



COMUNE di FAENZA

Prot. n.

ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Verbale n. 310

Oggetto: **SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) "AREA CAUSACCA" - SCHEDE DI PRG N. 168 - APPROVAZIONE**

L'anno duemilatredici, il giorno diciotto del mese di dicembre (18.12.2013), alle ore 20,35 nella Sala Consiliare, si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, il Consiglio Comunale.

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| 1. de TOLLIS Luca | 16. MINARDI Gian Carlo |
| 2. SCARDOVI Angela | 17. RIDOLFI Raffaella |
| 3. PASI Roberto | 18. GRILLINI Alessio |
| 4. VISANI Ilaria | 19. VILLA Francesco |
| 5. SANGIORGI Simona | 20. BERNARDI Jorick |
| 6. ERCOLANI Patrizia | 21. MONTI Mauro |
| 7. LASI Francesco Antonio | 22. LIVERANI Andrea |
| 8. BACCARINI Antonia Maria | 23. PADOVANI Gabriele |
| 9. RONTINI Manuela | 24. FANTINELLI Stefano |
| 10. ZICCARDI Francesco | 25. PIRODDI Domizio |
| 11. FASTELLI Fabrizio | 26. BALDISSERRI Andrea |
| 12. DAMIANI Roberto | 27. MONTANARI Maurizio |
| 13. FABBRI Nevia | 28. BARNABE' Vincenzo |
| 14. MONTANARI Pierino | 29. BERDONDINI Claudia |
| 15. RANDI Maurizio | 30. BUCCI Gilberto |

Risultano assenti al momento dell'adozione della presente deliberazione i Sigg.: Baccarini, Fastelli, Ridolfi, Villa, Monti, Liverani, Padovani.

E' presente il Sindaco **Dott. Giovanni MALPEZZI**

Presiede il Presidente del Consiglio **avv. Luca de TOLLIS**

Assiste il Segretario Generale **dott.ssa Roberta FIORINI**

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è pubblica

Oggetto: Schema di Inquadramento Operativo (SIO) “Area Causacca” - Scheda di PRG n. 168 - APPROVAZIONE

Il Presidente sottopone per l'approvazione quanto segue:

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. n. 3967/235 del 02.10.2008 “Legge Regionale 09.05.2001 n. 15 art. 3: Piano di classificazione acustica comunale” e successive modificazioni ed integrazioni; ;
- Atto di C.C. Prot. n.5761/17 del 22.01.2010 “Piano Strutturale Comunale Associato dei comuni dell’Ambito faentino (PSC), CONTRODEDUZIONE e APPROVAZIONE”.

Normativa di riferimento:

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 “Legge Urbanistica” e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge regionale n. 47 del 7.12.1978 “Tutela e uso del territorio” e successive modificazioni ed integrazioni;
- Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio” e successive modificazioni ed integrazioni;
- Legge regionale n. 15 del 30.07.2013 “Semplificazione della disciplina edilizia”.

Inquadramento urbanistico:

L'area interessata dallo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) in oggetto è situata in Via Granarolo n. 97-99-101 ed è ricompresa dalla Scheda di PRG n. 168 “Area Causacca”, classificata dal PRG fra le “Zone produttive miste di nuovo impianto” di cui all’Art. 12.6 delle NdA.

L'attuale conformazione urbanistica delle aree incluse nella Scheda è il risultato della stratificazione di diversi atti succedutisi nel tempo, elencati e descritti sinteticamente di seguito:

- il PRG del 1998 (Atto G.P. n. 397/22571 del 29.04.1998) identifica per il vasto comparto territoriale compreso tra la Via Granarolo e la Via S. Silvestro, due distinte schede normative, la Scheda n. 11 “Area Via Proventa”, e la Scheda n. 12 “Area Causacca” entrambe con destinazione produttiva. Tra i due comparti viene indicata una vasta area con destinazione pubblica;
- con l'atto di C.C. n. 5440/491 del 28.11.2002 viene approvato un SIO per la Scheda n. 12 “Comparto produttivo ‘Area Causacca’ individuazione di sub comparti e delle relative modalità attuative” che suddivide la scheda in 3 sub comparti A, B e C dei quali A e B attuabili con Progetto Unitario ed il comparto C attuabile con Piano Particolareggiato privato. Il sub comparto B è facente parte dell’area interessata dal presente procedimento;
- con l'atto di C.C. n. 5845/532 del 19.12.2002 viene approvato un SIO per la Scheda n. 11 “Area Via Proventa” individuando cinque comparti di intervento (A,B,C,D,E) in luogo dei due comparti originari di cui i primi quattro (A,B,C,D) vengono assoggettati ad intervento diretto (Progetto unitario) mentre il comparto E a Piano Particolareggiato di iniziativa privata;
- al SIO approvato nel 2002 segue la presentazione di un Progetto unitario per l’attuazione delle opere di urbanizzazione interne alla Scheda n. 11 “A”, con rilascio del relativo Permesso di Costruire n. 156 del 24.07.2003;
- con la Variante al PRG n. 14 “Valorizzazione assi viari di accesso alla città di Faenza” (approvata con atto di G.P. n. 181 del 21.04.2006) vengono fuse tra loro la scheda n. 11, la scheda n. 12 e la vasta area a destinazione pubblica tra di esse, generando la Scheda vigente n. 168 “Area Causacca”. Nelle norme attuative della scheda, viene prevista una norma transitoria che procrastina per 18 mesi le possibilità disciplinate dai SIO precedentemente approvati. Con tale atto, inoltre, vengono stralciate alcune aree poste sul margine della scheda, alcune delle quali già realizzate in forza delle previsioni previgenti (porzione “B” della ex scheda n. 11);
- con la Variante n. 38 approvata con atto di CC n. 2276/108 del 29.05.2008 l’area identificata originariamente come Comparto A della Scheda n. 12 soppressa e facente parte della scheda n. 168 viene stralciato dalla scheda n. 168 e diviene oggetto della nuova scheda di PRG n. 200 “Area di via degli Olmi” insieme ad altre aree;

