

COMUNE DI BRISIGHELLA
Unione della Romagna Faentina
Provincia di Ravenna

PUA

Piano Urbanistico Attuativo

Piano particolareggiato di iniziativa privata

Scheda n.49 Area

"Il Molinone"

Variante n.3 al PRG

Comune di Brisighella

Art. 32.5 NTA del RUE

COMMITTENZA : FERRERO COSTRUZIONI s.r.l.
Via Alberto Mario n. 20, Milano

PROPRIETA' : FERRERO COSTRUZIONI s.r.l.
Via Alberto Mario n. 20, Milano
COMUNE DI BRISIGHELLA

UBICAZIONE: Via Fratelli Cardinali Cicognani, Brisighella (RA)

DATI CATASTALI: Foglio 58 Mappali 79, 320, 253, 254, 255, 534, 535

DATA : Dicembre 2021

PROGETTAZIONE

Studio Tiziano Conti architetto
via Salvolini 15, 48018 Faenza(RA)
Telefono 0546 26440
tizconti1@gmail.com

COLLABORAZIONI

FERRERO COSTRUZIONI s.r.l.
Arch. Silvia Ferrero
Geom. Bianchi Pietro
Geologo Dott. Stefano Marabini
Acustica Ing. Daniele Tassinari (Studio Energia Faenza)
VALSAT Dott. Stefano Costa (Servizi Ecologici Faenza)



RELAZIONE TECNICA

Rel.
TF

PUA
Piano Urbanistico Attuativo
Piano particolareggiato di iniziativa privata
Scheda n.49 Area "Il Molinone" Variante n.3 al PRG
Comune di Brisighella Art. 32.5 NTA del RUE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La Società FERRERO COSTRUZIONI S.r.l. è proprietaria di un appezzamento di terreno posto in Comune di Brisighella, distinto al N.C.E.U. di Brisighella al foglio 58, con particelle 79, 320, 253,254, 255, 535 della superficie complessiva di mq. 10.693.







L'area, oltre che con proprietà private, è confinante con area di proprietà del Comune di Brisighella distinta al foglio 58 del NCEU del Comune di Brisighella col mappale 534 della superficie di mq. 1226 che venne ceduta al Comune dalla stessa FERRERO COSTRUZIONI s.r.l., preventivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma rep. 13499 del 02/02/2007 poi modificato con Rep. 13713 del 04/05/2009.

Sia la proprietà della Ferrero Costruzioni che quella del Comune di Brisighella risultano individuate dal vigente RUE del Comune di Brisighella all'Art. 32.5 ed in particolare all'Art. 32 Norme finali e transitorie pt. 5. Ambiti sottoposti a POC" che nel caso specifico sono riconducibili agli "ambiti di cui all'art. 5.2 delle NdA del PSC, delimitati dal RUE, e sono disciplinati fino all'adozione del POC, dalla normativa del previgente PRG, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3 delle NdA del PSC".

