

(*) Elementi progettuali invariati

(-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

Ubicazione	Via Granarolo, via Corgin, via S. Cristoforo di Mezzeno Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4
Estensione dell'area	circa 489.055 mq (circa 386.404 mq sub area A e circa 102.651 mq sub area B)
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 8 [Ambito produttivo specializzato] ad eccezione delle aree indicate nella parte grafica della scheda disciplinate con le regole di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato].

MODALITA' ATTUATIVE

Strumento	(-) La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B) attuabili autonomamente, in particolare: Sub area A: (-) All'interno dell'area di completamento "C1", indicata nella parte grafica della presente scheda, intervento edilizio diretto. (*) All'interno della zona di mitigazione e riequilibrio ambientale: intervento edilizio diretto per realizzare opere finalizzate a ridurre gli impatti di interventi nell'ambito di procedure di valutazione ambientali ai sensi di legge, quali schermature con tecniche di naturalizzazione (es. rilevati in terra) e/o regimentazioni idrauliche. Limitatamente a tali previsioni non è necessaria la verifica delle condizioni di cui alla presente scheda. (-) Per interventi all'esterno dell'area di completamento "C1", Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la sub area. Sub area B: (-) All'interno dell'area di completamento "C2", indicata nella parte grafica della presente scheda, intervento edilizio diretto. (-) Per interventi all'esterno dell'area di completamento "C2", Intervento edilizio diretto esteso a tutta la sub area.
------------------	---

DESTINAZIONI

Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "ambiti produttivi specializzati" di cui all'art. 8, con le seguenti limitazioni: - il commercio al dettaglio di cui alla lettera B punto b3 è consentito fino ad un massimo di 300 mq per ciascuna sub area
-------------------------	---

Sub area A

CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	(*) L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 0,3 mq/mq calcolato sull'intera superficie della sub area A. (*) All'interno dell'area di completamento "C1" indicata nella parte grafica della presente scheda è consentito un ampliamento della Sul esistente fino al massimo del 20%, fermo restando la verifica della potenzialità edificatoria complessiva calcolata sull'intera superficie della sub area A. (*) All'interno delle aree indicate nella parte grafica della scheda come "area urbana di conservazione del verde privato", la capacità insediativa ammessa discende dall'applicazione dell'art. 11.5.
-----------------------------	---

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	(-) Nell'area indicata nella parte grafica della scheda come "area urbana di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 è possibile utilizzare gli "incentivi" previsti per tali aree secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].
--	--

DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	(*) All'esterno dell'area di completamento "C1", l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della dotazione obbligatoria di aree pubbliche nella misura minima del 15% della superficie territoriale dell'intera Scheda Progetto n.48 "Area Tampieri", fermo restando il rispetto delle seguenti condizioni che concorrono al soddisfacimento delle quantità minime sopra richieste: - realizzazione e cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda; fermo restando la consistenza minima di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione; - Possibilità di aggiornamento dell'atto allegato alla Concessione Edilizia n.170 del 08.05.2001
Dotazioni ecologiche ambientali	(-) Entro l'area di completamento "C1", gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento della "Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale" di cui all'art. 20.2, come rappresentato nella parte grafica della presente scheda, dando come priorità alla zona di mitigazione prospiciente alla via Granarolo. Nelle "Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale" è possibile realizzare opere di riordino idraulico, quali la ricollocazione dello Scolo Fosso Vetro e limitatamente al fronte lungo la Via Granarolo è possibile realizzare parcheggi con caratteristiche di minimo impatto.

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

<p>Prestazione sicurezza</p>	<p>Mobilità (*) E' fatto divieto di realizzare nuovi accessi carrabili sulla via Granarolo e sulla via Corgin.</p> <p>Sismica (*) Esternamente all'area di completamento "C1" nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate adeguate prove di approfondimento fra cui almeno una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica) e un carotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m.</p> <p>Acqua (*) In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e sub-superficiale del comparto; tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione in relazione alla scarsa profondità della falda.</p> <p>Rischio idraulico (*) Il Progetto Unitario, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte ad attenuare il rischio idraulico dell'area, deve essere sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale per gli adeguamenti alla rete scolante superficiale. In particolare potrà essere valutata la ricollocazione, in posizione idraulicamente più favorevole, e il rizeionamento dello scolo Fosso Vetro, nonché l'adeguamento dell'interferenza dello scolo Fosso Vetro con la via S.Cristoforo di Mezzeno.</p>
<p>Prestazione sostenibilità</p>	<p>Riduzione dell'impatto edilizio e alberature (-) Entro l'area di completamento "C1", vista la realizzazione/mantenimento della zona di mitigazione di cui al punto "Dotazioni ecologiche ambientali", l'attuazione degli interventi non è subordinata al soddisfacimento delle prestazioni riguardanti la riduzione dell'impatto edilizio e le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettere a e b.</p> <p>Verde (-) Devono essere previste soluzioni che realizzano interconnessioni/continuità tra il verde perimetrale interno alla scheda, i bacini di laminazione, i canali di scolo e bonifica e le aree agricole confinanti con la scheda; il tutto con l'obiettivo di favorire le reti ecologiche.</p>
<p>Prestazione identità</p>	<p>Edifici (*) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore culturale e testimoniale devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].</p>