IL CAPO SERVIZIO PROGETTAZIONE URBANISTICA - AMBIENTALE

- in data 14.07.2010 (atto CC n. 29356/183) e successivamente in data 14.06.2011 (atto di CC n. 160) è stato modificato il SIO approvato in data 19.12.2002, inerente la parte della Scheda n. 168, come originariamente ricompresa nella scheda n. 11, per l'area individuata come comparto 'C'. Con il Progetto unitario in attuazione del sub comparto 'A' sono state invece realizzate le relative urbanizzazioni;
- in data 14.03.2012 con Prot. Gen. n. 9633 è stata avanzata dalla proprietà una richiesta di Variante al PRG per scorporare la porzione di proprietà dalla scheda n. 168, così da renderne autonoma l'attuazione. Successivamente tale istanza, è stata superata dalla presentazione del SIO.
- in data 05.07.2013 la Soc. Molino Spadoni SPA proprietaria dell'area ricompresa nella scheda n. 168 oggetto del presente SIO, ha presentato un Permesso di Costruire Prot. n. 27428 inerente l'immobile esistente individuato come edificio di valore documentario (art. 6 delle NdA) e situato dentro l'area a verde privato (art. 7 delle NdA). Il titolo abilitativo richiesto, prevede il restauro e risanamento conservativo ed ampliamento ad uso deposito dell'immobile, in vista del cambio d'uso verso la destinazione ricettiva e ristorante. Il procedimento è stato sospeso con nota dello SUAP in data 01.08.2013 con Prot. n. 30746, essendo subordinato alla positiva conclusione del presente procedimento di SIO.

Pertanto, il PRG vigente prevede in questo ambito prevalentemente produttivo ubicato tra la via Granarolo e la Via S. Silvestro un'unica scheda n. 168 "Area Causacca", in parte attuata in forza di più SIO - che ora sono decaduti a seguito della norma transitoria prevista dalla Variante n. 14 - ed in cui è ricompresa l'area oggetto del presente procedimento. Attualmente, le possibilità di intervento nelle varie aree derivano dalla sovrapposizione dei diversi atti verificatisi nel tempo.

Premessa:

In data 3.05.2013 con Prot. Gen. n. 18109, come in ultimo integrata in data 5.11.2013 con Prot. Gen. n. 43656, la Società Molino Spadoni S.P.A. ha presentato lo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) ai sensi dell'art. 5 delle NdA relativo all'area di proprietà, sita in Via Granarolo n. 97-99-101, individuata catastalmente al Foglio n. 102 con i Mappali n. 129-148-384-385.

La proposta è finalizzata ad agevolare l'attuazione dell'area in modo autonomo dal resto del comparto, nel rispetto della disciplina stabilita dal PRG.

L'area in oggetto, che costituisce una minoritaria porzione della Scheda di PRG n. 168 "Area Causacca", presenta una superficie pari a mq. 22.335 circa (corrispondente al 6% circa della superficie territoriale totale di scheda) ed è situata sul margine sud-est della scheda stessa, con affaccio sulla Via Granarolo ed accesso diretto esistente dalla stessa.

L'area così definita contempla le seguenti destinazioni d'uso:

- in parte "Zone produttive miste di nuovo impianto" di cui all'Art. 12.6 delle NdA, con il fronte su Via Granarolo interessato da "Ambiti di riqualificazione architettonica e ambientale" di cui all'Art. 22 delle NdA;
- in parte "Aree a verde privato" di cui all'Art. 7ed include al suo interno, in posizione arretrata rispetto alla viabilità, un nucleo edilizio classificato dall'Art. 6 "Edifici o manufatti di particolare interesse documentario" delle NdA;
- in parte, la fascia fiancheggiante Via Granarolo, a contro strada pubblica.

In sintesi, la proposta di SIO prevede:

- l'individuazione di un sub comparto autonomo corrispondente all'area in oggetto, attuabile tramite Progetto Unitario (intervento diretto convenzionato);
- la conferma delle potenzialità edificatorie e degli usi relativi a tali aree, nonché della disciplina di dettaglio per realizzare gli interventi edilizi;
- la precisazione dell'area di concentrazione dell'edificato, che in fase di prima attuazione viene destinata a parcheggio privato per le attività insediabili nel nucleo esistente, prevedendo il mantenimento di un ampio varco visivo dalla Via Granarolo verso i fabbricati di valore documentario, in corrispondenza di terreni attualmente coltivati a vigneto;
- la corresponsione della relativa quota di dotazioni territoriali attraverso la realizzazione e cessione del tratto di contro strada e verde.

Motivo del provvedimento:

Vista la proposta in oggetto, è intenzione dell'A.C. favorire, anche per parti ed in modo differito nel tempo, la piena strutturazione del comparto territoriale interessato, confermando la dovuta coerenza del disegno

globale ed un elevato livello di qualità insediativa, anche in considerazione dell'alta visibilità delle aree che si affacciano su Via Granarolo.

Pertanto, richiamate le premesse, è prevista l'approvazione dello Schema di Inquadramento Operativo (SIO) di cui all'art. 5.4 delle NdA del PRG relativo alle aree incluse nella Scheda n. 168 "Area Causacca", proposto da privati in data 03.05.2013 (Prot. Gen. n. 18109) ed in ultimo integrato in data 5.11.2013 (Prot. Gen. n. 43656).

Con il presente provvedimento vengono anche approvati gli Allegati 1 e 1 bis con valore ricognitorio, recanti il quadro dell'attuale disciplina urbanistica delle aree perimetrate dalla Scheda n. 168, come desumibile dalla ricostruzione dei provvedimenti vigenti.

