garantire:*
 - *il rispetto della capacità ricettiva della rete fognaria prevista nonché della depurazione finale;*

- le condizioni previste per l'impatto acustico.

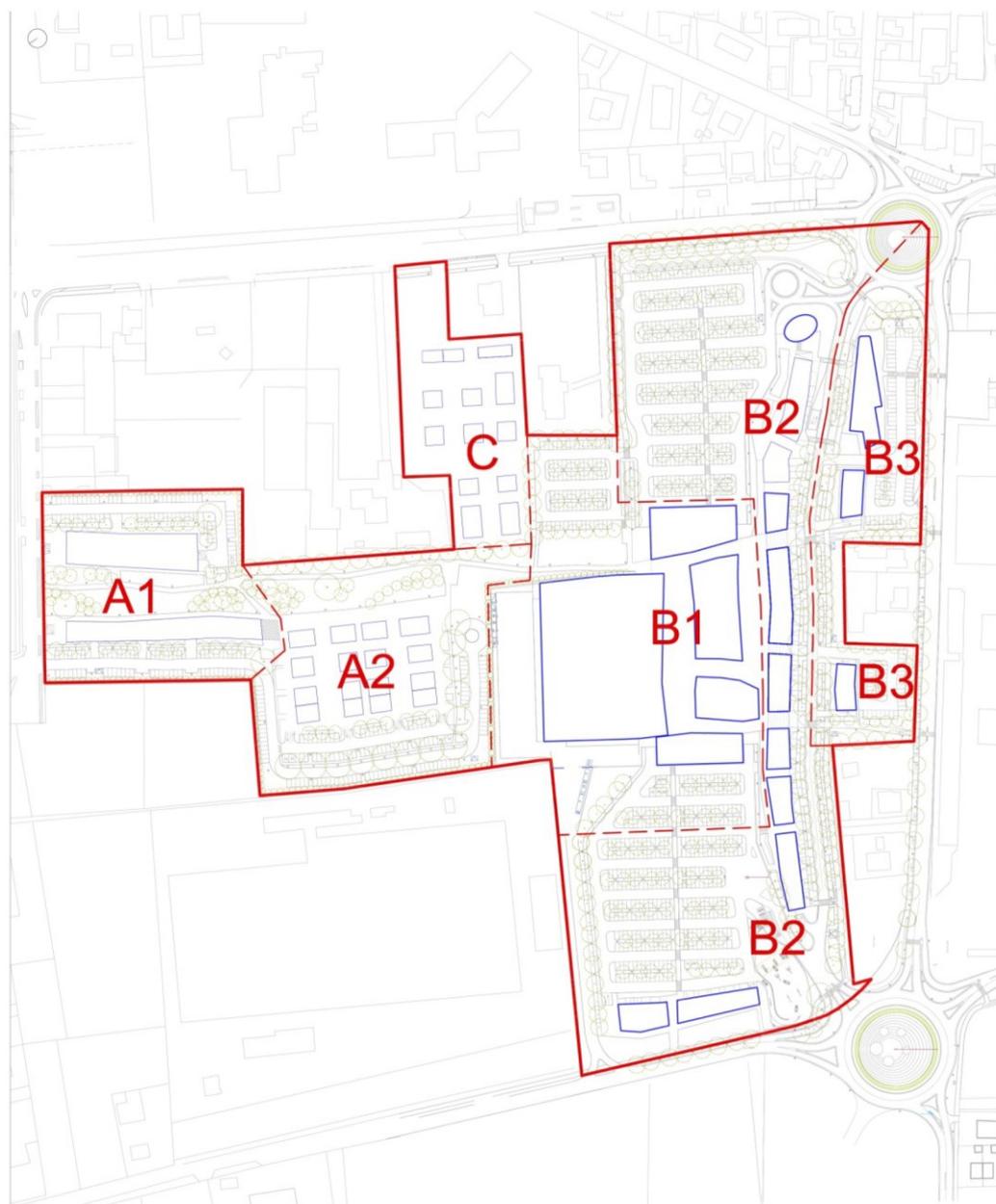
In particolare si ricorda che dovranno essere realizzate le bonifiche acustiche delle sorgenti sonore della confinante insediamento produttivo "Terreemerse" come da nostro parere Prot. 19649/FA del 05/08/2004"

