

Att. "A"



COMUNE di FAENZA
Settore Territorio

ADOTTATO	ATTO C.C. n. 116 (Var. n. 62)	del 23 aprile 2012
	ATTO C.C. n. 277 (VALSAT Var. n.62)	del 12 novembre 2012
B.U.R.	n. 83 (Var. n. 62)	del 23 maggio 2012
	n. 267 (VALSAT Var. n.62)	del 5 dicembre 2012
APPROVATO	ATTO C.C. n.	del

VARIANTE al PRG n. 62

Aree pubbliche ed altre modifiche minori

APPROVATO CON ATTO

C.C. n. 236 del 28.10.2013

Relazione Tecnica e variazioni grafiche

IL CAPO SERVIZIO PROGETTAZIONE
URBANISTICA - AMBIENTALE
Arch. Daniele Babalini

CONTRODEDUZIONE e APPROVAZIONE

Il Sindaco:
Giovanni Malpezzi

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

Il Dirigente
Ennio Nonni

Progettisti:
Ennio Nonni

Responsabile del procedimento:
Daniele Babalini

Collaboratori:
Cinzia Neri
Daniele Bernabei
Silvia Laghi

Luglio 2013

	<i>Pag.</i>
1. Relazione Tecnica	4
2. I dati della Variante	7
3. Verifica dimensionamento	10
4. Oggetto delle variazioni	14
4.1 “Area Via Granarolo n. 72” - NUOVA Scheda n. 211	
<i>Relazione</i>	15
<i>Estratto catastale</i>	18
<i>Estratto PSC</i>	18
<i>Stato attuale PRG – Tav. P2 – stralcio CT: tav. n. 23</i>	19
<i>Stato modificato PRG – Tav. P2 – stralcio CTR: tav. n. 23</i>	20
ADOZIONE – Tav. P3 – NUOVA SCHEDA n. 211	21
CONTRODEDUZIONE – Tav. P3 – NUOVA SCHEDA n. 211	22
4.2 Area Mezzeno	
<i>Relazione</i>	24
<i>Estratto catastale</i>	27
<i>Estratto PSC</i>	28
<i>Stato attuale PRG – Tav. P2 – stralcio CTR: tav. n. 25</i>	29
<i>Stato variato PRG – Tav. P2 – stralcio CTR: tav. n. 25</i>	30
4.3 Area Scheda n. 15 “Area di Via Granarolo 1”	
<i>Relazione</i>	31
<i>Estratto catastale</i>	35
<i>Estratto PSC</i>	35
<i>Stato attuale PRG – Tav. P2 – stralcio CTR: tavv. nn. 24-34</i>	36
<i>Stato attuale PRG – Tav. P3 – Scheda n. 15</i>	37
ADOZIONE – Tav. P3 – Scheda n. 15	38
CONTRODEDUZIONE – Tav. P3 – Scheda n. 15	39
4.4 “Area di Via Salita” – NUOVA Scheda n. 212	
<i>Relazione</i>	41
<i>Estratto catastale</i>	48
<i>Estratto PSC</i>	49
<i>Stato attuale PRG – Tav. P2 – stralcio CT: tavv. nn. 55-56</i>	50
<i>Stato modificato PRG – Tav. P2 – stralcio CTR: tavv. nn. 55-56</i>	51
ADOZIONE – Tav. P3 – NUOVA SCHEDA n. 212	52
CONTRODEDUZIONE – Tav. P3 – NUOVA SCHEDA n. 212	53
4.5 Area Scheda n. 32 “Area Via Cesarolo” – limite all’edificabilità	
<i>Relazione</i>	56
<i>Estratto catastale</i>	58
<i>Estratto PSC</i>	59
<i>Stato attuale PRG – Tav. P2 – stralcio CT: tav. n. 34</i>	60
<i>Stato attuale PRG – Tav. P3 – Scheda n. 32</i>	61
ADOZIONE – Tav. P3 – Scheda n. 32	64
CONTRODEDUZIONE – Tav. P3 – Scheda n. 32	67

	Pag.
4.6 Area “Centro civico Borgo”	
<i>Relazione</i>	71
<i>Estratto catastale</i>	73
<i>Stato attuale PSC</i>	73
<i>Stato attuale – Tav. P2 – stralcio CTR 1:5000: tav. n. 34</i>	74
<i>Stato variato – Tav. P2 – stralcio CTR 1:5000: tav. n. 34</i>	75
4.7 Area di Via Campidori	
<i>Relazione</i>	76
CONTRODEDUZIONE – Tav. P1 NdA – art. 21.1.6	78
<i>Estratto catastale</i>	79
<i>Stato attuale PSC</i>	79
<i>Stato attuale – Tav. P6.1 – stralcio</i>	80
<i>Stato variato – Tav. P6.1 – stralcio</i>	81
4.8 Area ex Chiesa dei Servi	
<i>Relazione</i>	82
CONTRODEDUZIONE – Tav. P1 NdA – art. 21.1.6	85
<i>Estratto catastale</i>	86
<i>Stato attuale PSC</i>	86
<i>Stato attuale – Tav. P6.1 – stralcio</i>	87
<i>Stato variato – Tav. P6.1 – stralcio</i>	88
4.9 Edificio in Via Masoni (Ex Pesa)	
<i>Relazione</i>	89
CONTRODEDUZIONE – Tav. P1 NdA – art. 6.1.2	91
<i>Estratto catastale</i>	93
<i>Stato attuale PSC</i>	93
<i>Stato attuale – Tav. P2 – stralcio CTR 1:5000: tav. n. 34</i>	94
<i>Stato variato – Tav. P2 – stralcio CTR 1:5000: tav. n. 34</i>	95

1. Relazione tecnica

Premesse

Al fine di razionalizzare e contenere il numero degli atti garantendo al contempo l'ordinato assetto del territorio, la presente Variante al PRG raccoglie alcune proposte di modifica di limitata portata, di tipo cartografico, caratterizzate da contenuti di diversa natura, alcuni dei quali di interesse generale o concernenti direttamente aree pubbliche.

Non si tratta pertanto di una variante tematica omogenea o unitaria dal punto di vista della distribuzione spaziale delle previsioni, ma nel complesso si configura come una ricognizione di lievi modifiche e/o rettifiche utili per l'aggiornamento e l'efficacia dello strumento urbanistico.

Nessuna delle variazioni in questione è destinata ad incidere sul dimensionamento insediativo del PRG, né per fini residenziali né per usi produttivi.

La presente Variante si compone anche dello specifico elaborato di Valsat, funzionale alla procedura di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi dell'art. 5 comma 5 della LR 20/00 e s.m.i..

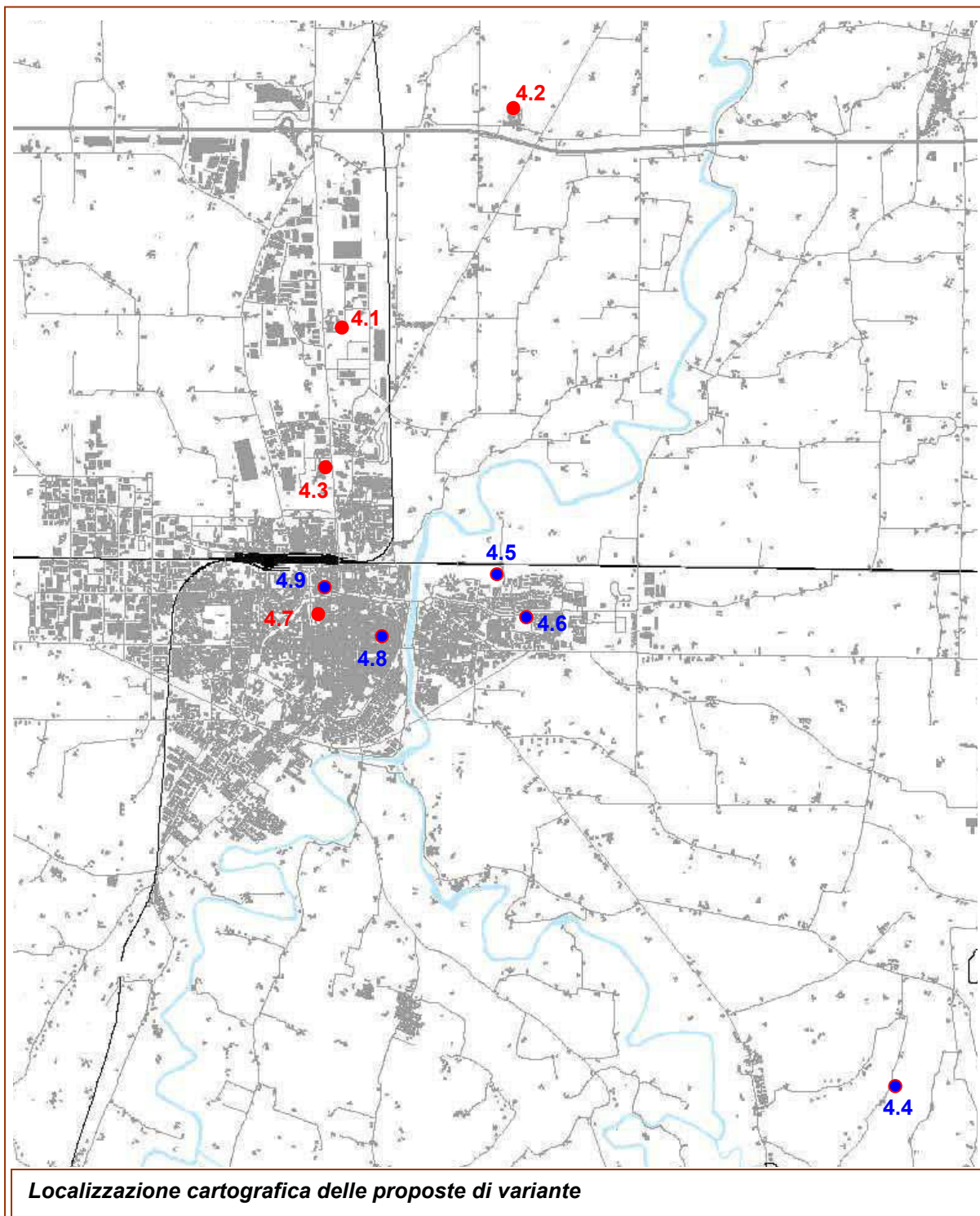
In merito alla verifica della compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio ai sensi della LR 19/98 e s.m.i. una relazione di approfondimento, relativa alla sola Area Via Granarolo n. 72, supporta la Variante.

La presente relazione è redatta considerando i pareri acquisiti nell'iter per l'approvazione del provvedimento.

IN SINTESI, LA VARIANTE SI COMPONE DELLE SEGUENTI PROPOSTE:

- 4.1** "Area Via Granarolo n. 72" - NUOVA Scheda n. 211
- 4.2** Area Mezzeno
- 4.3** Area Scheda n. 15 "Area Via Granarolo 1"
- 4.4** "Area di Via Salita" – NUOVA Scheda n. 212 (**area pubblica**)
- 4.5** Area Scheda n. 32 "Area Via Cesarolo" – limite all'edificabilità (**area pubblica**)
- 4.6** Area "Centro civico Borgo" (**area pubblica**)
- 4.7** Area di Via Campidori
- 4.8** Area ex Chiesa dei Servi (**area pubblica**)
- 4.9** Edificio in Via Masoni (Ex Pesa) (**area pubblica**)

Il presente documento, anche in considerazione di quanto sopra espresso, è organizzato in modo da fornire una descrizione autonoma di ogni proposta.



2. I dati della Variante

L'Amministrazione Comunale nel dare risposta favorevole alle variazioni per i casi in precedenza elencati, ha approntato la presente variante al PRG che dimensionalmente NON è interessata da incrementi produttivi e/o residenziali.

La procedura

Il Comune di Faenza risulta dotato di:

- PRG approvato con atto GP n.397/22571 del 29.04.1998 e successive varianti;
- PSC approvato con atto CC 5761/17 del 22.01.2010.

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 previsioni dei piani sovraordinati.*

....."

Nello specifico, la variante n. 62 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, né alle modifiche delle destinazioni d'uso che incidano sugli standard urbanistici di aree per servizi pubblici.

Successivamente all'adozione e all'integrazione della stessa, atti avvenuti rispettivamente con espressioni del Consiglio Comunale n. 116 del 23.04.2012 e 277 del 12.11.2012, sono stati acquisiti i vari pareri richiesti ed aggiornati gli elaborati in relazione a tali contributi, fra i quali quelli della Provincia: è possibile pertanto procedere all'approvazione della presente Variante al PRG n. 62 ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78 e nel rispetto dell'art. 41 della LR 20/00 e s.m.i..

Ulteriori considerazioni

La presente variante:

- non interferisce con altri provvedimenti di variante al PRG attualmente in corso (luglio 2013), come di seguito indicati:
 - Variante al PRG n. 50: “VARIANTE al PRG n. 50 – Scheda n. 182 “Area Via Don Giovanni Verità angolo Via San Martino”. – Adottata con atto C.C. Prot. n. 28 del 18.02.2013;
 - Variante al PRG n. 65: “Variante al PRG n. 65 - Scheda di PRG AL-3 “Area di Via S. Giovannino” - Adottata con atto di C.C. n. 250 del 11.10.2012;
- non contrasta con le previsioni del PSC approvato con atto C.C. n.5761/17 del 22.01.2010, risultando pienamente coerente con esse.

Elaborati costitutivi

La presente variante parziale al PRG è composta dal presente elaborato:

- **Relazione tecnica e variazioni grafiche
Controdeduzione e Approvazione** (Luglio 2013) **All. “A”**
- **Relazione sull’indagine geologica - geotecnica
e sismica eseguita in Via Granarolo** (Luglio 2013) **All. “B”**
- **VALSAT** (Luglio 2013) **All. “C”**

Elaborati di PRG interessati dalle modifiche introdotte

- **Tav. P1** - Art. 6.1.2 e Art. 21.1.6
- **Tav. P2** - CTR 1:5000 Tavv. nn. 23-24-25-34-55-56
- **Tav. P3** - Schede normative di Attuazione:
 - MODIFICA Scheda n. 15 “Area di Via Granarolo 1” (*parte normativa*)
 - MODIFICA Scheda n. 32 “Area Via Cesarolo” (*parte normativa*)
 - NUOVA Scheda n. 211 “Area Via Granarolo 72”
 - NUOVA Scheda n. 212 “Area di Via Salita”
- **Tav. P6.1** – Il Centro storico – Le aree per servizi: Faenza

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

Accertamento relativo alle potenzialità residue, del PRG, a seguito delle varianti adottate e/o approvate, che hanno inciso sulle stesse; successivamente alle quantificazioni trasmette alla Provincia con nota di seguito riportata.

PER IL DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO:

mq. 21.682 [mq. 39.569 – mq. 8.640 (v.59) – mq. 13.000 (v.65) + mq. 3.753 (v.66)].

