

allegato "B"

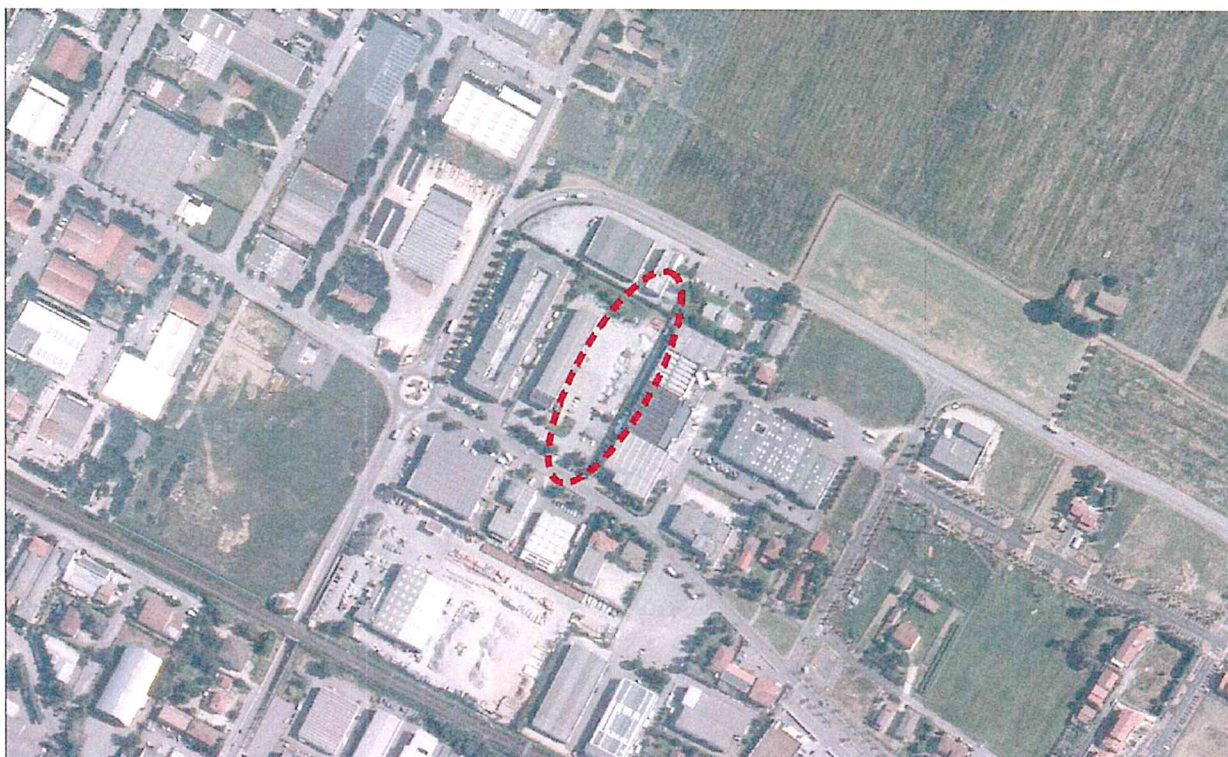
4.A.2 AREA DI VIA MALPIGHI

Inquadramento dell'area

L'area, compresi i fabbricati ivi presenti, insiste su un lotto di proprietà della Provincia di Ravenna che si estende su una superficie complessiva di circa 10.000 mq. L'area in oggetto trova accesso da via Malpighi e risulta attorniata dall'ambito urbanizzato definito "misto di riqualificazione", compreso fra via Malpighi - via Risorgimento e via Piero della Francesca. Gli insediamenti circostanti ospitano funzioni produttive, di servizio, pubblici esercizi e altri usi.

Attualmente sul lato ovest del fondo è presente un edificio che accoglie alcuni uffici della Provincia di Ravenna, mentre le rimanenti parti del lotto sono scoperte e sistemate in parte a verde e in parte a parcheggi.

