

Spett.le

Unione della Romagna Faentina

Settore Territorio – Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano

Comune di Faenza

Via Zanelli n. 4

Oggetto: Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo alla scheda di PRG 174 “Area Colombarina” sub comparto B3. Integrazione a seguito di comunicazione richieste integrative/documentali” Prot. 74790 del 20/09/2021.

Con riferimento alla comunicazione di cui all’oggetto che ricomprende richieste integrative da parte dei vari Settori del Comune di Faenza e da Enti competenti, con particolare riferimento a quanto riportato nelle note del Settore Territorio – Servizio Urbanistica, del Settore Lavori Pubblici, del Settore Polizia Municipale, nonché del Tavolo Tecnico Intersettoriale delle Politiche Comunali per la Sicurezza Urbana del Comune di Faenza, si vuole precisare quanto segue con riferimento alle singole richieste:

- **SETTORE TERRITORIO – SERVIZIO URBANISTICA – Prot. 71325 del 07/09/2021**

• **Modulistica**

La modulistica è stata integrata con quanto richiesto.

• **Relazione Illustrativa**

- La richiesta di chiarimento in merito all’assolvimento della prestazione di permeabilità negli stralci collegati alla funzionalità del bacino di laminazione, risulta superata dalla nuova suddivisione del sub comparto B3 che non prevede più la suddivisione del sub comparto B3 in due stralci funzionali B3a e B3b, bensì un unico Stralcio Attuativo che li comprende entrambi con l’individuazione di un Blocco Realizzativo che identifica la viabilità strutturale a Nord (circonvallazione) ed il bacino di laminazione, per differenziarne le tempistiche di realizzazione. I relativi calcoli di permeabilità risultano esaminati specificatamente nell’elaborato Tav. A14 “Permeabilità dei Suoli” che definisce la percentuale del 19,57% di area da mantenere permeabile nei lotti privati.

- Il rispetto dei parametri relativi alle destinazioni d’uso insediabili con le percentuali minime e massime previste dalle norme di scheda, sono stati verificati prendendo in esame l’insieme dei sub comparti A, B1, B2 e B3 facenti parte la scheda 174, ed

esplicitati nell'elaborato Tav. 10 "Destinazioni d'uso – Simulazione standard richiesto".

- Nel PUA approvato riferito al sub comparto B1 già convenzionato, viene prevista ed individuata la superficie commerciale considerata di rilevanza comunale ammessa ai sensi dell'Art. 8.6 delle norme di PTCP con ciò intendendosi adempiuta la richiesta di approfondimento progettuali e valutativi. Nei sub comparti B3 e B2, i cambi di destinazione d'uso ammessi sono riconducibili per la funzione commerciale, ad esercizi di vicinato ed esercizi pubblici nel rispetto dello standard progettato usufruendo, se necessario, delle eccedenze di standard in capo alla società GEA srl, su ciascun sub comparto.
- **Norme Tecniche di Attuazione**
Le Norme Tecniche di Attuazione risultano integrate con quanto richiesto. Per quanto concerne le linee guida di architettura generale atte ad individuare la qualità dell'intervento oltre alle indicazioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione è stato introdotto un nuovo elaborato Tav. 10/bis "Tipologie Edilizie".
- **Valsat**
La richiesta è da ritenersi soddisfatta negli elaborati specifici a cura dell'Ing. Andrea Amaducci (riferimento elaborati Tav. R5 "Valutazione di sostenibilità Ambientale" e Tav. 5a "Valsat Sintesi non Tecnica")
- **Convenzione**
Risulta recepito nel testo della bozza di convenzione quanto segnalato, precisandosi che non è prevista la polizza fidejussoria a garanzia della realizzazione della rotatoria su Via Piero della Francesca, in quanto essendo opera di urbanizzazione non prevista da scheda, la sua esecuzione rimane in carico all'Amministrazione Comunale. Il presente PUA ne prevede unicamente la progettazione e la quantificazione dei costi.
- **Calcolo del Contributo di costruzione**
Richiesta adempiuta.
- **Elaborati grafici**
Si è provveduto ad integrare e/o meglio identificare graficamente quanto richiesto.
- Premesso che in data 17/11/2021 Prot. 92670 in occasione della integrazione della documentazione richiesta riferita al sub comparto B2, si è dato atto che i tecnici del Settore Territorio, a seguito di accordi verbali, si sono assunti l'impegno di attivarsi

per ottenere la sdemanializzazione dello Scolo Colombarone, si riscontra ora la richiesta “di produrre apposita planimetria con indicate le opere previste e le proprietà interessate, in riferimento alla modifica e deviazione del tracciato dello Scolo Colombarone” rilevando come tale richiesta debba considerarsi superata e priva di contenuto.

