

Data

Piano Particolareggiato di Iniziativa
privata relativo alla scheda di PRG 174
"Area Colombarina" sub comparto B3

DICEMBRE 2021

Scala

Ubicazione: Via Piero della Francesca - Via Cerchia

Dati catastali:

Foglio 84 mappali 313/a, 317/a, 330/a, 333/a, 334/a, 388/a, 392/a
Foglio 115 mappali 508, 559/b, 560/b, 563/b, 587, 604/b, 605/b,
strada vicinale Cerchia (parte 2)
Foglio 116 mappali 15/a, 428/a, 712, 1983/a

Pratiche edilizie precedenti:

- Permesso di Costruire riferito alle opere di urbanizzazione primaria sub comparto B1 stralcio B1a e costruzione di edificio uso Archivio Comunale n. 70/2018
- Permesso di Costruire convenzionato riferito al sub comparto A n. 149/2006

Elaborato

tavola numero

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

R1

Progettisti:

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA



Arch. Alessandro Bucci
n. iscrizione 253
Ordine Architetti Ravenna
via Severoli n.18 - 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 29237 Fax +39 0546 29261
segreteria@alecchobucciarchitetti.it

con la consulenza specialistica di:

IMPIANTI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Polistudio Società di Ingegneria

PROGETTAZIONE RETI FOGNARIE E LAMINAZIONE

Polistudio Società di Ingegneria

VALUTAZIONE ACUSTICA RELAZIONI AMBIENTALI

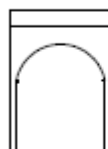
Polistudio Società di Ingegneria

RILEVI TOPOGRAFICI

STF Studio Topografico Faenza - Geom. Nevio Kristancic

GEOLOGIA

Dott. Geol. Vittorio Venturini



Arch. Paola Paganì
n. iscrizione 292
Studio tecnico geom. Cavina-Montevicchi
corso Matteotti n.27 - 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 28197 Fax +39 0546 680247
info@studiocavina.191.it

Proprietà e committente

Gea srl
via del Rlo n.400
47522 Cesena (FC)

Firma del tecnico ognuno per le proprie competenze

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 174 “Area Colombarina” sub comparto B3.

PREMESSA

La presente relazione è riferita al progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la trasformazione urbanistica a carattere residenziale dell'area individuata dal Rue vigente in "Ambiti sottoposti a POC" regolati dall'Art. 32.5 delle N.d.A. ove se ne prevede la trasformazione attraverso la disciplina del PRG96 che per l'area in oggetto ha individuato la scheda 174 "Area Colombarina" sub comparto B3.

L'area da trasformare di proprietà GEA srl è ubicata in Faenza, Via Piero della Francesca – Via Cerchia e risulta censita al Catasto Terreni al Foglio 84 Mappali 313/a, 317/a, 330/a, 333/a, 334/a, 388/a, 392/a; Foglio 115 Mappali 508, 559/b, 560/b, 563/b, 587, 604/b, 605/b e Foglio 116 Mappali 15/a, 428/a, 712, 1933/a. Risulta facente parte della proprietà GEA srl anche una porzione della strada vicinale bretella di Via Cerchia oggi dismessa della superficie nominale pari a circa mq. 357,00. Complessivamente l'area da trasformare di proprietà GEA srl risulta avere una superficie nominale pari a mq. 86.326,00.

Il perimetro del sub comparto B3 comprende al suo interno anche un tratto della Via Cerchia che con il presente PUA viene rimodulata e modificata parzialmente nel suo tracciato; l'area interessata dall'intervento in oggetto ed attribuibile alla strada di competenza comunale Via Cerchia risulta avere una superficie nominale complessiva pari a mq. 1.742,00.

Complessivamente la Superficie Territoriale di intervento interna al perimetro del sub comparto B3 risulta pari a mq. 88.068,00 di superficie nominale e mq. 88.062,00 di superficie reale desunta da rilievo topografico.