La parte oggetto di variazione è la porzione est, inedificata e confinante con insediamenti produttivi esistenti, che si estende per circa 2.600 mq, il vigente RUE classifica i fondi in questione come "aree per attrezzature di interesse comune" di cui art. 19.3 delle NdA.



Obiettivi

La Provincia di Ravenna, con propria nota prot. 80117 del 13.10.2015 (prot. Comune di Faenza n. 47212 del 14.10.2015) ha richiesto, a seguito dell'approvazione del bilancio 2015, nonché del Programma delle dismissioni patrimoniali per il triennio 2015-2017, di poter alienare la parte est del lotto di proprietà per una superficie, da destinarsi alla vendita, pari a circa 2.600 mq.

La Provincia di Ravenna è entrata in possesso dell'intero lotto negli anni '80, acquistando la parte nord (che si estendeva su una superficie di circa 6.300 mq) da un privato cittadino e la parte sud (che si estendeva su una

superficie di circa 3.700 mq) dal Comune di Faenza; su quest'ultima parte del lotto, prospiciente la via Malpighi, il Comune di Faenza impose l'obbligo per l'Amministrazione acquirente di "*adibire perpetuamente l'area ... secondo le destinazioni previste dal vigente Piano Regolatore Generale (area per servizi collettivi)*", tale obbligo, inserito nello schema di contratto allegato alla Delibera di Consiglio Comunale di Faenza n. 11878/860 del 22.12.1981, venne poi recepito -a seguito del rogito notarile- nell'atto rep. n. 66953/3808 del 26.05.1982 (notaio Errigo) e registrato al n. 6306 del 14.06.1982.

L'Amministrazione ha accolto l'istanza provinciale di procedere alla valorizzazione economica dell'area salvaguardando l'assetto insediativo e la sostenibilità delle trasformazioni per essa assentibili, acconsentendo, senza che ciò comporti la necessità di apportare modifiche al contratto di vendita a suo tempo registrato, al riscatto dell'obbligo di destinazione pubblica dell'area prospiciente la via Malpighi.

Considerazioni preliminari

L'area interessata dalla proposta di modifica si riduce ad una parte minoritaria dell'attuale lotto in proprietà della Provincia di Ravenna (circa 2.600 mq su un totale di circa 10.000 mq); la restante parte, su cui insistono l'edificio destinato a funzioni collettive e i suoi spazi di più stretta pertinenza, non è interessata da variazioni e mantiene, anche a seguito delle modifiche proposte, la propria autonomia funzionale.

I parcheggi a servizio delle suddette funzioni collettive sono sufficienti, mentre non è programmato alcun intervento in tema di dotazioni territoriali nella parte dell'area trattata dalla variante.

La relazione illustrativa del RUE e la ValSAT evidenziano un esubero di "*attrezzature e spazi collettivi di livello comunale*" sia a livello dell'intero ambito comunale - 48,50 mq/ab - che a livello di singolo ambito "Periferia ponente" in cui ricade l'area - 114 mq/ab - (rispetto ai 18 mq/ab di cui al DI 1444/1968 e rispetto ai 30 mq/ab di cui alla LR 20/2000); la specifica destinazione d'uso dell'area, che ospita "*attrezzature di interesse comune*", conferma poi quanto più in generale detto per le attrezzature e spazi collettivi di livello comunale in quanto sia livello di ambito comunale che a livello di singolo ambito "Periferia ponente" ci troviamo di fronte ad un importante esubero quantitativo (13,90 mq/ab. a livello di ambito comunale e 22,5 mq/ab. a livello di singolo ambito) rispetto a quanto previsto per legge (2 mq/ab. di cui al DI 1444/1968 e 4 mq/ab di cui alla ex LR 47/1978).

La riduzione di circa 2.600 mq di "*attrezzature di interesse comune*" derivante dalla presente variante corrisponde, sul territorio comunale, ad una riduzione di circa lo 0,3 % della quantità totale di tali servizi (819.786 mq) che risulta quindi essere ampiamente soddisfatta anche a seguito della variazione proposta.