PER IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE:

mc. 18.290 [mc. 23.686 – mq 5.396 (v.66)]

La presente variante al PRG n. 62 NON prevede incrementi e/o decrementi né sul residenziale né sul produttivo pertanto i residui risultano invariati.



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
--

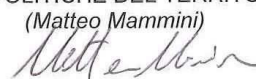
A questi valori fanno seguito tutti i conteggi meglio specificati nell'*allegato "C"* che riporta tutte le varianti adottate e/o approvate successivamente alla data del 20.04.2006.

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

4. Oggetto delle variazioni

4.1 Area Via Granarolo n.72 - NUOVA Scheda n. 211

RELAZIONE

Ubicazione dell'area oggetto di variante

L'area di intervento si estende per circa mq. 5.844 ed è posizionata a nord della ferrovia Bologna - Rimini tra la Via Granarolo, Via Einstein e Via Urbana.

Gli immobili in oggetto sono ubicati in un contesto urbanizzato che l'attuale PRG identifica come area a "verde privato"; detta area è stata stralciata dalla scheda di PRG n. 10 "Area CNR1" con la Variante al PRG n. 35, adottata in data 06.06.2007 e approvata in data 28.01.2010.

In base al PSC questi terreni ricadono all'interno del Polo Funzionale 10 denominato "Parco delle Arti e delle Scienze E. Torricelli" - Faventia e distretto della logistica". Per illustrare e comprendere meglio il contenuto della



Variante è necessario elencare una cronologia dei fatti, evidenziando i precedenti:

29.04.1998

Con atto G.P. n.397/22571 viene approvato il PRG '96 e l'area oggetto di variante viene inserita all'interno della scheda n. 10 "Area CNR 1", assoggettata a Piano particolareggiato.

28.06.2005 e 12.07.2005

Presentazione di osservazioni alla variante al P.P. di iniziativa privata – scheda n. 10 sub A, da parte del proprietario dell'area in oggetto (Prot.Gen. 3239/05) con la quale ne viene richiesto lo stralcio dal perimetro soggetto a P.P. ed il cambio di destinazione a verde privato, con le seguenti condizioni:

- il lotto stralciato deve essere collegato funzionalmente alle opere di urbanizzazione primaria realizzate con il PP CNR1 (accesso ed impianti tecnologici);
- la quota di parcheggio necessaria per l'eventuale realizzazione di ampliamenti residenziali di 100 mq, pari a circa 90 mq di parcheggio pubblico, deve essere assolta all'interno dell'area di intervento del PP stesso.

28.07.2005

Approvazione da parte del Consiglio Comunale, con atto C.C. n. 3695/237 del 28.07.2005 delle controdeduzioni contenute nel provvedimento relativo a: "Scheda n. 10 sub ambiti A e B2 "Area CNR 1" (Tav. P3 PRG '96): - *VARIANTE al Piano Particolareggiato di iniziativa privata (Sub. A) e al Progetto Unitario (sub. B2) per la trasformazione del comparto produttivo sito sulla Via Granarolo-Naviglio. CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE. - VARIANTE al SIO: Progetto del "Parco delle Arti e delle Scienze Evangelista Torricelli-Faventia"*

in base alle quali:

"Non è possibile accogliere la richiesta di destinare l'area a verde privato in quanto la stessa è ubicata all'esterno del perimetro che identifica il piano particolareggiato ed è destinata in PRG ad una previsione pubblica di "Zona per attrezzature civili".

Considerando però che le richieste rappresentano il perfezionamento di un accordo già in essere la cui validità dal punto di vista urbanistico è già stata avallata attraverso il SIO di cui all'atto C.C. n. 1643/120 del 27.03.2002 e successiva variante al SIO di cui all'atto C.C. n. 4445/401 del 25.09.2003, è opportuno che l'Amministrazione Comunale riconosca piena validità alle motivazioni addotte dall'osservante ed approvi l'indirizzo di dare piena soluzione a quanto richiesto dal Sig. Sangiorgi attraverso l'approvazione, in variante specifica al PRG, del progetto esecutivo di intervento sui fabbricati che verrà presentato dalla proprietà.

In attesa di questo progetto di variante al PRG nelle tavole di piano particolareggiato dovrà essere evidenziata la quota di parcheggio previsto a favore della ditta Sangiorgi (mq. 90,00)."

La controdeduzione detta le indicazioni richieste sulla quota di parcheggio da assolvere da parte della proprietà dell'area.

28.01.2010

Approvazione Variante al PRG n. 35, con atto C.C. n. 39/2010; con questa variante l'area in oggetto viene destinata a "verde privato".

17.06.2011

Viene presentata dal proprietario dell'area in questione una specifica richiesta di variante al PRG (Prot. Gen. N. 22999) come integrata dalla presentazione del progetto edilizio in data 16.02.2012 Prot.Gen. 0005678, per ottenere piena soddisfazione delle richieste pregresse (possibilità di ampliare).

Le motivazioni

Si da atto che:

- Lo standard richiesto (30 mq/100 MC.), computato con riferimento ai volumi determinati dalla eventuale SUL in ampliamento (in totale 100 mq), è già stato assolto all'interno della variante al Piano Particolareggiato "CNR1" di cui all'Autorizzazione n. 1379 del 11.12.2006 Prot. Ed. n. 1049 del 22.10.2004 (approvato con atto CC n. 3695/237 del 28.07.2006);
- Il proponente, nell'ambito della richiesta di Variante al PRG, ha presentato con Prot.Gen.0005678 il progetto edilizio dell'intervento in oggetto.

La presente Variante costituisce pertanto il perfezionamento tecnico-operativo per dare piena attuazione a quanto stabilito dal CC in data 28.07.2005 con atto n. 3695/237.

Considerazioni preliminari

In merito all'individuazione operata dal PSC che include l'area all'interno del polo funzionale n. 10, si evidenzia che l'Accordo territoriale per gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale e per i poli funzionali dell'Ambito faentino ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 20/00" sottoscritto in data 16.03.2010 dai sei comuni che hanno redatto in forma associata il PSC e dalla Provincia di Provincia, all'art. 3 stabilisce che trattasi di perimetrazione di massima.

L'esistenza del Polo Funzionale n.10 (PSC) a Faenza è determinata dalla presenza del Parco scientifico e dal distretto della logistica in adiacenza al nuovo scalo ferroviario, che il PRG approvato include rispettivamente in una zona classificata "Zone per attrezzature civili" – art. 21.1.6 e nella scheda n. 10 denominata "Area CNR1" art. 12 "Zone urbane di trasformazione: zone produttive miste di nuovo impianto" e soggetta a Piano Particolareggiato

Il progetto del Parco delle Arti e delle Scienze "E.Torricelli" è stato approvato determinando la esatta configurazione delle aree con delibera di C.C. n. 3695/237 del 28.07.2005.

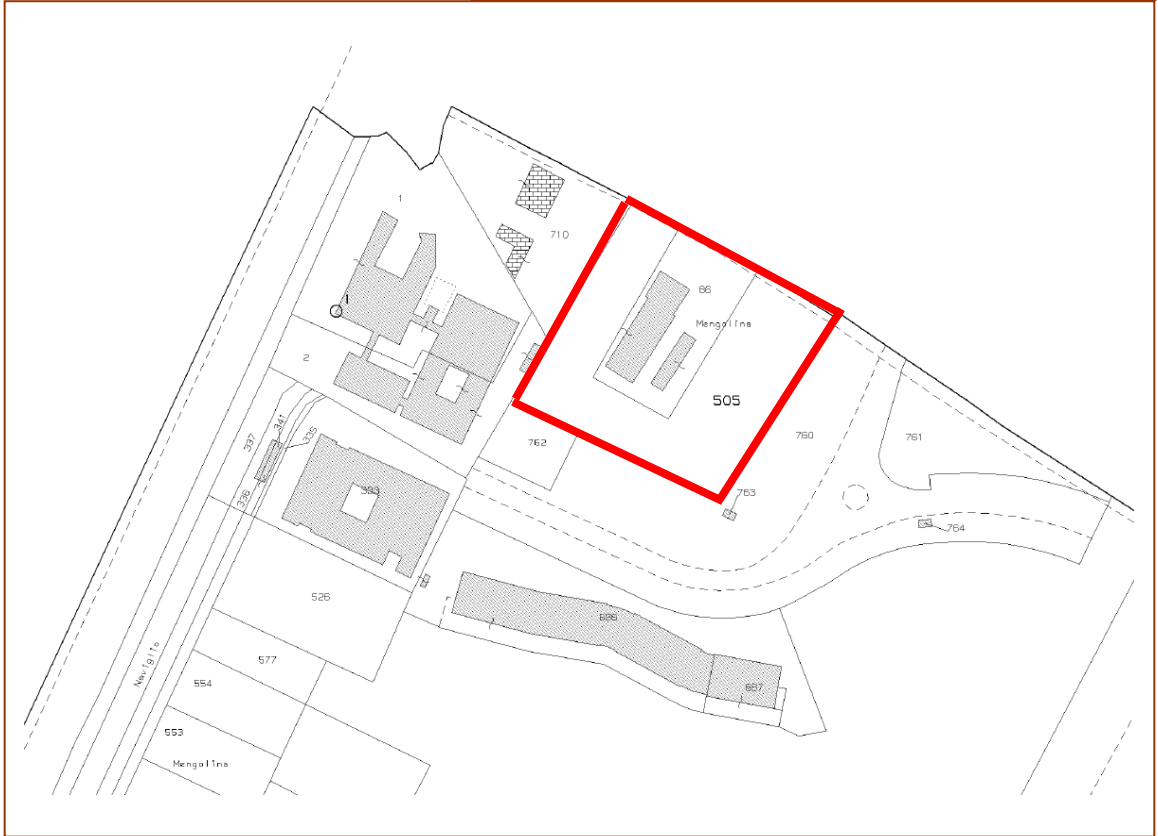
Alla luce di quanto fin qui osservato, si ritiene che l'attuazione della presente variante non si ponga in alcun contrasto con l'indicazione grafica di massima operata dal PSC.

Progetto

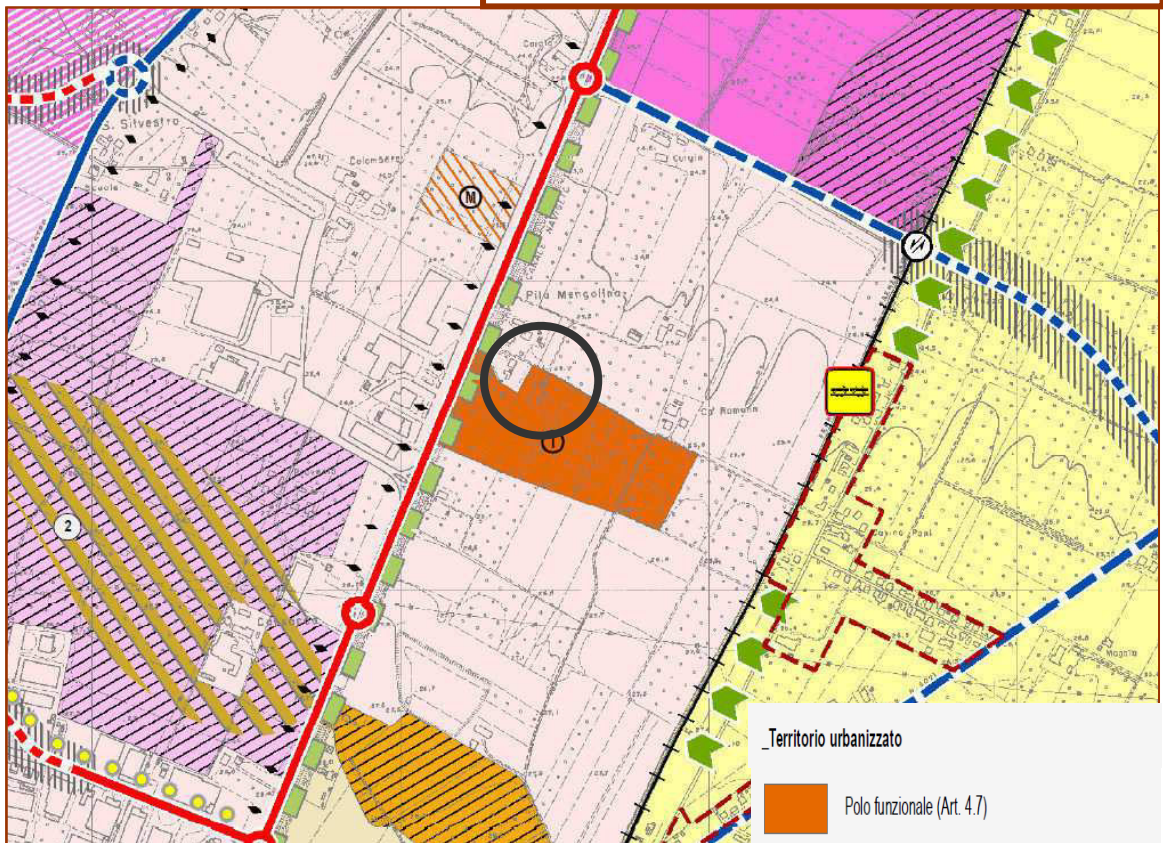
Viene prevista la redazione di una nuova scheda di PRG (n. 211), appositamente introdotta dalla presente Variante, che assoggetta l'attuazione del comparto, mantenuto a verde privato, a Permesso di Costruire, precisandone le modalità e possibilità insediative (visto il progetto edilizio presentato).

L'ipotesi di variazione al PRG vigente declina progettualmente la controdeduzione dell'Amministrazione Comunale all'osservazione n. 4 alla Variante al Piano particolareggiato CNR1 (Prot. Gen. 3239/05).

