

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DELL'UNIONE

Deliberazione n. 10 del 25/02/2016

OGGETTO: FAENZA - SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO RELATIVO ALLA SCHEDA DI PRG 96 N. 53 "AREA DI VIA DIAZ" SUB AMBITO B - APPROVAZIONE

L'anno **duemilasedici** il giorno **venticinque** del mese di **febbraio** alle ore **18:00**, nella sala consiliare del Comune di Faenza si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, il Consiglio dell'Unione.

Risultano presenti i signori Consiglieri

ALBONETTI RICCARDO	Presente
BERTI CHIARA	Assente
BOSI NICCOLÒ	Presente
BRICCOLANI STEFANO	Presente
CASADIO ORIANO	Assente
CATANI GUIDO	Presente
CAVINA DANILO	Presente
CAVINA PAOLO	Presente
CEMBALI NICOLETTA	Presente
CERICOLA TIZIANO	Presente
CERONI ILENIA	Assente
DEGLI ESPOSTI FEDERICA	Presente
LAGHI DARIO	Assente
MALMUSI ROBERTA	Assente
MALPEZZI GIOVANNI	Presente
MARTINEZ MARIA LUISA	Presente
MINARDI VINCENZO	Assente
MORINI GIOVANNI	Presente
NICOLARDI ALFONSO	Presente
NECKI EDWARD JAN	Presente
PALLI ANDREA	Presente
RAFUZZI ROSA ALBA	Assente
SALVATORI ENRICO	Presente
SPAGNOLI ROBERTO	Assente
UNIBOSI MARCO	Presente

PRESENTI N. 17

ASSENTI N. 8

Sono presenti i seguenti Assessori esterni al Consiglio:

ANCONELLI FABIO
ISEPPI NICOLA
MELUZZI DANIELE
MISSIROLI DAVIDE

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO dell'Unione della Romagna Faentina, Dott.ssa MARIA LUISA MARTINEZ.

Assiste alla seduta il SEGRETARIO GAVAGNI TROMBETTA IRIS.

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è aperta per la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Vengono designati scrutatori i Consiglieri:
Bosi Niccolò, Cericola Tiziano, Salvatori Enrico.

Successivamente il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO sottopone per l'approvazione quanto segue:

OGGETTO: FAENZA - SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO RELATIVO ALLA SCHEDA DI PRG 96 N. 53 "AREA DI VIA DIAZ" SUB AMBITO B - APPROVAZIONE

IL CONSIGLIO DELL'UNIONE

VISTO lo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina, approvato con i seguenti provvedimenti consiliari:

Consiglio Comunale di FAENZA	delibera n. 278 del 08/11/2011
Consiglio Comunale di BRISIGHELLA	delibera n. 71 del 03/11/2011
Consiglio Comunale di CASOLA VALSENO	delibera n. 71 del 22/10/2011
Consiglio Comunale di CASTEL BOLOGNESE	delibera n. 53 del 28/10/2011
Consiglio Comunale di RIOLO TERME	delibera n. 65 del 20/10/2011
Consiglio Comunale di SOLAROLO	delibera n. 73 del 25/10/2011

DATO ATTO che lo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina è stato pubblicato all'Albo Pretorio telematico di ciascun Comune aderente all'Unione per trenta giorni consecutivi, così come risulta dalla documentazione in atti, e che pertanto il medesimo è compiutamente entrato in vigore, ai sensi dell'art. 62, comma 2, dello Statuto medesimo;

Precedenti

- Atto G.P. n. 397/22571 del 29.04.1998 di approvazione della Variante Generale al PRG e successive varianti;
- Atto di C.C. Faenza n. 5761/17 del 22.01.2010 "Piano Strutturale Comunale Associato dei comuni dell'Ambito faentino (PSC), CONTRODEDUZIONE e APPROVAZIONE";
- Convenzione fra i comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo e l'Unione della Romagna Faentina, per il conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello

- sovra comunale, di cui all'Atto Rep. n. 272 del 10.04.2014;
- Atto C.URF n. 30 del 21.07.2014 "*Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza - ADOZIONE*";
 - Atto C.URF n. 11 del 31.03.2015 "*Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza - Controdeduzione delle osservazioni ed APPROVAZIONE*";
 - Convenzione Rep. n. 340/2015 "Approvazione di schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale".

Normativa di riferimento

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 "*Legge Urbanistica*" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 47 del 7.12.1978 "*Tutela e uso del territorio*" e e s.m.i.;
- Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" e successive modificazioni ed integrazioni;
- Decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 6.06.2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e s.m.i.;
- Decreto legislativo n. 78 del 31.05.2010 "*Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*";
- Legge regionale n. 21 del 21.12.2012 "*Riorganizzazione delle funzioni amministrative regionali, provinciali di area vasta e associative intercomunali in attuazione dell'articolo 118 della costituzione*" e s.m.i.;
- Decreto legislativo n. 33 del 14.03.2013 "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*";
- Legge regionale n. 15 del 30.07.2013 "*Semplificazione dell'attività edilizia*" e s.m.i.;
- Legge n. 164 del 11.09.2014 "*Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e la ripresa delle attività produttive*" (cd "*Sblocca Italia*").

Premessa

L' Azienda Agricola Bulzacca di Bulzacca Paolo e C. Sas con sede in Via Vittorio Veneto 37 a Faenza, ha presentato originariamente in data 28.09.2015 (Prot. 44465 Class. 06-01 Fasc. 2014/10) una proposta di Schema di Inquadramento Operativo (SIO) per l'area di proprietà identificata al Foglio 146 mappali n. 476, 477 e 819, integrata in ultimo con documentazione trasmessa in data 04.02.2016 (Prot. URF 3311).

Tali terreni sono individuati dal vigente RUE come Art. 32.5 "Aree sottoposte a POC" e la norma prevede che in assenza di tale strumento valgono le norme del previgente PRG 96 del Comune di Faenza e della Scheda normativa di attuazione n. 53 "Area di Via Diaz" sub-ambito B.

E' intenzione della proprietà procedere alla attuazione delle previsioni della Scheda PRG n. 53 "Area di via Diaz" sub ambito B, in conformità alle previsioni del previgente PRG, con l'obiettivo di realizzare un insediamento residenziale con aree pertinenziali private ed aree pubbliche da cedere al Comune di Faenza; a tal fine viene proposto il presente SIO per definire le principali scelte che determinano l'assetto del comparto, la cui attuazione avverrà con successivo titolo edilizio diretto convenzionato (Progetto Unitario), nel rispetto dei contenuti assunti dal SIO stesso e del RUE vigente.

In particolare, il progetto del SIO esplicita le potenzialità insediative (mc. 17.666,

comprese quelle accessibili attraverso l'applicazione degli incentivi ammessi), la dislocazione, quantificazione e caratteristiche delle aree di intervento, distinguendole fra pubbliche (quelle relative allo standard di base e quelle da cedere in eccedenza), private di uso pubblico e private.

Viene inoltre delineato lo schema infrastrutturale a supporto dell'insediamento.

Esecuzione e competenze

Vista la Convenzione Rep. n. 340/2015 "Approvazione di schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale".

In particolare si citano i seguenti articoli della convenzione:

Art. 3, comma 3:

3. In relazione alle materie di cui all'art. 1 gli organi dell'Unione adottano tutti gli atti di natura gestionale, [...], nonché gli atti di natura politica; per le delibere di carattere generale e programmatico (ad esempio PRG, PSC, RUE con esclusione delle sue modifiche regolamentari semplificate, POC e loro relative varianti) è previsto che esse siano preventivamente sottoposte all'attenzione delle singole amministrazioni interessate, ai fini dell'acquisizione di un indirizzo in merito, ferma restando la competenza formale dell'Unione."

art. 4, comma 8:

"Ferme restando le autonome modalità operative di cui al precedente art. 3, i compiti che la legge attribuisce ai Sindaci, alle Giunte Comunali e ai Consigli Comunali, sono esercitati con riguardo alle funzioni conferite dal Presidente, dalla Giunta e dal Consiglio dell'Unione, salvo quanto diversamente stabilito dalla presente convenzione";

Il provvedimento, che conferisce applicazione alle disposizioni dell'art. 5.4 del PRG 96, nelle possibilità riconosciute dal RUE, risulta di competenza del Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina.

Motivo del provvedimento

Considerate le finalità riportate in premessa con il presente provvedimento viene prevista l'approvazione da parte del Consiglio della Romagna Faentina del SIO relativo alla Scheda n. 53 "Area di Via Diaz" sub ambito B del PRG di Faenza, ai sensi dell'art. 5.4 delle relative Norme di Attuazione del PRG e dell'art. 32.5 del RUE di Faenza.

Considerato

Le aree perimetrate dalla Scheda di PRG n. 53 sono individuate nel RUE vigente all'art. 32.5, che recita: *"gli ambiti di cui all'art. 5.2 delle NdA del PSC, delimitati dal RUE sono disciplinati fino alla adozione del POC, dalla normativa del PRG 96, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3 delle NdA del PSC"*.

In attesa del POC, nelle aree disciplinate dal PRG 96 si dovranno verificare anche i requisiti di cui agli artt. 26.3 [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione sostenibilità*] e 26.4 [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione identità*].

L'art. 5 comma 4 del PRG di Faenza recita:

"[...]

Sono contrassegnate dalla sigla SIO (Schema di Inquadramento Operativo) le schede relative agli

ambiti territoriali assoggettati a pianificazione attuativa, la cui dimensione consente la formazione di più strumenti urbanistici attuativi relativi ad uno o più subcomparti, preventivamente individuati dall'organo comunale competente con procedura d'ufficio o su indicazione di almeno uno dei proprietari a mezzo dello schema di inquadramento operativo delineante il sistema delle urbanizzazioni a rete dell'intero ambito territoriale, la dislocazione degli spazi di urbanizzazione più significativi nonché la definizione del tipo di strumenti attuativi anche diretti, pertinenti ai singoli subcomparti. Le previsioni del suddetto schema si sostanziano, oltretutto nell'individuazione dei subcomparti, in indirizzi per gli strumenti attuativi, negli scorpori di cui al 1° comma e in un'organizzazione funzionale dell'ambito territoriale perimetrato anche diversa da quella risultante dalla tavola di progetto o dalla scheda normativa, a condizione comunque che la diversa soluzione non comporti aumento dei pesi insediativi e che le aree per servizi pubblici abbiano equivalente consistenza complessiva e/o migliore fruibilità. S
Possono altresì essere oggetto di SIO tutte le Schede Normative di Attuazione.
[...]."

L'approvazione del presente SIO è quindi da prevedersi ai sensi dell'art. 5.4 delle Norme di Attuazione del PRG di Faenza ed in base alle possibilità previste dall'art. 32.5 della Norme di Attuazione del RUE di Faenza.

Il SIO in questione contiene:

- l'indicazione delle proprietà con la quantificazione delle effettive superfici areali, in base alle risultanze derivanti dagli approfondimenti connessi al rilievo dell'assetto catastale;
- l'individuazione delle aree destinate all'edificazione e delle relative capacità edificatorie;
- la quantificazione degli standard urbanistici con lo schema delle aree pubbliche da attrezzare e cedere all'interno del comparto e la quantificazione di quelle per cui è prevista la remotizzazione mediante i dispositivi previsti in via generale dalla strumento urbanistico;
- i tracciati delle infrastrutture a rete a servizio del comparto con l'esplicitazione che i nuovi sottoservizi si configurano come allacciamenti alle dorsali principali esistenti collocate sulle strade limitrofe;

Le aree in eccedenza (quantificate in mq. 5.157) rispetto allo standard di 40 mq/100 mc. (mq. 7.066), destinate ad essere cedute gratuitamente all'esterno della zona di concentrazione dell'edificato al Comune in base agli incentivi di scheda, saranno attrezzate: il relativo costo di allestimento sarà compreso nella quantificazione economica derivante dalla applicazione dei valori tabellari stabiliti dal Comune per il verde pubblico, applicati alle superfici corrispondenti al predetto standard. Sulle medesime aree in eccedenza viene localizzato il bacino di laminazione (circa 1700 mq.) alle condizioni previste dal PRG (costi a carico dei privati).

L'assetto progettuale così configurato consente la realizzazione e cessione al Comune di Faenza della gran parte delle aree destinate a diventare pubbliche (aree verdi in fregio alla circonvallazione e pista ciclabile), anche in tempi anticipati e con interventi autonomi rispetto all'insediamento privato che potrà quindi seguire tempistiche differite. La convenzione del progetto unitario disciplinerà nel dettaglio tali indicazioni.

La ricognizione dei vincoli presenti sull'area non evidenzia particolari condizionamenti.

Ritenuto

- Di dare atto che le soluzioni tecniche di dettaglio, le caratteristiche costruttive, i materiali e le modalità gestionali delle infrastrutture indicati negli elaborati del SIO potranno essere oggetto di variazioni in sede di titolo edilizio. In suddetta fase dovranno essere acquisiti i pareri delle strutture e/o Enti coinvolti, in relazione alle specifiche competenze;
- Di stabilire che nell'ambito del successivo progetto unitario per l'attuazione degli interventi, la realizzazione delle aree pubbliche in fregio a Via Diaz dovrà rientrare nel

primo stralcio d'intervento.

