

COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO SIO

Schede progetto
U12 e U.13

"Area di via Lesi-Cesarolo"
"Area di via Cesarolo"

COMMITTENZA :

AURORA s.r.l.
Viale Marconi 28/6, 48018 Faenza (RA)
Telefono/fax: 0546 25000
info@aurorafaenza.it

DATA : aprile 2018

PROGETTAZIONE:

Studio Conti e Galegati architetti associati
via Salvolini 15, 48018 Faenza (RA)
via Garibaldi 95, 48022 Lugo (RA)
Telefono/fax: 0546 26440
studiocontigalegati@gmail.com

COLLABORATORI
Arch. Mattia Ravagli

Relazione tecnica illustrativa

documentazione catastale ed elaborati schede progetto

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto: Richiesta di S.I.O. Relativamente alle schede progetto

U.12 – Area Via Lesi – Via Cesarolo – sub-area A);

U.13 – Area di via Cesarolo,

individuate dall'elaborato P.1 del RUE vigente del Comune di Faenza

Dati Catastali:

Sull'area oggetto di S.I.O. insistono le proprietà di AURORA s.r.l. con sede in Faenza Viale Marconi n. 28/6, site in Faenza Via Lesi – Via Cesarolo:

- Area di Via Lesi – Via Cesarolo (sub area A) della scheda U.12 al Fg. 152 Mapp. 906 di mq. 9.740;
- Area di Via Cesarolo della scheda U.13 al Fg. 175, mapp. 1437 di mq. 7.400

L'area oggetto di richiesta di S.I.O. è disciplinata da due distinte schede dell'elaborato P1 del vigente RUE del Comune di Faenza e dal punto 2) dell'art. 31 delle N.d.A. elaborato P.2

Proposta di S.I.O.:

La proposta si riferisce alla possibilità/opportunità di unire e quindi di coordinare le previsioni contenute in entrambe le schede di RUE in un unico Schema di Inquadramento Operativo, per offrire una proposta urbanistica più qualificata che, potendosi avvalere della presenza di un'unica proprietà, può così prevedere azioni articolate e ottimizzate sia sotto il profilo prettamente infrastrutturale che di carattere funzionale.

Poiché la società AURORA s.r.l. proprietaria dei terreni è il primo soggetto attuatore di sub-area nell'area disciplinata dalla scheda U.12, oltre alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti previsti, si dovrà assumere l'onere di realizzare la viabilità di collegamento tra la Via Cesarolo e la Via Lesi, compreso l'adeguamento dell'intersezione tra il prolungamento di Via Lesi con la via Cesarolo medesima.

La proposta di intervento prevede la continuità delle opere infrastrutturali (viabilità, pista ciclabile, fasce verdi, marciapiedi, pubblica illuminazione e sottoservizi) tra il prolungamento di Via Lesi (a servizio degli insediamenti previsti sulla scheda U.12) e la nuova viabilità di servizio raggiungibile dalla via Cesarolo, a servizio degli insediamenti previsti dalla scheda U.13.

In questo quadro di coerenza funzionale sarà possibile ottimizzare i collegamenti e i punti singolari per la valorizzazione dei caratteri territoriali.

Il prolungamento di Via Lesi (intervento extra-comparto previsto esplicitamente dalla scheda U.12) sarà realizzato con caratteristiche dimensionali analoghe al tratto esistente, sarà dotato di una pista ciclabile lato ferrovia, separato dalla viabilità carrabile da un'aiuola longitudinale di ml. 1.50 di larghezza, con piante e lampioni, atti a servire entrambi i percorsi.

Sul lato opposto, lato monte, saranno individuati gli accessi carrabili all'interno di una profonda fascia di verde pubblico, dotati di parcheggi pubblici posti ai due lati di ingresso dei

medesimi accessi carrabili, così da garantire maggior sicurezza per la viabilità ed un miglior servizio per i residenti. Il primo ingresso carrabile sarà posto ad oltre 12 ml. dall'incrocio della rotonda in fondo a via Corbara.

Il punto di intersezione tra detto prolungamento di via Lesi e la via Cesarolo, debitamente allargata sino ad oltre il nuovo innesto con la viabilità di servizio agli insediamenti previsti nell'area della scheda U.13, è stato oggetto di uno studio di dettaglio per una corretta valutazione della tipologia di incrocio a raso a tre bracci. I particolari esecutivi dell'innesto illustrano nel dettaglio le caratteristiche dimensionali delle corsie, dei raggi di curvatura, delle aree di rispetto e delle ampie fasce verdi atte a garantirne la funzionalità e la sicurezza.

L'allargamento della Via Cesarolo prevede altresì l'inserimento del marciapiede in continuità con quello esistente, prolungato sino a quello di nuova realizzazione a servizio dell'insediamento previsto nella scheda U.13.

Particolare attenzione è stata rivolta al dimensionamento dell'innesto tra la via Cesarolo e la viabilità a servizio della scheda U.13, per verificare la futura possibilità di realizzare una rampa carrabile di idonee dimensioni e pendenza atta a permettere il sottopasso ferroviario sul prolungamento dell'attuale via Cesarolo. (vedi particolari dimensionali allegati).

La scheda U.13 sarà caratterizzata dalla presenza di un ampio spazio da attrezzare a verde pubblico in continuità con la fascia di verde a parco attrezzato già presente sulle aree adiacenti, lato ferrovia.

L'insediamento proposto infatti sarà contiguo a quello già presente con accesso dalla Via Archi, con il quale sarà collegato con un percorso carrabile di servizio o a senso unico, costeggiato dal verde, posto anche a protezione della pista ciclopedonale che già corre sul lato Ovest, sino a collegarsi con quella di progetto posta a valle tra la nuova area a verde attrezzato e i parcheggi della lottizzazione, per poi congiungersi con la pista prevista a servizio della scheda U.12

Questa ubicazione della pista ciclabile permetterà di collegarsi al parco pubblico esistente posto in adiacenza ad Est del complesso, prevedendo di integrare il percorso con un intervento extra-comparto atto a rendere ancor più funzionale la pista ciclabile che potrà così servire e attraversare in continuità l'intera fascia a verde pubblico, posta a filtro sul lato della ferrovia, per tutti gli insediamenti della zona.

Il disegno proposto con il SIO va quindi oltre la programmazione di una singola scheda, ma intende ridisegnare un'ampia area sfruttando la contiguità delle schede progetto, connettendo, viabilità, pista ciclopedonale, verde e parcheggi. Ciò permetterà altresì di meglio coordinare gli interventi infrastrutturali e la realizzazione dei sottoservizi: ad esempio la dotazione dell'energia elettrica potrà essere posta in continuità sin da subito sfruttando le potenzialità offerte dalla presenza della cabina Enel in fregio al perimetro della scheda U12.

Per tutti i servizi delle reti tecnologiche quali rete fognante, acquedotto, rete distribuzione del gas e allacciamento elettrico, si prevede la realizzazione in estensione a

quelli già predisposti nella fase di urbanizzazioni delle lottizzazioni già ultimate, poste a monte della Via Lesi.

Tutte le nuove linee (acquedotto, rete gas, telefono/fibra, energia elettrica, pubblica illuminazione...) potranno essere progettate in continuità all'esistente, sfruttando le potenzialità di entrambe le aree progetto.

Infine il collettore fognario delle acque meteoriche già predisposto per permettere il corretto e calcolato smaltimento delle acque al fine di supportare le previsioni delle nuove impermeabilizzazioni dei terreni in funzione delle lottizzazioni previste, sarà intercettato per i necessari collegamenti ai lotti e alle aree di progetto previste.