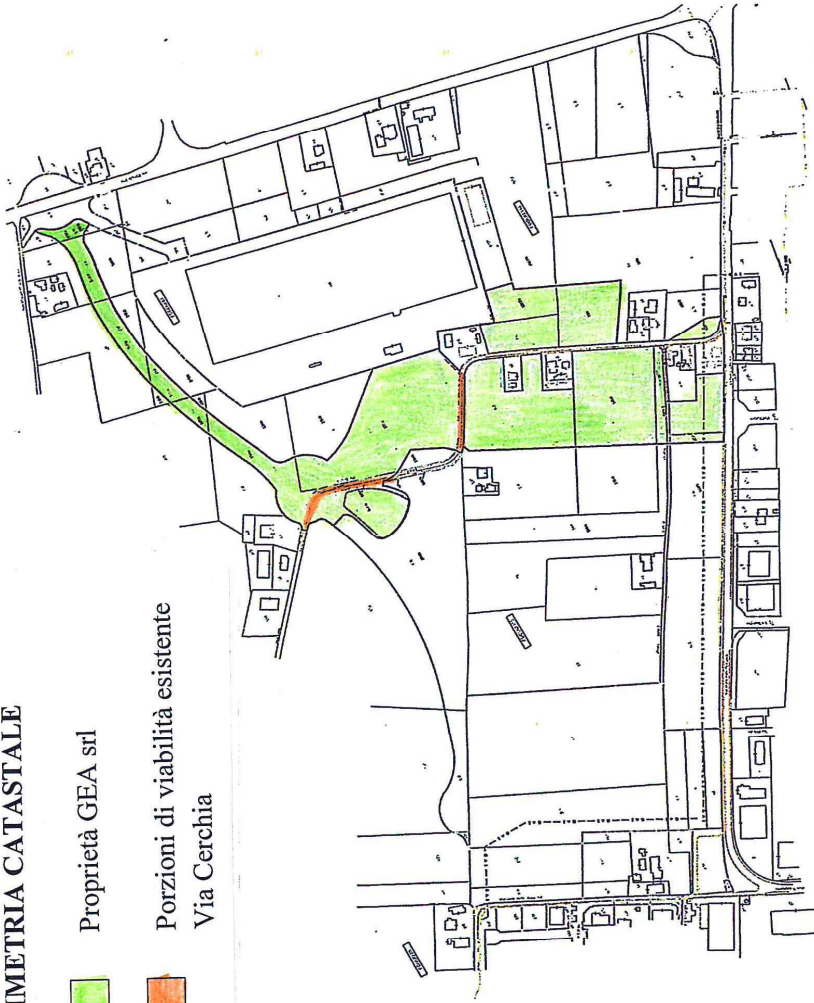
PLANIMETRIA CATASTALE



Proprietà GEA srl



Porzioni di viabilità esistente
Via Cerchia



Tale area risulta essere stata oggetto di trascorsi procedimenti amministrativi che hanno coinvolto l'intera scheda 174 "Area Colombarina" con obblighi ed anticipi di prestazioni che coinvolgono anche il sub comparto B3 oggetto del presente PUA, di seguito descritti:

- Variante al PRG n. 33 approvata con Atto C.C. n. 287/4066 del 14/09/2006 "Scheda n. 174 "Area Colombarina – individuazione dei sub ambiti e specifiche modalità attuative"
- PdC convenzionato n. 149/2006 avente ad oggetto "Realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A e degli impegni generali relativi alla scheda 174 "Area Colombarina" con la costruzione di capannone destinato ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito", con convenzione sottoscritta dalla Società GEA srl, registrata a Faenza il 13/10/2006 al n. 2315 e trascritta a Ravenna il 16/10/2006 al Reg. Gen. N. 26558 e Reg. Part. 16017, che riporta gli obblighi e le condizioni per l'attuazione del sub comparto A con la realizzazione delle opere di urbanizzazione pubbliche nel loro assetto provvisorio, rinviandone la progettazione definitiva ad una fase successiva di attuazione della scheda. Viene inoltre previsto l'impegno alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area pari a mq. 9.173,00 corrispondente al 10% della S.F., individuata nel sub comparto A da trasformare con accensione di fidejussioni a garanzia e relative penali.
- Approvazione con atto C.URF. n. 30/2014 dell'Accordo Urbanistico ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 s.m.i. e successiva sottoscrizione in data 05/11/2014 che prevede una variante alla scheda n. 174 "Area Colombarina" con modifiche ad alcuni aspetti normativi che disciplinano la trasformazione dell'intera area, la suddivisione della stessa in più sub comparti di attuazione e l'introduzione di norme speciali per la trasformazione del sub comparto B1;
- Adozione con Atto C.URF. n. 42 del 27/11/2014 "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". In tale progetto urbanistico il sub comparto B1 suddiviso in quattro stralci funzionali autonomi (B1a, B1b, B1c, B1d) comprendeva al suo interno gli attuali sub comparti B1 e B3. Successivamente con richiesta di rimodulazione ed introduzioni di lievi modifiche al PUA adottato, avanzata dalla stessa Società GEA srl, è stato sottoscritto in data 25/11/2015 un nuovo Accordo Urbanistico che perfeziona i contenuti di quello originario, riducendo l'estensione del PUA con la previsione di attuazione di soli due stralci funzionali autonomi (B1a e B1b).

I due stralci funzionali autonomi inizialmente denominati B1c e B1d vengono stralciati e vanno a costituire il sub comparto B3, tenendo conto delle prestazioni assolte anticipatamente all'interno del sub comparto B1 rimodulato costituito dai soli stralci B1a e B1b. Inoltre è da sottolineare che il nuovo Accordo Urbanistico prevede, per l'attuazione del sub comparto B1 e del successivo sub comparto B3, la sostituzione, originariamente prevista, del peso economico

dell'area produttiva da cedere all'Amministrazione Comunale pari al 10% delle Superfici Fondiarie progettate, in una cessione gratuita di un lotto di terreno per attrezzature di interesse generale della S.F. pari a mq. 4.985,00 con potenzialità edificatoria complessiva pari a mq. 2.000,00 di SUL, sul quale dovrà essere realizzato un edificio da destinarsi ad archivio comunale di mq. 1.000,00 di SUL, ed alla completa realizzazione della rotatoria sulla Via S. Silvestro compresa la parte extra comparto. La modifica del peso economico come sopra descritta ha comportato una riduzione della superficie dell'area che la Società GEA srl si era impegnata a cedere in sede di PdC convenzionato 149/2006 da mq. 9.173,00 a circa mq. 8.137,00: superficie che costituirà cessione anticipata a favore del sub comparto B2 oggetto del presente PUA.

- A seguito della definizione del Nuovo Accordo Urbanistico più sopra descritto, con atto C.URF. n. 51 del 23/12/2005 è stata approvata la “Variante al PRG n. 69 scheda di PRG 174 “Area Colombarina” che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetto di PUA in variante.
- Con Determinazione Dirigenziale n. 437 del 29/03/2017 è stato autorizzato il PUA in variante al PRG relativo alla scheda 174 “Area Colombarina” sub comparto B1 con allegata Convenzione urbanistica registrata a Forlì il 07/04/2016 al n. 2505 e trascritta a Ravenna il 08/04/2016 Reg. Gen. 5506 e Reg. Part. 3608 con relative fidejussioni a garanzia degli impegni e delle penali, che sostituisce a tutti gli effetti quella stipulata dalla Società GEA per la trasformazione del sub comparto A precedentemente citata. Si rileva che la progettazione di tale PUA presenta un'eccedenza di standard pubblico pari a circa mq. 1.863,00 di parcheggio pubblico e circa mq. 20.515 di verde pubblico dei quali mq. 13.321 collocati fuori dalla fascia di rispetto stradale. Tali eccedenze vengono considerate standard pubblico anticipato a favore degli altri sub comparti di scheda e/o a favore di cambi d'uso e/o spostamenti passi carrai.
- con Autorizzazione Unica SUAP n. 1944/2017 è stato rilasciato il P.d.C. n. 70/2018 avente ad oggetto “Esecuzione opere di urbanizzazione di cui alla scheda di PRG 174 “Area Colombarina sub comparto B1 stralcio B1a e costruzione di edificio ad uso archivio” comunale in corso di realizzazione.
- A seguito di quanto sopra è stata adottata con Atto C.C, n. 117 del 21/12/2015 la “Variante al PRG n. 69 Scheda 174 Area Colombarina che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetti di PUA in Variante” correlata all'adozione della Variante al vigente piano di classificazione acustica.
- Infine si precisa che in data 03/06/2021 con Prot. 45171 e successive risulta presentato il PUA riferito alla trasformazione del sub comparto B2, sempre dalla Società GEA srl. Anche nella progettazione di tale PUA sono previste eccedenze di standard pubblico da utilizzarsi a favore degli altri sub comparti di scheda e/o cambi d'uso e/o spostamenti passi carrai.