- **Provincia di Ravenna – atto G.P. n. 240/2011:**

- "1: dovranno essere monitorati gli edifici realizzati, in merito alla resistenza alle azioni sismiche ed ai cedimenti assoluti e differenziali, stanti: a) la disomogeneità stratigrafica verticale-oriz-zontale evidenziata dalle indagini eseguite (evidente in particolare dalle sezioni geolitologiche allegata alla Relazione 3); b) la probabile esistenza di paleomorfologie sepolte (paleovalvei), in specie in corrispondenza dello Scolo consorziale Fiume Vetro; c) le alternanze stratigrafiche di depositi coesivi e granulari, tra cui probabili argille organiche e/o torbe (Relazione 3); d) la presenza di strati sensibili alla liquefazione sismica (pur se con rischio di liquefazione basso), come evidenziato nelle Relazioni 2 e 4; e) il calcolo di cedimenti post-sismici elevati, secondo quanto riportato in Relazione 3; il monitoraggio dovrà essere continuativo;
- 2: dovrà essere presentata una indagine idrologico-idrogeologica aggiornata dell'area e di un suo adeguato intorno che evidenzi: a) idrografia superficiale; b) carte a grande scala (es. 1:5.000) delle isofreatiche (sul livello del mare) e delle isobate (profondità dal piano di campagna) della falda più superficiale; c) una valutazione della variazione temporale della quota della falda; d) una stima della massima quota possibile della falda (ovvero della minima profondità dal piano di campagna della falda);
- 3: andrà prodotta la carta di zonizzazione geotecnica aggiornata e a grande scala (es. 1:5.000) dell'area e di un suo adeguato intorno; per tutte le zone eventualmente individuate sulla base delle risultanze delle indagini geognostiche (le "zone" dovranno essere sufficientemente omogenee dal punto di vista dei parametri geotecnici e geomeccanici in tre dimensioni, cioè sia in orizzontale che in verticale, in modo da poter comportarsi meccanicamente e sismicamente in modo piuttosto uniforme); si verificherà se la progettazione esecutiva di fondazioni e di strutture in alzato sia stata adeguata ad ogni "zona" ed abbia tenuto conto dell'esistenza dei limiti (o "confini") tra le "zone" e se siano necessari interventi al fine di ovviare ad eventuali incongruenze;
- 4: la o le frequenze proprie del/dei terreno/terreni di fondazione andranno confrontate con la frequenza propria di ogni edificio al fine di rilevare eventuali possibilità di fenomeni di risonanza in caso di sisma nonché, in tal caso, la eventuale necessità di interventi correttivi;
- 5: si richiede uno studio di ubicazione, dimensioni, forma, profondità e distanze dagli edifici delle eventuali vasche di laminazione per l'invarianza idraulica (sia che siano subaeree che in caso siano sotterranee) in modo da evitare interferenze sismiche con fondazioni e strutture in alzato; anche i pozzetti delle varie reti infrastrutturali di urbanizzazione possono avere tali effetti sismici; l'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli ed il Consorzio di Bonifica della Romagna hanno dettato norme relative, appunto, all'invarianza idraulica, per compensare la diminuzione dei tempi di corrivazione delle acque dovuta all'aumento del territorio impermeabilizzato dalle urbanizzazioni."

