

Schema Inquadramento Operativo (S.I.O.)  
relativo alla Scheda di R.U.E. A.4  
"Area di via Emilia Levante 1"

UBICAZIONE: Via Emilia Levante N.25

PROPRIETA'  
BEACH PARK s.r.l. INQUADRAMENTO

Fg.176 Mapp. 298

Rapp. 1:200

PROGETTISTA

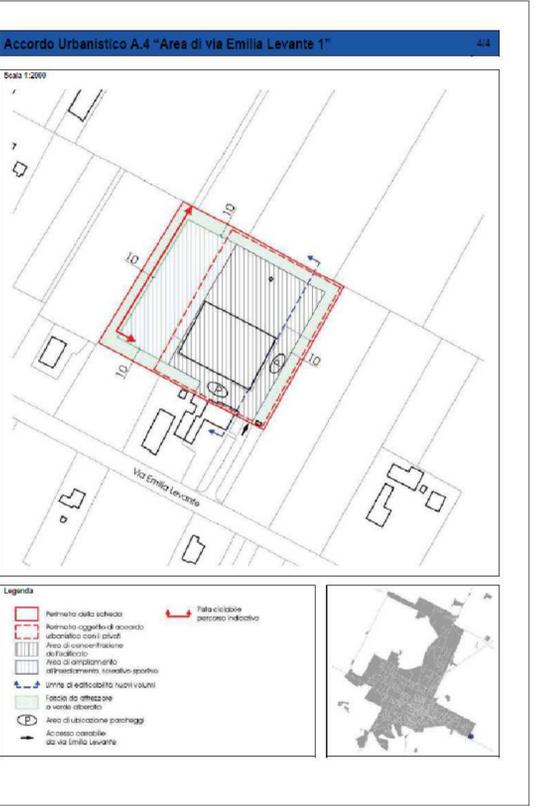


Inquadramento Catastale Area Privata Foglio 176 Mappale 298 Perimetro di Scheda A.4 "Area di Via Emilia Levante 1" R.U.E. Vigente

