

COMUNE DI FAENZA

VARIANTE CONFERENZA PREVENTIVA DI SERVIZI PER PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AREA EX DISTILLERIE NERI via NAVIGLIO, via S.SILVESTRO, S.P. S.SILVESTRO, via MAESTRI DEL LAVORO_FAENZA

Ubicazione e dati catastali
via della Costituzione, via Cora, via Fanfani - Faenza (RA) _ Fg. 116 Mapp. 1919-1967-1923-1905-1874-1870-1871-1873-1853-1872

Proprietà/Committente
Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop. - via Dei Mercanti, 3 - 47100 Forlì - p. IVA 00138950407

STRUMENTI URBANISTICI IN VARIANTE RUE/PRG

20 giugno 2019

20_2019

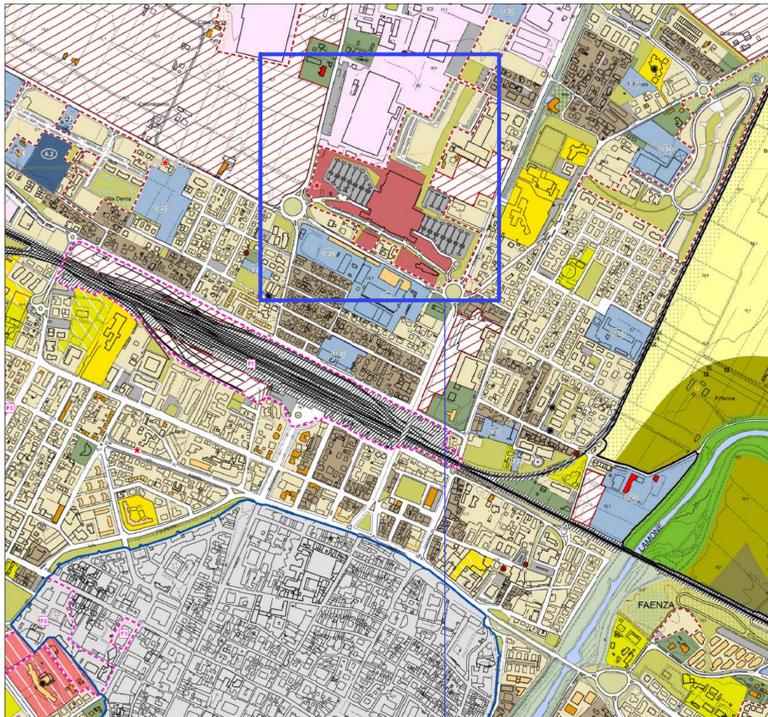
COOPROGETTO
via Severoli, 18 - 48018 Faenza (RA)
tel. 0546-29237 - fax. 0546-29261

Progettista
arch. Alessandro Bucci
Collaboratori
arch. Stefano Martinelli
arch. Simona Tartaglia
geom. Angela Esposito

Pratiche precedenti
AUT. 927-2007 / AUT. 231-2009 / AUT. 27544-2011 / AUT. 7589-2013

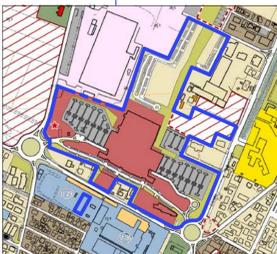
| revisione | data |
|-----------|------|
| | |
| | |
| | |
| | |

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI, OGNI RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE DEL SEGUENTE DISEGNO E' PERSEGUIBILE AI TERMINI DI LEGGE - (art. c.c. 2576)



VIGENTE

VARIANTE



VARIANTE AL PIANO DI
RIQUALIFICAZIONE E AL PRG

Confine comunale (red dashed line)
Perimetro del centro urbano (art. 2.3) (black line)
Tessuti storici
- Centro storico (art. 5)
- Edifici e manufatti di valore al di fuori del centro storico (art. 6)
- Edifici di valore storico-architettonico di tipo monumentale (art. 6)
- Edifici di valore culturale-tesimoniale (art. 6)
- Complessi di valore culturale-tesimoniale (art. 6)
- Edifici di valore storico-architettonico (art. 6)
- Edifici significativi dell'architettura moderna (art. 6)