Considerato:

Alla luce di quanto descritto, posto che in base all'art. 5.4 delle NdA del PRG, tramite SIO è consentita l'individuazione di uno o più sub compartimenti, nonché la definizione del tipo di strumenti attuativi anche diretti, pertinenti ai singoli sub compartimenti e che ai sensi dell'art. 5.4 delle NdA:

*[...] Le previsioni del suddetto schema si sostanziano, oltretutto nell'individuazione dei subcompartimenti, 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
Possono altresì essere oggetto di SIO tutte le Schede Normative di Attuazione. [...]*

La proposta, che delinea l'assetto dell'area interna al nuovo sub comparto nel rispetto del piano vigente, non altera le potenzialità edificatorie assegnate dalla scheda di PRG n. 168 e la connessa dotazione di aree ed attrezzature pubbliche, è rispettosa del globale disegno stabilito dal PRG per l'intero comparto, di cui costituisce una parziale attuazione anticipata e contiene per la porzione interessata gli schemi delle infrastrutture ed i pareri degli enti competenti.

Si precisa che:

- il progetto riporta l'indicazione del percorso ciclopedonale integrato nella controstrada, per la parte interessata dall'intervento. Ad oggi tale previsione risulta isolata dai restanti tratti esistenti di pista ciclabile, così che solo quando saranno trasformate le aree adiacenti sarà possibile conferire continuità e fruibilità al percorso prefigurato dal PRG. Considerando anche il parere reso dal Settore Lavori Pubblici e successivamente riportato (Prot. Gen. n. 46490 del 21.11.2013), si ritiene opportuno che:
 - la trasformazione avvenga nel rispetto del disegno presentato in modo da assicurare un assetto alle aree pubbliche che già consideri organicamente l'inserimento della pista ciclabile;
 - fatto salvo il punto precedente, la realizzazione del tratto di pista ciclabile relativa all'intervento venga posticipata al momento in cui vi saranno le adeguate condizioni per procedere, considerando in tal senso lo stato di attuazione dei fondi confinanti ed in relazione a ciò valutando la possibilità di eseguire un collegamento dotato di sufficiente funzionalità: questo al fine di evitare diseconomie nell'indirizzare la costruzione di opere di urbanizzazione pubbliche e di contribuire razionalmente all'incentivazione di forme di mobilità leggera con profili di congrua sostenibilità;
- in forza del presente SIO, all'interno dell'area zonizzata a "Verde privato" di cui all'Art. 7 delle NdA, vigono le possibilità di scorporo previste all'Art. 5.4 delle NdA, attuabili mediante intervento edilizio diretto, mentre gli interventi all'esterno dell'area a verde privato sono assoggettati a Progetto Unitario di cui all'Art. 5.2 del PRG esteso a tutto il sub comparto oggetto di SIO.
In relazione al progetto edilizio (Permesso di costruire presentato in data 05.07.2013 con Prot. n. 27458), la relativa quota di standard richiesta ai sensi dell'Art. 5.4 (operazione di "scorporo") potrà essere integrata nel progetto delle dotazioni richieste dalla Scheda del PRG n. 168 (contro strada con parcheggi alberati) e la corresponsione potrà avvenire seguendo i tempi di attuazione dell'infrastruttura stessa. Ciò al fine di ottimizzare, accorpandole, le aree pubbliche;
- la soluzione edilizia relativa al progetto di cui alla pratica presentata e riportata schematicamente negli elaborati di SIO con la dicitura "ipotetica configurazione finale", assume un valore meramente indicativo in questa fase e potrà essere liberamente variata nel rispetto del medesimo SIO, alla sola condizione che risultino verificate le condizioni relative agli standard da prevedere in relazione alle nuove costruzioni;

- per intervenire sull'area di concentrazione dell'edificato, che in base al SIO potrà essere momentaneamente allestita a piazzale privato alberato in attesa dell'edificazione, dovranno essere acquisiti in fase attuativa i pareri degli Enti ed Uffici competenti e l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto della disciplina vigente al momento dell'attuazione;
- il progetto di controstrada proposto dal SIO contempla un'eccedenza di standard urbanistici, in modo che in totale le aree pubbliche previste si compongono della quota di standard richiesta per gli ampliamenti da realizzare nell'area a "Verde privato", della quota stabilita dalla Scheda di PRG e da un residuo, in esubero per l'appunto, rispetto alle quantità minime richieste. Al riguardo, si esplicita il fatto che il residuo eccedente è posto all'esclusivo servizio degli insediamenti interni alle aree perimetrate dal SIO, così come la quota relativa all'edificazione nel verde privato, mentre la restante parte di standard è a servizio in quota parte di tutte le aree incluse nella Scheda n. 168 che devono ancora trovare attuazione, compresa quella in oggetto, in ragione della relativa superficie territoriale. Nell'ambito della convenzione allegata al Progetto Unitario saranno richiamati ed eventualmente maggiormente dettagliati i vari aspetti enunciati.

Il progetto conferma le indicazioni infrastrutturali (tracciati per la viabilità) del PRG sulle aree esterne al nuovo sub comparto. La definizione del sistema delle restanti urbanizzazioni a rete su tali aree, ad oggi non interessate da alcuna previsione attuativa, potrà essere compiuta adeguatamente al momento della loro trasformazione.

Il PSC individua le aree di interesse in parte come "Territorio urbanizzabile già pianificato - Ambito per nuovi insediamenti produttivi comunali PRG" di cui all'art. 5.2 delle Norme e parte come "Territorio urbanizzato – Ambito produttivo comunale" di cui all'art. 4.4 delle Norme.

La previsione in oggetto, conforme al PRG e nel rispetto delle condizioni stabilite dall'art. 5.4 delle Nda, non contrasta con le previsioni del PSC approvato.

Inoltre, a fini esplicativi ed allegato alla presente deliberazione, si riporta anche lo schema ricognitivo dei provvedimenti vigenti sulle aree perimetrate dalla Scheda n. 168 (**Allegati '1' e '1 bis'**).