Il PUA riferito al sub comparto B3 in oggetto, redatto in conformità alle norme di scheda ed agli atti amministrativi più sopra elencati risulta essere stato presentato in data 05/10/2020 con Prot. 72876 e successivi.

A seguito di un primo esame della documentazione presentata, da parte degli uffici Comunali è pervenuta con pec Prot. 90218/2020 del 02/12/2020 la “Verifica di completezza documentale e presupposti per il prosieguo del procedimento” con allegati il verbale seduta del 14/11/2020 del Tavolo Tecnico Intersettoriale delle Politiche Comunali per la Sicurezza Urbana del Comune di Faenza e nota del Settore Urbanistica, contenenti richieste integrative.

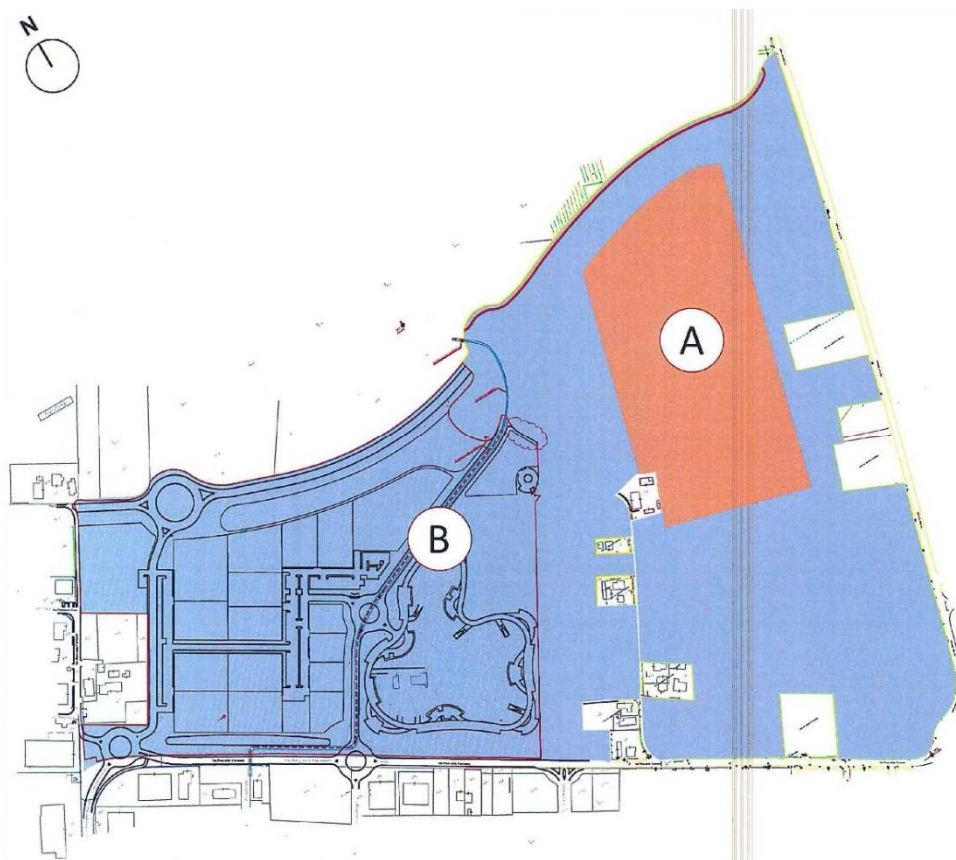
Dall’esame di tali richieste emerge la tematica della sicurezza della circolazione stradale con particolare riferimento all’innesto di Via Cerchia sulla Via Piero della Francesca che seppur potenziato nel suo disegno urbanistico viene rilevato come “*aspetto critico*”, invitando la Società GEA srl, quale proponente il PUA “*a predisporre una soluzione che contempra una nuova rotatoria su Via Piero della Francesca in corrispondenza della Via Biagio d’Antonio sulla quale innestare la nuova viabilità di quartiere del sub comparto B3*”, rotatoria non prevista da scheda.

Anche a seguito dei vari incontri con l’Amministrazione Comunale è stato ridefinito il progetto urbanistico al sub comparto B3 prevedendo al suo interno il progetto della nuova rotatoria su Via Piero della Francesca non prevista da scheda, da realizzarsi a cura e spese dell’Amministrazione Comunale in parte su area di proprietà e/o competenza comunale ed in parte su area di proprietà della Società GEA srl.