Centru urbano
- Ambio residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (art. 7)
- Ambio produttivo specializzato (art. 8)
- Ambio misto di riqualificazione (art. 10)
- Ambio residenziale misto Tessuti spontanei (art. 7)
- Ambio produttivo misto (art. 9)

Area urbana a disciplina specifica
- Aree urbane sottoposte a Scheda progetto (art. 11.2)
- Accordi urbanistici in corso (art. 11.4)
- Aree prevalentemente commerciali (art. 11.6)
- Aree oggetto di strumenti attuativi (art. 11.3)
- Aree urbane di conservazione del verde privato (art. 11.5)

Territorio rurale
- Ambienti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura (art. 13)
- Aree di valore naturale e ambientale (art. 14)
- Ambienti agricoli periferici (art. 15)
- Ambienti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina (art. 13)
- Ambienti agricoli di particolare interesse paesaggistico (art. 15)

Area rurali a disciplina specifica
- Agglomerati residenziali in territorio rurale (art. 17.2)
- Aree rurali sottoposte a Scheda progetto (art. 17.4)
- Attività estive (art. 17.6)
- Aree produttive agricole consolidate (art. 17.3)
- Aree rurali di conservazione del verde privato (art. 17.5)

Dotazioni territoriali
- Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- Zone per la viabilità (art. 18.2)
- Aree per attrezzature tecniche, tecnologiche e altri servizi (art. 18.4)
- Zone ferroviarie (art. 18.3)
- Aree per l'istruzione (art. 19.3)
- Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico (art. 19.3)
- Aree per l'istruzione superiore all'obbligo (art. 19.4)
- Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere (art. 19.4)
- Aree private destinate ad attrezzature e spazi collettivi
- Aree private destinate ad integrarsi il sistema delle dotazioni pubbliche (art. 19.1)
- Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale (art. 20.2)
- Bacini di laminazione e casse di espansione (art. 20.4)
- Reti ecologiche territoriali di connessione (art. 20.3)
- Aree verdi connesse alle infrastrutture per la mobilità (art. 20.5)

Pci funzionali
- Poli funzionali (art. 21)

Attuazione e procedure
- Distributori di carburante (art. 32.3)
- Obiettivi di qualità
- Aree per connessioni viarie e collegamenti di rilievo ecologico-ambientale (art. 25.5)
- Ambienti sottoposti a POC (art. 32.5)

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 SU 0,50
- Quota della superficie destinata a servizi da attrezzare: min. 15% di SU di cui min. 5% a parcheggio pubblico.

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

Previsioni:
Funzioni residenziali, esclusivamente al servizio delle attività max. 3% dell'indice di utilizzazione territoriale, incrementabile al 10% utilizzando gli incentivi D-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 NSA.
- E' possibile intervenire, attraverso trasformazioni urbanistico-edilizie, con riferimento ai sub-comparti "a" e "b", a condizione venga rispettato lo schema di progetto delle aree pubbliche approvato dalla Soprintendenza con autorizzazione Prot. n. 6716 del 25.05.2005.