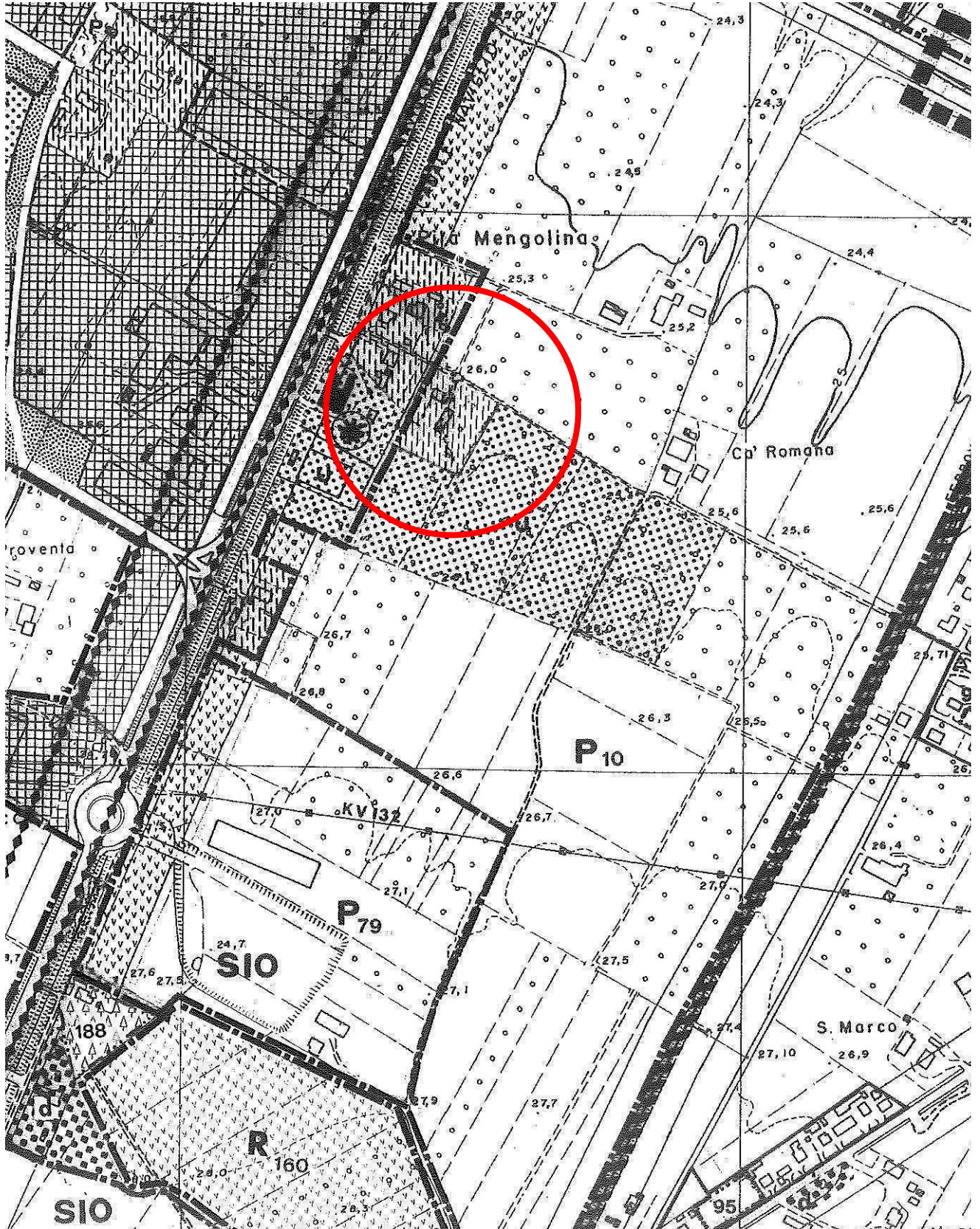
PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 66 - scala 1:2000



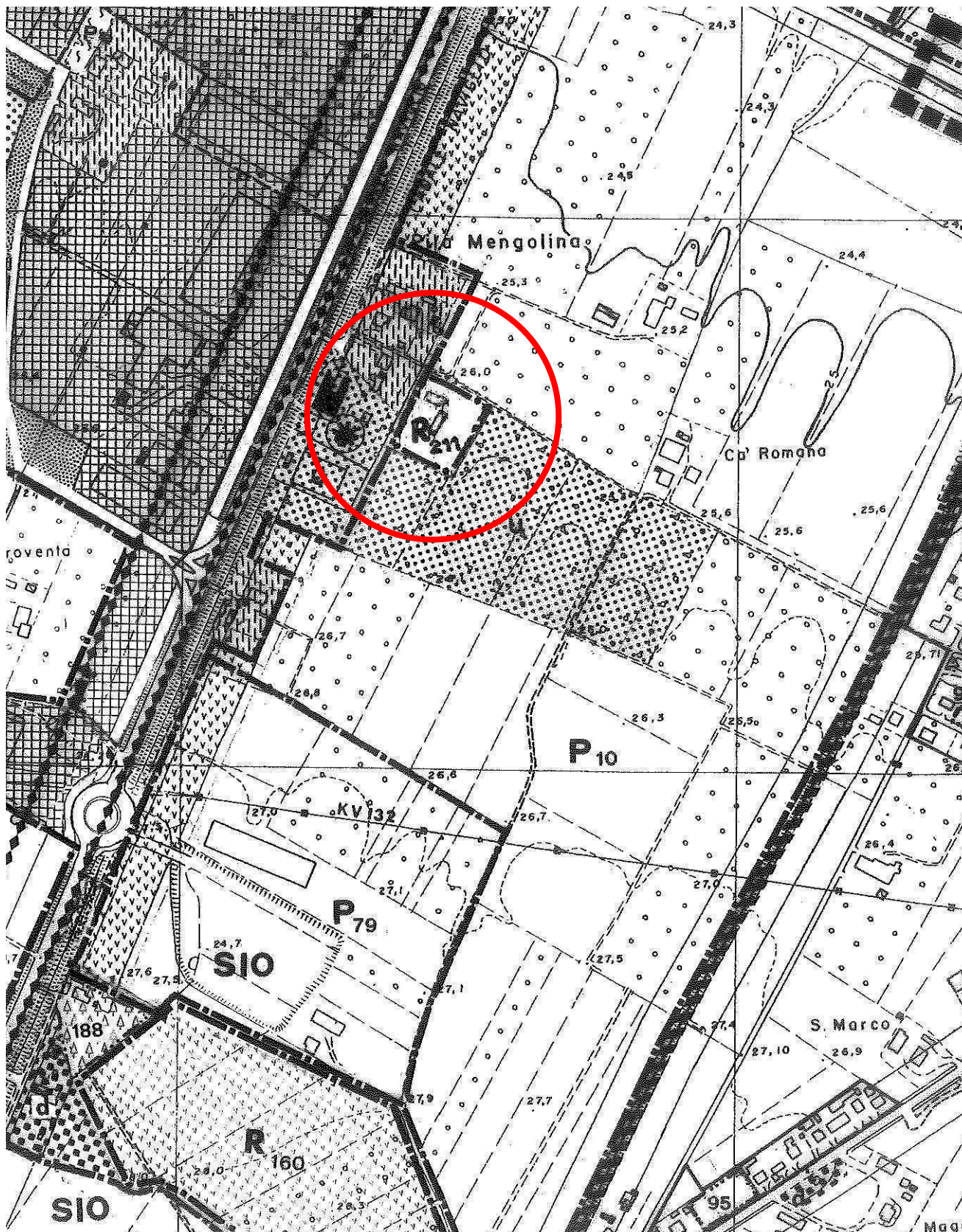
PSC – Tavola 3_7 Aspetti Strutturanti



STATO ATTUALE
Tav. P2 CTR 1:5000 - Tav. 23



STATO MODIFICATO
Tav. P2 CTR 1:5000 - Tav. 23



SCHEDA n° 211 : AREA "VIA GRANAROLO 72"**Art. 7 – Aree a verde privato****MODALITA' ATTUATIVE**

Strumento attuativo	– Permesso di costruire
----------------------------	-------------------------

Prescrizioni

- Demolizione e ricostruzione del corpo "B" con recupero del volume esistente a ricollocazione
- Regolarizzazione delle falde del nuovo fabbricato "B"
- Ampliamento massimo: 100 mq di SUL
- In sede di titolo edilizio deve essere verificata la funzionalità del sistema di regimazione delle acque meteoriche, estesa all'intera area perimetrata. Va evitata l'immissione di acqua meteorica sui suoli esterni alla proprietà, fatta salva l'adozione all'interno dell'area di idonei sistemi di laminazione
- Riqualficazione delle coperture con rimozione e sostituzione degli elementi in amianto

Note

- Lo standard previsto dall'art. 5.4 delle NdA pari a 30 mq/100mc è già stato assolto all'interno della Variante al Piano Particolareggiato CNR1 di cui all'Autorizzazione n. 1379 del 11.12.2006 Prot. Ed. n. 1049 del 22.10.2004 (approvato con Atto C.C. n. 3695/237 del 28.07.2006).

SCHEDA n° 211 : AREA "VIA GRANAROLO 72"**Art. 7 – Aree a verde privato****MODALITA' ATTUATIVE**

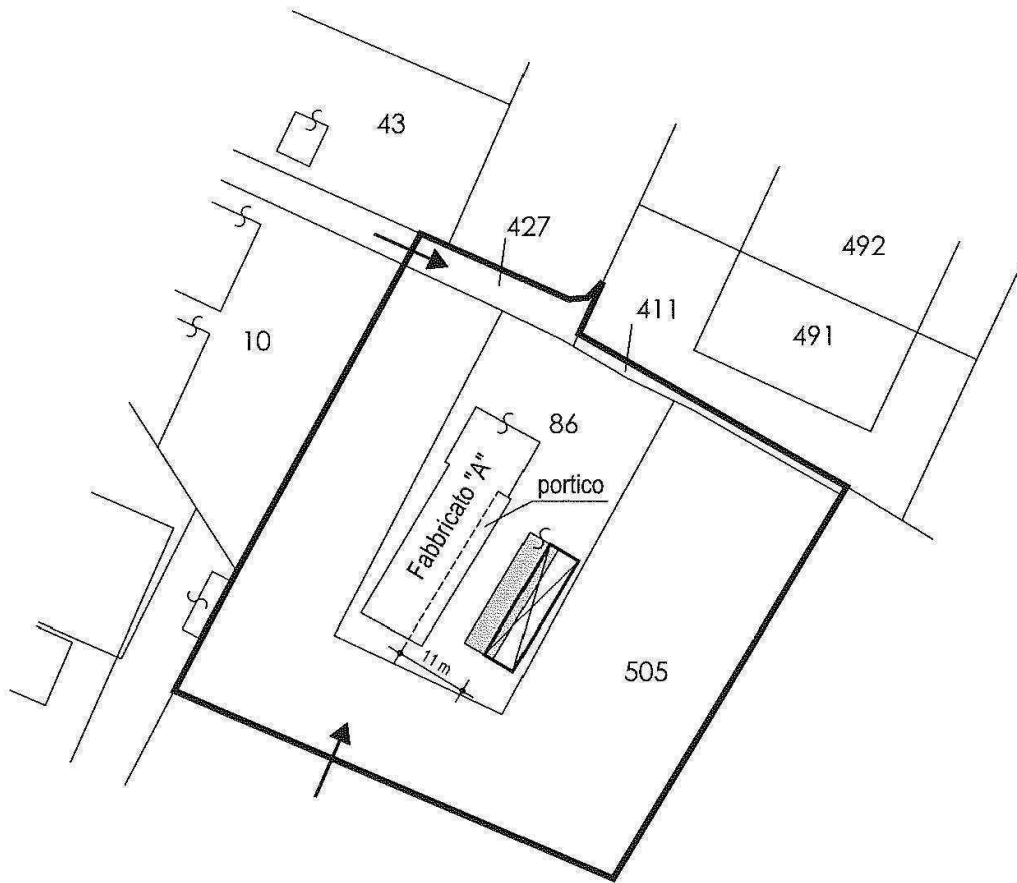
Strumento attuativo	– Permesso di costruire
----------------------------	-------------------------

Prescrizioni



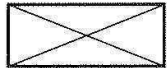

- Demolizione e ricostruzione del corpo "B" con recupero del volume esistente a ricollocazione
- Regolarizzazione delle falde del nuovo fabbricato "B"
- Ampliamento massimo: 100 mq di SUL
- In sede di titolo edilizio deve essere verificata la funzionalità del sistema di regimazione delle acque meteoriche, estesa all'intera area perimetrata. Va evitata l'immissione di acqua meteorica sui suoli esterni alla proprietà, fatta salva l'adozione all'interno dell'area di idonei sistemi di laminazione
- Riqualficazione delle coperture con rimozione e sostituzione degli elementi in amianto
- **L'area ricade in parte all'interno di una "zona di alta potenzialità archeologica" e in parte all'interno di una "zona di media potenzialità archeologica" prevista dal PSC. Per gli interventi di movimento terra per profondità maggiori a 1.00 m dal piano di campagna, al di fuori del sedime dei fabbricati esistenti, l'inizio dei lavori di scavo va comunicato -con elaborati esplicativi- almeno 30 giorni prima, alla Soprintendenza Archeologica che potrà subordinare l'intervento all'esecuzione di sondaggi preventivi o di altre verifiche. Trascorsi 30 giorni dalla comunicazione, senza che siano pervenute indicazioni da parte della Soprintendenza Archeologica, i lavori di scavo possono iniziare.**
- Per gli aspetti geologici si dovrà tenere in considerazione che l'area è soggetta ad un fattore di amplificazione sismica pari a 1,8 (per l'intervallo spettrale 0,1 s < to <0,5 s). La fase attuativa dovrà rispettare il parere in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità del territorio formulate dalla Provincia con atto G.P. n. 71 del 27.03.2013 (Variante al PRG n. 62)
- E' vietata la localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi
- Ogni trasformazione dovrà avvenire nel rispetto della classificazione operata dal Piano di Classificazione Acustica
- In fase attuativa deve essere rispettato il parere di cui alla Delibera di G.P. n. 71 del 27.03.2013 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio (ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 19/2008)

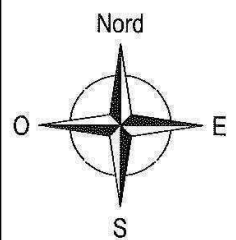
Note

- Lo standard previsto dall'art. 5.4 delle NdA pari a 30 mq/100mc è già stato assolto all'interno della Variante al Piano Particolareggiato CNR1 di cui all'Autorizzazione n. 1379 del 11.12.2006 Prot. Ed. n. 1049 del 22.10.2004 (approvato con Atto C.C. n. 3695/237 del 28.07.2006).



LEGENDA

-  Perimetro d'intervento
-  Fabbricato "B" da demolire e ricostruire
-  Nuova localizzazione del Fabbricato "B"
-  Accessi carrabili esistenti



Scala 1:1000

4.2 Area Mezzeno

RELAZIONE

L'area in oggetto, di dimensioni estremamente contenute (circa 242 mq.) è collocata in un contesto urbanizzato nella frazione di Mezzeno.

Si tratta di un'area pianeggiante inedita, inclusa in un tessuto residenziale e collocata fra il tessuto urbano più datato e quello sorto in epoca più recente, al termine di una viabilità di quartiere che si innesta su Via Mezzeno.



Strumentazione urbanistica vigente

Il PRG include l'area in oggetto parte in "Zona di completamento a prevalenza residenziale" Art. 12.2.1 (indice IF = 1,85 mc/mq). e parte in "Zone per la viabilità" di cui all'art. 21.1.10 delle NdA.

Il PSC vigente include tutti questi terreni all'interno dell' "Ambito urbano consolidato" di cui all'art. 4.3 delle relative Norme di Attuazione.

Atti precedenti

- L'attuale previsione di PRG è stata introdotta con la Variante generale al PRG approvata con atto G.P. n. 397/22571 del 29.04.1998.