- **L'attuazione delle previsioni successive alla variante V al PRU deve rispettare altresì le condizioni di cui all'atto Presidente Provincia Ravenna n. 134/2021, di ARPAE e degli uffici URF espressi ai fini dell'approvazione della variante stessa (documenti integralmente riportati in allegato alla deliberazione di approvazione della variante stessa)**
- **Modifiche in aumento delle SUL e o dei Volumi attribuite ad ogni singolo lotto (da edificare o edificato) di cui alla tav. 23_2021 che alterino il rapporto, calcolato sulla base dei mq indicati nella tabella del calcolo del contributo straordinario, tra le tipologie multipiano e quelle a villette (sempre nel rispetto della SUL max derivante dal volume massimo residuo) configura una variante alla pianificazione urbanistica e al PUA e conseguentemente la determinazione del contributo straordinario in relazione al nuovo rapporto tra le due tipologie edilizie**
- **Si evidenzia che, in base al parere di ARPAE, gli allacciamenti e la relativa attivazione dei futuri scarichi relativi all'area di nuova annessione al PRU (ex Scheda 15/A) potranno avvenire solo a seguito dell'affidamento dal Comune all'Ente Gestore del SII dei collettori fognari di acque nere e bianche destinati a ricevere i reflui prodotti da tali aree.**

Altezze massime consentite all'interno dei comparti



Comparto A1: $H_{\max} = 12,5 \text{ m}$

Comparto A2: $H_{\max} = 9,5 \text{ m}$

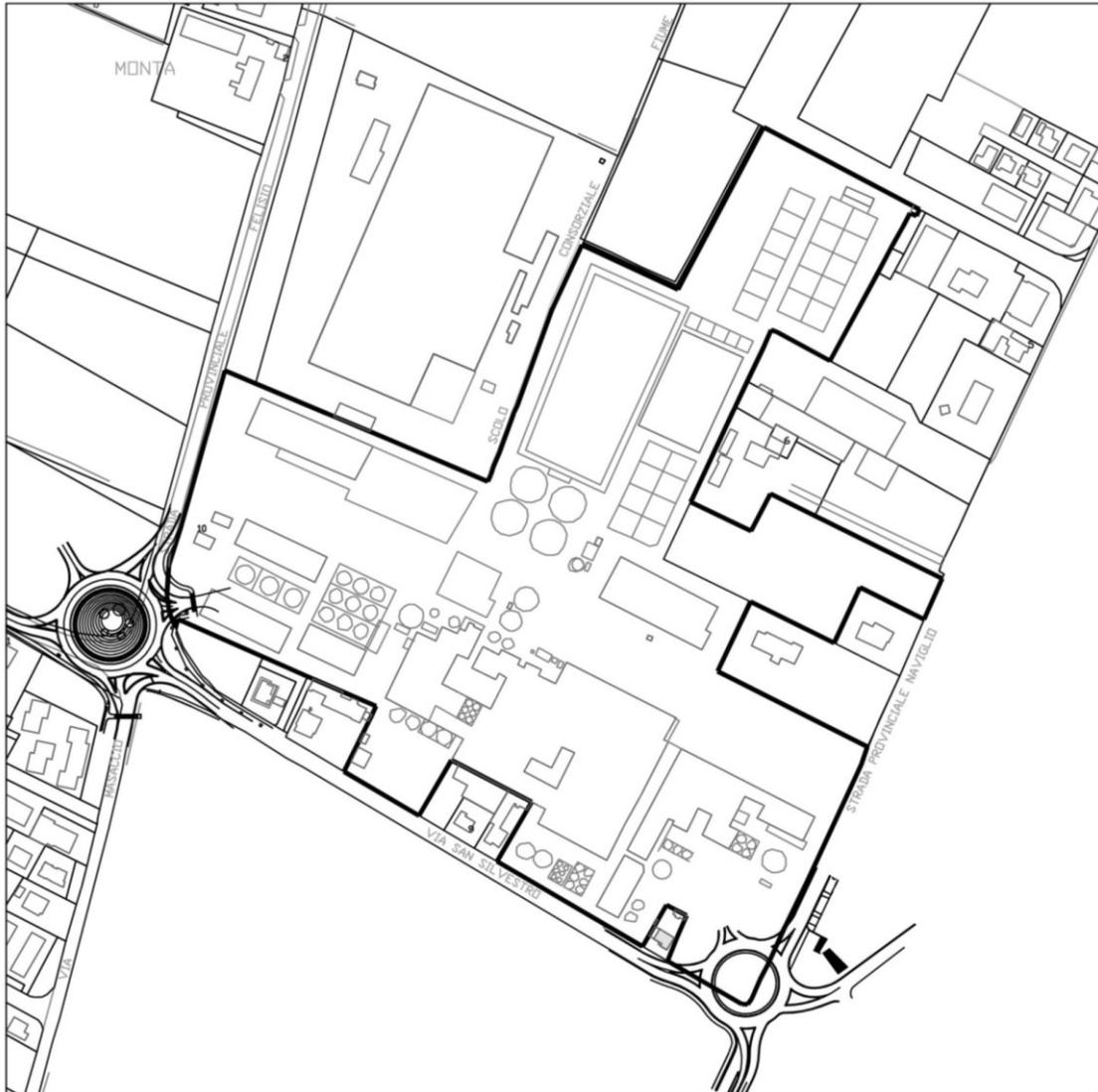
Comparto B1: $H_{\max} = 12,0 \text{ m}$

