

Att. A

Comune di Faenza
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0024713 del 17/06/2013
Class: 06-02 Fasc: 2013/1



RELAZIONE TECNICA

Il terreno in oggetto è quello regolamentato dalla scheda n. 124 del vigente PRG, la quale individua il perimetro di un comparto più ampio, e la porzione d'area, all'interno del comparto medesimo, dove dovrà essere concentrata la futura edificazione.

Nel caso in oggetto, tale porzione è stata identificata a ridosso della Via Santa Lucia, si presume con l'intenzione di completare l'area residenziale in allineamento all'edificio esistente che si trova a circa 10 metri dal confine stradale. La distanza di 10 metri è stata infatti indicata come distanza minima da rispettare per le nuove costruzioni.

Le analisi acustiche effettuate in zona, come meglio riportato nella Relazione Previsionale di Clima Acustico allegata, rendono necessarie particolari cautele per i fronti strada in quanto i dati rilevati evidenziano il non rispetto dei valori limite di classificazione acustica alla distanza ipotetica dei 10 metri costituente l'allineamento con l'edificio esistente. Tale allineamento non potrebbe essere rispettato quindi neppure lasciando la scheda invariata, con l'unica conseguenza di trovarsi costretti a "cementificare" in maniera più importante e imponente mediante la realizzazione, con ogni probabilità, un unico treno di case a schiera, o di condomini, l'unica fascia che rimarrebbe libera da vincoli. In questa maniera ci si troverebbe una vera e propria "barriera" che fa da schermo fra la viabilità esistente e la campagna.

Per una progettazione più omogenea del comparto, nel rispetto dei valori limite di classificazione acustica, si è pensato di arretrare il filo delle nuove costruzioni a 20 metri dalla strada, distanza alla quale, secondo quanto riportato nella Relazione Previsionale di Clima Acustico allegata, è pienamente rispettato il valore di 50 dBA in entrambi i piani e che permette di sfruttare la cubatura assegnata prevedendo un'edificabilità di carattere prettamente residenziale e meno invasiva, come richiesto dal mercato per le zone di periferia. La proprietà ha già avuto infatti diverse richieste proprio per questa tipologia

edilizia. Lo schema progettuale proposto prevede quindi la realizzazione di 5 lotti su cui sono evidenziate le possibili sagome di massimo ingombro, internamente frazionabili e divisibili in diverse unità immobiliari, aventi le seguenti distanze minime da rispettare: distanza dalla strada 20 metri, distanza dai confini di proprietà 5 metri e distanza fra fabbricati 10 metri. Tali fabbricati avranno di base una tipologia e morfologia edilizia idonea al corretto inserimento nel contesto contiguo al territorio rurale e quindi le coperture avranno un'inclinazione della tradizione locale oppure tetti verdi e anche gli elementi di finitura, compresi infissi e materiali, saranno coerenti con tali caratteri, non saranno presenti terrazzi e/o balconi mentre saranno permesse le logge. Altre soluzioni architettoniche saranno comunque possibili, previa CQAP.

Sul fronte strada è prevista una piccola zona a verde privato, che verrà piantumata con aceri e siepe continua, che farà da schermo fra la Via Santa Lucia e la strada privata interna di accesso alle nuove abitazioni; questa nuova viabilità si rende necessaria per rispettare la prescrizione di scheda di mantenere un unico accesso carrabile dalla Via Santa Lucia.

L'attuazione del SIO in oggetto consiste, quindi, unicamente nello spostamento della fascia di concentrazione dell'edificabilità di 7,50 metri dal confine stradale come da schemi allegati.



- Estratto di Mappa e P.R.G. -
- Scheda n. 124 -

N=-32200



E=11400

Particella: 172

• **12.2.1 Zone di completamento a prevalenza residenziale (*)**

Sono quelle indicate in cartografia con la lettera R.

Tali zone sono classificate come zone omogenee B secondo il D.l. 1444/68 e la l.u.r.

