

COMUNE DI SOLAROLO



PRG 2001

P.R.G. 2001

ADOTTATO	ATTO	C.C. N. 27	DEL	28.03.2001
CONTRODEDOTTO	ATTO	C.C. N. 90	DEL	28.12.2001
APPROVATO	ATTO	G.P. N. 169	DEL	20.03.2002
PUBBLICATO	B.U.R.	N. 56	DEL	17.04.2002

VARIANTE N. 1 AL P.R.G.

ADOTTATO	ATTO	C.C. N. 11	DEL	17.02.2004
CONTRODEDOTTO	ATTO	C.C. N. 53	DEL	22.09.2004

VARIANTE N. 2 AL P.R.G.

ADOTTATO	ATTO	C.C. N. 33	DEL	11.04.2005
CONTRODEDOTTO	ATTO	C.C. N. 9	DEL	24.02.2006
APPROVATO	ATTO	G.P. N. 211	DEL	17.05.2006
PUBBLICATO	B.U.R.	N. 87	DEL	21.06.2006

VARIANTE N. 3 AL P.R.G.

ADOTTATO	ATTO	C.C. N. 30	DEL	07.06.2006
CONTRODEDOTTO	ATTO	C.C. N. 50	DEL	20.09.2006
PUBBLICATO	B.U.R.	N. 146	DEL	11.10.2006

VARIANTE N. 4 AL P.R.G.

ADOTTATO	ATTO	C.C. N. 68	DEL	28.11.2007
CONTRODEDOTTO	ATTO	C.C. N. 28	DEL	23.04.2008
PUBBLICATO	B.U.R.	N. 93	DEL	04.06.2008

VARIANTE N. 5 AL P.R.G.

ADOTTATO	ATTO	C.C. N. 5	DEL	13.02.2009
CONTRODEDOTTO	ATTO	C.C. N. 96	DEL	26.11.2009
PUBBLICATO	B.U.R.	N. 38	DEL	03.03.2010

VARIANTE N. 6 AL P.R.G.

ADOTTATO	ATTO	C.C. N. 24	DEL	25.03.2011
CONTRODEDOTTO	ATTO	C.C. N. 86	DEL	29.11.2011
PUBBLICATO	B.U.R.	N. 138	DEL	01.08.2012

VARIANTE N. 7 AL P.R.G.

ADOTTATO	ATTO	C.C. N. 30	DEL	18.06.2013
CONTRODEDOTTO	ATTO	C.C. N. 81	DEL	28.11.2013
PUBBLICATO	B.U.R.	N.	DEL	

TAV. 4

IL PROGETTO SCHEDE NORMATIVE DI ATTUAZIONE

SINDACO

Fabio Anconelli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Giampaolo Burbassi

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Cristina Santandrea

PROGETTO

Ennio Nonni

GEOLOGO

Giancarlo Andreatta

SCHEDA 1

Area Ferrovia – Madonna della Salute

Art. 12 Zone urbane di trasformazione (A).

Art. 12.2 Zone miste residenziali pubbliche/private (*).

- per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le NdA ed in particolare quanto stabilito dall'art. 12.

Modalità di approvazione:

- Progetto unitario in attuazione delle direttive di cui alla Scheda 1.

Direttive per la progettazione:

Standard pubblico

- Oltre alla viabilità è necessario individuare e realizzare una quantità di aree pubbliche pari a 25 mq ogni 100 mc massimi ammessi di cui almeno 4 mq/100mc per parcheggi. Si considera convenzionalmente l'area per la viabilità, alla luce del Decreto Ministeriale 30 novembre 1999 n. 557 sulle piste ciclabili, con una sezione di larghezza pari a 11 m. In tale sezione, che non viene computata nello standard vanno convenzionalmente previste, la sede carrabile, il marciapiede e la pista ciclabile. L'area pubblica in eccesso degli 11 m. viene conteggiata nello standard.

Le aree a verde

- La particolarità delle urbanizzazioni impone che oltre ai parcheggi, anche le aree a verde pubblico siano posizionate prevalentemente lungo le strade, sotto forma di aiuole verdi che costeggiano marciapiedi e pista ciclabile e consentano la messa in opera di alberi di alto fusto di prima grandezza con l'obiettivo di realizzare importanti alberate stradali. Marciapiede e pista ciclabile andranno sempre integrate con aiuole di almeno 1.50 m. di larghezza. Le aiuole in fregio ai marciapiedi e pista ciclabile andranno attrezzate con panchine, cestini, arbusti, alberi e lampioni bassi.

Acustica

- Dovranno essere verificate le disposizioni previste dal D.P.R. 18.11.98 n.459 sull'inquinamento acustico.

I parcheggi

- Le aree di sosta per le auto vanno sempre alberate con un albero di alto fusto orientativamente ogni quattro posti auto.

Le distanze

- Il progetto unitario definirà, in una visione organica le distanze dalle strade.
Per quanto riguarda la distanza dalla ferrovia occorre dotarsi del nulla osta dell'Ente competente.

Le acque meteoriche

- Oltre quanto prescritto dall'art. 4.4 delle NdA il progetto unitario deve prevedere la laminazione delle acque pari a 500 mc/ha da attuare a livello globale o anche per singolo lotto.

Gli oneri di concessione

- In alternativa al pagamento degli oneri U2 il privato attuatore, su progetto di massima del Comune, può utilizzare la somma, per la riqualificazione, anche fuori comparto delle aree sovrastanti al rio tombinato, al fine di attuare un organico inserimento di verde e parcheggi.
Gli oneri di U2 vanno utilizzati per l'indennità delle aree cedute in eccesso allo standard e per la loro realizzazione.

SCHEDA 2

Area Madonna della Salute – Via Montale

Art. 12 Zone urbane di trasformazione (A).

Art. 12.2 Zone miste residenziali pubbliche/private (*).

- per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le NdA ed in particolare quanto stabilito dall'art. 12.

Modalità di approvazione:

- Progetto unitario in attuazione delle direttive di cui alla scheda 2.
- Per esigenze di attuazione del comparto, l'intervento può essere preceduto da uno schema di inquadramento operativo (SIO) che dovrà localizzare nello specifico le aree pubbliche.

Direttive per la progettazione:

Standard pubblico

- Oltre alla viabilità è necessario individuare e realizzare una quantità di aree pubbliche pari a 25 mq ogni 100 mc massimi ammessi di cui almeno 4 mq/100 mc per parcheggi.
All'interno dell'area a verde si considera convenzionalmente una sede stradale di 11 m. alla luce del Decreto ministeriale 30 novembre 1999 n. 557 sulle piste ciste ciclabili (strada, marciapiedi e piste ciclabili).
Per l'area pubblica in eccesso (dai 25 mq/mc) si applicano le procedure dell'art. 12.2.2 delle NdA.

Le strade secondarie

- Le vie Arno e Aldo Moro vanno proseguite con la sezione attuale.
Qualora non sia possibile porre ai lati alberature di alto fusto, è necessario prevederle con un progetto organico nei lotti privati.

I parcheggi

- Le aree di sosta per le auto vanno sempre alberate con un albero di alto fusto orientativamente ogni quattro posti auto.

Le distanze

- Il progetto unitario definirà, in una visione organica le distanze dalle strade.

Le acque meteoriche

- Oltre quanto prescritto dall'art. 4.4 delle NdA il progetto unitario deve prevedere la laminazione delle acque, in area privata, pari a 500 mc/ha da attuare a livello globale o anche per singolo lotto.

Gli oneri di concessione

- Gli oneri di U2 vanno utilizzati per l'indennità delle aree cedute in eccesso allo standard e per la loro realizzazione.

Aspetti geologici

- Realizzazione di cartografia geomorfologica ed idrogeologica (Carta delle Isofreatiche e delle Isobate della falda idrica dal piano campagna) dell'area in esame e di un suo adeguato intorno.
- Per ogni intervento in progetto:
 - realizzazione di indagini geognostiche utili per appurare la stratigrafia e le caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dal bulbo di carico;
attestazione delle fondazioni sempre nel terreno integro ed in posto;
 - valutazione del coefficiente sismico di fondazione, dei cedimenti assoluti e differenziali;
 - in caso di strati sabbiosi saturi valutazione del potenziale di liquefazione sismico applicando una accelerazione massima di 0,25g ed una Magnitudo di riferimento pari a 5,5.
- Nel caso di scavi e/o presenza di scarpate nella zona di influenza, occorrerà eseguire calcoli di stabilità considerando anche la spinta inerziale del terreno in caso di scossa sismica.
- In presenza di casce di laminazione poste nelle vicinanze delle opere in progetto occorre valutare l'interferenza geotecnica con strutture (stabilità delle pareti, permeabilità del terreno, influenza sulle caratteristiche meccaniche dei terreni di fondazione). Prevedere la realizzazione di adeguate opere di regimazione idraulica superficiale ad evitare l'impaludamento.



LEGENDA

-  Perimetro a cui si applica l'indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)
-  Area per la viabilità Ischema di massimal scala 1:2100

Scheda 2

SCHEDA 3

Area Via Montale – Via Gabrielli

Art. 12 Zone urbane di trasformazione (A).

Art. 12.2 Zone miste residenziali pubbliche/private (*).

- per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le NdA ed in particolare quanto stabilito dall'art. 12.

Modalità di approvazione:

- Progetto unitario in attuazione delle direttive di cui alla Scheda 3.

Direttive per la progettazione:

Standard pubblico

- Oltre alla viabilità è necessario individuare e realizzare una quantità di aree pubbliche pari a 25 mq ogni 100 mc massimi ammessi di cui almeno 4 mq/100 mc per parcheggi.
Si considera convenzionalmente l'area per la viabilità, alla luce del Decreto Ministeriale 30 novembre 1999 n. 557 sulle piste ciclabili, con una sezione di larghezza pari a 11 m.
In tale sezione, che non viene computata nello standard vanno convenzionalmente previste, la sede carrabile, il marciapiede e la pista ciclabile.
L'area pubblica in eccesso degli 11 m viene conteggiata nello standard.

Le aree a verde

- La particolarità delle urbanizzazioni impone che oltre che ai parcheggi, anche le aree a verde pubblico siano posizionate prevalentemente lungo le strade, sotto forma di aiuole verdi che costeggiano marciapiedi e pista ciclabile e consentano la messa in opera di alberi di alto fusto di prima grandezza con l'obiettivo di realizzare importanti alberate stradali.
Marciapiede e pista ciclabile andranno sempre integrate con aiuole di almeno 1.50 m. di larghezza.
Le aiuole in fregio ai marciapiedi e pista ciclabile andranno attrezzate con panchine, cestini, arbusti alberi e lampioni bassi.

I parcheggi

- Le aree di sosta per le auto vanno sempre alberate con un albero di alto fusto orientativamente ogni quattro posti auto.

Le distanze

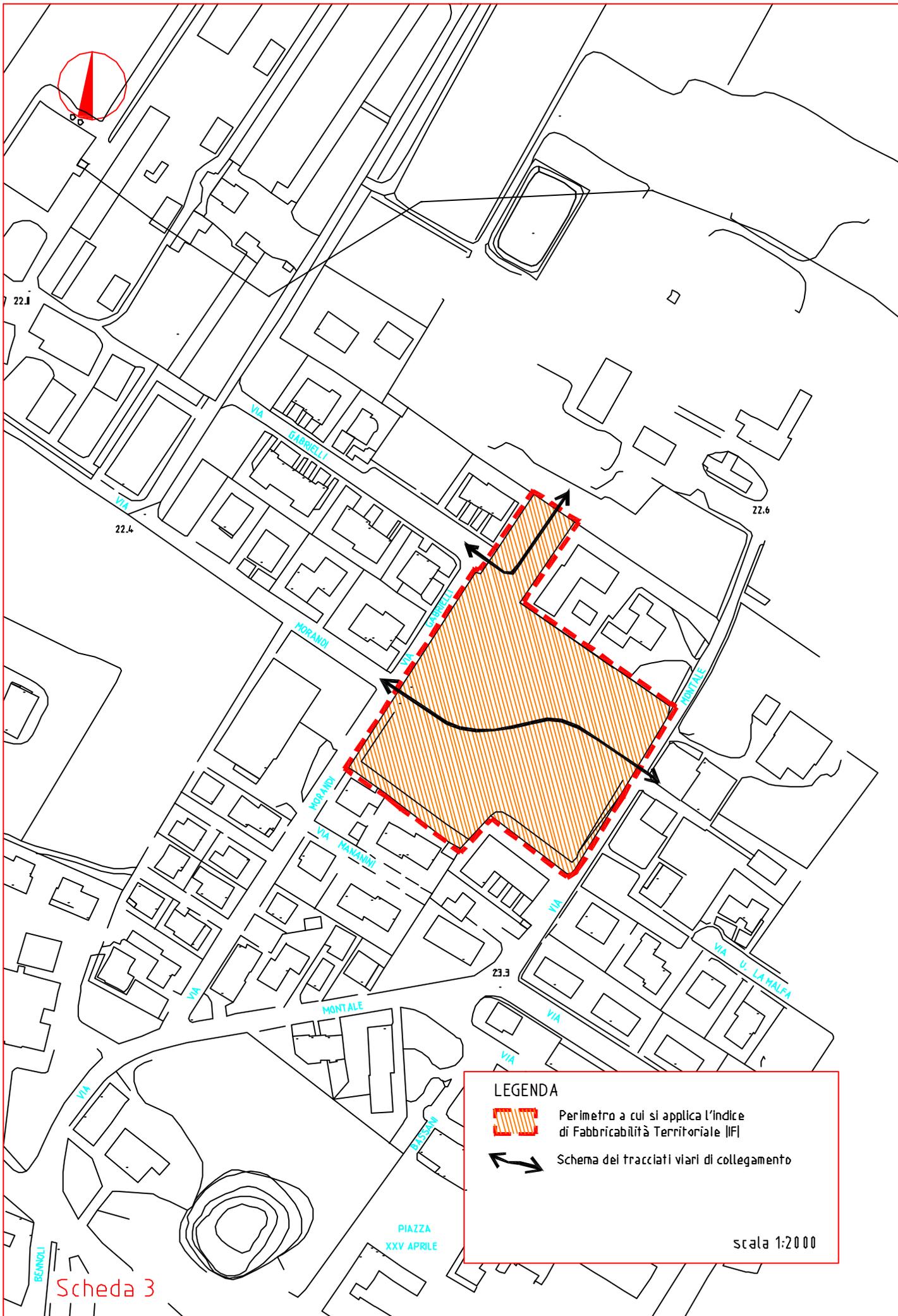
- Il progetto unitario definirà, in una visione organica le distanze dalle strade.

Le acque meteoriche

- Oltre quanto prescritto dall'art. 4.4 delle NdA il progetto unitario deve prevedere la laminazione delle acque pari a 500 mc/ha da attuare a livello globale o anche per singolo lotto.

Gli oneri di concessione

- In alternativa al pagamento degli oneri U2 il privato attuatore può, su progetto di massima del Comune, utilizzare la somma per la migliore accessibilità e riqualificazione delle due strade pubbliche che conducono al comparto Via Montale e Via Gabrielli.



LEGENDA



Perimetro a cui si applica l'Indice di Fabbricabilità Territoriale (IFT)



Schema dei tracciati viari di collegamento

scala 1:2000

SCHEDA 4

Area di Via Larga

Art. 12 Zone urbane di trasformazione (A).

Art. 12.2 Zone miste residenziali pubbliche/private (*).

- per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono, nei comparti 4/A e 4/B che possono essere attuati autonomamente, le NdA ed in particolare quanto stabilito dall'art. 12.

Modalità di approvazione:

- Per esigenze di attuazione dei comparti l'intervento è preceduto da schemi di inquadramento operativo (SIO) che consentano un'organica realizzazione a stralci o una rettifica non sostanziale delle direttive. Il SIO, elaborato per comparto, definirà gli strumenti attuativi.

Direttive per la progettazione:

- L'attuazione dell'intera area può avvenire a stralci autonomi purché funzionali.

Standard pubblico

- Oltre alla viabilità è necessario individuare e realizzare una quantità di aree pubbliche pari a 25 mq ogni 100 mc massimi ammessi di cui almeno 4 mq/100 mc per parcheggi. Si considera convenzionalmente l'area per la viabilità alla luce del Decreto Ministeriale 30 novembre 1999 n. 557 sulle piste ciclabili, una sezione di larghezza pari a 11 m. In tale sezione, che non viene computata nello standard, vanno convenzionalmente previste la sede carrabile, il marciapiede e la pista ciclabile. L'area pubblica in eccesso degli 11 m viene conteggiata nello standard.

Le aree a verde

- Le aree a verde sono già individuate indicativamente nella scheda grafica. Per l'area pubblica di standard in eccesso dai 25 mq/100 mc si applicano le procedure dell'art. 12.2.2. Il verde posto a fianco della viabilità principale va attrezzato con marciapiede, piste ciclabili, panchine, cestini, arbusti, alberi di alto fusto e lampioni bassi. Il verde di connessione con altre aree va completato con giochi o attrezzature sportive su indicazioni progettuali del Comune. Marciapiedi e piste ciclabili vanno sempre integrate con aiuole di almeno 1.50 m.

Acustica

- Dovranno essere verificate le disposizioni previste dal DPR 18.11.98 n. 459 sull'inquinamento acustico.