Gli elaborati:

La documentazione costitutiva della proposta di SIO per l'area prospiciente Via Granarolo facente parte della Scheda n. 168 "Area Causacca" del PRG, si compone dei seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA
- TAV. 1 "PROGETTO URBANISTICO" (scala 1:500)
- TAV. 2 "PROGETTO URBANISTICO – SEZIONI" (scala 1:200)
- TAV. 3 "SCHEDE VIGENTI - STRALCIO PRG - INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO-TUTELE VIGENTI PSC-SCHEMA DI PROGETTO-SCHEMA RETI SERVIZI" (scala 1:500)
- ESTRATTO E VISURE CATASTALI

Pareri:

La documentazione assunta ad oggetto del presente provvedimento è stata sottoposta all'esame dei seguenti organi ed enti:

- **Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio:** parere del 28.11.2013: "La Commissione osserva che la progettazione del piazzale privato, compresa la scelta dei materiali, sarà esaminata nel dettaglio in sede di titolo abilitativo, in relazione ai necessari approfondimenti connessi alla destinazione degli edifici e all'uso degli spazi esterni, e riconoscendo la valenza urbana del sito in relazione alla visibilità da via Granarolo."
- **Commissione Consigliare Assetto del Territorio:** parere favorevole del 10.12.2013;
- **Settore Lavori Pubblici Comune Faenza:** parere favorevole espresso in data 21.11.2013 (Prot. Gen. n. 46490) con le seguenti precisazioni: "Esaminata la tavola 1 Sio-Area Causacca-, si esprime parere favorevole. La definizione puntuale delle quote pubbliche di parcheggi e verde verranno meglio definite al momento della presentazione del Permesso di Costruire, con la logica di favorire una corretta gestione delle aree in fase di manutenzione. Allo stesso modo andranno individuati idonei percorsi procedurali per gli accessi carrabili (autorizzazioni suolo pubblico per passi carrabili). Come principio generale si ricorda che le reti pubbliche devono essere collocate su area pubblica, mentre le reti private, qualora necessitino d'occupazione di aree destinate a quota pubblica dovranno

essere autorizzate con provvedimenti di autorizzazione suolo pubblico specifico. Sarà da valutare con attenzione se e come realizzare un percorso ciclopedonale lungo la via Granarolo”.

- **Settore Polizia Municipale Comune Faenza:** parere favorevole espresso in data del 22.11.2013 (Prot. Gen. n. 46777) con le seguenti precisazioni: *“Il progetto in sede definitiva dovrà essere integrato con un posteggio per disabili in aggiunta ai due previsti, da individuare nella controstrada di via Granarolo nei pressi dell'ingresso dalla viabilità principale; dovranno inoltre essere previste le tavole per la segnaletica orizzontale e verticale, che dovranno tenere conto della necessaria regolamentazione degli ordini di precedenza nelle intersezioni e dell'obbligo di ingresso ed uscita alla mano nell'immissione nella viabilità principale; dovrà essere inoltre prevista la suddivisione dei posteggi nell'area privata di uso pubblico in modo conforme a quanto previsto dal codice della strada sia per i posteggi liberi che per i due posteggi riservati ai disabili”.*
- **Consorzio Bonifica Romagna Occidentale:** parere favorevole di fattibilità (Prot. DDB/ev Prot. n. 6388) assunto agli atti in data 4/11/2013 Prot. 43381 con relativa tavola grafica allegata “Progetto Urbanistico – Valutazione invarianza idraulica”;
- **HERA:** parere favorevole di fattibilità tecnica su allacciamento fognatura a via degli Olmi, in base a offerta di lavori per allacciamento (e-mail del 11.03.2013 acclusa al Prot. 27212 del 04/07/2013);
- **ENEL:** parere favorevole con visto sulla tavola “Schema Reti Servizi” (acclusa al Prot. 27212 del 04/07/2013);
- **ENI S.p.A.:** fattibilità tecnica in base a offerta di lavori per allacciamento del 08.02.2013 (acclusa al Prot. 27212 del 04/07/2013).

Tutto ciò premesso e considerato,

Visti i pareri favorevoli espressi, a norma dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, in ordine alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile;

IL CONSIGLIO COMUNALE DELIBERA

1) Di approvare ai sensi dell'art. 5 della normativa di PRG la proposta di **Schema di Inquadramento Operativo (SIO)** per l'area di proprietà della Società Molino Spadoni S.P.A. (Foglio n. 102 Mappali n. 129-148-384-385), facente parte della **Scheda di PRG n. 168 “Area Causacca”** nelle risultanze degli elaborati progettuali di seguito elencati:

- | | |
|--|----------|
| - RELAZIONE TECNICA | (All. A) |
| - TAV. 1 “PROGETTO URBANISTICO” | (All. B) |
| - TAV. 2 “PROGETTO URBANISTICO – SEZIONI” | (All. C) |
| - TAV. 3 “SCHEMA VIGENTE – STRALCIO PRG-INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO-TUTELE VIGENTI PSC-SCHEMA DI PROGETTO-SCHEMA RETI SERVIZI” | (All. D) |
| - ESTRATTO E VISURE CATASTALI | (All. E) |

2) Di precisare che:

- a. il progetto riporta l'indicazione del percorso ciclopedonale integrato nella controstrada, per la parte interessata dall'intervento. Ad oggi tale previsione risulta isolata dai restanti tratti esistenti di pista ciclabile, così che solo quando saranno trasformate le aree adiacenti sarà possibile conferire continuità e fruibilità al percorso prefigurato dal PRG. Atteso ciò, si ritiene opportuno che:
 - la trasformazione avvenga nel rispetto del disegno presentato in modo da assicurare un assetto alle aree pubbliche che già consideri organicamente l'inserimento della pista ciclabile;
 - fatto salvo il punto precedente, la realizzazione del tratto di pista ciclabile relativa all'intervento venga posticipata al momento in cui vi saranno le adeguate condizioni per procedere, considerando in tal senso lo stato di attuazione dei fondi confinanti ed in relazione a ciò valutando la possibilità di eseguire un collegamento dotato di sufficiente funzionalità in termini di continuità, fruibilità, sicurezza e manutenzione: questo al fine di