Non sono consentite, oltre il 30% del volume potenziale, le attività di cui ai punti b2, b4 e il commercio al dettaglio di cui al punto b3 dell'art. 3 [destinazioni d' uso].

Le unità commerciali al dettaglio non devono superare i 200 m² di Sv per esercizio con Sul massima di 300 m² per unità.

Sono escluse da tali zone le funzioni di cui alle lettere C e D dell'art. 3.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria sono di 1,35 m³/m², 1,85 m³/m² e di 2,35 m³/m² per le zone indicate in cartografia rispettivamente con le sigle RA, RB, RC.



LEGENDA

- Perimetro del comparto
- ▤ Area disciplinata dall'art. 12.2.1
- - - Fascia di rispetto stradale



Scala 1:2000

SCHEDA n° 124: AREA DI VIA S. LUCIA - CENTRO (S. LUCIA)

Art.19 - Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione: Zone di trasformazione urbanistica

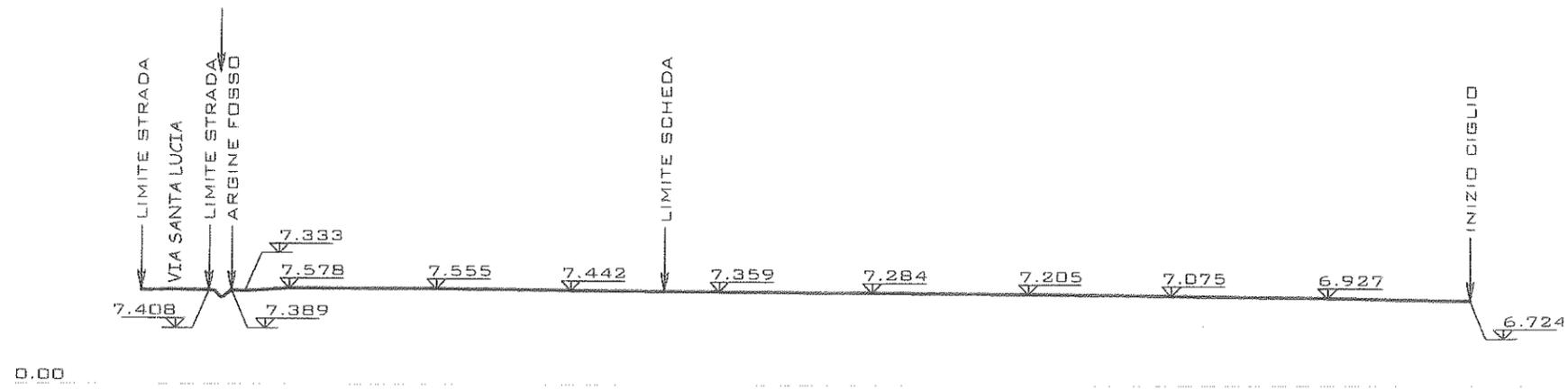
Modalità attuative:	
Progetto unitario con successiva concessione edilizia	(A) (*)

Prescrizioni:	
Rischio idraulico	il progetto di trasformazione, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per gli eventuali adeguamenti della rete scolante.
Altezza massima	max. 7,50 m

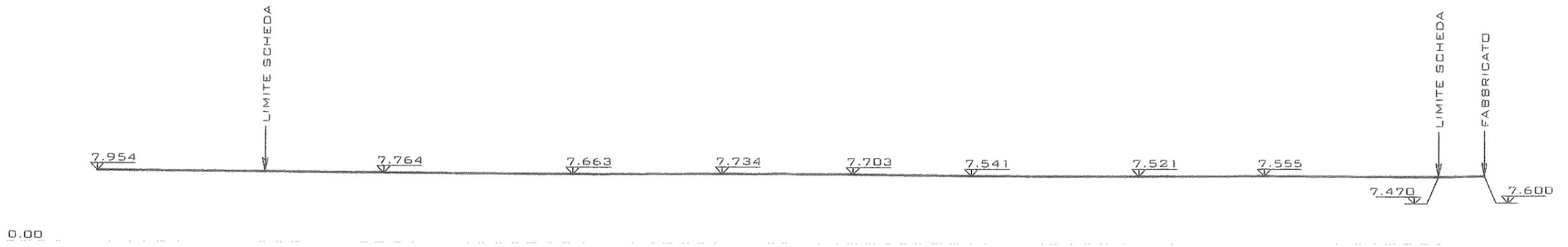
Note:

- Gli edifici dovranno essere posizionati ad una distanza minima dalla viabilità (Via S. Lucia) di 10 m.
- L'intera urbanizzazione dovrà essere disimpegnata attraverso un unico accesso carraio.
- Nell'area di concentrazione dell'edificato, così come individuata nella planimetria allegata, si applicano i disposti di cui all'art. 12.2.1 delle NdA, con indice di fabbricabilità fondiaria pari a $1,35 \text{ m}^3/\text{m}^2 \text{ Sf}$.
- L'intervento edificatorio, nell'area disciplinata dall'art. 12.2.1, esaurisce totalmente le potenzialità edificatorie della rimanente proprietà agricola, ricompresa all'interno del perimetro del comparto.

SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



- STATO DI FATTO -

ENEL - FAENZA

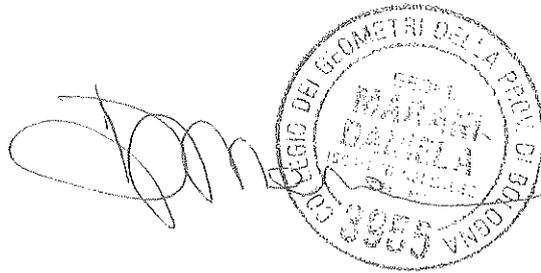
OGGETTO : Richiesta dei sottoservizi e delle linee transitanti nel Comune di
Faenza, località Santa Lucia Via Santa Lucia.

(Foglio 240 Mappale 172)

* * *

La sottoscritta **GEOM. DANIELA MARANI**, con studio a Imola in via Cavour n.
44, in qualità di tecnico incaricato per la progettazione di un ambito a
destinazione abitativa su una porzione del mappale 172, richiede lo stato di
vostri sottoservizi di cui all'oggetto.