Elaborati

la documentazione del SIO relativo alla Scheda di PRG 96 n. 53 "Area di Via Diaz" Sub ambito B del Comune di Faenza, si compone dei seguenti elaborati:

- **Relazione introduttiva**
- **Relazione tecnica esplicativa**
- **Tav. 1 - Mappa catastale, planimetrie RUE e PRG, Scheda n. 53, Schede dei Vincoli**
- **Tav. 2 - Stato di fatto**
- **Tav. 3 - Relazione fotografica**
- **Tav. 4 - Stato di progetto**
- **Tav. 5 - Stato di Progetto (potenzialità edificatoria, standard urbanistici, verifica aree pubbliche, private e private di uso pubblico)**
- **Tav. 6 - Reti Tecnologiche**

Pareri

- Il Settore LLPP Servizio Strade infrastrutture e il Settore Polizia Municipale, nella seduta della Conferenza istruttoria permanente n. 2 del 02/02/2016 (Prot. 3598/2016 Cl. 06-03 Fasc. 2016/54) ha formulato parere favorevole di massima, con le seguente indicazioni :
 - *In sede di progetto esecutivo dovranno essere rappresentati nel dettaglio i raccordi della pista ciclabile su Via Montevecchi; si suggerisce il collegamento pedonale all'area verde dal parcheggio di nuova realizzazione che viene da Via Montevecchi. Occorre inoltre valutare l'immissione ciclabile-carrabile su Via Volpaccino. Occorre acquisire il parere del Servizio Giardini in merito alla piantumazione.*
- Il Tavolo Intersettoriale per le politiche della sicurezza urbana del Comune di Faenza, nella seduta del 17.02.2016 si è così espresso (prot. n._4983 Cl. 06-02 Fasc. 2016/8):
 - *Per garantire adeguate condizioni di sicurezza, il percorso ciclopedonale nell'area fiancheggiante Via Diaz non dovrà prevedere, in fase di prima attuazione, il collegamento con Via Montevecchi.*
 - Il percorso dovrà pertanto concludersi con un'adeguata sistemazione, da sviluppare in sede di Progetto unitario, predisposta in modo tale da raccordarsi con un futuro collegamento verso il prolungamento di Via Isonzo.*
 - Tale collegamento, costituendo opera pubblica, potrà essere finanziato con oneri di urbanizzazione secondaria.*
 - *Il successivo Progetto Unitario, oltre all'acquisizione dei pareri degli Uffici competenti (Servizio Urbanistica, Servizio Strade, Servizio PM, etc.), dovrà prevedere l'esame anche dal presente Tavolo in rapporto agli aspetti evidenziati.*
 - Si formula inoltre il seguente indirizzo:*
 - *Il tratto di Via Volpaccino da Via Vittorio Veneto all'accesso al comparto di Scheda, potrà essere oggetto di un progetto finalizzato a riconfigurare la sede stradale con caratteri di "strada calma" e/o "corte urbana", prevedendo interventi da finanziare con oneri di urbanizzazione secondaria.*
- La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio di Faenza nella seduta del 18.02.2016 n. 2 si è espressa con parere favorevole (prot. n. 5215/2016) :
 - *tenuto conto che il SIO risulta coerente con gli indirizzi del PRG 1996 e del RUE in merito alla costituzione della fascia a verde sul viale Diaz, considerato che le macroscelte sono coerenti, i punti di progetto di dettaglio che dovranno essere sviluppati saranno valutati in opportuna sede*

di progetto unitario.

Illustra la delibera l'Assessore competente del Comune di Faenza Piroddi

Cons. Cericola: l'intervento comporterà criticità per il traffico in via Volpaccino.

Cons. Palli: altra edificazione di terreno agricolo. Si continua a cementificare con il palliativo di qualche alberatura e con un po' di monetizzazione. Voto contrario.

Cons. Necki: voto contrario per l'eccessivo consumo di territorio che in nome dello sviluppo si sta sistematicamente praticando a Faenza.

Tutto ciò premesso e considerato;

VISTI i pareri favorevoli di cui al 1° comma dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

Nessun altro altro chiede di intervenire, pertanto il Presidente pone ai voti per alzata di mano la presente deliberazione, che riporta il seguente esito:

Consiglieri presenti	n. 17
Consiglieri votanti	n. 15
Voti favorevoli	n. 13
Voti contrari	n. 02 (Necki, Palli)
Astenuti	n. 02 (Catani, Cericola)

DELIBERA

1) Di approvare, ai sensi dell'art. 5.4 delle Norme di Attuazione del PRG di Faenza ed in base alle possibilità previste dall'art. 32.5 della Norme di Attuazione del RUE di Faenza, lo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) relativo alla Scheda di PRG 96 n. 53 "Area di Via Diaz" Sub ambito B, nelle risultanze dei seguenti elaborati:

- **Relazione introduttiva** (All. A)
- **Relazione tecnica esplicativa** (All. B)
- **Tav. 1 - Mappa catastale, planimetrie RUE e PRG, Scheda n. 53, Schede dei Vincoli** (All. C)
- **Tav. 2 - Stato di fatto** (All. D)
- **Tav. 3 - Relazione fotografica** (All. E)
- **Tav. 4 - Stato di progetto** (All. F)
- **Tav. 5 - Stato di Progetto (potenzialità edificatoria, standard urbanistici, verifica aree pubbliche, private e private di uso pubblico)** (All. G)
- **Tav. 6 - Reti Tecnologiche** (All. H)

2) Di dare atto che il presente provvedimento è interessato dai contenuti di cui al parere della CQAP del 18/02/2016, agli atti con Prot. n. 5215/2016), al parere della Conferenza istruttoria permanente del 02/02/2016 (Prot. 3598/2016 Cl. 06-03 Fasc. 2016/54) e al parere del Tavolo Intersettoriale per le politiche della sicurezza urbana del Comune di Faenza, nella seduta del 17.02.2016 (Prot. n. 4983 Cl. 06-02 Fasc. 2016/8), tutti pareri riportati nella precedente apposita sezione;

3) Di dare atto che le soluzioni tecniche di dettaglio, le caratteristiche costruttive, i materiali e le modalità gestionali delle infrastrutture (es. bacino di laminazione) indicati negli elaborati del SIO potranno essere oggetto di variazioni in sede di

titolo edilizio e/o convenzione. In suddetta fase dovranno essere acquisiti i pareri delle strutture e/o Enti coinvolti, in relazione alle specifiche competenze;

- 4) Di stabilire che nell'ambito del successivo progetto unitario per l'attuazione degli interventi, la realizzazione delle aree pubbliche in fregio alla Via Diaz, dovrà rientrare nel primo stralcio realizzativo;
- 5) Di dare atto che il provvedimento non necessita di copertura finanziaria e che le relative previsioni urbanistico-edilizie, a seguito della loro successiva attuazione, determineranno riflessi sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio del Comune di Faenza;
- 6) Di dare atto che sul sito Internet del Comune di Faenza è disponibile per la libera visione la documentazione costitutiva del provvedimento urbanistico in oggetto, comprensiva degli allegati tecnici, in forma di schema di provvedimento, a far data dal 22/02/2016 .
- 7) Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Daniele Babalini.

Il Presidente chiede l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, con votazione palese che ottiene il seguente esito:

Consiglieri presenti	n. 17
Consiglieri votanti	n. 15
Voti favorevoli	n. 13
Voti contrari	n. 02 (Necki, Palli)
Astenuti	n. 02 (Catani, Cericola)

IL CONSIGLIO DELL'UNIONE

DELIBERA

DICHIARARE l'immediata eseguibilità del provvedimento, a termini del comma 4 dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.



Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
MARTINEZ MARIA LUISA**

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D. Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

**IL SEGRETARIO
GAVAGNI TROMBETTA IRIS**

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D. Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

COMMITTENTE

Azienda agricola
Bulzacca di Bulzacca Paolo e C. s.a.s
Via Vittorio Veneto n. 37 – Faenza

OGGETTO

SIO
Scheda n° 53 di P.R.G. - Area di Via Diaz

Relazione introduttiva

PROGETTISTA: **Ing. Bucci Tatiana**

DATI CATASTALI:	FOGLIO N.	MAPPALI N.
	146	476-477-819

AGGIORNAMENTI:

senza nostra autorizzazione questo disegno non può essere riprodotto ne' trasmesso a terzi

E' intenzione della proprietà procedere all'attuazione della Scheda n.53 "Area di via Diaz" sub ambito B, in conformità alle previsioni del PRG, con l'obiettivo di realizzare un insediamento residenziale.

Tenendo conto delle indicazioni di scheda, viene proposto il presente SIO al fine di definire le principali scelte che determinano l'assetto del comparto, la cui attuazione avverrà con successivo titolo edilizio diretto convenzionato (Progetto Unitario), nel rispetto dei contenuti assunti dal SIO.

In particolare, il progetto del SIO esplicita le potenzialità insediative (mc. 17666 comprese quelle accessibili attraverso l'applicazione degli incentivi ammessi), la dislocazione, la quantificazione e le caratteristiche delle aree d'intervento, distinguendole tra pubbliche (quelle relative allo standard di base e quelle da cedere in eccedenza), private di uso pubblico e private.

Viene inoltre delineato lo schema infrastrutturale a supporto dell'insediamento.

Le aree in eccedenza (mq. 5157) allo standard di 40 mq. ogni 100 mc. (mq. 7066), posizionate all'esterno della zona di concentrazione dell'edificato, destinate ad essere cedute gratuitamente al Comune in base agli incentivi di scheda, saranno attrezzate.

Il relativo costo di allestimento sarà compreso nella quantificazione economica derivante dall'applicazione dei valori tabellari stabiliti dal Comune per il verde pubblico, applicati alle superfici corrispondenti al predetto standard.

Sulle medesime aree in eccedenza viene localizzato il bacino di laminazione (mq.1723 addizionali alla superficie di area in eccedenza di mq. 5157) con gestione alle condizioni previste dal PRG (costi di manutenzione e gestione privati).

L'assetto progettuale così configurato consente la realizzazione e cessione al Comune della gran parte delle aree destinate a diventare pubbliche (aree verdi in fregio alla circonvallazione e pista ciclabile), anche in tempi anticipati e con interventi autonomi rispetto all'insediamento privato che potrà quindi seguire tempistiche differite: la convenzione di progetto unitario disciplinerà nel dettaglio tali indicazioni.

Le dotazioni di standard pubblici e di parcheggio privato di uso pubblico sono state calcolate nell'ipotesi di utilizzo della volumetria massima (mc. 17666) corrispondente al totale impiego degli incentivi, gli standard come i parcheggi privati di uso pubblico risultano pertanto assolti per la cubatura complessiva limite realizzabile nel caso in cui tutti gli interventi siano realizzati in bioedilizia.

La ricognizione dei vincoli presenti sull'area non evidenzia particolari condizionamenti.

Le aree perimetrate dalla scheda di PRG n.53 sono individuate nel RUE all'art. 32.5 che recita:

“Gli ambiti di cui all'art. 5.2 delle NdA del PSC, delimitati dal RUE, sono disciplinati fino all'adozione del POC, dalla normativa del PRG 96, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3 delle NdA del PSC. In attesa del POC, nelle aree disciplinate dal PRG 96 si dovranno verificare anche i requisiti di cui agli artt. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] e 26.4 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità].

Il Tecnico

COMMITTENTE

Azienda agricola
Bulzacca di Bulzacca Paolo e C. s.a.s
Via Vittorio Veneto n. 37 – Faenza

OGGETTO

SIO
Scheda n° 53 di P.R.G. - Area di Via Diaz

Relazione tecnica esplicativa

PROGETTISTA: **Ing. Bucci Tatiana**

TAVOLA N.

DATI CATASTALI: FOGLIO N. MAPPALI N.
146 476-477-819

AGGIORNAMENTI:

senza nostra autorizzazione questo disegno non può essere riprodotto ne' trasmesso a terzi

STATO DI FATTO

L'area in oggetto è situata all'interno del tessuto urbano di Faenza a valle della circonvallazione – via Diaz, accessibile da via Volpaccino e dalla strada di penetrazione a fondo chiuso che si dirama da via Montevercchi, confinando sui restanti lati con lotti edificati a carattere residenziale. Attualmente l'area è identificata al Catasto Terreni del comune di Faenza al foglio 146 mappali 476, 477 e 819 della superficie reale di Ha 2.35.05.

L'area, attualmente utilizzata come terreno agricolo, si presenta pressoché pianeggiante e non sono presenti edifici o manufatti di alcun genere né reti di impianti tecnologici sopra o sottosuolo, ma solo alcune alberature ad alto fusto non di pregio.