Data : maggio 2010

In occasione della pubblicazione della Variante al PRG n. 41 "Consolidamento di attività produttive ed altre azioni di interesse pubblico" (Adottata con atto di C.C. n.52 del 04/02/2010), i proprietari del fondo in oggetto hanno formulato un'osservazione (Prot. Gen. N. 18737 del 13.05.2010) chiedendo l'eliminazione della previsione stradale, ritenendo decaduto il vincolo esistente sulla porzione interessata.

Data: ottobre 2010

Il Comune, in sede di controdeduzione della Variante n. 41 (poi approvata con atto di C.C. n.243 del 25/10/2010), ha specificato di ritenere l'osservazione non pertinente in quanto riferita ad un'area non considerata dalla variante stessa, né attinente ad essa.

Il medesimo dispositivo ha comunque esplicitato l'intenzione di esaminare la richiesta nell'ambito di uno strumento appropriato, precisando a livello programmatico, di esprimere l'indirizzo di eliminare il piccolo tratto di strada prevista nel PRG.

Procedura

Posto che, in sintesi:

- viene proposto unicamente di variare la destinazione di una modesta fascia di terreno da "Zone per la viabilità" Art. 21.1.10 a "Zone di completamento a destinazione residenziale" Art. 12.2.1, annettendo pertanto tale area all'interno della zona residenziale già individuata dal PRG. L'area in questione ha una dimensione modesta pari a circa mq. 242 (m. 30 di lunghezza per 8 di larghezza circa) ;
- la previsione contenuta nel PRG vigente, insistente su un'area ad oggi privata, era finalizzata a realizzare il collegamento fra due viabilità pubbliche esistenti che attualmente terminano a fondo cieco, entrambe perpendicolari a Via Mezzeno, dalla quale trovano accesso. Tale soluzione, se realizzata, comporterebbe una diversa viabilità di servizio alla frazione che verrebbe modificata dall'attuale sistema "a pettine" attestato su Via Mezzeno ad un percorso continuo a "U", con stacco ed innesto sulla medesima Via Mezzeno;
- la modesta area per cui si propone l'edificazione è già interclusa in situazioni edificate.

Considerato che:

- il numero dei veicoli transitanti sulle strade di quartiere in questione, riconducibili esclusivamente alle necessità strettamente abitative dei residenti, risulta estremamente esiguo;
- le distanze dei percorsi interni alla frazione sono estremamente contenute;
- il rango della viabilità interessata e la portata delle modifiche attese sono decisamente circostanziate e localizzate puntualmente, così che non incidono su altri tronchi stradali;
- nell'ambito della recente trasformazione del comparto residenziale, adiacente all'area in oggetto, è stato ricavato al termine della viabilità a fondo cieco un parcheggio pubblico che consente l'inversione di marcia in condizioni di sicurezza;

Le motivazioni

E' intenzione dell'A.C. eliminare dagli elaborati di PRG una previsione di viabilità che non trova riscontro nella programmazione attuale e che comporta delle limitazioni, senza concretizzare aspetti di pubblica utilità, all'attività del privato che è intenzionato alla trasformazione dell'area residenziale annettendovi la porzione interessata.

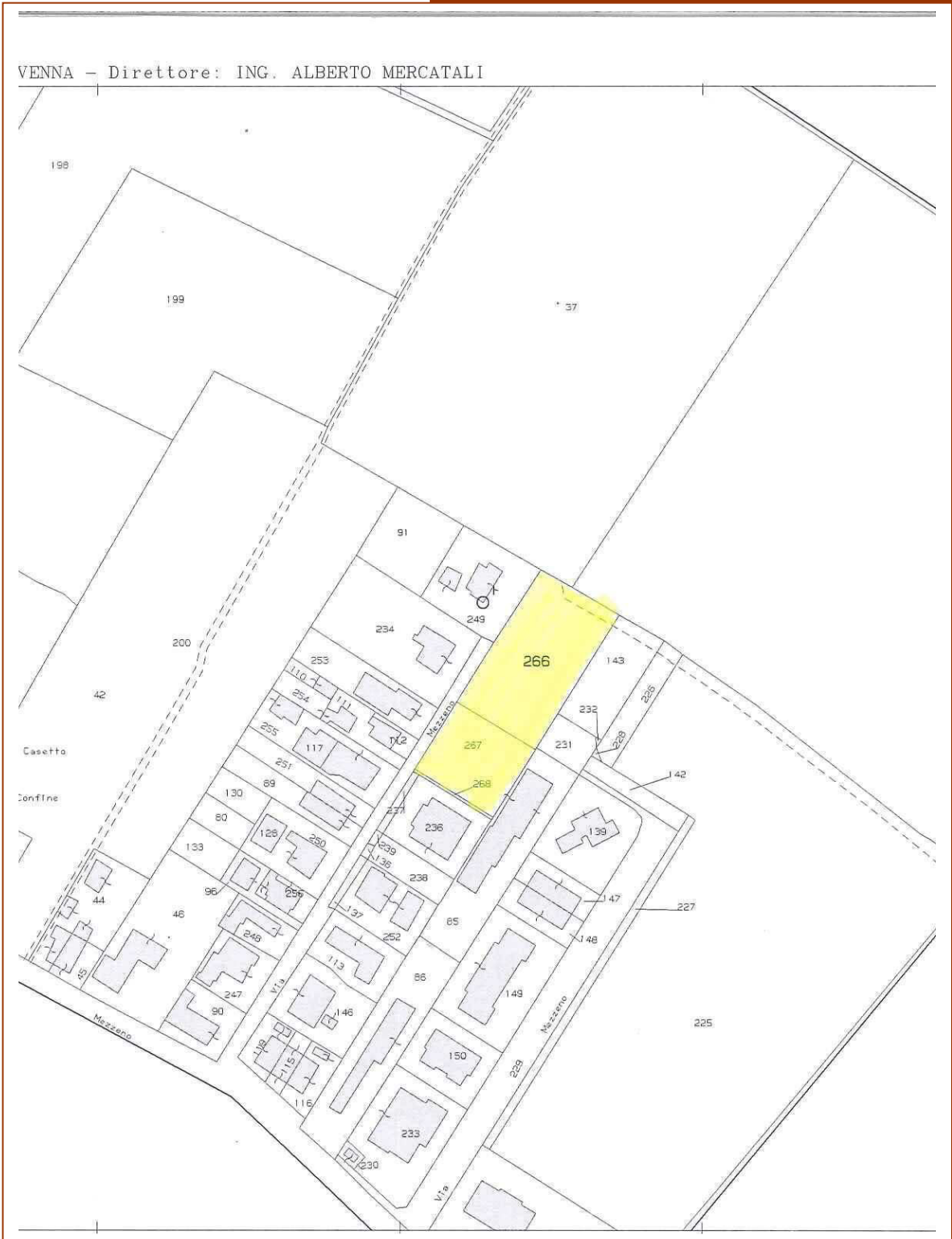
La presente variante costituisce il perfezionamento tecnico-operativo dell'indirizzo espresso dal Consiglio Comunale con atto di C.C. n. 243 del 25/10/2010 (controdeduzione e approvazione Variante al PRG n. 41), come indicato nella sintesi degli atti precedenti.

Il progetto

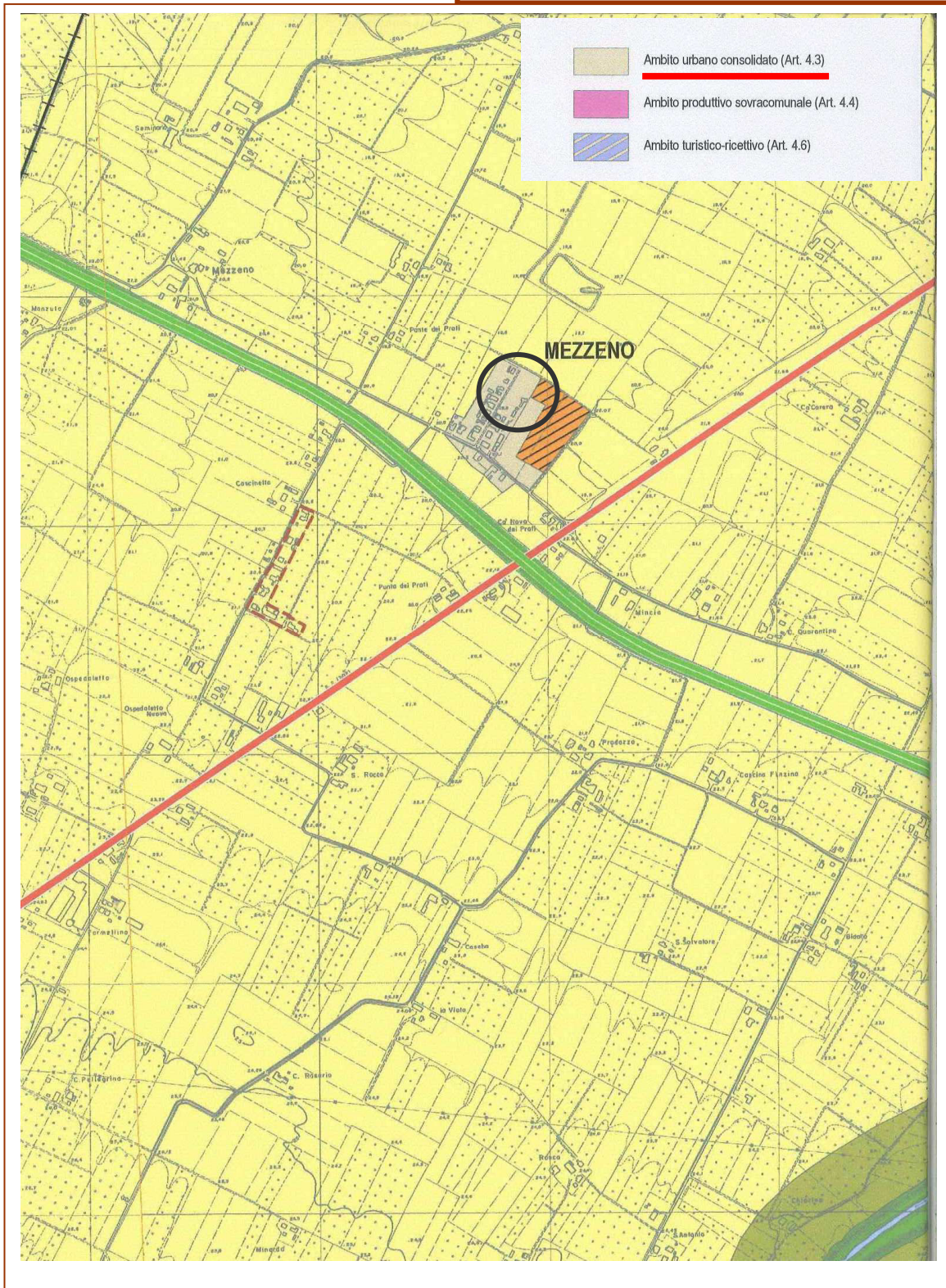
Viene eliminata l'indicazione grafica relativa alle "Zone per la viabilità" di cui all'Art. 21.1.10 e sostituita con la destinazione a "Zone di completamento a prevalenza residenziale" di cui all'art. 12.2.1 delle NdA (indice IF = 1,85 mc/mq).

L'estensione di tale funzione alla fascia di terreno in oggetto determina la saldatura dei due lotti residenziali già individuati dal PRG vigente.

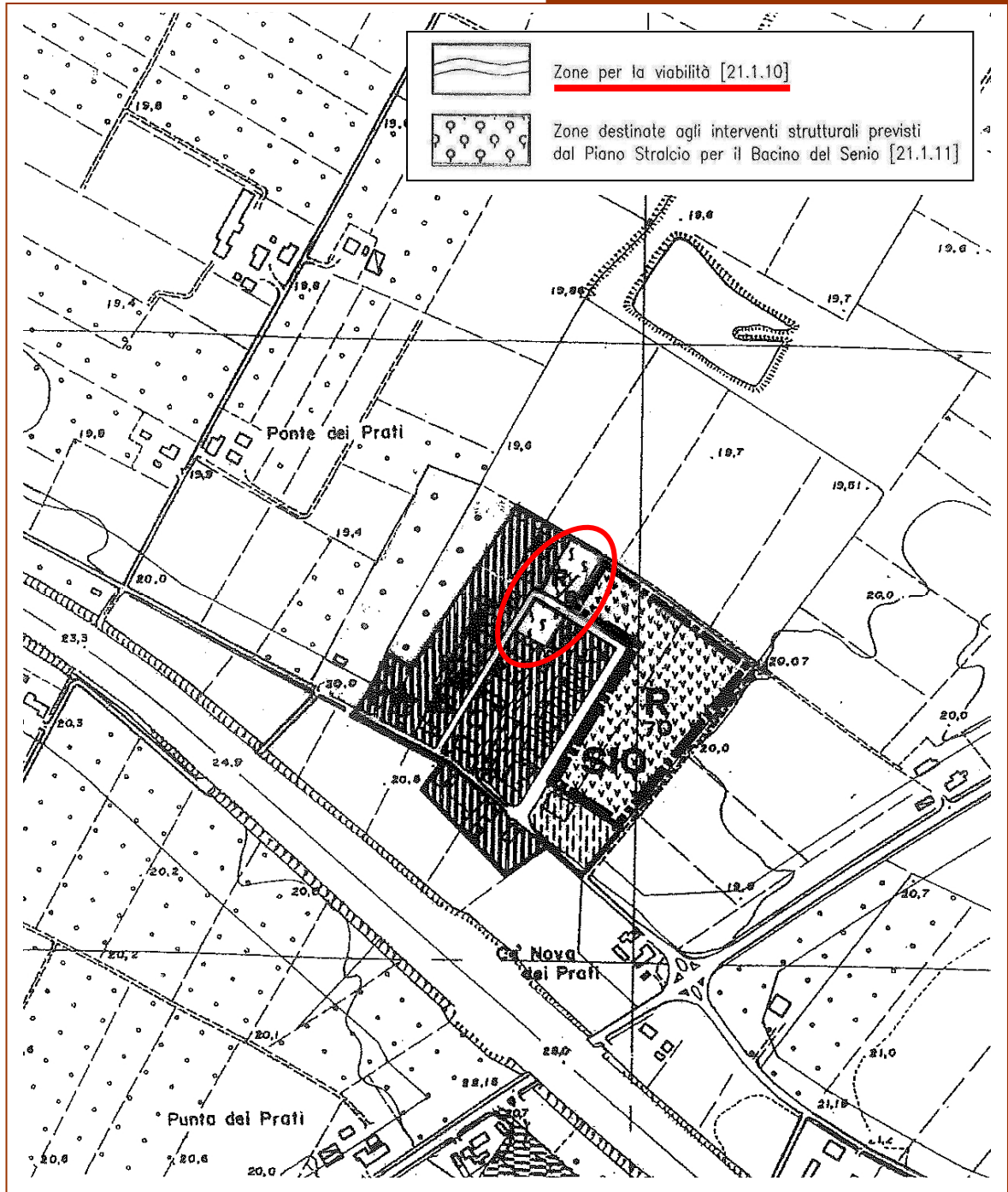
PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 66 Mapp. 266 parte- scala 1:2000



