



ALL. B

COMUNE di FAENZA
Settore Territorio

ADOZIONE	<i>ATTO C.C. n. 244</i>	<i>del 26.09.2012</i>
PUBBLICAZIONE BUR	<i>n.</i>	<i>del</i>
APPROVAZIONE	<i>ATTO C.C. n.</i>	<i>del</i>

VARIANTE PRG N.°66

SCHEDA N. 80 "AREA DI VIA PIERO DELLA FRANCESCA 2" - SUB AMBITO A2 -

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Il Sindaco:
Giovanni Malpezzi

**Assessore alle Politiche
del Territorio:**
Matteo Mammini

Dirigente Settore Territorio:
Ennio Nonni

Progettisti:
Ennio Nonni

Responsabile del Procedimento:
Daniele Babalini

Collaboratori:
Silvia Laghi
Daniele Bernabei
Cinzia Neri

Indice

Relazione Tecnica

1. Premessa	
1.1 Ubicazione dell'area oggetto di variante	5
1.2 Elenco degli atti precedenti	7
1.3 Strumentazione urbanistica vigente	9
1.4 La procedura	21
1.5 Le motivazioni di pubblico interesse	22
1.6 Ulteriori considerazioni	23
2. Verifica dimensionamento PRG	24
3. Oggetto della variante	
3.1 Il progetto	27
3.2 Elaborati costitutivi	29
– Estratto catastale	
– PRG Stato attuale – Tav. P2 – stralcio CTR 1:5000: tav. n. 15	
– PSC Stato attuale (approvato atto CC 5761/17 del 22.01.2010) Tav.3_7.	
– PRG Stato variato – Tav. P3 – NUOVA SCHEDA n. 80 (normativa e grafica)	

1. Premessa

1.1 Ubicazione dell'area oggetto di variante

L'area oggetto di variante ha una superficie territoriale pari a mq. 12.773 e si trova nella zona nord del centro abitato tra Via Biasola e Via Cimabue in un quartiere prevalentemente residenziale di recente realizzazione, ma con aree edificabili ancora disponibili .

Il fondo è caratterizzato da suolo pianeggiante attualmente incolto con accesso carrabile diretto da Via Cimabue. L'area è delimitata a Sud da Via Biasola, ad Est da una sequenza di lotti residenziali di casette mono/bifamiliari lungo un tratto viario perpendicolare a Via Biasola, ad Ovest da un'area incolta, mentre a Nord dalla viabilità di quartiere di Via Cimabue.

Foto aerea con perimetro della Scheda PRG n. 80

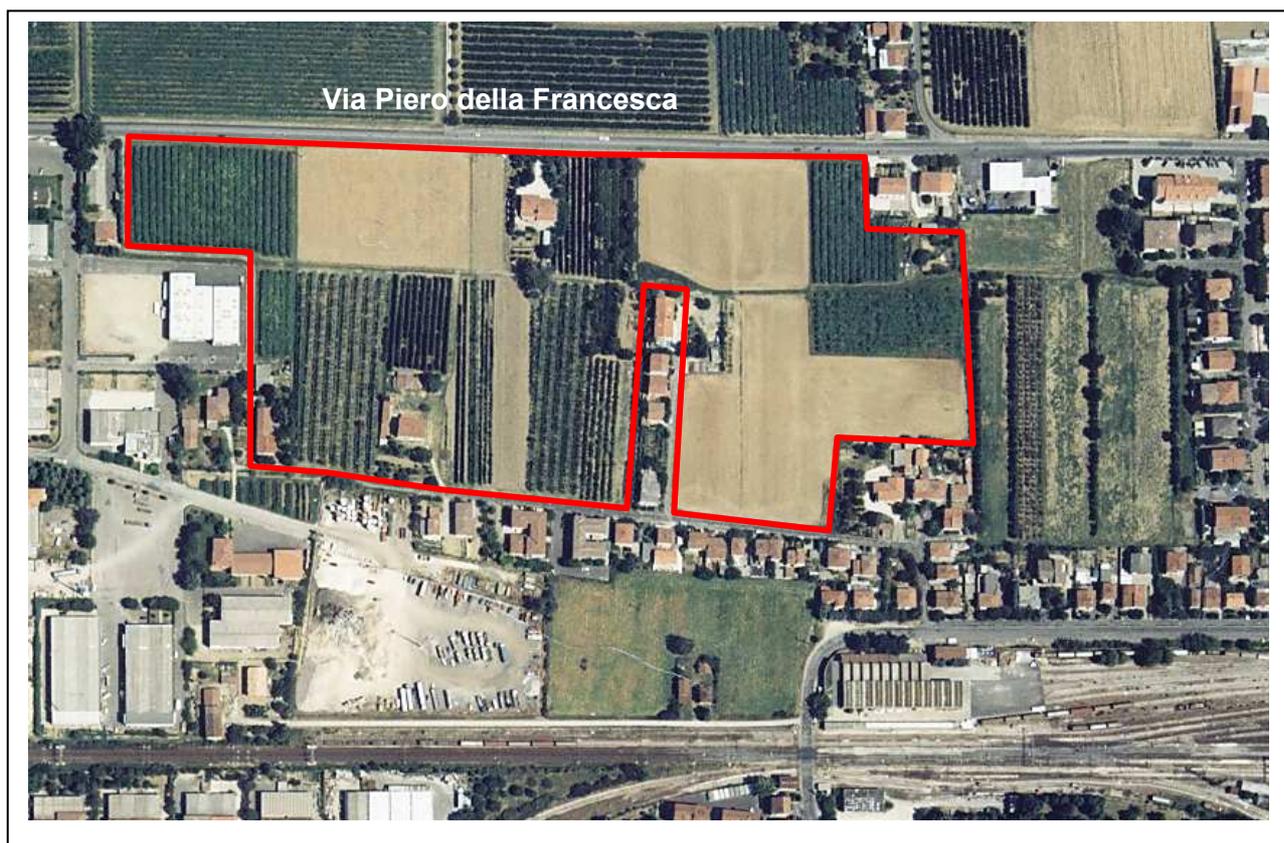


Foto aerea Sub Ambito A2 visto da Nord



Foto aerea Sub Ambito A2 visto da Sud-Ovest



1.2 Elenco degli atti precedenti

Il terreno in oggetto identificato come Sub Ambito A2, è inserito nella vasta Scheda di PRG n. 80 "Area di Via Piero della Francesca 2" che ha subito nel corso degli anni molteplici modifiche, i cui atti si riportano sinteticamente di seguito:

Anno 1998	Variante generale al PRG (approvata con atto GP n. 397/22571 del 29/04/1998 e pubblicata sul BUR n. 68 del 20/05/1998):	Con la Variante viene individuata la scheda di PRG n. 80 "Area Via Piero della Francesca 2", disciplinando l'attuazione della scheda con un preventivo Schema di inquadramento operativo (SIO) che prevedeva destinazioni produttive e residenziali, ma senza precisarne la dislocazione;
Anno 2003	Schema di Inquadramento Operativo (SIO) scheda n. 80 "Area Via Piero della Francesca 2" (approvazione Atto C.C. n. 3701/364 del 23/07/2003)	Il SIO contiene le condizioni attraverso le quali è possibile attuare l'intero comparto, con la definizione di : - viabilità pubblica; - standard urbanistici, - individuazione di più sub ambiti con le modalità attuative; - localizzazione delle destinazioni d'uso. Tale SIO prevede per gli ambiti di cui alla Scheda n. 80, una prima individuazione grafica delle destinazioni d'uso sia delle attività produttive che di quelle residenziali.
Anno 2005	Variante allo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) Atto C.C. 3696/238 del 28/07/2005 (di cui all' Atto C.C. n. 3701/364 del 23/07/2003),	Con l'atto di modifica del SIO vengono meglio definiti i sub-comparti all'interno della scheda n. 80 tra cui il Sub ambito A2 oggetto della presente Variante n. 66;
Anno 2006	Variante n. 30 controdeduzione e approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata -Scheda PRG n. 80 "Area Via Piero della Francesca 2" - Sub ambito A1", in variante al PRG (Atto di C.C. n. 1599/109 del 30/03/2006)	Con il PP in Variante al PRG n. 30 viene modificata la scheda, identificando esattamente tutti i sub comparti, tra cui il Sub ambito A2 e la disciplina attuativa dello stesso ambito, che passa da PP verso PU (Progetto unitario), confermando la suddivisione tra le due destinazioni d'uso, produttiva e residenziale, già introdotte nel SIO del 2003. In questa modifica vengono definite anche le rispettive potenzialità come segue : - per la zona produttiva (Art. 12.6 "Zone produttive miste di nuovo impianto") una SUL pari a mq. 3753 (U.t. = 0,50 m2/m2 su una S.t. di 7.507 mq); - per la zona residenziale (Art. 12.2.1"Zone di completamento a prevalenza residenziale) una volumetria pari a mc. 9250 (su una S.t. di mq. 5000)
Anno 2011	Richiesta di variante al PRG per la Scheda n. 80 - Sub ambito A2 – presentata il 25/01/2011 (Prot. n. 2661) dai Sig.ri Pasquale Gaddoni e Villiam Gaddoni proprietari:	I privati chiedono: a) la modifica delle previsioni della Scheda n. 80 Sub ambito A2, da destinazione produttiva e residenziale verso la sola destinazione residenziale ; b) l'eliminazione della volumetria produttiva e la contestuale modifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria residenziale (If) da 1,85 mc/mq. (come previsto dall'Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale") a 1 mc/mq. ,consentendone l'applicazione sull'intera superficie territoriale di mq. 12.318 (catastale) del perimetro del Sub ambito A2, anziché sulla sola parte destinata a residenza prevista dalla scheda vigente e dimensionata in mq. 5000. Complessivamente si origina un volume residenziale di mc. 12.318. A tale volume è applicabile l'incentivo volumetrico del 10% per la realizzazione in bioedilizia. c) una sistemazione urbanistica che rispetta lo "Schema della viabilità di comparto" riportata graficamente nella Scheda di PRG n. 80 e che prevede l'attuazione della parte di competenza e delle aree a servizi per la collettività. (Nella richiesta di variante presentata, non viene erroneamente conteggiata nel perimetro di ambito, un area prospiciente Via Cimabue, già compresa nel Sub ambito A2 individuato dalla scheda vigente e funzionale al completamento dei parcheggi alberati e percorsi pedonali pari a mq. 455,00 reali).