LEGENDA
- Perimetro zona da trasformare

Scale 1:2000

Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)
Comune di Faenza
RUE 2014
L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.l. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

(P.3), Tavola 7.4
RUE
PROGETTO
Scala 1:5000

Adottato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 30 del 21.07.2014
Approvato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. del

Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)
Comune di Faenza
RUE 2014
L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.l. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

(P.3), Tavola 13.2
RUE
PROGETTO
Scala 1:5000

Adottato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 30 del 21.07.2014
Approvato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. del

SCHEDA n° 193: AREA NERI

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

- Volume max edificabile al netto degli incentivi m² 190.456
- Residenza massima (80% del volume max)
- Commercio al dettaglio
- Area commerciale integrata di livello inferiore (sul max. mq. 11.700 di cui **5500 mq 7,20%** di superficie di vendita con ripartiti:
- Alimento **1500 mq 2,0%**
- Extra alimentare **4000 mq 4,70%**)
- Altre destinazioni libere con esclusione delle attività incompatibili con il tessuto urbano
- Altezza max: 16,00 mt nel Comparto A; max. 12,00 mt nel Comparto B1; max. 17,00 mt nei Comparti B2 e B3 con la sola eccezione di un edificio a torre di particolare pregio architettonico posizionato in prossimità della rotonda di cavaterra (mt. 35,00)

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

- 1) Impiego alla totale dimensione 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 le modalità di interventi di bonifica da attuarsi secondo i criteri dettati dalla Direttiva Regionale appositamente emanata in materia.
- 2) tempi e modalità della disseminazione;
- 3) ogni altro elemento che si renda necessario per la disciplina della fase esecutiva della disseminazione, 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 ricostituzione del personale in analogia a quanto previsto dall'art. 35 della L.R. n. 47/78 per l'ipotesi di riqualificazione;
- 5) il progetto generale della viabilità va realizzato contestualmente alle urbanizzazioni ed è a carico del soggetto attuatore per quanto riguarda la rotatoria ai piedi del cavaterra; mentre tutte le altre opere relative all'ITC, saranno valutate e scomposte 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 pressedeanze urbane;
- 7) le aree pubbliche sono quantificate attraverso la tabella di cui di 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 irrinunciabile di qualità urbana;
- 9) l'intervento può usufruire dei seguenti incentivi:
Incentivo 1.1 - Premio volumetrico di qualità funzionale, pari a 0,75 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, ecc. attività assai più di forte valenza aggregativa, posti prevalentemente al piano terra e in relazione a spazi pubblici.
Incentivo 1.2 - Premio volumetrico di qualità edilizia pari a 0,025 m³/m² di cui all'art. 31.2 (RUE da rispettare D-V-R-E)
Incentivo 1.3 - Premio volumetrico con possibilità di realizzare una SUl max di 1,000 mq di commercio al dettaglio di cui mq. 800 di Superficie di vendita nei limiti dimensionali degli esercizi di vicinato (5 mq/250) a fronte della installazione di pannelli fotovoltaici nel rapporto di 1 mq. per mq. di superficie di vendita. La dotazione di pannelli fotovoltaici che comunque non abbiano accesso dagli spazi coperti delle piazze ad uso pubblico.
Incentivo 1.4 - Premio volumetrico con possibilità di realizzare una volumeria max di 574 mq. utilizzando nel Sub comparto B3 a fronte della installazione di pannelli fotovoltaici nel rapporto di 1 mq/ 5 mq. tetto comunque salvo i limiti previsti dalla legge e dal regolamento edilizio.

| Destinazioni | Standard urbanistici pubblici | Note |
|---|---|--------------------------------|
| 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 commerciali | 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:
Faldia idrica superficiale: In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e idrografica del sito, in particolare ricorrendo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica (Fav. 81); tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Rischio idraulico: La limitazione 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: Note
L'accesso principale all'area dovrà avvenire previo progetto di riorganizzazione della viabilità e relative simulazioni sul traffico.
- La rete stradale meccanizzata riferita 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 soggettate d'estate. Tutte le strade interne vanno alberate da ambo i lati per ottenere l'effetto viate.
- Per elevare la qualità ambientale, la permeabilità dei suoli può essere assolta anche realizzando tetti verdi, ferme restando l'antidive previsto dalle falde.
- Con riferimento all'art. 31.2.2 delle NSA deve essere proposta in modo esemplificativo la materia ceramica che caratterizza la città di Faenza.
- La localizzazione ed il dimensionamento degli accessi autostradali 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 periferici, ecc.) deve essere puntualmente in sede di titolo abilitativo edilizio, fermo gli eventuali adeguamenti e altre modifiche non sostanziali non comportano modifiche al