Imola, 17 Dicembre 2012



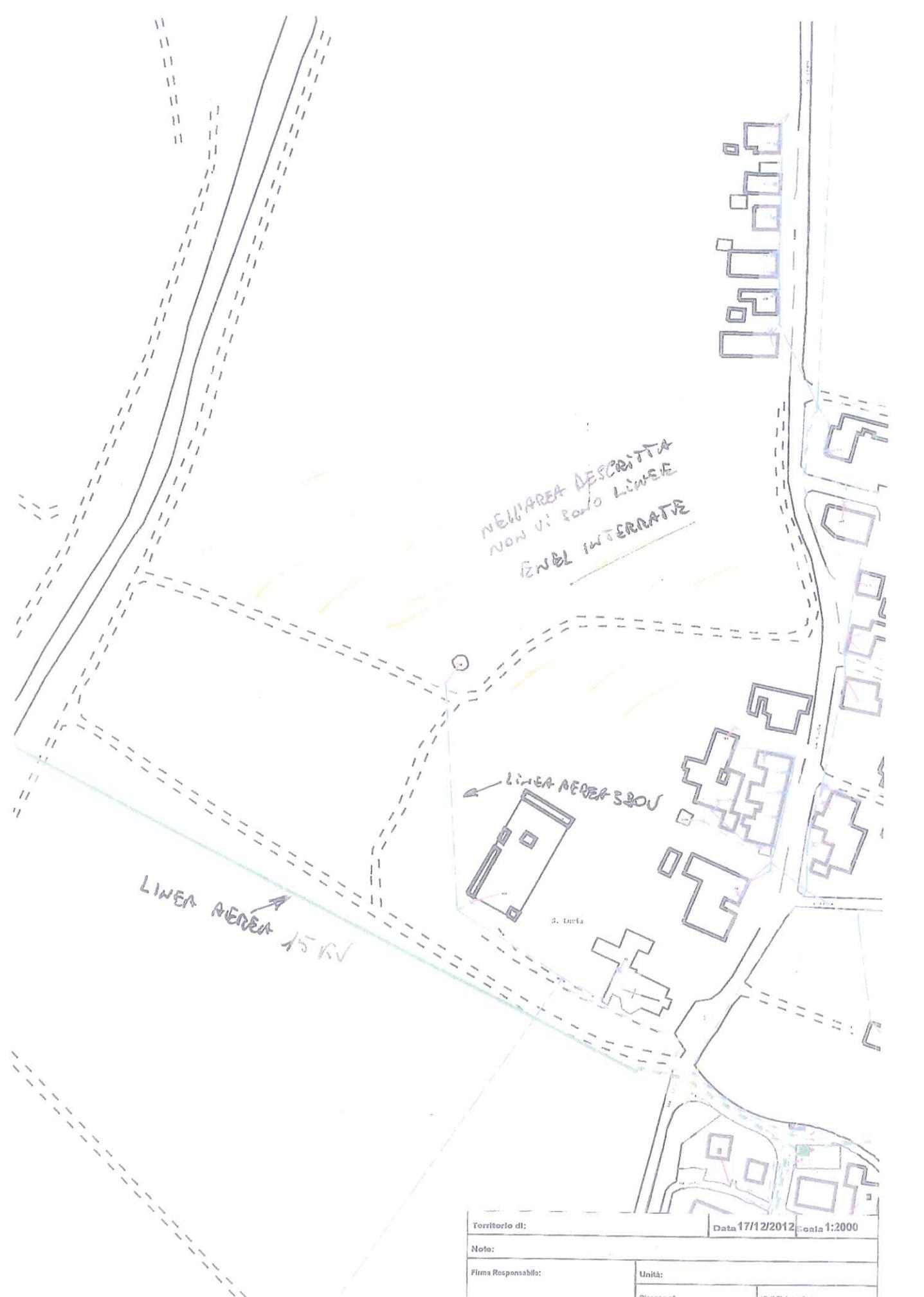
The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'DM', written over a circular professional stamp. The stamp is from the 'REGIO DEI GEOMETRI DELLA PROV. DI BOLOGNA' and contains the name 'DANIELA MARANI' and the number '100395'.

Daniela Marani

Da: claudio.sozzi2@enel.com
Inviato: lunedì 17 dicembre 2012 11:59
A: info@danielamarani.it
Cc: romeo.giunchi@enel.com
Oggetto: I: Inviato da dispositivo Multifunzione
Allegati: Document.pdf

Come da allegati si conferma che nell'area indicata non vi sono nostri impianti interrati.

Saluti, Sozzi



NELL'AREA DESCRITTA
NON VI SONO LINEE
ENEL INTERDATE

LINEA AEREA 15 KV

LINEA AEREA 330V

S. Lucia

Territorio di:		Data 17/12/2012		Scala 1:2000	
Note:					
Firma Responsabile:			Unità:		
Disegno n°:			Visti Elaborazione:		

ITALGAS s.p.a.

Fax 0546 664857

OGGETTO : Richiesta di segnalazione tubazioni nel Comune di Faenza,
località Santa Lucia Via Santa Lucia.

(Foglio 240 Mappale 172)

* * *

La sottoscritta **GEOM. DANIELA MARANI**, con studio a Imola in via Cavour n.
44 (0542 25823 – info@danielamarani.it), in qualità di tecnico incaricato per
la progettazione di un ambito a destinazione abitativa su una porzione del
mappale 172, richiede la segnalazione delle tubazioni di cui all'oggetto.

Imola, 17 Dicembre 2012

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Marani', is written over a circular official stamp. The stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text, likely identifying the professional or company.