1.3 Strumentazione urbanistica VIGENTE

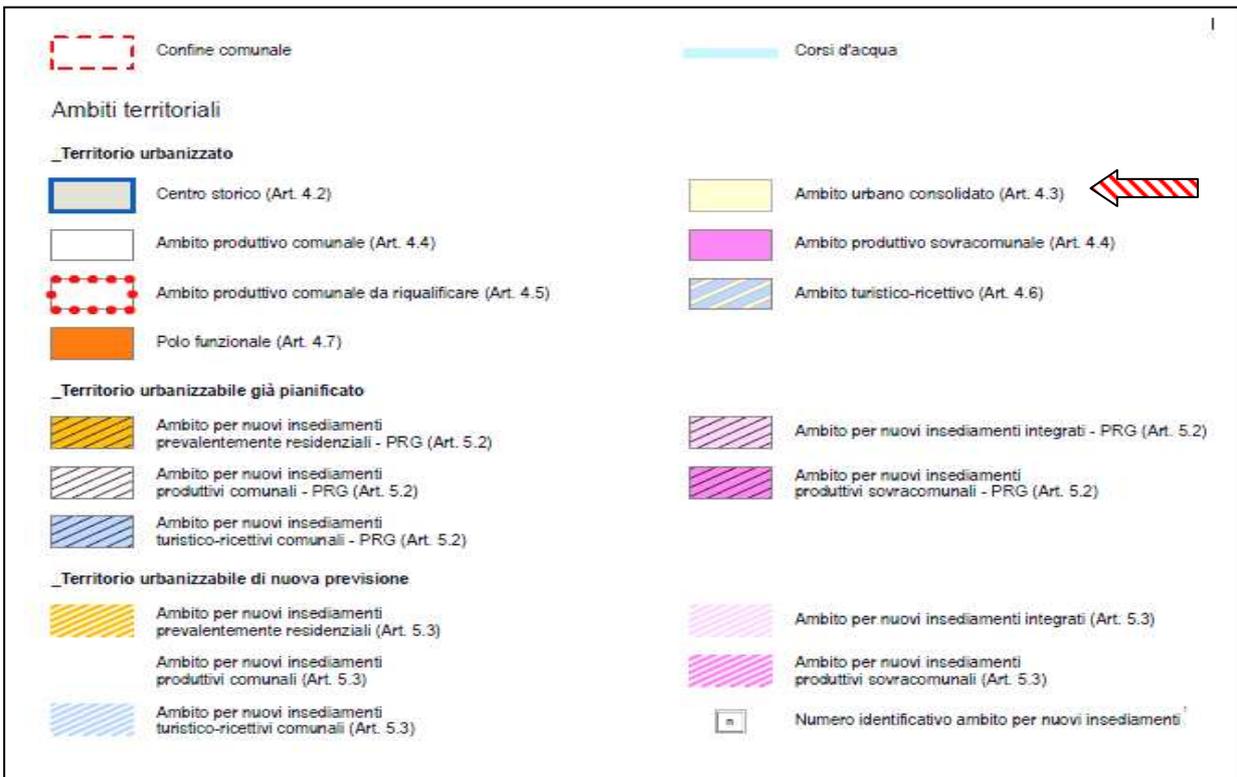
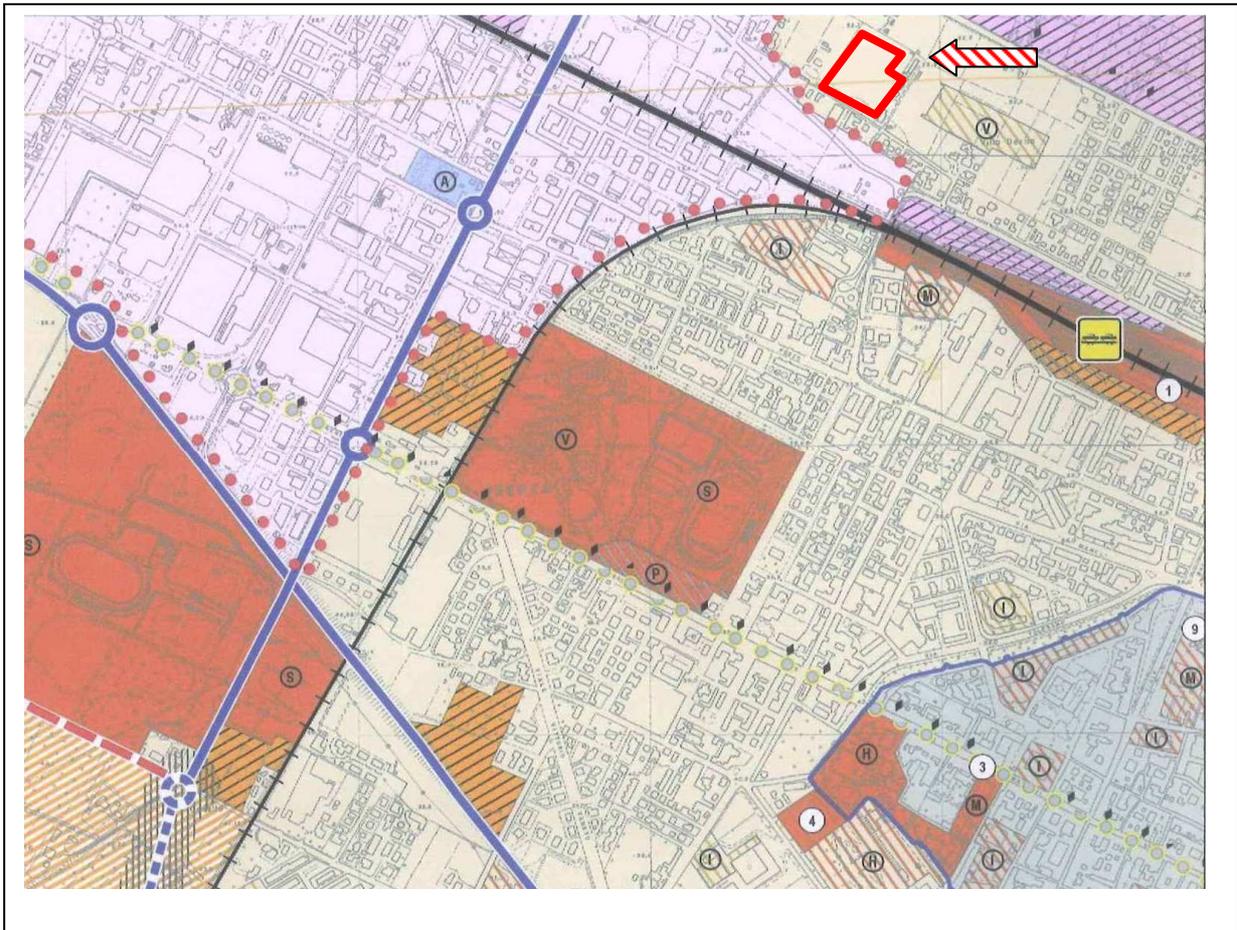
Il Comune di Faenza risulta dotato di:

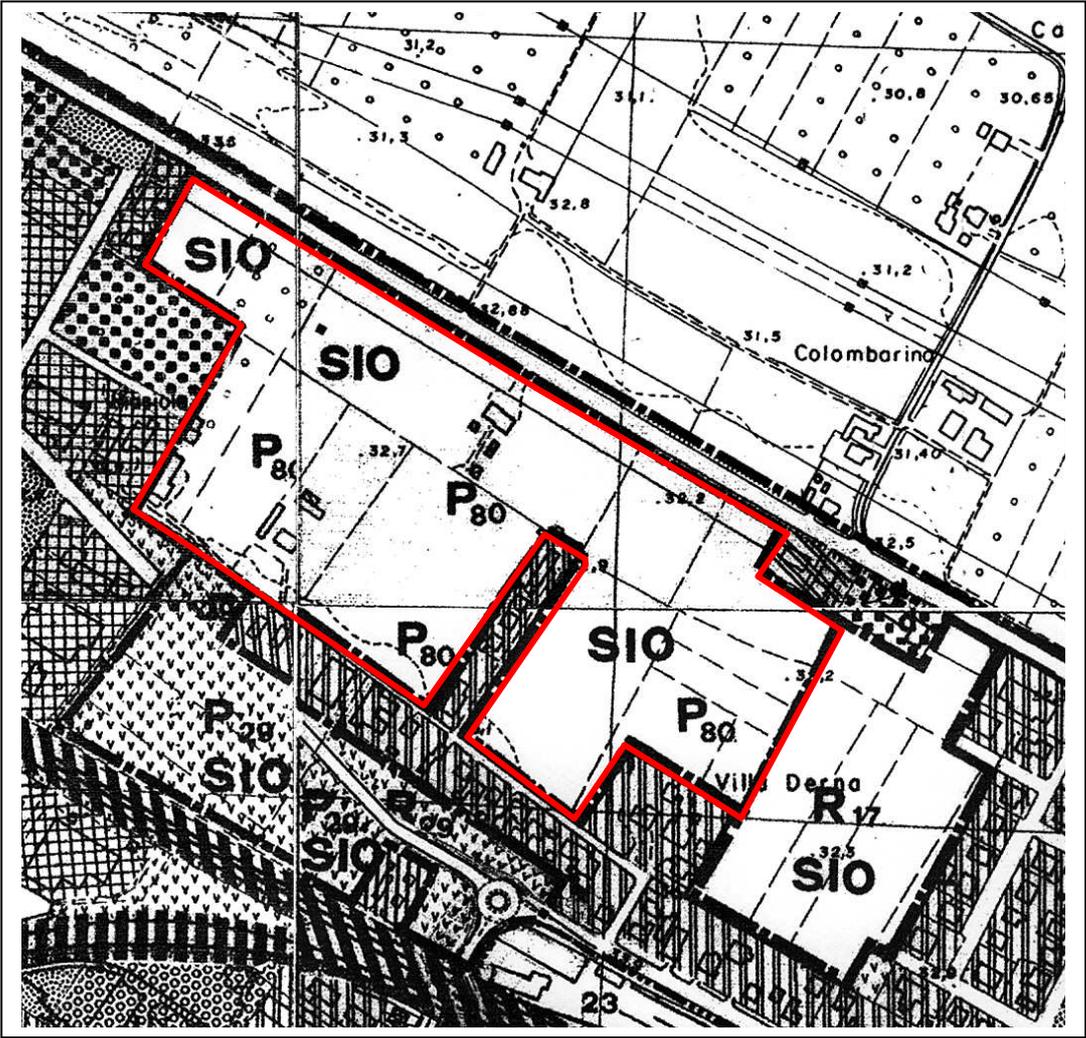
- PRG approvato con atto G.P. n.397/22571 del 29.04.1998 e s.m.i ;
- PSC approvato con atto C.C. n. 5761/17 del 22.01.2010.

- La Scheda di PRG n. 80 "Area di Via Piero della Francesca 2" rientra nelle "Zone urbane di trasformazione" ed in specifico per l'ambito di riferimento "Sub Ambito A2" come Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale" e Art. 12.6 "Zone produttive miste di nuovo impianto" delle Nda.

- L'area del Sub Ambito A2 ricade nel PSC vigente all'interno della zona urbana consolidata in specifico nella Tav. 3_7 "Aspetti strutturanti" Progetto: scenario "Ambito urbano consolidato" art. 4.3 delle Nda. Dalla verifica degli altri elaborati del PSC si evidenzia che non sussistono elementi di criticità né di vincoli specifici per l'area in oggetto.

PSC: TAV 3_7 Aspetti strutturanti - Progetto: Scenario (1:10.000)





SCHEDA n° 80: AREA DI VIA PIERO DELLA FRANCESCA 2

Art.12 - Zone urbane di trasformazione: Ambiti urbani di trasformazione.

Prescrizioni generali di comparto:	
Falda idrica superficiale	in sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica (Tav. B1); tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Schema della viabilità	Ogni intervento di trasformazione urbanistica dovrà perfezionare per quanto di competenza la realizzazione, anche per stralci funzionali, delle previsioni contenute nello schema di seguito riportato.
Rischio sismico	In sede di progettazione esecutiva degli immobili dovranno essere eseguite indagini geognostiche per ciascun fabbricato ed in presenza di orizzonti sabbiosi saturi nei terreni di fondazione dovrà essere verificato il potenziale di liquefazione sismica. Le fondazioni dovranno attestarsi nel substrato integro, inalterato, intatto, omogeneo e stabile sismicamente.

Note generali di comparto:

- Nell'area di intervento potranno essere individuate le seguenti potenzialità edificatorie:

Art. 12.6 "Zone produttive miste di nuovo impianto"
 U.t. = 0,50 m²/m² di St
 S.t. = 57.624 m²
 Standard base (produttivo) = 8.644 m²

Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
 S.t. = 34.137 m²
 Volume = 61.002 m³ (escluso 4.502 m³ esistente)
 Standard base (residenziale) = 19.900 m²

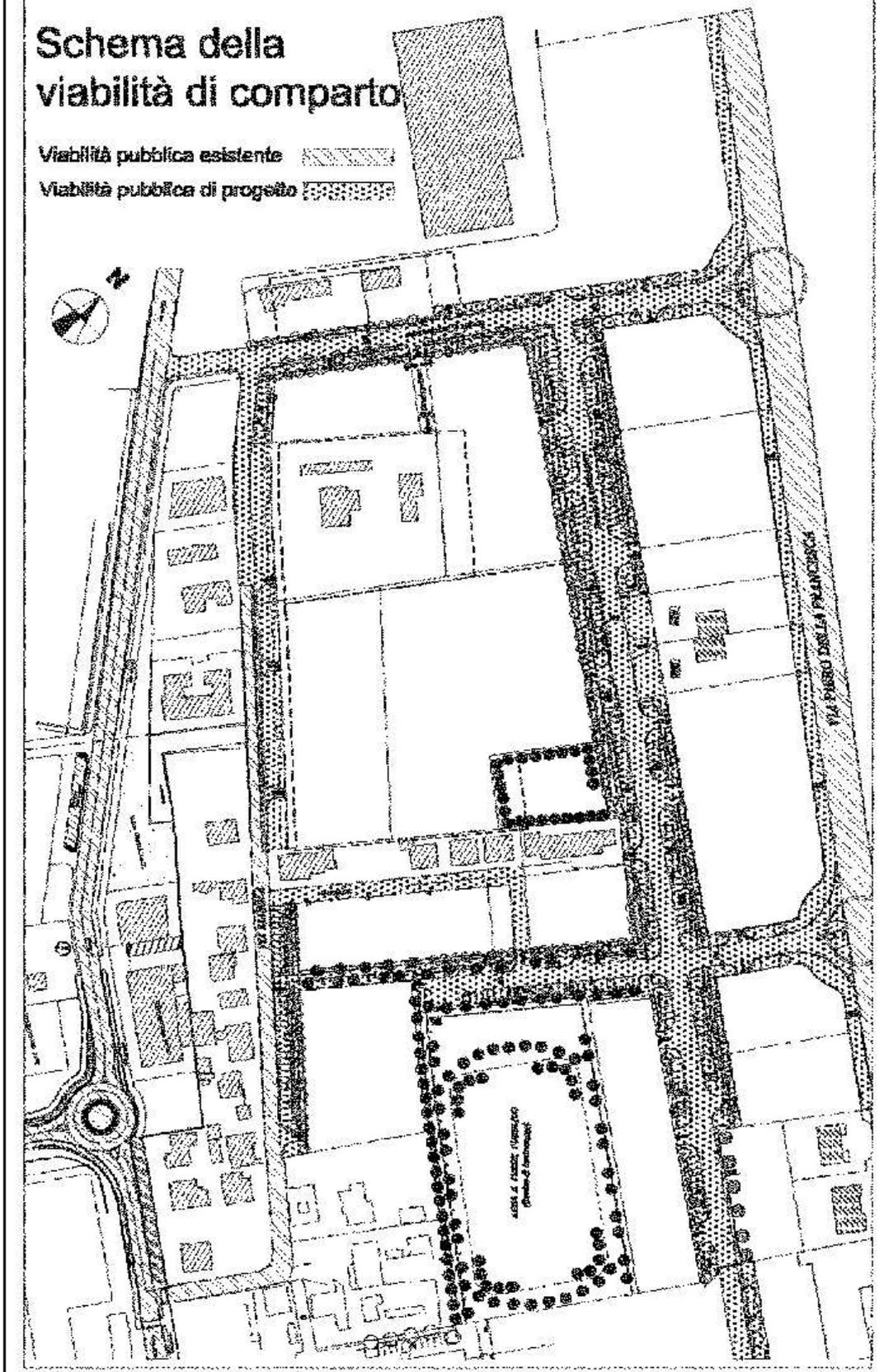
- Gli interventi nei sub-ambiti A1, A2, A3, B1, C, D, E possono avvenire autonomamente.
- Il volume residenziale già esistente non concorre alla formazione dello standard;
- L'accesso ai comparti va assicurato dalle strade di contorno, con possibilità di 2 nuovi accessi da Via Piero della Francesca collocati a non meno di 200 mt. di distanza l'uno dall'altro.
- Fascia di rispetto di mt. 20 su Via Piero della Francesca;
- La viabilità e gli impianti devono essere dimensionati tenendo conto del comparto di espansione limitrofo;