Inquadramento urbanistico

Nel rispetto delle previsioni contenute nelle Schede U.12 e U.13, il SIO pone i seguenti elementi progettuali:

Scheda U.12 – Area Via Lesi – Via Cesarolo

La Superficie territoriale St. comprendente l'intera area perimetrata da scheda come Sub-Area A) misura mq. 9.740 di cui mq. 8.800 destinati a superficie fondiaria (Sf) e ad attrezzature/spazi collettivi (Verde e Parcheggi). La quota rimanente sarà lasciata di rispetto alla viabilità in fregio alla via Cesarolo, in funzione dello svincolo di innesto con il prolungamento della Via Lesi.

Nell'ipotesi di SIO qui allegata la superficie fondiaria misura complessivamente mq. 6.068 mentre il terreno destinato a servizi e attrezzature presenterà una superficie complessiva di mq. 2.732, corrispondente a 1,00 mq/mq di SUL edificabile sull'intero sub comparto, per una volumetria massima edificabile di mc. 8.440 (appena inferiore a mc. 8.448 Vol. max ammissibile di Scheda).

Nello specifico si prevede la realizzazione di n. 6 lotti edificabili dei quali 5 bifamigliari con edifici previsti a due piani fuori terra per un'altezza massima di 6.20 ml. all'intradosso del solaio di copertura.

Il lotto centrale prevede invece un insediamento più complesso costituito da due caseggiati contrapposti, con tipologia a schiera di cinque alloggi ciascuno (di diversa dimensione), con un unico accesso carrabile centrale atto a servire il piano dei garage e dei servizi posto ad un livello più basso rispetto alla viabilità pubblica, mentre gli alloggi indipendenti saranno accessibili dal percorso pedonale leggermente sopraelevato rispetto alla profonda fascia di verde pubblico adiacente la strada carrabile, che correrà perimetralmente al lotto lasciando ampi spazi di verde privato a servizio degli alloggi. Gli altri lotti presenteranno tutti due accessi carrabili dalla pubblica via, mitigati da ampie fasce di verde. I parcheggi saranno ricavati sui due lati di ogni ingresso carrabile, favorendo così la sicurezza rispetto alla viabilità principale.

Scheda U.13 – Area di Via Cesarolo

La Superficie territoriale St. comprendente l'intera area perimetrata da scheda (al netto dell'area da attrezzare a parco pubblico non di proprietà Aurora s.r.l.) misura c.a. mq. 7.650 da destinare a superficie fondiaria (Sf) e ad attrezzature/spazi collettivi (Verde e Parcheggi).

All'interno di detta area si dovrà prevedere la viabilità a servizio del nuovo insediamento, la pista ciclopedonale di collegamento con l'intero comparto di via Lesi e dei parchi adiacenti e i parcheggi pubblici in fregio alla suddetta viabilità.

Nell'ipotesi di SIO qui allegata la superficie fondiaria misura complessivamente mq. 4.472, mentre la quota rimanente di terreno sarà destinata a viabilità, servizi e attrezzature. Complessivamente si prevede una volumetria massima edificabile di mc. 11.250 mc (inferiore alla volumetria massima ammissibile da Scheda di mc. 11.300).

Nello specifico si prevede la realizzazione di n. 2 macrolotti edificabili: nel primo (lotto a) si potranno realizzare due piccoli condomini di 15 alloggi/cad. su quattro piani fuori terra più un piano interrato per garage. Nel secondo (lotto b), dove si prevede la possibilità di ricavare due accessi carrabili indipendenti, si potranno edificare altre quattro unità residenziali con due o più piani fuori terra.

Nel SIO si prevede inoltre che la pista ciclabile proveniente dal prolungamento di Via Lesi, già descritta per l'attuazione della scheda U.12, oltre a servire l'area della scheda U.13, prosegua sino a collegare il parco di Via Bellenghi (con accesso anche dal parcheggio in testa alla via) posto in adiacenza al parco pubblico, da attrezzare nel rispetto degli obblighi contenuti nella scheda U.13.

La medesima pista ciclopedonale attraverserà il percorso carrabile pubblico di servizio al nuovo insediamento residenziale, per collegarsi alla pista esistente di Via Archi, separata dalla viabilità carrabile, da una fascia di verde pubblico di larghezza non inferiore a ml. 1,50.

Dalla viabilità/parcheggio pubblico di via Archi, attualmente a fondo cieco, sarà possibile raggiungere la nuova viabilità di progetto della scheda U.13 attraverso il prolungamento della pista ciclopedonale da un lato e del marciapiede, a contatto con un'ampia fascia di verde pubblico, dall'altro.

L'area a valle della nuova strada di lottizzazione, nella parte extracomparto in fregio alla ferrovia Bologna – Rimini, sarà attrezzata a parco pubblico nel rispetto delle piantumazioni già presenti sottoforma di filari ordinati, progettati dal Servizio Ambiente e Manutenzione Verde Faenza

E' opportuno sottolineare infine che i filari di betulle già presenti nelle aree oggetto di edificazione, ovvero già individuate nella scheda U.13 come area di concentrazione dell'edificato, dovranno essere abbattuti, anche perché le piante si presentano in gran parte fortemente compromesse nella loro struttura vegetazionale.

Aspetti programmatici

Entrambe le schede potranno trovare attuazione rispetto ad un unico quadro di riferimento, previa presentazione di un “Progetto Unitario Convenzionato” che preveda la realizzazione delle previsioni contenute nel presente SIO, poiché comporta il “collegamento” ovvero la continuità delle opere infrastrutturali e dei servizi, qui inglobate in un'unica area comprendete le schede U.12 e U.13 al lordo delle previsioni extracomparto sopra descritte.

Per rendere più funzionale e soprattutto per ottimizzare gli interventi di lottizzazione, si prevede di iniziare con la realizzazione del prolungamento della via Lesi, completa di infrastrutture, pista, verde e parcheggi e di tutte le predisposizioni per gli allacciamenti e per le successive implementazioni necessarie per i futuri collegamenti dei lotti della scheda U.13.

Quando saranno realizzate tutte le infrastrutture per permettere la realizzazione degli insediamenti previsti nella suddetta Scheda U.12, compresi gli interventi relativi all'innesto e all'intersezione con la Via Cesarolo, debitamente allargata, si potranno proseguire i lavori di urbanizzazione dell'area di Via Cesarolo (scheda U.13), sino allo sfondamento della Via Archi, nonché la prosecuzione della pista ciclabile all'interno del parco di via Bellenghi.

Il parco pubblico da attrezzare in fregio alla ferrovia, in corrispondenza con la lottizzazione dell'area U.13 sarà realizzato contestualmente alle opere infrastrutturali prospicienti.

Ciò comporta che l'attuazione delle previsioni attualmente contenute nelle due schede, sebbene riferite ad un progetto unitario, avverrà previa presentazione di due distinti titoli edilizi ovvero di due Permessi di Costruire convenzionati.

Per una migliore interpretazione di quanto descritto, si allegano gli elaborati sotto elencati, facenti parte integrante della presente istanza di SIO.