L'area oggetto di variante è di fatto inserita all'interno di un ambito che vede integrato un mix funzionale, con prevalenza di insediamenti produttivi, e non si distingue per particolari aspetti dagli insediamenti circostanti, così da poter essere assimilabile in buona parte ad essi. L'intenzione è quindi di coniugare la valorizzazione del lotto, che sconta condizionamenti connessi alla sua configurazione allungata e alla sua vicinanza ad edifici circostanti, con l'opportunità di riqualificare il parcheggio pubblico allocato sul lato opposto della via Malpighi.

Si ritiene quindi appropriato, in considerazione degli obiettivi fissati, prevedere una ulteriore "Alternativa al sistema prestazione" (oltre a quelle previste ai sensi dell'art. 26.5) che prevede la possibilità di assolvere alla prestazione relativa ai "Parcheggi (o altri spazi) di uso pubblico" di cui all'art. 26.2 lettera d. riqualificando il parcheggio pubblico di

via Malpighi con una adeguata piantumazione di alberi di alto fusto e seguendo le indicazioni e le prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali (settore Lavori Pubblici e Polizia Municipale).

La ValSAT non evidenzia particolari criticità né rispetto alla situazione attuale né in rapporto alle nuove previsioni.

Progetto

Richiamato quanto sopra, si individua una nuova Scheda progetto denominata U.72 "Area di via Malpighi" in modo da indirizzare le trasformazioni dell'area verso gli obiettivi stabiliti.