Le strade

- La viabilità secondaria, interna all'area, va progettata con i criteri della strada "CALMA" di quartiere con finalità residenziali. La sezione convenzionale sarà individuata nel progetto del quartiere. Sulla strada principale che chiude il comparto non vanno previsti accessi alle residenze. Il tratto di viabilità interessata dalle infrastrutture del sottopasso, può essere attrezzata a verde in attesa di un accordo con le FF.SS..

I parcheggi

- Le aree di sosta per le auto vanno sempre alberate con un albero di alto fusto orientativamente ogni quattro posti auto.

Le distanze

- Il progetto unitario definirà, in una visione organica, le distanze dalle strade. Per quanto riguarda la distanza dalla ferrovia occorre dotarsi del nulla osta dell'Ente competente.

Le acque meteoriche

- Oltre quanto prescritto dall'art. 4.4 delle NdA il progetto unitario deve prevedere la laminazione delle acque pari a 500 mc/ha da attuare a livello globale o anche per singolo lotto.

Gli oneri di concessione

- Costituisce un obiettivo prioritario la realizzazione del tratto di strada a chiusura del comparto che collega il centro di Solarolo con la via Canale dei Molini. Gli oneri di U2 vengono utilizzati, su progetto di massima del Comune, per realizzare standard di eccedenza.

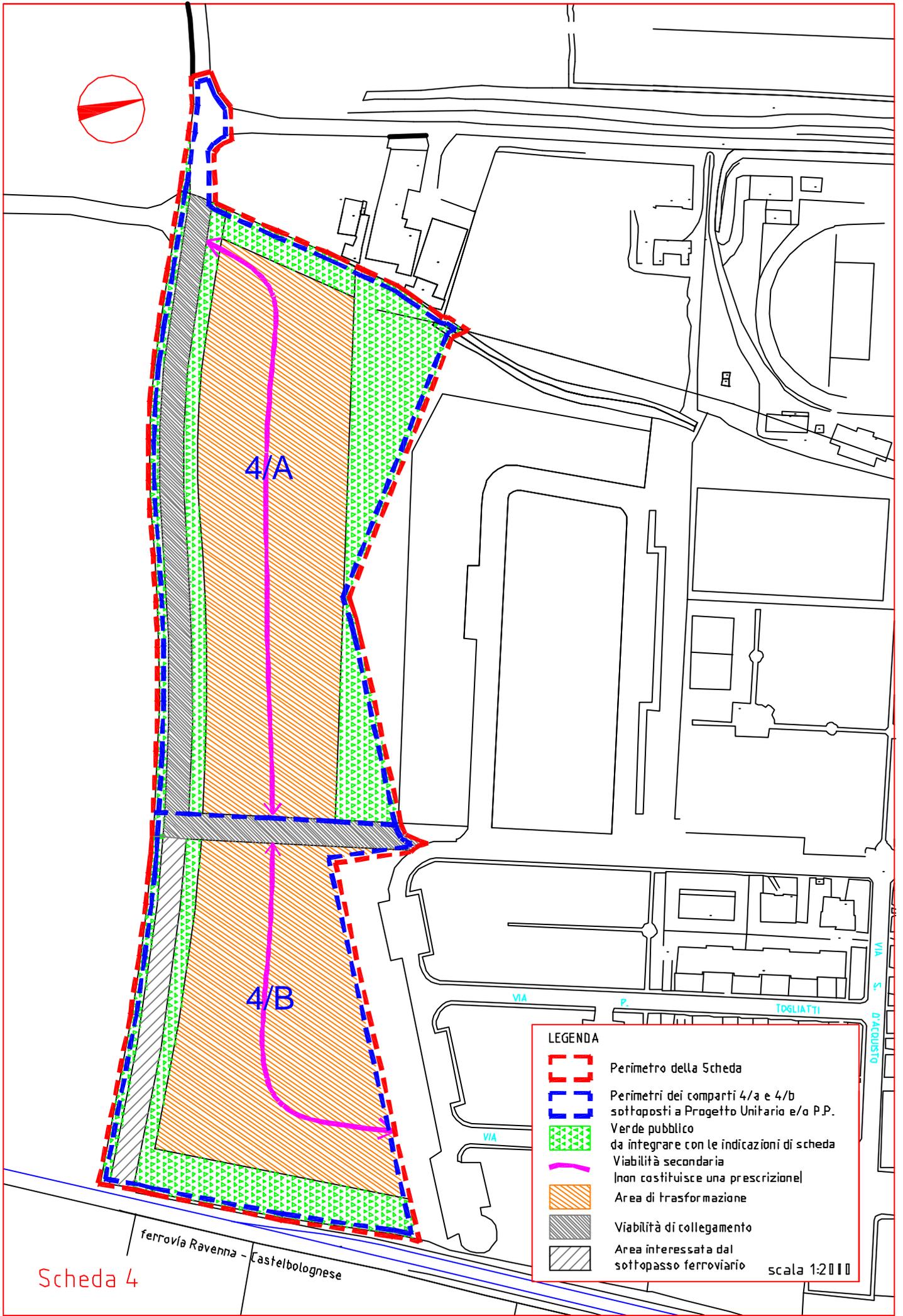
Regole per agevolare la trasformazione del comparto, a prevalente proprietà pubblica, 4/B

Si individuano le seguenti due possibilità alternative per l'attuazione del comparto 4B:

- A) Nel caso in cui, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, le aree di proprietà privata esistenti all'interno del comparto 4/B vengono cedute anticipatamente al fine di favorire l'immediata attuazione del comparto pubblico, come risulta dalla scheda grafica, si definisce la seguente strategia urbanistica da formulare con atto pubblico:
1. cessione gratuita delle aree di proprietà privata presenti nel comparto 4/B al Comune;
 2. l'equivalente volume, attribuito all'area ceduta al Comune nel comparto 4/B, verrà localizzato all'interno del comparto 4/A nelle aree di proprietà dei soggetti che hanno ceduto gratuitamente l'area;
 3. il trasferimento di volume, dal Comune ai privati che hanno ceduto l'area nel comparto 4/B, può avvenire utilizzando potenzialità edificatorie pubbliche presenti in aree di proprietà comunale indifferentemente localizzate nei due comparti A e B;
 4. costituisce onere a carico del Comune la realizzazione della viabilità pubblica di collegamento del comparto 4/B;
- B) Qualora non venga perfezionata, nei termini indicati dal Comune, la procedura per l'acquisizione gratuita delle aree private, di cui al precedente punto A e tenuto conto della reale configurazione dell'assetto proprietario si stabilisce quanto segue:
1. sull'area di proprietà pubblica si potrà intervenire autonomamente con Piano Particolareggiato senza la necessità di redigere preventivamente il SIO, con accesso diretto dalla Via Lieto Sarti mediante trasformazione delle aree pubbliche, a verde e parcheggio, in fregio al comparto;
 2. le aree di proprietà privata, risultanti nel comparto 4B, a trasformazione pubblica definita, potranno essere oggetto di intervento autonomo o in alternativa, essere conglobate nel più vasto comparto 4A;
 3. quanto disposto nel presente punto B integra e modifica le prescrizioni grafiche e normative della scheda attuativa.

Aspetti geologici

- Realizzazione di cartografia geomorfologica ed idrogeologica (Carta delle Isofreatiche e delle Isobate della falda idrica dal piano campagna) dell'area in esame e di un suo adeguato intorno.
- Per ogni intervento in progetto:
 - realizzazione di indagini geognostiche utili per appurare la stratigrafia e le caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dal bulbo di carico;
attestazione delle fondazioni sempre nel terreno integro ed in posto;
 - valutazione del coefficiente sismico di fondazione, dei cedimenti assoluti e differenziali;
 - in caso di strati sabbiosi saturi valutazione del potenziale di liquefazione sismico applicando una accelerazione massima di 0,25g ed una Magnitudo di riferimento pari a 5,5.
- Nel caso di scavi e/o presenza di scarpate nella zona di influenza, occorrerà eseguire calcoli di stabilità considerando anche la spinta inerziale del terreno in caso di scossa sismica.
- In presenza di casse di laminazione poste nelle vicinanze delle opere in progetto occorre valutare l'interferenza geotecnica con strutture (stabilità delle pareti, permeabilità del terreno, influenza sulle caratteristiche meccaniche dei terreni di fondazione). Prevedere la realizzazione di adeguate opere di regimazione idraulica superficiale ad evitare l'impaludamento.



4/A

4/B

LEGENDA	
	Perimetro della Scheda
	Perimetri dei comparti 4/a e 4/b sottoposti a Progetto Unitario e/o P.P.
	Verde pubblico da integrare con le indicazioni di scheda
	Viabilità secondaria (non costituisce una prescrizione)
	Area di trasformazione
	Viabilità di collegamento
	Area interessata dal sottopasso ferroviario

scala 1:2000

Scheda 4

ferrovia Ravenna - Castelbolognese

VIA

P.

TOGLIATTI

VIA S. D'ACQUISTO

SCHEDA 5

Area Via Molinello

Art. 12 Zone urbane di trasformazione (A).

Art. 12.2 Zone miste residenziali pubbliche/private (*).

- per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le NdA ed in particolare quanto stabilito dall'art. 12.

Modalità di approvazione:

- Progetto unitario in attuazione delle direttive di cui alla scheda; in alternativa Piano Particolareggiato.
- Per esigenze di attuazione del comparto, l'intervento può essere preceduto da uno schema di inquadramento operativo (SIO).

Direttive per la progettazione:

- Dovranno essere rispettate le condizioni di cui all'art. 21.2 "Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza".

Standard pubblico

- Oltre alla viabilità è necessario individuare e realizzare una quantità d aree pubbliche pari a 25 mq. ogni 100 mc. massimi ammessi (compreso gli incentivi di cui all'art. 26 NdA) di cui almeno 4 mq/100mc per parcheggi.

Si considera convenzionalmente l'area per la viabilità, alla luce del Decreto Ministeriale 30 novembre 1999 n. 557 sulle piste ciclabili, con una sezione di larghezza pari a 11 m.

In tale sezione, che non viene computata nello standard vanno convenzionalmente previste la sede carrabile, il marciapiede e la pista ciclabile.

L'area pubblica in eccesso degli 11 m. viene conteggiata nello standard.

Le quote di standard indicate nella scheda, se eccedenti i 25 mq. ogni 100 mc, possono essere cedute a distanza o monetizzate.

Le aree a verde

- La particolarità delle urbanizzazioni impone che le aree a verde pubblico siano posizionate prevalentemente lungo i confini di proprietà al fine di garantire, in futuro, adeguate connessioni pubbliche con le aree adiacenti.

Marciapiede e pista ciclabile andranno sempre integrate con aiuole di almeno 1.50 m. di larghezza.

Le aiuole in fregio ai marciapiedi e pista ciclabile andranno attrezzate con panchine, cestini, arbusti, alberi e lampioni bassi.

I parcheggi

- Le aree di sosta per la auto vanno sempre alberate con un albero di alto fusto orientativamente ogni quattro posti auto.

Le distanze

- Il progetto unitario definirà, in una visione organica le distanze dalle strade.

Le acque meteoriche

- Oltre quanto prescritto dall'art. 4.4 delle NdA il progetto unitario deve prevedere la laminazione delle acque pari a 500 mc/ha da attuare a livello globale o anche per singolo lotto in area privata.

- L'area di intervento dovrà essere allacciata alla pubblica fognatura; tutta la pianificazione va correlata per quanto riguarda la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, alla Delibera Regionale n. 289/05 del 14/02/2005.

Gli oneri di concessione

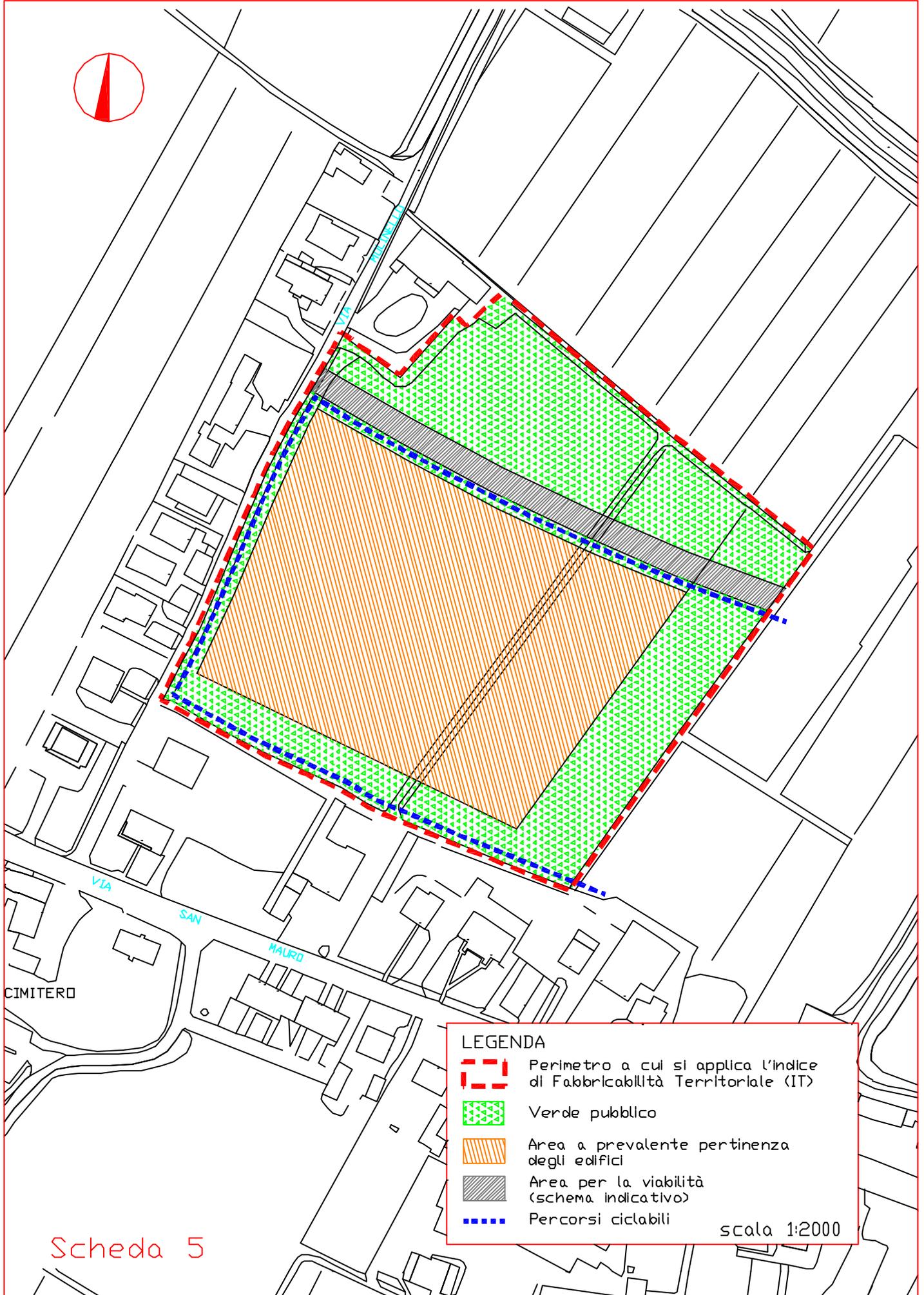
- In alternativa al pagamento degli oneri U2 il privato attuatore, su progetto di massima del Comune, può utilizzare la somma, per la riqualificazione, anche fuori comparto delle aree pubbliche, al fine di attuare un organico inserimento di verde e parcheggi.
Gli oneri di U2 vanno utilizzati per l'indennità delle aree cedute in eccesso allo standard e per la loro realizzazione.

Accessi all'area da trasformare

- L'accesso dovrà avvenire esclusivamente dalla Via Molinello previo adeguamento della stessa e regolarizzazione della intersezione con la Strada Provinciale S. Mauro. L'approvazione del progetto di trasformazione dell'area è subordinato alla preventiva approvazione del progetto definitivo del tratto di Via Molinello fronteggiante l'area fino alla congiunzione con la Via S. Mauro. Per adeguamento si intende una viabilità a due corsie con le pertinenze stradali. Il progetto dell'intersezione deve essere approvato dalla Provincia di Ravenna.

Aspetti geologici

- Realizzazione di cartografia geomorfologica ed idrogeologica (Carta delle Isofreatiche e delle Isobate della falda idrica dal piano campagna) dell'area in esame e di un suo adeguato intorno.
- Per ogni intervento in progetto:
 - realizzazione di indagini geognostiche utili per appurare la stratigrafia e le caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dal bulbo di carico;
 - attestazione delle fondazioni sempre nel terreno integro ed in posto;
 - valutazione del coefficiente sismico di fondazione, dei cedimenti assoluti e differenziali;
 - in caso di strati sabbiosi saturi valutazione del potenziale di liquefazione sismico applicando una accelerazione massima di 0,25g ed una Magnitudo di riferimento pari a 5,5.
- Verificare la presenza di paleovalvei (spessori rilevanti di sabbie e ghiaie) con prove geognostiche spinte ad almeno ml. 15 di profondità.
- Nel caso di scavi e/o presenza di scarpate nella zona di influenza, occorrerà eseguire calcoli di stabilità considerando anche la spinta inerziale del terreno in caso di scossa sismica.
- In presenza di casse di laminazione poste nelle vicinanze delle opere in progetto occorre valutare l'interferenza geotecnica con strutture (stabilità delle pareti, permeabilità del terreno, influenza sulle caratteristiche meccaniche dei terreni di fondazione). Prevedere la realizzazione di adeguate opere di regimazione idraulica superficiale ad evitare l'impaludamento.