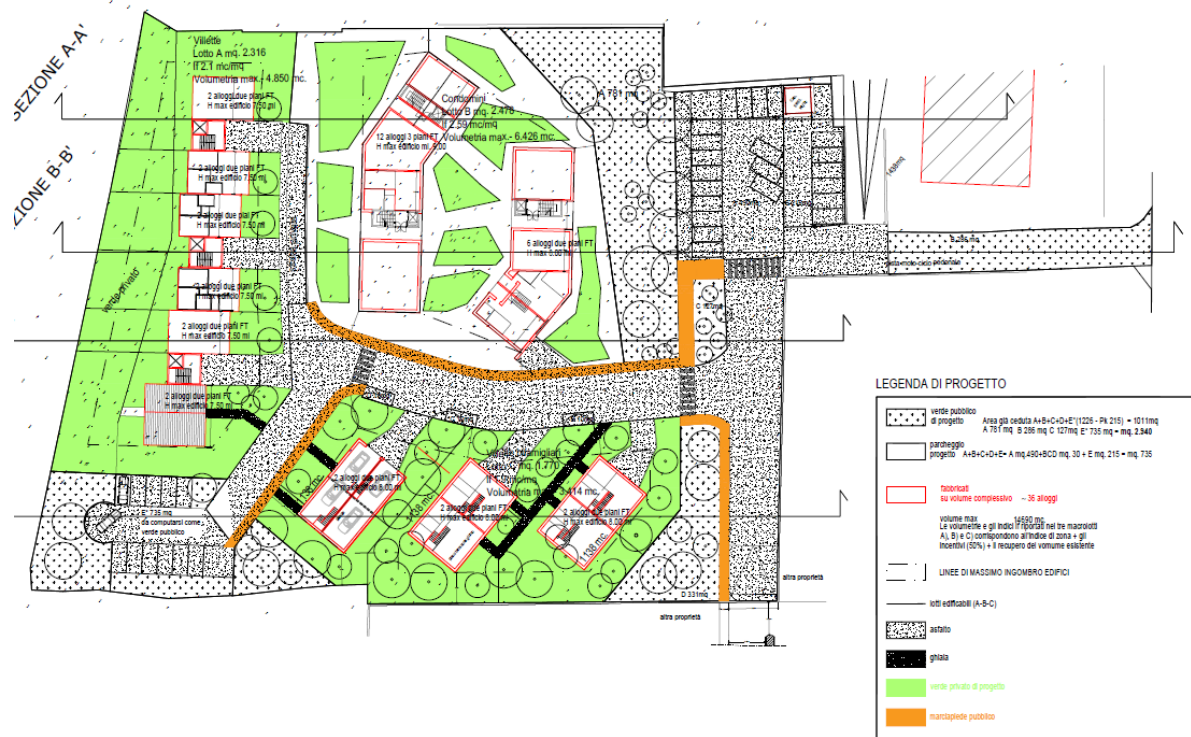
Per lo sviluppo e valorizzazione di queste aree ci si riferisce dunque alle previsioni e alle norme di cui alla **Scheda 49 "Area Il Molinone"** "Art. 11.3 – Zone residenziali miste pubbliche e private" inserita con Variante n. 3 e confermata anche con l'ultima Variante al PRG (Var. 5) approvata con DCC 23 del 26/03/2013 che definisce le principali scelte determinanti l'assetto del comparto residenziale e delle aree da cedere per servizi che risultano pari a mq. 3.843, a fronte della quota di mq. mq. 3.673 per la scheda normativa n. "49" di standard richiesto.



Legenda

-  Area interessata dall'intervento
-  Verde privato
-  Zona F - Art. 18.8.1, Servizi Pubblici (0,8 mc / mq)
-  Zona C - Art. 11.3, Zone miste residenziali pubbliche-private
Zona in cui posizionare gli edifici residenziali (0,65 mc/mq) + incentivi + standard
-  Edifici:
A: demolire
B: residenziale, mantenere
C: uffici, convertire a residenziale
-  Viabilità (rappresentazione indicativa), da realizzarsi secondo le specifiche della delibera

Il progetto di sviluppo e valorizzazione dell'area sarà articolato come segue:



- "La sub area F", è già stata ceduta al Comune di Brisighella per dar corso all'Accordo di programma che permettesse l'ampliamento della Casa Protetta dell'ASP locale in coerenza con le previsioni della scheda e degli accordi di programma citati;
- una porzione di circa 215 mq dei 1226 mq del mappale 534 oggetto della suddetta cessione corrisponde ad un'area da destinare a parcheggio pubblico;
- la superficie rimanente nel mappale 1226 di mq. 1.011 è da computarsi come verde pubblico ai sensi dell'accordo di programma citato;
- in adiacenza a quanto già utilizzato dalla ASP locale, l'area Zona F (individuata sul fabbricato C) nella scheda 49 sarà destinata a Parcheggio pubblico per una superficie di circa 490 mq;
- all'interno dell'area indicata come "Zona C" nella scheda 49 si prevede la concentrazione degli edifici residenziali nelle cubature previste dalla previgente normativa di PRG (ex art. 11.3 - Zone miste residenziali pubbliche-private) in aggiunta al recupero dei volumi dei fabbricati ancora esistenti nel rispetto dell'art. 3) dell'accordo sottoscritto tra la proprietà e il Comune di Brisighella con Atto Rep. 13499/2007.