IL CAPO SERVIZIO PROGETTAZIONE
 URBANISTICA - AMBIENTALE
 (Arch. D'Arturo Bebalini)

evitare diseconomie nell'indirizzare la costruzione di urbanizzazione pubbliche e di contribuire razionalmente ad un assetto urbano che incentivi forme di mobilità leggera con profili di congrua sostenibilità. Alla luce di ciò la trasformazione privata risulta sollevata dall'onere dell'esecuzione della pista ciclabile;

- b. in forza del presente SIO, all'interno dell'area zonizzata a "Verde privato" (art. 7 NdA) vigono le possibilità di scorporo previste all'art. 5.4 delle NdA, attuabili mediante intervento edilizio diretto;
 - c. in base al SIO gli interventi all'esterno dell'area a verde privato sono assoggettati a Progetto Unitario di cui all'art. 5.2 del PRG esteso a tutto il subcomparto. In relazione al progetto edilizio presentato in data 05.07.2013 (Prot. n. 27428), la relativa quota di standard richiesta ai sensi dell'art. 5.4 (operazione di "scorporo") potrà essere integrata nel progetto delle dotazioni richieste dalla Scheda del PRG (contro strada, parcheggi alberati) e la corresponsione potrà avvenire seguendo i tempi di attuazione dell'infrastruttura stessa. Ciò al fine di ottimizzare, accorpandole, le aree pubbliche;
 - d. la soluzione edilizia relativa al progetto di cui alla pratica presentata, riportata negli elaborati di SIO con la dicitura "ipotetica configurazione finale", assume un valore meramente indicativo in questa fase e potrà essere liberamente variata nel rispetto del medesimo SIO, alla sola condizione che risultino verificate le condizioni relative agli standard da prevedere in relazione alle nuove costruzioni;
 - e. la trasformazione del sub comparto reso autonomo con il presente provvedimento, per gli aspetti non trattati dal SIO, dovrà avvenire nel rispetto della disciplina stabilita dal PRG vigente, con le specifiche contenute nella Scheda n. 168, riportate dal SIO stesso. Per intervenire sull'area di concentrazione dell'edificato, che in base al SIO potrà essere momentaneamente allestita a piazzale privato alberato in attesa dell'edificazione, dovranno essere acquisiti in fase attuativa i pareri degli Enti ed Uffici competenti e il futuro insediamento dovrà avvenire nel rispetto della disciplina vigente al momento dell'attuazione;
 - f. prima dell'intervento sulle aree di concentrazione dell'edificato, in relazione anche alla maggiore definizione della microzonizzazione sismica del territorio comunale e per ampliare le conoscenze di pericolosità del territorio, devono essere eseguite indagini geognostiche e geofisiche di approfondimento, nello specifico carotaggio a 30 m di profondità e prova tipo Down Hole. 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;
 - g. il progetto di controstrada proposto dal SIO contempla un'eccedenza di standard urbanistici, in modo che in totale le aree pubbliche previste si compongono della quota di standard richiesta per gli ampliamenti da realizzare nell'area a "Verde privato", della quota stabilita dalla Scheda di PRG e da un residuo, in esubero per l'appunto, rispetto alle quantità minime richieste. Al riguardo, si esplicita il fatto che il residuo eccedente è posto all'esclusivo servizio degli insediamenti interni alle aree perimetrate dal SIO, così come la quota relativa all'edificazione nel verde privato, mentre la restante parte di standard è a servizio in quota parte di tutte le aree incluse nella Scheda n. 168 che devono ancora trovare attuazione, compresa quella in oggetto, in ragione della relativa superficie territoriale. Nell'ambito della convenzione allegata al Progetto Unitario saranno richiamati ed eventualmente maggiormente dettagliati i vari aspetti enunciati;
- 3) Di approvare, quale parte integrante della presente deliberazione, gli **ALLEGATI '1' e '1bis'** recanti la sintesi ricognitiva dei provvedimenti vigenti sulle aree perimetrate dalla Scheda n. 168 "Area Causacca";
 - 4) Di dare atto che la presente deliberazione sarà pubblicata all'Albo Pretorio, mentre sul sito Internet del Comune di Faenza (<http://www.comune.faenza.ra.it/Guida-ai-servizi/Settore-Territorio/La-Pubblicazione-dei-Procedimenti>) è disponibile per la libera visione la documentazione costitutiva del provvedimento urbanistico in oggetto, comprensiva degli allegati tecnici, a far data dalla comunicazione alla Commissione Consiliare III "Ambiente e Assetto del Territorio";
 - 5) Di disporre che entro 10 gg sia data comunicazione ai proprietari delle aree interessate dal presente SIO dell'avvenuta approvazione;
 - 6) Di dare atto che il provvedimento non necessita di copertura finanziaria ed è privo di riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economico-finanziaria, mentre avrà riflessi sul patrimonio dell'ente, in quanto

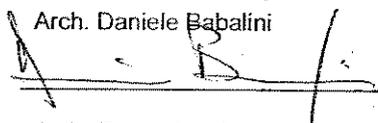
verranno acquisite nuove aree a seguito dell'attuazione degli interventi previsti;

- 7) Di dichiarare l'immediata eseguibilità del provvedimento, a termini del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, stante l'urgenza di definire con tempestività i rapporti derivanti dal presente provvedimento.

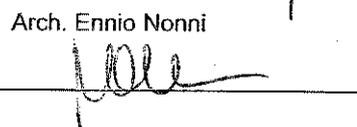
A norma dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000, SI ATTESTA, per l'atto in oggetto:

LA REGOLARITA' TECNICA E AMMINISTRATIVA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA:

Arch. Daniele Babalini


IL DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO:

Arch. Ennio Nonni


PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

in merito alla presente proposta di deliberazione, considerato che :

- è dotata di copertura finanziaria;
- non necessita di copertura finanziaria;
- ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;
- non ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

si esprime parere positivo.....

si esprime parere negativo

eventuali motivazioni

.....