LEGENDA

-  Perimetro a cui si applica l'Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)
-  Verde pubblico
-  Area a prevalente pertinenza degli edifici
-  Area per la viabilità (schema indicativo)
-  Percorsi ciclabili

scala 1:2000

Scheda 5

SCHEDA 6

Area Via Padrina

Art. 12 Zone urbane di trasformazione (A).

Art. 12.2 Zone miste residenziali pubbliche/private (*).

- per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le NdA ed in particolare quanto stabilito dall'art. 12.

Modalità di approvazione:

- Progetto unitario in attuazione delle direttive di cui alla scheda; in alternativa Piano Particolareggiato.
- Per esigenze di attuazione del comparto, l'intervento può essere preceduto da uno schema di inquadramento operativo (SIO).

Direttive per la progettazione:

- Ad eccezione di quanto indicato nella scheda, nella fascia di rispetto di 50m. in fregio al Canale dei Molini, non è consentita alcuna opera di impermeabilizzazione.
- L'indice di edificabilità di cui all'art. 12.2 si applica esclusivamente alle aree contraddistinte con  nella legenda e precisamente: verde pubblico, area a prevalente pertinenza degli edifici, area per la viabilità. Le aree a verde privato rimangono disciplinate dallo specifico articolo delle Norme di Attuazione.

Standard pubblico

- Oltre alla viabilità è necessario individuare e realizzare una quantità di aree pubbliche pari a 25 mq ogni 100 mc massimi ammessi (compreso gli incentivi di cui all'art. 26 NdA) di cui almeno 4 mq/100mc per parcheggi.
Si considera convenzionalmente l'area per la viabilità, alla luce del Decreto Ministeriale 30 novembre 1999 n. 557 sulle piste ciclabili, con una sezione di larghezza pari a 11 m.
In tale sezione, che non viene computata nello standard vanno convenzionalmente previste la sede carrabile, il marciapiede e la pista ciclabile.
L'area pubblica in eccesso degli 11 m. viene conteggiata nello standard.

Le aree a verde

- La particolarità delle urbanizzazioni impone che le aree a verde pubblico siano posizionate prevalentemente lungo i confini di proprietà al fine di garantire, in futuro, adeguate connessioni pubbliche con le aree adiacenti.
Marciapiede e pista ciclabile andranno sempre integrate con aiuole di almeno 1.50 m. di larghezza.
Le aiuole in fregio ai marciapiedi e pista ciclabile andranno attrezzate con panchine, cestini, arbusti, alberi e lampioni bassi.
- Le aree a verde privato dovranno essere densamente alberate.

I parcheggi

- Le aree di sosta per la auto vanno sempre alberate con un albero di alto fusto orientativamente ogni quattro posti auto.

Le distanze

- Il progetto unitario definirà, in una visione organica le distanze dalle strade.

Le acque meteoriche

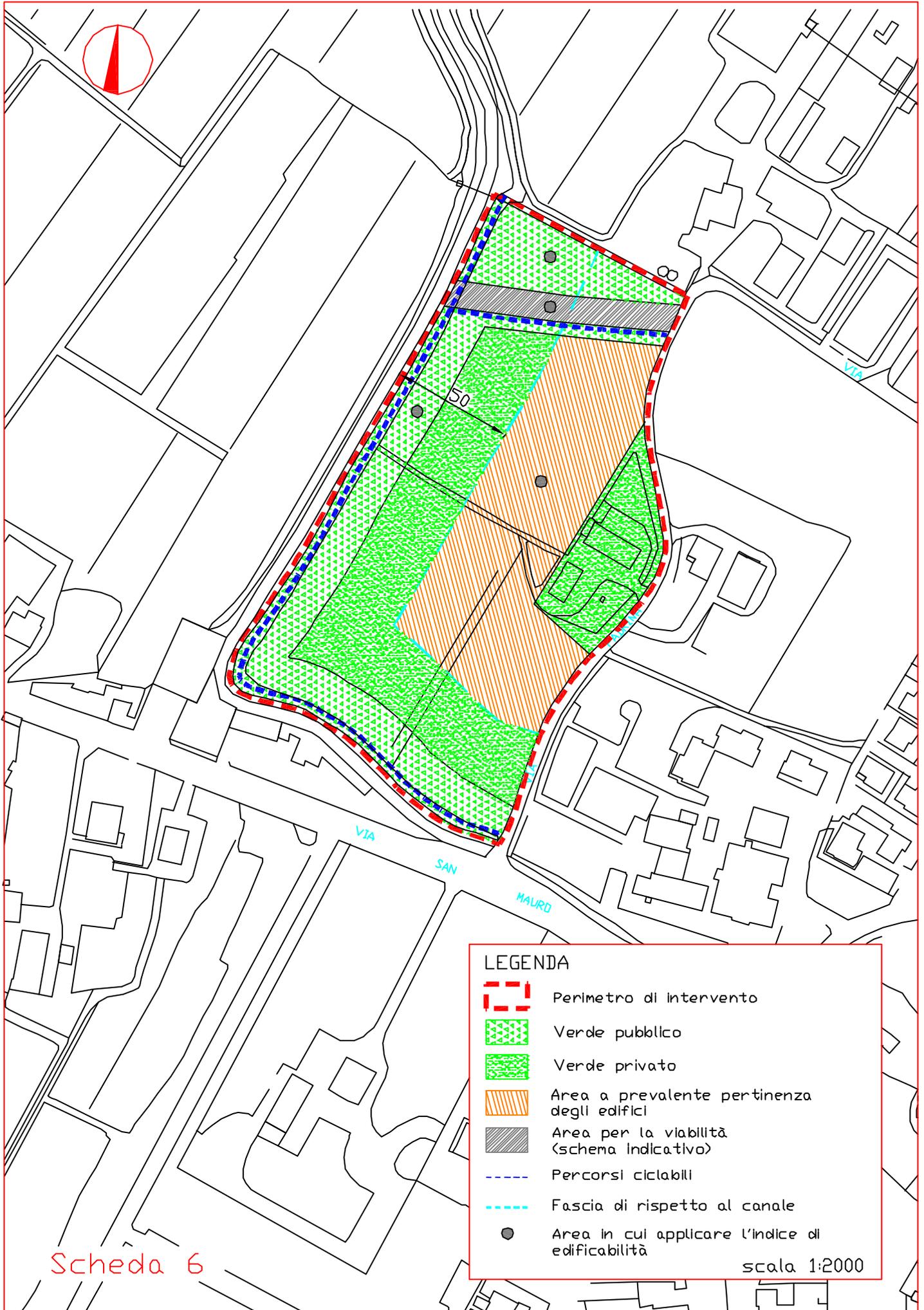
- Oltre quanto prescritto dall'art. 4.4 delle NdA il progetto unitario deve prevedere la laminazione delle acque pari a 500 mc/ha da attuare a livello globale o anche per singolo lotto in area privata.

Gli oneri di concessione

- Le aree a verde pubblico in fregio al Canale dei Molini vanno attrezzate con tecniche di rinaturalizzazione in modo da ripristinare habitat idonei allo spostamento delle specie che popolano il sito. Qualora l'area pubblica risulti eccedente rispetto agli standard urbanistici da individuare, il privato attuatore, su progetto di massima del Comune, può utilizzare gli oneri U2 per il raggiungimento dell'obiettivo sopra evidenziato.

Aspetti geologici

- Realizzazione di cartografia geomorfologica ed idrogeologica (Carta delle Isofreatiche e delle Isobate della falda idrica dal piano campagna) dell'area in esame e di un suo adeguato intorno.
- Per ogni intervento in progetto:
 - realizzazione di indagini geognostiche utili per appurare la stratigrafia e le caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dal bulbo di carico;
attestazione delle fondazioni sempre nel terreno integro ed in posto;
 - valutazione del coefficiente sismico di fondazione, dei cedimenti assoluti e differenziali;
 - in caso di strati sabbiosi saturi valutazione del potenziale di liquefazione sismico applicando una accelerazione massima di 0,25g ed una Magnitudo di riferimento pari a 5,5.
- Nel caso di scavi e/o presenza di scarpate nella zona di influenza, occorrerà eseguire calcoli di stabilità considerando anche la spinta inerziale del terreno in caso di scossa sismica.
- In presenza di casse di laminazione poste nelle vicinanze delle opere in progetto occorre valutare l'interferenza geotecnica con strutture (stabilità delle pareti, permeabilità del terreno, influenza sulle caratteristiche meccaniche dei terreni di fondazione). Prevedere la realizzazione di adeguate opere di regimazione idraulica superficiale ad evitare l'impaludamento.



LEGENDA

-  Perimetro di intervento
-  Verde pubblico
-  Verde privato
-  Area a prevalente pertinenza degli edifici
-  Area per la viabilità (schema indicativo)
-  Percorsi ciclabili
-  Fascia di rispetto al canale
-  Area in cui applicare l'indice di edificabilità

scala 1:2000

Scheda 6

SCHEDA 7

Area Via Colombaroni

- **Comparto A:**

L'intero comparto è disciplinato dall'art. 10 delle NdA.

E' a carico del privato attuatore di questo comparto la progettazione esecutiva e il relativo finanziamento integrale dell'adeguamento della viabilità e relative pertinenze lungo la Via Felisio, nel tratto che va dal passaggio a livello all'incrocio con la Via Colombaroni e la Via Gaiano Casanola. Tale progettazione dovrà preventivamente essere approvata dalla Provincia di Ravenna.

Dovranno essere reperite le dotazioni di cui all'art. 5.8 della NdA

- **Comparto B:**

L'intero comparto è disciplinato dall'art. 12.2 delle NdA.

Oltre alla viabilità è necessario individuare e realizzare una quantità di aree pubbliche pari a 25 mq ogni 100 mc calcolati sul volume massimo ammesso dal piano particolareggiato, di cui almeno 4 mq/100mc per parcheggi. Si considera convenzionalmente l'area per la viabilità, alla luce del D.M. 30 novembre 1999 n. 557 sulle piste ciclabili, con una sezione di larghezza pari a 11 m. In tale sezione, che non viene computata nello standard, vanno convenzionalmente previste la sede carrabile, il marciapiede, e la pista ciclabile. L'area pubblica in eccesso gli 11 m viene conteggiata nello standard.

Non possono essere previsti accessi alle residenze sul fronte della Via Colombaroni, ad eccezione di un unico innesto che è il solo concesso per svincolare i due comparti A e B.

Modalità di approvazione:

Il Comparto A si attua a seguito di intervento edilizio diretto con il rilascio di Permesso di Costruire, convenzionato alla progettazione esecutiva e finanziamento integrale, da parte del soggetto attuatore dell'adeguamento della Via Felisio, nel tratto che va dal passaggio a livello all'incrocio con la Via Colombaroni e la Via Gaiano Casanola.

Il Comparto B si attua tramite Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Direttive per la progettazione e norme comuni ad entrambi i comparti:

Gli interventi, a prescindere dall'accesso agli incentivi, dovranno avere i requisiti della architettura sostenibile (bioarchitettura).

Per l'area intera ci potrà essere un solo accesso carrabile dalla Via Colombaroni.

L'attuazione dei due comparti può avvenire anche in tempi diversi, ma sarà a carico del Comparto A la progettazione e la realizzazione della viabilità di accesso alla Via Colombaroni nel caso in cui venga attuato prima del Comparto B.

L'Area di intervento dovrà essere allacciata alla pubblica fognatura: tutta la pianificazione va correlata per quanto riguarda la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, alla Delibera Regionale n. 289/05 del 14/02/2005.

Oltre quanto previsto dall'art. 4.4 della NdA, va prevista la laminazione delle acque meteoriche pari a 500 mc/ha, da attuare a livello globale o anche per singolo lotto in aree di proprietà privata.

Standard pubblico

Le aree pubbliche o di uso pubblico dei due comparti dovranno essere progettate in maniera unitaria e funzionale tra di loro. Per questa ragione il primo intervento che si attuerà deve presentare uno schema di razionale utilizzo delle aree pubbliche nel loro complesso.

Le aree a verde

Il verde posto a fianco della viabilità principale va attrezzato con panchine, cestini, arbusti, alberi di alto fusto. Il verde di connessione con altre aree va completato con giochi o attrezzature sportive su indicazioni progettuali del Comune.

Marciapiedi e piste ciclabili vanno sempre integrati con aiuole di almeno 1,50 m.

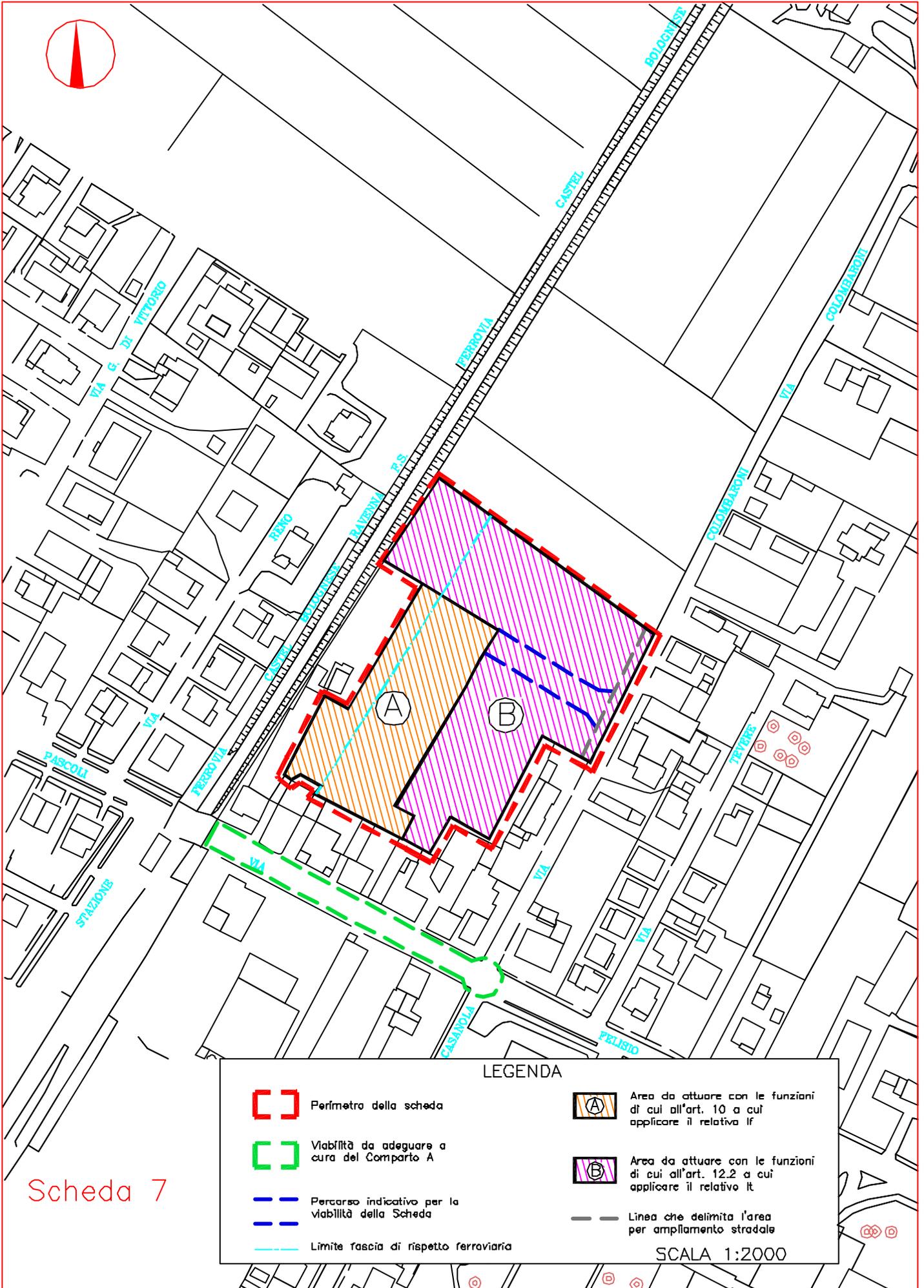
I parcheggi

Le aree di sosta per le auto vanno sempre alberate con un albero di alto fusto orientativamente ogni 8 m.

Acustica e Risparmio Energetico

L'approvazione del Permesso di Costruire (Comparto A) e del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata (Comparto B) è subordinato alla esistenza di un CLIMA ACUSTICO idoneo esistente o realizzabile con interventi di protezione acustica, da approvare preventivamente dall'ARPA.

La progettazione degli edifici dovrà rispettare il DPCM 5.12.1997 e il D.L. 192/2005.



Scheda 7

LEGENDA

-  Perimetro della scheda
-  Viabilità da adeguare a cura del Comparto A
-  Percorso indicativo per la viabilità della Scheda
-  Limite fascia di rispetto ferroviaria
-  Area da attuare con le funzioni di cui all'art. 10 a cui applicare il relativo It
-  Area da attuare con le funzioni di cui all'art. 12.2 a cui applicare il relativo It
-  Linea che delimita l'area per ampliamento stradale

SCALA 1:2000

SCHEDA A

Area Via Padrina – Via Morandi

Art. 12 Zone urbane di trasformazione (A).