ELENCO ELABORATI:

- 01- Elenco elaborati del Sio;
- 02- Relazione tecnica illustrativa, documentazione catastale, elaborati schede progetto;
- 03- Planimetria dello stato di fatto con identificazione del perimetro dell'area di intervento, profili e sezioni del terreno (Tav. R1);
- 04- Documentazione fotografica (Relazione fotografica con punti di vista);
- 05- Planimetria di progetto (Tav. P1);
- 06- Schemi di dettaglio e verifica di fattibilità per sottopasso ferroviario di via Cesarolo (Tav. P2);
- 07- Schemi delle infrastrutture:
 - i_1.4 rete Telecom
 - i_2.4 rete Gas
 - i_3.4 rete Enel
 - i_4.4 Hera Acquedotto
 - i_5.4 Hera Acque bianche
 - i_6.4 Hera Acque nere

- i_7.4 Illuminazione pubblica;

08- Analisi geologica e sismica e studio dell'idrologia superficiale e sub-superficiale;

09- Valutazione di clima acustico ai sensi dell'art.8 Legge 447 del 26 ottobre 1995;

- Presentazione e richiesta di approvazione del SIO, attestazione del versamento dei diritti di segreteria, dichiarazione per la consegna degli elaborati, titolo di proprietà (rogito notarile).

Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

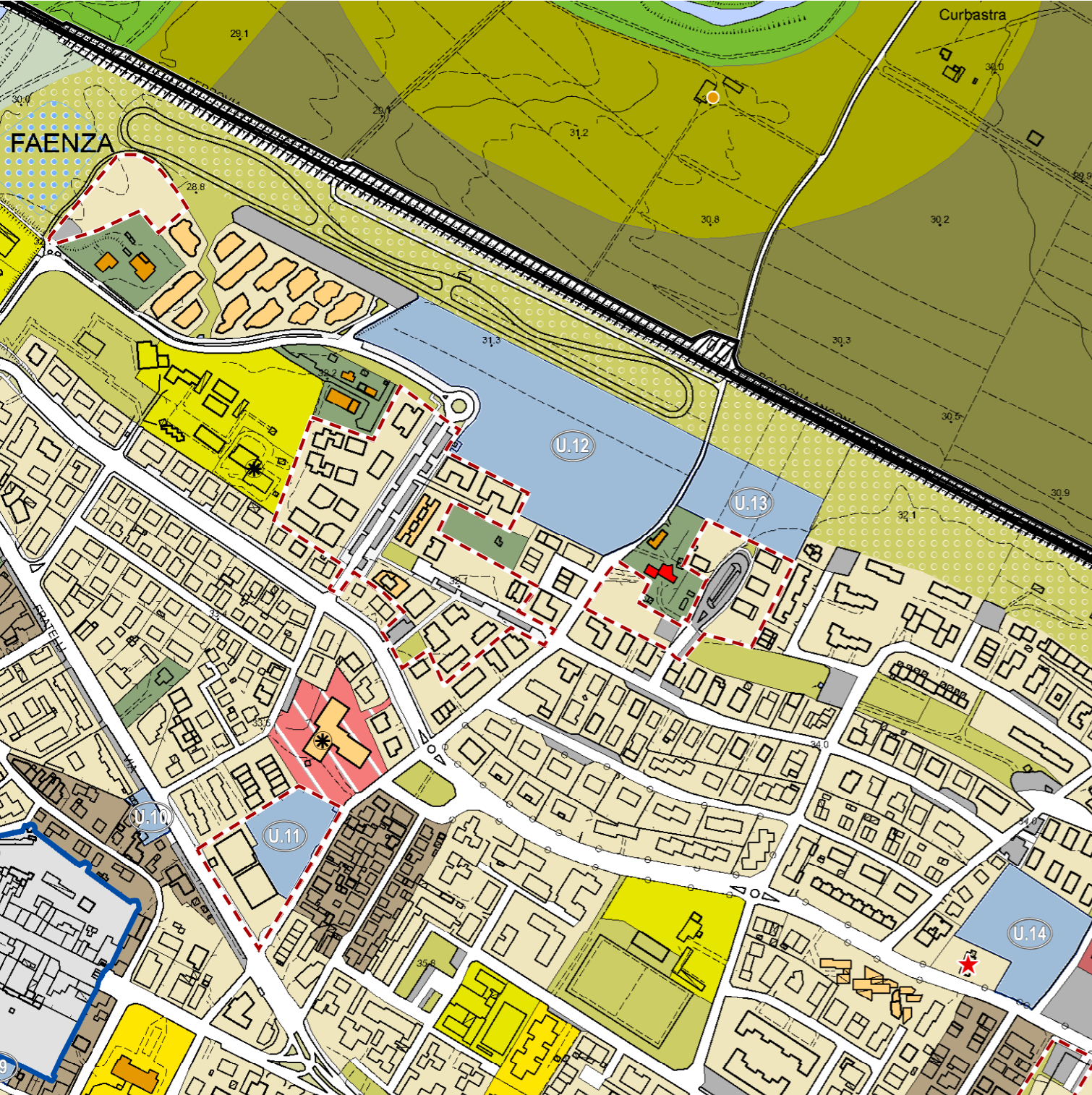
(P.3)_Tavola 13.2

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. 11 del 31.03.2015
Varianti al RUE
n. 2 Adottata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 17 del 27.04.2016 Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 56 del 30.11.2016



Tessuti storici

- Centro storico (art. 5)
- Edifici e manufatti di valore al di fuori del centro storico
 - Edifici di valore storico-architettonico di tipo monumentale (art. 6)
 - Edifici di valore culturale-testimoniale (art. 6)
 - Complessi di valore culturale-testimoniale (art. 6)
 - Edifici di valore storico-architettonico (art. 6)
 - Edifici significativi dell'architettura moderna (art. 6)

Centro urbano

- Ambito residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (art. 7)
- Ambito produttivo specializzato (art. 8)
- Ambito misto di riqualificazione (art. 10)
- Ambito residenziale misto Tessuti spontanei (art. 7)
- Ambito produttivo misto (art. 9)
- Aree urbane 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

- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura (art. 13)
- Aree di valore naturale e ambientale (art. 14)
- Ambiti agricoli periurbani (art. 16)
- Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina (art. 13)
- Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (art. 15)
- Aree rurali a disciplina specifica
 - Agglomerati residenziali in territorio rurale (art. 17.2)
 - Aree rurali sottoposte a Scheda progetto (art. 17.4)
 - Attività estrattive (art. 17.6)
 - Aree produttive agricole consolidate (art. 17.3)
 - Attività produttive di servizio all'attività agricola (art. 17.3)
 - Vivai (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)
 - Zone ferroviarie (art. 18.3)

Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

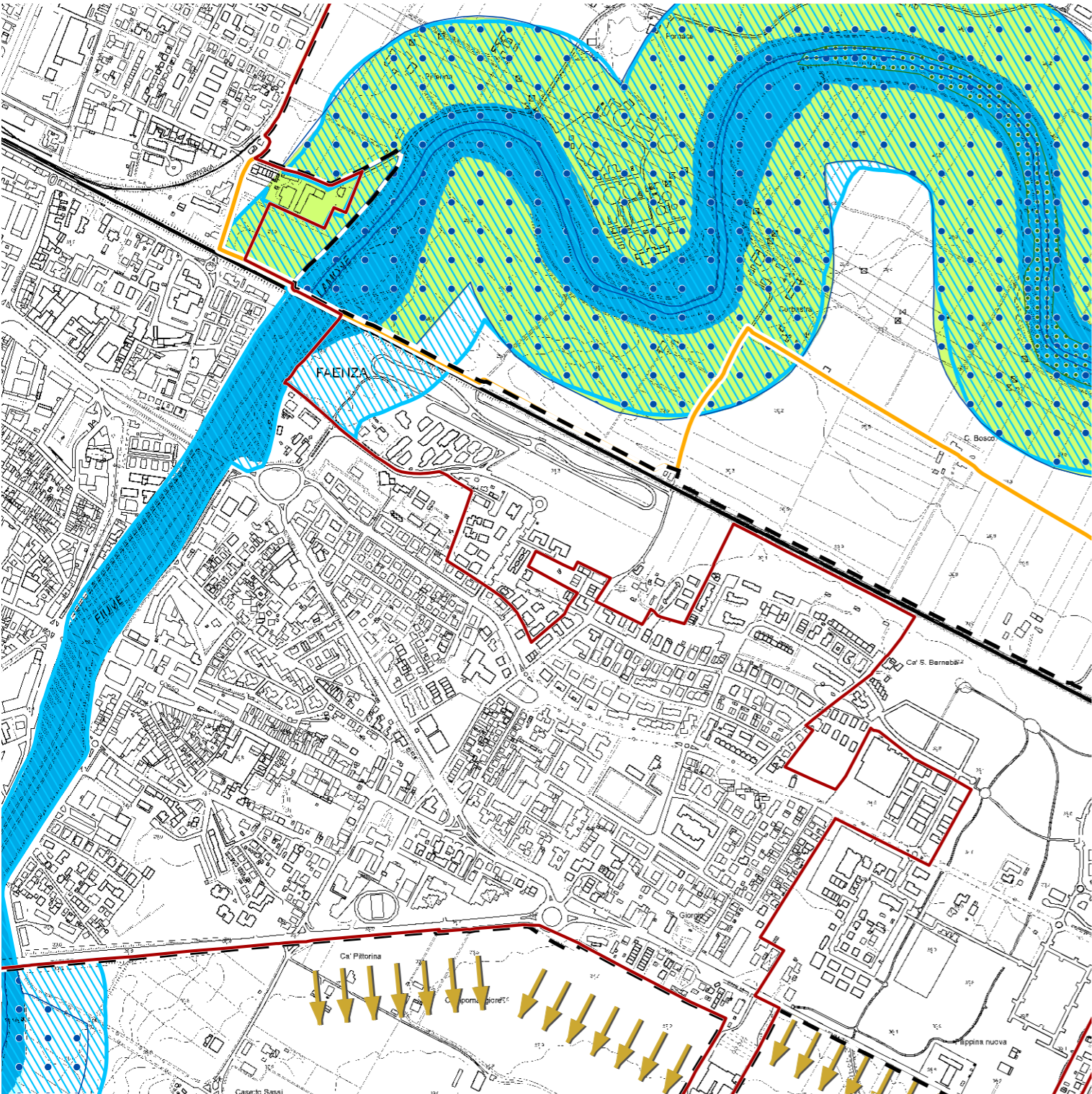
(C.2)_Tavola A13

RUE

TAVOLA DEI VINCOLI: natura e paesaggio

Scala 1:10000

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. 11 del 31.03.2015



Beni paesaggistici (DLgs 42/2004)

- Aree forestali
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico
- Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico

1_	Parco Villa Gessi	DM 30.09.1935
8_	Parco Case Grandi	DM 28.03.1953
27_	Villa e Parco del Pane	DM 29.05.1976

Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna

- Alberi monumentali

Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna

- Sistema collinare
- Crinali
- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
- Zone di tutela naturalistica - di conservazione

_Particolari disposizioni di tutela di elementi specifici

- Dossi di ambito fluviale recente
- Paleodossi di modesta rilevanza
- Calanchi

Tutela comunale

- Tutela paesaggistica collinare
- Aree di tutela delle aste fluviali

Comune di Faenza

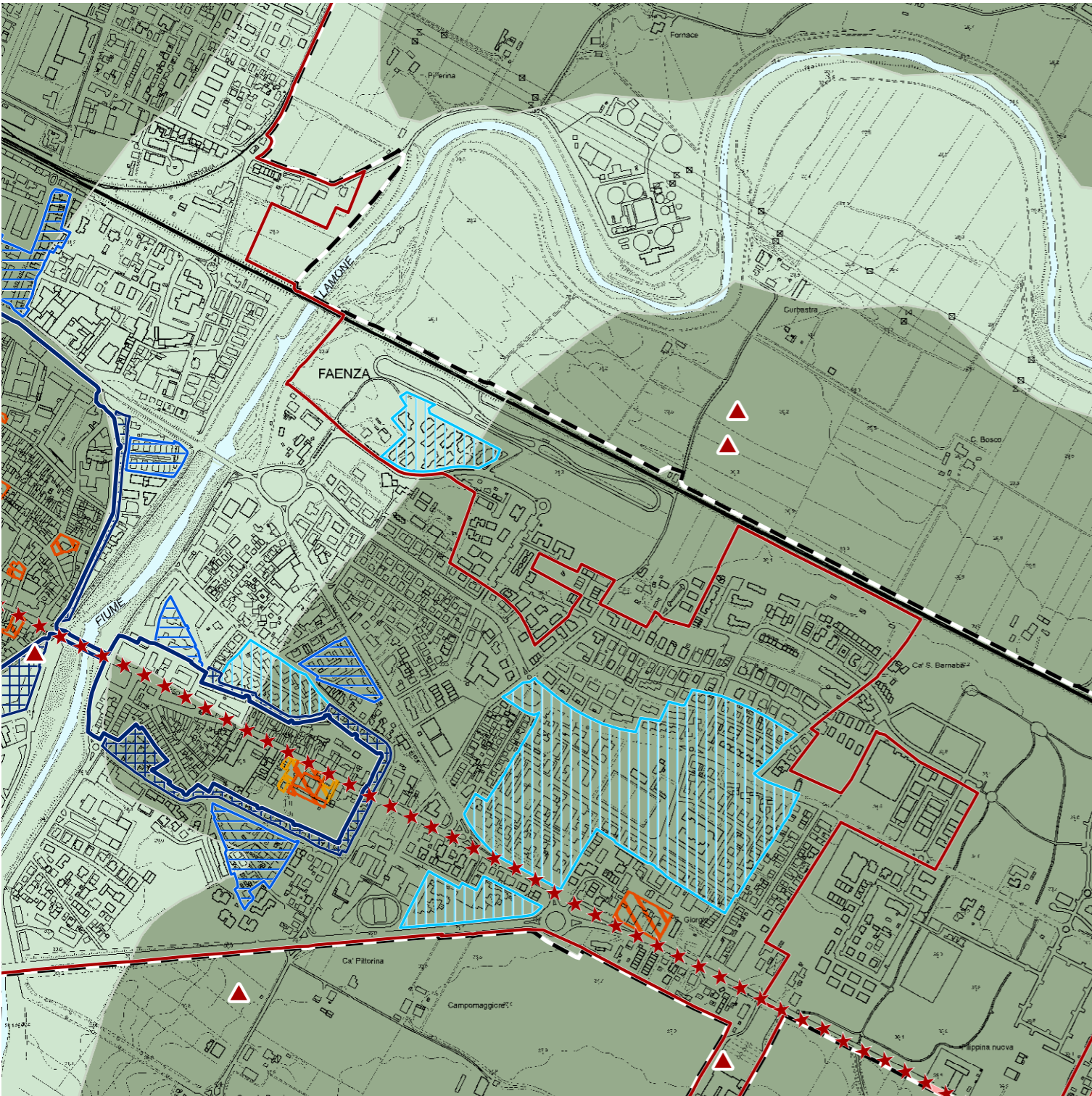
(C.2)_Tavola B13

RUE

TAVOLA DEI VINCOLI: storia e archeologia

Scala 1:10000

Approvato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 11 del 31.03.2015



Territorio urbanizzato
(ai sensi dell'art. 13 della LR 47/78)