Sul confine nord-ovest si innesta la pista ciclo-pedonale di recente realizzazione per la quale è previsto il prolungamento fino alla via Montevercchi, mentre il confine sud-est è delimitato dalla circonvallazione alla quale è necessario prestare particolare attenzione per l'elevato traffico veicolare anche di tipo pesante.

L'area in oggetto è normata dall'art. 32.5 del R.U.E. (Ambiti sottoposti a POC) per i quali si applicano attualmente le disposizioni del P.R.G. vigente [scheda n. 53 – “Area di via Diaz – Sub-ambito B”].

Le superfici delle aree interessate dalla scheda sono:

Zona di concentrazione dell'edificato	mq. 9559
Area da cedere per servizi attrezzata	mq. 13946

L'indice di Fabbricabilità Territoriale previsto nella scheda n° 53 è pari a mc/mq 0.65.

STATO DI PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di n. 1 lotto a verde privato e di aree edificabili con le relative infrastrutture stradali e tecnologiche.

Le aree edificabili sono raggiungibili mediante un accesso da via Volpaccino e un accesso dalla strada di penetrazione che si dirama dalla via Montevercchi. Il collegamento tra la Via Volpaccino e la via Montevercchi è consentito solamente tramite percorsi ciclo-pedonali che collegano anche la pista ciclabile esistente.

Potenzialità edificatoria e standard urbanistici:

Superficie territoriale	mq	23505
Indice di utilizzazione territoriale	mc/mq	0.65
Cubatura realizzabile	mc	15278
<i><u>Incentivo per Bioedilizia</u></i>		
Incremento volumetrico (10%)	mc	1528
<i><u>Incentivo 1 – cessioni di aree non attrezzate</u></i>		
Area da cedere	mq	5157
Incremento volumetrico (1 mc / 6 mq)	mc	860
Totale volume realizzabile	mc	17666
Standard richiesti		
Parcheggio pubblico (5 mq / 100 mc)	mq	883
Verde attrezzato (35 mq / 100 mc)	mq	6183
Totale standard	mq	7066

Il progetto prevede la realizzazione di due parcheggi pubblici (superficie pari a mq. 883), accessibili rispettivamente dalla via Volpaccino e dalla via Montevicchi, e di un'area verde attrezzata (superficie di mq. 13946) situata tra l'area edificabile e la circonvallazione con funzione di barriera antirumore.

Quest'ultima area è costituita dalle aree verdi per il soddisfacimento degli standard, dall'area ceduta non attrezzata per il ricorso all'incentivo n.1 e dall'area occupata dal bacino di laminazione. Il costo dell'attrezzatura dell'area per standard verrà spalmato su tutta la superficie a verde in base ad uno specifico progetto esecutivo che dovrà prevedere alberature con funzione di protezione acustica dall'adiacente via Diaz.

E' prevista inoltre la realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico per una superficie minima di mq. 5 ogni mc. 100 di volume realizzabile.

I percorsi carrabili verranno asfaltati, la pista ciclo-pedonale e i parcheggi verranno realizzati con elementi autobloccanti di cemento colorato con variazioni cromatiche per segnalare i posti auto, mentre le aiuole verranno piantumate con alberi ad alto fusto con funzione di ombreggiamento.

In progetto è prevista la realizzazione di n. 3 posti auto riservati ai veicoli al servizio di persone disabili in modo da soddisfare ampiamente la richiesta minima (1 posto auto per disabili ogni 50 parcheggi) prevista dal punto 8.2.3 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236.

In corrispondenza degli accessi al percorso ciclo-pedonale, saranno posti in opera dissuasori di transito in acciaio zincato e verniciato.

Sulla via Volpaccino è prevista la realizzazione di isola ecologica predisposta a contenere appositi contenitori scarrabili differenziati per tipologia di rifiuti.

Tutti i chiusini per i pozzetti degli impianti tecnologici dovranno essere realizzati secondo le seguenti specifiche:

- Aree verdi: chiusini prefabbricati in conglomerato cementizio armato.
- Percorsi carrabili: caditoie e chiusini in ghisa lamellare perlitica (classe D400)
- Parcheggi e pista ciclo-pedonale: caditoie e chiusini in ghisa lamellare perlitica (classe C250)

Come anzidetto Il progetto prevede la realizzazione di aree edificabili a carattere residenziale della superficie complessiva di mq. 5409 e di n. 1 lotto a verde privato della superficie di mq. 591.

Il presente progetto identifica, in relazione alle aree edificabili individuate, le linee di massimo ingombro e definisce le tracce dei fili edilizi, vede inoltre assegnate le volumetrie massime complessive realizzabili:

Superficie edificabile	mq.	5409
------------------------	-----	------

Volume (base + incentivo 1)	mc.	16138
Incremento per bioedilizia	mc.	1528
Volume massimo realizzabile	mc.	17666

Gli edifici potranno avere un piano interrato destinato a servizi e garage accessibile mediante rampe carrabili realizzate all'interno dei lotti. In sede di progettazione degli edifici dovranno essere previsti adeguati presidi per tutelare i piani interrati dal rischio di allagamento.

OBIETTIVI QUALITA'

Per il rispetto degli obiettivi di qualità previsti dall'art. 26 delle Norme di attuazione del RUE sono previsti interventi e dotazioni minime in parte previste all'interno del progetto unitario ed in parte demandati alla progettazione dei singoli interventi edilizi.

Sono riportate le sole prestazioni applicabili per interventi di nuova edificazione.

2. Prestazione sicurezza

a. Trattenimento acqua (rif. art. 39 della Tav. P.5)

Tutte Le acque meteoriche provenienti da aree private sono convogliate in uno specifico bacino di laminazione che garantisce il lento deflusso verso i ricettori pubblici. Il dimensionamento del bacino di laminazione è eseguito sulla base delle indicazioni contenute nel Piano Stralcio di Bacino per il rischio idrogeologico, allegato 6 – criteri per la valutazione dell'invarianza idraulica emanato dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

b. Sicurezza pertinenze stradali

Le strade pubbliche e di uso pubblico sono caratterizzate dalla presenza di marciapiedi e/o pista ciclopedonale.

In sede di progettazione dei singoli edifici deve essere prevista la realizzazione di idonei presidi per il contenimento delle acque meteoriche (ad esempio canaletta di raccolta delle acque) in corrispondenza degli accessi carrabili e pedonali.

c. Sicurezza sismica ed idrogeologica

Tale tematica è rimandata in sede di progettazione degli edifici.

d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 75/1 della Tav. P.5)

Il progetto prevede la realizzazione di 883 m² di parcheggio pubblico di uso pubblico. La dotazione complessiva di parcheggi risulta pari a 42 posti auto di cui 3 per disabili. Eventuali necessità di ulteriori parcheggi verranno risolte individuando specifiche aree all'interno dei lotti privati.

3. Prestazione sostenibilità

a. Riduzione dell'impatto edilizio (rif. art. 40 della Tav. P.5)

Per garantire un indice di permeabilità pari al 30% delle aree private e private di uso pubblico viene assegnata la superficie minima permeabile come segue:

	Aree edificabili	Verde privato	Area ad uso pubblico	Totale
Superficie fondiaria [mq]	5409	591	1393	7393
Verde Permeabile [mq]	1250 23%	591 100%	377 27%	2218 30%

b. Alberature (rif. Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)

La quantità minima di alberi ad alto fusto e di arbusti da piantumare è rispettivamente di 74 e 222. Alle aree private viene assegnato un numero minimo di alberature e di arbusti da porre in opera nel rispetto del valore minimo complessivo.

	Aree edificabili	Verde privato	Area ad uso pubblico	Totale
Superficie fondiaria [mq]	5409	591	1393	7393
Alberature [n.]	54	6	14	74
Arbusti [n.]	162	60	0	222

Come previsto Norme di Attuazione si conferma l'equivalenza di 1 albero di alto fusto a 10 metri lineari di siepi autoctone (3 arbusti per metro lineare).

c. Riutilizzo acqua piovana (rif. art. 41 della Tav. P.5)

In ogni lotto privato deve essere previsto un adeguato sistema di accumulo per delle acque meteoriche ed un loro riutilizzo per usi non pregiati.

d. Efficienza energetica (rif. art. 28 della Tav. P.5)

Non è previsto il ricorso ad incentivi di cui all'art. 29

4. Prestazione identità

a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità

Nella stesura dei progetti dei singoli edifici, oltre al rispetto della vigente legislazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche, deve essere garantito l'accesso al piano terreno a partire dalla via pubblica o di uso pubblico da parte di persone con limitate capacità motorie o sensoriali.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Le reti degli impianti tecnologici sono previste nel sottosuolo di aree pubbliche, limitando al massimo le servitù di passaggio delle condotte in aree private. Dove non possibile, il passaggio delle condotte è progettato nelle aree private di uso pubblico, sempre accessibili per eventuali interventi di ispezione o manutenzione.

FOGNATURA ACQUE METEORICHE

La rete di scolo delle aree meteoriche è progettata per raccogliere tutte le acque meteoriche del comparto e convogliarle nel bacino di laminazione. Da quest'ultimo le acque sono immesse nella fognatura pubblica di via Montecchi tramite tubazione di limitata sezione per garantire il lento deflusso.

La presenza del bacino di laminazione garantisce, in caso di eventi meteorici intensi e di lunga durata, che non venga sovraccaricato il collettore di via Montevicchi limitando il rischio di allagamento del sottopasso.

FOGNATURA ACQUE NERE

La rete di scarico delle acque nere è costituita da tubazioni in PVC serie pesante ed è stata adottata la sezione \varnothing 200 mm. per comodità di manutenzione anche se si dimostra essere largamente abbondante per le portate necessarie. L'allacciamento alla fognatura pubblica avviene all'inizio della traversa di via Montevicchi per poi confluire alla fognatura mista esistente in via Vittorio Veneto.

IMPIANTO DISTRIBUZIONE ACQUA

L'impianto di distribuzione dell'acqua è realizzato con tubazione PEAD \varnothing 90 mm allacciata alla rete esistente sia sulla via Volpaccino che sulla via Montevicchi per garantire l'erogazione del servizio anche in occasione di manutenzioni o allacciamenti che dovessero interrompere temporaneamente il servizio.

IMPIANTO DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

Il progetto prevede la realizzazione di nuova cabina di trasformazione. per sopperire alle necessità delle unità immobiliari, da realizzare in prossimità alla via Volpaccino dalla quale si diramano le linee di alimentazione per i singoli lotti edificabili. Le linee di alimentazione sottotraccia saranno realizzate in conformità alle prescrizioni ENEL e opportunamente segnalate con nastro monitor.

IMPIANTO TELECOM

Le infrastrutture per le predisposizioni Telecom sono realizzate interrate secondo le prescrizioni emanate dal gestore stesso allacciandosi ai punti esistenti in via Volpaccino e via Montevecchi.

Le linee sottotraccia saranno opportunamente segnalate con nastro monitor.

PREDISPOSIZIONE PER CABLAGGIO E FIBRA OTTICA

Secondo le direttive dell'Amministrazione comunale è prevista la posa di tubazione corrugata Ø 200 mm in PE a doppia parete contenente n. 6 tubi Ø 50 mm. in per eventuale futura realizzazione di reti cablaggio e fibra ottica dell'area.

IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS METANO

La fornitura di gas metano per uso domestico viene garantita mediante la posa di nuove condotte in polietilene esercito in bassa pressione e collegato alla rete esistente in via Volpaccino e via Montevecchi.

PUBBLICA ILLUMINAZIONE

L'impianto di pubblica illuminazione viene realizzato mediante l'installazione di corpi illuminanti compatibili con la normativa UNI 10819 (inquinamento luminoso) e quindi conformi alla direttiva per l'applicazione dell'art. 2 della legge regionale 29 settembre 2003, n. 19 recante: "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" emanata dalla regione Emilia Romagna.

Sia nelle aree pubbliche che nelle aree private di uso pubblico verranno installati i medesimi modelli di armatura stradale con lampade a led per ridurre il consumo di energia.

Le armature stradali saranno installate su pali in acciaio all'altezza di m. 8.00 per i percorsi stradali e di m. 3.50 per i percorsi ciclo pedonali. Il dimensionamento del numero di led dei corpi illuminanti verrà determinato in base a specifici calcoli per garantire la corretta illuminazione del piano stradale

Le linee per l'impianto di illuminazione delle aree pubbliche sono alimentate dal quadro previsto nel parcheggio pubblico frontistante la via Volpaccino, mentre le linee per l'impianto di illuminazione delle aree di uso pubblico sono alimentate da quadro con contatore dal box posto nell'aiuola dell'area privata di uso pubblico.

Il Tecnico

OGGETTO

**Azienda agricola
Bulzacca di Bulzacca Paolo e C. s.a.s**

Via Vittorio Veneto n. 37 - Faenza

OGGETTO

S.I.O.
Scheda n° 53 di P.R.G. - Area di Via Diaz

Stato di fatto

PROGETTISTA **Ing. Bucci Tatiana**

TAVOLA N.