ALL. A

All. "A" parte integrante delibera C.P. n. 310
ARCHITETTO VINCENZO LEGA
C.so Matteotti, 2 - FAENZA (RA) 48018

18 DIC. 2013

IL SEGRETARIO GENERALE
d.ssa Roberta Fiorini

COMUNE DI FAENZA

Tit. 06 Cl. 02

Data 05 NOV. 2013

Prot. Gen. 43656

RELAZIONE TECNICA

L'area è parte della Scheda di PRG n. 168 – AREA CAUSACCA.

Allo stato attuale delle cose, si ritiene estremamente improbabile che nel breve termine vi saranno realistiche possibilità di una realizzazione delle opere previste nell'area definita della scheda stessa, pertanto, con questa proposta di SIO, si chiede lo stralcio dell'area di **proprietà della Molino Spadoni SPA** in quanto si ritiene **funzionalmente autonoma**.

Infatti non insistono sulla medesima superfici interessate da viabilità generale ed altre opere di urbanizzazione strategiche per la realizzazione dell'intero comparto.

Con questo SIO oltretutto vengono a realizzarsi interamente le quote di standard pubblico esaurendo totalmente la percentuale del 15% della S.t.: precisamente del 10% per quanto concerne il verde pubblico e del 5% per quanto riguarda il parcheggio pubblico.

Ciò avviene con la realizzazione a carico della **Molino Spadoni SPA** della controstrada parallela alla Via Granarolo e delle quote di parcheggio e verde pubbliche integrate con la stessa, secondo i capitolati e modalità che saranno allegati al Progetto Unitario e in conformità al progetto redatto dall'UTC relativo alla valorizzazione del Canale Naviglio.

Per quanto riguarda l'allacciamento ai servizi (rete fognaria, acquedotto, rete distribuzione gas e allacciamento elettrico) avverranno in maniera autonoma secondo i tracciati indicati nelle tavole allegate, usufruendo della servitù di passaggio concessa dal Sig. Gatti.

Con Enel è stata definita ed è in fase di rilascio l'autorizzazione alla collocazione della cabina di trasformazione nella posizione indicata nella tavola allegata, mentre con HERA sono già state definite e preventivate le modalità di allaccio fognario e del gas e identificati i tracciati e i punti di allaccio e fornitura.

IL CAPO SERVIZIO PROGETTAZIONE
URBANISTICA - AMBIENTALE
(Arch. Daniele Babalini)

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Va premesso che quanto si andrà a realizzare con il SIO saranno opere funzionali all'attività che si prevede di realizzare negli edifici esistenti direttamente collegati all'area stessa ovvero un'attività di **ristorazione e ricettività**.

Tali attività avranno sede negli edifici attualmente soggetti a recupero che insistono in un lotto definito dal PRG vigente come : area a verde privato; tali edifici sono classificati di valore tipologico in quanto costituivano un complesso produttivo composto da vari edifici risalenti ad epoche diverse che vanno dagli ultimi anni del XVII secolo agli inizi del XX, essendosi trasformati da luogo di allevamento di bachi da seta a cantina vinicola.

Pertanto la necessità è quella di risolvere in maniera adeguata le problematiche di accesso dalla via Granarolo e di realizzare un'ampia dotazione di parcheggi, oltretutto necessario per richiedere il cambio d'uso degli edifici collocati nell'area a verde privato.

Per cui, una volta realizzata la parte pubblica e la viabilità secondo i parametri previsti dalla norme, per il momento, tutta l'area rimanente **sarà usata come piazzale alberato di sosta per le auto** e sede del bacino di laminazione, pur mantenendo ovviamente tutte le potenzialità volumetriche di costruzione.

L'accesso avverrà nel medesimo punto in cui ora ci si immette nella via Granarolo

La proprietà della stradina che da accesso alla proprietà Spadoni e Gatti è di metà ciascuno e l'imbocco verrà allargato secondo le prescrizioni dell'UTC in fase di redazione del Progetto Untario, comprendendo proprietà della ditta Gatti e della Molino Spadoni.

La contro-strada comprensiva di percorso ciclopedonale compreso fra aiuole si immetterà nell'area privata in attesa della futura urbanizzazione limitrofa che proseguirà l'opera ; a margine verranno realizzati i parcheggi pubblici in asfalto .

Il livello della contro strada sarà mantenuto alla pari della via Granarolo per cui il raccordo con il terreno privato, più basso di circa un metro, avverrà con una lieve scarpata inerbita di circa nove metri di profondità piantumata come da accordi con gli uffici competenti.

In asse con l'ingresso all'attività che si insedierà nei vecchi edifici, sarà realizzata la strada interna principale di accesso, accentuata visivamente con un'alberatura laterale ad effetto "viale"; a lato verrà mantenuta la vigna che salverà la visuale prospettica sugli edifici e nella rimanente parte del terreno si realizzerà un "piazzale di parcheggio alberato con fondo realizzato in stabilizzato.

Dal punto di vista della valutazione dell'invarianza idraulica (di cui si allega il parere di fattibilità rilasciato dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale) si è pensato di dividere la proprietà in tre sottozone autonome.

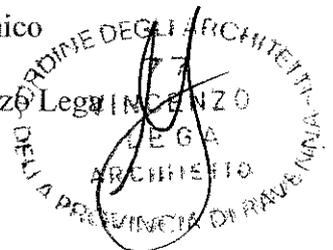
Nella Zona 1, di dimensioni maggiori in quanto comprendente tutta l'area della controstrada e circa metà del parcheggio privato alberato, si propone di utilizzare come bacino di laminazione la vigna esistente, in quanto situata a quota inferiore rispetto alla restante area.

Per quanto riguarda le Zone 2 e 3 (Zona 2 comprendente la restante porzione del parcheggio privato alberato; Zona 3 comprendente l'area individuata come "Area a Verde Privato") saranno creati dei piccoli bacini adeguatamente dimensionati per consentire un corretto deflusso delle acque

Si allega il documento costituito per ora da una scrittura privata da perfezionare successivamente con atto adeguato, nel quale i signori Gatti assentono alle opere di cui si è accennato.