Tutela del patrimonio archeologico

Aree di concentrazione di materiali archeologici

Zona ad alta potenzialità archeologica

Zone a media potenzialità archeologica

Zone a bassa potenzialità archeologica

Attestazioni archeologiche

Tutela dell'impianto storico rurale

Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione

Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione

Zone di tutela del paesaggio della bonifica medioevale

Tutela dell'impianto storico del sistema insediativo

Centri storici

Aree di rispetto delle mura storiche

Viabilità storica

Immobili e beni sottoposti a tutela ai sensi del DLgs 42/2004

Vincolo diretto

Vincolo indiretto

Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale

Sub-ambiti urbanistici di marcata conservazione

Sub-ambiti urbanistici di parziale conservazione

Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

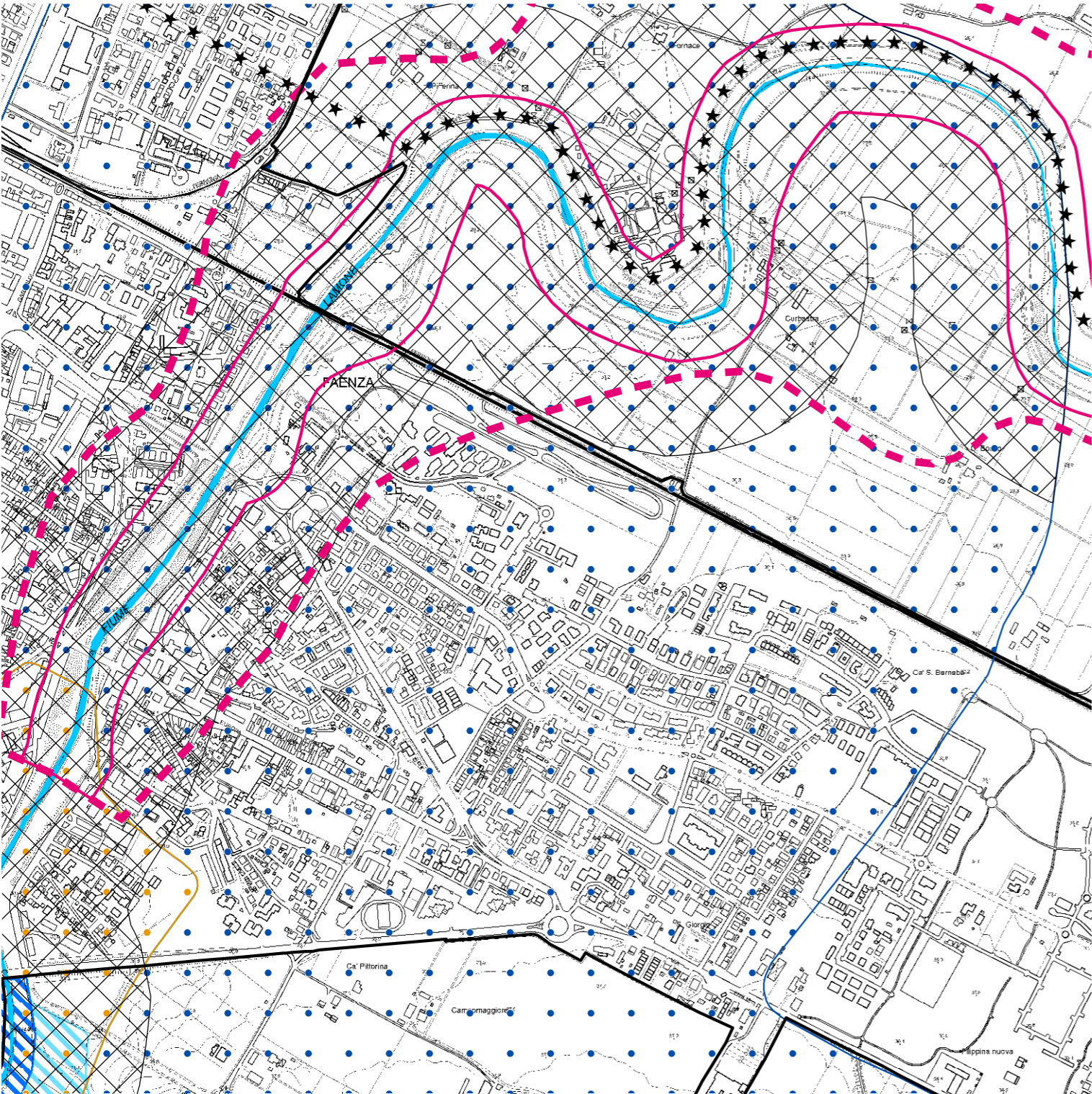
(C.2)_Tavola C13

RUE

TAVOLA DEI VINCOLI: sicurezza del territorio

Scala 1:10000

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. 11 del 31.03.2015



- Confine comunale

Centro urbano
- ★ ★ ★

Limite dei Piani di Bacino

● ● ●

Limite dei Consorzi di Bonifica
- Limite dei Bacini montani

Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli

B Piano Stralcio per il rischio idrogeologico dei Bacini Regionali Romagnoli

_Assetto della rete idrografica

- Reticolo idrografico - Alvei "incisi"

Aree ad elevata probabilità di esondazione

Distanza di rispetto dai corpi arginali (1)
- Aree di potenziale allagamento

Aree a moderata probabilità di esondazione

Distanza di rispetto dai corpi arginali (2)

_Assetto idrogeologico

- R1 - Rischio di frana moderato

R2 - Rischio di frana medio

Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna

- Zone soggette al vincolo idrogeologico (DGR 1170/2000)

Aree allagate (DGR 1071/1998)

Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna

_Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante

- Deposito di frana attiva

Deposito di frana quiescente

_Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee

- Sorgenti

Sorgenti termali e minerali
- Settore di ricarica di tipo A

Settore di ricarica di tipo B

Settore di ricarica di tipo C

Settore di ricarica di tipo D

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollina-pianura

- Microbacini imbriferi contigui alle aree di ricarica

Zone vulnerabili

- Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola



N=27700

E=11400

Comune: FAENZA

(*) Elementi progettuali invarianti

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

Ubicazione	Via Lesi, via Corbara, via Cesarolo	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 33.270 mq (circa 9.740 mq sub area A, circa 15.950 mq sub area B e circa 6.580 mq sub area C)	
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 dei “tessuti ordinari” di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	

MODALITA' ATTUATIVE

Strumento	(-) La scheda progetto individua 3 sub aree (A, B e C) attuabili autonomamente, mediante Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la superficie della sub area oggetto di intervento.
-----------	---

DESTINAZIONI

Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i “tessuti ordinari” dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato], con le seguenti limitazioni: - le funzioni di cui alla lettera b), c.1), d), e) ed f) sono consentite fino al 30% della Sul massima ammessa.
------------------	---

CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	<p><i>Sub area A</i> (*) Il volume massimo ammissibile, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificio indicata nella parte grafica della scheda, è pari a 8.448 mc. (*) Al fine di evitare un effetto di rarefazione urbana e lo spreco del territorio, il volume massimo ammissibile deve essere utilizzato come minimo al 75% (6.336 mc).</p> <p><i>Sub area B</i> (*) Il volume massimo ammissibile, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificio indicata nella parte grafica della scheda, è pari a 13.950 mc. (*) Al fine di evitare un effetto di rarefazione urbana e lo spreco del territorio, il volume massimo ammissibile deve essere utilizzato come minimo al 75% (10.462,5 mc).</p> <p><i>Sub area C</i> (*) Il volume massimo ammissibile, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificio indicata nella parte grafica della scheda, è pari a 5.750 mc. (*) Al fine di evitare un effetto di rarefazione urbana e lo spreco del territorio, il volume massimo ammissibile deve essere utilizzato come minimo al 75% (4.312,5 mc).</p>
----------------------	---