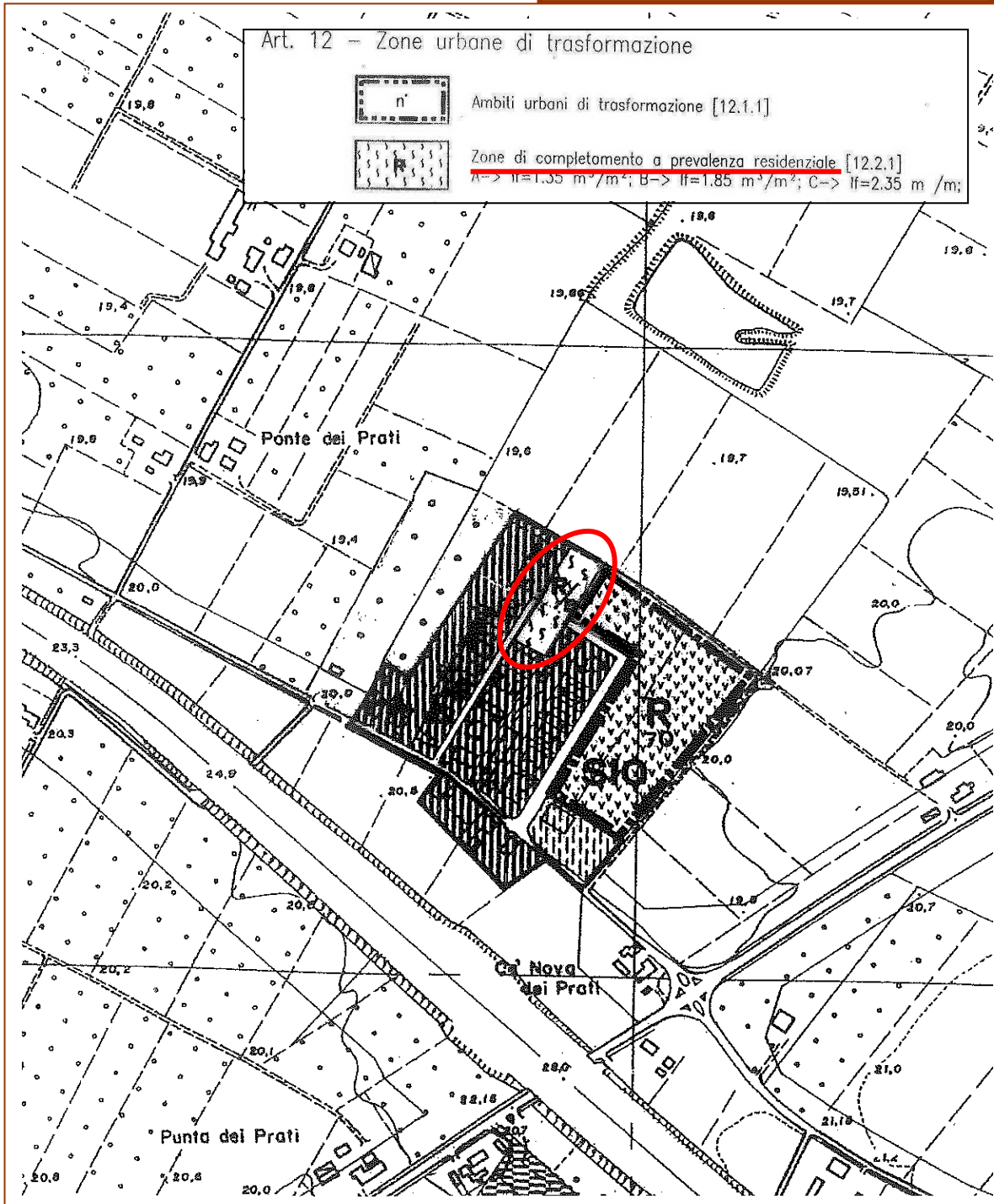
PSC – Tav. 3_8 Aspetti Strutturanti



STATO ATTUALE
Tav. P2 CTR 1:5000 - Tav. 25



STATO VARIATO
Tav. P2 CTR 1:5000 - Tav. 25



4.3 Area Scheda n. 15 "Area di Via Granarolo 1"

RELAZIONE

Ubicazione dell'area oggetto di variante

L'area è collocata in un contesto urbanizzato che si sviluppa in fregio alla Via Granarolo, fra il centro della città di Faenza ed il casello autostradale, parallelamente al Canale Naviglio.

Tale area è interessata dal progetto di sistemazione viaria e delle aree pubbliche promosso dal Comune denominato "Il nuovo ingresso alla città ed il restauro del Canale Naviglio Zanelli" approvato dalla Soprintendenza con atto Prot. n.6716 del 25.05.2005.



Strumentazione urbanistica vigente

Il PRG include l'area in oggetto nella scheda n.15 relativa a "Zone urbane di trasformazione: Zone produttive miste di nuovo impianto" di cui all'art. 12 delle N.d.A.

Il PSC vigente include i medesimi terreni all'interno dell' "Ambito per nuovi insediamenti integrati" di cui all'art. 5.2 delle relative Norme di Attuazione.

Atti precedenti

L'indicazione prescrittiva nella scheda n. 15 di PRG relativa all'obbligo di rispettare lo schema viario approvato dalla Soprintendenza con Autorizzazione Prot. n. 6716 del 25.05.2005 è stata introdotta con la Variante al PRG n. 27 approvata con atto CC n. 4911/352 del 9.11.2006.

La procedura

In sintesi:

- in base alla Variante n. 25 al PRG (approvazione con atto CC n. 5282/423 del 21.10.2004) il progetto redatto dal Comune e approvato dalla Soprintendenza con atto n. 840 del

- 21.01.2003 (approvazione successivamente confermata con atto Prot. n. 6716 del 25.05.2005) rappresenta, per gli interventi con affaccio sull'asse urbano di Via Granarolo, una esplicazione progettuale di valore indicativo cui confrontarsi, mentre per gli interventi ricompresi nella scheda n. 15 è una vera e propria prescrizione da PRG a seguito della precedentemente citata Variante n. 27 al PRG. Lo schema generale prevede in sostanza il progetto di una importante contro-strada collocata immediatamente a ovest di Via Granarolo, all'interno della quale ricavare i parcheggi pubblici e destinata ad indirizzare i movimenti veicolari fra la stessa Via Granarolo (di scorrimento e penetrazione alla città) ed i comparti insediativi siti in posizione arretrata, razionalizzando i rispetti accessi ed innesti;
- per la scheda n. 15 si tratta di una condizione assunta nel PRG, è che quindi, è stata assoggettata alle valutazioni dei vari Enti coinvolti in occasione dell'approvazione di tale strumento urbanistico;
 - lo schema generale "ordinatore" la viabilità dei comparti frontistanti l'asse di Via Granarolo è ad oggi in gran parte realizzato, sia a monte che a valle dell' area interessata dalla scheda n. 15, così che il sistema infrastrutturale prospettato può dirsi ad oggi conformato (o esistente o in corso di attuazione) sulla gran parte dell'asse stradale.
 - alla luce di ciò, le eventuali modifiche rispetto alla soluzione approvata e concernenti il tratto interessato dalla scheda n. 15 non possono che essere di contenuta portata ed in ogni caso non presenteranno, visto lo stato dei luoghi, un significativo grado di incoerenza/disorganicità con l'impostazione assunta nello schema di massima approvato (contro-strada con parcheggi e razionalizzazione innesti).
Ne deriva che un elemento di possibile variazione è identificabile, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nella posizione degli accessi (quelli su spazi pubblici come quelli su spazi privati) e degli stalli di parcheggio;
 - fermo restando il fatto che lo schema definito dal progetto approvato dalla Soprintendenza con atto n. 6716 del 25.05.2005 continua ad essere per il PRG, in base alla Variante n.25, il riferimento progettuale di ordine generale per orientare le connessioni viarie che si attestano su Via Granarolo, con la presente Variante viene proposto unicamente di stralciare dalla formulazione riportata nella scheda n. 15 di PRG, il vincolo di rispetto del progetto citato "Il nuovo ingresso alla città ed il restauro del Canale Naviglio Zanelli".
 - La Soprintendenza deve esprimersi ai sensi di legge solo sugli elementi soggetti a tutela.

Considerate le modifiche proposte non viene redatta alcuna relazione geologica - sismica.

Le motivazioni

Come precedentemente segnalato, la scheda di PRG n. 15 contiene quale prescrizione il richiamo esplicito al progetto viario approvato dalla Soprintendenza con atto n. 6716 del 25.05.2005.

In base a ciò, ogni eventuale modifica a tale progetto, anche minima, seppur promossa dal Comune, comporta ad oggi la necessità di variare il PRG.

Richiamato quanto considerato al punto precedente, al fine di razionalizzare le procedure senza perdere l'opportuno controllo progettuale da parte del Comune, si prevede di integrare la disposizione riportata nella scheda in modo che il PRG sia comunque allineato con gli eventuali aggiornamenti del progetto di sistemazione viaria in questione, sempreché le modifiche siano validate da parte del Comune,

Tale soluzione persegue, inoltre, una maggiore omogeneizzazione fra i contenuti della scheda n. 15 riferiti al progetto viabilistico di Via Granarolo e quelli delle altre schede di PRG intercettate dal medesimo progetto.

Il progetto

Si prevede di corrispondere agli obiettivi evidenziati precedentemente, unicamente mediante l'eliminazione della prescrizione relativa allo schema viabilistico contenuta nella scheda n. 15 di PRG vigente.

A tal proposito, richiamato quanto sopra considerato, si coglie l'occasione per esplicitare e precisare i criteri cui attenersi nell'applicazione dello schema contenuto nella Tav. 1 del progetto denominato "Il nuovo ingresso alla città ed il restauro del Canale Naviglio Zanelli" approvato dalla Soprintendenza con atto con atto n. 840 del 21.01.2003 (approvazione confermata dalla medesima Soprintendenza con atto 6716 del 25.05.2005), allegato esplicativo - indicativo alla Variante al PRG n. 25 "Aree Pubbliche".

Tale schema riveste valore di riferimento, quale progetto di massima e/o di organico inquadramento generale, i cui aspetti di dettaglio sono da approfondire in sede di titolo abilitativo per ciò che attiene ai singoli interventi interferenti con le aree soggette a tutela di cui al DLgs 42/04 (Canale Naviglio) ed in occasione dei quali e solo in questi, dovrà essere acquisito il puntuale parere della competente Soprintendenza.

Lo stesso schema, inoltre, costituisce una soluzione con valore esplicativo indicativo per ciò che riguarda gli interventi ove non è richiesto il parere della Soprintendenza per la fase attuativa, quali ad esempio la configurazione definitiva della contro-strada (sezione, allestimenti e stalli) e l'esatta posizione degli accessi da Via Granarolo dalla parte opposta del Canale.

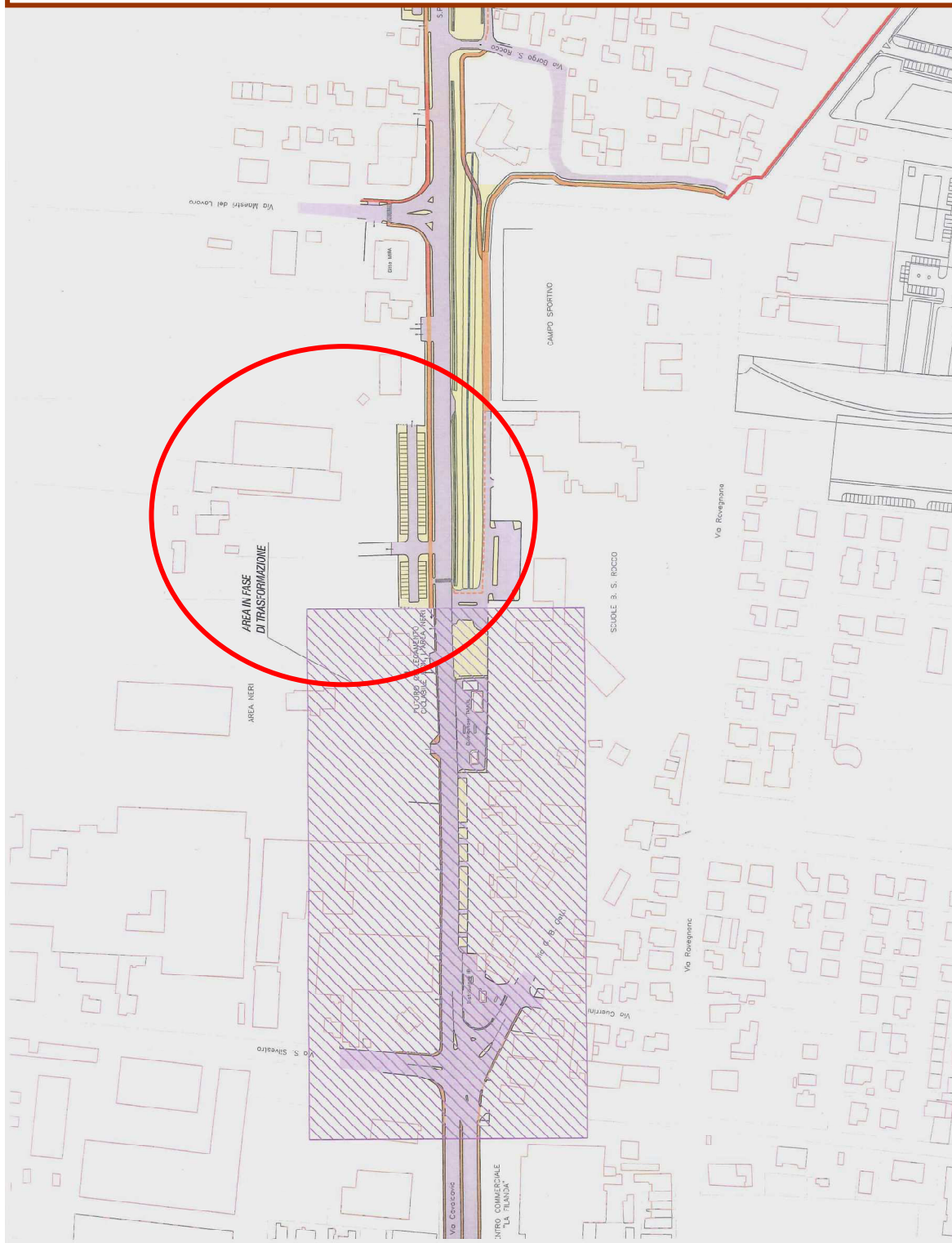
A livello generale si precisa che:

- per le aree non sottoposte alla tutela del D.Lgs. 42/04 il progetto di riorganizzazione dei parcheggi/contro-strada/accessi, come emerge dall'allegato esplicativo già precedentemente visto dal C.C. in data 21.10.2004 n. 5282/423, può essere oggetto di variazione nell'ambito di interventi diretti o piani attuativi nel rispetto dei seguenti indirizzi di carattere generale:

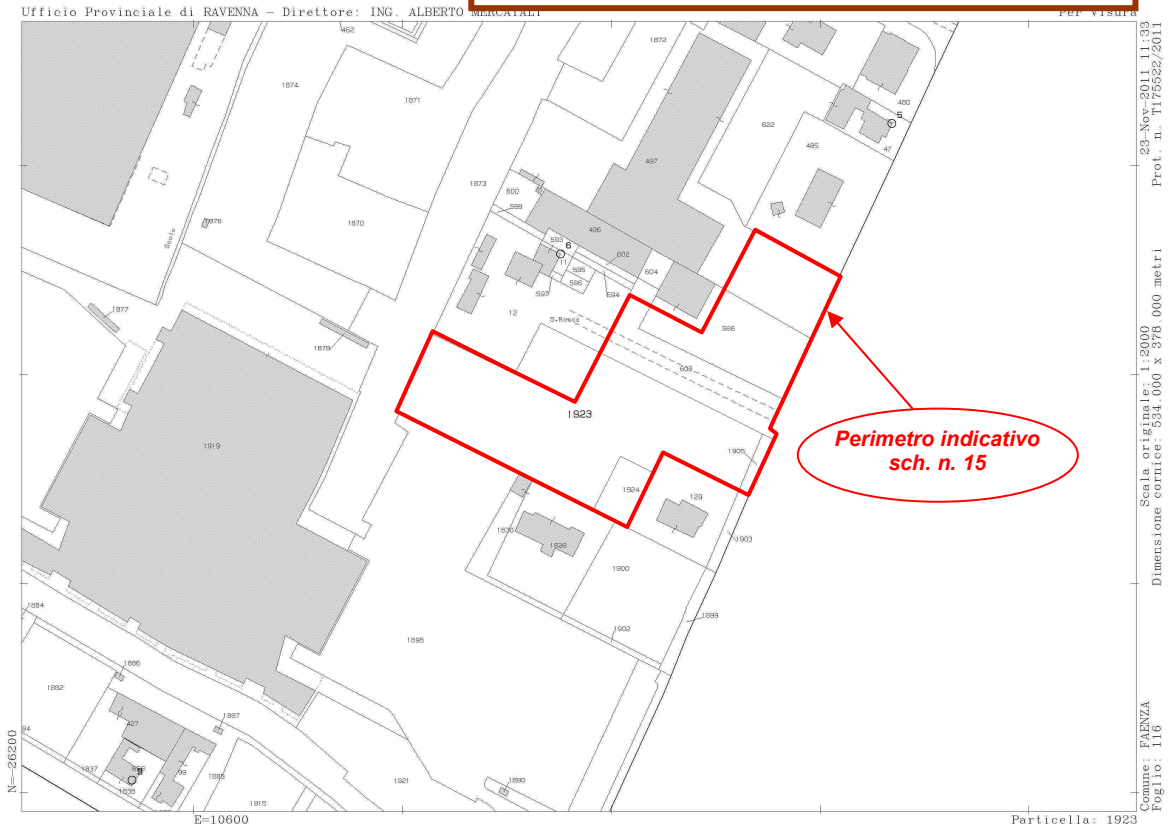
1. mantenimento della continuità della contro-strada;
2. mantenimento del numero totale degli accessi diretti sulla via Granarolo;
3. mantenimento del viale alberato;
4. garantire la percorribilità con percorsi ciclabili;

I progetti di modifica dello schema distributivo della viabilità riguardanti i 4 punti precedenti sono sottoposti al parere congiunto del Settore Polizia Municipale e Settore Territorio.

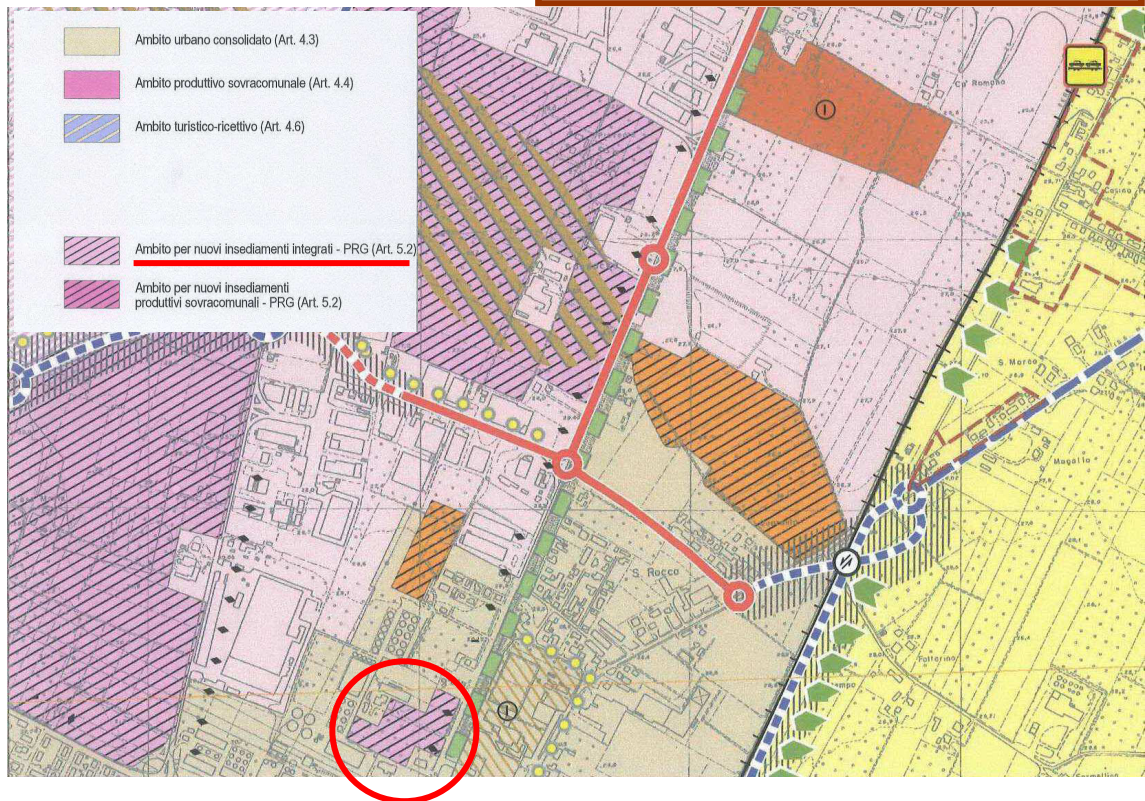
ESTRATTO schema di progetto aree pubbliche lungo il Canale Naviglio-Zanelli
(Autorizzazione Soprintendenza atto n. 840 del 21.01.2003 e atto n. 6716 del 25.05.2005)
Approvazione Consiglio Comunale n. 5282/423 del 21.10.2004
come atto allegato esplicativo-indicativo

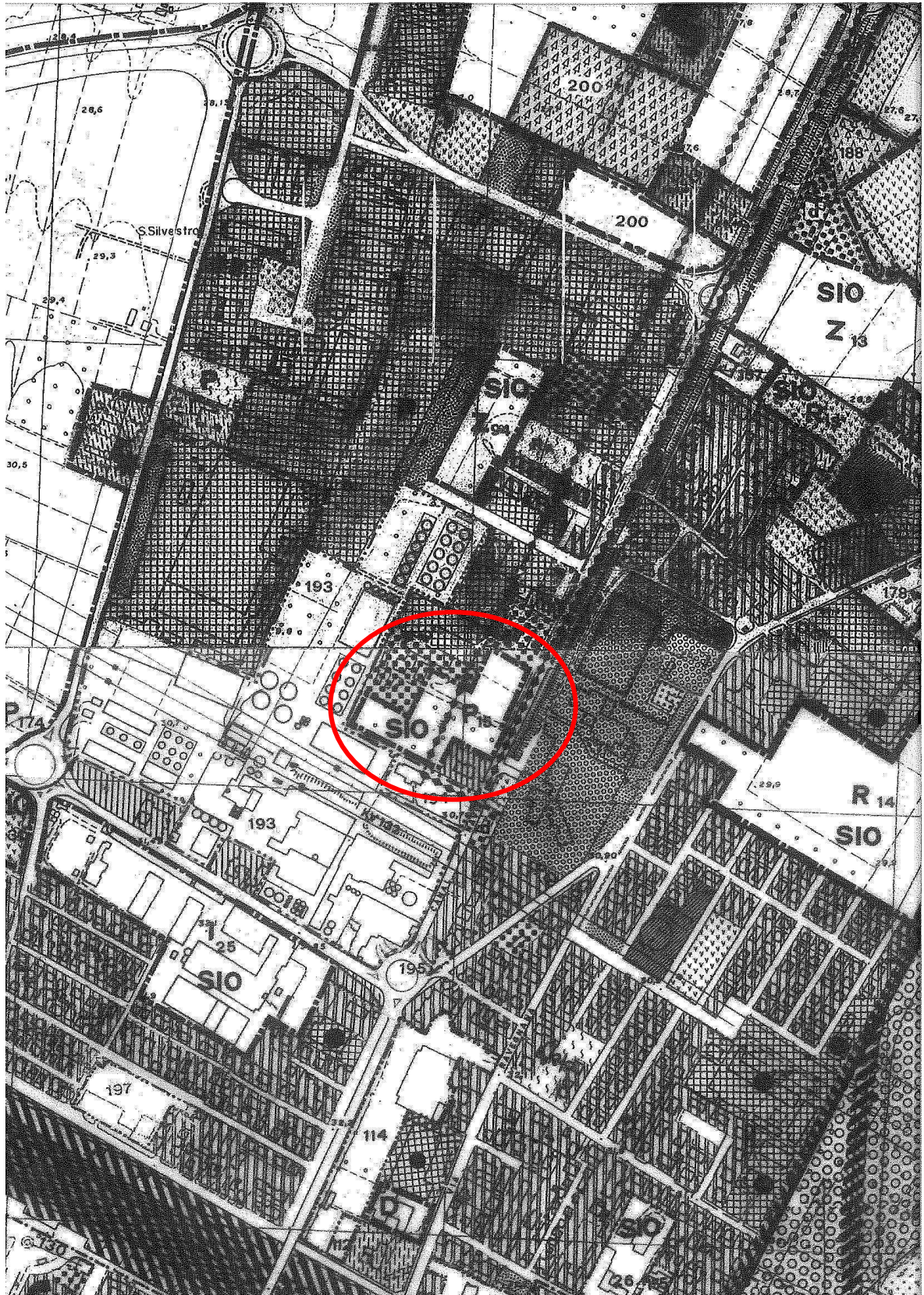


PLANIMETRIA CATASTALE - Foglio 116



PSC – Tav. 3_7 Aspetti Strutturanti





SCHEDA n° 15: AREA DI VIA GRANAROLO 1

Art.12 - Zone urbane di trasformazione: Zone produttive miste di nuovo impianto.

- Indice di Utilizzazione Territoriale m²/m² St 0,50
- Quota della superficie destinata a servizi da attrezzare: min. 15% di St di cui min. 5% a parcheggio pubblico.

Modalità attuative:

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (A) (★))))))

Prescrizioni:

Funzioni residenziali, esclusivamente al servizio delle attività	max. 3% dell'indice di utilizzazione territoriale, incrementabile al 5% utilizzando gli incentivi B+R+E di cui all'art.31.
--	--

Note:

- Accesso dalla Via Granarolo attraverso i due passi carrai esistenti, auspicando un loro accorpamento.
- Le aree dovranno prioritariamente garantire la continuità dei percorsi ciclopedonali tra la Via Granarolo e l'area Neri.
- L'area del comparto in fregio alla Via Granarolo è interessata dalle disposizioni di cui all'art. 22 delle NdA.
- E' possibile intervenire, attraverso trasformazioni urbanistico –edilizie, con riferimento ai sub-comparti “a” e “b”, a condizione venga rispettato lo schema di progetto delle aree pubbliche approvato dalla Soprintendenza con autorizzazione Prot. n. 6716 del 25.05.2005.

SCHEDA n° 15: AREA DI VIA GRANAROLO 1

Art.12 - Zone urbane di trasformazione: Zone produttive miste di nuovo impianto.

- Indice di Utilizzazione Territoriale m²/m² St 0,50
- Quota della superficie destinata a servizi da attrezzare: min. 15% di St di cui min. 5% a parcheggio pubblico.

Modalità attuative:

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata	(A) (★)
--	---------

Prescrizioni:

Funzioni residenziali, esclusivamente al servizio delle attività	max. 3% dell'indice di utilizzazione territoriale, incrementabile al 5% utilizzando gli incentivi B+R+E di cui all'art.31.
--	--

Note:

- Accesso dalla Via Granarolo attraverso i due passi carrai esistenti, auspicando un loro accorpamento.
- Le aree dovranno prioritariamente garantire la continuità dei percorsi ciclopeditoni tra la Via Granarolo e l'area Neri.
- L'area del comparto in fregio alla Via Granarolo è interessata dalle disposizioni di cui all'art. 22 delle N.d.A.
- ~~E' possibile intervenire, attraverso trasformazioni urbanistico-edilizie, con riferimento ai sub-comparti "a" e "b", a condizione venga rispettato lo schema di progetto delle aree pubbliche approvato dalla Soprintendenza con autorizzazione Prot. n. 6716 del 25.05.2005.~~

SCHEDA n° 15: AREA DI VIA GRANAROLO 1

Art.12 - Zone urbane di trasformazione: Zone produttive miste di nuovo impianto.

- Indice di Utilizzazione Territoriale m²/m² St 0,50
- Quota della superficie destinata a servizi da attrezzare: min. 15% di St di cui min. 5% a parcheggio pubblico.