Il tecnico

Arch. Vincenzo Lega



DDB/ev 6388
PROT. N.
ns. rif. 5768/13
Risposta a nota in data 3/10/13

LUGO, 29 OTT. 2013

OGGETTO: Richiesta di **parere di fattibilità** al progetto di trasformazione urbanistica dell'area di proprietà "Molino Spadoni S.p.a.", della superficie complessiva di 22.300 mq, posta in via Granarolo in comune di Faenza. Scarico indiretto nel canale di scolo consorziale "Fiume Vetro". Invarianza idraulica.



E, per conoscenza

Spett.le Arch. Vincenzo Lega
Corso Matteotti, 2
48018 Faenza (RA)

Spett.le Molino Spadoni S.p.a.
via Ravegnana, 746
48125 Cocolia Ravenna (RA)

Con riferimento alla richiesta indicata a margine e di pari oggetto, tesa ad acquisire il **parere di fattibilità** in merito al progetto di trasformazione urbanistica dell'area di proprietà della Molino Spadoni S.p.a., posta all'altezza della via Granarolo, preso atto del progetto di massima elaborato, delle motivazioni strettamente dettate da strumenti urbanistici in relazione alla pratica edilizia di cui al fascicolo citato, con la presente si esprime il **parere di fattibilità favorevole** alla soluzione di massima proposta in ordine alla distribuzione delle opere idrauliche necessarie al contenimento degli esuberanti di portata sull'area oggetto di intervento.

Qualora la Società in indirizzo intendesse procedere all'esecuzione delle opere di trasformazione urbanistica dovrà inoltrare presso lo scrivente idonea istanza, ai sensi dell'art. 20 delle norme di attuazione del Piano Stralcio del Bacino del Torrente Senio dell'Autorità di Bacino del Reno.

Si precisa sin da ora che in sede della redazione del progetto definitivo occorrerà stabilire il regime delle servitù attive di scolo esistenti tali da sancire le modalità di sgrondo delle acque di origine meteorica nel canale di scolo consorziale Fiume Vetro.

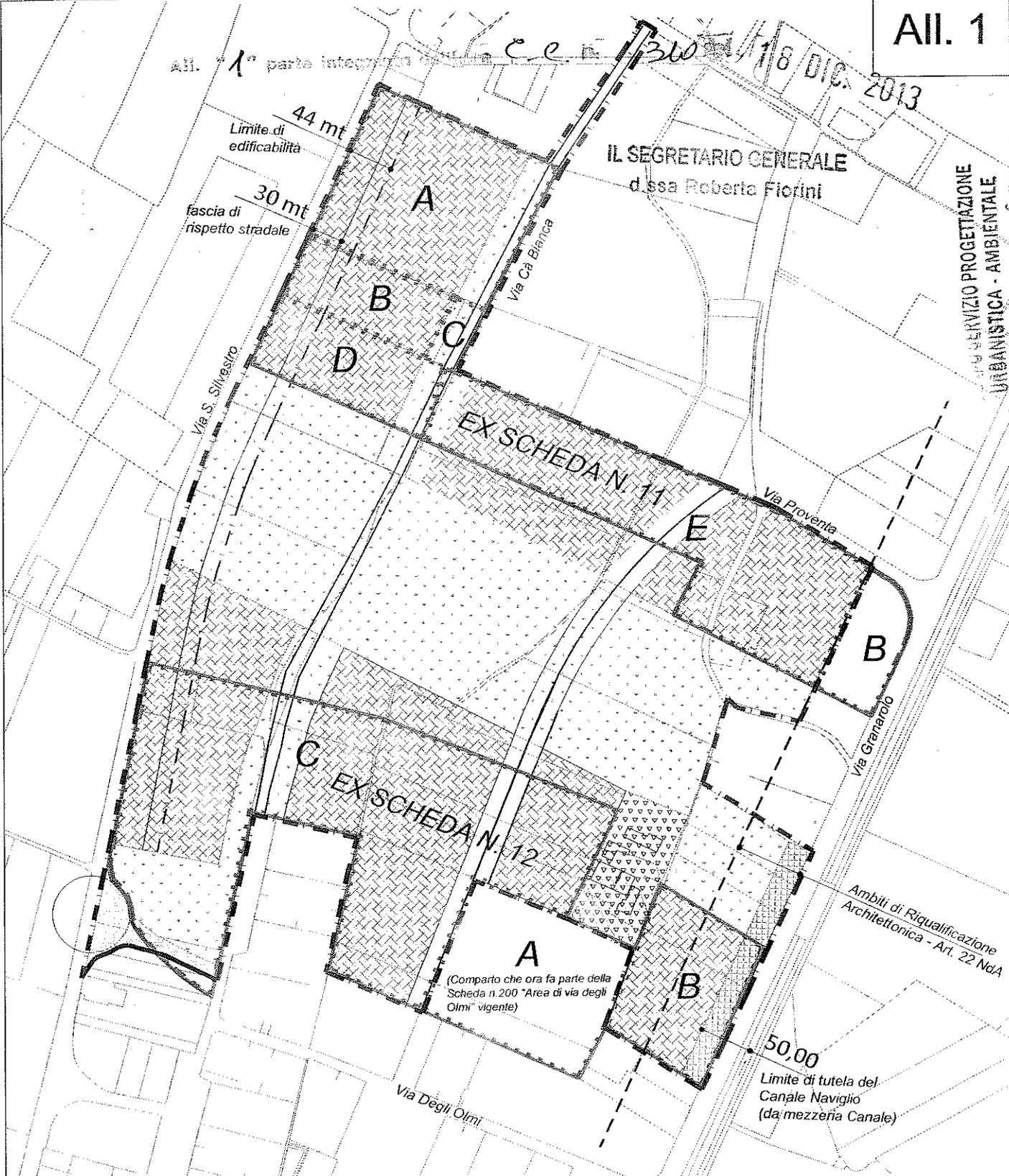
Con distinti saluti.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO TECNICO - AGRARIO
(Dott. Ing. Elvio Cangi)



Al. "A" parte integrante di...