- L'area necessaria per dare continuità alla Via Biasiola ubicata all'esterno dell'area di intervento e l'intera estensione della strada privata perpendicolare alla via Biasola sono da ricomprendersi nello standard;
- Nella viabilità pubblica e relative pertinenze dovranno essere previsti corridoi in grado di assicurare la posa di particolari reti tecnologiche:
 - strada parallela a Via Piero della Francesca: *cavo interrato da 132 Kv (fascia posizionata al centro della sede viaria)*;
 - strada perpendicolare a Via Piero della Francesca: *fognatura ø 1200 (fascia posizionata nella sede viaria)*.
- Le quantità di standard sopra indicate dovranno essere incrementate per le funzioni extra produttivo ed extra residenziale, nel rispetto dei parametri prescritti dall'art. 46 della L.R. n. 47/78 e ssm. Le quantità che eccedono dai minimi di legge potranno essere reperite attraverso "cessione a distanza"
- Lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub-ambito di intervento, privilegiando la realizzazione di parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto.
- Tutte le prescrizioni contenute in atti amministrativi ed urbanistici già approvati e/o rilasciati, dovranno essere rispettate anche se non riportate nelle presenti note. In particolare si fa riferimento a:
 - Schema di Inquadramento Operativo – scheda n. 80 "Area Via Piero della Francesca" approvato con atto C.C. n. 3701/364 del 23.07.2003.
 - Variante allo Schema di Inquadramento Operativo – scheda n. 80 "Area Via Piero della Francesca" approvato con atto C.C. n. 3696/238 del 28.07.2005.
 - Permesso di Costruire n. 154 del 09.08.2005 (Prot. Ed. n. 1291/2003) per "Progetto Unitario Scheda n. 80 Sub Comparto B "Area Via Piero Della Francesca" - Esecuzione Opere di Urbanizzazione"

Schema della viabilità di comparto

Viabilità pubblica esistente

Viabilità pubblica di progetto



Scala 1:2.500

Oltre a quanto prescritto per il comparto, in ogni singolo sub-ambito si dovrà intervenire nel rispetto di quanto di seguito riportato:

Sub-ambito A1

- Art. 12.6 "Zone produttive miste di nuovo impianto"
 U.t. = 0,50 m²/m² di St
 Area di Intervento = 41.585 m²
 Standard base (produttivo) = 6.578 m²
 "Sono applicabili gli incentivi di cui all'art. 12.6 - lettera a) nell'ambito dell'art. 31 con riferimento alla Sul di progetto e la residenza dovrà essere al servizio dell'attività".
- Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
 Area di intervento = 17.661 m²
 Volume = 34.614 m³
 Standard base (residenziale) = 11.984 m²

Modalità attuative:

Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata, fatti salvi gli interventi compresi in atti amministrativi già rilasciati	(A) (*)
--	---------

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto". In presenza di quantità eccedenti da tali indicazioni occorrerà privilegiare la realizzazione dei parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto;
- la laminazione delle acque sarà riferita ad un bacino idraulico comprendente i Sub-ambiti A1 e B1 e potrà essere realizzata anche su area pubblica.
- i lavori riferiti alla realizzazione della laminazione sono a totale carico del lottizzante, e più precisamente: opere idrauliche, movimenti terra, semina del bacino.
- lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub-ambito di intervento.

Sub-ambito A2

- Art. 12.6 "Zone produttive miste di nuovo impianto"
 U.t. = 0,50 m²/m² di St
 S.t. = 7.507 m²
 Standard base (produttivo) = 855 m²
 "Sono applicabili gli incentivi di cui all'art. 12.6 - lettera a) nell'ambito dell'art. 31 con riferimento alla Sul di progetto e la residenza dovrà essere al servizio dell'attività".
- Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
 S.t. = 5.000 m²
 Volume max = 9.250 m³
 Standard base (residenziale) = 2.775 m²

Modalità attuative:

Progetto Unitario e successivo permesso di costruire	(A) (*)
--	---------

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto". In

presenza di quantità eccedenti da tali indicazioni occorrerà privilegiare la realizzazione dei parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto.

- realizzazione della laminazione su area privata.
- lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub-ambito di intervento.

Sub-ambito A3

Art. 12.6 "Zone produttive miste di nuovo impianto"
Area di intervento = 8.532 m²
U.t. = 0,50 m²/m² di St (m² 9.030)
Standard base (produttivo) = 1.211 m²
"Sono applicabili gli incentivi di cui all'art. 12.6 - lettera a) nell'ambito dell'art. 31 con riferimento alla Sul di progetto e la residenza dovrà essere al servizio dell'attività".

Modalità attuative:

Progetto Unitario e successivo permesso di costruire	(A) (*)
--	---------

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto". In presenza di quantità eccedenti da tali indicazioni occorrerà privilegiare la realizzazione dei parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto.
- realizzazione della laminazione su area privata.
- lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub-ambito di intervento.

Sub-ambito B1

Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
Area di intervento = 1.711 m²
Volume max = 3.574 m³
Standard per la funzione residenziale = 30 m² / 100 m³ di costruito

Modalità attuative:

Progetto Unitario e successivo permesso di costruire	(A) (*)
--	---------

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Scheda della viabilità di comparto". In presenza di quantità eccedenti da tali indicazioni occorrerà privilegiare la realizzazione dei parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto;
- la laminazione delle acque è assolta nel Sub -ambito A1;
- lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub-ambito di intervento;
- collegamento viario tra la vecchia strada privata proveniente da via Biasola e la nuova strada di lottizzazione a fianco del verde pubblico.

Sub-ambito C

- Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
S.t. = 2.620 m²
Volume max = 4.847 m³ (compreso l'esistente)
Standard per la funzione residenziale = 30 m² / 100 m³ di costruito,
garantendo comunque la cessione delle aree pubbliche previste nel
SIO approvato con atti di C.C. n. 3696/238 del 28.07.2005.

Modalità attuative:

Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire	(A) (*)
---	---------

Note:

- Fascia di rispetto di mt. 20 su Via Piero della Francesca

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto".
- realizzazione della laminazione su area privata.

Sub-ambito D

- Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
S.t. = 5.313 m²
Volume max = 9.829 m³ (compreso l'esistente)
Standard per la funzione residenziale = 30 m² / 100 m³ di costruito,
garantendo comunque la cessione delle aree pubbliche previste nel
SIO approvato con atti di C.C. n. 3696/238 del 28.07.2005.

Modalità attuative:

Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire	(A) (*)
---	---------

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto".
- realizzazione della laminazione su area privata.

Sub-ambito E

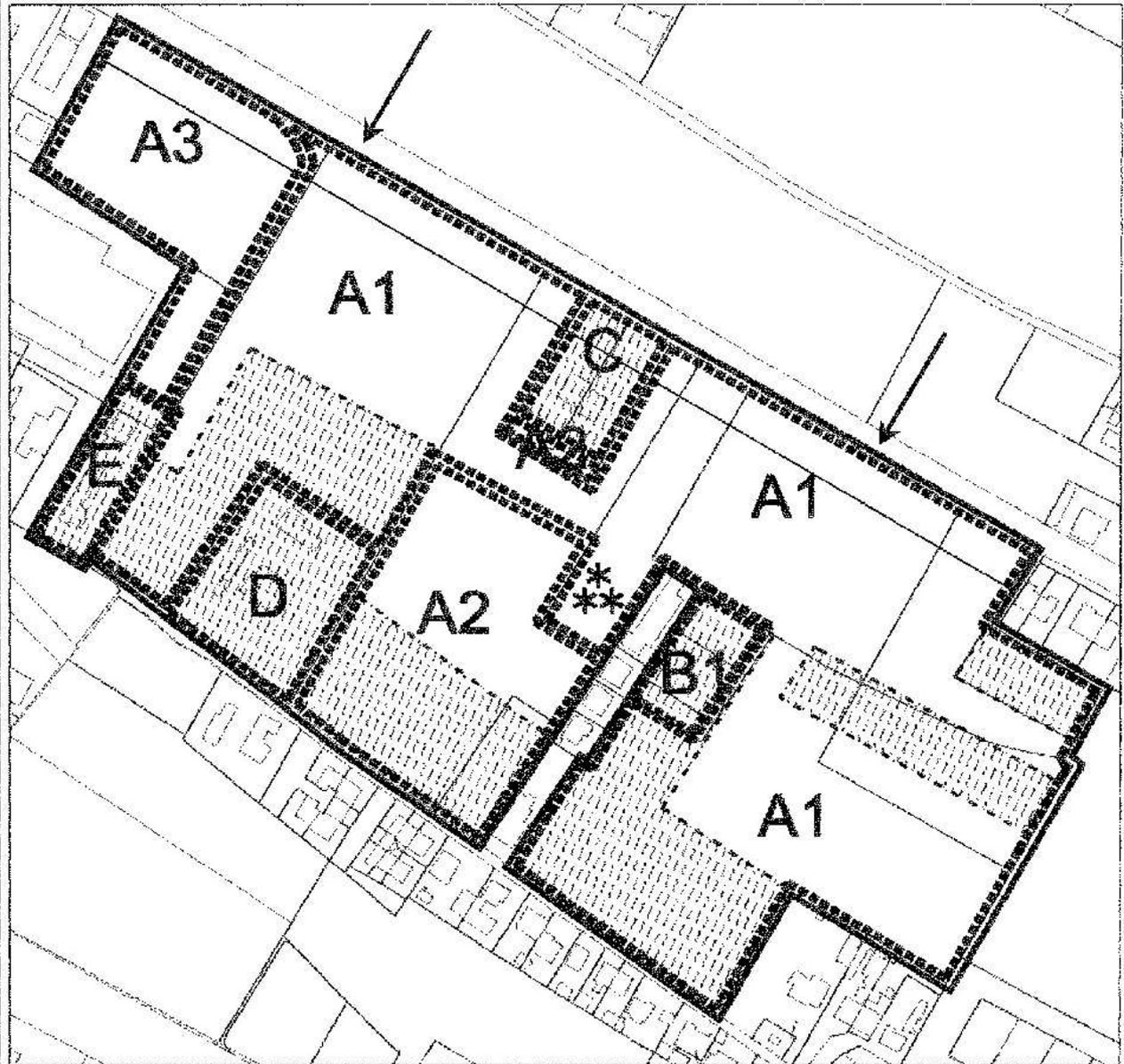
Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
S.t. = 1.832 m²
Volume max = 3.389 m³ (compreso l'esistente)
Standard per la funzione residenziale = 30 m²/ 100 m³ di costruito