Art. 12.2 Zone miste residenziali pubbliche/private (*).

- per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le NdA ed in particolare quanto stabilito dall'art. 12.

Modalità di approvazione:

- Il rilascio della Concessione Edilizia per l'utilizzo degli indici edificatori è subordinato all'approvazione di un progetto unitario che prevede la cessione gratuita delle aree pubbliche di scheda.
- In assenza del progetto unitario sono consentiti sugli immobili esistenti unicamente interventi di manutenzione e restauro senza cambio di destinazione d'uso.
- L'approvazione del progetto unitario consente di realizzare nelle due aree residenziali una volumetria di 1.8 mc/mq.
Tale indice di fabbricabilità può essere ampliato del 20% a fronte della applicazione della regola T dell'art. 26.3.

Direttive per la progettazione:

Le aree a verde

- Le aree a verde privato dovranno essere densamente alberate.
Le aree pubbliche dovranno essere cedute non attrezzate;
All'interno dell'area residenziale dovranno essere previsti i servizi di uso pubblico di cui all'art. 5 delle NdA.

I parcheggi

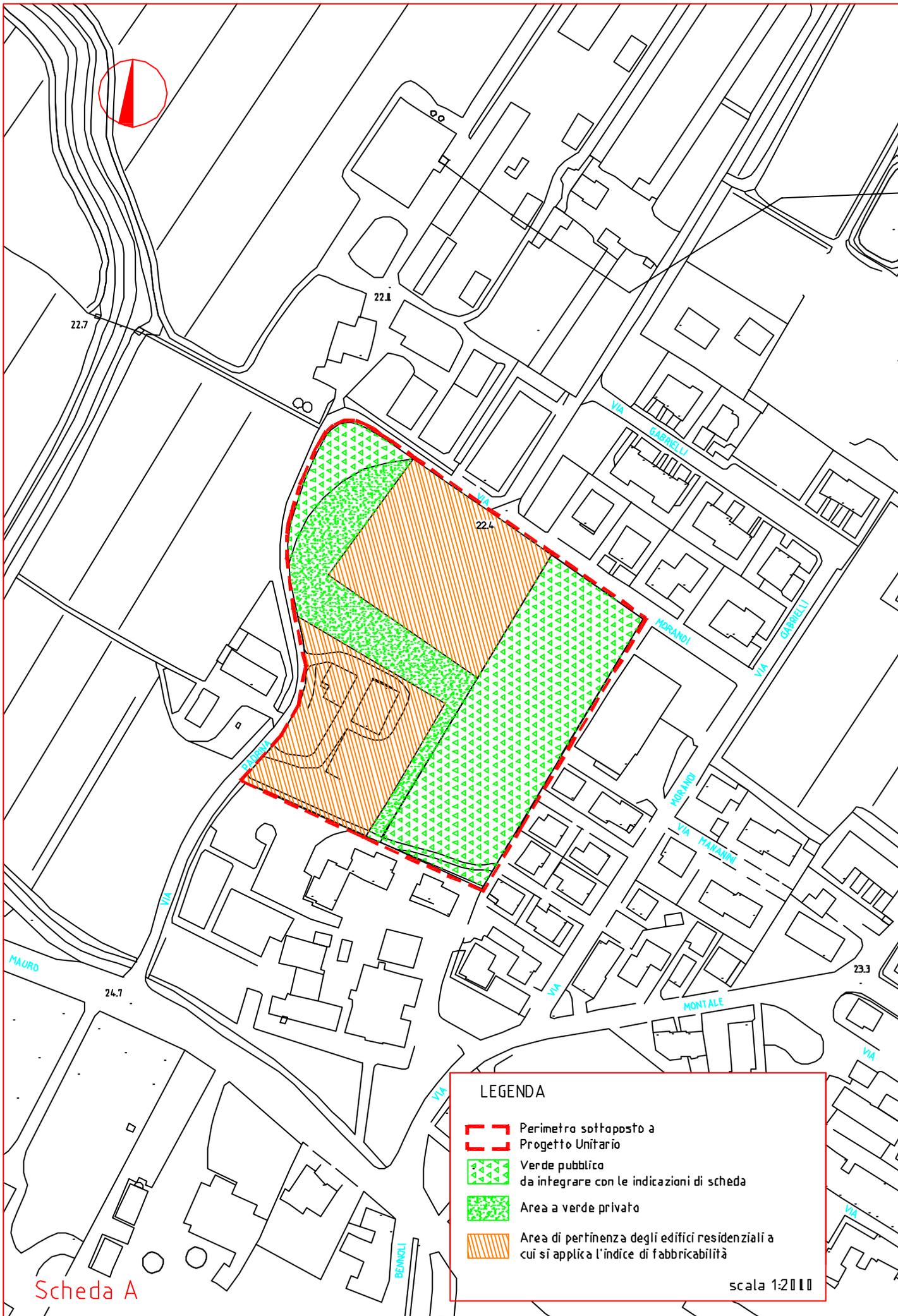
- Le aree di sosta per le auto vanno sempre alberate con un albero di alto fusto orientativamente ogni 8 metri.

Le distanze

- Il progetto unitario definirà, in una visione organica le distanze dalle strade.

Le acque meteoriche

- Oltre quanto prescritto dall'art. 4.4 delle NdA il progetto unitario deve prevedere la laminazione delle acque pari a 500 mc/ha da attuare a livello globale o anche per singolo lotto.



LEGENDA

-  Perimetro sottoposto a Progetto Unitario
-  Verde pubblico da integrare con le indicazioni di scheda
-  Area a verde privato
-  Area di pertinenza degli edifici residenziali a cui si applica l'indice di fabbricabilità

scala 1:2000

Scheda A

SCHEMA B

Area vivaio - Via Montale - Via Padrina

Art. 12 Zone urbane di trasformazione (A).

Art. 12.1.1 Ambiti urbani di trasformazione.

- per quanto non disciplinato dalla presente scheda si applicano all'area i parametri di cui all'art. 14.4 - 14.5 - 14.6 - 14.7 delle NdA (serre con strutture fisse).
Si confermano, comunque, le destinazioni d'uso esistenti .

Modalità di approvazione:

- In assenza del SIO si confermano oltre alle superfici esistenti e interventi che non eccedano la ristrutturazione edilizia anche la nuova realizzazione di edifici con funzione di serra, di cui all'art. 14.4, per una superficie massima di mq. 700.
- Previa presentazione di un SIO esteso all'intera area perimetrata che preveda la cessione gratuita delle aree destinate alla viabilità e al verde pubblico e la relativa tempistica dilazionata nel tempo in relazione agli interventi, è possibile sull'area da trasformare applicare un'indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq/mq con riferimento alle norme di cui all'art. 11 delle NdA. Inoltre, un MAX del 30% dell'area da trasformare può essere stralciata dalla zona produttiva ed essere utilizzata per interventi residenziali misti con riferimento alle norme di cui all'art. 10 delle NdA. L'attuazione del primo stralcio del SIO comporta che venga comunque ceduta e realizzata (a prescindere dal conteggio degli standard se questi risultano inferiori) in via prioritaria l'area perimetrata nella scheda.
Le strutture leggere destinate a serra per la coltivazione di modesta altezza (MAX 5m.) sono al di fuori dell'indice UT.
- Il SIO dovrà definire le aree pubbliche e le possibili destinazioni produttive e residenziali.

Direttive per la progettazione:

Le aree pubbliche

La presentazione del SIO determina che il privato realizzi direttamente, per una quota di 25 mq /100 mc massimi ammessi, le opere pubbliche previste.

Qualora le aree pubbliche individuate in scheda siano inferiori a 25 mq/100 mc il progetto dovrà prevederne l'integrazione.

A fianco della strada alberata va progettata la pista ciclabile.

I parcheggi

Le aree di sosta per le auto vanno sempre alberate con un albero di alto fusto orientativamente ogni 8 metri.

Le distanze

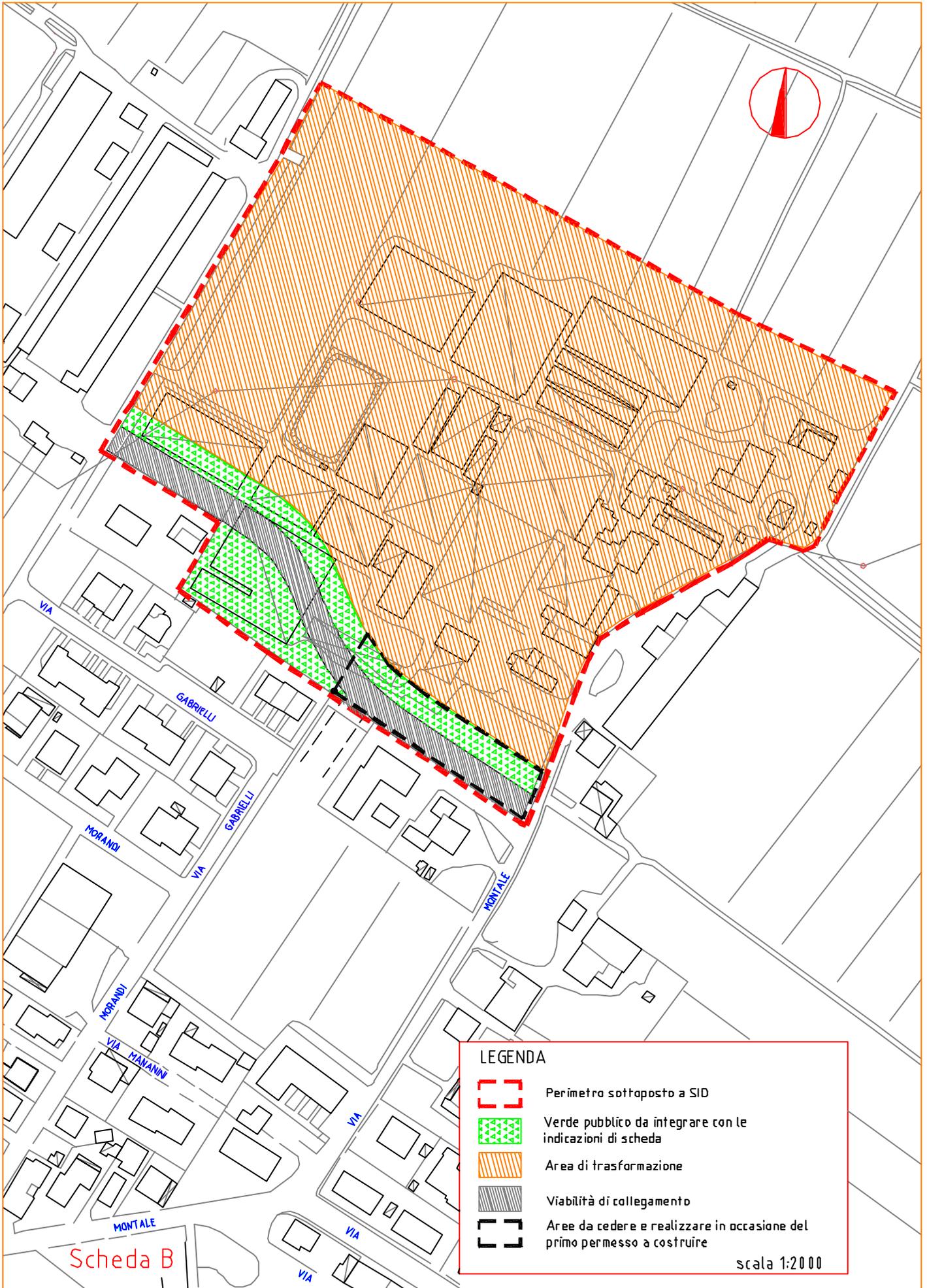
Il SIO definirà, in una visione organica le distanze dalle strade.

Le acque meteoriche

Oltre quanto prescritto dall'art. 4.4 delle NdA il SIO deve prevedere la laminazione delle acque pari a 500 mc/ha da attuare a livello globale o anche per specifico intervento.

Acustica

In sede di elaborazione del Progetto Unitario e/o Piano Particolareggiato dovrà essere predisposto uno studio di clima acustico secondo la normativa vigente.



LEGENDA

-  Perimetro sottoposto a SID
-  Verde pubblico da integrare con le indicazioni di scheda
-  Area di trasformazione
-  Viabilità di collegamento
-  Aree da cedere e realizzare in occasione del primo permesso a costruire

scala 1:2000

Scheda B

SCHEDA C

Ex allevamento – Via Padrina

Art. 12 Zone urbane di trasformazione (A).
Art. 12.1.1 Ambiti urbani di trasformazione.

Modalità di approvazione:

- In assenza di progetto unitario, sono consentiti sugli immobili esistenti e utilizzati alla data del 31/12/99, interventi di manutenzione senza cambio di destinazione d'uso.

Direttive per la progettazione:

- L'approvazione del progetto unitario, esteso all'intera area perimetrata consente, di concentrare una volumetria pari a mc. 6.500, nell'area di pertinenza degli edifici. Tale volume può essere ampliato ai sensi dell'art. 26 (art. 12.2 "Zone miste residenziali pubbliche/private").
- L'area di pertinenza degli edifici è disciplinata dalle norme di cui all'art. 12.2 delle NdA.
- L'utilizzo del volume è subordinato alla integrale demolizione di tutti i corpi di fabbrica all'interno del perimetro sottoposto a progetto unitario, eccezion fatta per l'immobile contrassegnato dal simbolo nella scheda grafica. Il volume dell'immobile è in aggiunta ai 6.500 mc.
- L'altezza massima degli edifici sarà di m. 7.50 alla gronda.
- Ai fini del rispetto dell'art. 4.4 delle NdA, l'area a verde privato e i parcheggi di uso pubblico potranno essere individuati anche all'esterno di quella di pertinenza degli edifici.
- Il Permesso di Costruire allegato al Progetto Unitario dovrà prevedere la realizzazione entro due anni dalla approvazione dello stesso dell'area a verde pubblico al cui interno è ricavato un laghetto.
- Oltre alle aree per la viabilità (indicativamente retinate), che sono da cedere gratuitamente e realizzare, è prevista la cessione gratuita delle aree verdi da attrezzare integralmente.
- Dovrà essere prevista una pista ciclabile per il collegamento col Canale dei Molini e ceduta la relativa area al Comune.

I parcheggi

- Le aree di sosta per le auto vanno sempre alberate con un albero di alto fusto orientativamente ogni 8 metri.

Le distanze

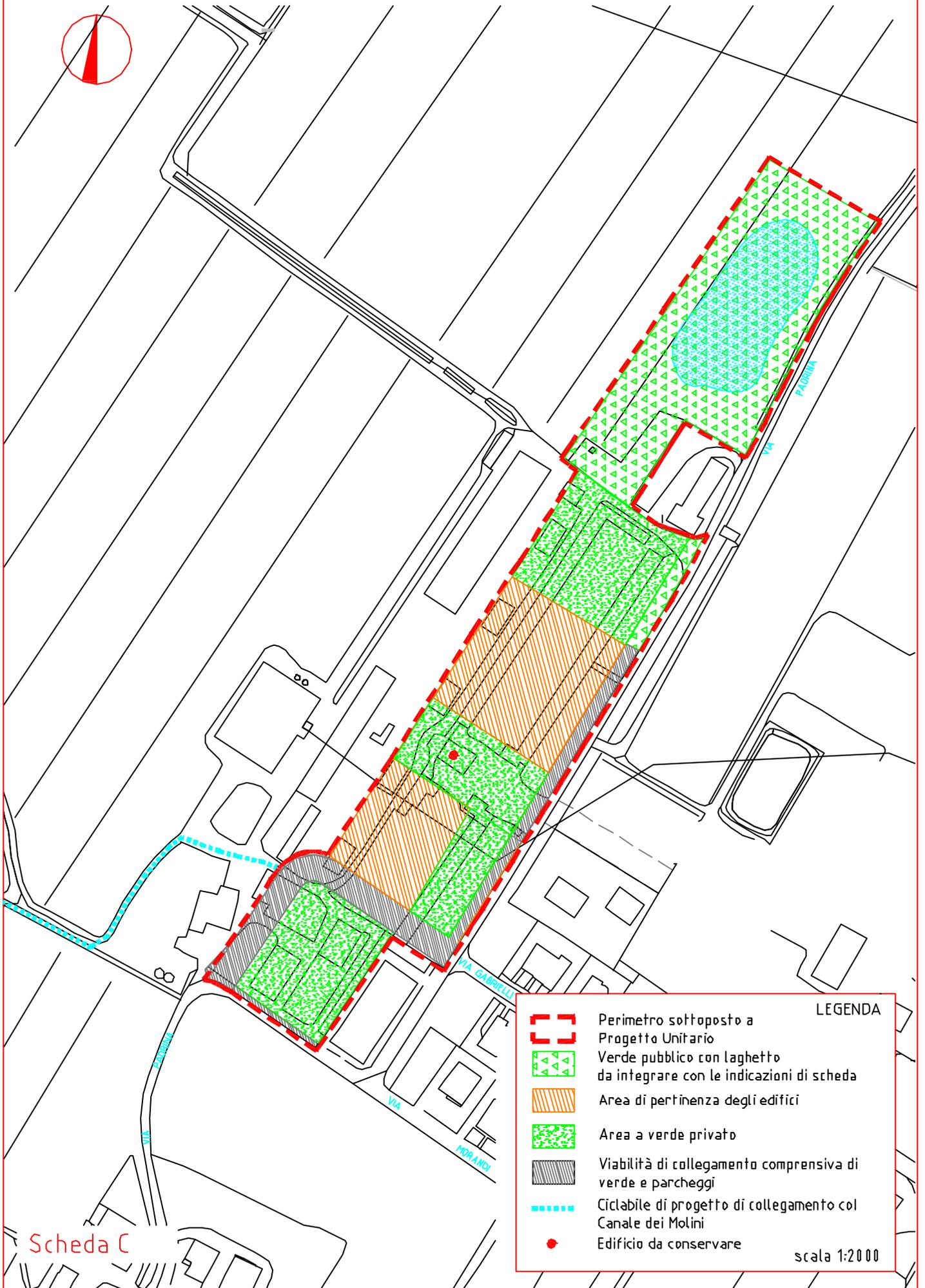
- Il progetto unitario definirà, in una visione organica le distanze dalle strade.