Comparto B2: $H_{\max} = 17,0 \text{ m}$

Comparto B3: $H_{\max} = 17,0 \text{ m}$

Comparto C: $H_{\max} = 9,5 \text{ m}$

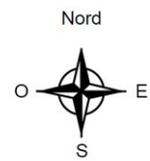
NB: Le sagome di massimo ingombro riportate sono indicative e non prescrittive: i riferimenti da considerare sono i contenuti degli elaborati a maggior dettaglio del PRU



LEGENDA



Perimetro area di intervento



Scala 1:3000

SCHEDA n° 15: AREA DI VIA GRANAROLO 1

Art.12 - Zone urbane di trasformazione: Zone produttive miste di nuovo impianto.

- Indice di Utilizzazione Territoriale m²/m² St 0,50
- Quota della superficie destinata a servizi da attrezzare: min. 15% di St di cui min. 5% a parcheggio pubblico.

Modalità attuative:

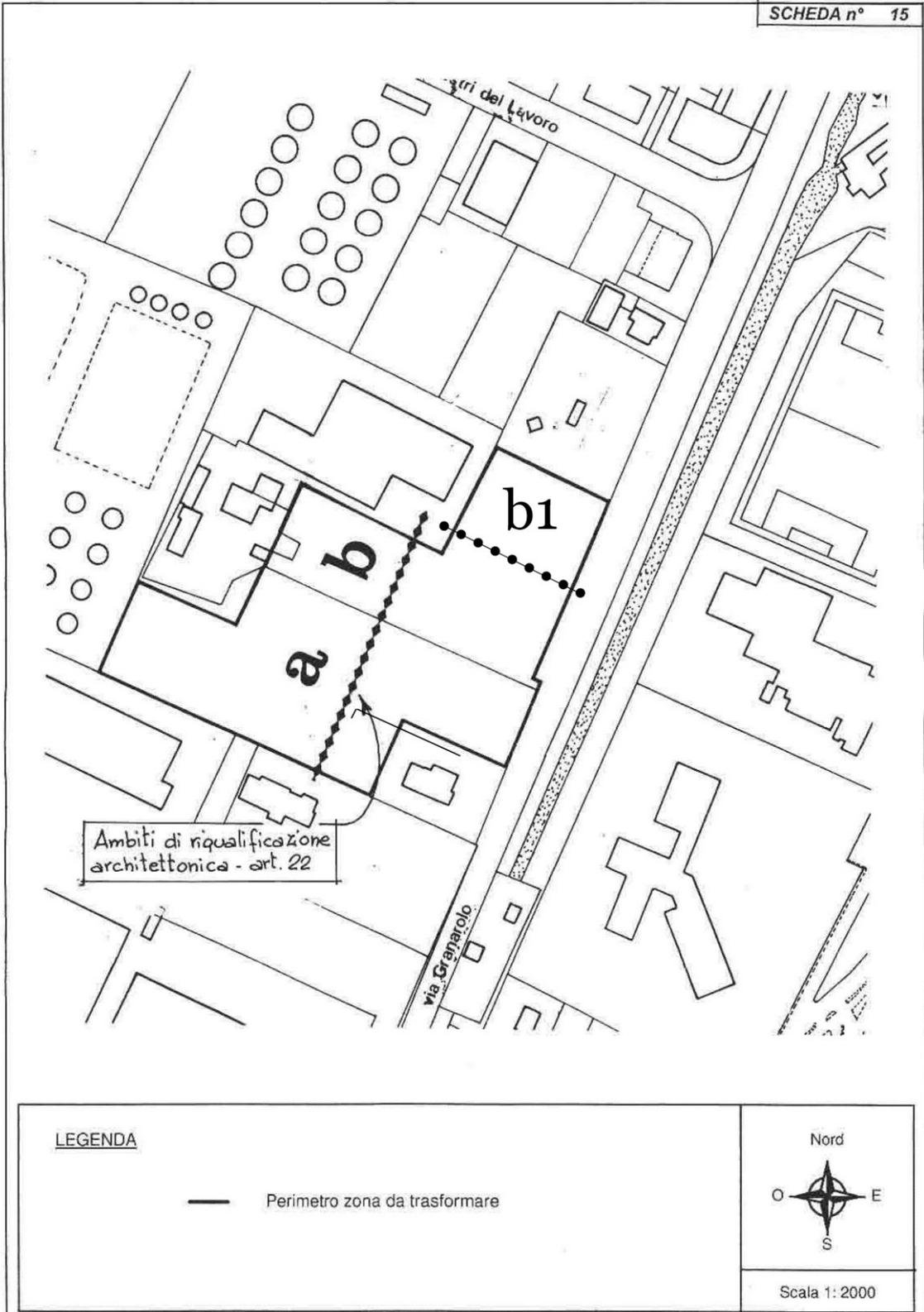
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata	(A) (*)
--	---------