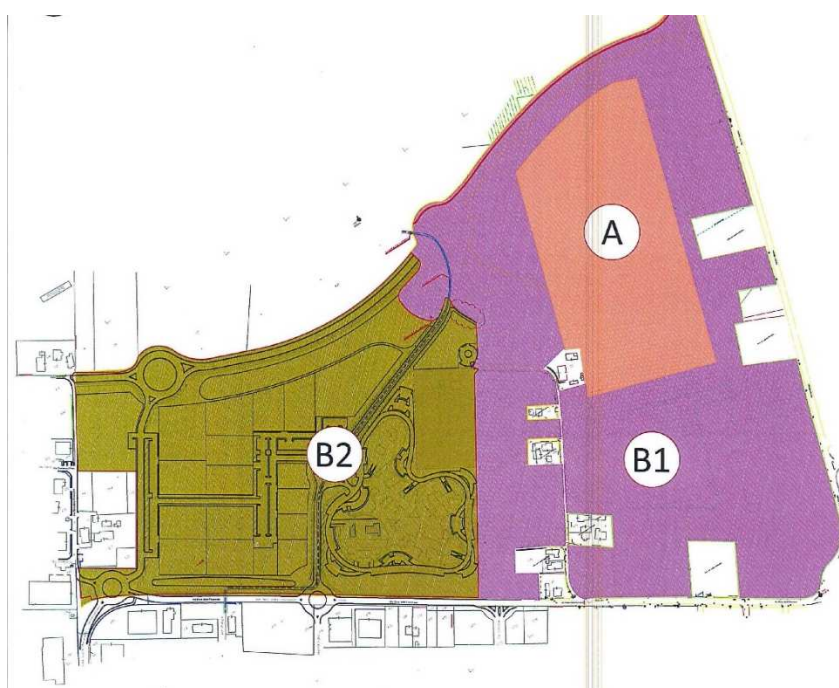
Il PUA contempla anche un’ipotesi di innesto provvisorio da realizzarsi nel caso in cui il Comune realizzi l’opera stradale con tempistiche diverse e più dilatate rispetto all’attuazione del presente PUA in modo da procedere con il collaudo delle opere, la cessione delle aree all’Amministrazione Comunale con svincolo delle relative fidejussioni. Al contrario nel caso in cui sia il Comune ad anticipare la realizzazione della nuova rotatoria rispetto all’attuazione del presente PUA, la Società GEA srl si impegna alla cessione gratuita all’Amministrazione Comunale della porzione di area necessaria al suo completamento.

Il PUA così modificato è stato integrato in data 20/07/2021 con Prot. 59278 e successivi e quindi nuovamente sottoposto all’esame da parte degli Uffici Comunali che hanno richiesto una ulteriore documentazione integrativa con pec del 20/09/2021 Prot. 74790. Ciò ha comportato ulteriori modifiche agli elaborati di PUA nuovamente integrati, a sostituzione di quanto già presentato, in data _____ Prot. _____,

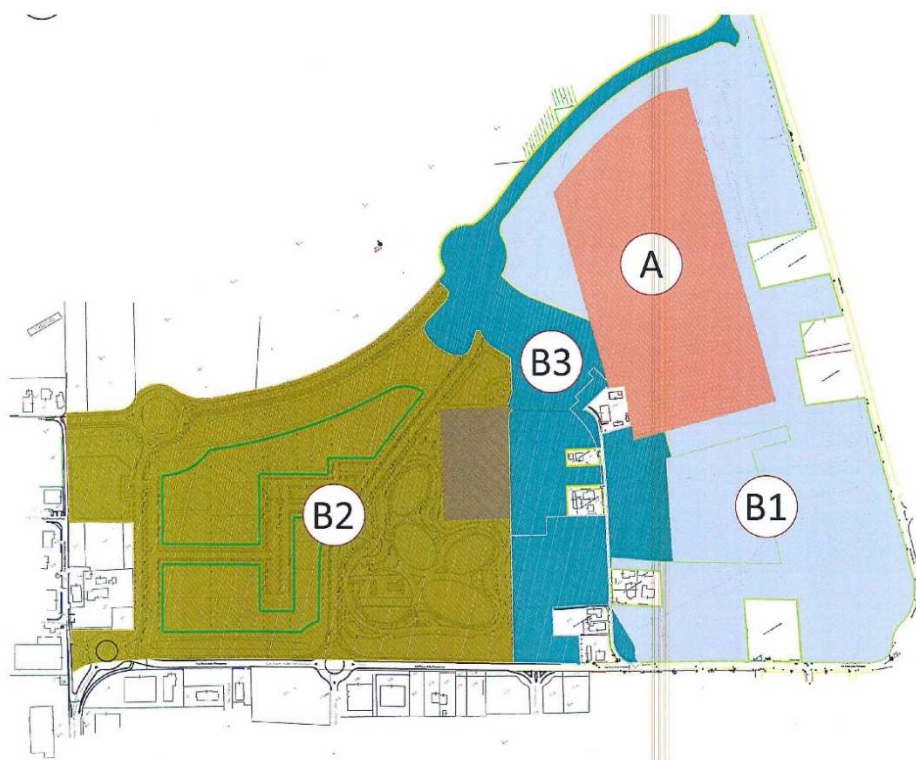
Variante al PRG n. 33 approvata con Atto C.C. 287/4066 del 14/09/2006



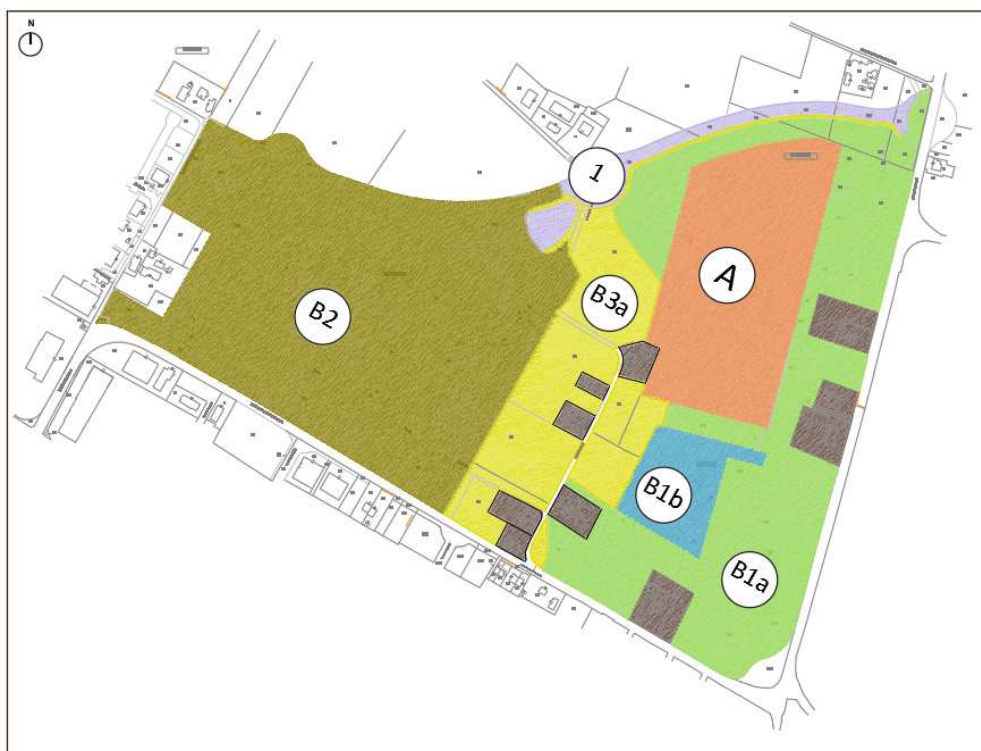
Adozione PUA in variante al PRG con Atto C.URF. n. 42 del 27/11/2014