Le acque meteoriche

- Oltre quanto prescritto dall'art. 4.4 delle NdA il progetto unitario deve prevedere la laminazione delle acque pari a 500 mc/ha da attuare a livello globale.
La laminazione dovrà avere come obiettivo quello di realizzare un laghetto vero e proprio.

Gli oneri di concessione

- In alternativa al pagamento degli oneri di U2 il privato attuatore, su progetto di massima del Comune, può utilizzare la somma, per la riqualificazione, anche fuori comparto della Via Padrina.



LEGENDA

-  Perimetro sottoposto a Progetto Unitario
-  Verde pubblico con laghetto da integrare con le indicazioni di scheda
-  Area di pertinenza degli edifici
-  Area a verde privato
-  Viabilità di collegamento comprensiva di verde e parcheggi
-  Ciclabile di progetto di collegamento col Canale dei Molini
-  Edificio da conservare

scala 1:2000

Scheda C

SCHEMA D

Area Strada Provinciale San Mauro – Via Molinello

Art. 12 Zone urbane di trasformazione (A).
Art. 12.1.1 Ambiti urbani di trasformazione.

Modalità di approvazione:

- In assenza di un progetto unitario che applichi le prescrizioni della presente scheda, l'area resta disciplinata dall'art. 7 delle N.d.A. (verde privato) senza possibilità di ampliamento degli edifici e di cambio d'uso.

Direttive per la progettazione:

- Qualora venga proposto un progetto unitario che preveda la cessione gratuita dell'area indicata nella scheda e dell'area esterna al comparto, distinta catastalmente al Fg. 15 Mapp. 137, sono ammesse le seguenti ulteriori possibilità urbanistiche:
 - applicazione integrale delle norme di cui all'art. 7 con possibilità di ampliamento e cambio d'uso degli esistenti;
 - possibilità di realizzare un nuovo edificio residenziale di volumetria MAX di 900 mc. nel rispetto delle regole V+R+T+A dell'art. 26.
Qualora venga realizzato con i criteri della bioarchitettura, è possibile un incremento volumetrico del 10%.
- Ai fini dell'adeguamento della Via Molinello, la cessione gratuita delle aree indicate in scheda, non è subordinata alla presentazione del progetto unitario; inoltre ogni spesa relativa all'adeguamento del tratto di viabilità, in fregio alla scheda D, sarà a carico del Comune o di chi provvederà all'adeguamento della infrastruttura.

I parcheggi

- Le aree di sosta per le auto vanno sempre alberate con un albero di alto fusto orientativamente ogni quattro posti auto.

Le distanze

- Il progetto unitario definirà, in una visione organica le distanze dalle strade.

SCHEDA E

Area Strada Provinciale San Mauro - SILOS

Art. 12 Zone urbane di trasformazione (A).

Art. 12.1.1 Ambiti urbani di trasformazione.

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda si applicano le norme generali delle NdA e in particolare quanto previsto dall'art. 7 delle NdA.

Modalità di approvazione:

- Progetto unitario a cui subordinare le Concessioni Edilizie.

Direttive per la progettazione:

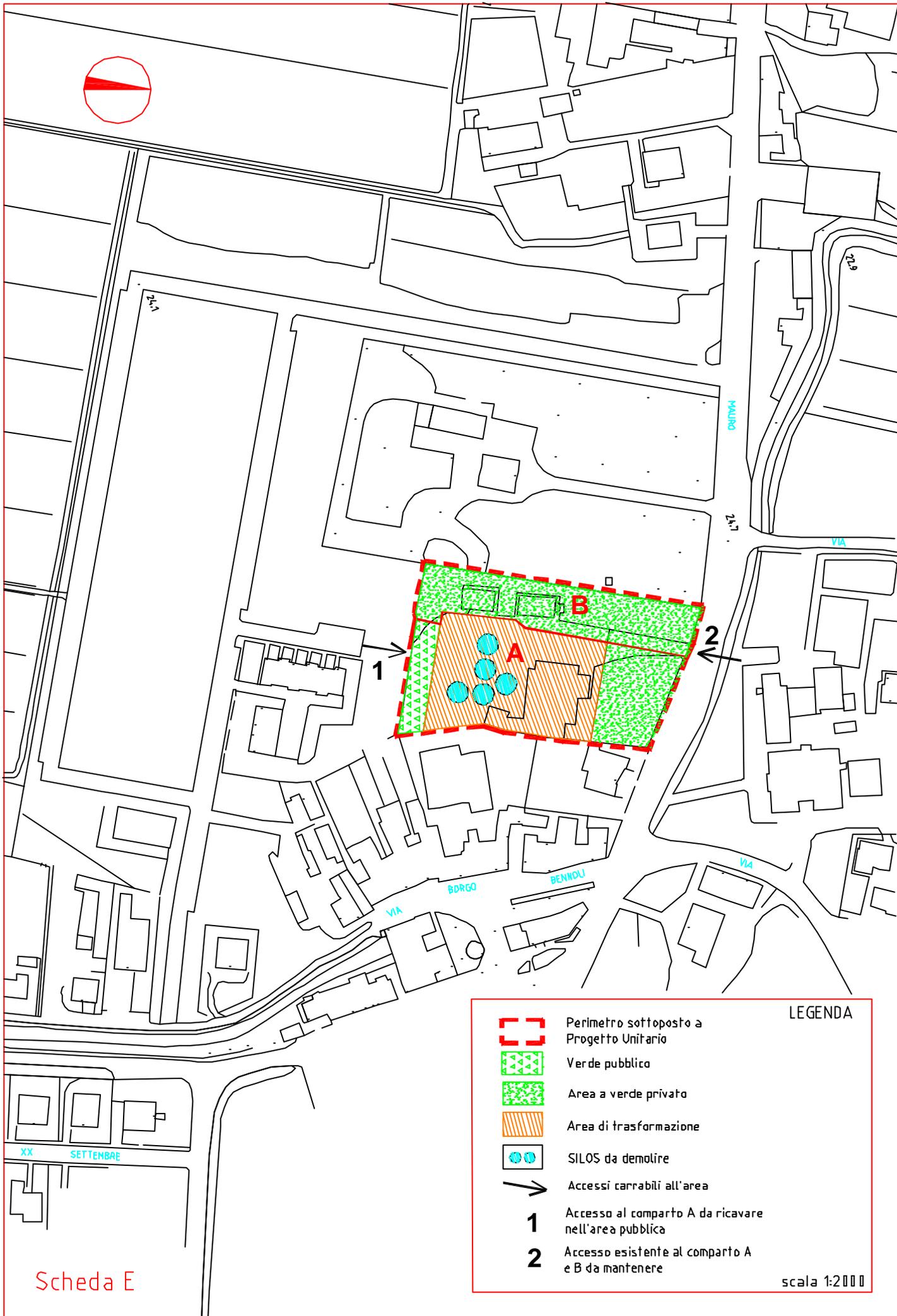
- I due comparti A e B possono essere attuati autonomamente alla sola condizione che vengano cedute gratuitamente e attrezzate le aree a verde pubblico indicate nella scheda grafica.
- Qualora venga proposto un progetto unitario che preveda la demolizione integrale dei SILOS è possibile realizzare una equivalente volumetria nel comparto A.
- La restante parte disciplinata dalla scheda, sarà destinata a "Verde privato" art. 7 delle NdA.

I parcheggi

- La quota dei parcheggi verrà distinta autonomamente nei due comparti A e B e dovrà essere quantificata ai sensi dell'art. 5 delle NdA.
- Le aree di sosta per le auto vanno sempre alberate con un albero di alto fusto orientativamente ogni 8 metri .

Gli accessi e i collegamenti

- L'accesso al comparto A dovrà avvenire esclusivamente dal retro del lotto attraverso la realizzazione di una strada inserita nel verde pubblico e sarà a carico del comparto A.
- Dovrà essere realizzato un collegamento esclusivamente ciclo-pedonale di uso pubblico, tra Via San Mauro e l'area pubblica sul retro, che si sviluppi all'interno del comparto A.
- L'accesso esistente sulla Via S. Mauro può essere conservato.



LEGENDA

-  Perimetro sottoposto a Progetto Unitario
-  Verde pubblico
-  Area a verde privato
-  Area di trasformazione
-  SILOS da demolire
-  Accessi carrabili all'area
- 1** Accesso al comparto A da ricavare nell'area pubblica
- 2** Accesso esistente al comparto A e B da mantenere

scala 1:2000

Scheda E

SCHEDA F

Area Strada Provinciale San Mauro – Canale dei Molini

Art. 12 Zone urbane di trasformazione (A).

Art. 12.1.1 Ambiti urbani di trasformazione.

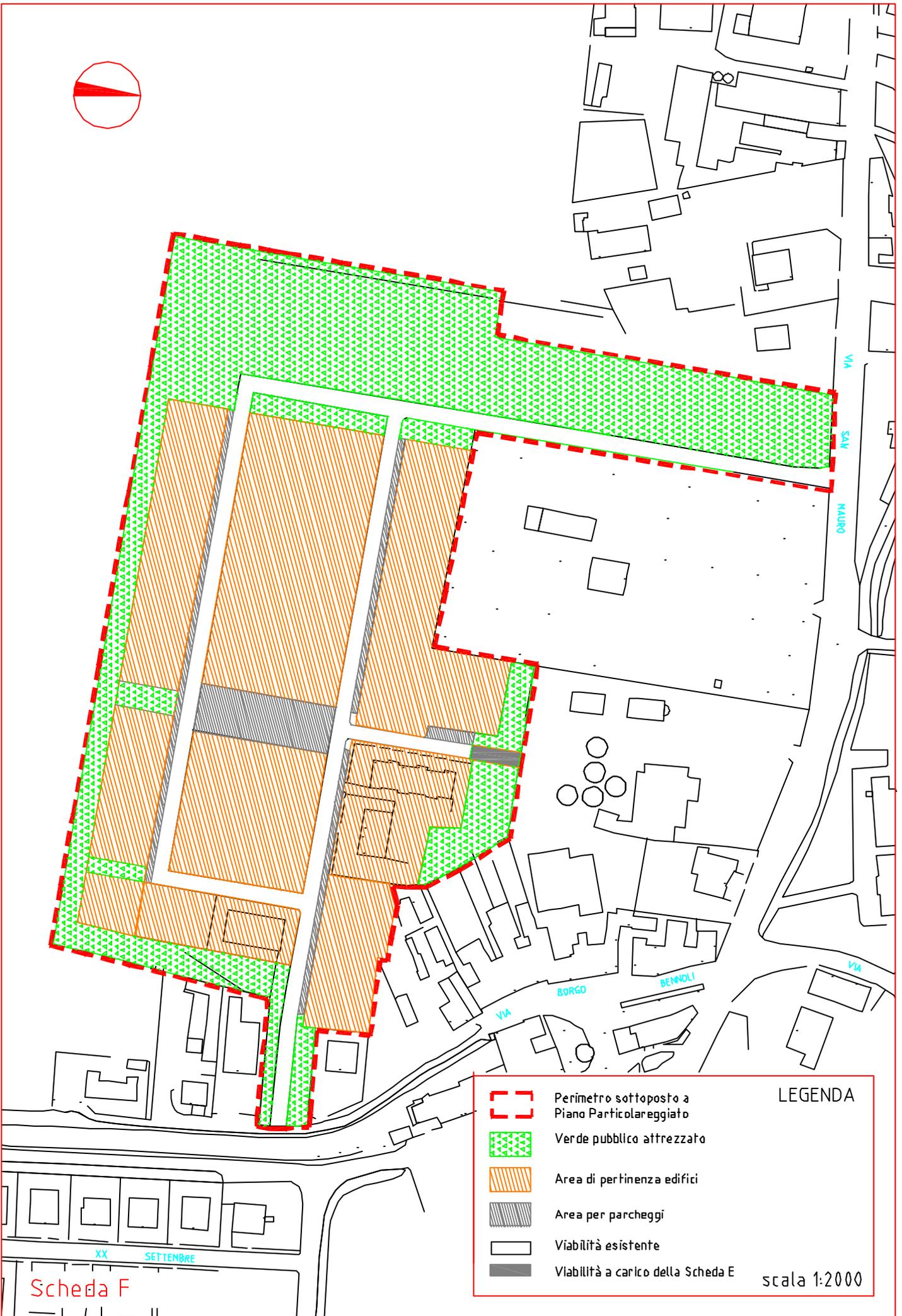
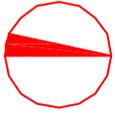
Per quanto non disciplinato dalla presente scheda si applicano le norme specifiche dell'art. 12.2 e generali delle N.d.A.

Modalità di approvazione:

- Le concessioni edilizie per nuove costruzioni sono subordinate alla approvazione di un nuovo Piano Particolareggiato esteso all'intera area perimetrata. Fino ad approvazione di detto nuovo Piano Particolareggiato potranno comunque essere rilasciate le concessioni edilizie inerenti il PUE vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.32 del 5.06.1995, ad esso conformi.
- Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere l'attuazione completa delle aree pubbliche (verde, parcheggi, piste ciclabili, attrezzature ecc.) entro due anni dalla approvazione dello stesso.
- Tutte le aree pubbliche indicate in scheda dovranno essere cedute gratuitamente complete di attrezzature.

Prescrizioni urbanistiche ed edilizie per il progetto:

- Il volume massimo edificabile non deve eccedere i mc. 45.000. Per gli edifici con piani seminterrati destinati a magazzini, servizi, garage, non viene computata nel volume la parte del fabbricato che emerge oltre m. 1 dal marciapiede stradale.
- L'altezza massima alla gronda, misurata dal marciapiede stradale non deve superare i m. 7.50.
- L'utilizzo del volume massimo di mc. 45.000 è subordinato al rispetto delle regole di cui all'art. 26.3.1 (Riutilizzo delle acque meteoriche) e art. 26.3.5 (Tetti in legno)
- Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere attraverso uno studio dei fili edilizi le distanze dalle strade, fra gli edifici e altri spazi pubblici.
- L'attrezzatura delle aree pubbliche dovrà tener conto dei seguenti criteri:
 - Le aree di sosta per le auto vanno sempre alberate con un albero di alto fusto orientativamente ogni 8 metri.
 - Dovrà essere realizzata una pista ciclabile (larghezza m. 2.50) inserita nel verde per collegare Via San Mauro con Via S. Sebastiano.
 - Il verde pubblico dovrà essere densamente alberato, attrezzato con panchine, illuminazione, spazi di sosta.
 - Nell'area verde potrà essere parzialmente prevista la laminazione naturale delle acque.
- In tutta l'area soggetta a Piano Particolareggiato sono da rispettare le sole regole di cui all'art. 4.4.2 (Protezione acustica), 4.4.3 (Permeabilità dei suoli), 4.4.4 (Architettura e ambiente).



LEGENDA

-  Perimetro sottoposto a Piano Particolareggiato
-  Verde pubblico attrezzato
-  Area di pertinenza edifici
-  Area per parcheggi
-  Viabilità esistente
-  Viabilità a carico della Scheda E

scala 1:2000

Scheda F

XX SETTEMBRE

SCHEDA G

Area Produttiva di Via Felisio

Applicazione degli indici

- Comparto A :

L'intero comparto è disciplinato dall'art. 10 delle NdA con la precisazione che l'indice di fabbricabilità si applica esclusivamente alle aree di pertinenza degli edifici di cui alla scheda grafica.

- Comparto B :

L'intero comparto è disciplinato dall'art. 12.3 delle NdA con la precisazione che nell'area indicata in scheda con fronte su Via Bologna sono obbligatorie, pena l'inedificabilità, le funzioni miste di cui all'art. 10 delle NdA.

- Comparto C :

L'intero comparto è disciplinato dall'art. 10 delle NdA con la precisazione che l'indice di fabbricabilità si applica solo alle aree di pertinenza degli edifici di cui alla scheda grafica.

Tenuto conto della ubicazione del lotto, posto all'ingresso di Solarolo, l'intervento è soggetto obbligatoriamente alle norme di cui agli artt. 26.3.1 (riutilizzo delle acque meteoriche) e 26.3.2 (bioedilizia), senza applicazione degli incentivi.

La quantità minima delle aree da cedere interamente attrezzate come standard urbanistico (che deve risultare almeno pari a 25 mq /100 mc con destinazione Verde, Parcheggio, Pista ciclabile) è indicata nella scheda grafica.

La distanza degli edifici dalla Via Gaiano dovrà, come minimo essere ml. 10.