Piano Particolareggiato:
- Non è consentita la monotizzazione degli 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.O.P.A.P.
- La piazza interna all'AREA COMMERCIALE INTEGRATA, potrà essere simulata con sistemi di "tante termine" - ogni ingresso forme evitando il divieto di chiudere con infissi gli ingressi della piazza.
- 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 lettera di tale spazio deve essere quindi, vista come elemento di annesso urbano atto a caratterizzare il luogo come "piazza coperta" di uso pubblico; essa non potrà però essere chiusa su lati con cancelli, serrande o altro tipo di struttura, così come non dovranno essere previsti altri tipi di barriere (lame di colore, ecc.); non dovrà essere prevista alcuna forma di canalizzazione ed condizionamento della zona coperta dalla lettera; la struttura dovrà quindi avere esclusivamente una funzione di protezione da agenti atmosferici al fine di garantire la qualità di area commerciale integrata la lettera e la "piazza" dovranno mantenere nel tempo tutte le aperture previste dal progetto. L'acquerio realizzato sulla lettera, atti ad impedire la pioggia diretta sulla piazza, potranno essere coperti sperimentalmente da vetro o altro materiale trasparente, mentre l'elemento dovranno essere aperti da tutti i quattro lati, senza alcun infisso o altre predisposizioni varie. I spazi frontalmente di accesso alla piazza di uso pubblico dovranno avere una larghezza da parete principale a parete principale, senza predisposizione di elementi dissuasori e senza appalettatura di alcun genere. In attesa che le aperture dovranno arrivare al filo della lettera senza venire di alto. 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 esterne alle aree pubbliche esterne.
- Va garantita la gestione non unitaria delle diverse medie strutture commerciali collegate al supermercato della lettera e comunque, ogni attività commerciale, paramercantile e di servizio dovrà avvalgersi l'attività in modo autonomo, senza rinvio di orario o di altra natura.
- Va mantenuto il uso pubblico delle aree pedonali e ciclabili presenti tra le diverse attività che andranno ad insediare e andrà applicata ogni tipo di segnaletica verticale e orizzontale (decisa dal Comando P.M.) al fine di consentire un uso conforme al codice della strada.
- Le vie pedonali al piano terra, anche se 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 lettera dovrà essere realizzata con i materiali consentiti (ancora come futuro antiscivolo) sia per la parte sotto le piazze coperte sia per i tratti all'aperto; la parte ciclabile dovrà essere segnalata visivamente e pavemento. Dovrà essere garantito il deflusso delle acque di pioggia che potranno essere deviate dai buconi aperti su lati e dalle aperture sulla piazza. L'ambito della piazza di uso pubblico deve essere consegnato con quanto previsto dal Comune di Faenza (Garanzia, cedola, insegna segnaletica ecc.) e per questa ragione va preventivamente approvato per garantire anche la sicurezza a tutto conforme di tale spazio alle esigenze prevalenti della collettività. Tale ambito dovrà pertanto essere progettato preventivamente alla fine lavori.
- Vanno rispettate le norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pedonali.
- Devono essere complessivamente previste strutture di medie dimensioni, strutture commerciali, attività paramercantili, attività ricreative e altri servizi complementari.
- L'intervento complessivo deve risultare configurabile come complesso organico, quanto a riferimenti 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.

Note:
- Negli altri edifici unitari, e per ciascun singolo edificio che non sia già stata autorizzata una fidejussoria di vendita, la SUl commerciale non potrà 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 la 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 i sistemi pubblici, estendendosi anche alla area esterne, da concordare con gli uffici comunali.