

R.1

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA  
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27  
Faenza

arch.PAGANI

fax 0546-680247  
tel.0546-28197

Piano Particolareggiato  
relativo alla scheda di PRG n.37  
"Area Via Reda 2" - COMPARTI 1-4

UBICAZIONE: Via Reda - Via Soldata

COMMITTENTE

PINO s.r.l.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Fg.176 Mapp.170-294-92-193-195  
194-196-205

Rapp. 1:1000

PROGETTISTA

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

VALUTAZIONE AMBIENTALE ED ACUSTICA

GEOLOGIA

RETI FOGNARIE-IDRICHE  
ILLUMINAZIONE PUBBLICA

-Studio Topografico Faenza

-Ing. Conti Franca

-Dott. Geol. Marabini Stefano

-Studio Energia

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla  
scheda di PRG n. 37 “Area Via Reda 2” comparti 1 e 4.

## **PREMESSA**

La presente relazione è riferita al progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la trasformazione urbanistica dell'area inserita dal RUE vigente in "Ambiti sottoposti a POC" regolati dall'Art. 32.5 delle NdA che ne prevede la trasformazione attraverso la disciplina del PRG96 che per tale area ha individuato la scheda n. 37 "Area Via Reda 2".

L'area da trasformare di proprietà della Società "PINO srl" in Liquidazione, è ubicata in Faenza, Via Reda – Via Soldata e risulta catastalmente censita al N.C.T. Foglio 176 Mappali 170 – 294 – 92 – 193 – 195 – 194 – 196 – 205 della superficie catastale complessiva pari a mq. 37.050,00.

Si precisa che il perimetro di intervento identificato dalla parte grafica della scheda di PRG n. 37 "Area Via Reda 2", non tiene conto di procedimenti amministrativi successivi che ne hanno in parte modificato la sagoma, qui di seguito elencati:

- **Concessione Edilizia n. 224 del 27/06/1995** per la sistemazione urbanistica dell'area con la realizzazione di opere di urbanizzazione e quote di standard (parcheggio privato di uso pubblico nella quota del 5% St) con allegato atto unilaterale d'obbligo Notaio Bergamini Mario del 22/05/1995 Rep. n. 32532 registrato a Faenza il 23/05/1995 e successivo atto di Costituzione di Servitù di uso pubblico (per viabilità e parcheggio) Rep. 3622 del 20/04/1996. Per la proprietà PINO srl risultano gravati da tale servitù i Mappali 194 – 196.
- **SIO "Area Via Reda 2" approvato con atto C.C. n. 6192/387 del 10/11/2000** con il quale sono state individuate quattro unità di intervento:
  - sub – comparto 1 a disposizione dell'Azienda Agricola Pino per futuri interventi che dovranno avvenire nel rispetto della modalità attuative della scheda;
  - 2) sub – comparto 2 è da considerarsi il normale accorpamento dell'area produttiva della Cantina Sociale e si potrà intervenire con intervento edilizio diretto in applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,50 mq/mq;
  - 3) sub - comparti 3 e 4 a completamento dell'area cortiliva di fabbricati residenziali con destinazione a verde privato
- **Accordo urbanistico con i privati ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/2000 smi** sottoscritto in data 17/09/2012 dal Comune di Faenza e dalla Società Beach Park srl che si impegnava alla realizzazione di un tratto di pista ciclo-pedonale per collegare il centro sportivo di proprietà alla Via Soldata mediante l'acquisto di fatto di una striscia di terreno larga ml. 5,00 lungo il confine Sud – Est del comparto 1 identificato nel SIO sopra descritto. Con atto di compravendita Notaio Massimo Gargiulo del 25/03/2013 Repertorio n.



147814/19342, la Società Beach Park srl è divenuta proprietaria della striscia di terreno di cui sopra, censita al N.C.T. Foglio 176 Mappale 295 (superficie catastale 1277 mq.). Su tale tratto di pista ciclopedonale è stato perfezionato dalla Società Beach Park srl atto di costituzione di servitù di uso pubblico Rep. 153.339/22509 Registrato a Faenza il 22/09/2016 al n. 3032 e trascritto a Ravenna il 23/09/2016 Reg. Part. 10072;

Il presente Piano Particolareggiato è stato quindi redatto in conformità a quanto più sopra descritto definendo un Progetto urbanistico dei comparti 1 e 4 di proprietà della Società Pino srl; il comparto 1 con destinazione produttiva/artigianale ed il comparto 4 con destinazione a verde privato.

### **STATO ATTUALE**

L'area oggetto del presente Piano si colloca nel territorio faentino ai margini del territorio urbano delimitato dalla Via Reda e dalla Via Soldata. Si presenta totalmente pianeggiante con un territorio ancora parzialmente appartenente alla campagna, al centro dell'area è esistente un edificio ad un solo piano fuori terra a destinazione ex allevamento avicolo che con il presente progetto di Piano Particolareggiato sarà demolito previa rimozione del manto di copertura in eternit a norma di legge, tale fabbricato fu edificato ante 1967. Interne al comparto 1 sono esistenti delle reti tecnologiche aeree e interrato che saranno modificate e/o integrate a seguito del progetto di trasformazione urbanistica in accordo con tutti gli enti competenti con acquisizione del parere di competenza. Comprese nel comparto 1 sono anche le opere di urbanizzazione pertinenti lo stesso comparto 1 realizzate con il Permesso di Costruire n. 224/95 descritto in premessa che con l'attuazione del presente Piano saranno leggermente modificate prevedendone anche il cambio di destinazione da uso pubblico a pubblico.