Il Comparto C deve essere approvato solo successivamente al Comparto D.

- Comparto D :

L'intero comparto è disciplinato dall'art. 12.3 delle NdA.

La quantità minima di aree da cedere al comune è indicata nella scheda grafica.

All'interno delle aree pubbliche dovranno essere realizzate strade con relative pertinenze, verde pubblico, parcheggi, eventuale laminazione.

Per la quantificazione delle aree da cedere (fermo restando almeno quanto già rappresentato nella scheda) e relative attrezzature si procede nel seguente modo:

- viabilità e sue pertinenze sono da prevedere attrezzate in aggiunta allo standard di legge.
- verde pubblico e parcheggio nella misura minima del 15% dell'area sono da prevedere integralmente attrezzati.
- Oltre il 15% dovrà essere prevista una quantità aggiuntiva di verde attrezzato pari a mq. 1616 in quanto non è stata realizzata nel comparto B.

Modalità di approvazione:

- L'intervento distinto per comparti è attuato con Progetti Unitari nel rispetto della presente scheda.
- Per esigenze di attuazione del comparto, l'intervento può essere preceduto da uno schema di inquadramento operativo (SIO) .

Direttive per la progettazione:

Standard pubblico

- La larghezza delle strade si desume dal prolungamento di quella già esistente di Via Roma.
- La progettazione della viabilità dovrà essere tale da non prevedere alcuna strada a fondo cieco o in alternativa le strade dovranno essere dotate di rotatorie di ritorno per mezzi pesanti, dimensionate in modo tale da escludere l'obbligo di manovra.

Le aree a verde

- In sede di redazione del Progetto Unitario deve essere attentamente valutata la dimensione della zona verde di filtro, pubblica o privata che sia, solo indicativamente ubicata sulla scheda grafica, da realizzarsi fra la futura zona produttiva e la confinante zona residenziale, al fine di consentire un minor impatto possibile dovuto sia all'eventuale rumore prodotto, sia ad altri fattori inquinanti originati dallo svolgimento delle attività e che in tale ottica, siano posizionate in prossimità dell'area residenziale, solo quelle attività che producono un ridotto impatto ambientale. Tale Progetto Unitario dovrà essere preventivamente sottoposto al parere vincolante della competente AUSL.
- Le aree a verde con funzioni di filtro vanno densamente alberate.

I parcheggi

- La dislocazione dei parcheggi, viene effettuata come quelli già presenti sulla Via Roma.
- Le aree di sosta per le auto vanno sempre alberate con un albero di alto fusto orientativamente ogni 8 metri.

Le distanze

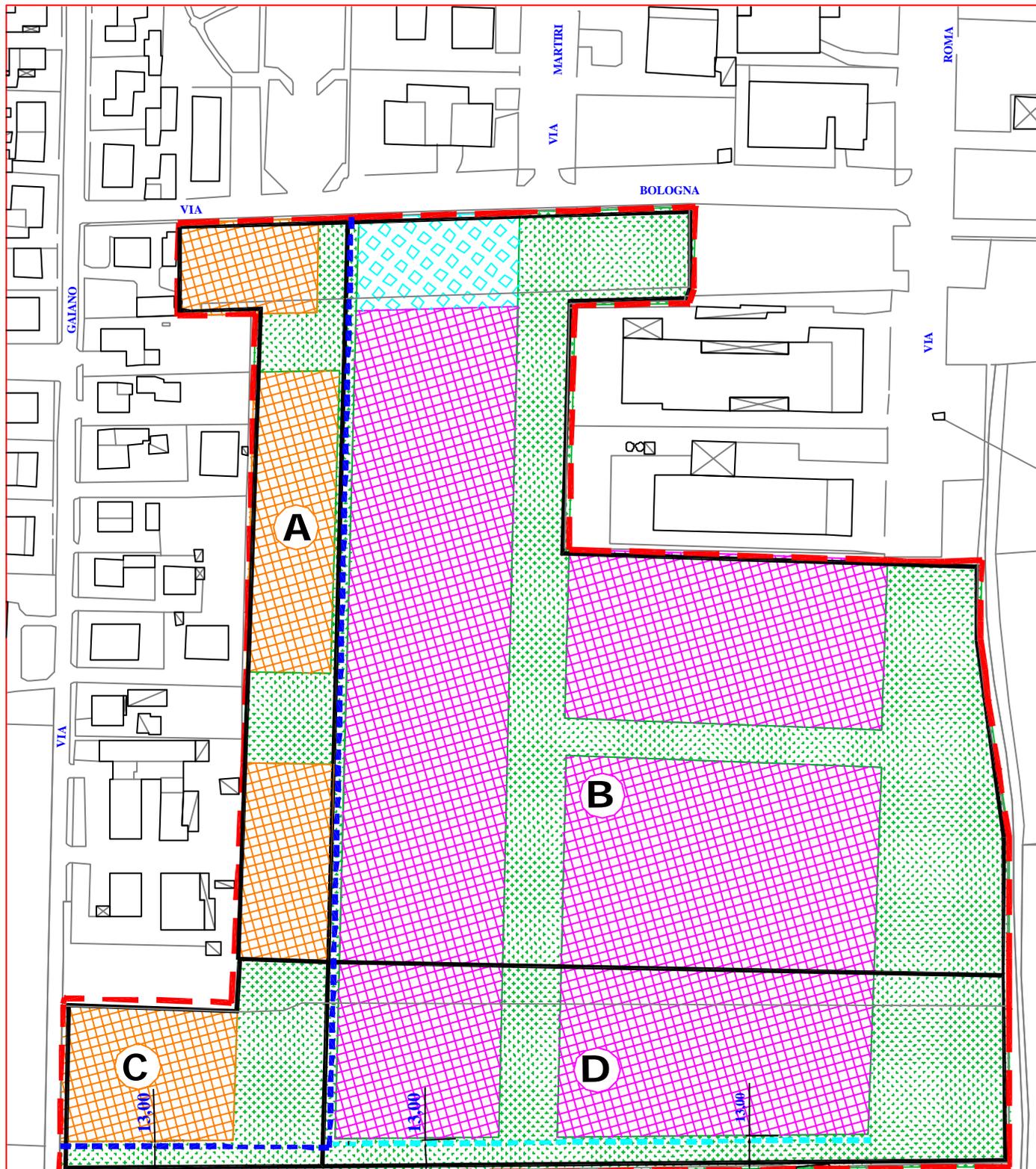
- Il progetto unitario definirà, in una visione organica le distanze dalle strade.

Le acque meteoriche

- Oltre quanto prescritto dall'art. 4.4 delle NdA il progetto unitario deve prevedere la laminazione delle acque pari a 500 mc/ha da attuare a livello globale.
- L'area è disciplinata dall'art. 16 delle norme del Progetto di Piano di stralcio per il Bacino Senio (area di potenziale allagamento).
- La laminazione delle acque può essere effettuata nel verde pubblico alberato e nelle aree private a verde con pendenza delle scarpate, in ambedue i casi, non superiori all'8%.
Qualora sia necessario integrare la laminazione con sistemi diversi da quelli sopraccitati occorre venga stabilito, nella redazione del progetto unitario, il tipo di soluzioni da adottare nell'area privata.

Acustica

In sede di elaborazione del Progetto Unitario dovrà essere predisposto uno studio di clima acustico secondo la normativa vigente.



Scheda G

LEGENDA

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Perimetri della scheda |  | Aree destinate alle funzioni miste di cui all'art. 10 |
|  | Perimetri dei comparti A, B, C e D sottoposti a Progetto Unitario |  | Aree pubbliche minime da cedere al Comune |
|  | Aree di pertinenza degli edifici residenziali |  | Percorso secondario carrabile e ciclo-pedonale ad uso della residenza |
|  | Aree di pertinenza degli edifici produttivi |  | Percorso ciclabile |

scala 1:2000

SCHEDA H

Polo industriale autostradale

Art. 17 Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione.

Modalità di approvazione:

- La scheda prevede 4 comparti autonomi da attuarsi con Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.
- Per esigenze di attuazione dei comparti, l'intervento può essere preceduto da uno schema di inquadramento operativo (SIO).
- Le aree produttive già previste nel precedente PRG e appositamente individuate nella scheda, possono essere autonomamente attuate e approvate con le norme del PRG vigente.

Direttive per la progettazione:

Standard pubblico

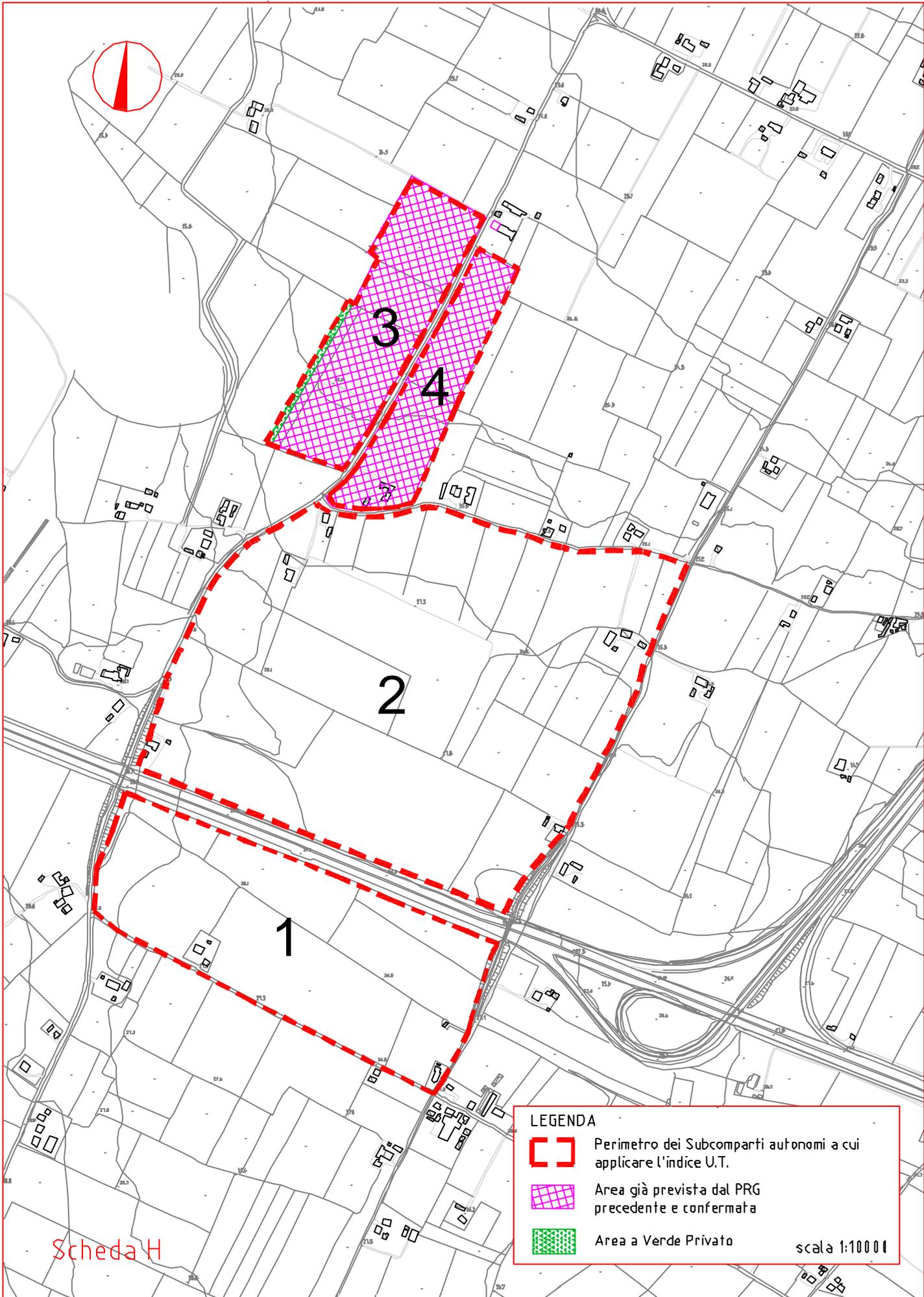
- Oltre alla viabilità è necessario individuare e realizzare una quantità di aree pubbliche pari al 15% dell'intera area perimetrata di cui almeno il 5% a parcheggio pubblico.
I parcheggi, che vanno sempre alberati, vanno posizionati normalmente in fregio alle strade al fine di assicurare la massima fruibilità dell'area.
Le aree a verde pubblico vanno poste prevalentemente in fregio ai limiti del comparto, tutte collegate fra loro, densamente alberate al fine di assicurare una funzione di filtro e di corridoio ecologico.
All'interno delle aree verdi può essere prevista la realizzazione dei bacini di laminazione dimensionati in 500 mc/ha; tali bacini, al fine di aumentare l'attrattività, andranno progettati per essere sempre utilizzati come veri e propri laghetti lineari.

Impianti per lo smaltimento dei reflui.

- L'attuazione dei comparti è subordinata alla realizzazione della rete fognaria e al suo collegamento all'impianto di depurazione.

Strade

- La viabilità non viene quantificata nel 15% dello standard pubblico; a tal fine si ipotizza convenzionalmente una sezione stradale di 13 m. (sede stradale, aiuole, pista ciclabile) oltre la quale le aiuole verdi vengono conteggiate nello standard.
Tutte le strade vanno alberate con alberi di alto fusto da ambo i lati per richiamare l'effetto di una importante alberata stradale.
 - Il fronte Autostradale: per una distanza di 60 m. dalla proprietà Autostradale il terreno è riservato esclusivamente al verde privato senza possibilità di effettuare depositi, esposizioni ecc.
 - Il progetto urbanistico e architettonico: il Piano Particolareggiato (o SIO) dovrà affrontare il progetto di ubicazione del casello Autostradale, l'entità degli adeguamenti alla viabilità esistente, le modalità di realizzazione e il numero degli accessi, che dovrà essere preventivamente approvato dalla Provincia; la dislocazione della viabilità dovrà tenere conto della maglia centuriata e dovrà essere evitata la costruzione di strade a fondo cieco.
E' a carico dei comparti la cessione delle aree e la realizzazione delle opere necessarie all'adeguamento della viabilità esistente.
Dalle strade Provinciali e Comunali va mantenuta la fascia di rispetto di legge.
- Per quanto non in contrasto con le presenti direttive si applicano le disposizioni dell'art. 11.3 e 11.4 delle NdA.
L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 0.4 mq/mq.
Per gli edifici prospicienti il fronte Autostradale non sussiste il limite di altezza di 10 m. nel caso di edifici a più piani.
L'indice può essere incrementato del 20% nel caso di applicazione delle regole A-B-E dell'art. 26.
- Il 5% della superficie derivante dall'indice di UT può essere riservata a residenza, esclusivamente per le abitazioni dei custodi degli immobili e degli impianti delle attività insediate.



LEGENDA

-  Perimetro dei Subcomparti autonomi a cui applicare l'indice U.T.
-  Area già prevista dal PRG precedente e confermata
-  Area a Verde Privato

scala 1:10000

Scheda H

SCHEDA I

Area Via Sganga

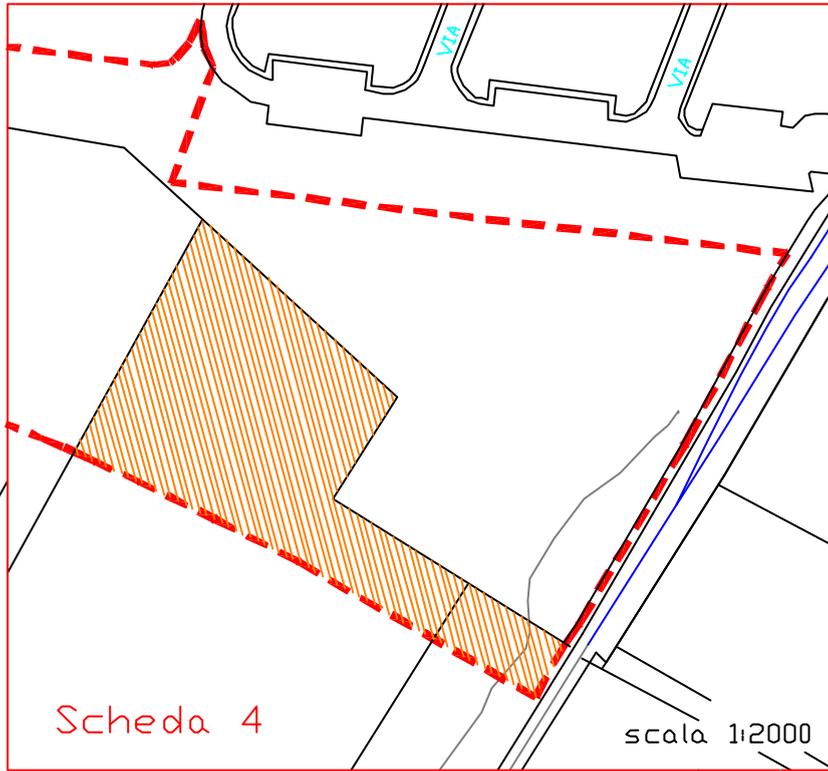
Art. 17 Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione.
Per quanto non disciplinato dalla presente scheda si applicano le norme generali delle NdA e in particolare quanto previsto dall'art. 10 .

Modalità di approvazione:

- Concessione edilizia convenzionata.