Infine si ricorda che con Atto C.C. n. 117 del 21/12/2015 risulta adottata la “Variante al PRG n. 69 scheda 174 Area Colombarina che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetti di PUA in variante” cui è correlata l’adozione della Variante al vigente Piano di Classificazione Acustica comprendente l’attuale sub comparto B3.

- **SETTORE LAVORI PUBBLICI – Prot. URF 71412 del 07/09/2021**

• **Servizio infrastrutture, manutenzione**

- 1) Per quanto concerne la rotatoria su Via Piero della Francesca si ribadisce che essendo opera non prevista da scheda, il presente PUA contempla unicamente la sua progettazione, lasciando sia gli oneri che la realizzazione in capo al Comune di Faenza.
- 2) Risulta recepito nel progetto urbanistico quanto richiesto.
- 3e4) Si è ritenuto di superare il consiglio di allontanare la pista ciclabile prevista da progetto a fianco della via Piero della Francesca in quanto risulta presente una duna verde con funzione di barriera acustica sul fronte residenziale, e quindi è stata realizzata in continuità con quanto già approvato nel vicino sub comparto B1 in fase di attuazione.
- 5) Si ricorda, con ciò rispondendo ai chiarimenti sulla viabilità di come sia stato risolto il nodo tra Via Cerchia e Via Piero della Francesca, che veniva richiesto in sede di Tavolo Tecnico Intersettoriale “ la chiusura dell’innesto di Via Cerchia su Via Piero della Francesca” sottolineandone l’aspetto critico in ragione della sicurezza stradale, e ciò anche in previsione della realizzazione di una nuova rotatoria (non prevista da scheda) su Via Piero della Francesca.
- 6) Quanto al cordolo viene previsto secondo una misura standard di 40 cm.
- 7) Risulta adeguato lo spessore del binder con quanto richiesto.

• **Servizio Ambiente e Manutenzione Giardini**

Sono state recepite le indicazioni segnalate negli elaborati di Piano.

• **Illuminazione Pubblica**

Sono stati modificati/integrati gli elaborati secondo quanto rilevato.

- **TAVOLO TECNICO INTERSETTORIALE Verbale seduta del 07/09/2021 – Prot. URF 74692 del 20/09/2021**
 - La priorità di realizzazione della viabilità strutturale a Nord (circonvallazione) rispetto al resto delle opere di urbanizzazione pertinenti il sub comparto B3 (ora identificato in un unico stralcio attuativo), risulta rispettata in considerazione dei tempi della sua realizzazione che sono fissati in anni 5 dalla data di inizio lavori, rispetto ai 10 anni dedicati alle rimanenti opere.
 - E' stato progettato il collegamento stradale come richiesto.
 - Per rispettare adeguatamente il richiesto “massimo grado di continuità e connessione in sicurezza” si è proceduto a sostituire il previsto marciapiede lungo la nuova viabilità interna con una pista ciclabile, mentre le residue erano già previste come da primo progetto.
 - Le problematiche relative alla autonomia e funzionalità dei singoli stralci sono da ritenersi superati dall'attuale composizione del PUA che prevede un solo Stralcio Attuativo attuabile unitamente al Blocco Realizzativo 1 che comprende la circonvallazione a Nord.
 - Ad ultimazione dei lavori del nuovo sistema viario si procederà, come richiesto, alla chiusura dell'innesto esistente della Via Cerchia con la Via Piero della Francesca nel rispetto della sicurezza della circolazione stradale.
 - I posti auto attualmente individuati nel parcheggio a Nord del comparto adempiono adeguatamente alle esigenze dei residenti e non solo risultando utilizzabili anche ai fruitori dell'ampia area a verde pubblico. A ciò aggiungasi che la viabilità del parcheggio consente il collegamento con la logistica esistente inizialmente prevista dalla nuova rotatoria a Nord e poi soppressa come richiesto.
 - Quanto al richiesto ingresso nella rotatoria si è preferito mantenere la posizione dell'attuale accesso al nucleo esistente essendo quest'ultimo inserito nel sub comparto B2.