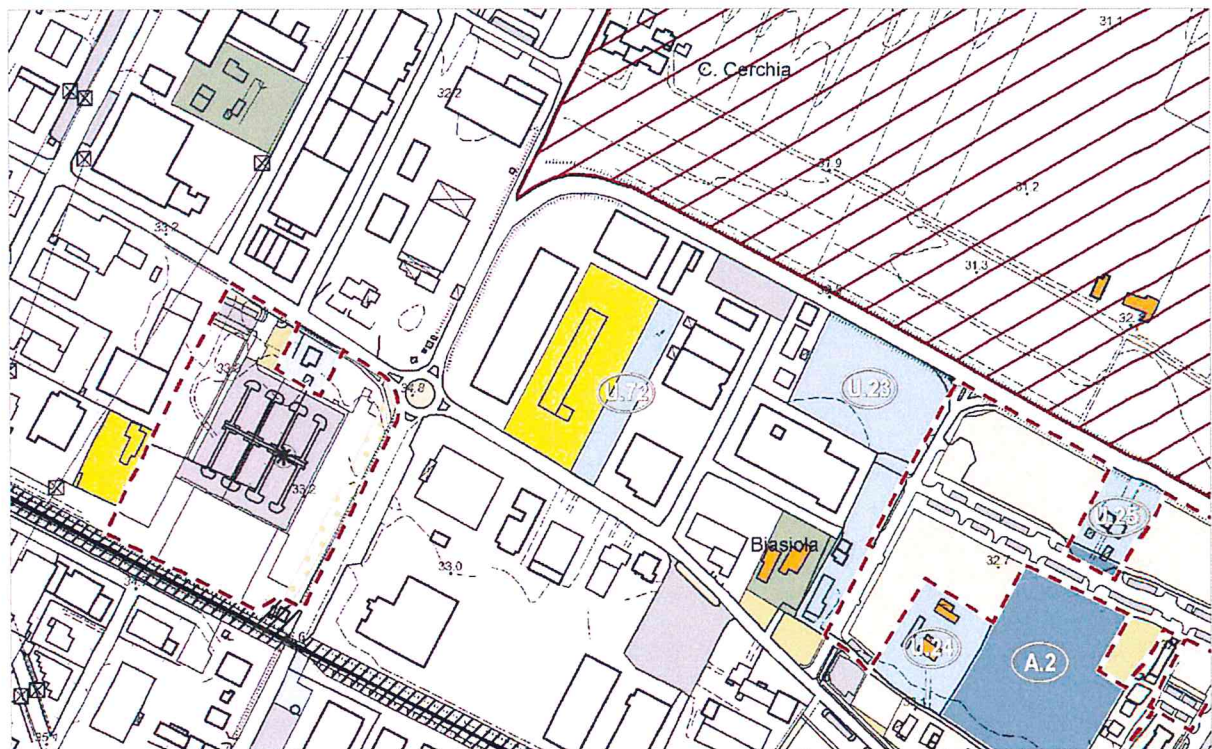
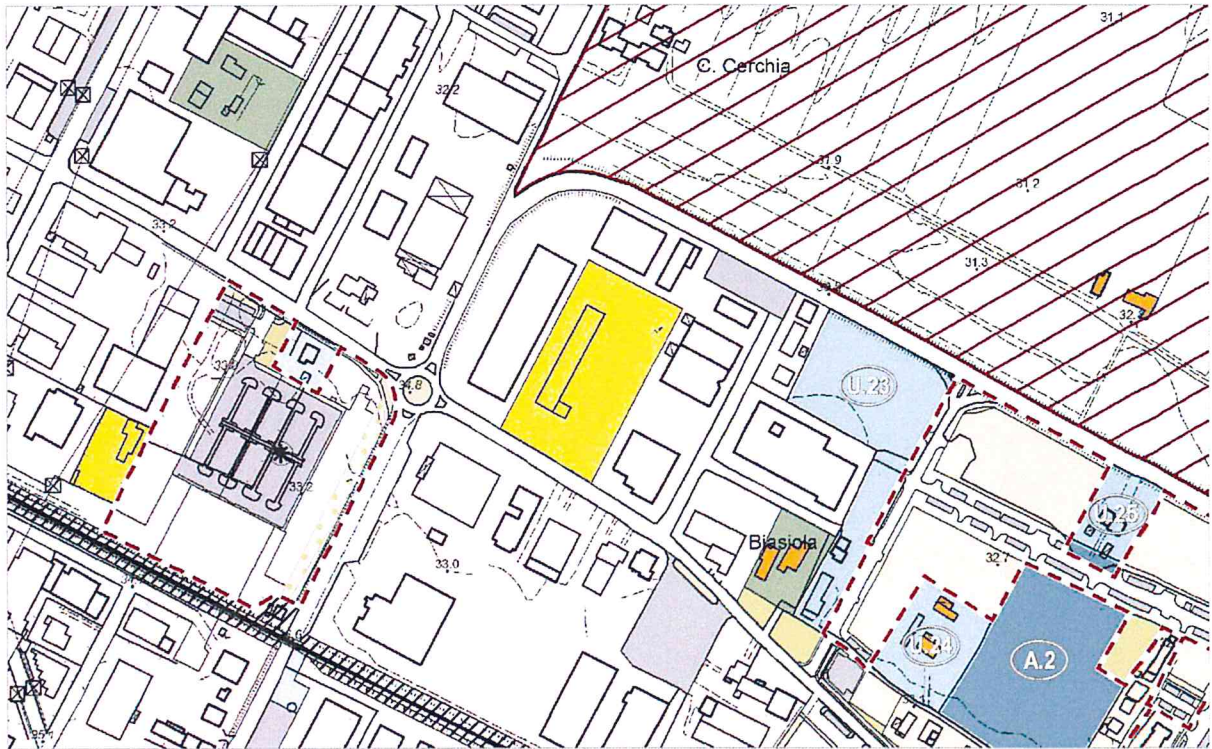
Si prevede pertanto il cambio di destinazione dell'area oggetto di variante da "Aree per attrezzature di interesse comune" di cui all'art. 19.3 ad "Aree urbane sottoposte a Schede progetto" di cui all'art. 11.2 delle NdA.

La disciplina di riferimento ed i parametri edificatori sono quelli dell'ambito misto di riqualificazione di cui all'art. 10 delle NdA con la possibilità di ricorrere, come incentivo, ad una ulteriore "Alternativa al sistema prestazionale" finalizzata alla riqualificazione del parcheggio pubblico allocato sul lato opposto della via Malpighi.