Variante al PRG n. 64 relativa alla scheda 174 che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetti di PUA in variante Determinazione n. 437 del 29/03/2017



**Stralci funzionali Autonomi
riferiti ai sub comparti B1 e B3**



STATO ATTUALE

L'area oggetto del presente Piano si colloca nel territorio faentino ai margini di una vasta zona urbanizzata. Si presenta totalmente pianeggiante con un territorio ancora parzialmente appartenente alla campagna, confina a Sud con la Via Piero della Francesca, a Nord con terreno agricolo, a Est e a Ovest con la restante area compresa all'interno del perimetro della scheda di PRG n. 174 Area Colombarina e rispettivamente con il sub comparto B1 e con il sub comparto B2. E' attraversata dalla strada di competenza comunale Via Cerchia che si innesta sulla Via Piero della Francesca, e sulla quale si affacciano diversi nuclei abitativi ex colonici; sia i nuclei abitativi sia la stessa Via Cerchia nel tratto iniziale risultano esterni al perimetro del sub comparto B3 anche se, con riferimento a quest'ultima il presente progetto ne prevede la sua riconfigurazione con modifica parziale del suo tracciato e chiusura dell'innesto sulla Via Piero della Francesca.

A fianco della Via Cerchia è esistente lo scolo Colombarone che raccoglie le acque provenienti dalla zona a Sud della Via Piero della Francesca. Tale scolo che prosegue oltre l'area in esame fino ad immettersi nello scolo consortile denominato "Colombarone", viene ora sdemanializzato, a cura del Comune di Faenza, per consentire la nuova riconfigurazione della sede stradale di Via Cerchia.

All'interno del perimetro del sub comparto B3 sono presenti delle reti tecnologiche aeree e/o interrato che saranno in parte modificate in accordo con gli enti competenti, il progetto delle nuove reti riprende quanto era già stato sviluppato in sede di PUA riferito al sub comparto B1 nella sua estensione iniziale che comprendeva al suo interno i quattro stralci funzionali B1a, B1b, B1c, B1d, adottato nel 2014.

Nella redazione del progetto si è tenuto conto del tracciato interrato del metanodotto e della linea anch'essa interrata di AT di competenza TERNA che corrono parallele alla Via Piero della Francesca e che interessano parzialmente l'area in esame nel progetto del verde pubblico con percorso ciclabile e nel progetto della nuova rotatoria in corrispondenza della Via Biagio d'Antonio non prevista dalla scheda, sulla quale viene fatta confluire la nuova viabilità di progetto prevista nel sub comparto B3.



DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata è stato redatto in conformità alle norme di scheda 174 “Area Colombarina” sub comparto B3 e ricalca ridefinendola nel dettaglio anche a seguito delle richieste integrative di cui alle note Prot. URF 90218/2020 e Prot. URF 79790/2021, il progetto urbanistico inizialmente previsto per gli stralci funzionali B1c e B1d riferiti al sub comparto B1 nella sua maggiore estensione nella quale erano identificati quattro stralci funzionali autonomi (B1a, B1b, B1c, B1d) adottato con atto C.URF n. 42/2014 citato in premessa.

Quelli che erano identificati come stralci autonomi B1c e B1d, costituiscono ora il sub comparto B3 oggetto del presente PUA ed assumono la denominazione rispettivamente di stralcio funzionale B3a e Blocco Realizzativo 1.

L’attuazione del sub comparto B3 così definito è stato progettato tenendo conto dell’utilizzo degli incentivi previsti dalle norme di scheda e già utilizzati nel PUA riferito al sub comparto B1 in fase di attuazione, precisandosi che tutte le prestazioni di sostenibilità e di eccedenza di standard risultano definiti unitamente al sub comparto B1 di cui al Piano Particolareggiato già approvato con Determina Dirigenziale n. 437/2017 al quale è allegata Convenzione urbanistica registrata a Forlì il 07/04/2016 al n. 2505 e trascritta a Ravenna il 08/04/2016 Reg. Gen. 5506 e Reg. Part. 3608. Ci si riferisce in particolare alla cessione del 10% della Superficie Fondiaria di progetto all’Amministrazione Comunale, non dovuta nel presente PUA riferito al sub comparto B3 in quanto già assolta per intero nel sub comparto B1 con la cessione del lotto di terreno edificabile della superficie pari a mq. 4.985,00

con potenzialità edificatoria pari a una SUL di mq. 2.000, sul quale è stato realizzato un edificio da destinarsi ad Archivio Comunale di mq. 1.000,00 di SUL e con la realizzazione completa della rotatoria sulla Via S. Silvestro. Altra dotazione di cui tener conto, al netto delle flessibilità ammesse in entrambi i PUA è la percentuale minima e massima prevista dalle norme di scheda per la funzione abitativa, che risultano verificate nel conteggio complessivo riferito ai sub comparti B1+A+B3 insieme considerati, meglio specificati nell'elaborato Tav. 10 "Destinazioni d'uso – simulazione standard richiesto".