Modalità attuative:

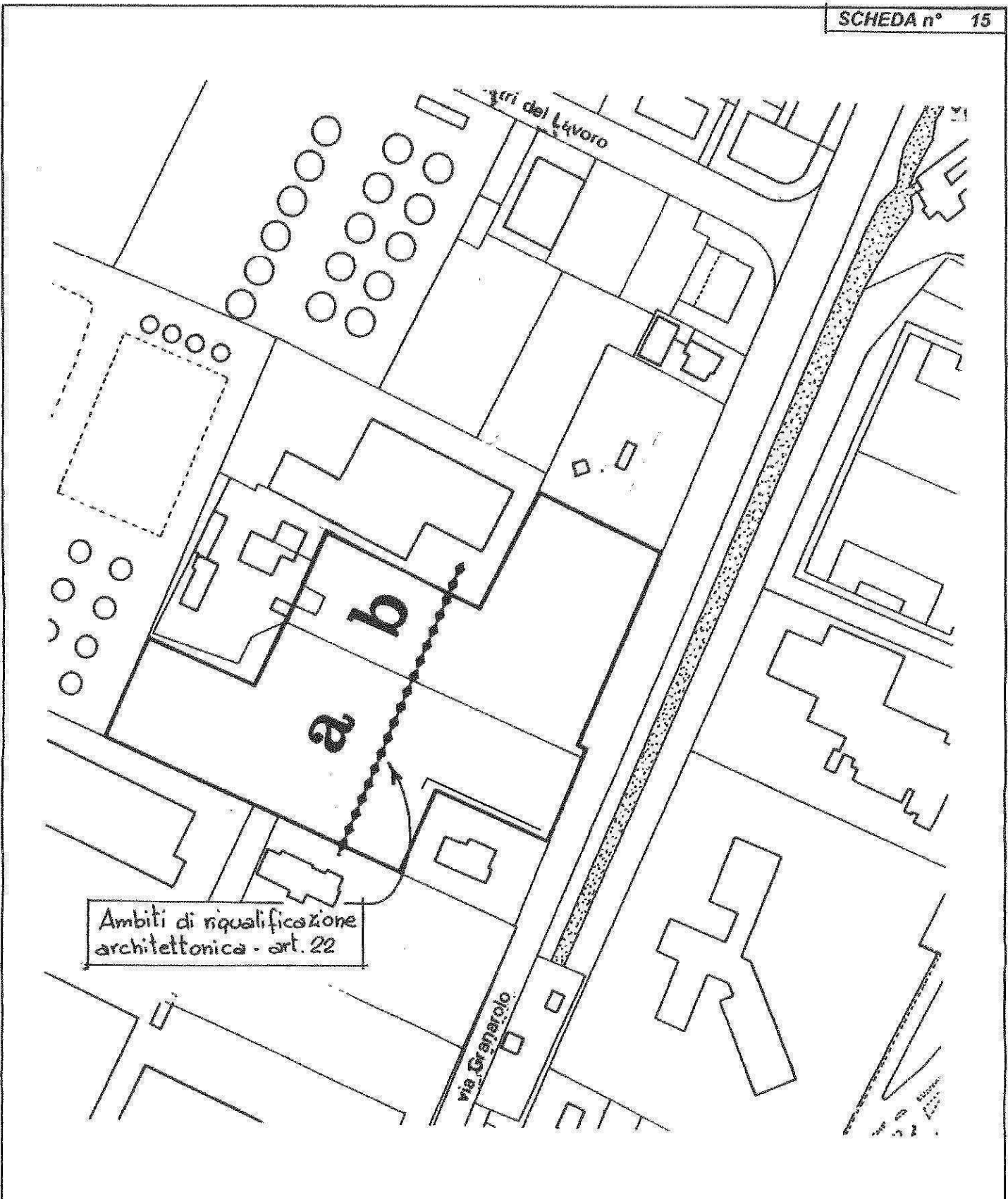
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (A) (★)

Prescrizioni:

Funzioni residenziali, esclusivamente al servizio delle attività	max. 3% dell'indice di utilizzazione territoriale, incrementabile al 5% utilizzando gli incentivi B+R+E di cui all'art.31.
--	--

Note:

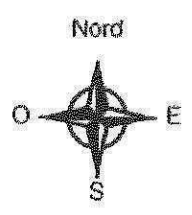
- Accesso dalla Via Granarolo attraverso i due passi carrai esistenti, auspicando un loro accorpamento.
- Le aree dovranno prioritariamente garantire la continuità dei percorsi ciclopedonali tra la Via Granarolo e l'area Neri.
- L'area del comparto in fregio alla Via Granarolo è interessata dalle disposizioni di cui all'art. 22 delle NdA.
- ~~E' possibile intervenire, attraverso trasformazioni urbanistico-edilizie, con riferimento ai sub-comparti "a" e "b", a condizione venga rispettato lo schema di progetto delle aree pubbliche approvato dalla Soprintendenza con autorizzazione Prot. n. 6716 del 25.05.2005.~~
- **In fase attuativa deve essere rispettato il parere di cui alla Delibera di G.P. n. 71 del 27.03.2013 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio (ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 19/2008)**



Ambiti di riqualificazione
architettonica - art. 22

LEGENDA

— Perimetro zona da trasformare



Scala 1: 2000

4.4 "Area di Via Salita" - NUOVA Scheda n. 212

RELAZIONE

Ubicazione dell'area oggetto di variante

Trattasi di un'area collocata in un contesto rurale di alta qualità paesaggistica a Sud-Est della Città di Faenza, in prossimità del nucleo storico di "Oriolo dei Fichi".

La zona agricola, sulla quale sorge anche un fabbricato rurale con relativi servizi, è censita al catasto terreni al foglio 255 mappali 11-61-62-63-64-112-113 e altri, la quasi totalità dei quali è di proprietà pubblica.

Tali terreni trovano accesso da Via Salita e costituiscono il parco extraurbano "delle Ginestre", distinto in parte esistente e parte in previsione.



Strumentazione urbanistica vigente

- Area 4.4.a

Rappresenta la porzione di progetto per l'eventuale ampliamento del parco extraurbano.

Il PRG, infatti, include l'area in oggetto in "zone a parco – Servizi urbani F" di cui all'art. 21.1.2 delle N.d.A.

Le schede n. 179 e 179/bis relative al “censimento del patrimonio edilizio in zona rurale”, datate 29.07.1976 riconoscono un valore tipologico agli immobili esistenti, la cui datazione viene definita accertata e ricondotta al 1913.

Il PSC vigente include i medesimi terreni all'interno dell'ambito agricolo di valorizzazione paesaggistica” di cui all'art. 6.8 delle relative Norme e li individua come “dotazione ecologica - ambientale sovra comunale – parco extraurbano” di cui all'art. 8 delle medesime Norme.

In base alla tav. 4.B_20 “Tutele: storia e archeologia” gli edifici in oggetto sono di valore culturale - testimoniale ed interessati da vincolo ipso jure ai sensi del DLgs 42/04. La ricognizione precisa di tali beni, secondo l'art. 10.6 del PSC, va effettuata alle scale di pianificazione di maggior dettaglio e in ogni caso prima della emanazione di atti esecutivi.

- Area 4.4.b

Quest'area è limitrofa al parco extraurbano “delle Ginestre”, e si attesta sul margine nord-est del parco stesso.

Il PRG include l'area in oggetto in parte a “zone a parco – Servizi urbani F” di cui all'art. 21.1.2 e in parte a “zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale – Zone agricole di tutela ambientale” di cui all'art. 16.4 delle N.d.A.

Il PSC vigente include i medesimi terreni, in parte all'interno dell'ambito agricolo di valorizzazione paesaggistica” di cui all'art. 6.8 delle relative Norme, individuandoli come “dotazione ecologica - ambientale sovra comunale – parco extraurbano” di cui all'art. 8 delle medesime Norme, ed in parte all'interno dell'ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico” di cui all'art. 6.7.

Atti precedenti

- Area 4.4.a

L'attuale previsione di PRG è presente nel PRG approvato con atto GP n.397/22571 del 29.04.1998.

- Area 4.4.b

L'attuale previsione di PRG è stata introdotta attraverso la variante al PRG n. 38 “Piccole modifiche alla cartografia” approvata con atto C.C. n. 2276/108 del 29.05.2008.

La procedura

Posto che, in sintesi:

- per l'Area 4.4.a

- l'area in questione è collocata in aperta campagna;
- viene proposto di mutare la zonizzazione di PRG da “zona a parco – servizi urbani F”, che ad oggi rappresenta una previsione non attuata, a “zona agricola di particolare interesse paesaggistico e ambientale” con l'individuazione di una NUOVA scheda di PRG n. 212;
- a livello comunale la dotazione di standard urbanistici sia di quartiere che di rango territoriale, in base al computo riportato nel PSC approvato, è significativamente eccedente

la quota minima richiesta per legge. Anche con specifico riferimento alla voce “zone a parco extraurbano” risulta verificata tale condizione;

- per l'Area 4.4.b

- l'area in questione è collocata in aperta campagna;
- viene proposto di rettificare la dividente fra la “zona a parco – Servizi Urbani (zona “F”)” di cui all'art. 21.1.2 e la “zona di particolare interesse paesaggistico e ambientale” di cui all'art. 16.4 ed inoltre di mutare la zonizzazione di PRG, di parte della zona 4.4.b, da “zona agricola di particolare interesse paesaggistico e ambientale” a “zona a parco – servizi urbani F”;

Inoltre, considerate le variazioni trattate, non viene redatta alcuna relazione geologica - sismica.

Le motivazioni

- Area 4.4.a

La previsione attualmente contenuta nel PRG vigente (parco extraurbano) configura un ipotetico ampliamento dell'esistente parco extraurbano che, non ha trovato, ad oggi, concretizzazione.

L'A.C., perseguendo il razionale assetto ed uso del territorio, compreso il patrimonio immobiliare di proprietà, intende procedere all'alienazione degli immobili oggetto di variante ampliando le funzioni ammesse e confermando la proprietà pubblica e la destinazione a parco pubblico extraurbano della parte ad oggi realizzata (Parco delle Ginestre nella ex Cava).

Per ciò che attiene all'entità delle dotazioni di parchi extraurbani di rilievo sovracomunale, né valutandola al livello territoriale corrispondente all'aggregazione dei 6 Comuni dell'Ambito faentino (Faenza, Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme, Solarolo), né considerando il territorio comunale, si ravvisa la necessità di compensare situazioni di carenza pregressa in termini di standard urbanistici richiesti per legge: al contrario se ne registra una consistente eccedenza.

La quantificazione e verifica di tali dati sono state effettuate in sede di PSC per i quali se ne riporta lo stralcio sintetico:

Servizi pubblici di rilievo sovracomunale	
Popolazione Ambito faentino (31/12/2006)	84.867 ab.
Parchi pubblici	16,7 mq/ab.
Istruzione superiore	2,1 mq/ab.
Sanità	1,6 mq/ab.
TOTALE	20,4 mq/ab

Al riguardo si segnala che il Quadro Conoscitivo del PSC, alla pag. 262 (sotto si riporta l'estratto), esplicita il fatto che il “Parco delle ginestre” con il suo ipotetico ampliamento è stato escluso dalla quantificazione delle aree destinate ad “attrezzature e spazi collettivi” ai sensi dell'art. A-24 della

LR 20/00, come richiesto dall'art. 9.2.5 del PTCP (aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano)

“.....

La dotazione di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale viene di seguito verificata secondo le indicazioni dell'art. A-24 LR 20/00 e dell'art. 9.2 del PTCP e la quantificazione di tali dotazioni, pertanto, non comprende:

- [.....]
- le aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.

[.....]

parchi extraurbani, fra i quali

- Faenza
 - Parco “Delle Ginestre”, 71.687 mq
 - Monti “Coralli”, 193.181 mq

“.....

- rispetto le previsioni del PSC approvato con atto C.C. n.5761/17 del 22.01.2010 si rileva come la variazione proposta determini una ridefinizione, in riduzione, del perimetro relativo alla indicazione di dotazione ecologica - ambientale sovra comunale – parco extraurbano” riportata sulla tavola 3.20_Aspetti Strutturanti.

Nella sostanza, la nuova destinazione non assicura su tutta l'area la libera fruizione degli spazi alla collettività, ma anche alla luce del nuovo assetto permane un contributo sotto il profilo della funzione ecologico - ambientale dell'area.

Viene mantenuta inoltre la possibilità di offrire, da parte di operatori privati, servizi legati alla ricreazione, alla valorizzazione e alla fruizione dell'ambiente rurale, operando potenzialmente in sinergia con la disponibilità della limitrofa porzione di parco pubblico esistente

Infine, per assicurare alla presente Variante al PRG la dovuta coerenza con le indicazioni del PSC e della LR 20/00 circa le trasformazioni assentibili nello spazio agricolo (vedi punto 4.3 della relazione di PSC), l'edificio esistente e l'intera area di variante vengono ricompresi in un'unica nuova scheda del territorio rurale la cui disciplina è aderente ai nuovi orientamenti pianificatori e legislativi.

- Area 4.4.b

Si coglie l'occasione per procedere alla rettifica del perimetro delle zone urbanistiche adiacenti sulla base degli esatti confini di proprietà.

Il progetto

- Area 4.4.a

In sostituzione della zonizzazione “zona a parco – servizi urbani”, viene individuata sulla cartografia in scala 1:5.000 una nuova scheda (n. 212), riconducibile alle “zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione”, ricomprendente l’area in questione e gli edifici esistenti.

La corrispondente scheda di dettaglio riporta una disciplina in applicazione delle indicazioni definite dal PSC per il territorio agricolo, in aderenza alla LR 20/00 e s.m.i., mentre gli aspetti non trattati su tale scheda rimangono normati dalle attuali NdA - “zone agricole di particolare interesse paesaggistico e ambientale”.

Si riporta una in sintesi della relazione del PSC, punto 4.3, circa i criteri per un corretto recupero dei complessi rurali:

“L’obiettivo è quello di evitare che il recupero dei complessi determini la creazione di “super condomini rurali”, che rappresentano un aspetto anomalo del vivere in campagna.

Per queste ragioni, l’intervento deve essere rispettoso dello spazio rurale, nell’accezione più completa del termine, e proporre a livello di mercato edilizio una tipologia che non è possibile realizzare in città.

I criteri da prevedere e sviluppare nel RUE, integrati con il contenuto dell’Allegato A del Verbale Conclusivo della Conferenza di Pianificazione (p.to 1.2 osservazione n. 15 – Regione Emilia-Romagna) sono:

il recupero, con interventi di restauro e risanamento, deve salvaguardare gli spazi significativi dell’immobile (stalle, portici ecc.);

i pro servizi (edifici di servizio di piccole dimensioni quali forni, porcili ecc.) non possono essere trasformati ad uso abitativo

in relazione alla tipologia della casa rurale faentina (edificio abitativo, fienile, proservizi) è necessario prospettare una superficie minima per appartamento;

- sono da prevedere una quota di servizi (garage, cantina, ripostigli) indicativamente pari ad almeno il 20-25% dell’appartamento;

- gli interventi di recupero che comportano la presenza di più unità immobiliari devono essere subordinati all’esistenza di dotazioni minime di infrastrutture e servizi (allacciamenti rete idrica, linea elettrica, allacciamento rete fognaria o sistema di dispersione adeguato, rete telefonica oltre alla manutenzione della rete idraulica ricevente adiacente all’intervento) da realizzare a cura della proprietà e da dettagliare con idonei atti;

- la conservazione spaziale degli edifici e delle corti deve essere garantita evitando l’installazione di strutture precarie;

- la demolizione di manufatti edilizi isolati, incompatibili con lo spazio rurale, deve essere effettuata anche mediante tecniche perequative.