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

	<p>(*) L'Atto d'Obbligo allegato alla Concessione Edilizia n.170 del 08.05.2001 prevede l'impegno della proprietà ad eseguire la manutenzione delle aree a verde pubblico. Tale impegno sarà da estendersi anche alle aree pubbliche di nuova realizzazione.</p> <p>(*) L'Atto d'Obbligo allegato alla Concessione Edilizia n.170 del 08.05.2001 prevede la possibilità di convogliare nelle aree a verde pubblico le acque meteoriche derivanti da aree private, il tutto senza pregiudicare la fruibilità delle suddette aree di standard pubblico e a fronte dell'impegno della proprietà di eseguire la manutenzione e la riparazione degli apparati tecnici di adduzione e deflusso delle acque. Tale possibilità è estesa anche alle aree pubbliche di nuova realizzazione.</p> <p>(*) Parte della sub area A della presente scheda progetto rientra all'interno del polo funzionale F.2 "Parco scientifico e distretto della logistica", le previsioni di progetto dovranno pertanto garantire coerenza con quanto riportato nella scheda progetto del polo.</p>
--	---

Sub area B

CARICO URBANISTICO AMMESSO

<p>Capacità insediativa</p>	<p>(*) L'indice di utilizzazione territoriale è 0,5 mq/mq calcolato sull'intera superficie della sub area B.</p> <p>(*) All'interno dell'area di completamento "C2", indicata nella parte grafica della presente scheda, è consentito un ampliamento della Sul esistente fino al massimo del 10%, fermo restando la verifica della potenzialità edificatoria complessiva calcolata sull'intera superficie della sub area B.</p>
------------------------------------	---

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	<p>(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].</p>
--	---

DOTAZIONI TERRITORIALI

<p>Infrastrutture per l'urbanizzazione</p>	
<p>Attrezzature e spazi collettivi</p>	<p>(*) All'esterno dell'area di completamento "C2", l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della dotazione obbligatoria di aree pubbliche nella misura minima del 15% della St dell'intera Scheda Progetto U.46 "Area Tampieri", fermo restando il rispetto delle seguenti condizioni che concorrono al soddisfacimento delle quantità minime sopra richieste: - realizzazione e cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda. Fermo restando la consistenza minima di tale aree,</p>

	<p>il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.</p> <p>- Possibilità di aggiornamento dell'Atto Convenzionale allegato alla Concessione Edilizia n.170 del 08.05.2001.</p>
Dotazioni ecologiche ambientali	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

Prestazione sicurezza	<p>Mobilità</p> <p>(*) L'accesso al comparto deve avvenire dal passo carrabile esistente o dall'apertura di un nuovo passo carrabile sulla via Corgin (in corrispondenza della rotatoria esistente) e/o dalla sub area A già dotata delle opere di urbanizzazione.</p> <p>Sismica</p> <p>(*) Esternamente all'area di completamento "C2" nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate adeguate prove di approfondimento fra cui almeno una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica) e un carotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m.</p> <p>Acqua</p> <p>(*) In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale del comparto; tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione in relazione alla scarsa profondità della falda.</p>
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	<p>Edifici</p> <p>(*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda.</p>













ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

	<p>(*) La sub area B della presente scheda progetto rientra all'interno del polo funzionale F.2 "Parco scientifico e distretto della logistica", le previsioni di progetto dovranno pertanto garantire coerenza con quanto riportato nella scheda progetto del polo.</p>
--	--

Scala 1:10000



Legenda

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Perimetro della scheda |  | Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale |
|  | Divisione della scheda in sub aree (A - B) |  | Edificio di valore culturale - testimone |
|  | Area di completamento "C1" |  | Passi carrabili su via Granarolo e via Cargin |
|  | Area di completamento "C2" |  | Limite di edificabilità |
|  | Aree di concentrazione dello standard pubblico o di uso pubblico | | |
|  | Area attrezzata a parcheggio pubblico | | |
|  | Area attrezzata a verde pubblico | | |
|  | Area urbana di conservazione del verde privato | | |