Accordo Urbanistico A.4 "Area di via Emilia Levante 1"	
(*) Elementi progettuali invariati	
(**) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2	
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>	
Ubicazione	Via Emilia Levante Tavola R.U.E. (P.3) Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 11.400 mq
Riferimento disciplina NSA	(*) Art. 11.4 (Area urbana a disciplina specifica - Accordi urbanistici in corso)
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>	
Strumento	(*) Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.
<b>DESTINAZIONI</b>	
Funzioni ammesse	(*) La trasformazione dell'area è finalizzata alla realizzazione di un insediamento ricreativo-sportivo, in particolare: - gli spazi destinati ad usi sportivi, intendendosi qui compreso anche le palestre, devono essere prevalenti e, in termini quantitativi, non possono essere inferiori al 50% della SUI realizzata; - sono ammesse, all'integrazione dei precedenti usi sportivi, le funzioni di cui all'art. 3.1 (Usi del territorio - Destinazioni d'uso) lettera c) e c1), purché riconducibili ed o connesse all'attività sportiva offerta dalle strutture in progetto; - deve essere garantito per almeno 20 anni l'accesso pubblico delle strutture, da regolamentarsi con apposito atto convenzionato.
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>	
Capacità insediativa	(*) La SUI massima ammessa è pari a 2.000 mq da localizzare entro l'area oggetto di accordo urbanistico con i privati.
<b>INCENTIVI E COMPENSAZIONI</b>	
(*) La SUI massima ammessa può essere incrementata, in base ai seguenti incentivi/speciali, predisponendo le seguenti prestazioni aggiuntive: - incentivo 1: incremento della SUI massima ammessa fino a 2.000 mq complessivi alle seguenti condizioni: - i nuovi edifici sono costruiti secondo criteri di bioedilizia, così come definiti nella Parte II, titolo III (Bioedilizia e qualità ambientale) dell'Allegato Tav. P.5 del P.U.C. (Vedi scheda e procedimenti); - al fine di incentivare la mobilità personale e ciclabile, sia realizzato il collegamento ciclopedonale di uso pubblico dell'area con via Salaria, inserendo in una fascia di terreno della larghezza pari ad almeno 5 m e provvisto di idonea segnaletica ed illuminazione; - fermo restando il rispetto delle leggi vigenti, i nuovi edifici soggetti a certificazione energetica devono avere una prestazione energetica (EP) con consumi pari o inferiori a 50 kWh/mq annuo; - per la quantità edificata in esubero rispetto a 2.000 mq deve essere prevista una emissione di CO <sub>2</sub> pari a zero, ricorrendo a più elevate prestazioni energetiche dei fabbricati e/o a misure compensative concordate nella misura e tempo di esemplari arborei, in accordo con l'Amministrazione Comunale e nella misura di 1 albero ad ogni mq di CO <sub>2</sub> zero da compensare; - incentivo 2: incremento della SUI massima ammessa fino a 5.000 mq complessivi, previo assolvimento dell'incentivo 1 e alle seguenti ulteriori condizioni: - al fine di incentivare il risparmio e il riuso della risorsa idrica, i sistemi di raccolta e di riutilizzo delle acque devono prevedere l'installazione di veri e propri impianti di raccolta e di riutilizzo di acqua piovana rispetto al parametro minimo di 1 mc/100 mq di SUI, con riferimento all'intera unità d'intervento; - al fine di ridurre le portate idrauliche immesse nei receptor finali, deve essere realizzato un bacino di limitazione prevedendone anche la funzione di habitat naturale, ricorrendo a tecniche costruttive che favoriscano la biodiversità, con la presenza permanente di sommi (leghemi) ed evitando la realizzazione di sommi inerte che presentino pendenze la cui media complessiva superi il 15%; Tale bacino deve essere localizzato sull'area oggetto di accordo urbanistico, in base al progetto da concordare con l'Amministrazione Comunale; - deve essere previsto uno studio per la fattibilità tecnico-economica del collegamento ciclopedonale fra il tratto di nuova realizzazione, che si affaccia su via Salaria, e la pista ciclopedonale esistente in via Fontana.	
<b>NOTIZIE TERRITORIALI</b>	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico con almeno 80 posti, necessario al funzionamento delle attività, nel rispetto dello schema grafico della presente scheda.
Attrezzature e spazi collettivi	
Diffusione ecologica ambientale	