Considerato quanto sopra, il presente PUA definisce nel dettaglio tutte le opere pubbliche (verde attrezzato, parcheggio alberato, nuova viabilità, corpi tecnici) comprese le opere extra comparto (riconfigurazione della Via Cerchia a seguito della sdemanializzazione dello Scolo Colombarone, con chiusura dell'innesto esistente sulla Via Piero della Francesca) e le aree private costituite dall'area verde per la laminazione, progettata come semplice avvallamento del terreno, e dai lotti privati a destinazione residenziale cui vengono assegnate le singole potenzialità edificatorie.

Il progetto di tutta la nuova area residenziale è stato concepito per integrarsi a completamento delle abitazioni esistenti che si affacciano sulla Via Cerchia. I nuovi lotti privati sono disimpegnati da una viabilità interna collegata alla Via Cerchia lungo la quale sono previsti parcheggi pubblici e percorsi pedonali e ciclabili.

Tale viabilità di progetto viene innestata a Nord sulla rotatoria di progetto prevista da scheda collegata tramite un tratto di nuova viabilità strutturale (circonvallazione) alla rotatoria già realizzata con l'attuazione del sub comparto B1 sulla Via S. Silvestro, e a Sud su Via Piero della Francesca in corrispondenza della Via Biagio d'Antonio mediante una nuova rotatoria non prevista da scheda la cui completa realizzazione rimane in carico all'Amministrazione Comunale. Il presente PUA contempla anche una soluzione di innesto provvisorio da realizzare in caso di non contemporaneità degli interventi da parte privata e da parte pubblica precisandosi che la realizzazione di tale innesto provvisorio indipendentemente dalla realizzazione della rotatoria non preclude il collaudo, la cessione e lo svincolo delle fidejussioni pertinenti lo stralcio di riferimento B3a. Con riferimento alle opere da realizzare sulla Via Cerchia (di proprietà e/o competenza comunale) il Comune di Faenza dovrà garantirne la disponibilità materiale e la legittimità giuridica che consentano al Soggetto Attuatore di attuare la completa realizzazione delle opere previste nel presente PUA.

Dovrà essere mantenuta a verde permeabile una quota pari al 19,57% delle superfici fondiarie riferite ai singoli lotti privati come verificato nell'elaborato di PUA Tav. 14 "Permeabilità dei suoli"; la percentuale di verde permeabile pari al 30% prevista da scheda risulta rispettata in quanto nel conteggio viene considerata anche tutta l'area a verde privato destinata alla laminazione. Viene poi consigliato l'utilizzo di pavimentazioni porose nei percorsi carrabili interni ai lotti privati in modo da limitare le aree impermeabili.

Il verde pubblico è progettato come grande area verde distribuita lungo la Via Cerchia in confine con il sub comparto B1 e lungo le viabilità principali (circonvallazione di progetto) e la Via Piero della Francesca. Sul fronte della Via Piero della Francesca viene prevista una duna verde realizzata con

semplice rialzamento e modellatura del terreno, con funzione di barriera acustica nei confronti della nuova residenza.

Il progetto urbanistico come più sopra specificato è concepito per essere attuato attraverso un unico stralcio funzionale Autonomo B3a attuabile unitamente al Blocco Realizzativo 1, attraverso la presentazione di singolo Permesso di Costruire.

Il Blocco Realizzativo 1 è stato differenziato in quanto se ne prevede la realizzazione con tempistiche diverse rispetto a tutte le altre opere di urbanizzazione progettate nello stralcio Attuativo B3a; vengono previsti 5 anni dalla data di inizio lavori per le opere inserite nel Blocco Realizzativo 1 e 10 anni per tutte le altre opere previste nello stralcio B3a. Sono ammesse proroghe consentite per Legge o per cause non imputabili alla parte privata.

Le aree pubbliche e private progettate nel PUA potranno subire lievi modifiche finalizzate ad un migliore disegno delle stesse e/o ad evitare interferenze con impianti, tutte da concordarsi preliminarmente con l'Amministrazione Comunale.

Il presente PUA prevede inoltre la progettazione di tutte le reti tecnologiche a servizio della nuova urbanizzazione che riprendono il disegno già definito nel PUA adottato nel 2014; si è altresì tenuto conto della condotta interrata del metanodotto denominata "Allacciamento SIRON srl DN 100" prevedendo l'intero tracciato su area pubblica su indicazioni dell'Ente gestore SNAM, e degli elettrodotti interrati a 132 Kw di competenze TERNA che corrono paralleli alla Via Piero della Francesca.

Il presente PUA contempla alcune flessibilità nella sua attuazione meglio definite nella Tav. R.2 "Normativa Tecnica di Attuazione". Prima dell'effettivo inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria progettate nel presente PUA, sono consentiti interventi propedeutici per realizzazione di piazzali, recinzioni sul confine, regimazione delle acque, bonifiche da ordigni residuati bellici ed indagini varie, attraverso la presentazione di provvedimento amministrativo ai sensi di Legge.