RAPPORTO VERIFICA TRASMISSIONE

ORA : 17/12/2012 10:55
NOME : GEOM. DANIELA MARANI
FAX : 054225823
SER. # : BROF0F253462

DATA, ORA	17/12 10:54
FAX N. /NOME	0546664857
DURATA	00:00:59
PAGINE	03
RISULT	OK
MODO	STANDARD
	ECM

antonella belluoccio**Da:** Zaccherini Roberto [Roberto.Zaccherini@gruppohera.it]**Inviato:** lunedì 17 dicembre 2012 8.39**A:** antonella belluoccio**Oggetto:** R: Richiesta dati cartografici via S.Lucia**Allegati:** vSLucia-fogna.pdf; vSLucia-acqua.pdf

Come da richiesta allego le reti gestite da Hera nella zona interessata.
Ricordo che il gas a Faenza non è gestito da Hera.
Cordiali saluti.

Zaccherini Roberto

HERA spa

Direzione Settori Operativi - Settore Servizi Tecnici Operations

Servizi Cartografici - sede via Casalegno 1, IMOLA

tel. 051 4224335

int.Voip 71138

roberto.zaccherini@gruppohera.it**Da:** antonella belluoccio [mailto:antonella@danielamarani.it]**Inviato:** venerdì 14 dicembre 2012 16.03**A:** Zaccherini Roberto**Oggetto:** Richiesta dati cartografici

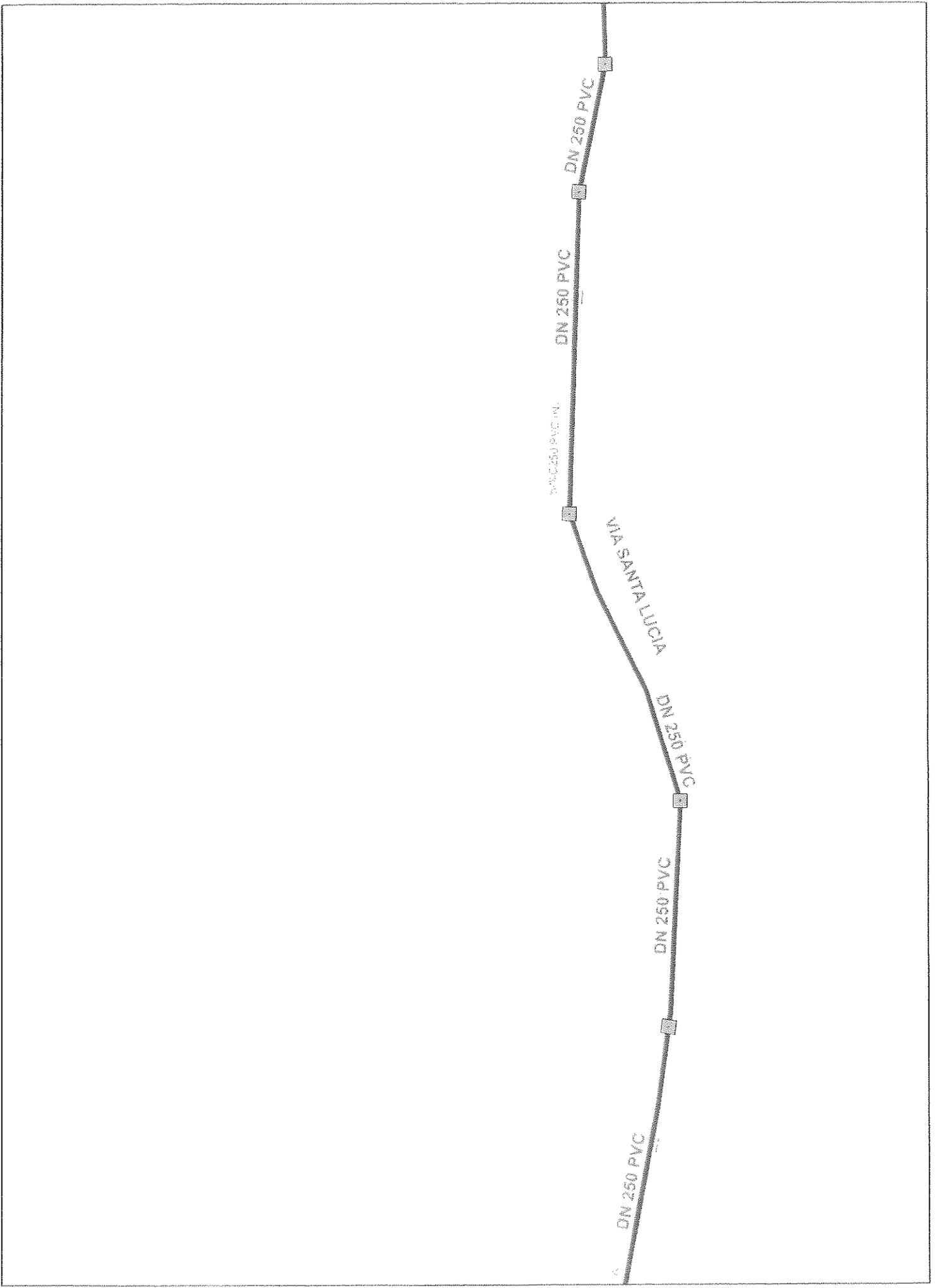
Salve, allego la richiesta di dati cartografici, la zona è nel comune di Faenza località Santa Lucia.
Foglio 240 mappale 172