La nuova scheda progetto si completa infine inserendo alcune specifiche riguardanti la necessità di subordinarne l'attuazione allo svolgimento di approfondimenti sismici puntuali riguardanti la liquefacibilità del terreno meglio descritti nella "Relazione geologica" (Allegato C) che si richiama quale parte integrante della presente relazione illustrativa.

Modifiche agli elaborati di RUE




- **Tav. (P.3)_Tavola 7.3 (Progetto):** In corrispondenza dell'area in oggetto, si opera la sostituzione del retino relativo ad "Aree per attrezzature di interesse comune" di cui art. 19.3 delle NdA con quello delle "Aree urbane sottoposte a Schede progetto" di cui art. 11.2 delle NdA provvisto di apposita etichetta identificativa della scheda.
- **Tav. P.1 (Schede progetto):** Inserimento di nuova Scheda progetto denominata U.72 "Area di via Malpighi".



Scheda progetto U.72 "Area di via Malpighi"		1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Malpighi	Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.3
Estensione dell'area	circa 2.600 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 di cui all'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione].	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) È ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]. (-) Nell'ambito delle "Alternative al sistema prestazionale" di cui all'art. 26.5, in riferimento al punto 2.d "Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico)", è possibile procedere alla seguente ulteriore prestazione equivalente a distanza: - riqualificazione (con adeguata piantumazione di alberi di alto fusto, riasfaltatura, cordolatura, illuminazione, ecc...) del parcheggio individuato nella parte grafica della presente scheda, secondo un progetto realizzato seguendo le indicazioni e le prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali (settore Lavori Pubblici e Polizia Municipale): - 5 mq di parcheggio riqualificato = 1 m ² di area per uso pubblico La presente alternativa al sistema prestazionale deve in ogni caso assicurare la riqualificazione dell'intero piazzale del parcheggio: eventuali eccedenze di area riqualificata potranno essere utilizzate in occasione di futuri interventi edilizi. Le alberature piantumate nel parcheggio ed eventuali aree rese permeabili dall'intervento di riqualificazione rientrano nei conteggi relativi all'assolvimento delle relative prestazioni di cui all'art. 26 [Prestazioni minime nel centro urbano] e/o di cui alle "Alternative al sistema prestazionale" di cui all'art. 26.5	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
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 (-) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile su via Malpighi. Sismica (*) 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.	
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità		



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Parcheggio pubblico da riqualificare
-  Accesso carrabile da via Malpighi






Scheda progetto U.72 "Area di via Malpighi"		1/2
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Malpighi	Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.3
Estensione dell'area	circa 2.600 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 di cui all'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione].	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) È ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]. (-) Nell'ambito delle "Alternative al sistema prestazionale" di cui all'art. 26.5, in riferimento al punto 2 d "Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico)", è possibile procedere alla seguente ulteriore prestazione equivalente a distanza: - riqualificazione (con adeguata piantumazione di alberi di alto fusto, riasfaltatura, cordolatura, illuminazione, ecc...) del parcheggio individuato nella parte grafica della presente scheda, secondo un progetto realizzato seguendo le indicazioni e le prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali (settore Lavori Pubblici e Polizia Municipale): - 5 mq di parcheggio riqualificato = 1 m ² di area per uso pubblico La presente alternativa al sistema prestazionale deve in ogni caso assicurare la riqualificazione dell'intero piazzale del parcheggio: eventuali eccedenze di area riqualificata potranno essere utilizzate in occasione di futuri interventi edilizi. Le alberature piantumate nel parcheggio ed eventuali aree rese permeabili dall'intervento di riqualificazione rientrano nei conteggi relativi all'assolvimento delle relative prestazioni di cui all'art. 26 [Prestazioni minime nel centro urbano] e/o di cui alle "Alternative al sistema prestazionale" di cui all'art. 26.5	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
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 (-) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile su via Malpighi. Sismica (*) 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. (*) 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	
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità		

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Parcheggio pubblico da riqualificare
-  Accesso carrabile da via Malpighi