2

DATI CATASTALI:

FOGLIO N.

146

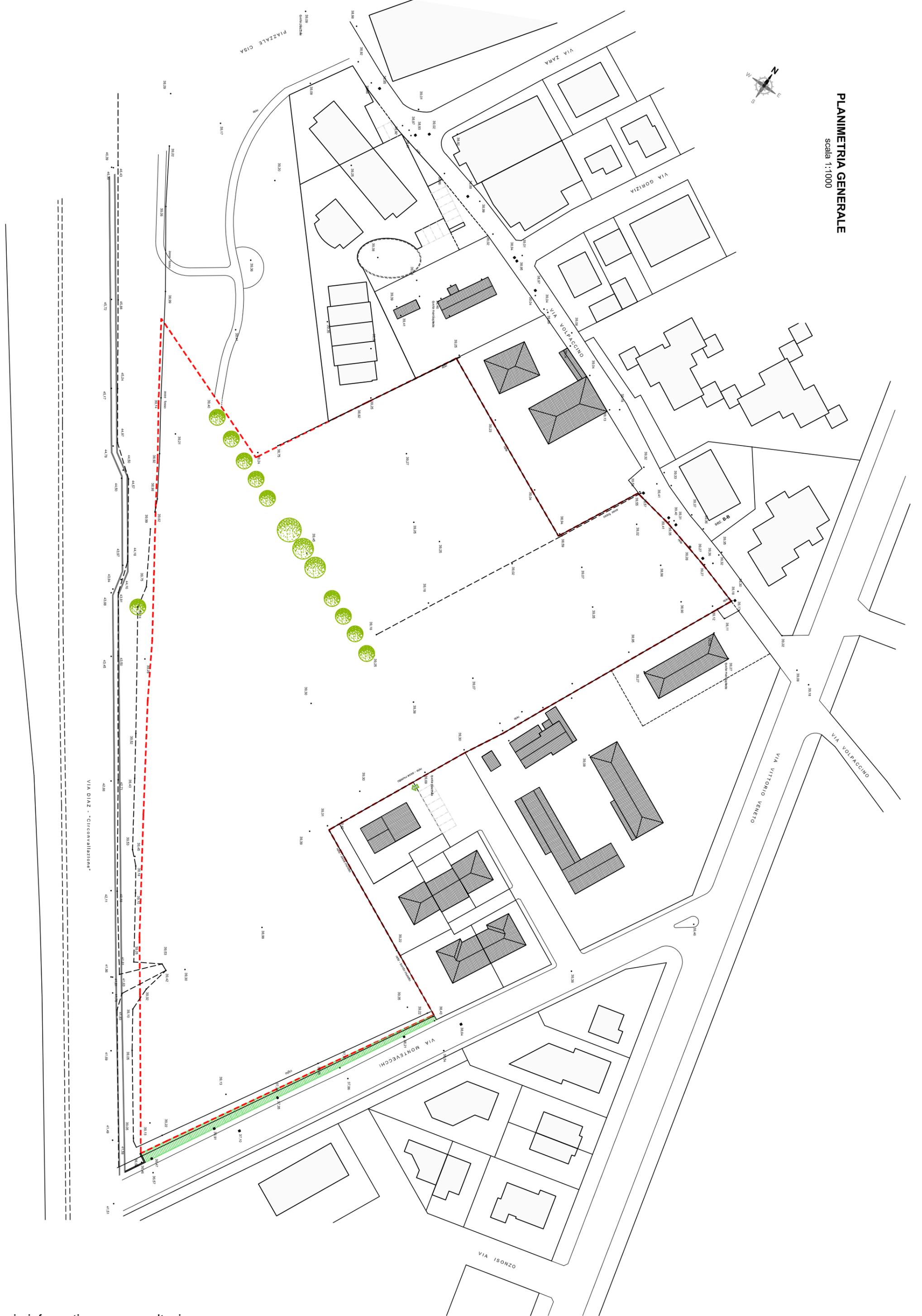
MAPPALI

476-477-819

AGGIORNAMENTI:

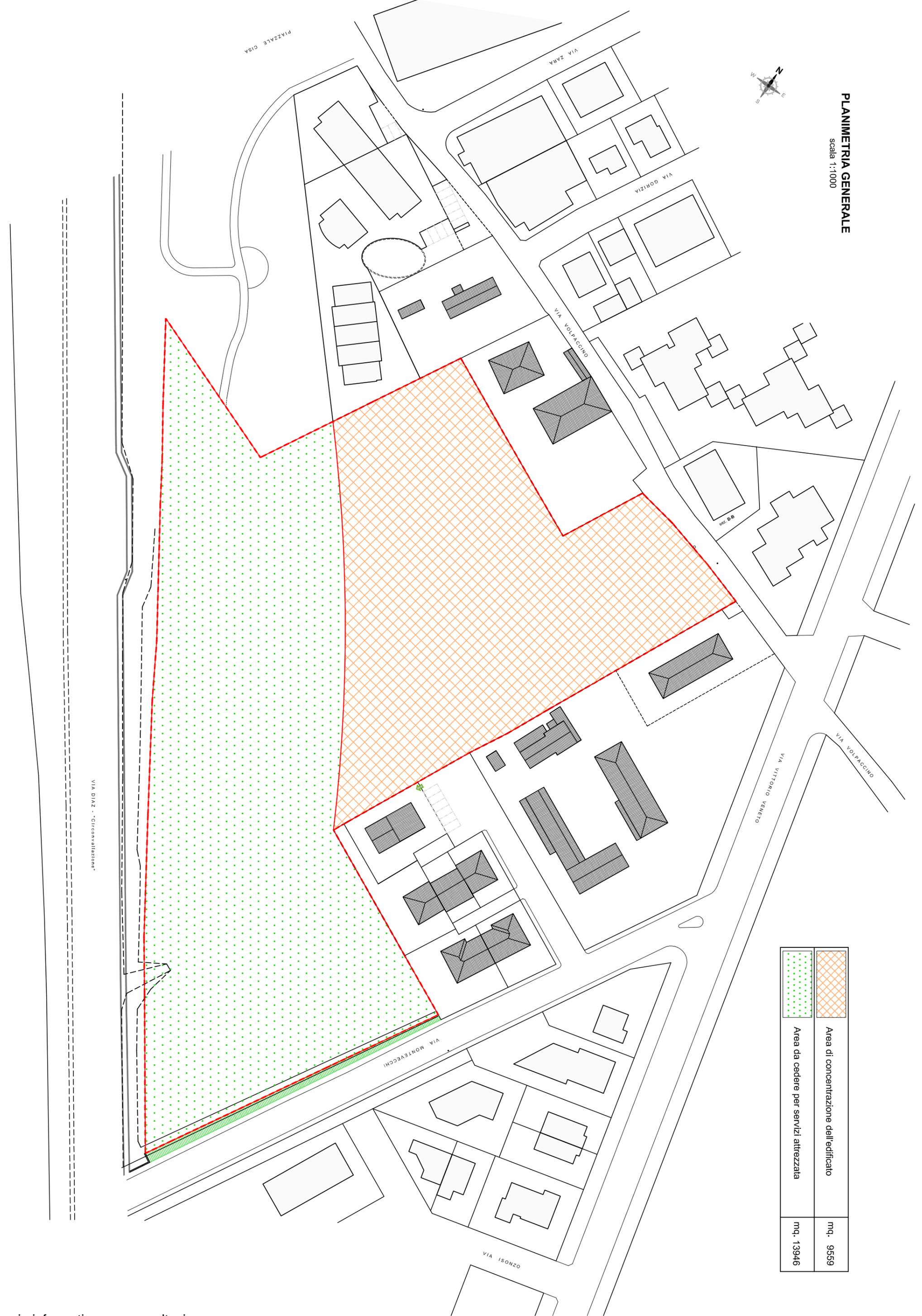
senza nostra autorizzazione questo disegno non può essere riprodotto ne' trasmesso a terzi

PLANIMETRIA GENERALE
Scala 1:1000



PLANIMETRIA GENERALE

scala 1:1000



	Area di concentrazione dell'edificio	mq. 9559
	Area da cedere per servizi attrezzata	mq. 13946

VIA DIAZ - "Circosvallezioni"

**Azienda agricola
Bulzacca di Bulzacca Paolo e C. s.a.s**
Via Vittorio Veneto n. 37 - Faenza

OGGETTO
S.I.O.
Scheda n° 53 di P.R.G. - Area di Via Diaz

STATO DI PROGETTO
Planimetria

PROGETTISTA
Ing. Buccì Tatiana

PRODOTTORE
146
476-477-819

4

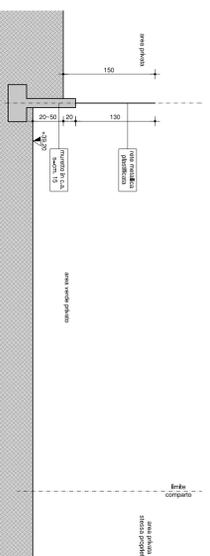
senza nuova autorizzazione questo disegno non può essere riprodotto né trasmesso a terzi

Planimetria generale
scala 1:500

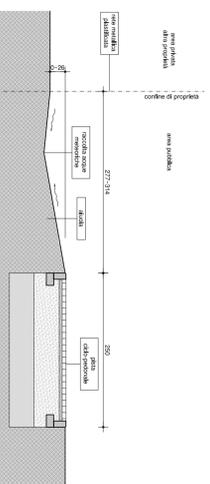


VIA DIAZ "Cronovaldione"

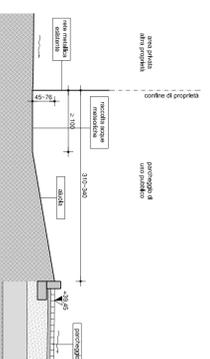
Sezione A-A
scala 1:50



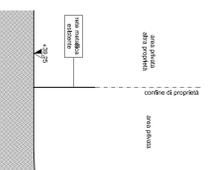
Sezione B-B
scala 1:50



Sezione C-C
scala 1:50



Sezione D-D
scala 1:50



**Azienda agricola
Bulzacca di Bulzacca Paolo e C. s.a.s**
Via Vittorio Veneto n. 37 - Faenza

Scheda n° 53 di P.R.G. - Area di Via Diaz

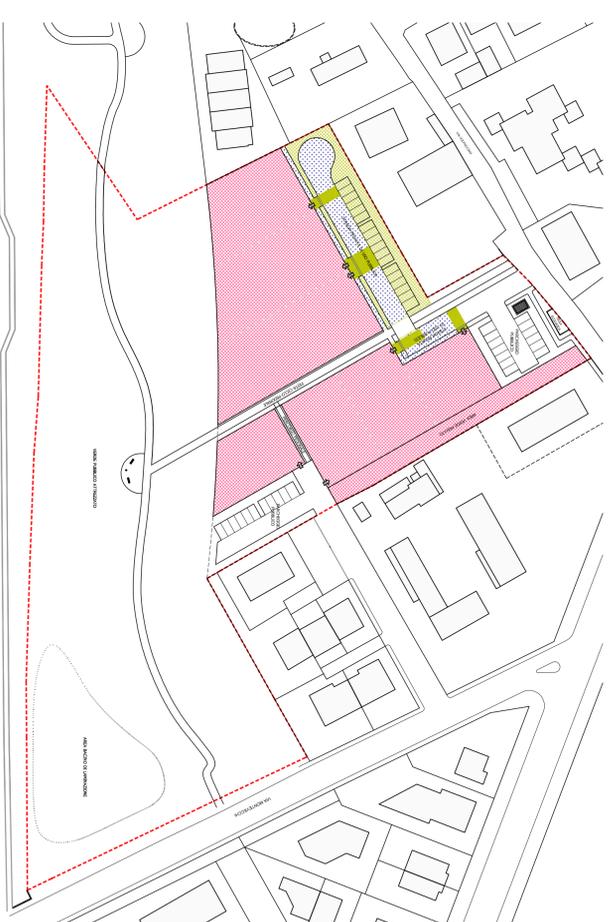
S.I.O.
STATO DI PROGETTO
Potenzialità edificatoria, standard urbanistici,
verifica aree pubbliche, private e private di uso pubblico

Potenzialità edificatoria	
Superficie territoriale	mq. 23505
Indice di utilizzo territoriale	mc./mq. 0,85
Cubatura realizzabile	mc. 15278
Incentivo per bioedilizia	
Incremento volumetrico (10%)	mc. 1528
Incentivo n. 1 - Cessione di aree non attrezzate	
area da cedere	mq. 5157
Incremento volumetrico (1 mc ogni 6 mq)	mc. 850
Totale cubatura	mc. 17686
Numero massimo piani fuori terra	n. 3
Standard urbanistici	
Volume edificabile	mc. 17686
Parcheggio pubblico (5 mq / 100 mc)	mq. 883
Verde attrezzato (35 mq/100 mc)	mq. 6133
Totale standard da cedere	mq. 7066