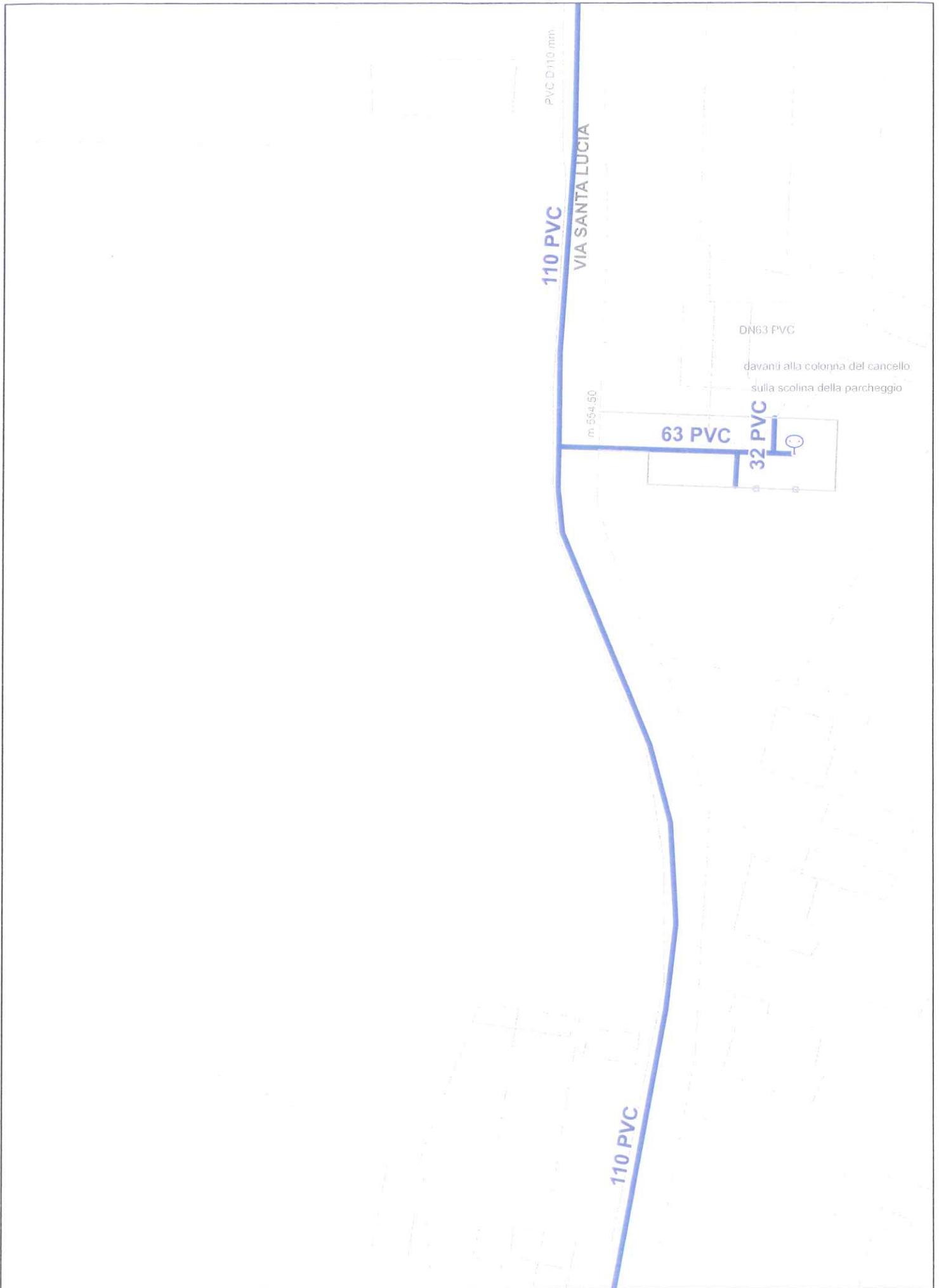
Mi servono tutte le utenze di vostra competenza in quella zona.