- **SETTORE POLIZIA MUNICIPALE – Prot. URF 69813 del 01/09/2021**

Si è adempiuto alle prescrizioni richieste così come risulta dagli elaborati grafici.

- **ARPAE Prot. URF 70315 del 02/09/2021**

La richiesta di documentazione integrativa è da ritenersi soddisfatta così come risulta dagli elaborati specifici a cura dell'Ing. Alberto Casalboni (riferimento elaborato Tav. R4 Valutazione Previsionale Clima Acustico).

- **PROVINCIA DI RAVENNA Prot. URF 67353 del 27/08/2021**

La relazione Geologica risulta essere già stata prodotta in ambito comunale con Prot. 81048 del 02/11/2020.

- **SNAM Prot. URF 69787 del 01/09/2021**

A comprova dell'esatto adempimento di quanto richiesto si allega documentazione relativa.

Di seguito **l'elenco degli elaborati** ad integrazione/sostituzione di quanto già depositato:

Tav. R.1	Relazione Illustrativa
Tav. R.2	Norme Tecniche di Attuazione
Tav. R.3	Relazione Geologica
Tav. R.4	Valutazione Previsionale di Clima Acustico
Tav. R.5	Valutazione di Sostenibilità Ambientale
Tav. R.5a	Sintesi non tecnica
Tav. R.6	Rete di fognatura - Relazione idraulica
Tav. R.7	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
Tav. R.7a	Computo metrico estimativo rotatoria su Via Piero della Francesca
Tav. R.8	Ipotesi calcolo contributo di costruzione
Tav. R.9	Bozza Convenzione
Tav. 01	Inquadramento - Scheda PRG
Tav. 02	Comparti e stralci funzionali
Tav. 03a	Rilievo sud – Planimetria e sezioni
Tav. 03b	Rilievo nord - Planimetria
Tav. 03c	Rilievo est- Planimetria – Sezioni Ambientali
Tav. 04	Relazione fotografica
Tav. 05	Vincoli esistenti
Tav. 06	Planimetria - sub comparto B3 ipotesi insediativa
Tav. 07	Via Cerchia – Via Piero della Francesca - Stato di fatto e Variante
Tav. 08	Piste ciclabili esistenti e di progetto
Tav. 09	Standard pubblici
Tav. 10	Destinazioni d'uso – simulazione standard richiesto
Tav. 10/bis	Tipologie edilizie
Tav. 11	Aree pubbliche e private
Tav. 12	Superfici fondiarie
Tav. 13	Lotti privati – dati progettuali
Tav. 14	Permeabilità dei suoli
Tav. 15	Viabilità
Tav. 16	Sezioni stradali e pacchetti
Tav. 17	Rotatoria 70 mt
Tav. 18	Rotatoria 47 mt
Tav. 18a	Progetto Rotatoria 47 mt su Via Piero della Francesca

Tav. 19	Recinzioni
Tav. 20	Segnaletica e legge 13/89
Tav. 21	Verde pubblico
Tav. 22	Rete Telecom
Tav. 23	Rete Enel
Tav. 24	Reti di fognatura – Acque nere
Tav. 25	Reti di fognatura – Acque bianche
Tav. 26	Reti di fognatura – Vasca di laminazione
Tav. 27	Rete Gas
Tav. 27a	Rete Gas – Relazione descrittiva e di calcolo
Tav. 28	Rete Acquedotto
Tav. 29	Illuminazione pubblica – Planimetria di progetto – Stralcio B3 Zona 1
Tav. 30	Illuminazione pubblica – Planimetria di progetto – Stralcio B3 Zona 2
Tav. 31	Illuminazione pubblica – Relazione illuminotecnica – Calcoli illuminotecnici
Tav. 32	Rete Cablaggio

Faenza, lì 20-12-2021

I Tecnici
Arch. Bucci Alessandro
(firmato digitalmente)

Arch. Pagani Paola
(firmato digitalmente)