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

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

DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastrutture per l'urbanizzazione	<p><i>Sub area A e Sub area B</i> (*) La Sub area che si attua per prima è tenuta: - alla realizzazione del tratto di viabilità carrabile di collegamento tra la rotatoria esistente tra la via Corbara e la via Lesi e la via Cesarolo (prolungamento di via Lesi) così come indicato nella parte grafica della scheda; - all'adeguamento dell'intersezione tra il prolungamento di via Lesi con la via Cesarolo; (*) Contestualmente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti a carico del sub comparto che si attua per primo è fatto obbligo al soggetto attuatore della sub area che sarà avviata successivamente, di mettere a disposizione le aree che insistono nel sub comparto di competenza e necessarie per la realizzazione della viabilità di collegamento tra via Lesi e via Cesarolo e per l'adeguamento dell'intersezione tra il prolungamento di via Lesi con la via Cesarolo.</p> <p><i>Sub area A</i> (*) L'attuazione degli interventi è subordinata: - all'allargamento della via Cesarolo fino all'intersezione tra il prolungamento di via Lesi e la via Cesarolo;</p> <p><i>Sub area B</i> (*) L'attuazione degli interventi è subordinata: - all'adeguamento dell'intersezione tra il prolungamento di via Lesi e la via Cesarolo in conseguenza dei nuovi carichi urbanistici apportati; - alla progettazione dei tracciati del tratto della viabilità secondaria di progetto del PSC e della rotatoria, che tengano conto del rango attribuito alle medesime dal PSC e dell'adeguamento del sottopasso ferroviario con h > 4 m;</p> <p><i>Sub area C</i> (*) L'attuazione degli interventi è subordinata: - alla realizzazione del tratto di area pubblica in prosecuzione della via Corbara così come indicato nella parte grafica</p>
-------------------------------------	---

	<p>della presente scheda;</p> <p><i>Sub area A, Sub area B e Sub Area C</i></p> <p>(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di eventuali opere di mitigazione acustica.</p> <p>(-) Le rappresentazioni grafiche della presente scheda sono indicative, il progetto architettonico definirà la precisa conformazione e localizzazione delle aree destinate alla viabilità.</p> <p>(*) La viabilità carrabile di collegamento e le relative pertinenze devono avere le medesime caratteristiche (fisico-dimensionale, materiche e di arredo urbano) della via Lesi di cui al Progetto Unitario "Area via Cesarolo - Testi" (Conc. n. 137, Prot. Edilizio n. 969 del 09.08.2002).</p> <p>(*) L'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinato alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area.</p>
Attrezzature e spazi collettivi	<p><i>Sub area A</i></p> <p>(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione ed alla cessione gratuita della dotazione obbligatoria di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi), da localizzarsi all'interno della sub area A, nella misura minima di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - funzioni a) (residenziale): 1,00 m²/m² Sul - funzioni d1) (funzioni di servizio di tipo diffusivo): 0,50 m²/m² Sul - funzioni d2), e), b) (funzioni direzionali, funzioni commerciali al dettaglio, turistico ricettivo): 1,00 m²/m² Sul - funzioni c1) (funzioni artigianali di servizio e attività laboratoriali ecc.): 0,15 m²/m² Sul <p><i>Sub area B</i></p> <p>(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi); la quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda è indicativa.</p> <p>(*) Il parcheggio pubblico e le relative pertinenze devono avere le medesime caratteristiche (fisico-dimensionale, materiche e di arredo urbano) del parcheggio pubblico di cui al Piano Particolareggiato denominato "Area via Cesarolo - Testi - Sub-Comparto A" - Scheda n. 32 (atto C.C. n. 4943/402 del 30.09.2004).</p> <p>(*) Il progetto delle aree pubbliche (parcheggi, verde, marciapiedi e piste ciclabili, piazze ecc.) deve avere come finalità il collegamento funzionale e paesaggistico con le preesistenze.</p> <p><i>Sub area C</i></p> <p>(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi); la quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda è indicativa.</p> <p>(*) Il parcheggio pubblico e le relative pertinenze devono avere le medesime caratteristiche (fisico-dimensionale, materiche e di arredo urbano) del parcheggio pubblico di cui al Piano Particolareggiato denominato "Area via Cesarolo - Testi - Sub-Comparto A" - Scheda n. 32 (atto C.C. n. 4943/402 del 30.09.2004).</p>
Dotazioni ecologiche ambientali	

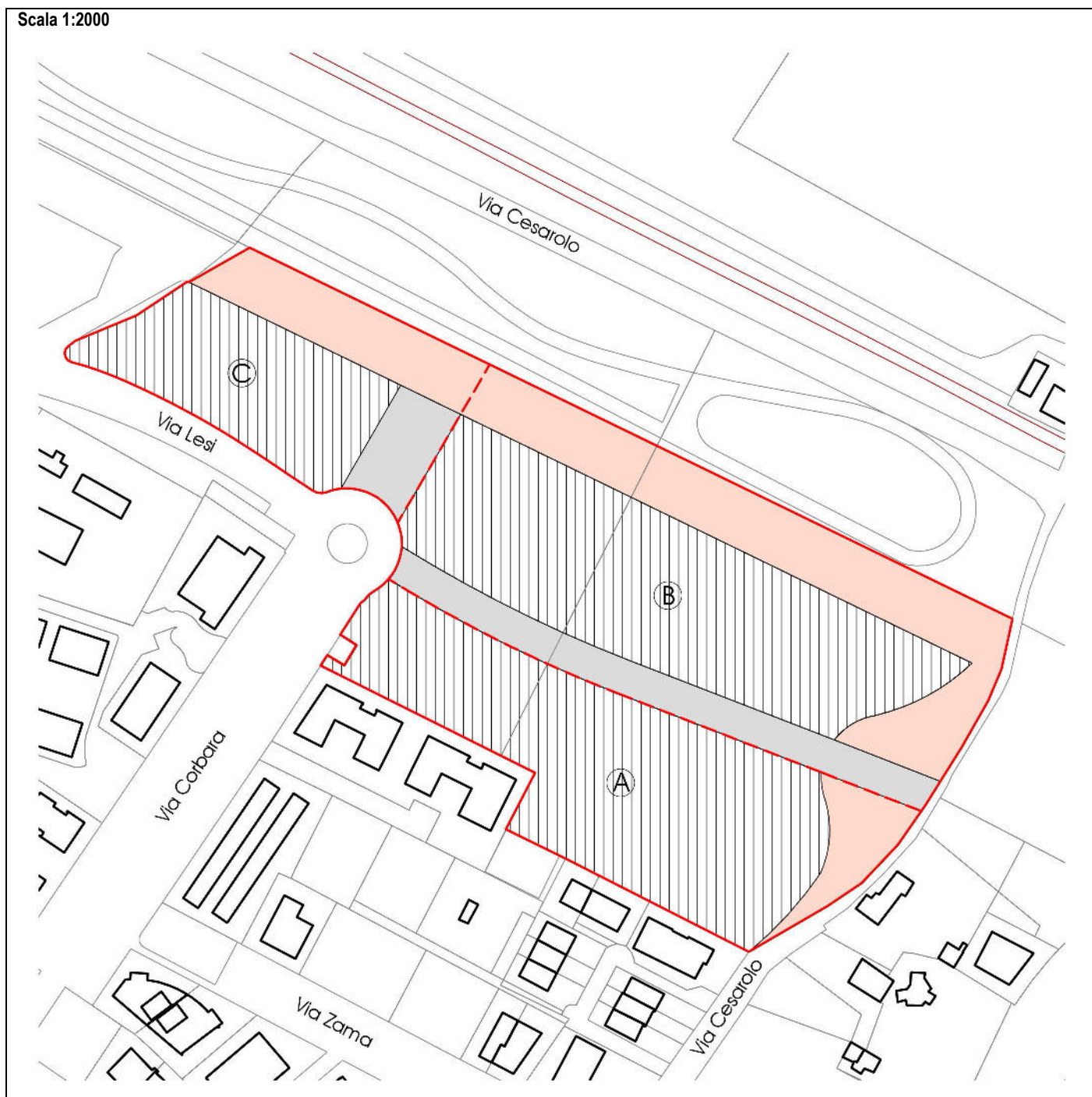
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