Aree pubbliche	
Verde per standard (attrezzato)	mq. 7066
Verde non attrezzato	mq. 5157
Bacino di laminazione	mq. 1723
Pista ciclo-pedonale	mq. 580

Parcheggi pubblici	
Parcheggi e aiuole (100%)	mq. 711 mq. 711
Area di manovra (50%)	mq. 342 mq. 171
Totale parcheggio pubblico	mq. 883
Viabilità	mq. 419
Area per cabina elettrica	mq. 40
Area per isola ecologica	mq. 26



Aree private e private di uso pubblico	
Tot. privati	mq. 6000
Viabilità e parcheggi di uso pubblico	
Parcheggi e aiuole (100%)	mq. 605 mq. 605
Viabilità (50%)	mq. 623 mq. 312
Accessi carrabili (0%)	mq. 165 mq. 0
Totale viabilità e parcheggio di uso pubblico	mq. 916

PROGETTISTA	Ing. Bucci Tatiana	
TAVOLA N.	FOGLIO N.	SCALE
5	146	4/5-4/7-8/19
ACCREDITAMENTO		
senza alcuna autorizzazione questo disegno non può essere riprodotto né trasmesso a terzi		

RETI TECNOLOGICHE

Fognature acque meteoriche



FOGNATURA ACQUE METEORICHE	
rete pubblica	
	linea in PVC
	pozzetti di ispezione
	pozzetti di allaccio alla fognatura esistente
	caditoie
	bacino di laminazione
rete privata	
	linea in PVC
	pozzetti di ispezione
	pozzetti di allaccio alla fognatura pubblica
	pozzetti di allaccio ai letti
	caditoie

VIA D'ALZ - "Cromvaldiana"

RETI TECNOLOGICHE

Fognature acque nere



FOGNATURA ACQUE NERE	
rete pubblica	
	linea in PVC
	pozzetti di ispezione
	pozzetti di allaccio alla fognatura esistente
rete privata	
	linea in PVC
	pozzetti di ispezione
	pozzetti di allaccio alla fognatura pubblica
	pozzetti di allaccio ai latini

VIA OLIZ - "Cromvaldiana"

RETI TECNOLOGICHE

Distribuzione energia elettrica



VIA OLIZ - "Cromvaldiana"

DISTRIBUZIONE ENEL

20125 BT
canalizzatori in PVC
linea elettrica in cavo interrato a 15 KV
pozzetti 90x90x120 (interno) con botola in ghisa 80x80 armadetto di sezionamento fornito da ENEL

RETI TECNOLOGICHE

Impianto telefonico



TELECOM	
canalizzazioni n. 2 Ø125 in tubo corrugato	—
pozzetti 60x60 (interno)	□
pozzetti 60x120 (interno)	■
pozzetti 40x40 (interno) arrfo dentro ai lotti colonna di distribuzione mm. 300x320xh950 armadietto di distribuzione tipo C per posa incassata	○

VIA OLIZ - "Cromvaldiana"

RETI TECNOLOGICHE

Rete distribuzione acqua



ACQUEDOTTO	
	tubazione in PEAD Ø90
	tubazione in PEAD Ø90 protetta con tubo in acciaio alle utenze
	tubazione in PEAD Ø90 per allaccio idrante sottosuolo
	pozzetto 40x40

VIA OLIZ - "Cromvaldiana"

RETI TECNOLOGICHE

Rete adduzione gas

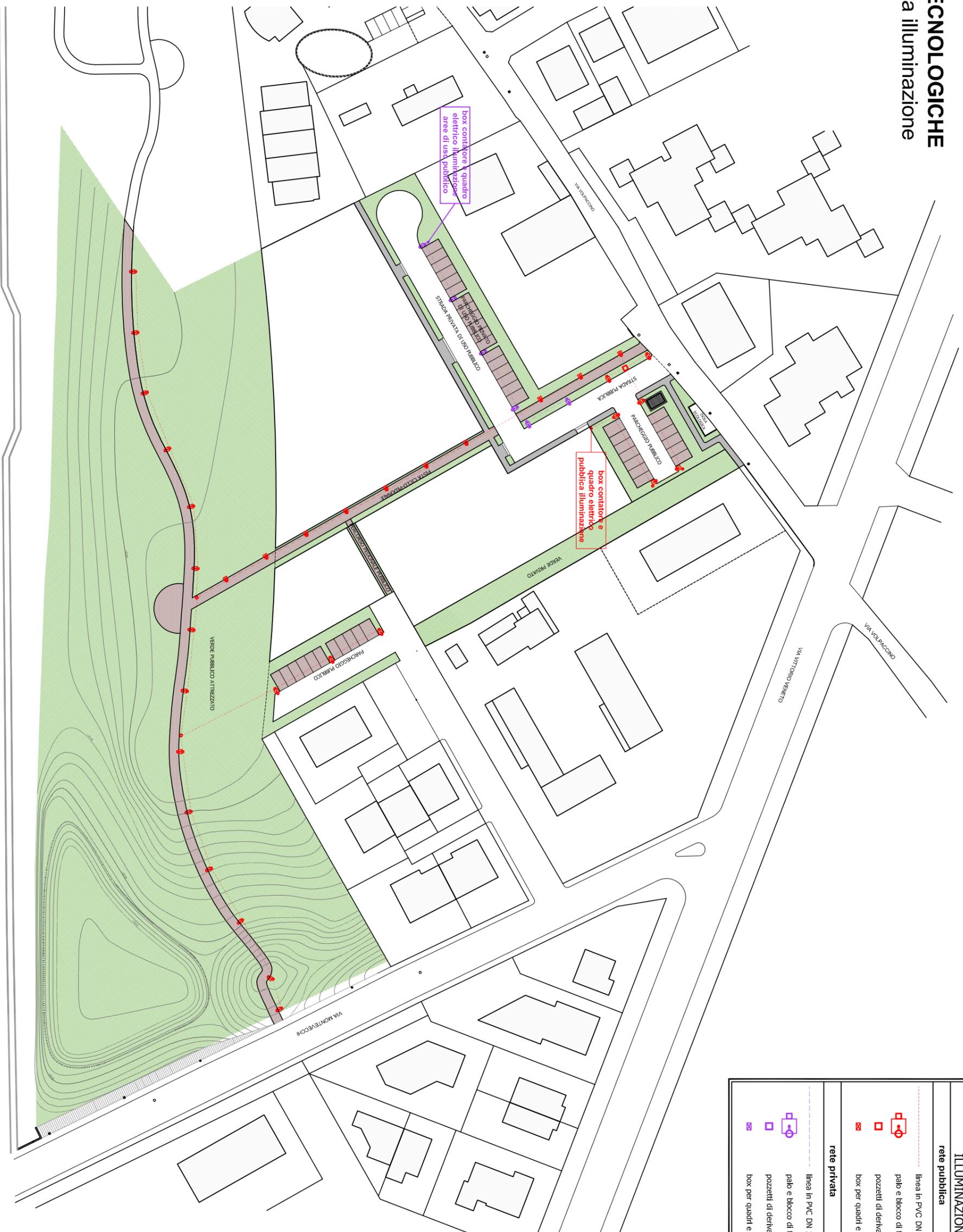


VIA DIZ - "Cromvaldiana"

GAS
DN 100-80-50-20
tubazione in acciaio rivestito in polietilene DN 100-80-50-20 valvola di "stop gas" (su ogni derivazione) tubazione con tappo di chiusura a vite

RETI TECNOLOGICHE

Pubblica illuminazione



ILLUMINAZIONE	
rete pubblica	
	linea in PVC DN 125
	palo e blocco di fondazione
	pozzetti di derivazione
	box per quadri e contatori
rete privata	
	linea in PVC DN 125
	palo e blocco di fondazione
	pozzetti di derivazione
	box per quadri e contatori

VIA D. A. Z. - "Cromvaldiana"

OGGETTO

Azienda agricola
Bulzacca di Bulzacca Paolo e C. s.a.s
Via Vittorio Veneto n. 37 - Faenza

OGGETTO

S.I.O.
Scheda n° 53 di P.R.G. - Area di Via Diaz

Mappa catastale, planimetrie R.U.E. e P.R.G.,
scheda n. 53, schede dei vincoli

PROGETTISTA **Ing. Bucci Tatiana**

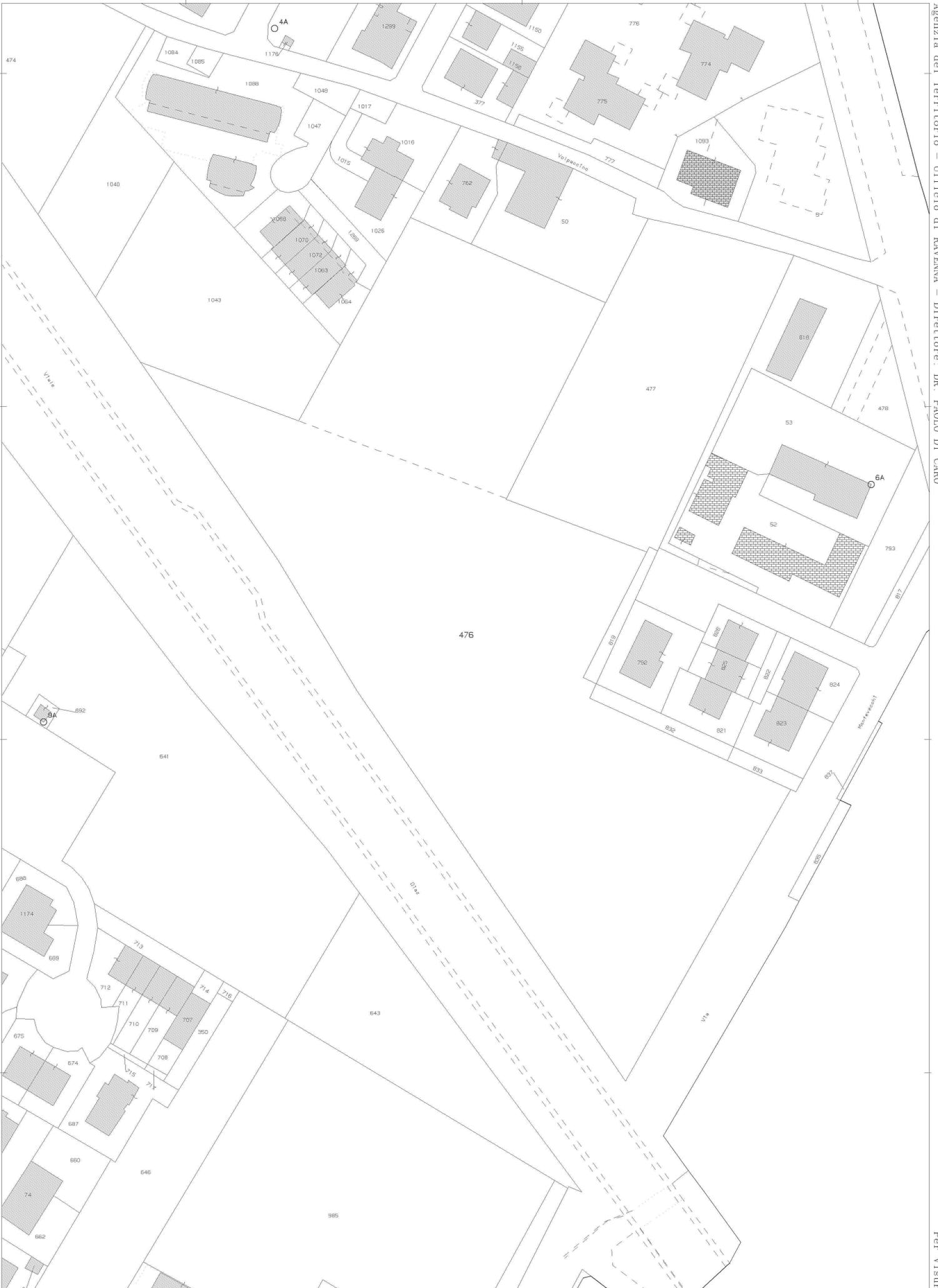
TAVOLA N.