Accordo Urbanistico A.4 "Area di via Emilia Levante 1"	
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRELIMINARE DI CUI AL TITOLO IV DELLE NORME DI ATTUAZIONE (obiettivi di qualità) E DI CUI ALLA PARTE II (Sostanziale degli interventi) DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL R.U.E. "ATTIVITA' EDILIZIA E PROCESSIONI"</b>	
<b>Mobilità</b>	
(*) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico punto carribile sulla via Emilia che disimpegna l'attuale ristorante e l'area perimetrate. Deve essere adeguato l'insediamento esistente, acquisendo il parere dell'Ente competente.	
<b>Statica</b>	
(*) In fase di Progetto Unitario deve essere rispettato il parere formulato ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/03 della Provincia di Ravenna con atto G.P. n. 31 del 13.02.2013 relativo all'approvazione della Variante n. 07 al PRG 98 - scheda n.111 "Area di via Emilia Levante 1", in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio, nonché dovrà essere rispettato il parere di cui all'Atto del presidente n. 11 del 23.09.2016.	
<b>Smanamento</b>	
(*) In fase di progetto attuativo deve essere previsto lo smantamento sull'intera area di intervento e il rilascio del parere da parte del Genio Militare competente.	
<b>Rischio idrogeologico</b>	
(*) Successivamente alla data di adozione del "Progetto di Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione Rischio Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico" dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli (27.04.2016), in fase di progetto attuativo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnico-costruttivi necessari a evitare o limitare l'esposizione dei beni e delle persone a rischi connessi all'insediamento considerando il trarre idrico di riferimento previsto per l'area dell'Allegato 6 "Tramiti idrici di riferimento per le aree di pianura sottoposte a rischio di allagamento (Art. 6)" della "Direttiva per le verifiche e il conseguimento degli obiettivi di sicurezza idraulica".	
<b>Energia:</b>	
(*) In sede di redazione del Progetto Unitario dovrà essere effettuata la valutazione della fattibilità tecnico-economica di cui all'art. 5 comma 4 L.R. 20/2004, prevedendo un corretto orientamento solare degli edifici di nuova costruzione ed il ricorso all'intercambiamento, alla cogenerazione o ad altre analoghe soluzioni tecniche che garantiscano prestazioni a loro paragonabili.	
(*) Deve essere ottimizzato il comportamento passivo degli edifici e devono essere impiegati generatori di calore e sistemi di climatizzazione ad elevato rendimento energetico.	
(*) Per i nuovi edifici si devono utilizzare fonti rinnovabili per soddisfare le esigenze energetiche (ad es. pannelli fotovoltaici), in particolare deve essere garantito che almeno il 20% dei consumi energetici sia soddisfatto da fonti rinnovabili.	
(*) Deve essere perseguito il risparmio energetico anche per gli impianti di illuminazione, sia su spazi pubblici che privati.	
<b>Acqua:</b>	
(*) Vanno adottate soluzioni finalizzate ad un rilevante risparmio idrico. In particolare: - devono essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche per finalità di irrigazione delle aree verdi e altri usi non irrigatori ed ogni altro utile da realizzare; - i nuovi servizi igienici dovranno prevedere il doppio pulsante per gli scarichi, seratoi e regolatori di flusso.	
<b>Rifiuti</b>	
(*) Deve essere verificata, in accordo con gli Enti ed Aziende preposte al servizio di raccolta e smaltimento rifiuti, la necessità di individuare nel comparto adeguate aree per lo stoccaggio temporaneo e differenziato dei rifiuti speciali e dei rifiuti assimilabili agli urbani.	
<b>Rumore</b>	
(*) Eventuali barriere antirumore a terra devono essere realizzate con elementi naturali al fine di ottenere un adeguato inserimento paesaggistico, ottimizzando la localizzazione delle fonti rumorose rispetto ai recettori sensibili.	
<b>Riduzione dell'impatto edilizio</b>	
(*) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 (Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibile) lettera b), dovrà essere realizzata una fascia attrezzata a verde alterata con le tecniche di forestazione di larghezza indicativa come da scheda. Il riferimento è rappresentato dalle fasce a verde realizzate in attuazione dell'accordo urbanistico. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto progettuale non definirà la precisa conformazione e localizzazione, ricercando l'integrazione con il nuovo tracciato ciclabile.	
<b>Edifici</b>	
(*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati nell'area di concentrazione dell'edificato e i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda.	
(*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 10 m.	
<b>ASPETTI PARTICOLARI DI SCHEDA</b>	
(*) L'attuazione della presente scheda progetto è subordinata all'assolvimento degli impegni assunti dal proponente nell'ambito dell'accordo urbanistico con i privati, redatto ai sensi dell'art.13 della L.R. 20/2004 e aggi. relativo alla scheda di PRG n.111 - "Area di via Emilia Levante 1" approvato con atto G.C. n. 218 del 10.07.2012 (Prot. n. 26594) e sottoscritto in data 17.09.2012, quale parte integrante della Variante al PRG n.87 in vigore (la Scheda n. 111 "Area di Via Emilia Levante 1" approvata con atto G.C. n. 56 del 23.03.2001).	
(*) Eventuali ampliamenti all'insediamento ricreativo-sportivo potranno essere localizzati entro la porzione di terreno individuata con apposita restituta nella parte grafica. Entro tale area è consentito localizzare unitamente parcheggi.	

Accordo Urbanistico A.4 "Area di via Emilia Levante 1"	
congi per le attività sportive all'aperto e attrezzature connesse al loro utilizzo quali strutture stagionali, strutture rifuse al suolo dotate di copertura non fissa o simili, tali attrezzature che devono rimanere connesse all'attività sportiva insediata nell'area oggetto di accordo urbanistico, non dovranno comportare la realizzazione di ampie superfici non permeabili. Eventuali nuove superfici a parcheggio dovranno avere le medesime caratteristiche ed essere realizzate in continuità con il parcheggio pubblico esistente.	