### **DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

La trasformazione urbanistica dell'area in oggetto avviene attraverso la redazione del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata che definisce nel dettaglio per il comparto 1 la viabilità pubblica e privata, lo standard pubblico (verde e parcheggio alberato) ed i lotti privati con destinazione produttiva/artigianale. Per il comparto 4 è confermata la destinazione a verde privato.

Lo standard pubblico pertinente il comparto 1, viene collocato come indicato dalle norme di scheda in prossimità della Via Reda inglobando e modificando le opere di urbanizzazione esistenti pertinenti il comparto 1: è previsto l'allargamento della viabilità da circa 6,10 a 8,00 ml. arretrando il parcheggio all'interno del comparto stesso, lasciando inalterata l'aiuola stradale in adiacenza alla Via Reda fatta esclusione per la parte interessata dal nuovo innesto sulla Via Reda.

Il comparto oggi è raggiungibile attraverso l'accesso esistente sulla proprietà Ennepigi srl gravato da una servitù di passaggio che decadrà a seguito della realizzazione del nuovo innesto sulla Via Reda (vedi elaborato Tav. A.5a), tale servitù viene definita all'interno dell'atto di costituzione di uso pubblico della viabilità e del parcheggio descritto nella premessa. Altro accesso al comparto è dalla Via Soldata attraverso la medesima viabilità privata di uso pubblico.

Il Piano individua 5 lotti privati disimpegnati dalla nuova viabilità privata di progetto con accesso dall'area pubblica progettata in prossimità della Via Reda e un lotto privato con accesso diretto dalla Via Soldata. Le linee di massimo ingombro disegnate nel Piano sono indicative e non vincolanti per la futura edificazione.

Il presente Piano prevede anche la progettazione delle nuove reti tecnologiche necessarie e funzionali alla nuova lottizzazione, in accordo con gli enti competenti.

La laminazione per la parte pubblica è stata progettata come semplice avvallamento del terreno opportunamente dimensionata e realizzata nel verde pubblico mentre per l'area privata è prevista la realizzazione di una lunga depressione allagabile localizzata nelle aree verdi private con possibilità di realizzarsi nella fascia a verde alberato individuata nella parte grafica della scheda. Le laminazioni pertinenti i singoli lotti, opportunamente dimensionate, restano a carico dei futuri acquirenti.

La superficie fondiaria pertinente ogni singolo intervento edilizio dovrà essere mantenuta a verde permeabile per almeno il 30% comprensivo dei bacini di laminazione su area privata.

A seguito della richiesta di previsione di un percorso ciclabile di fruizione pubblica di collegamento tra la pista ciclabile di Via Fornarina ed il percorso ciclopedonale che corre a Est del comparto (verso Beach Park) riportata nel verbale seduta del 17/01/2020 del Tavolo Tecnico Intersettoriale delle Politiche Comunali per la Sicurezza Urbana del Comune di Faenza, e della successiva condivisione della proposta di realizzare tale collegamento lungo la Via Soldata su area già pubblica attualmente adibita ad aiuola stradale con la cessione da parte della stessa società proponente PINO srl di una porzione di area agricola (circa mq. 430,00) al fine di garantire la continuità del collegamento con la pista ciclopedonale che conduce al Beach Park, riportata nel successivo Verbale seduta del 23/04/2020, il presente Piano



Particolareggiato contempla anche la realizzazione di tale opera extracomparto riportata nelle Tavole progettuali Tav. A.12a, Tav. A.12b e Tav. R.6a.

## DATI DI PROGETTO

Il Piano Particolareggiato identifica per il comparto 4 una superficie reale pari a mq. 470,00 che coincide con la superficie catastale; la sua destinazione è confermata a verde privato. Per il comparto 1, il Piano identifica una superficie reale pari a mq. 36.773,00 (diversa dalla superficie catastale pari a mq. 36.580) con indice di utilizzazione territoriale pari a 0,50 mq./mq. ed una potenzialità edificatoria pari a mq. 18.366,50 di SUL massima ed un'altezza massima pari a 12,00 ml. fatta esclusione per i corpi tecnici e/o elementi architettonici ritenuti dall'UTC congrui per migliorare la qualità architettonica del corpo edilizio da realizzare sui singoli lotti. La destinazione d'uso prevista è quella produttiva/artigianale; lo standard pubblico è stato calcolato in base alle Leggi e regolamenti vigenti in materia che prevede la percentuale minima del 15% della superficie territoriale, inglobando e modificando le opere private di uso pubblico esistenti e pertinenti il comparto 1, prevedendone la trasformazione in aree pubbliche. Il progetto prevede la realizzazione di una superficie a parcheggio pubblico pari a circa mq. 2.280,48 e a verde pubblico pari a circa mq. 3.342,43 con una superficie a viabilità pubblica pari a circa mq. 2.140,09.

Il presente Piano prevede la realizzazione di quote maggiori di standard pubblico, come di seguito dimostrato:

<b>Standard pubblico da Leggi e regolamenti vigenti comparto 1 St 36733 mq.</b>	<b>Dati di progetto comparto 1 St. 36733 mq.</b>
15% St = mq. 5.509,95 di cui:	Parcheggio pubblico mq. 2.280,48
5% parcheggio mq. 1.836,65	Verde pubblico <u>mq. 3.342,43</u>
10% verde mq. 3.673,30	Totale standard pubblico mq. 5.622,91

L'eccedenza di standard pubblico risultante dal progetto rispetto a quanto richiesto dalle norme, risulta pari a circa mq. 112,96 ed è da considerarsi standard pubblico anticipato a favore di futuri cambi di destinazione d'uso all'interno del comparto 1 ammissibili dalle norme di scheda e/o dalle norme di attuazione vigenti al momento della trasformazione.