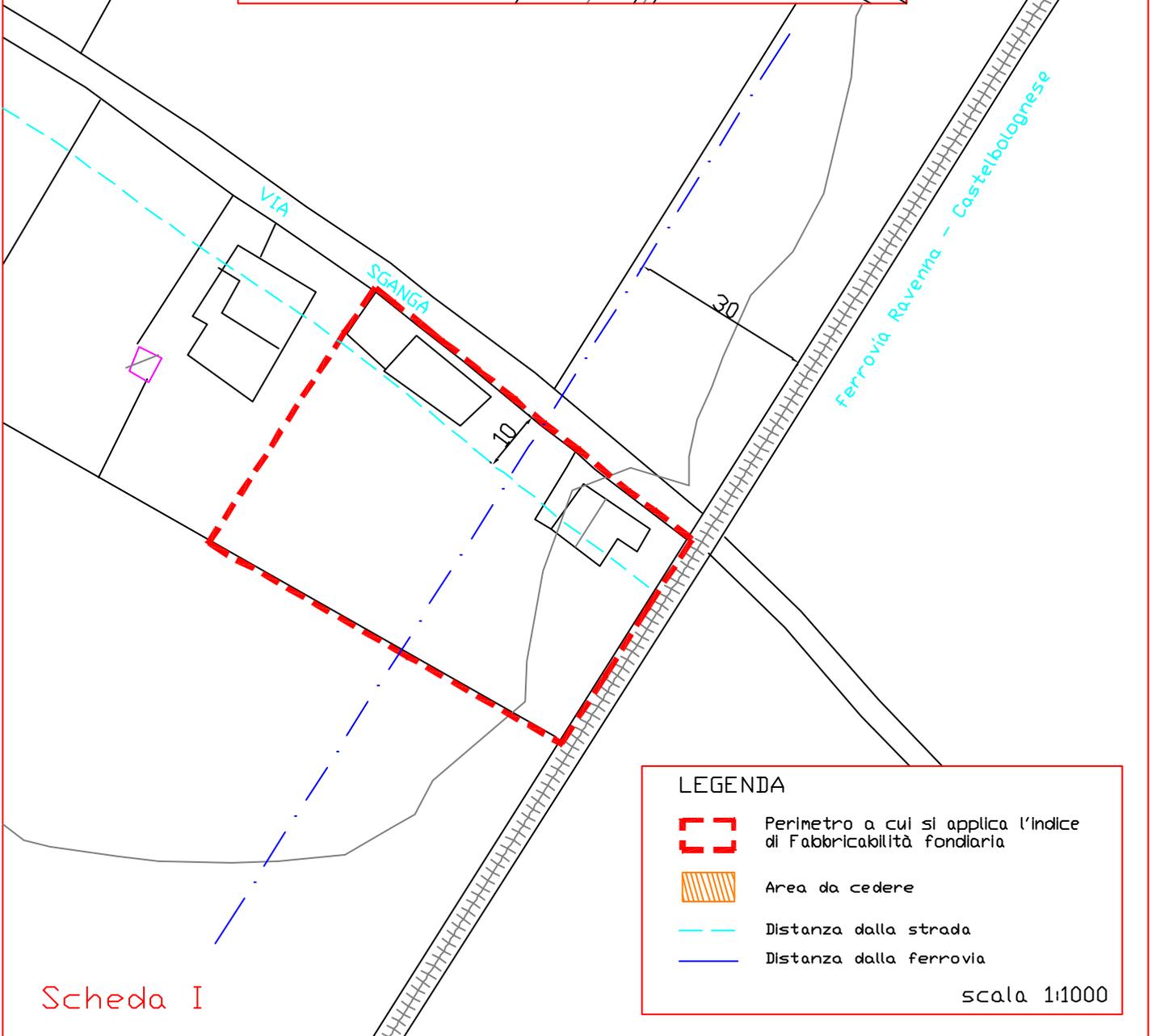
Direttive per la progettazione:

- Il nuovo fabbricato dovrà rispettare le distanze dalle fasce di rispetto stradale e ferroviaria.
- Ogni trasformazione per quanto non in contrasto con le previsioni della scheda normativa, deve comunque rispettare anche le disposizioni di cui al precedente art. 13 (Zone agricole: disposizioni comuni)
- L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i m. 7.50 alla gronda.
- L'utilizzo degli indici è subordinato, in alternativa alla cessione delle aree di cui all'art. 5 delle NdA, alla cessione gratuita dell'area di circa mq. 5000 destinata a residenza e compresa nella Scheda di Attuazione n. 4.
- E' obbligatoria la realizzazione dei tetti in legno.



Scheda 4

scala 1:2000



Scheda I

LEGENDA

-  Perimetro a cui si applica l'indice di Fabbricabilità fondiaria
-  Area da cedere
-  Distanza dalla strada
-  Distanza dalla ferrovia

scala 1:1000

SCHEDA L

Area Via Felisio

Art. 12 Zone urbane di trasformazione .

Art. 12.1.1 Ambiti di trasformazione.

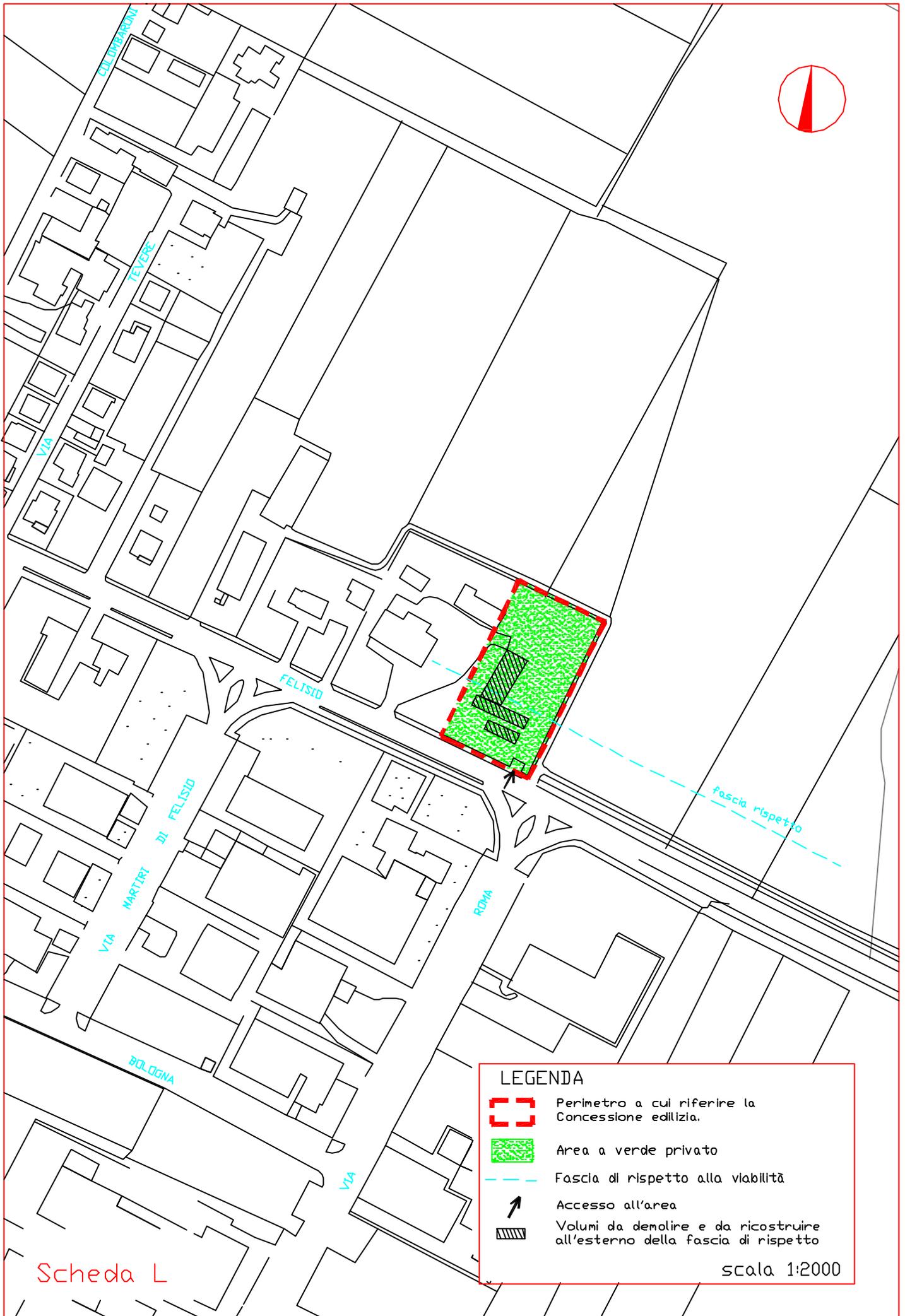
Per quanto non disciplinato dalla presente scheda si applicano le norme generali delle NdA e in particolare quanto previsto dall'art. 7 Aree a verde privato.

Modalità di approvazione:

- Concessione edilizia.
- L'area di pertinenza dovrà essere progettata con criteri di continuità col parco esistente limitrofo.

Direttive per la progettazione:

- Possibilità di recuperare esclusivamente il volume esistente, vasche in C.A. e servizi annessi, in un unico fabbricato con servizi annessi oltre la fascia di rispetto stradale.
- L'intervento deve essere fatto nel rispetto delle regole (V+R+E+T) descritte all'art. 26 delle NdA .
- L'area di rispetto alla viabilità dovrà essere inclusa nel verde di progetto.
- Dovrà essere mantenuto l'accesso esistente all'area dalla viabilità principale.



LEGENDA

-  Perimetro a cui riferire la Concessione edilizia.
-  Area a verde privato
-  Fascia di rispetto alla viabilità
-  Accesso all'area
-  Volumi da demolire e da ricostruire all'esterno della fascia di rispetto

scala 1:2000

Scheda L

SCHEDA M

Via Sandretti

Art. 17 Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione.

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le norme delle NdA e in particolare quanto stabilito dall'art. 11.2 (prevalentemente produttive)

Modalità di approvazione:

- Concessione edilizia.
- E' vietato ampliare la sagoma dell'edificio esistente.

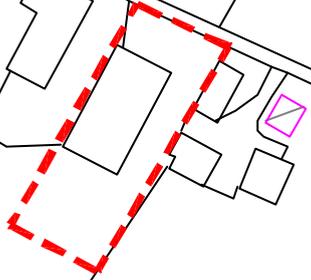
Direttive per la progettazione:

- Tenuto conto della particolarità della zona, l'unica funzione ammessa è quella di deposito automezzi (art. 3.3.1 lett. B4)
- L'area esterna di pertinenza dovrà essere obbligatoriamente densamente alberata lungo il perimetro e devono essere attuate le prescrizioni dell'art. 21 delle NdA.
- Dovranno essere rispettate le condizioni di cui all'art. 21.2 "Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza" e art. 25.1.4 "Tutela degli elementi della centuriazione".
- L'intervento negli edifici esistenti dovrà avvenire con i criteri di cui all'art. 13 (Zone agricole: disposizioni comuni) .



VIA SANDRETTI

CANALE DEL MOLINO



LEGENDA

 Perimetro sottoposto alla Scheda M

scala 1:2000

Scheda M

SCHEDA N

Via Canal Vecchio

Art. 17 Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione.

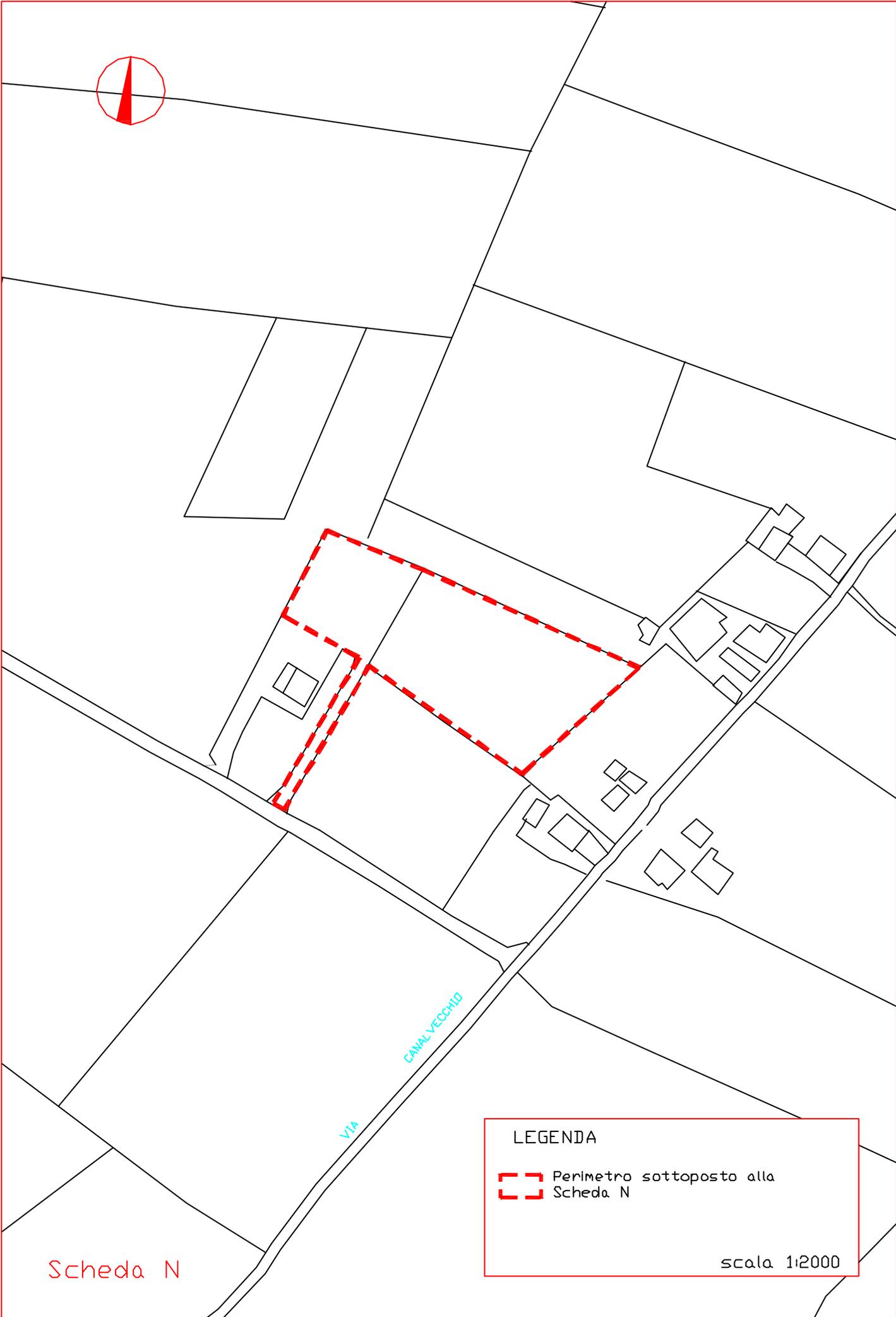
Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le norme delle NdA e in particolare quanto stabilito dall'art. 11.2 (prevalentemente produttive) delle NdA.

Modalità di approvazione:

- Permesso di Costruire.

Direttive per la progettazione:

- Tenuto conto della particolarità della zona, l'unica funzione ammessa è quella di deposito (art. 3.3.1 lett. B4).
- L'area esterna di pertinenza dovrà essere obbligatoriamente densamente alberata lungo il perimetro e devono essere attuate le prescrizioni dell'art. 21.
- Dovranno essere rispettate le condizioni di cui all'art. 21.2 "Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza" e art. 25.1.4 "Tutela degli elementi della centuriazione".
- La rettifica dell'asse viario qualora necessario, dovrà essere realizzata a cura e spese del privato .
- Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate seguendo i criteri di cui all'art. 13 "Zone agricole: disposizioni comuni".



Scheda N

LEGENDA

 Perimetro sottoposto alla Scheda N

scala 1:2000

SCHEDA O

Area Via Gaiano Casanola

Art. 12 Zone urbane di trasformazione (A).

Art. 12.1.1 Ambiti urbani di trasformazione.

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda si applicano:

- nell'ambito A le norme di cui all'art.19.8.5;
- nell'ambito B le norme di cui all'art.10.

Modalità di approvazione:

Progetto unitario esteso ai due ambiti A e B.

Il comparto B può essere attuato, quanto alle edificazioni, solo successivamente all'inizio dei lavori del comparto A.

Norme per l'attuazione del comparto A:

Indice di fabbricabilità territoriale 0,85 mc/mq.

Altezza massima mt. 7,50.

Distanza degli edifici da Via Gaiano Casanola mt. 10.

Parcheggi pubblici o altre aree funzionali 0,20 mq./1 mq. di SUL (sono da cedere in ogni caso le aree indicate nella scheda).

Parcheggi pertinenziali privati 1 mq./10mc. Nel caso di realizzazione di un numero di posti letto maggiore di 25 dovrà verificarsi la compresenza di 1 posto auto per ogni posto letto.

Area da attrezzare a parco privato alberato 30% minimo della Sf.

Sul fronte di Via Gaiano Casanola non sono previsti accessi carrabili.

Norme per l'attuazione del comparto B:

Indice di fabbricabilità territoriale 0,85 mc/mq.

Altezza massima mt. 7,50.