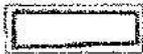
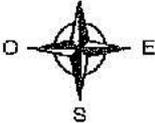
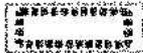
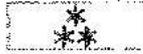
Modalità attuative:	
Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire	(A) (*)

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto".
- realizzazione della laminazione su area privata.



	Perimetro comparto		Posizione indicativa degli accessi	<p>Nord</p> 
	Perimetro ambito			
	Posizione indicativa delle funzioni residenziali (art. 12.2.1)			<p>Scala 1:2500</p>
	Posizione indicativa delle funzioni produttive (art. 12.6)			
	Posizione indicativa dell'area a standard che potrà essere oggetto di diversa ubicazione al momento della studio del comparto A2			

1.4 La procedura

Dal punto di vista procedurale, la variante è redatta ai sensi dell'art. 41 comma 2 "norme transitorie" della Legge Regionale n.20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i. che recita:

".....

2. Dall'entrata in vigore della presente legge e fino all'approvazione del PSC, del RUE e del POC, possono essere adottati e approvati i seguenti strumenti urbanistici secondo le disposizioni previste dalla legislazione nazionale e da quella regionale previgente:

- a) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'art. 3 della L.R. 8 novembre 1988, n. 46;*
- b) le varianti al PRG di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47;*
- c) le varianti al PRG previste da atti di programmazione negoziata;*
- d) i programmi pluriennali di attuazione;*
- e) le varianti specifiche di recepimento delle previS.I.O.ni dei piani sovraordinati.*

....."

Nello specifico, la variante rientra nelle possibilità previste dall'art. 15 comma 4 lettera c) della Legge Regionale n.47/78 e s.m.i. in quanto:

- 1) non prevede, nell'arco di validità del piano, incrementi complessivi della nuova capacità insediativa o incrementi delle zone omogenee D maggiori del tre per cento (per i Comuni con abitanti teorici superiori a 30.000 abitanti) e garantisce nel contempo il rispetto delle dotazioni di standard urbanistici previsti dalla Legge Regionale;
- 2) non riguarda zone sottoposte a tutela, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 47/78;
- 3) non inerisce alla disciplina particolareggiata per la zona omogenea A, di cui all'art. 35 comma quinto della stessa L.R. 47/78.

1.5 Le motivazioni di pubblico interesse

Si richiamano le principali intenzioni dell'Amministrazione Comunale in relazione alle aree interessate dalla variante :

- riorientare verso la destinazione esclusivamente residenziale l'area individuata nel "Sub ambito A2" della Scheda PRG n. 80, coerentemente col contesto urbano esistente che ha destinazione prevalentemente residenziale;
- completare in modo organico la dotazione di aree pubbliche individuate nell'intera Scheda di PRG n. 80 ed acquisire gratuitamente un lotto residenziale edificabile urbanizzato di mq. 1.000 destinato ad edilizia economica, la cui superficie è in eccedenza rispetto allo standard di legge ed alle dotazioni pubbliche prescritte dalla Scheda n. 80 vigente;
- attuare anticipatamente alla trasformazione dell'intero Sub ambito A2, il lotto di mq. 1000 per edilizia economica, che grazie alla propria localizzazione, all'accesso esistente sulla viabilità principale ed al facile collegamento con le infrastrutture di rete, consente una realizzazione autonoma. Gli standard pubblici di legge, riferiti al citato lotto residenziale da cedere alla A.C., vengono assolti all'interno del restante comparto residenziale oggetto di variante e realizzati dal privato in un momento successivo alla cessione del lotto al Comune;

E' intenzione dell'A.C. dare risposta all'istanza di variante, seguita dalla sottoscrizione in data 25.06.2012 di un Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000, (assunto agli atti con Prot. Gen. n. 10868 del 22.03.2012), in considerazione dei profili di pubblico interesse sopra citati ed interpretati dalla proposta avanzata.

1.6 Ulteriori considerazioni

La presente variante:

- non interferisce con altre varianti al PRG attualmente in corso (data giugno 2012), come di seguito indicate:
 - *VARIANTE al PRG n. 62 – "Aree pubbliche ed altre modifiche minori" (Atto di C.C. n. 116 del 23.04.2012) ADOZIONE;*
- non contrasta con le previsioni del PSC (approvato con atto C.C. n.5761/17 del 22.01.2010).

Le valutazioni formulate nell'elaborato di **Valsat**, redatto ai sensi dell'art. 5 della LR 20/00 e s.m.i. che accompagna la presente variante, segnalano che le proposte in oggetto non comportano nuovi, significativi impatti ambientali.

Occorre quindi procedere alla ADOZIONE della presente **"Variante al PRG n. 66"** ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78 e nel rispetto dell'art. 41 della LR 20/00 e s.m.i..

2. Verifica dimensionamento PRG **ai sensi dell'art. 15, c. 4° lett. c), della L.R. 47/78 e s.s.m.**

Attraverso la lettera inviata alla Provincia di Ravenna in data 05.07.2010 (di seguito allegata) il **residuo disponibile nel PRG per attività produttive** era calcolato in mq. 39.569 (a); successivamente a tale lettera la Variante al PRG n. 59 "Ambito 10 di PSC Rotonda di Via Pana" ad oggi adottata con Atto di C.C. n. 241 del 26.09.2011, ha inciso su tale dimensionamento per mq. 8.640 (b), per cui attualmente il residuo produttivo è pari a **mq. 30.929** [a – b].

Considerato che la presente variante prevede un decremento produttivo pari a mq. 3.753 e un incremento residenziale pari a mc. 5.396 da applicare sui dimensionamenti residui del PRG vigente, si evidenzia che i valori a cui ci si dovrà attenere in sede di approvazione di ulteriori Varianti al PRG è pari a:

- **mc. 18.290 per il dimensionamento residenziale** (mc. 23.686 - mc. 5.396 = mc. 18.290);

- **mq. 34.682 per il dimensionamento produttivo** (mq. 30.929 + mq. 3.753 = mq. 34.682).



Comune di FAENZA
Premio Europa 1968

Assessore alle Politiche del Territorio
Urbanistica – Edilizia privata – Qualità urbana

Prot. n. 27333 class. 06-01 fasc. 29/2010

Faenza, 5 luglio 2010

**OGGETTO: Accertamento delle potenzialità residue (3% residenziale e produttiva)
ai sensi dell'art. 15 comma 4 lettera c) punto 1) della L.R. n. 47/78 e
s.s.m. e i.**

Al **Presidente**
dell'Amministrazione Provinciale
Piazza dei Caduti per la Libertà n. 2/4
48121 Ravenna

Alla c.a. dell'arch. Fabio POGGIOLI

Facendo seguito alla precedente comunicazione di pari oggetto (*Prot. Gen. 5391/05 del 20.04.2006*) (*All. "A"*), si invia il fascicolo (*All. "B"*) relativo ai dati analitici di tutte le varianti al PRG adottate e/o approvate dal Comune di Faenza a tutto il 30 giugno 2010 CON le quote di potenzialità residua ai sensi dell'art. 14 e 15 della LR 47/78.

L'allegato "*B*", contiene l'elenco delle n. 56 varianti al PRG adottate e/o approvate e per ognuna viene indicata l'incidenza sul dimensionamento residenziale e/o produttivo al netto dei vari incentivi previsti dalla normativa di attuazione.

Il valore dei residui alla data del 19.04.2006 (*così come da precedente lettera del 20.04.2006*) risultava essere:

Residenza mc. 13.073 Produttivo mq. 42.319

Se a questi valori togliamo gli incrementi residenziali (variante n. 31 e n. 32) sempre citati nella precedente lettera del 20.04.2006, risultano come residui:

Residenza mc. 673 Produttivo mq. 42.319
--

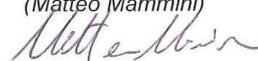
A questi valori fanno seguito tutti i conteggi meglio specificati nell'*allegato "C"* che riporta tutte le varianti adottate e/o approvate successivamente alla data del 20.04.2006.