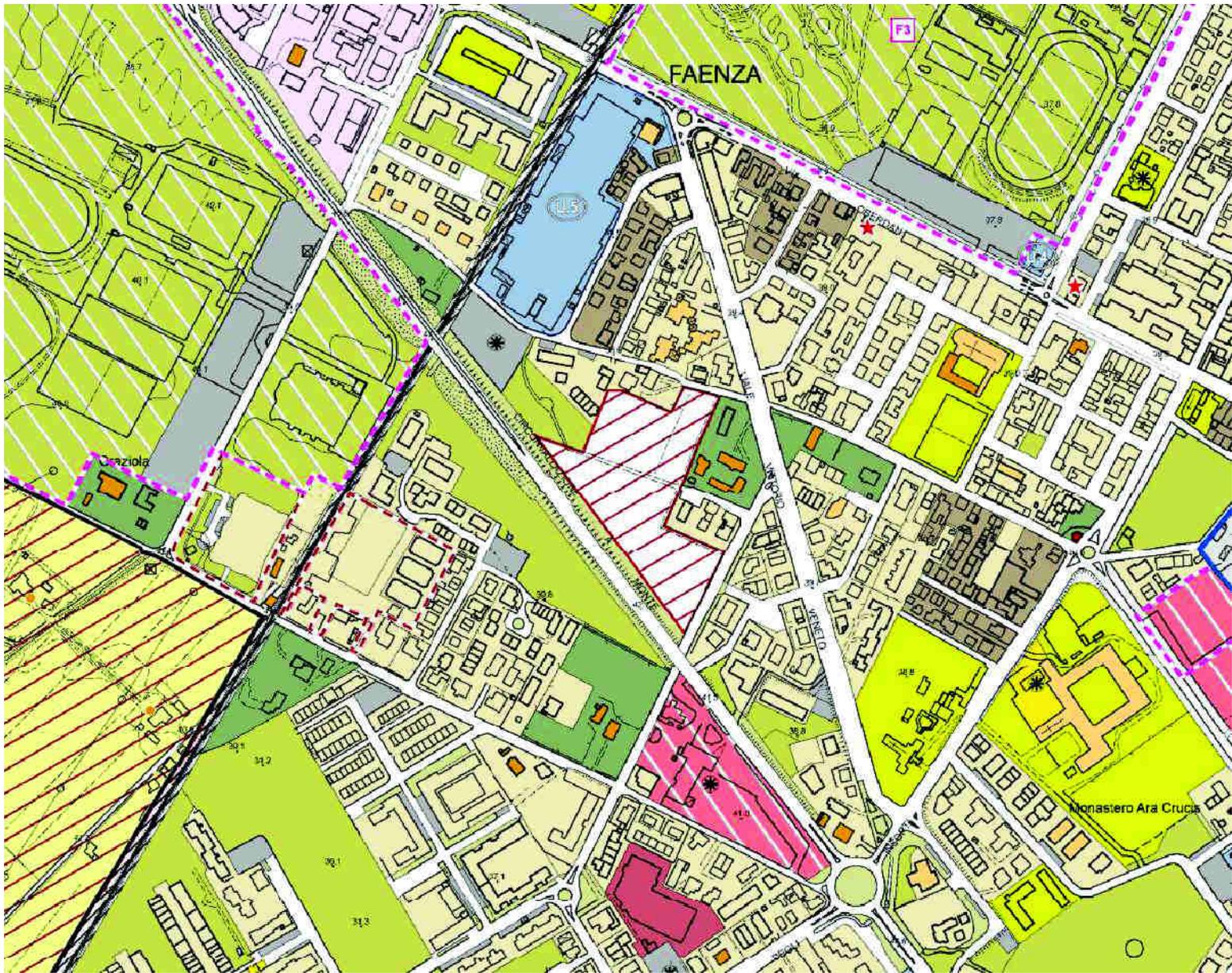
1

DATI CATASTALI: FOGLIO N. MAPPALI
146 476-477-819

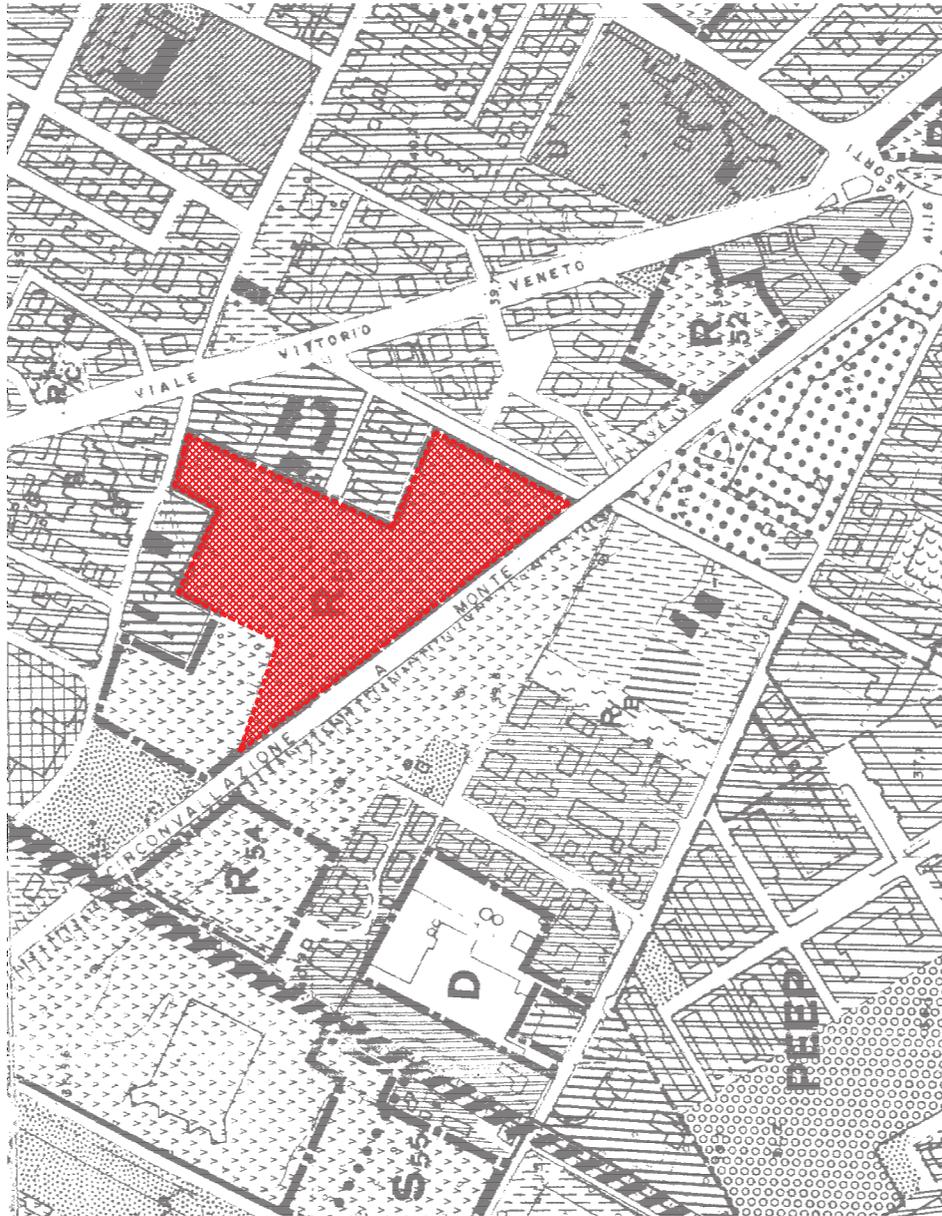
AGGIORNAMENTI:

senza nostra autorizzazione questo disegno non può essere riprodotto ne' trasmesso a terzi





ESTRATTO RUE
Ambiti sottoposti a POC (art. 32.5)



ESTRATTO PRG

art. 21 - Aree da trasformare per servizi
prevalentemente residenziali [21.3.1]
Scheda di P.R.G. n. 53 - Area di Via Diaz

SCHEDA n°53: AREA DI VIA DIAZ.**Art.12.7.4 - Aree da trasformare:** prevalentemente residenziali.

- Indice di Fabbricabilità Territoriale m³/m² St 0,65
- Superficie destinata a servizi: tutta l'area esterna a quella di concentrazione dell'edificato

Incentivi:	
Incentivo n.1	incremento indice di fabbricabilità territoriale del 10% con obbligo di reperire e cedere all'esterno del comparto un'area non attrezzata pari a 6 m ² ogni m ³ di volume aggiunto.

Prescrizioni:	
Altezza massima	4 piani abitabili (max. 12 m)

Note:

- Accesso ai comparti da Via Volpaccino
- Il progetto architettonico dei fronti dell'edificato prospicienti la circonvallazione dovrà essere particolarmente curato e di elevata qualità formale.
- L'area a verde prospiciente la circonvallazione deve essere progettata con funzione di barriera antirumore.
- Descrizione sommaria delle opere pubbliche da realizzare:
 - * pista ciclo-pedonale all'interno dell'area a verde con ingresso su Via Isonzo ed attraversamento a raso di Via Montevicchi;
 - * parcheggio di uso pubblico da realizzare all'interno dell'area di concentrazione dell'edificato (min 5m²/100 m³);

Sub-ambito n°53.a: AREA DI VIA DIAZ.**Note:**

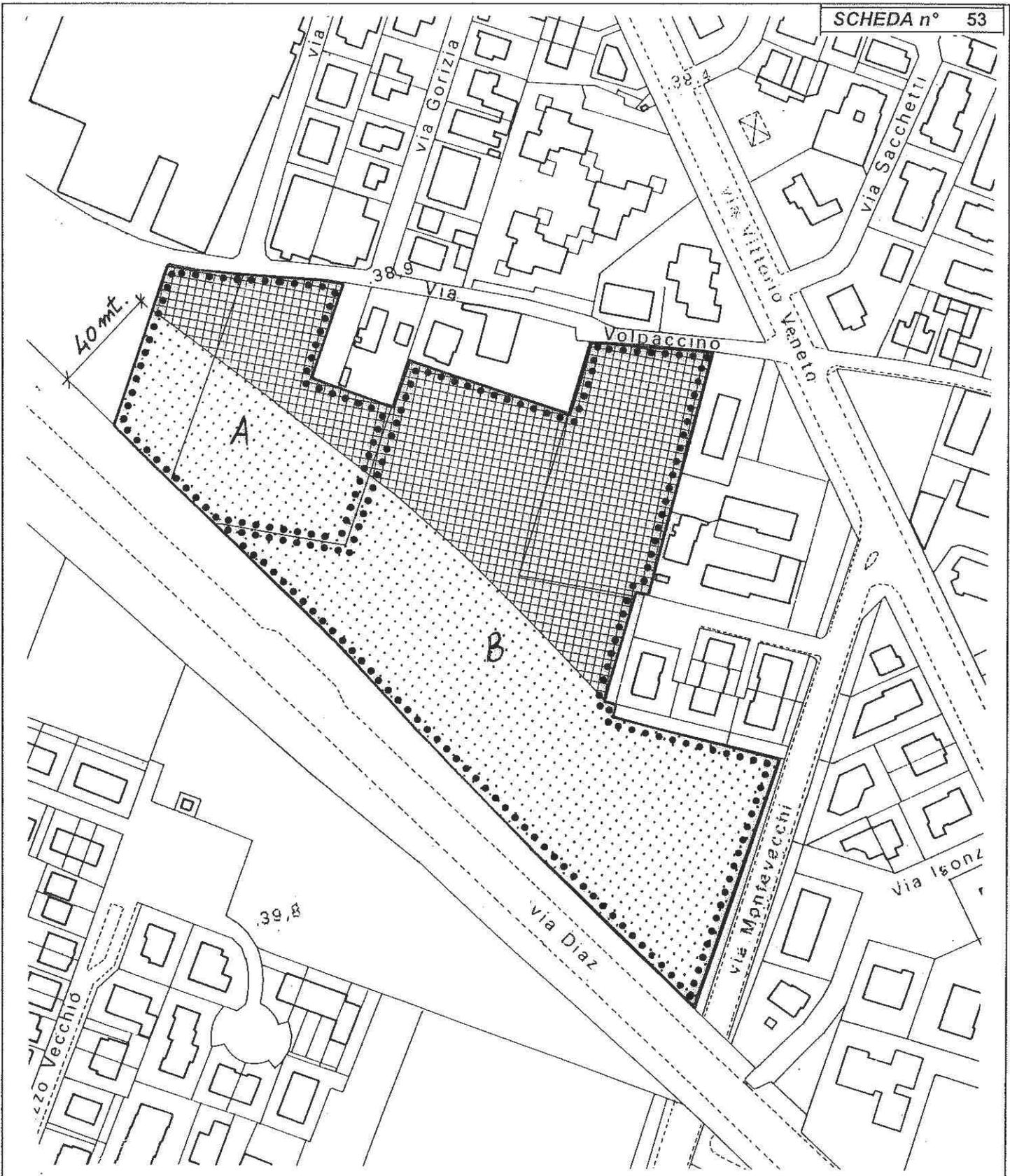
- Non vi sono condizioni aggiuntive oltre a quelle generali sopra esposte
- Il progetto può limitarsi alla sola area 53.a

Modalità attuative:	
Nel rispetto della presente scheda o anche con variazioni che nel rispetto di quanto indicato all'art. 5.4 non alterino le linee guida dell'attuale localizzazione	Progetto unitario con successiva concessione edilizia convenzionata (A) (*)
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata	

Sub-ambito n°53.b: AREA DI VIA DIAZ.**Note:**

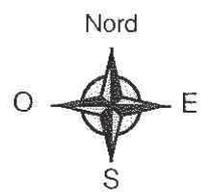
- Non vi sono condizioni aggiuntive oltre a quelle generali sopra esposte
- Il progetto può limitarsi alla sola area 53.b