Prescrizioni:

Funzioni residenziali, esclusivamente al servizio delle attività	max. 3% dell'indice di utilizzazione territoriale, incrementabile al 5% utilizzando gli incentivi B+R+E di cui all'art.31.
--	--

Note:

- Accesso dalla Via Granarolo attraverso i due passi carrai esistenti, auspicando un loro accorpamento.
- Le aree dovranno prioritariamente garantire la continuità dei percorsi ciclopedonali tra la Via Granarolo e l'area Neri.
- L'area del comparto in fregio alla Via Granarolo è interessata dalle disposizioni di cui all'art. 22 delle NdA.
- In fase attuativa deve essere rispettato il parere di cui alla Delibera di G.P. n. 71 del 27.03.2013 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio (ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 19/2008).
- E' possibile intervenire, attraverso trasformazioni urbanistico-edilizie, con riferimento ai sub-comparti "a" e "b".
- Nel subcomparto "b1" possono essere realizzati parcheggi a servizio del Mapp.le 497 senza la necessità di attivare un Piano Particolareggiato e coinvolgere le restanti proprietà. In tal caso il subcomparto b1 perde la relativa capacità edificatoria e risulta automaticamente scorporato dal subcomparto b.



LEGENDA

— Perimetro zona da trasformare



Scala 1:2000

SCHEDA n° 15: AREA DI VIA GRANAROLO 1

Art.12 - Zone urbane di trasformazione: Zone produttive miste di nuovo impianto.