Prestazione sicurezza	<p>Sismica</p> <p>(*) L'attuazione della scheda è subordinata all'esecuzione di approfondimenti puntuali sulla liquefacibilità dei terreni, ai sensi delle NTC vigenti, mediante verifiche speditive con prove penetrometriche CPTU o similari.</p> <p>(*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del presidente n. 11 del 23.09.2016.</p> <p>Acustica</p> <p>(*) Deve essere effettuata la valutazione previsionale del clima acustico allo scopo di verificare la compatibilità acustica dell'intervento, anche tenendo conto dell'infrastruttura ferroviaria Bologna-Ancona ed individuare accorgimenti progettuali ed eventuali dispositivi di protezione acustica.</p> <p>Acqua</p> <p>(*) L'intervento di nuova costruzione deve essere preceduto da uno studio dell'idrologia superficiale e sub-superficiale del comparto che indichi gli indirizzi progettuali da seguire in relazione alla scarsa profondità della falda.</p>
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	<p>Edifici</p> <p>(*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 13 m.</p> <p>(*) L'altezza utile (Hu) del piano terra dovrà essere pari ad almeno 3 m.</p> <p>(*) L'intervento di nuova costruzione deve essere realizzato con i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".</p> <p>(*) Almeno il 20% degli alloggi deve essere riservato a particolari categorie di utenti (Es. prima casa, giovani coppie, laureati, ricercatori, docenti, studenti). La convenzione da approvare con il Progetto Unitario dovrà precisare le categorie di utenti, nonché le sanzioni per l'inadempimento.</p> <p>(*) Almeno il 60% degli appartamenti deve avere due camere da letto di cui una a due letti. Ogni appartamento deve avere un'unità pertinenziale destinata a garage.</p>






ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

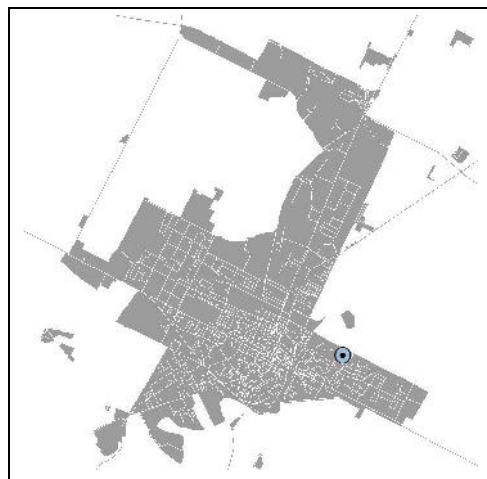
	<p>Gli interventi edilizi diretti successivi al Progetto Unitario sono esentati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, ma dovranno corrispondere per intero gli importi riferiti agli oneri di urbanizzazione secondaria.</p>
--	--

Scala 1:2000

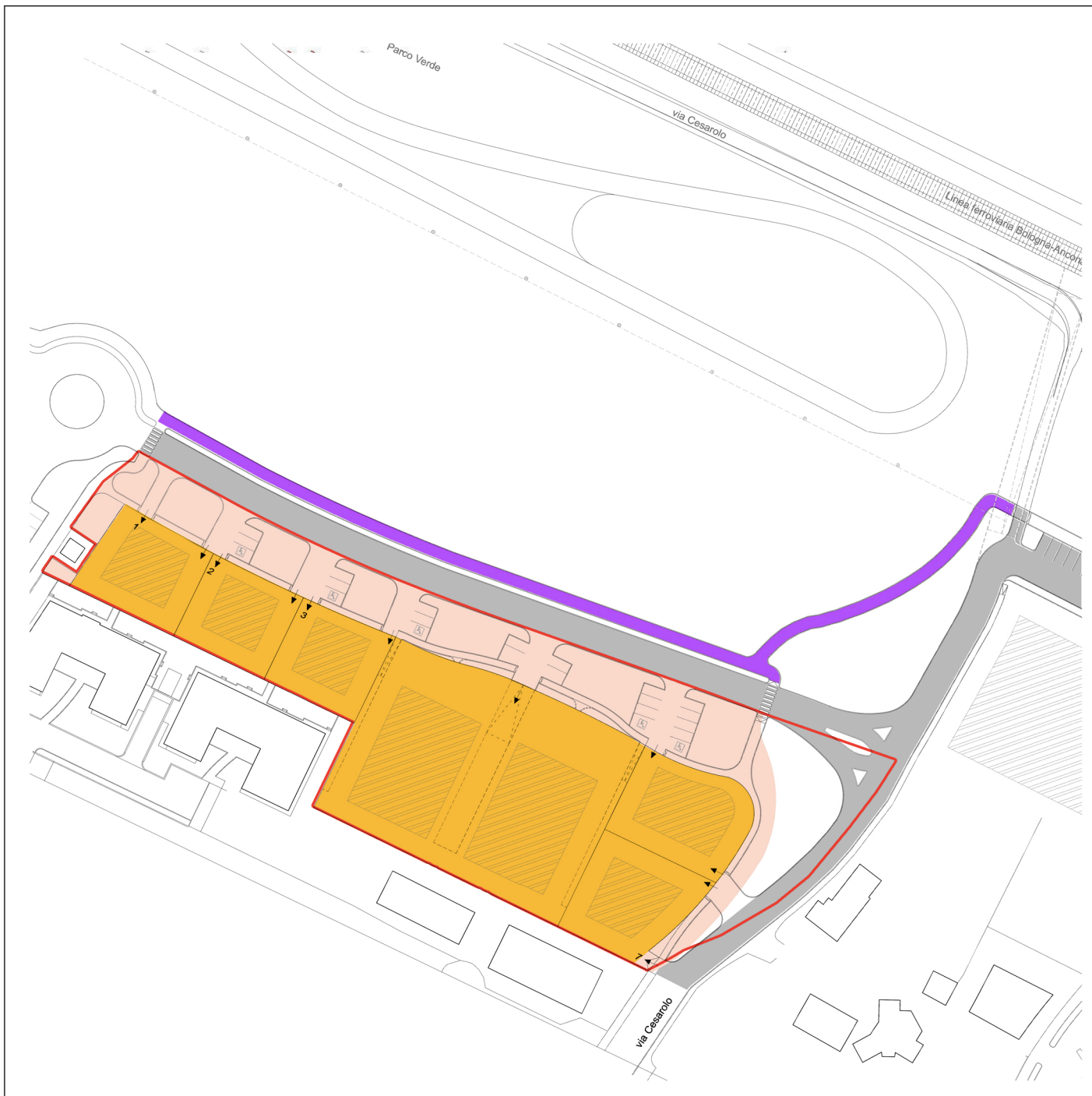


Legenda







-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B - C)
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area di concentrazione delle aree pubbliche (verde e parcheggi) e viabilità
-  Viabilità di progetto indicativa