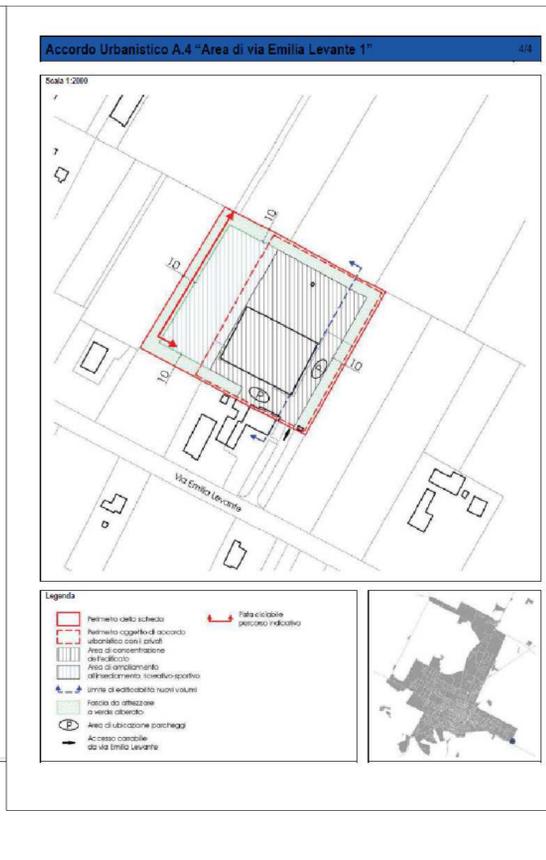


Scheda A4.4 "Area di Via Emilia Levante 1" - ATTUALE

Accordo Urbanistico A.4 "Area di via Emilia Levante 1"	
(*) Elementi progettuali invariati	
(**) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2	
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>	
Ubicazione	Via Emilia Levante Tavola R.U.E. (P.3) Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 11.400 mq
Riferimento disciplina NSA	(*) Art. 11.4 (Area urbana a disciplina specifica - Accordi urbanistici in corso)
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>	
Strumento	(*) Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.
<b>DESTINAZIONI</b>	
Funzioni ammesse	(*) La trasformazione dell'area è finalizzata alla realizzazione di un insediamento ricreativo-sportivo, in particolare: - gli spazi destinati ad usi sportivi, intendendosi qui compreso anche le palestre, devono essere prevalenti e, in termini quantitativi, non possono essere inferiori al 50% della SUI realizzata; - sono ammesse, all'integrazione dei precedenti usi sportivi, le funzioni di cui all'art. 3.1 (Usi del territorio - Destinazioni d'uso) lettera c) e c1), purché riconducibili ed o connesse all'attività sportiva offerta dalle strutture in progetto; - deve essere garantito per almeno 20 anni l'accesso pubblico delle strutture, da regolamentarsi con apposito atto convenzionato.
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>	
Capacità insediativa	(*) La SUI massima ammessa è pari a 2.000 mq da localizzare entro l'area oggetto di accordo urbanistico con i privati.
<b>INCENTIVI E COMPENSAZIONI</b>	
(*) La SUI massima ammessa può essere incrementata, in base ai seguenti incentivi/speciali, predisponendo le seguenti prestazioni aggiuntive: - incentivo 1: incremento della SUI massima ammessa fino a 2.000 mq complessivi alle seguenti condizioni: - i nuovi edifici sono costruiti secondo criteri di bioedilizia, così come definiti nella Parte II, titolo III (Bioedilizia e qualità ambientale) dell'Allegato Tav. P.5 del P.U.C. (Vedi scheda e procedimenti); - al fine di incentivare la mobilità personale e ciclabile, sia realizzato il collegamento ciclopedonale di uso pubblico dell'area con via Salaria, inserendo in una fascia di terreno della larghezza pari ad almeno 5 m e provvisto di idonea segnaletica ed illuminazione; - fermo restando il rispetto delle leggi vigenti, i nuovi edifici soggetti a certificazione energetica devono avere una prestazione energetica (EP) con consumi pari o inferiori a 50 kWh/mq annuo; - per la quantità edificata in esubero rispetto a 2.000 mq deve essere prevista una emissione di CO <sub>2</sub> pari a zero, ricorrendo a più elevate prestazioni energetiche dei fabbricati e/o a misure compensative concordate nella misura e tempo di esemplari arborei, in accordo con l'Amministrazione Comunale e nella misura di 1 albero ad ogni mq di CO <sub>2</sub> zero da compensare; - incentivo 2: incremento della SUI massima ammessa fino a 5.000 mq complessivi, previo assolvimento dell'incentivo 1 e alle seguenti ulteriori condizioni: - al fine di incentivare il risparmio e il riuso della risorsa idrica, i sistemi di raccolta e di riutilizzo delle acque devono prevedere l'installazione di veri e propri impianti di raccolta e di riutilizzo di acqua piovana rispetto al parametro minimo di 1 mc/100 mq di SUI, con riferimento all'intera unità d'intervento; - al fine di ridurre le portate idrauliche immesse nei receptor finali, deve essere realizzato un bacino di limitazione prevedendone anche la funzione di habitat naturale, ricorrendo a tecniche costruttive che favoriscano la biodiversità, con la presenza permanente di sommi (leghemi) ed evitando la realizzazione di sommi inerte che presentino pendenze la cui media complessiva superi il 15%; Tale bacino deve essere localizzato sull'area oggetto di accordo urbanistico, in base al progetto da concordare con l'Amministrazione Comunale; - deve essere previsto uno studio per la fattibilità tecnico-economica del collegamento ciclopedonale fra il tratto di nuova realizzazione, che si affaccia su via Salaria, e la pista ciclopedonale esistente in via Fontana.	
<b>NOTIZIE TERRITORIALI</b>	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico con almeno 80 posti, necessario al funzionamento delle attività, nel rispetto dello schema grafico della presente scheda.
Attrezzature e spazi collettivi	
Diffusione ecologica ambientale	