Grazie

Nota: I dati contenuti nel testo e negli allegati di questo messaggio e delle successive risposte sono di natura professionale e confidenziale, sono riservati esclusivamente ai loro destinatari e potranno essere conosciuti all'interno dell'organizzazione del mittente nel rispetto della policy aziendale di riferimento. Nel caso questo messaggio vi fosse giunto per errore v'invitiamo a cancellarlo e a darne pronta comunicazione al mittente. Ogni ulteriore utilizzo/trattamento e' assolutamente vietato ed inibito senza una formale autorizzazione da parte del mittente. La non osservanza di quanto sopra indicato deve considerarsi violazione di legge e puo' comportare il risarcimento del danno (art. 2043 c.c.), e la condanna penale di reclusione sino a tre anni (art. 616 c.p. e 167 d.lg. 196/2003).

The information contained in this message or any of its attachments may be privileged and confidential and intended for the exclusive use of the addressee. If you are not the addressee any disclosure, reproduction, distribution, or other dissemination of this information is strictly prohibited.





- PROGETTO -

Mq 17862
PERIMETRO COMPARTO
(FOGLIO 240
MAPPALI 172-19)

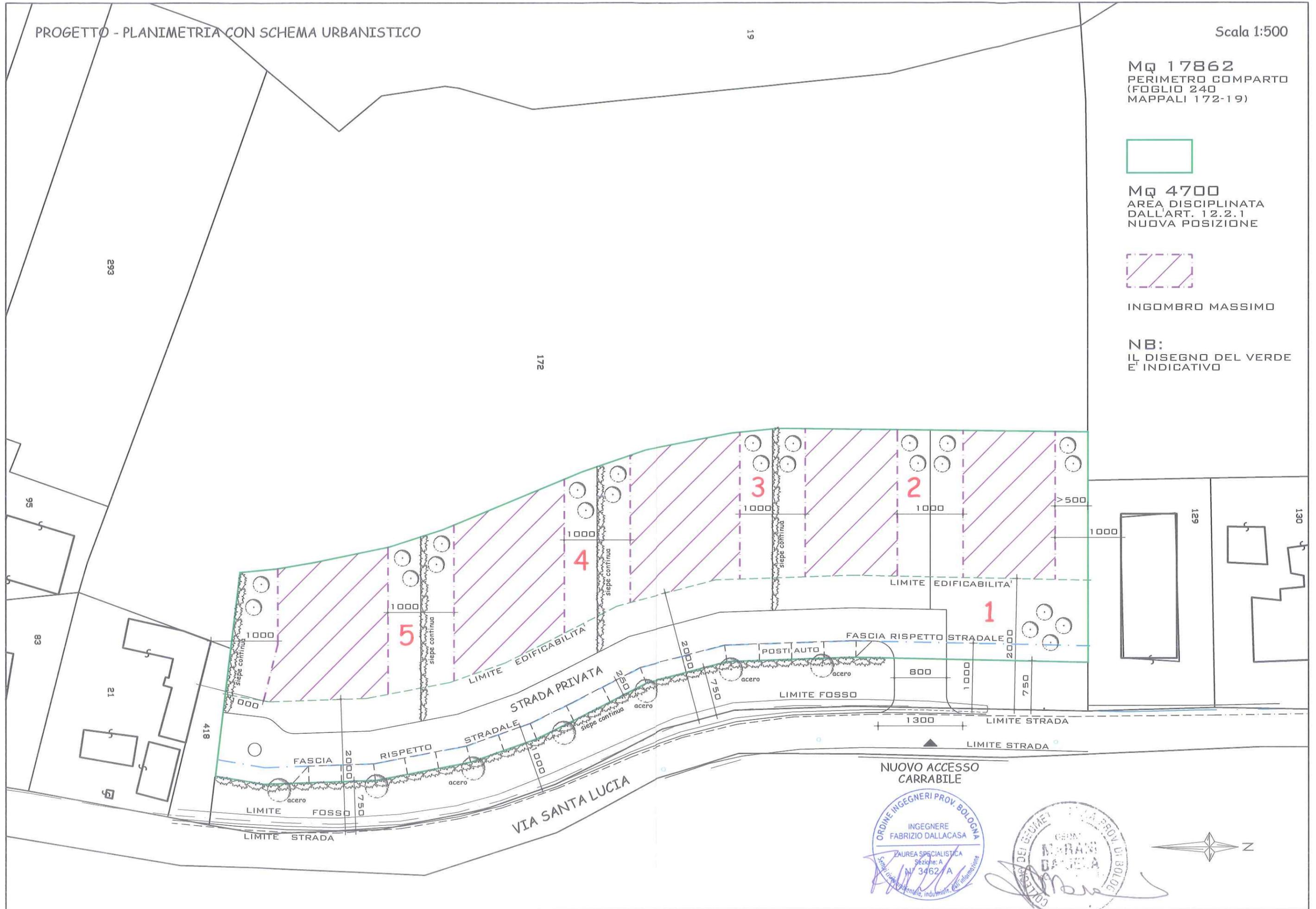


Mq 4700
AREA DISCIPLINATA
DALL'ART. 12.2.1
NUOVA POSIZIONE



INGOMBRO MASSIMO

NB:
IL DISEGNO DEL VERDE
E' INDICATIVO



NUOVO ACCESSO
CARRABILE

ORDINE INGEGNERI PROV. BOLOGNA
INGEGNERE
FABRIZIO DALLACASA
LAUREA SPECIALISTICA
Sezione: A
N° 3462/A

COLLEGA DEI GEOMETRI DELLA PROV. DI BOLOGNA
GEOMETRI
MARIANO
DALLACASA

PARAMETRI DI P.R.G.

If = 1.35 mc/mq (Art. 12.2.1) =
= 4700 x 1.35 =

Mc. 6345.00

ALTEZZA MAX

Ml. 7.50

DATI DI PROGETTO

VOLUME in progetto

Mc. 6340.00

SUL in progetto

Mq. 2070.00

Parcheggi = 0.20 mq/1mq SUL (Art. 5.8) =
= 2070.00 x 0.20 =

Mq. 414.00

Parcheggi realizzabili

Posti auto + area di manovra

Mq. 459.32