Modalità attuative:	
Nel rispetto della presente scheda	Progetto unitario con successiva concessione edilizia convenzionata (A) (*)
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata	

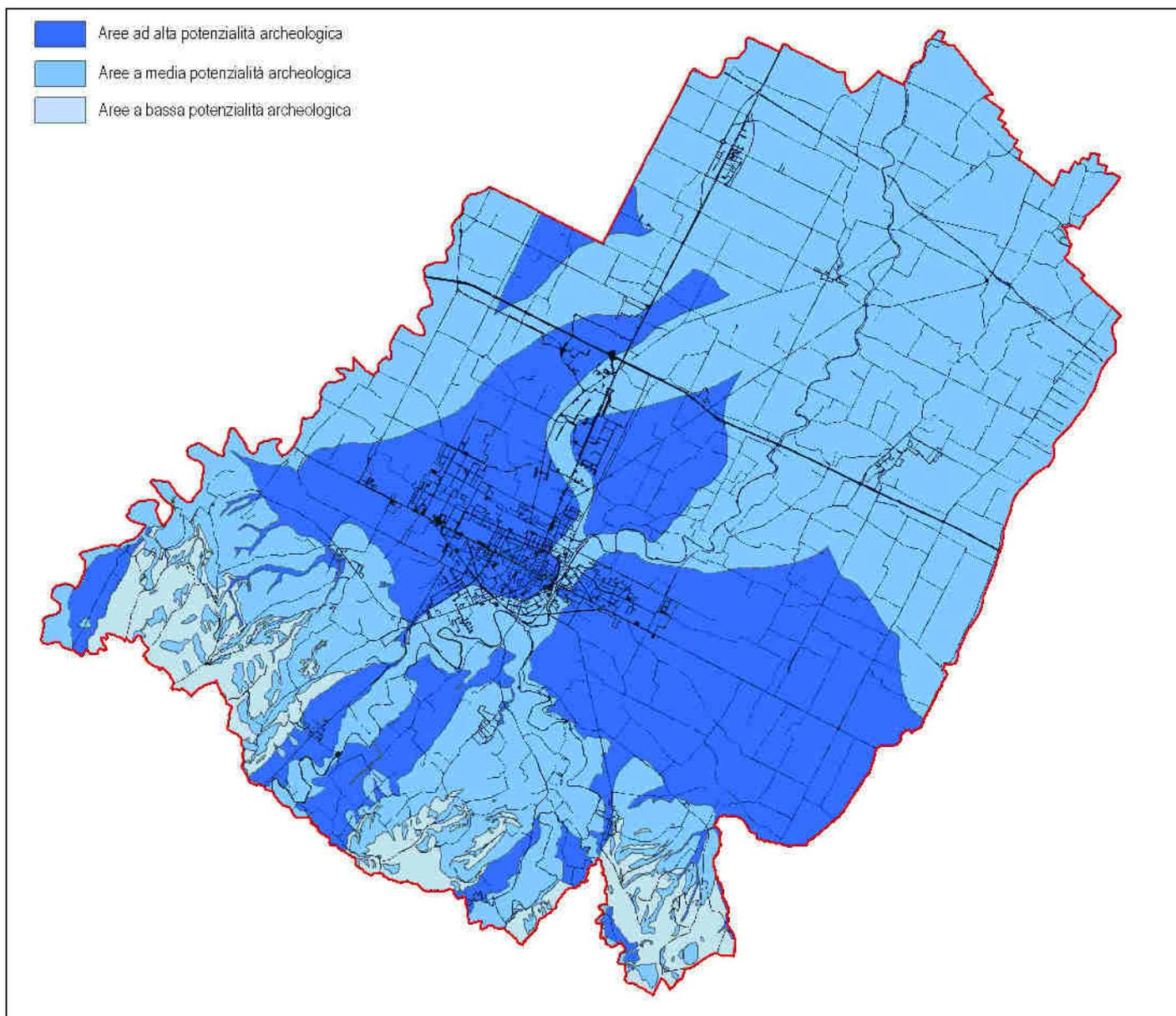


LEGENDA

-  Perimetro zona da trasformare
-  Zona di concentrazione dell'edificato
-  Area da cedere per servizi attrezzata
-  Perimetro di sub-ambito



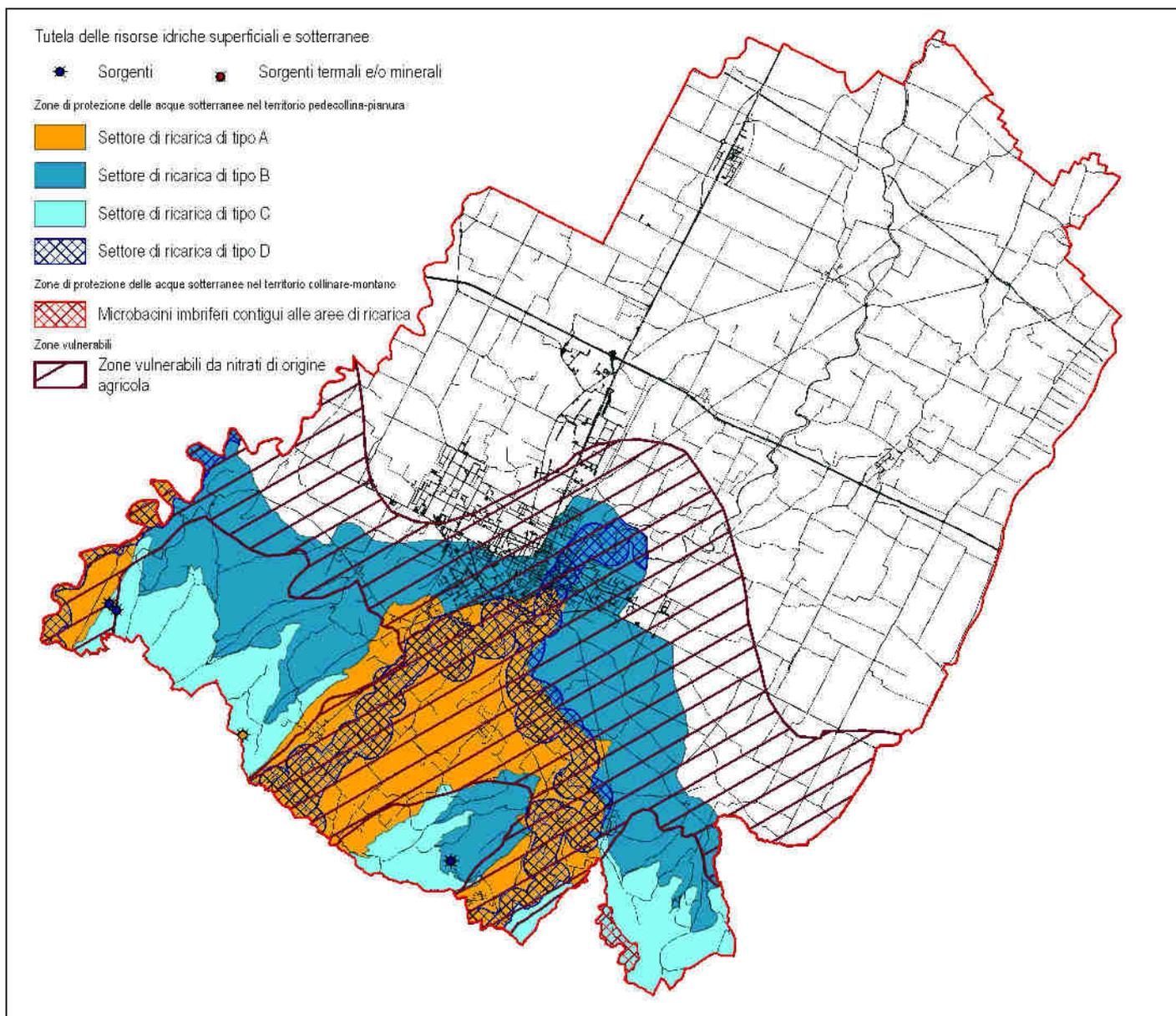
Scala 1:2000



Zone a diversa potenzialità archeologica

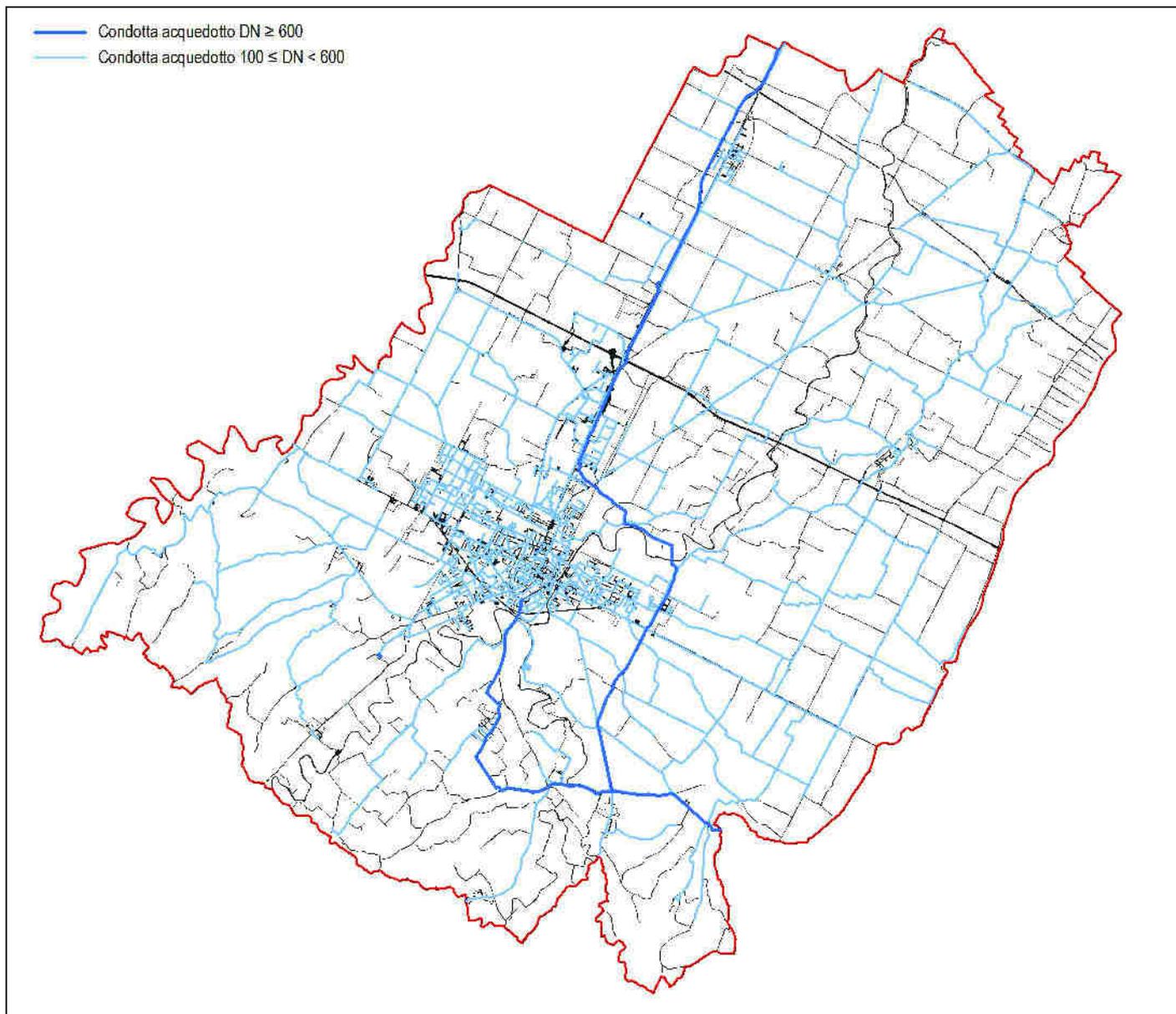
Fonte del dato:	Comune di Faenza
Scala di acquisizione del dato:	1:10.000 (PSC)
Data di aggiornamento:	Gennaio 2015
Norma di riferimento:	Comunale Norme di Attuazione RUE art. 23.5

Note:



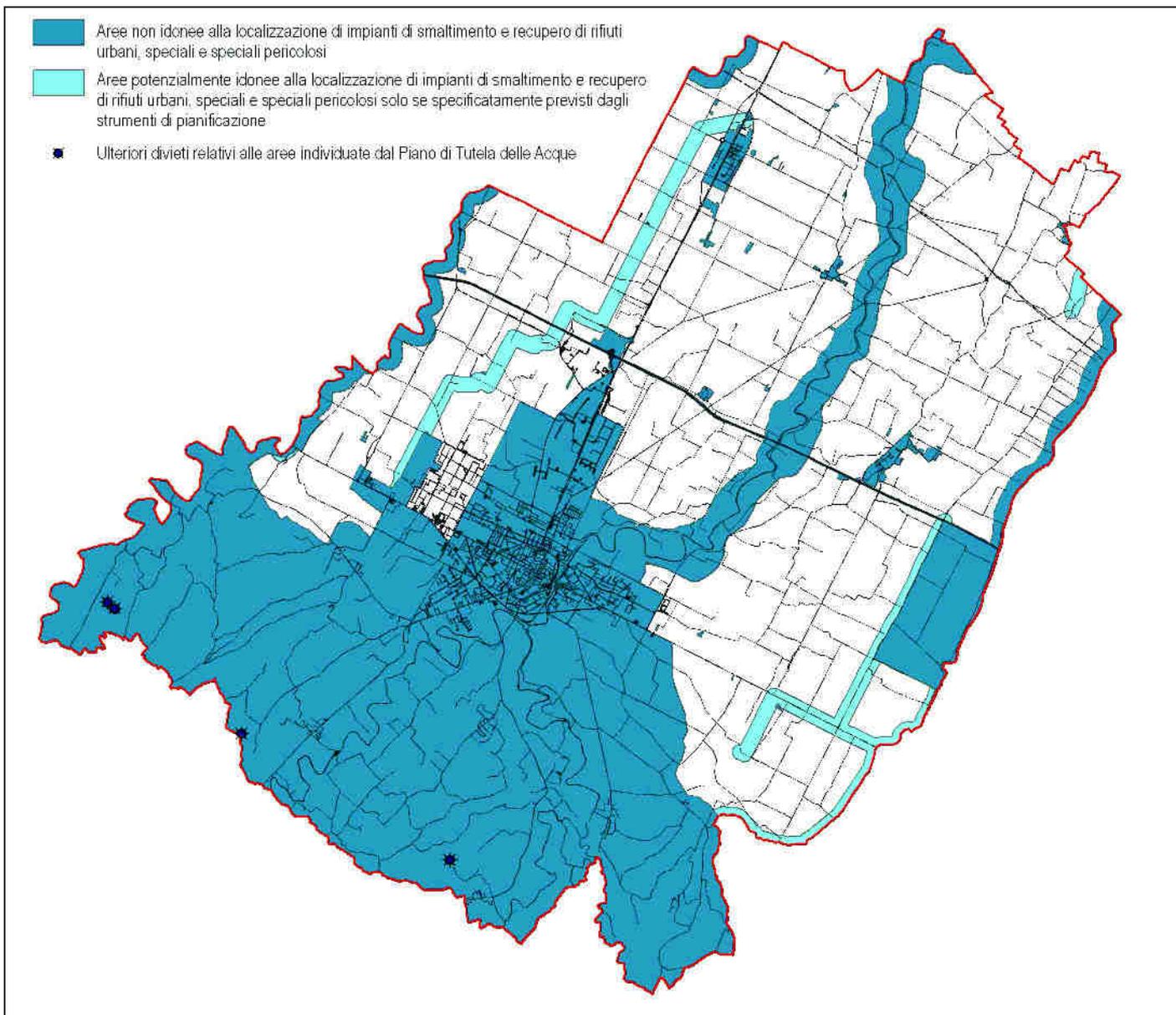
Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee: Zone di protezione delle acque

Fonte del dato:	Provincia di Ravenna
Scala di acquisizione del dato:	1:25.000
Data di aggiornamento:	Gennaio 2015
Norma di riferimento:	Provinciale Norme di attuazione PTCP titolo 5
Note:	



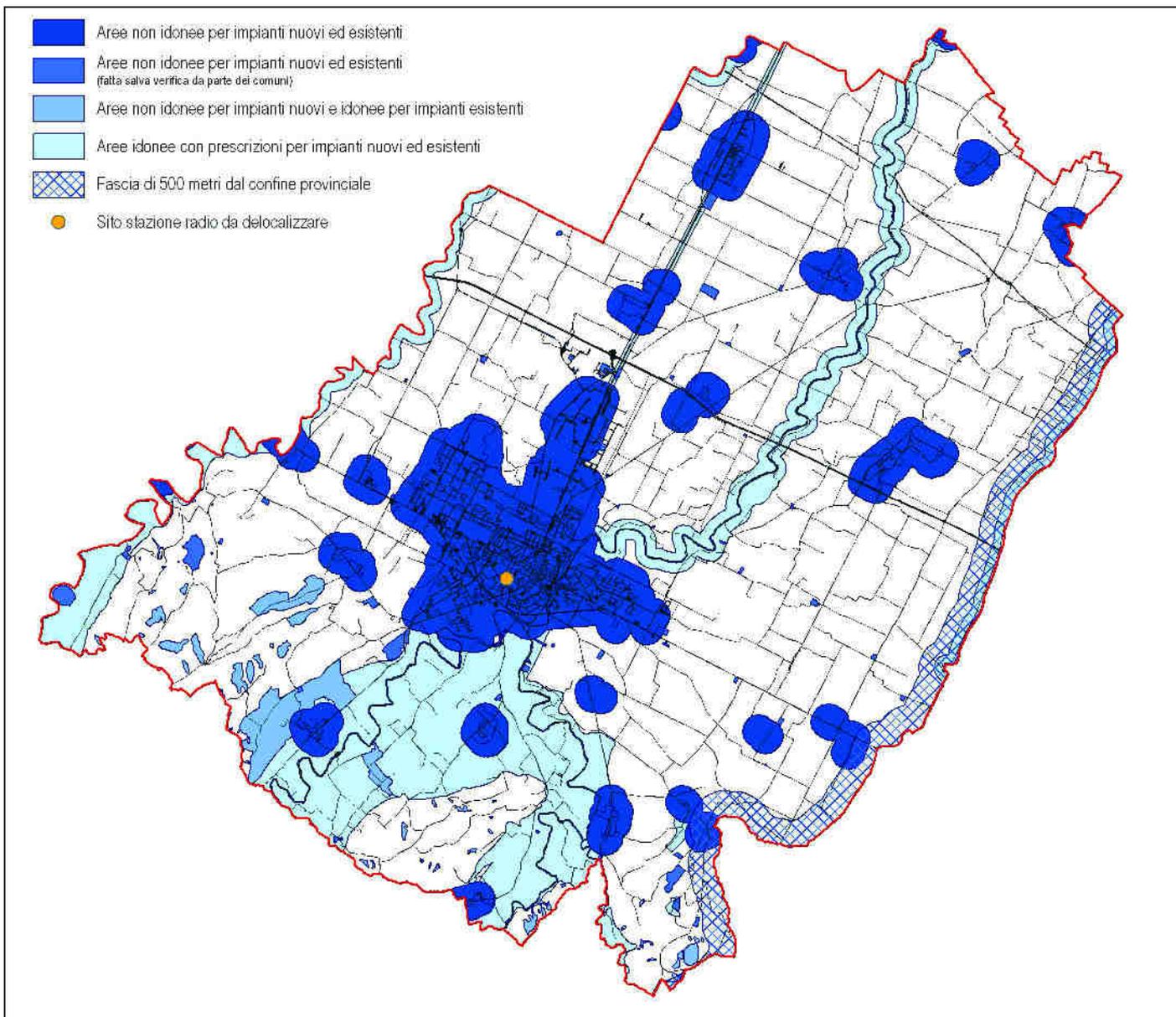
Acquedotti

Fonte del dato:	Hera "Servizi Cartografici" e Romagna Acque - Società delle fonti
Scala di acquisizione del dato:	1:10.000
Data di aggiornamento:	Febbraio 2014
Norma di riferimento:	<p>Nazionale Deliberazione 04/02/1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento</p> <p>Comunale Norme di Attuazione PSC art.13.6</p>
Note:	<p>Nella Tavola C.2 di RUE "Tavole dei vincoli: impianti e infrastrutture", sono rappresentate le condotte gestite da Hera e Romagna Acque, suddivise in funzione del diametro nominale (DN).</p> <p>Si segnala che Romagna Acque si è dotata di un regolamento interno "Regolamento per la tutela delle condotte dell'acquedotto della Romagna e degli impianti della Società delle fonti", in base al quale sono stabilite fasce denominate "di servitù" e "di in edificabilità" di larghezza variabile in funzione del diametro della condotta.</p>



Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi

Fonte del dato:	Provincia di Ravenna
Scala di acquisizione del dato:	1:25.000
Data di aggiornamento:	Giugno 2010
Norma di riferimento:	<p>Nazionale DLgs 152/2006</p> <p>Regionale LR 3/1999</p> <p>Provinciale Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti - Approvato con deliberazione Consiglio Provinciale n. 71/2010 Norme di attuazione PTCP art. 6.2</p>
Note:	<p>Oltre alle aree visibili in tavola, ai sensi dell'art. 6.2 comma 3 bis del PTCP costituiscono zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e pericolosi le seguenti fasce: fasce di rispetto stradale e autostradale così come dimensionate dal Codice della strada, fasce di rispetto delle linee ferroviarie, fasce di rispetto degli elettrodotti di cui alla LR 30/2000 e s.m.i., fasce di rispetto dei cimiteri, fasce di rispetto dei beni militari e degli aeroporti.</p> <p>N.B. Con Delibera di Giunta Regionale n. 103 del 03.02.2014 è stato adottato il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR) cui bisogna far riferimento, in particolar modo riguardo alle norme transitorie di cui all'art. 24.</p>



Aree idonee alla localizzazione di emittenti radio-tv e siti stazioni radio da delocalizzare

Fonte del dato:	Provincia di Ravenna - PPLERT
Scala di acquisizione del dato:	1:25.000
Data di aggiornamento:	Dicembre 2006
Norma di riferimento:	<p>Nazionale L 36/2001</p> <p>Regionale LR 30/2000; DGR 197/2001</p> <p>Provinciale Norme di Attuazione PTCP art. 6.3 e art. 12.6 PPLERT, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 114/2006 e s.m.i.</p> <p>Comunale Norme di Attuazione PSC art.13.9</p>
Note:	

COMMITTENTE

**Azienda agricola
Bulzacca di Bulzacca Paolo e C. s.a.s**
Via Vittorio Veneto n. 37 - Faenza

OGGETTO

S.I.O.
Scheda n° 53 di P.R.G. - Area di Via Diaz

Relazione fotografica

PROGETTISTA **Ing. Bucci Tatiana**

TAVOLA N.

3

DATI CATASTALI:

FOGLIO N.

146

MAPPALI

476-477-819

AGGIORNAMENTI:

senza nostra autorizzazione questo disegno non può essere riprodotto ne' trasmesso a terzi



Vista aerea dell'area



Vista aerea dell'area



Vista aerea dell'area



Vista da via Volpaccino



Vista dalla strada di penetrazione di via Montevocchi



Vista da via Montevocchi



UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

Provincia di Ravenna

VISTO DEL FUNZIONARIO
SERVIZIO URBANISTICA

PROPOSTA DI DELIBERA n. 250 / 2016

OGGETTO: FAENZA - SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO RELATIVO ALLA
SCHEDA DI PRG 96 N. 53 "AREA DI VIA DIAZ" SUB AMBITO B - APPROVAZIONE

Visto di regolarità a conclusione del procedimento istruttorio svolto.

Lì, 22/02/2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
BABALINI DANIELE
(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



Proposta n. 2016 / 250
SERVIZIO URBANISTICA

OGGETTO: FAENZA - SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO RELATIVO ALLA
SCHEDA DI PRG 96 N. 53 "AREA DI VIA DIAZ" SUB AMBITO B - APPROVAZIONE

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 22/02/2016

IL RESPONSABILE
NONNI ENNIO
(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Proposta n. 2016 / 250
SERVIZIO URBANISTICA

OGGETTO: FAENZA - SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO RELATIVO ALLA
SCHEDE DI PRG 96 N. 53 "AREA DI VIA DIAZ" SUB AMBITO B - APPROVAZIONE

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Per i fini di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, considerato che l'atto:

- non necessita di copertura finanziaria in quanto non comporta assunzione di spesa o diminuzione di entrata;
- ha riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio del Comune di Faenza relativamente alle future cessioni gratuite di aree al Comune e in merito agli indirizzi espressi dal Tavolo Intersettoriale sulla Sicurezza di utilizzare gli oneri di urbanizzazione secondaria per realizzare in futuro il collegamento ciclopedonale su Via Montevicchi e per la sistemazione del tratto iniziale di Via Volpaccino, riflessi di cui si dovrà tener conto a norma di legge e di regolamento quando i medesimi si concretizzeranno;

si esprime, sulla proposta di deliberazione in oggetto, parere *FAVOREVOLE* in ordine alla regolarità contabile.

Lì, 24/02/2016

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO
RANDI CRISTINA

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



Certificato di Pubblicazione

Deliberazione di Consiglio n. 10 del 25/02/2016

**Oggetto: FAENZA - SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO RELATIVO
ALLA SCHEDA DI PRG 96 N. 53 "AREA DI VIA DIAZ" SUB AMBITO B -
APPROVAZIONE**

Ai sensi per gli effetti di cui all'art. 124 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal 02/03/2016 .

Li, 02/03/2016

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
GHIRELLI FABIO
(sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)