

Schema di Inquadramento Operativo relativo alla scheda di
PRG n. 167 “Area Casino Placci” sub comparto A.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La presente relazione riguarda il SIO relativo alla Scheda di PRG n. 167 “Area Casino Placci” sub comparto A, che prevede alcune lievi variazioni alla parte grafica della scheda che non comportano aumenti dei pesi insediativi e non modificano la consistenza complessiva delle aree pubbliche migliorandone la fruibilità.

L’area in oggetto di proprietà della società GEA srl è ubicata in Faenza S.P. Via Pana, e risulta censita al Catasto Terreni al Foglio 61 Mappali 115 – 56 – 57 – 58 – 59 – 106 – 8 della superficie catastale complessiva pari a mq. 67.809,00 e superficie reale, desunta da rilievo topografico, pari a mq. 67.467,00.

Tale area risulta classificata dal PRG96 in “Zona urbana di trasformazione: Zona produttiva mista di nuovo impianto” (Art. 12.6 NdA) ulteriormente disciplinata dalla scheda 167 “Area Casino Placci” che nella sua prima versione prevedeva un perimetro di intervento unico che contemplava l’area in esame e l’area limitrofa di altra proprietà con la previsione di due accessi dalla S.P. Via Pana, uno in prossimità del nucleo abitativo al Mappale 8 oggi di proprietà GEA srl, ed il secondo in corrispondenza della viabilità privata di accesso alla Cabina Primaria di Enel Distribuzione.

Successivamente con SIO avente ad oggetto “Area Casino Placci (Scheda n. 167 – Tav. P3 PRG96)” approvato con atto C.C. 5131/397 del 19/12/2007 venivano individuati all’interno del perimetro di intervento due distinti sub comparti A e B, attuabili autonomamente, con indicata la distribuzione planimetrica di tutte le aree pubbliche (parcheggio – verde – viabilità) e delle aree private comprese quelle da cedere gratuitamente all’Amministrazione Comunale. I due innesti sulla S.P. Via Pana vengono mantenuti, spostando però quello pertinente il sub comparto A, più a ridosso del confine Nord con l’area agricola di altra proprietà. Il nucleo abitativo precedentemente segnalato come “Area a Verde privato” viene escluso dal nuovo perimetro di intervento.

Tali modifiche sono state recepite nella vigente Scheda di PRG n. 167 “Area Casino Placci”.

Si precisa che attualmente l’area in esame è accessibile da un passo carraio posto sulla S.P. Via Pana, Autorizzato con Atto n. 44909 del 05/05/2003 dalla Provincia di Ravenna, collocato a cavallo del confine di proprietà che dà accesso anche al terreno agricolo di altra proprietà visibile nell’elaborato Tav. 02 Rilievo stato di fatto – planimetria.

In ultimo si vuole rilevare che con l’introduzione del RUE2014 il nucleo abitativo esistente e ricompreso all’interno del perimetro del sub comparto A, viene classificato come “complesso di valore culturale-testimoniale”.

DESCRIZIONE DELLE VARIAZIONI OGGETTO DI SIO

Con il presente SIO si vuole conciliare quelle che sono le indicazioni della scheda vigente con lo sviluppo di un progetto urbanistico che deve tenere conto di varie criticità il tutto mantenendo invariato sia la consistenza delle aree pubbliche sia i pesi insediativi. Nel dettaglio le variazioni proposte consistono in:

- **Spostamento viabilità pubblica/privata di accesso al sub comparto A dalla S.P. Via Pana;**

Tale spostamento si rende necessario in quanto prevedendo la chiusura dell'attuale accesso autorizzato come indicato in premessa per la sola parte pertinente il sub comparto A e lasciando in essere la parte pertinente l'accesso agricolo alla proprietà confinante, il nuovo innesto pubblico previsto dalla attuale scheda di PRG a ml. 15,00 dal confine, va a creare una criticità legata all'interferenza con il passo carraio agricolo che rimane in essere.

Per risolvere tale criticità si è concordato con l'Autorità competente di spostare la posizione del nuovo innesto lungo la S.P. Via Pana nella posizione inizialmente prevista dalla scheda 167 in prossimità del nucleo abitativo esistente inserito all'interno del perimetro dello stesso sub comparto A. In tal modo oltre ad allontanare l'innesto dal passo carraio agricolo esistente, si viene a creare la condizione per la previsione di un accesso carraio allo stesso nucleo abitativo lungo la nuova viabilità pubblica in condizioni di sicurezza prevedendo un arretramento del cancello privato a ml. 5,00 dalla sede stradale.

Soluzione progettuale di cui all'elaborato Tav.03 "Planimetria di progetto sub comparto A" e nell'elaborato Tav. 01 "Inquadramento".

- **Variazione planimetrica delle aree a verde pubblico in prossimità del nucleo abitativo esistente interno al perimetro del sub comparto A.**

Essendo il nucleo abitativo esistente classificato dal RUE 2014 come "Complesso di valore culturale-testimoniale" il progetto urbanistico (Tav.03 Planimetria di progetto sub comparto A), in conformità con quanto indicato nelle norme di scheda, ne prevede lo stralcio in "Area a Verde Privato" degli edifici con la relativa corte di pertinenza desunta dalla mappa catastale. Questo comporta una minima modifica al disegno del verde pubblico mantenendone inalterata la consistenza.

- **Variazione planimetrica nella posizione della viabilità pubblica adiacente il parcheggio pubblico.**

Come conseguenza di quanto più sopra descritto, la viabilità pubblica posizionata nella parte grafica della scheda vigente a margine del parcheggio pubblico viene spostata sul lato opposto del parcheggio come ipotizzata nell'elaborato Tav.03 "Planimetria di progetto sub comparto A".

Tutte le variazioni sopradescritte sono sintetizzate nell'elaborato "Tav. 01 Inquadramento" dove vien esplicitato il disegno grafico della scheda di PRG 167 "Area Casino Placci" attualmente in vigore ed il disegno grafico modificato a seguito delle proposte di variazione oggetto presente SIO.

Faenza, lì

I Progettisti

Alla presente relazione si allega:

- scheda 167 "Area Casino Placci" di PRG96
- scheda 167 "Area Casino Placci" di PRG attualmente in vigore