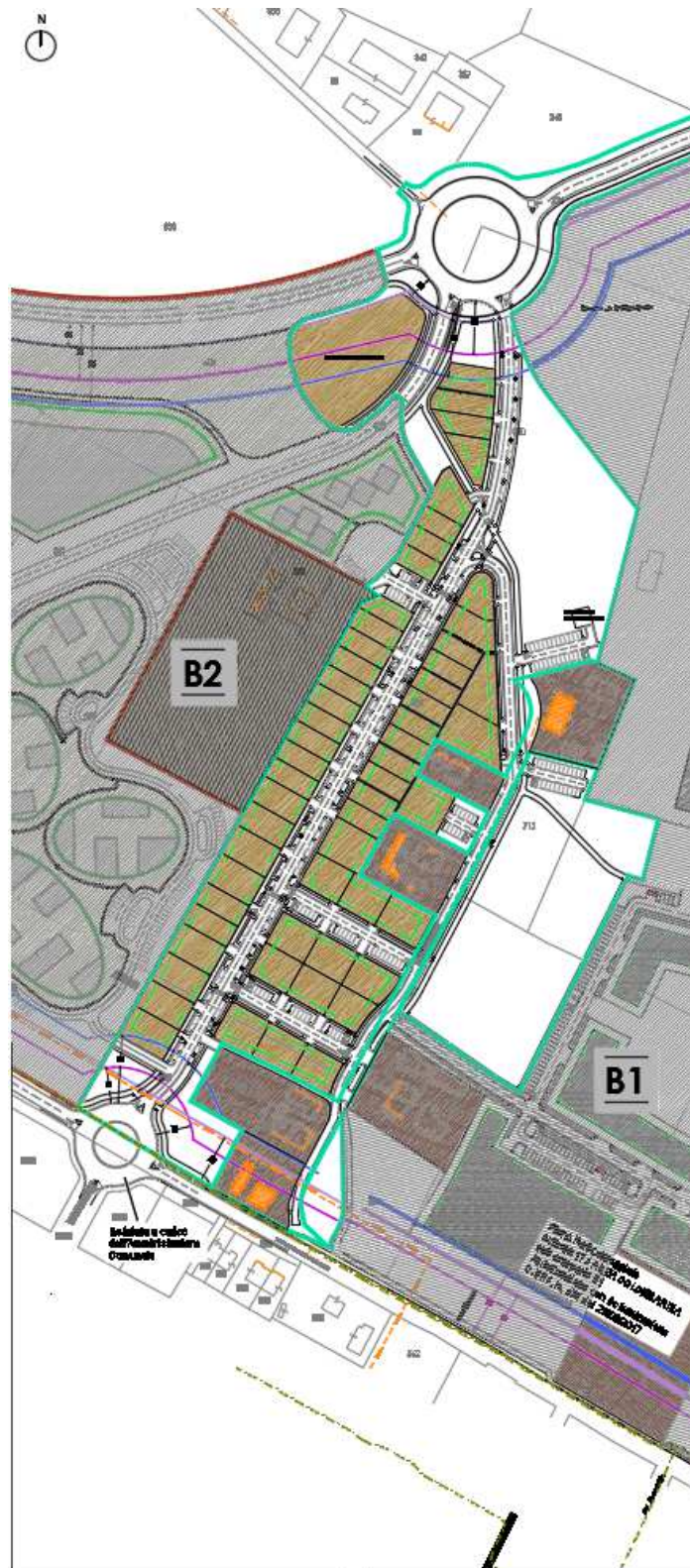
PLANIMETRIA DI PROGETTO – IPOTESI INSEDIATIVA



RENDER DI PROGETTO – IPOTESI INSEDIATIVA



RENDER DI PROGETTO – IPOTESI INSEDIATIVA



SUPERFICI FONDARIE



Sf superfici fondiarie mq 27.817 di cui:

- mq 24.209 residenziali
- mq 3.608 di bacino di laminazione

DATI DI PROGETTO

Il Piano Particolareggiato riferito al sub comparto B3 presenta una superficie territoriale reale di intervento pari a circa mq. 88.062,00 desunta da rilievo topografico. Le norme di scheda consentono, a seguito della scelta operata in merito all'utilizzo degli incentivi ed agli accordi definiti negli atti amministrativi approvati, un incremento delle percentuali sulle funzioni ammesse rapportate ai sub comparti B3 e B1 insieme considerati come di seguito elencate:

- A funzioni abitative MIN 15% - MAX 35% della UT
- b1 funzioni di servizio MAX 80% della UT
- b2 funzioni direzionali MAX 80% della UT
- b3 commercio al dettaglio MAX 30% della UT
esercizi pubblici MAX 80% della UT
- b4 funzioni artigianali MAX 80% della UT
- C funzioni produttive solo se compatibili MAX 70% della UT
- E funzioni alberghiere MAX 80% della UT

Il presente PUA contempla la destinazione residenziale prevedendo una SUL massima complessiva pari a mq. 17.522,00 con verifica accertata della percentuale minima e massima prevista da scheda riportata nell'elaborato Tav. 10 "Destinazioni d'uso – Simulazione Standard richiesto".

Anche se non espressamente citate nel presente piano, il cui assetto riporta la funzione residenziale prevalente, in termini di previsione, possono comunque essere previste altre destinazioni ammesse dalle norme di scheda purchè compatibili con la residenza e nel rispetto delle quantità di standard pubblico progettato. Eventuali cambi d'uso da residenziale ad altre funzioni che riducono la quota minima al di sotto del 15% della UT considerando i sub comparti A B1 e B3, sono attuabili con verifica complessiva sull'intera scheda compreso quindi anche il sub comparto B2 in modo da rispettare le percentuali richieste con riferimento alla UT dell'intera scheda. Si precisa inoltre eventuali cambi di destinazione d'uso ammesse per funzioni commerciali sono riferibili ad esercizi di vicinato ed esercizi pubblici.

Lo standard pubblico è stato calcolato prendendo in esame sia la quota prevista per la residenza pari a 30 mq./100 mc., sia la percentuale del 15% della St; il maggior valore così ottenuto riferito alla quota di verde pubblico ed alla quota di parcheggio pubblico, a seguito di verifica, risulta inferiore allo standard progettato.

Nel complesso il presente PUA individua circa mq. 60.245,00 di aree pubbliche costituite da circa mq. 35.943,00 di standard pubblico composto circa mq. 31.062,00 di verde pubblico attrezzato di cui circa mq. 7.117 collocato dentro la fascia di rispetto stradale, e circa mq. 4.881,00 di parcheggio pubblico alberato.