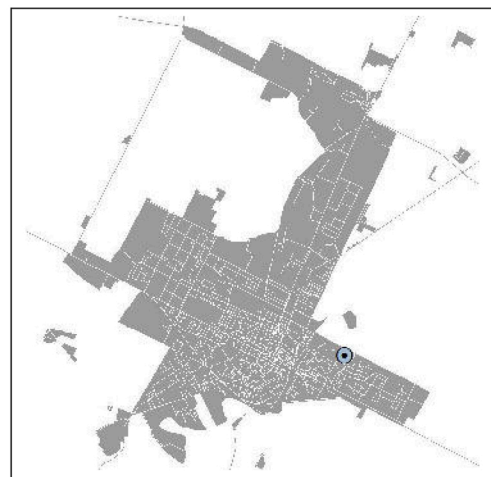


Scheda progetto U.12 “Area di via Lesi - via Cesarolo”



Legenda

-  Perimetro della scheda - Sub area A_superficie mq. 9740 circa
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Superficie fondiaria ____ 6087 mq
-  Area pubblica (verde e parcheggi) ceduta 1mq/mq SUL____ 2730 mq
-  Viabilità di progetto
-  Percorso ciclopedonale attrezzato



(*) Elementi progettuali invarianti

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

Ubicazione	Via Cesarolo	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 7.650 mq	
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 dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	

MODALITA' ATTUATIVE

Strumento	(-) Progetto Unitario convenzionato previa approvazione di uno Schema di inquadramento operativo (SIO) di cui al comma 3 dell'art. 31 [Modalità di attuazione] esteso all'intero perimetro della scheda.
-----------	--

DESTINAZIONI

Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato], con le seguenti limitazioni: - le funzioni di cui alla lettera B, D ed E sono consentite fino al 30% della Sul massima ammessa.
------------------	--

CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	(*) Il volume massimo ammissibile, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a 11.300 mc. Al fine di evitare un effetto di rarefazione urbana e lo spreco del territorio, il volume massimo ammissibile deve essere utilizzato come minimo al 75% (8.750 mc).
----------------------	---

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

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

DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata: - alla realizzazione della pista ciclopedonale tra la via Cesarolo e la via Bellenghi così come indicato nella parte grafica della scheda; - all'adeguamento del tratto di viabilità carrabile in prosecuzione della via Cesarolo così come indicato nella parte grafica della presente scheda che tenga conto della rotonda di progetto nel Comparto residenziale "Area di via Lesi - via Cesarolo"; - alla realizzazione di eventuali opere di mitigazione acustica. Le rappresentazioni grafiche della presente scheda sono indicative, il progetto architettonico definirà la precisa conformazione e localizzazione della pista ciclo-pedonale e della viabilità carrabile. (*) L'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinata alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area.
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata: - alla realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi) così come indicato nella parte grafica della presente scheda; lo Schema di inquadramento operativo (SIO) dovrà articolare il rapporto fra verde e parcheggi; - all'attrezzatura a parco dell'area a verde pubblico compresa tra il comparto e la ferrovia Bologna - Rimini così come indicato nella parte grafica della presente scheda. Le rappresentazioni grafiche della presente scheda sono indicative, il progetto architettonico definirà la precisa conformazione e localizzazione dell'area a verde e parcheggi e dell'area a verde pubblico compresa tra il comparto e la ferrovia.
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	Mobilità (*) Il parcheggio pubblico e le relative pertinenze devono avere le medesime caratteristiche (fisico-dimensionale, materiche e di arredo urbano) del parcheggio pubblico di cui al Piano Particolareggiato denominato "Area via Cesarolo - Testi - Sub-Comparto A" - Scheda n. 32 (atto C.C. n. 4943/402 del 30.9.2004). (*) Il progetto delle aree pubbliche (parcheggi, verde, marciapiedi e piste ciclabili, piazze ecc.) deve avere come finalità il collegamento funzionale e paesaggistico con le preesistenze. Acustica (*) Deve essere effettuata la valutazione previsionale del clima acustico allo scopo di individuare gli accorgimenti, anche progettuali, di protezione acustica per rendere compatibili gli interventi previsti.
-----------------------	--

	<p>Acqua (*) L'intervento di nuova costruzione deve essere preceduto da uno studio dell'idrologia superficiale e sub-superficiale del comparto che indichi gli indirizzi progettuali da seguire in relazione alla scarsa profondità della falda.</p> <p>Sismica (*) 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 “Masw” (o altra di stessa valenza scientifica).</p>
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	<p>Edifici (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 13 m. (*) L'altezza utile (Hu) del piano terra dovrà essere pari ad almeno 3 m. (*) L'intervento di nuova costruzione deve essere realizzato con i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [<i>Bioedilizia e qualità ambientale</i>] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE “Attività edilizia e procedimenti”. (*) Almeno il 20% degli alloggi deve essere riservato a particolari categorie di utenti (Es. prima casa, giovani coppie, laureati, ricercatori, docenti, studenti). La convenzione da approvare con il Progetto Unitario dovrà precisare le categorie di utenti, nonché le sanzioni per l'inadempimento. (*) Almeno il 60% degli appartamenti deve avere due camere da letto di cui una a due letti. Ogni appartamento deve avere un'unità pertinenziale destinata a garage.</p>









ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

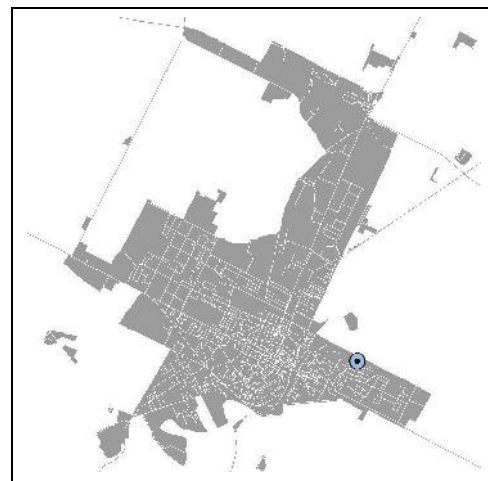
	<p>Gli interventi edilizi diretti successivi al Progetto Unitario sono esentati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, ma dovranno corrispondere per intero agli importi riferiti agli oneri di urbanizzazione secondaria.</p>
--	---

Scala 1:2000



Legenda








-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area di concentrazione delle aree pubbliche (verde e parcheggi)
-  Percorso ciclopedonale da cedere attrezzato
-  Area da attrezzare a parco pubblico
-  Varco
-  Possibili accessi
-  Viabilità di progetto Scheda "Area di via Lesi - via Cesarolo"



Scheda progetto U.13 “Area di via Cesarolo”



Legenda

-  Perimetro della scheda_superficie mq. 7650 circa
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area di concentrazione delle aree pubbliche
-  Percorso ciclopedonale attrezzato
-  Area attrezzata a parco pubblico
-  Accessi
-  Viabilità di progetto: Nuovo sottopasso via Cesarolo