18 DIC. 2013



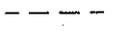
IL SEGRETARIO GENERALE
d.ssa Roberta Fiorini

SERVIZIO PROGETTAZIONE
URBANISTICA - AMBIENTALE

Ambiti di Riqualificazione
Architettonica - Art. 22 NdrA

(Comparto che ora fa parte della
Scheda n. 200 "Area di via degli
Olmi" vigente)

50,00
Limite di tutela del
Canale Naviglio
(da mezz'ora Canale)

- | | | | |
|---|--|--|---|
|  | Perimetro Scheda n. 168 vigente |  | Viabilità strutturale di progetto |
|  | Perimetro EX Scheda di PRG n. 11
(subcomparti individuati con Atto CC 5845/532 del
19.12.2002) |  | Verde privato |
|  | Perimetro EX Scheda di PRG n.12
(subcomparti individuati con Atto CC n. 5440/491 del
28.11.2002) |  | Fascia di rispetto da attrezzare
come controstrada |
|  | Perimetro Sub comparti già oggetto di SIO |  | Area per viabilità |
|  | Zona di concentrazione dell'edificato |  | Art. 22 Ambiti di riqualificazione
architettonica e ambientale |
|  | Area pubblica da attrezzare e cedere |  | Limite di edificabilità ml. 44 |
| | |  | Eventuale viabilità minore di progetto |

RICOGNIZIONE SUI PROCEDIMENTI URBANISTICI INERENTI LE AREE NELLA SCHEDA N. 168 "AREA CAUSACCA"

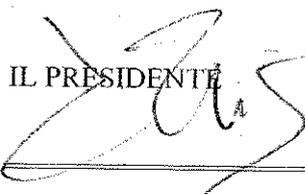
ALL. 1 bis

SCHEDA PRG	COMP.	ATTI	SUB COMP.	MODALITA ATTUATIVE	ATTI SUCCESSIVI e MODIFICHE	TITOLI ABILITATIVI	ATTUAZIONE E NOTE
EX Scheda n. 11 (PRG '98 Atto GP n. 397/22571 del 29.04.1998)	A	SIO C.C. n. 5845/532 del 19.12.2002 (Suddivisione in 5 Sub comparti)	A	PU	- Atto G.C. n. 2935/247 del 17.06.2003 avente per oggetto: "Scheda n.11 sub ambito A "Area Via Proventia" (Tav. P3 PRG '96). Progetto Unitario per la trasformazione del comparto produttivo sito in località San Silvestro - atto di C.C. n. 29356/183 del 14.07.2010 Variante al SIO del 19.02.2002 (per il completamento delle opere di urbanizzazione del Sub A) - atto CC n. 160 del 14.06.2011 Var. al SIO del 2002 e 2010.	PdC n. 156 del 24.07.2003	Porzione di SIO ATTUATA in vigore
			B	PU	- PU approv. Atto G.C. n. 299 del 22.07.2003	PdC n. 738 del 17.07.2003	Porzione di SIO ATTUATA in vigore
			C	PU	- PU approv. Atto CC n. 183 del 14.07.2010 in VARIANTE al SIO n. 5845 del 19.12.2002	PdC n. 42 del 19.04.2012	Porzione di SIO ATTUATA in vigore
			D	PU	/	/	Porzione di SIO decaduta a seguito della VAR. 14
			E	PP	/	/	Porzione di SIO decaduta a seguito della VAR. 14
B	PU			- PU approv. Atto G.C. n. 2836/198 del 31.05.2001	Concessione Ed. n. 281 del 19.07.2001 e C.E. in Variante n. 545 del 19.12.2002	Porzione di SIO ATTUATA, In vigore	
EX Scheda n. 12 (PRG '98 Atto GP n. 397/22571 del 29.04.1998)	A (*)	SIO C.C. n. 5440/491 del 28.11.2002 (Suddivisione in 3 Sub comparti)	A (*)	PU	Sub comparto individuato come parte della nuova Scheda n. 200 con l'atto CC n. 2276/108 del 29.05.2008	/	/
			B	PU	/	/	Porzione di SIO decaduta a seguito della VAR. 14
			C	PP	/	/	Porzione di SIO decaduta a seguito della VAR. 14
Scheda n. 168 VIGENTE	(atto di CC 5724/383 del 22.12.2005 VARIANTE 14)		(unione Scheda n. 11 con Scheda n. 12)	PP		/	IL SEGRETARIO d.ssa Roberta

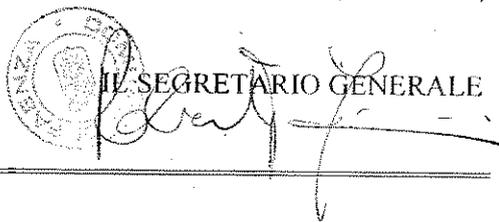
(*) il comparto A della scheda n. 12 successivamente è diventato parte della scheda n. 200 "Area di via degli Olmi" istituita con la VAR. 38 atto CC n. 2276/108 del 29.05.2008.
 ▲ la Variante 14 ha stabilito la validità dei procedimenti urbanistici approvati (SIO), procrastinandola di 18 mesi dopo la data di approvazione della variante stessa. Tale termine è scaduto nel 2006.

PU = Progetto unitario PP = Piano particolareggiato
 IL CAPO SERVIZIO PROGETTAZIONE URBANISTICA - AMBIENTALE

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE



La presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Faenza per 15 giorni consecutivi

E' eseguibile dal giorno della sua adozione, per dichiarazione di immediata eseguibilità

Faenza, ²⁰ 18 dicembre 2013

IL SEGRETARIO GENERALE



Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio;

certifica

che la presente deliberazione:

è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Faenza per 15 giorni consecutivi dal _____ al _____

è stata ripubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Faenza per 15 giorni consecutivi dal _____ al _____

è divenuta esecutiva il giorno _____, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione

Faenza, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

"B, e, A, F"

... di cui al presente provvedimento sono
... negli atti d'Archivio al prot. n. 411 e
anno 2013/2014.