Accordo Urbanistico A.4 "Area di via Emilia Levante 1"	
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRELIMINARE DI CUI AL TITOLO IV DELLE NORME DI ATTUAZIONE (obiettivi di qualità) E DI CUI ALLA PARTE II (Sostanziale degli interventi) DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL R.U.E. "ATTIVITA' EDILIZIA E PROCESSIONI"</b>	
<b>Mobilità</b>	
(*) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico punto carribile sulla via Emilia che disimpegna l'attuale ristorante e l'area perimetrate. Deve essere adeguato l'insediamento esistente, acquisendo il parere dell'Ente competente.	
<b>Statica</b>	
(*) In fase di Progetto Unitario deve essere rispettato il parere formulato ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/03 della Provincia di Ravenna con atto G.P. n. 31 del 13.02.2013 relativo all'approvazione della Variante n. 07 al PRG 98 - scheda n.111 "Area di via Emilia Levante 1", in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio, nonché dovrà essere rispettato il parere di cui all'Atto del presidente n. 11 del 23.09.2016.	
<b>Smanamento</b>	
(*) In fase di progetto attuativo deve essere previsto lo smantamento sull'intera area di intervento e il rilascio del parere da parte del Genio Militare competente.	
<b>Rischio idrogeologico</b>	
(*) Successivamente alla data di adozione del "Progetto di Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione Rischio Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico" dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli (27.04.2016), in fase di progetto attuativo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnico-costruttivi necessari a evitare o limitare l'esposizione dei beni e delle persone a rischi connessi all'insediamento considerando il trarre idrico di riferimento previsto per l'area dell'Allegato 6 "Tramiti idrici di riferimento per le aree di pianura sottoposte a rischio di allagamento (Art. 6)" della "Direttiva per le verifiche e il conseguimento degli obiettivi di sicurezza idraulica".	
<b>Energia:</b>	
(*) In sede di redazione del Progetto Unitario dovrà essere effettuata la valutazione della fattibilità tecnico-economica di cui all'art. 5 comma 4 L.R. 20/2004, prevedendo un corretto orientamento solare degli edifici di nuova costruzione ed il ricorso all'intercambiamento, alla cogenerazione o ad altre analoghe soluzioni tecniche che garantiscano prestazioni a loro paragonabili.	
(*) Deve essere ottimizzato il comportamento passivo degli edifici e devono essere impiegati generatori di calore e sistemi di climatizzazione ad elevato rendimento energetico.	
(*) Per i nuovi edifici si devono utilizzare fonti rinnovabili per soddisfare le esigenze energetiche (ad es. pannelli fotovoltaici), in particolare deve essere garantito che almeno il 20% dei consumi energetici sia soddisfatto da fonti rinnovabili.	
(*) Deve essere perseguito il risparmio energetico anche per gli impianti di illuminazione, sia su spazi pubblici che privati.	
<b>Acqua:</b>	