Ne consegue che la ***potenzialità residua al 30 giugno 2010*** risulta essere:

Residenza	mc. 23.686
Produttivo	mq. 39.569

A disposizione per ulteriori chiarimenti cogliamo l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

L'ASSESSORE
ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO
(Matteo Mammini)



Allegati:

- All. "**A**": Lettera alla PRV del 20.04.2006
- All. "**B**": Elenco di tutte le varianti al PRG
- All. "**C**": Conteggi dei residui dall'ultima lettera inviata del 20.04.2006

3. Oggetto della variante:

3.1 Il progetto

Viene prevista la modifica della Scheda di PRG n. 80 "Area di via Piero della Francesca 2", per la parte relativa al Sub-ambito A2. In relazione alle modifiche, si procede anche all'allineamento dei dati contenuti nelle "Note generali" di comparto riportati nella parte iniziale della scheda normativa.

Il progetto vede l'eliminazione della previsione della destinazione a "Zone produttive miste di nuovo impianto"- art. 12.6, verso la previsione di "Zone di completamento a prevalenza residenziale" di cui all'art. 12.2.1 delle NdA, così da destinare ad usi residenziali l'intera superficie fondiaria.

Alla luce di ciò, si registra un incremento delle potenzialità residenziali e della ST ad esse destinate (rispettivamente + 5.396 mc. e + 7.507 mq.), a fronte di un decremento della superficie destinata ad usi produttivi e delle connesse possibilità insediative (- 7.507 mq. di ST e - 3.753 mq. di SUL). La dotazione di standard viene aggiornata in rapporto a tali variazioni, considerando che per il nuovo comparto viene garantita la quantità di legge (30 mq/ab) e viene confermato il rapporto previsto dalla scheda vigente relativamente allo "standard base".

La modifica consente di conferire omogeneità ai fronti di Via Biasola e Via Cimabue che sono strade locali di quartiere, e più in generale, di migliorare le compatibilità dell'assetto insediativo, anche in rapporto alle destinazioni dei sub ambiti confinanti e facenti parte della stessa scheda.

La modalità attuativa tramite Progetto Unitario esteso all'intero Sub Ambito A2 e successivo/i titoli abilitativi diretti, viene confermata anche nella presente Variante n. 66.

Le possibilità edificatorie sono quelle derivanti dall'Accordo urbanistico sottoscritto tra i proprietari ed il Comune di Faenza in data 25.06.2012 (Atto Allegato 'A' agli elaborati costituenti la Variante) e contemplano un volume base di 14.646 mc., comprensivo della prestazione obbligatoria della bioedilizia, al quale è possibile applicare uno specifico incentivo finalizzato a favorire la realizzazione di tetti giardino.

L'articolazione di tale incentivo costituisce una variante applicativa rispetto alle formulazioni attivabili in questa tipologia di aree e già contenute dal PRG al Tit. VIII "Incentivi e promozione della bioedilizia" all'art. 31 delle NdA.

In coerenza con l'Accordo urbanistico, viene prescritta la cessione gratuita alla A.C. di un lotto edificabile ad usi residenziali di Superficie fondiaria pari a mq. 1000, con relativa potenzialità edificatoria di almeno 2.000 mc. da cedere su richiesta della A.C., preventivamente alla attuazione dell'intero Ambito A2, e da destinare ad edilizia economica (con i criteri contenuti nel vigente PSC all'Art. 9 - Le quattro qualità) .

Lo standard riferito al lotto da cedere deve essere garantito all'interno del comparto, nella quantità di legge (30 mq/ab).

A livello di prestazioni viene resa obbligatoria l'adozione della bioedilizia ed imposta per gli edifici, un'altezza massima pari a 9,00 m. attraverso una specifica norma, indicata in scheda, rivolta ad incoraggiare la realizzazione di tetti giardino.

Le nuove costruzioni dovranno presentare almeno una classe energetica "B", come individuata dalla normativa regionale.

Per ciò che attiene alla laminazione viene confermato l'obbligo di realizzarla su area privata.

3.2 Elaborati costitutivi

La presente variante parziale al PRG, che viene adottata ai sensi dell'art. 15 comma 4 lettera c) della L.R. 47/78 e s.s.m., si compone dei seguenti elaborati:

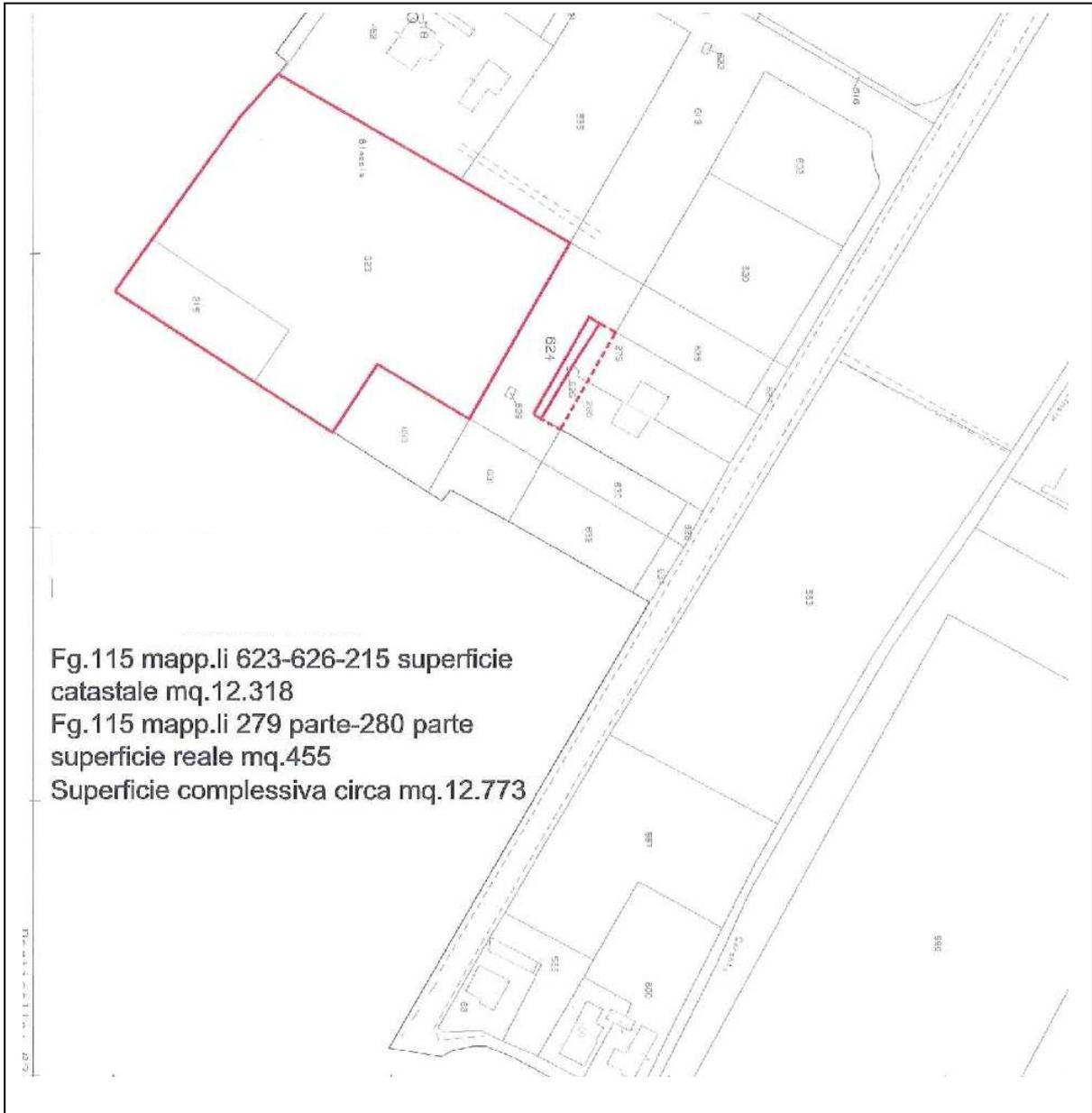
Variante al PRG n. 66 (modifiche alla Scheda n. 80 "Area di via Piero della Francesca 2 – Sub Ambito A2"):

- Accordo urbanistico con i privati (art. 18 della LR 20/00 e s.m.i.) (Allegato A)
- RELAZIONE TECNICA e VARIAZIONI GRAFICO-NORMATIVE (Allegato B)
- Rapporto di Valsat (Allegato C)
- Relazione geologica (Allegato D)
- Documentazione previsionale di clima acustico (Allegato E)

Le modifiche introdotte interessano i seguenti elaborati di PRG:

_ Tav. P3 - Schede normative di Attuazione: Scheda n. 80

ESTRATTO CATASTALE Foglio 115 - scala 1: 2000



SCHEMA VARIATA (comparata)

SCHEMA n° 80: AREA DI VIA PIERO DELLA FRANCESCA 2

Art.12 - Zone urbane di trasformazione: Ambiti urbani di trasformazione.

