

RICHIESTA DI REVISIONE DELLO SVILUPPO DELLA TRACCIA DI SINGOLO FILO EDILIZIO IN VARIANTE ALLO S.I.O. SCHEDA N° 53 DI P.R.G. - AREA DI VIA DIAZ

Su richiesta della società "Azienda Agricola Bulzacca di Bulzacca Paolo e C. s.a.s" - proprietaria del lotto distinto al N.C.T. di Faenza al foglio 146, con particelle 476, 477, 819 – nell'anno 2015 è stato elaborato "Schema di inquadramento operativo (S.I.O.)" per l'attuazione della Scheda di PRG n. 53 "Area di via Diaz" sub-ambito B, successivamente approvato con atto del Consiglio Unione della Romagna Faentina n.10 del 25.02.2016.

Il progetto delineava l'assetto del comparto in relazione alle tematiche: urbanistico-distributiva, lotti privati e relative potenzialità insediative, individuazione delle aree pubbliche e private di uso pubblico, nonché abbozzava lo schema infrastrutturale a supporto dell'insediamento.

In quella sede, pur fornendo una prima impronta di scomposizione delle aree private (riconoscibili attraverso il numero e la disposizione degli accessi carrabili su pubblica via), non risultava ancora individuata una vera e propria scomposizione in lotti, rimandata alla fase progettuale successiva.

Venivano al contrario stabilite, in termini di limiti di massimo ingombro e fili edilizi, le frontiere dei macrolotti così come individuati dalle tracce viarie e relative dotazioni, intendendosi con ciò regolamentare e gerarchizzare gli affacci in funzione del carattere del connettivo o area prospiciente (vedi immagine 1).

Nascevano così, in relazione alla massima richiesta di requisiti, i 3 fili edilizi ordinatori più prossimi al confine ($d_{fronte/confine}=3m$), restando le tracce a minor grado di vincolo limiti di massimo ingombro attestati sul filo dei 5m dal confine. Non specializzandosi le tracce di divisione tra lotti si ometteva in merito la definizione dell'uno e dell'altro vincolo ipotizzandosi fattibile la fusione ovvero la costruzione in aderenza al confine.



Immagine 1: S.I.O: planimetria - stato di progetto

In questa fase progettuale, in particolare, i fili edilizi venivano stabiliti in ordine agli affacci lato parco, lato strada privata di uso pubblico e lato sinistro percorso ciclopedonale diretto al parco, intendendosi con ciò (con particolare riferimento alla traccia curva lato parco) ottenere una maggiore qualità formale derivante dalla leggibilità di un progettato impianto volumetrico, quantomeno in ordine alla sua proiezione sull'area pubblica, corrispondente all'allineamento delle facciate.

Probabilmente in relazione ad una ipotesi progettuale poi abbandonata, il filo edilizio lato strada privata veniva prolungato ad intercettare la pista ciclopedonale e successivamente interessare il macrolotto ad est con una attestazione vincolata circa mediana.

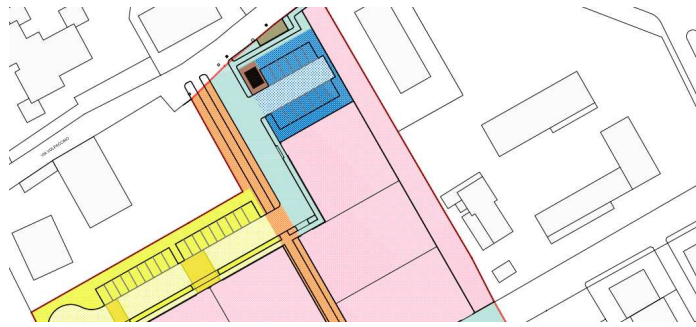


Immagine 2: Stralcio tavola delle superfici di P.U. O.d.U.: individuazione dei lotti

Stante che vengono oggi a mancare le condizioni che originariamente generarono tale proseguo di traccia in area privata, che la stessa, nella configurazione di frontiere individuata (vedi immagine 2) in sede di “Progetto Unitario convenzionato per le opere di urbanizzazione primaria”, in via di approvazione, genererebbe un immotivato vincolo di relazione in termini di distanza tra pareti finestrate tra i lotti interessati, che in più tale allineamento non trova riscontro di visuale nel contesto esterno al comparto in lottizzazione, si richiede di poter interrompere la traccia in corrispondenza del macrolotto ovest, conservando il vincolo solo laddove significativo, così come rappresentato nella pianta che segue (immagine 3).



Immagine 3: S.I.O: planimetria - stato di variante

Si allega tavola di “ Variante al S.I.O. n.10 del 25.02.2016”.

Faenza li 13/12/2019

Il tecnico
Ing. Tatiana Bucci