Sul fronte di Via Gaiano Casanola è previsto un ulteriore accesso oltre a quello indicato in scheda.

Distanza degli edifici da Via Gaiano Casanola mt. 10.

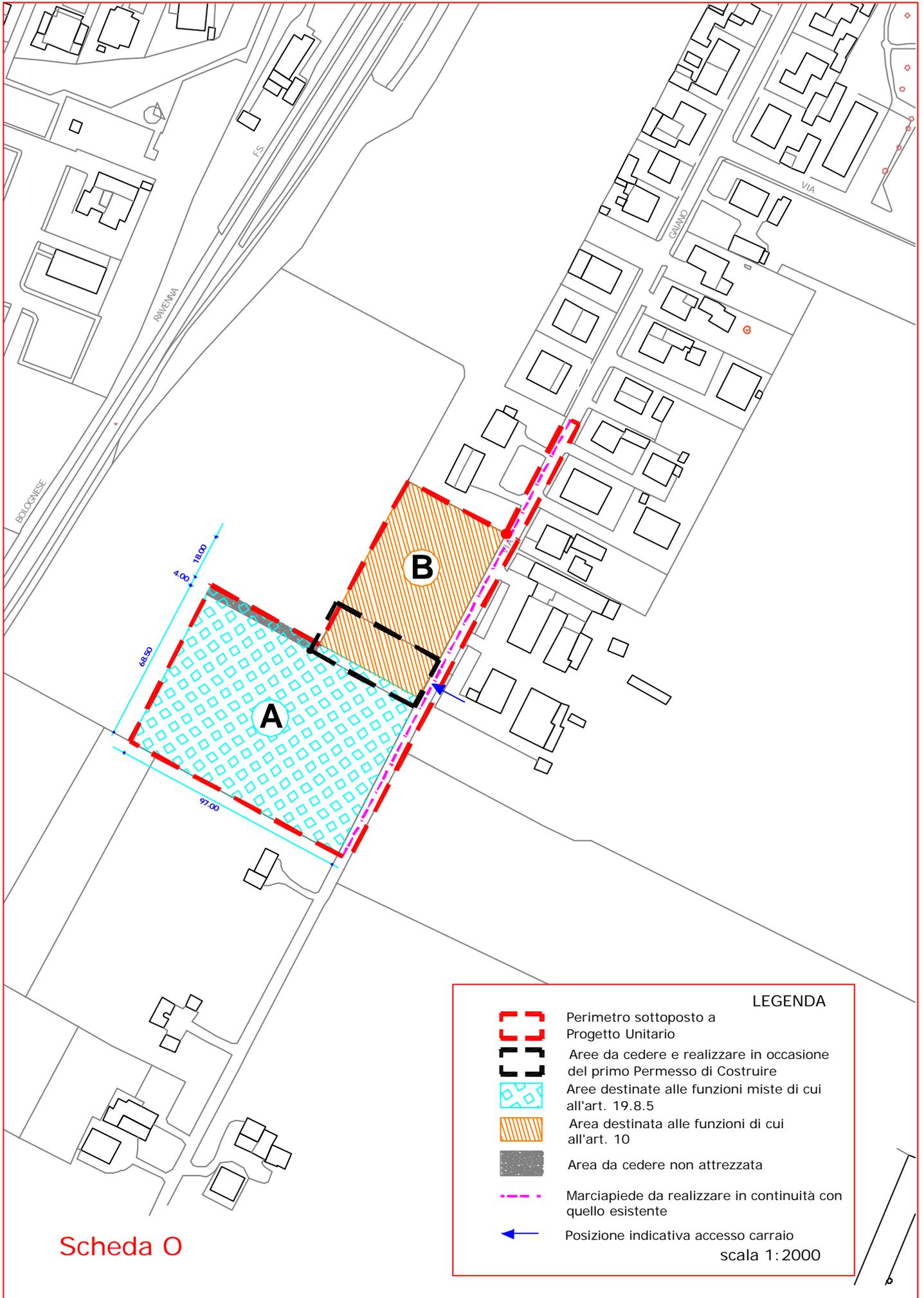
Aree pubbliche da cedere integralmente attrezzate (strada, parcheggi, aiuole, percorsi) sono indicate nella scheda grafica.

Norme comuni ai due comparti:

Trattandosi di una piccola area di completamento del tessuto urbano posta all'ingresso del paese, a prescindere dagli incentivi di cui all'art. 26 comunque ammessi, per favorire la costruzione di edifici in Bioedilizia, è consentito un incremento del 15% riferito all'indice di 0,85 mc./mq. senza cessione aggiuntiva di aree pubbliche.

Acustica

In sede di elaborazione del Progetto Unitario dovrà essere predisposto uno studio di clima acustico secondo la normativa vigente.



SCHEDA P

Via Quadrizzo

Art. 17 Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione.

- per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le NdA ed in particolare quanto stabilito dall'art. 11.2 (prevalentemente produttive) delle NdA.

Modalità di approvazione:

- Permesso di Costruire.

Direttive per la progettazione:

- Tenuto conto della particolarità della zona, l'unica funzione ammessa è quella di deposito (art. 3 punto 3.1 lett. B4).
- Superficie coperta max 500 mq e altezza massima è di m. 7,00.
- L'area esterna di pertinenza dovrà essere densamente alberata lungo il perimetro, occupando una superficie massima pari a 30% dell'area di scheda, e devono essere attuate le prescrizioni dell'art. 21.
- Dovranno essere rispettate le condizioni di cui all'art. 21.2 "Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza".
- Dovranno essere rispettate le norme previste all'art. 16 "Aree di potenziale allagamento" del Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio, in particolare:
 - impostare il piano di calpestio del piano terreno ad una quota minima di cm.50 (tirante idrico di riferimento) dal piano di campagna;
 - sono vietati locali cantinati o seminterrati;
 - realizzare accorgimenti atti a limitare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche;
- Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate seguendo i criteri di cui all'art. 13 "Zone agricole: disposizioni comuni" con particolare riferimento all'art. 13.2 e 13.3.
Il nuovo edificio dovrà esse localizzato in prossimità degli edifici presenti sul fronte strada.
- Dovrà essere verificata la presenza di paleoalvei (spessori rilevanti di sabbie e ghiaie) con prove geognostiche spinte ad almeno ml. 15 di profondità.

Le acque meteoriche

Oltre quanto previsto dall'art. 4.4 delle N.d.A. è prescritta la laminazione delle acque pari a 500 mc/ha.

Acustica

Oltre a quanto previsto dall'art. 4.4.2. dovrà essere predisposto uno studio di clima acustico da sottoporre all'approvazione dell'ARPA.

Parcheggi

All'interno dell'area dovranno essere predisposti i parcheggi privati sulla base della legislazione vigente e, in ogni caso, dovrà essere previsto 1 posto auto per ogni addetto.

I parcheggi di uso pubblico vanno previsti nella misura di 1,5 mq/mq nel caso venga esercitato il commercio al dettaglio.

Materiali e forme degli edifici

Trattandosi di ambito rurale, gli edifici produttivi dovranno essere improntati alla massima semplicità formale; al fine di rendere minimo l'impatto è necessario che gli edifici, pur adottando la prefabbricazione, abbiano una configurazione estetica compatibile con la campagna:

- manto di copertura in laterizio, da organizzarsi a più falde con pendenza minima del 20%;
- I coperti delle costruzioni possono essere eseguiti in piano alle seguenti condizioni prescrittive:
 - a) L'intero coperto deve essere interessato dall'installazione di elementi fotovoltaici/solari;
 - b) La distanza dal bordo esterno di questi elementi deve essere pari ad almeno 3 ml.;
 - c) Tutta l'impiantistica ed i corpi tecnici devono essere posti al centro del coperto e occultati con elementi frangisole sui 4 lati;
 - d) Per attutire l'effetto del capannone squadrato vanno realizzate pareti verdi e/o una bordatura a verde sul tetto con l'obiettivo di attenuarne la visibilità. Le dimensioni e le realizzazioni tecniche vanno valutate col Permesso di Costruire.
- Una maggiore altezza per gli edifici, da m. 7,00 a m. 7,50, può essere concessa se fortemente attenuata visivamente, con modalità esecutive da valutarsi in sede di Permesso di Costruire;
- Per altezza massima di m. 7,50 si intende, in questo caso, quella misurata dal marciapiede fino al bordo più alto dell'edificio (sommità del pannello di tamponamento cieco, o del punto più alto della struttura portante orizzontale);
- semplicità dei cornicioni;
- tipologia di aperture regolari, anche a nastro;
- struttura non a vista.



LEGENDA

 Perimetro dell'area soggetta a permesso di costruire

scala 1:2000

Scheda P

SCHEDA Q

Nuovo vivaio Via Padrina

Art. 17 Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione.

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le norme delle N.d.A. e in particolare quanto stabilito dall'art. 13.

Modalità di approvazione:

- Permesso di Costruire, esteso all'intero perimetro della scheda, convenzionato per il recepimento integrale di quanto indicato nella presente scheda.

Destinazioni d'uso:

Nell'area sono ammesse esclusivamente le attività produttive connesse con l'agricoltura funzionali alla produzione e al commercio all'ingrosso di piante (VIVAIO).

La residenza pertinenziale all'attività è consentita fino al limite massimo di 350 mq. ed il commercio al dettaglio nel limite massimo di 100 mq..

Indici e parametri:

- Indice U_f 0,10 mq/mq in edifici con altezza massima di mt. 7,00 alla gronda.
- Indice U_f per serre con strutture fisse (parzialmente o totalmente vetrate) 0,50 mq/mq con altezza massima di mt. 5.
- L'aumento di altezza di 50 cm., per le serre, è consentito esclusivamente alla condizione della presenza del riscaldamento a pavimento.
- Distanza dai confini di proprietà ml. 10.
- L'altezza viene misurata ai sensi dell'art. 2.17 delle N.d.A. del P.R.G..

Direttive per la progettazione:

Verde privato

- Ai sensi dell'art. 4.4.4. delle N.d.A. il verde privato, totalmente permeabile, dovrà essere pari ad almeno il 20% della S.F. (art.20 delle N.d.A.).
- Lungo la Via Padrina, per tutto il fronte prospiciente il vivaio, per una profondità di almeno ml. 15, viene prevista una piantumazione autoctona di alto fusto con impianto boschivo.
- Lungo gli altri bordi nell'area individuata a verde privato, (da conteggiare nella quota del 20%) possono essere messe a dimora piante da vivaio, mediante una rotazione di tipo produttivo.
- La verifica circa il rispetto dell'art. 20 del P.R.G. (1 albero di alto fusto e 3 arbusti ogni 100 mq.) qualora non sia assolto totalmente lungo la Via Padrina, può essere soddisfatto in aree esterne all'intervento, indicate dall'Amministrazione Comunale.

Viabilità

Per garantire l'accesso ai mezzi pesanti è necessario che la convenzione da redigersi al momento del permesso di costruire disciplini le modalità ed i tratti della viabilità da realizzare fino all'incrocio con la Via Madonna della Salute, da parte del soggetto attuatore della scheda.

L'inserzione sulla Provinciale Madonna della Salute dovrà essere approvata dalla Provincia di Ravenna.

Le acque meteoriche

Oltre quanto previsto dall'art. 4.4 delle N.d.A. è prescritta la laminazione delle acque pari a 500 mc/ha.

Acustica

Oltre a quanto previsto dall'art. 4.4.2. dovrà essere predisposto uno studio di clima acustico da sottoporre all'approvazione dell'ARPA.

Parcheggi

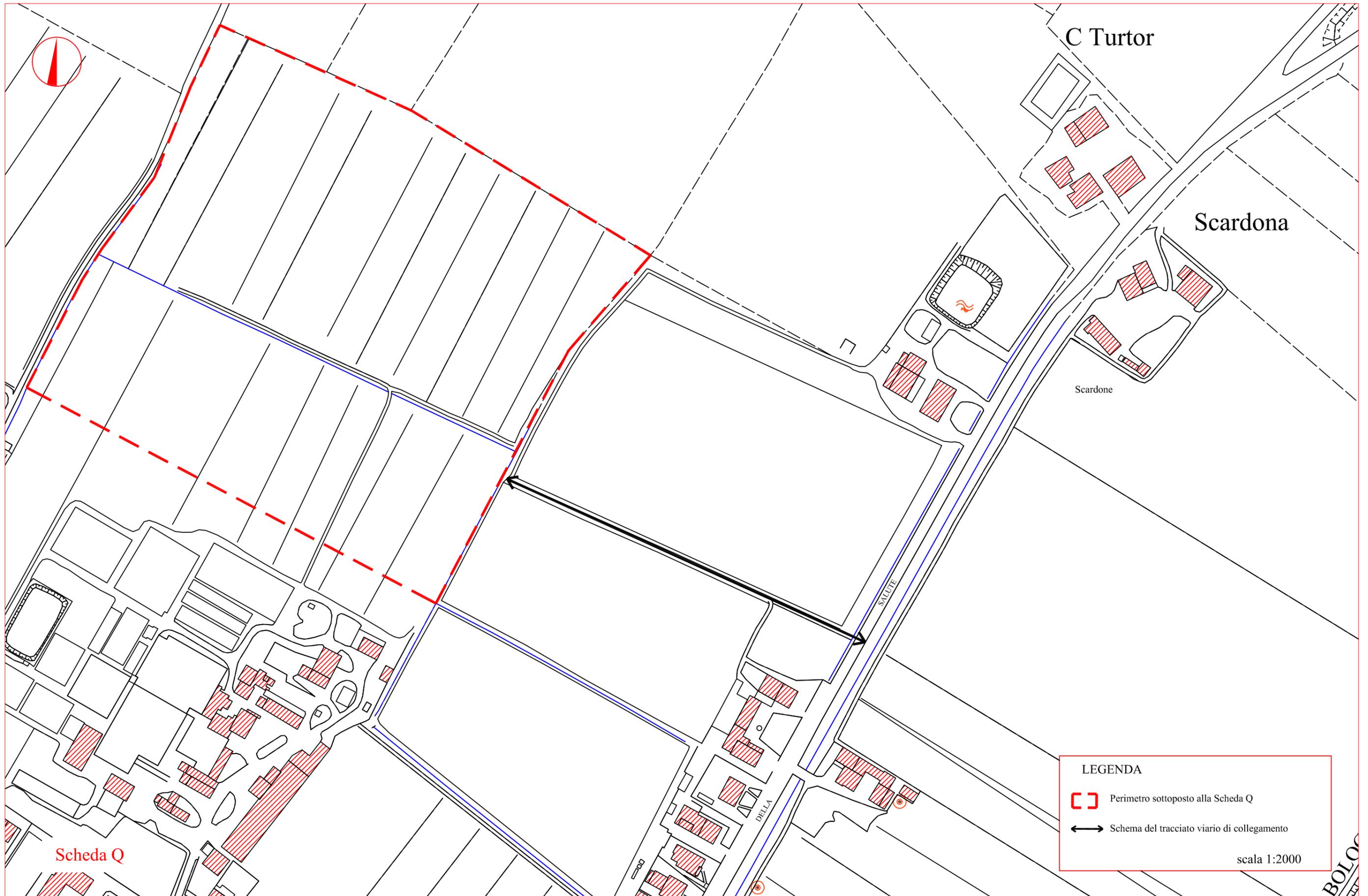
All'interno dell'area dovranno essere predisposti i parcheggi privati sulla base della legislazione vigente e, in ogni caso, dovrà essere previsto 1 posto auto per ogni addetto.

I parcheggi di uso pubblico vanno previsti nella misura di 1,5 mq/mq nel caso venga esercitato il commercio al dettaglio.

Materiali e forme degli edifici

Trattandosi di ambito rurale, gli edifici produttivi dovranno essere improntati alla massima semplicità formale; al fine di rendere minimo l'impatto è necessario che gli edifici, pur adottando la prefabbricazione, abbiano una configurazione estetica compatibile con la campagna:

- manto di copertura in laterizio, da organizzarsi a più falde con pendenza minima del 10% per un miglior utilizzo delle energie alternative;
- I coperti delle costruzioni possono essere eseguiti in piano alle seguenti condizioni prescrittive:
 - a) L'intero coperto deve essere interessato dall'installazione di elementi fotovoltaici/solari;
 - b) La distanza dal bordo esterno di questi elementi deve essere pari ad almeno 3 ml.;
 - c) Tutta l'impiantistica ed i corpi tecnici devono essere posti al centro del coperto e occultati con elementi frangisole sui 4 lati;
 - d) Per attutire l'effetto del capannone squadrato vanno realizzate pareti verdi e/o una bordatura a verde sul tetto con l'obiettivo di attenuarne la visibilità. Le dimensioni e le realizzazioni tecniche vanno valutate col Permesso di Costruire.
- Una maggiore altezza per gli edifici, da m. 7,00 a m. 7,50, può essere concessa se fortemente attenuata visivamente, con modalità esecutive da valutarsi in sede di Permesso di Costruire;
- Per altezza massima di m. 7,50 si intende, in questo caso, quella misurata dal marciapiede fino al bordo più alto dell'edificio (sommità del pannello di tamponamento cieco, o del punto più alto della struttura portante orizzontale);
- semplicità dei cornicioni;
- tipologia di aperture regolari, anche a nastro;
- struttura non a vista.



LEGENDA

-  Perimetro sottoposto alla Scheda Q
-  Schema del tracciato viario di collegamento

scala 1:2000