Prescrizioni generali di comparto:	
Falda idrica superficiale	in sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e sub-superficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica (Tav. B1); tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Schema della viabilità	Ogni intervento di trasformazione urbanistica dovrà perfezionare per quanto di competenza la realizzazione, anche per stralci funzionali, delle previsioni contenute nello schema di seguito riportato.
Rischio sismico	<p>In sede di progettazione esecutiva degli immobili dovranno essere eseguite indagini geognostiche per ciascun fabbricato ed in presenza di orizzonti sabbiosi saturi nei terreni di fondazione dovrà essere verificato il potenziale di liquefazione sismica. Le fondazioni dovranno attestarsi nel substrato integro, inalterato, intatto, omogeneo e stabile simicamente.</p> <p><u>Per il Sub Ambito A2, prima della approvazione della Variante n. 66, devono prevedersi prove di approfondimento tipo Down Hole e carotaggi a 30 mt di profondità minima dal piano di fondazione. La documentazione relativa alle analisi geologiche e sismiche deve essere presentata al Comune anche su supporto informatico con la possibilità di divulgazione dei risultati delle prove.</u></p>

Note generali di comparto:

- Nell'area di intervento potranno essere individuate le seguenti potenzialità edificatorie:

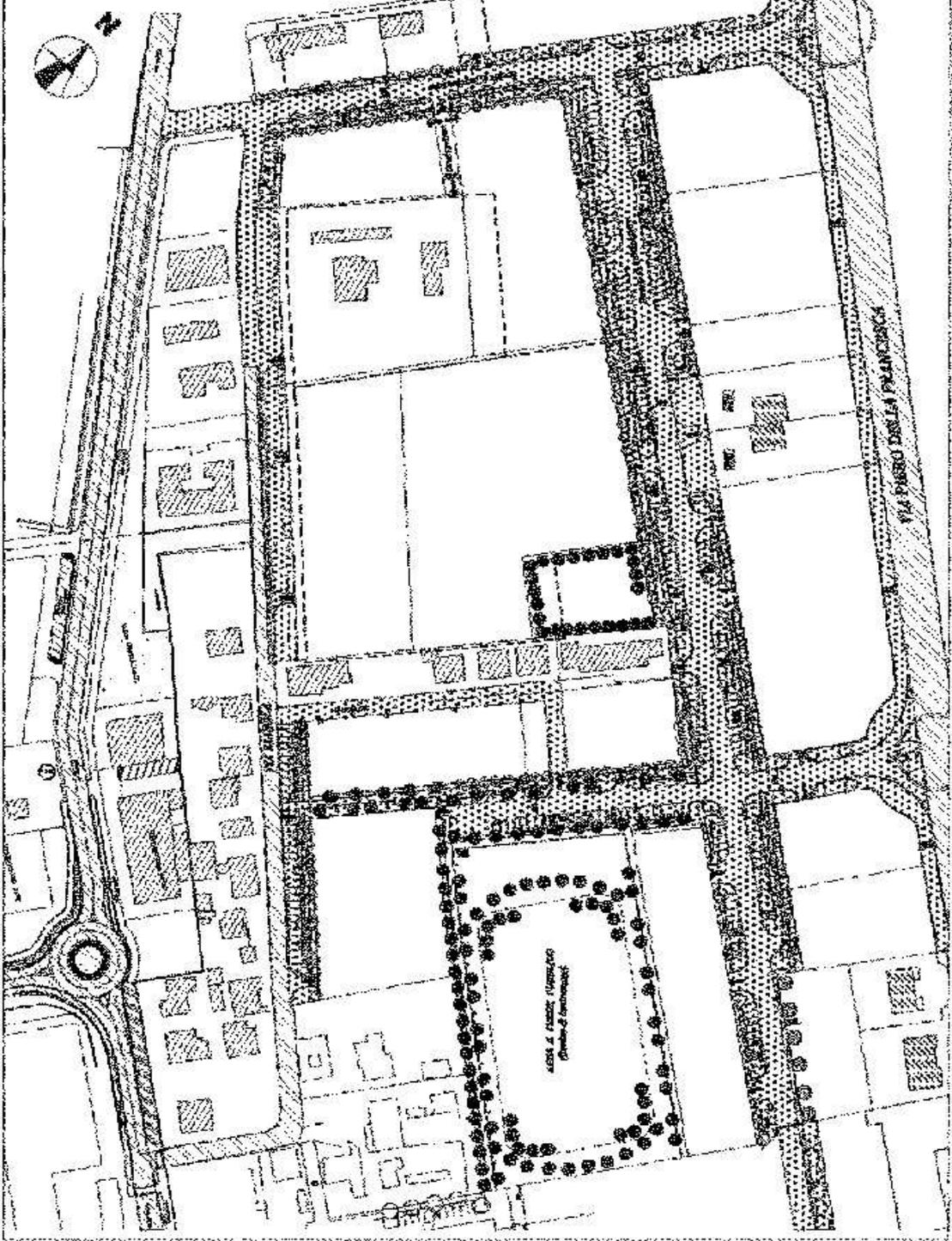
- Art. 12.6 "Zone produttive miste di nuovo impianto"
U.t. = 0,50 m²/m² di St
S.t. = ~~57.624~~ **50.117** m²
Standard base (produttivo) = ~~8.644~~ **7.518** m²
- Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale"
S.t. = ~~34.437~~ **41.644** m²
Volume = ~~61.002~~ **66.398** m³ (escluso 4.502 m³ esistente)
Standard base (residenziale) = ~~49.900~~ **21.520** m²

- Gli interventi nei sub-ambiti A1, A2, A3, B1, C, D, E possono avvenire autonomamente.
- Il volume residenziale già esistente non concorre alla formazione dello standard;
- L'accesso ai comparti va assicurato dalle strade di contorno, con possibilità di 2 nuovi accessi da Via Piero della Francesca collocati a non meno di 200 mt. di distanza l'uno dall'altro.
- Fascia di rispetto di mt. 20 su Via Piero della Francesca;
- La viabilità e gli impianti devono essere dimensionati tenendo conto del comparto di espansione limitrofo;
- L'area necessaria per dare continuità alla Via Biasiola ubicata all'esterno dell'area di intervento e l'intera estensione della strada privata perpendicolare alla Via Biasola sono da ricomprendersi nello standard;
- Nella viabilità pubblica e relative pertinenze dovranno essere previsti corridoi in grado di assicurare la posa di particolari reti tecnologiche:
 - strada parallela a Via Piero della Francesca: *cavo interrato da 132 KW (fascia posizionata al centro della sede viaria)*;
 - strada perpendicolare a Via Piero della Francesca: *fognatura ø 1200 (fascia posizionata nella sede viaria)*.
- Le quantità di standard sopra indicate dovranno essere incrementate per le funzioni extra produttivo ed extra residenziale, nel rispetto dei parametri prescritti dall'art. 46 della L.R. n. 47/78 e ssm. Le quantità che eccedono dai minimi di legge potranno essere reperite attraverso "cessione a distanza".
- Lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub-ambito di intervento, privilegiando la realizzazione di parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto.
- Tutte le prescrizioni contenute in atti amministrativi ed urbanistici già approvati e/o rilasciati, dovranno essere rispettate anche se non riportate nelle presenti note. In particolare si fa riferimento a:
 - Schema di Inquadramento Operativo – scheda n. 80 "Area Via Piero della Francesca" approvato con atto C.C. n. 3701/364 del 23.07.2003;
 - Variante allo Schema di Inquadramento Operativo – scheda n. 80 "Area Via Piero della Francesca" approvato con atto C.C. n. 3696/238 del 28.07.2005;
 - Permesso di Costruire n. 154 del 09.08.2005 (Prot. Ed. n. 1291/2003) per "Progetto Unitario Scheda n. 80 Sub Comparto B "Area Via Piero Della Francesca" - Esecuzione Opere di Urbanizzazione".

Schema della viabilità di comparto

Viabilità pubblica esistente 

Viabilità pubblica di progetto 



Scala 1:2.500

Oltre a quanto prescritto per il comparto, in ogni singolo sub-ambito si dovrà intervenire nel rispetto di quanto di seguito riportato:

Sub-ambito A1

- Art. 12.6 “Zone produttive miste di nuovo impianto”
U.t. = $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di St
Area di Intervento = 41.585 m^2
Standard base (produttivo) = 6.578 m^2
- Art. 12.2.1 “Zone di completamento a prevalenza residenziale”
Area di intervento = 17.661 m^2
Volume = 34.614 m^3
Standard base (residenziale) = 11.984 m^2

Modalità attuative:

Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata, (A) (★)
fatti salvi gli interventi compresi in atti amministrativi già rilasciati

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella “Schema della viabilità di comparto”. In presenza di quantità eccedenti da tali indicazioni occorrerà privilegiare la realizzazione dei parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto;
- la laminazione delle acque sarà riferita ad un bacino idraulico comprendente i Sub-ambiti A1 e B1 e potrà essere realizzata anche su area pubblica;
- i lavori riferiti alla realizzazione della laminazione sono a totale carico del lottizzante, e più precisamente: opere idrauliche, movimenti terra, semina del bacino;
- lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub ambito di intervento.