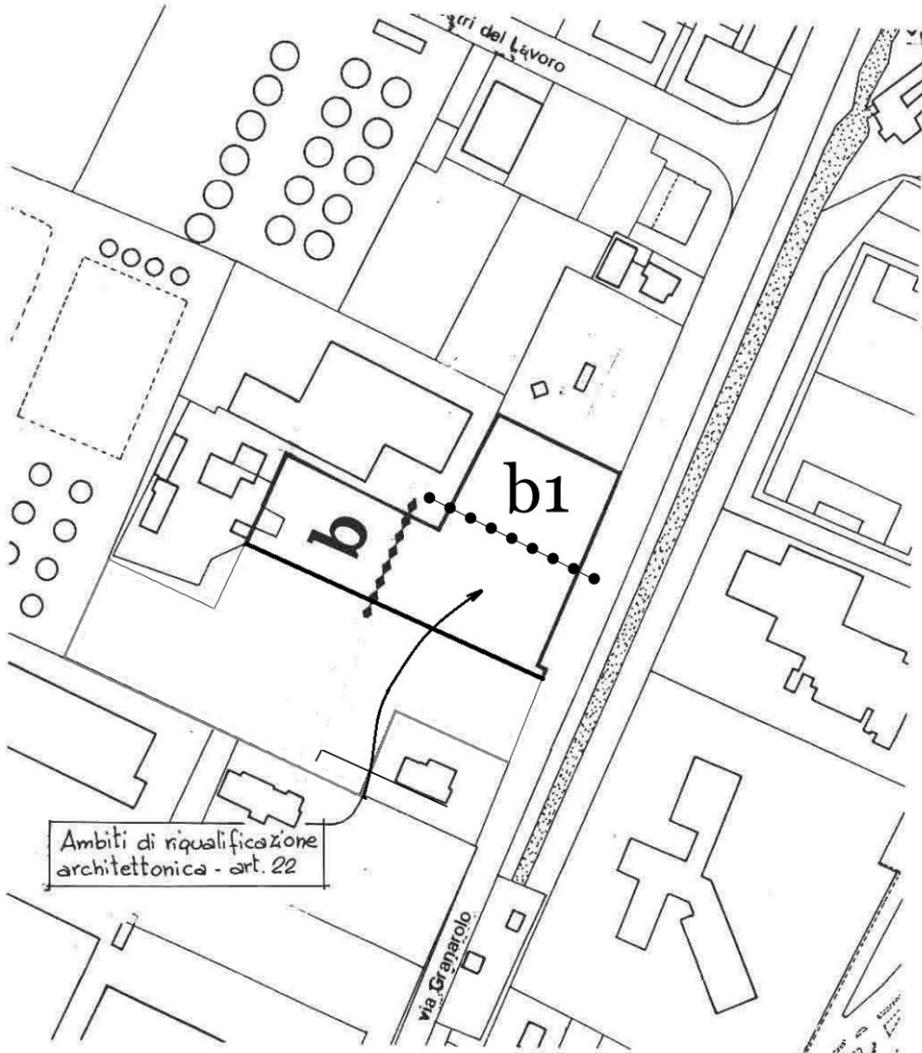
- Indice di Utilizzazione Territoriale m²/m² St 0,50
- Quota della superficie destinata a servizi da attrezzare: min. 15% di St di cui min. 5% a parcheggio pubblico.

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

Prescrizioni:	
Funzioni residenziali, esclusivamente al servizio delle attività	max. 3% dell'indice di utilizzazione territoriale, incrementabile al 5% utilizzando gli incentivi B+R+E di cui all'art.31.

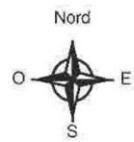
Note:

- Accesso dalla Via Granarolo attraverso i due passi carrai esistenti, auspicando un loro accorpamento.
- Le aree dovranno prioritariamente garantire la continuità dei percorsi ciclopedonali tra la Via Granarolo e l'area Neri.
- L'area del comparto in fregio alla Via Granarolo è interessata dalle disposizioni di cui all'art. 22 delle NdA.
- In fase attuativa deve essere rispettato il parere di cui alla Delibera di G.P. n. 71 del 27.03.2013 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio (ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 19/2008).
- E' possibile intervenire, attraverso trasformazioni urbanistico-edilizie, con riferimento ai sub-comparti "ba" e "b1b".
- Nel subcomparto "b1" possono essere realizzati parcheggi a servizio del Mapp.le 497 senza la necessità di attivare un Piano Particolareggiato e coinvolgere le restanti proprietà. In tal caso il subcomparto b1 perde la relativa capacità edificatoria e risulta automaticamente scorporato dal subcomparto b.



LEGENDA

— Perimetro zona da trasformare



Scala 1:2000