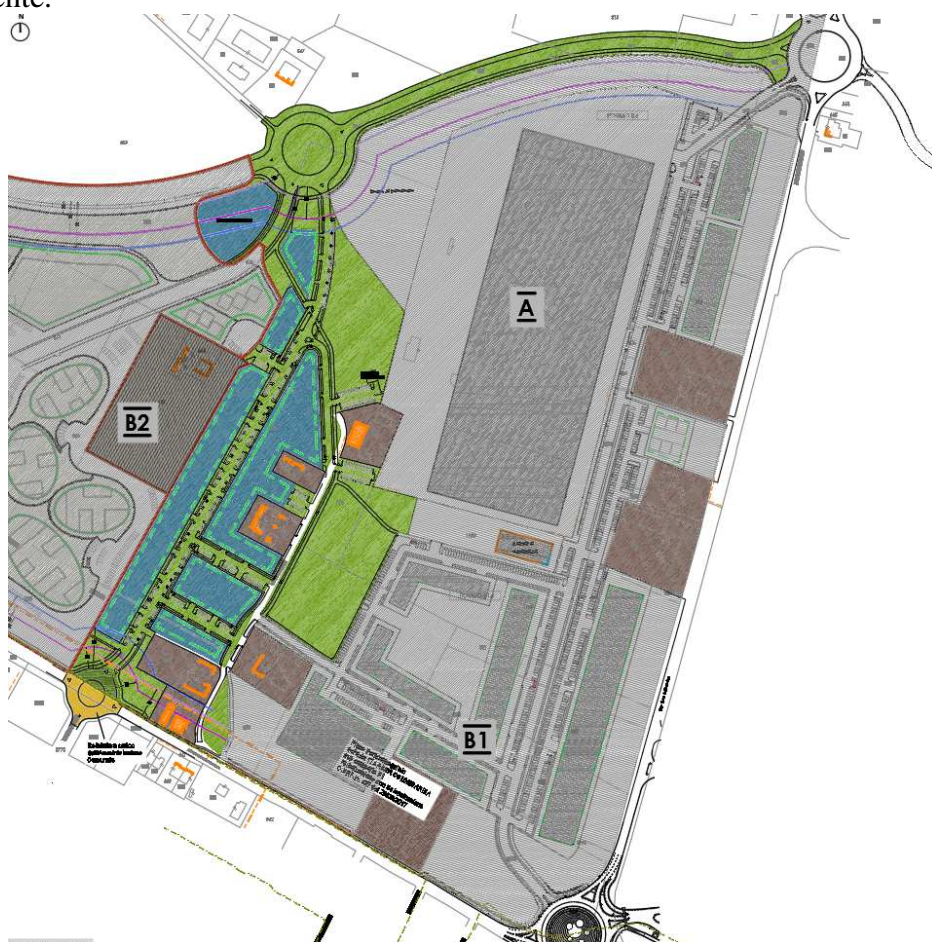
Le altre aree pubbliche pari a circa mq. 24.302 costituiscono la viabilità ed i corpi tecnici.

Anche in questo sub comparto B3, come già previsto anche per il sub comparto B1 in fase di attuazione, è presente un'eccedenza di standard pubblico pari a circa mq. 15.800,00 di verde pubblico e circa mq. 478,00 di parcheggio pubblico. Tali eccedenze sono da considerarsi standard pubblico




anticipato a favore degli altri sub comparti di scheda (B1, B2) e/o a favore di cambi di destinazione d'uso ammissibili nel sub comparto B3 e/o spostamenti/nuove aperture/modifiche ai passi carrai progettati nel presente PUA.

L'area privata di complessivi mq. 27.817,00 circa comprende la superficie fondiaria dei lotti privati pari a circa mq. 24.209,00 e la superficie a verde privato pertinente tutto il sistema di laminazione pari a circa mq. 3.608,00

La SUL massima residenziale ipotizzata nel presente PUA pari a mq. 17.522,00 viene distribuita sui vari lotti privati, è prevista un'altezza massima pari a ml. 8,50 ed i nuovi edifici dovranno essere realizzati nel rispetto dei requisiti di cui all' Art. 12.7 del PTCP in materia di ottimizzazione energetica nell'ottica del massimo contenimento delle emissioni e dell'uso di energia da fonti rinnovabili quali il solare termico e fotovoltaico. La progettazione privata dovrà altresì prevedere la verifica dei requisiti di cui all' Art. 26.3 "Prestazione sostenibilità" e Art. 26.4 "Prestazione identità" delle Norme del RUE vigente.



AREE PRIVATE E AREE PUBBLICHE

	AREE PRIVATE	27.817 mq (24.209 mq lotti edificabili + 3.608 mq bacino di laminazione)
	AREE PUBBLICHE	60.245 mq di cui
		circa mq 781 di area necessaria alla realizzazione della rotatoria



CALCOLO STANDARD DA CEDERE

Blocco Realizzativo 1 + sub B3a

PIANO PARTICOLAREGGIATO IN OGGETTO

STANDARD MINIMO DA CEDERE:

ST = 88,062 mq (18,316 mq Blocco Realizzativo 1 + 69,746 mq B3a)

15% della ST = 13.209 mq di cui

10% VERDE = 8.806 mq

5% PARCHEGGI = 4.403 mq

STANDARD DA CEDERE IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO IPOTIZZATE:



- RESIDENZIALE:

SUL $(8.761 \times 2) = 17.522$ mq (sub B3) X 3.35 (h) = 58.699 mc (volume)

58.699 mc X 30/100 = 17.610 mq

di cui:

58.699 mc X 26/100 = **15,262 mq (VERDE)**

58.699 mc X 4/100 = **2,348 mq (PARCHEGGIO)**

TOTALE:

VERDE: 15,262 mq > 8.806 mq (10% ST)

PARCHEGGIO: 2,348 mq < 4,403 mq (5% ST)

STANDARD EFFETTIVAMENTE CEDUTO

- VERDE

31,062 mq > 15,262 mq (In base al volume)

di cui:

23,945 mq fuori fascia di rispetto stradale > 15,262 mq (residenza)

7,117 mq in fascia di rispetto stradale

- PARCHEGGIO

4,881 mq > 4,403 mq (5% ST)