Sub-ambito A2

- ~~Art. 12.6 “Zone produttive miste di nuovo impianto”
U.t. = $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di St
S.t. = 7.507 m^2
Standard base (produttivo) = 855 m^2
“Sono applicabili gli incentivi di cui all'art. 12.6 lettera a) nell'ambito dell'art. 31 con riferimento alla Sul di progetto e la residenza dovrà essere al servizio dell'attività”~~
- Art. 12.2.1 “Zone di completamento a prevalenza residenziale”
S.t. = ~~5.000~~ **12.318** m^2
Volume ~~max base = 9.250~~ **14.646** m^3 **(comprensivo della prestazione obbligatoria della bioedilizia)**
Standard base ~~(residenziale) = 2.775~~ **4.498** m^2

Modalità attuative:

Progetto Unitario **esteso all'intero sub ambito** e successivo permesso di costruire (A) (★)

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto". ~~In presenza di quantità eccedenti da tali indicazioni occorrerà privilegiare la realizzazione dei parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto.~~
- **Per favorire la realizzazione di tetti giardino i volumi dell'ultimo piano abitabile sottostante le coperture sono calcolati nella forma di incentivo al:**
 - **70% per sezioni del terreno maggiori di 40 cm.;**
 - **80% per sezioni del terreno inferiori o uguali a 40 cm.;**
- **E' obbligatoria l'applicazione delle regole della bioedilizia di cui all'Art. 31 delle NdA;**
- **Deve essere ceduto gratuitamente alla Amministrazione comunale un lotto urbanizzato di mq. 1000 di superficie fondiaria (S.F.) ed un volume di mc. 2000 compreso nel volume complessivo consentito;**
- **L'altezza massima degli edifici è pari a 9.00 mt . Per i tetti giardino non viene conteggiato lo spessore del verde di copertura e dei manufatti di accesso ai tetti giardino;**
- **Fermo restando il rispetto delle leggi vigenti, i relativi livelli di prestazione energetica per i nuovi edifici devono corrispondere almeno alla classe B dell'Allegato 9 della D.A.L. 156/08 e s.m.i.**
- realizzazione della laminazione su area privata;
- Lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub ambito di intervento.

Sub-ambito A3

Art. 12.6	<p>“Zone produttive miste di nuovo impianto” Area di intervento = 8.532 m² U.t. = 0,50 m²/m² di St (m² 9.030) Standard base (produttivo) = 1.211 m² “Sono applicabili gli incentivi di cui all'art. 12.6 – lettera a) nell'ambito dell'art. 31 con riferimento alla Sul di progetto e la residenza dovrà essere al servizio dell'attività”.</p>
-----------	--

Modalità attuative:

Progetto Unitario e successivo permesso di costruire	(A) (★)
--	---------

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella "Schema della viabilità di comparto". In presenza di quantità eccedenti da tali indicazioni occorrerà privilegiare la realizzazione dei parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto.
- realizzazione della laminazione su area privata;
- Lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub ambito di intervento.

Sub-ambito B1

- Art. 12.2.1 “Zone di completamento a prevalenza residenziale”
Area di intervento = 1.711 m²
Volume max = 3.574 m³
Standard per la funzione residenziale = 30 m² / 100 m³ di costruito

Modalità attuative:

Progetto Unitario e successivo permesso di costruire (A) (★)

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella “Scheda della viabilità di comparto”. In presenza di quantità eccedenti da tali indicazioni occorrerà privilegiare la realizzazione dei parcheggi alberati rispetto ad altre funzioni pubbliche, in considerazione della densità urbana del comparto;
- la laminazione delle acque è assolta nel Sub –ambito A1;
- Lo standard va progettato in maniera organica prendendo come riferimento il sub ambito di intervento;
- Collegamento viario tra la vecchia strada privata proveniente da Via Biasola e la nuova strada di lottizzazione a fianco del verde pubblico.

Sub-ambito C

- Art. 12.2.1 “Zone di completamento a prevalenza residenziale”
S.t. = 2.620 m²
Volume max = 4.847 m³ (compreso l'esistente)
Standard per la funzione residenziale = 30 m² / 100 m³ di costruito, garantendo comunque la cessione delle aree pubbliche previste nel SIO approvato con atti di C.c. n. 3696/238 del 28.07.2005.

Modalità attuative:

Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire (A) (★)

Note:

- Fascia di rispetto di mt. 20 su Via Piero della Francesca

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella “Schema della viabilità di comparto”.
- realizzazione della laminazione su area privata.

Sub-ambito D

- Art. 12.2.1 “Zone di completamento a prevalenza residenziale”
S.t. = 5.313 m²
Volume max = 9.829 m³ (compreso l'esistente)
Standard per la funzione residenziale = 30 m² / 100 m³ di costruito,
garantendo comunque la cessione delle aree pubbliche previste nel
SIO approvato con atti di C.c. n. 3696/238 del 28.07.2005.

Modalità attuative:

Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire	(A) (★)
---	---------

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella “Schema della viabilità di comparto”.
- realizzazione della laminazione su area privata.

Sub-ambito E

- Art. 12.2.1 “Zone di completamento a prevalenza residenziale”
S.t. = 1.832 m²
Volume max = 3.389 m³ (compreso l'esistente)
Standard per la funzione residenziale = 30 m² / 100 m³ di costruito

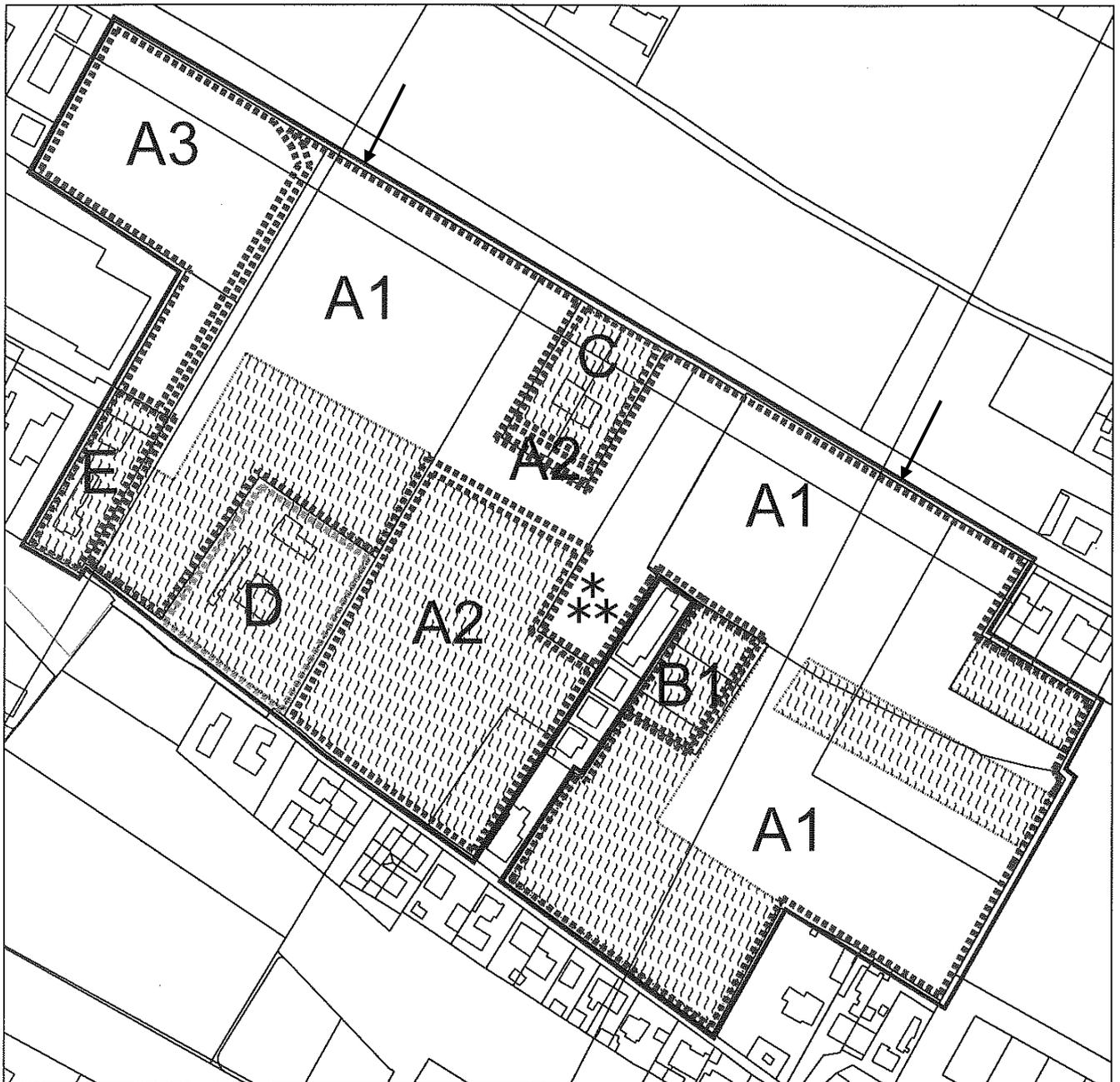
Modalità attuative:

Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire	(A) (★)
---	---------

Note:

All'interno del comparto dovranno essere eseguite le seguenti opere:

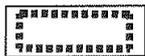
- realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dello standard previsto nel rispetto delle previsioni contenute nella “Schema della viabilità di comparto”.
- realizzazione della laminazione su area privata.



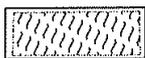
LEGENDA



Perimetro comparto



Perimetro ambito



Posizione indicativa delle funzioni residenziali (art. 12.2.1)



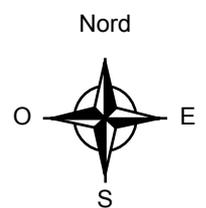
Posizione indicativa delle funzioni produttive (art. 12.6)



Posizione dell'area a standard del comparto A2



Posizione indicativa degli accessi



Scala 1:2500