(*) Vanno adottate soluzioni finalizzate ad un rilevante risparmio idrico. In particolare: - devono essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche per finalità di irrigazione delle aree verdi e altri usi non irrigatori ed ogni altro utile da realizzare; - i nuovi servizi igienici dovranno prevedere il doppio pulsante per gli scarichi, seratoi e regolatori di flusso.	
<b>Rifiuti</b>	
(*) Deve essere verificata, in accordo con gli Enti ed Aziende preposte al servizio di raccolta e smaltimento rifiuti, la necessità di individuare nel comparto adeguate aree per lo stoccaggio temporaneo e differenziato dei rifiuti speciali e dei rifiuti assimilabili agli urbani.	
<b>Rumore</b>	
(*) Eventuali barriere antirumore a terra devono essere realizzate con elementi naturali al fine di ottenere un adeguato inserimento paesaggistico, ottimizzando la localizzazione delle fonti rumorose rispetto ai recettori sensibili.	
<b>Riduzione dell'impatto edilizio</b>	
(*) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 (Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibile) lettera b), dovrà essere realizzata una fascia attrezzata a verde alterata con le tecniche di forestazione di larghezza indicativa come da scheda. Il riferimento è rappresentato dalle fasce a verde realizzate in attuazione dell'accordo urbanistico. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto progettuale non definirà la precisa conformazione e localizzazione, ricercando l'integrazione con il nuovo tracciato ciclabile.	
<b>Edifici</b>	
(*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati nell'area di concentrazione dell'edificato e i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda.	
(*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 10 m.	
<b>ASPETTI PARTICOLARI DI SCHEDA</b>	
(*) L'attuazione della presente scheda progetto è subordinata all'assolvimento degli impegni assunti dal proponente nell'ambito dell'accordo urbanistico con i privati, redatto ai sensi dell'art.13 della L.R. 20/2004 e aggi. relativo alla scheda di PRG n.111 - "Area di via Emilia Levante 1" approvato con atto G.C. n. 218 del 10.07.2012 (Prot. n. 26594) e sottoscritto in data 17.09.2012, quale parte integrante della Variante al PRG n.87 in vigore (la Scheda n. 111 "Area di Via Emilia Levante 1" approvata con atto G.C. n. 56 del 23.03.2001).	
(*) Eventuali ampliamenti all'insediamento ricreativo-sportivo potranno essere localizzati entro la porzione di terreno individuata con apposita restituta nella parte grafica. Entro tale area è consentito localizzare unitamente parcheggi.	

Accordo Urbanistico A.4 "Area di via Emilia Levante 1"	
congi per le attività sportive all'aperto e attrezzature connesse al loro utilizzo quali strutture stagionali, strutture rifuse al suolo dotate di copertura non fissa o simili, tali attrezzature che devono rimanere connesse all'attività sportiva insediata nell'area oggetto di accordo urbanistico, non dovranno comportare la realizzazione di ampie superfici non permeabili. Eventuali nuove superfici a parcheggio dovranno avere le medesime caratteristiche ed essere realizzate in continuità con il parcheggio pubblico esistente.	



Scheda A4.4 "Area di Via Emilia Levante 1" - PROGETTO