Quanto sopra descritto comporta la realizzazione delle seguenti opere:

- realizzazione del tratto di viabilità ciclopedonale con verde attrezzato dall'attuale ingresso di Via Cardinali Cicognani sino all'ingresso laterale della RSA (già realizzato), per una superficie di mq. 286;
- realizzazione di un tratto di viabilità carrabile per l'accesso alla nuova lottizzazione in prosecuzione alla via Troilo;
- viabilità interna alla lottizzazione e per l'accesso ai tre macrolotti previsti completa di marciapiedi infrastrutture e pubblica illuminazione
- esecuzione di aree di verde attrezzato nelle dimensioni e ubicazioni riportate nella tavola del Planivolumetrico del PUA per una superficie complessiva di mq. 3108. Contestualmente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, il Comune di Brisighella metterà a disposizione le aree di sua proprietà individuate nella scheda 49 per la realizzazione delle opere di competenza del soggetto attuatore di cui all'art. 4) dell'accordo di programma citato.

In particolare per quanto concerne lo sviluppo delle superfici a destinazione residenziale verranno realizzati 36 alloggi di diverse metrature a saturazione della volumetria realizzabile di mc. 14.691 ovvero utilizzando il massimo degli incentivi possibili per le aree in oggetto: mc. 7.747,35 mc. complessivi sulla base dell'indice di scheda, più incentivi previsti all'art. 25 delle previgenti Norme di Attuazione per i fabbricati compresi nelle Zone Art. 11.3 - zone miste residenziali pubbliche-private dove l'indice di It può essere ampliato del 50% (rispettando le regole di cui alle lettere B+T+A: Bioedilizia, Tetto in legno, Accessibilità) e così per altri 3.873,67 mc., più il recupero degli edifici esistenti pari a mc 3.070 per una volumetria massima complessiva sui quali sono stati dimensionati le dotazioni di standards previsti;

ripartiti in 3 tipologie edilizie:

- villette bifamiliari,
- condominio in linea,
- condominio a corte

Box e cantine pertinenziali al piano interrato.

Le caratteristiche costruttive dei fabbricati sono riassumibili come segue:

- fondazioni in c.a. e strutture portanti in muratura di mattoni pieni;
- isolamento termico delle strutture mediante "cappotto di isolamento";
- solai in latero cemento della altezza di cm 40, al fine di ottenere adeguato isolamento acustico;
- strutture di copertura in legno, con soprastante manto in coppi di laterizio;
- tramezzature interne in laterizio, di caratteristiche tali da garantire i

requisiti di abbattimento acustico previsti dalle disposizioni legislative vigenti;

- pavimenti in legno ed in ceramica;
- infissi in legno, con ampie superfici vetrate a SUD e OVEST finalizzate alla captazione della radiazione solare nei mesi invernali, adeguatamente schermate anche con vegetazione a foglia caduca nei mesi estivi;
- impianto di climatizzazione invernale con produzione di calore centralizzata e contabilizzazione dei consumi mediante "satelliti", con previsione della produzione di acqua calda almeno al 50% con collettori solari.

Le caratteristiche costruttive previste sono tali da conseguire l'incremento volumetrico previsto dal PRG di Brisighella per le realizzazioni rispettose dei criteri della "bioedilizia".

Per tutte le dotazioni di verde, infrastrutture e viabilità si rimanda a quanto illustrato nelle tavole di progetto e nel computo dei lavori previsti e risultano compatibili con i diversi vincoli normativi previsti per l'area in oggetto.

Allo scopo si allegano altresì tutte le verifiche geologiche, sismiche, di Valutazione Ambientale (VAL_sat) e acustiche richieste dalla scheda citata.