I principi a cui si attiene il RUE, nel rispetto della legislazione sovraordinata, sono:

a. per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l’esercizio dell’attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell’immobile e con il contesto ambientale.

L'uso compatibile esclude, in linea generale, la possibilità di insediamento di nuove attività con dimensioni tali (o con la necessità di avere depositi all'esterno), da generare nuova infrastrutturazione del territorio. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono consentiti solo per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare. In questo caso l'unità immobiliare esistente deve essere inadeguata per un alloggio moderno, e l'edificio non deve essere compreso fra quelli di interesse storico-architettonico o di pregio culturale e testimoniale (art. 10.5 PTCP).

b. per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per usi congrui con il contesto ambientale.

L'uso compatibile, esclude in linea generale, la possibilità di insediamento di nuove attività con dimensioni tali (o con la necessità di avere depositi all'esterno) da generare nuove infrastrutture del territorio; mentre sono, in generale, riconfermati il consolidamento e la riorganizzazione delle attività esistenti compatibili, presenti nel territorio rurale.

Per gli edifici compresi fra quelli di interesse storico-architettonico o di pregio culturale e testimoniale, è ammesso il recupero ai fini residenziali, attraverso interventi di restauro conservativo che mantengano intatte le caratteristiche dell'immobile tutelato.

Le possibilità di adeguamento, anche con modesto ampliamento della sagoma degli edifici, possono essere consentite per immobili ospitanti attività che forniscono servizi coerenti con la valorizzazione nel territorio rurale, quali pubblici esercizi, attività ristorative e ricettive, attività ricreative, culturali, sociali, assistenziali, religiose, ferma restando la tutela degli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio culturale e testimoniale. Tali interventi vanno subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale delle attività stesse.

Etc.

Per quanto riguarda gli immobili di tipologia non abitativa e non di pregio storico culturale o testimoniale (in particolare gli immobili produttivi agricoli o zootecnici di costruzione recente), in caso di dismissione devono essere favoriti, in primo luogo, il riuso, ancora per funzioni connesse all'agricoltura o comunque compatibili, in relazione alle loro caratteristiche tipologiche e costruttive, e, in secondo luogo, la demolizione senza ricostruzione.”

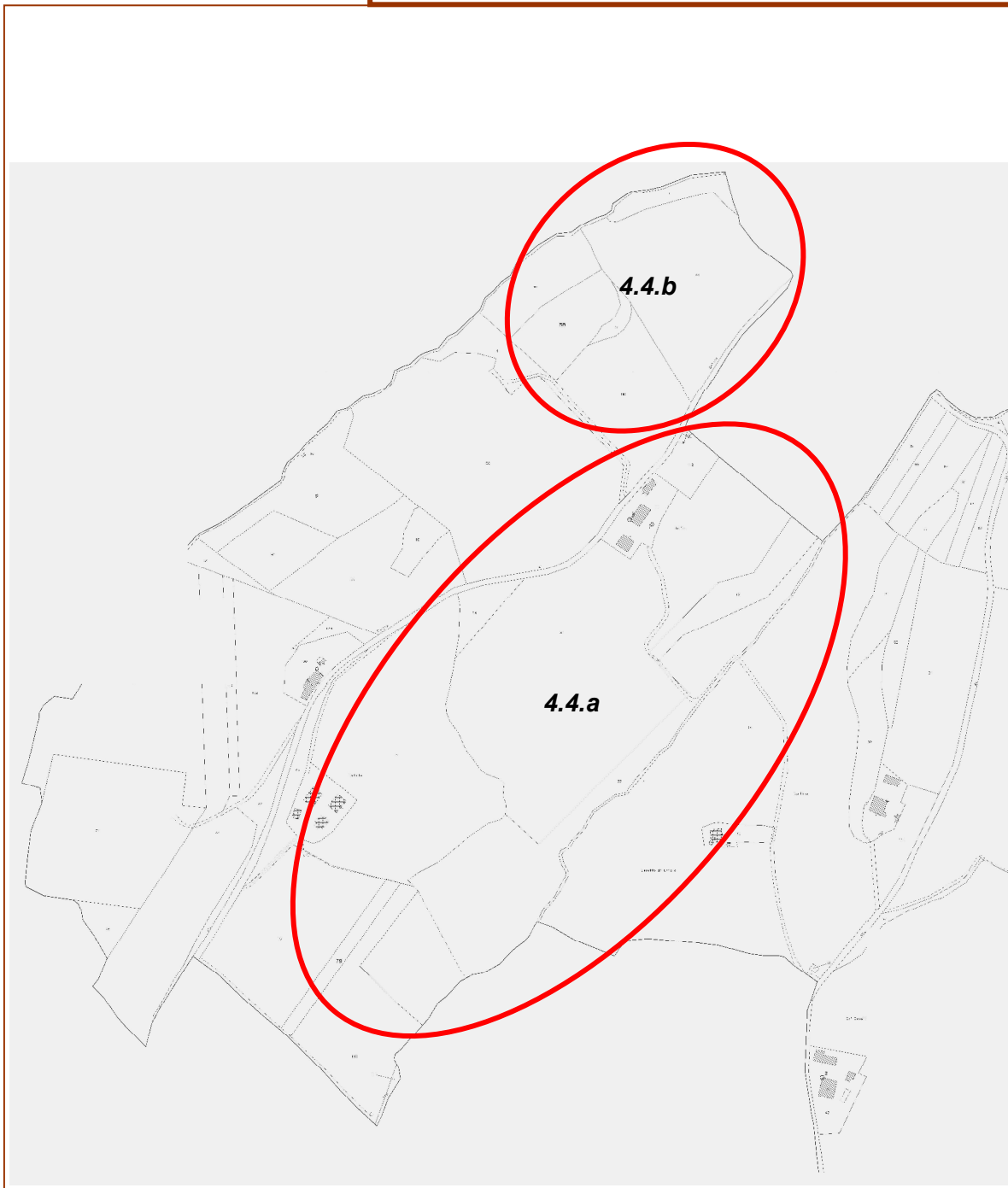
Lo stesso PSC individua un ambito agricolo di particolare valore paesaggistico al contorno delle aree trattate dalla presente Variante, ove “saranno da valorizzate e potenziate le attività integrative del reddito agricolo, le attività di promozione del territorio e dei suoi prodotti eccellenti, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi e per il tempo libero.” (Lo spazio rurale, punto 3.2 della Relazione).

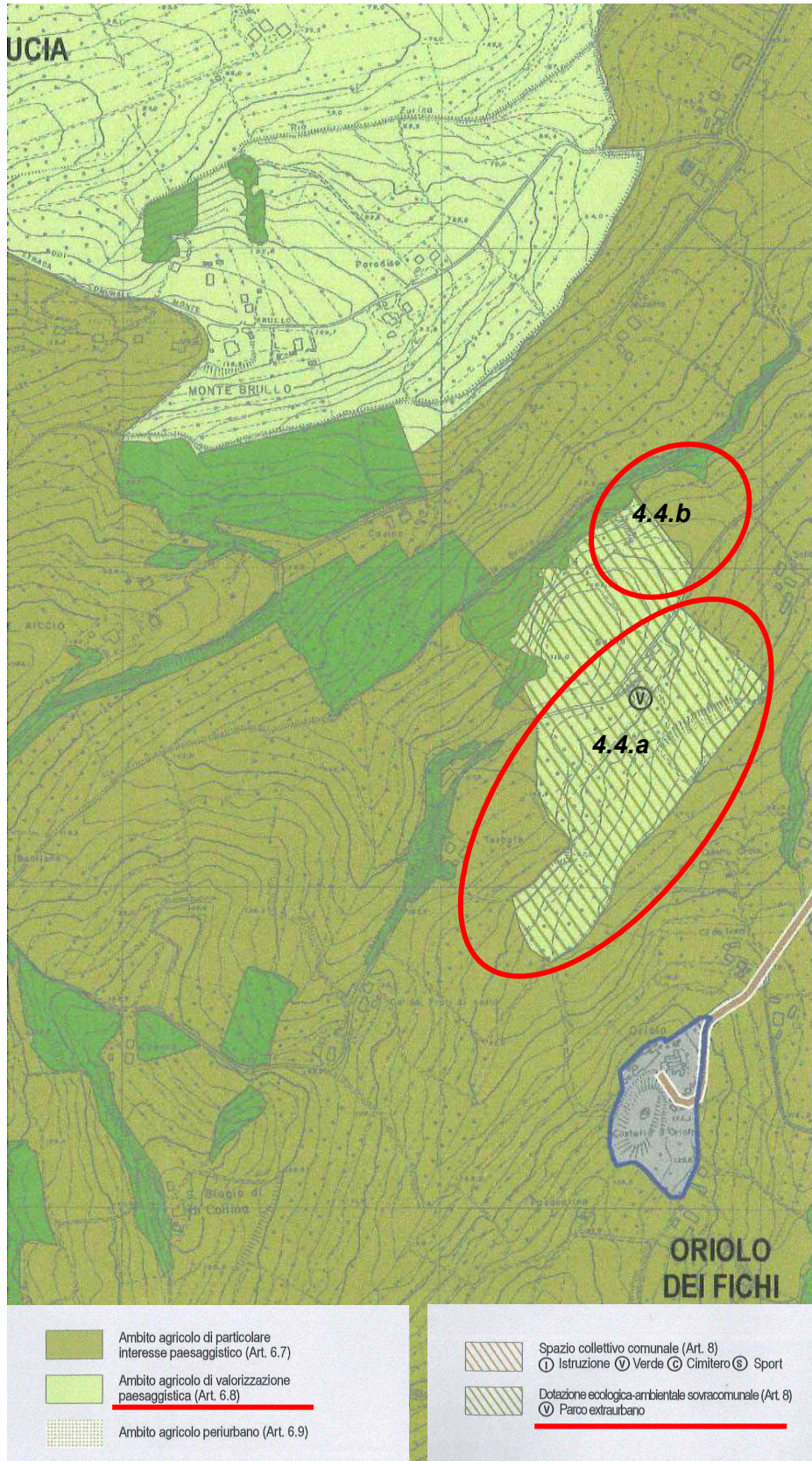
La presente Variante propone un progetto coerente con tali indicazioni del PSC.

- Area 4.4.b

Per l'area 4.4.b. viene prevista per una stretta fascia di terreno il passaggio da “zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale – art. 16.4” a “zone a parco – art. 21.1.2” ed una leggera rettifica del perimetro di confine fra queste due zonizzazioni di PRG, perpendicolarmente all'area sopracitata.

ESTRATTO CATASTALE
Foglio 255 Mapp. 11, 61, 62, 63, 64, 112, 113





Art. 16 – Zone agricole di tutela ambientale



Zone di tutela naturalistica [16.2]



Limite parco fluviale [16.3]



Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini, corsi d'acqua e perimetro (art. 33 L.R. n.47/78) [16.3]



Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale [16.4]

Servizi urbani (zona "F") [21.1.1]



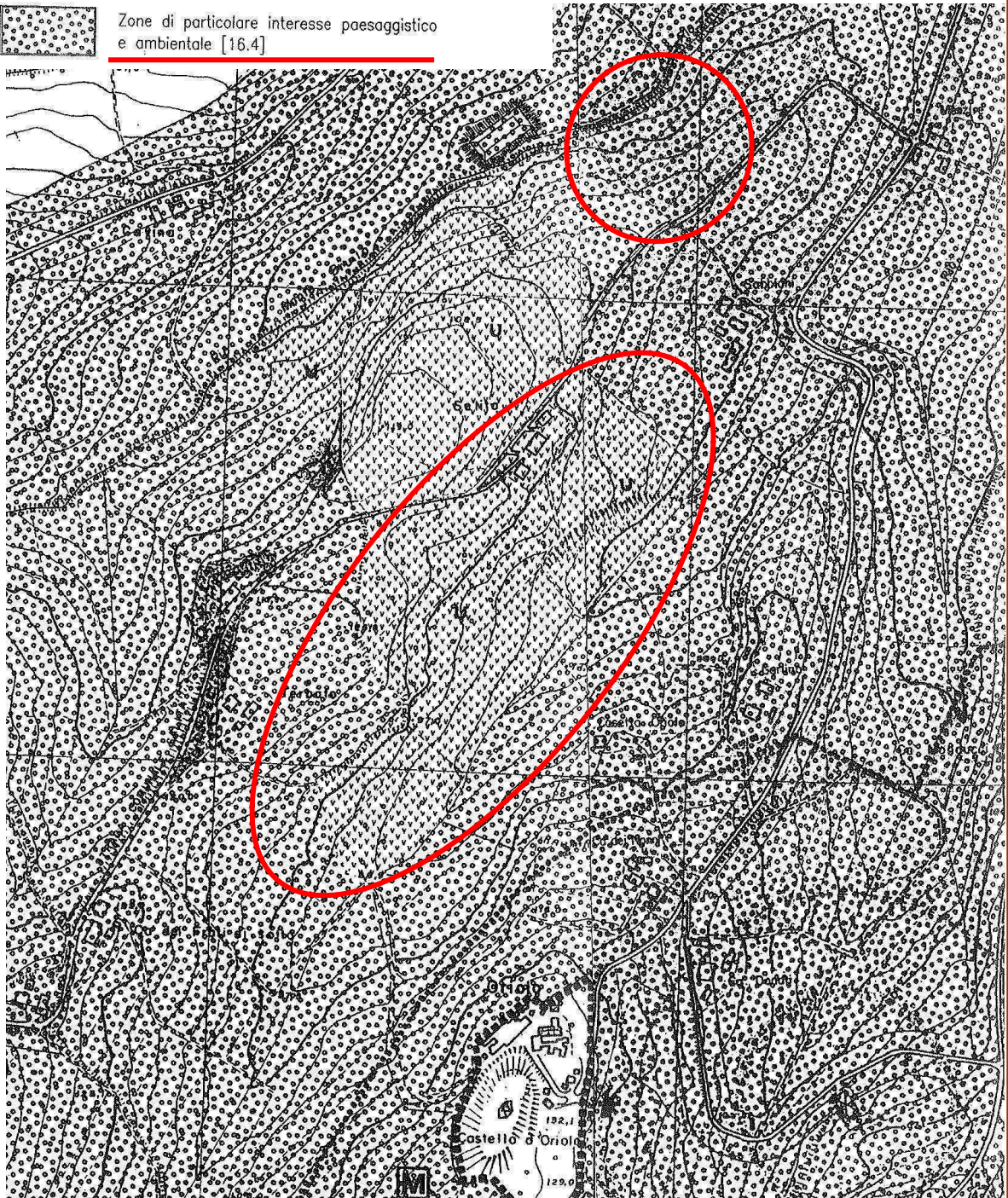
Zone a parco [21.1.2]



Zone per l'istruzione [21.1.3]



Zone per attrezzature sanitarie [21.1.4]



Art. 19 – Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione



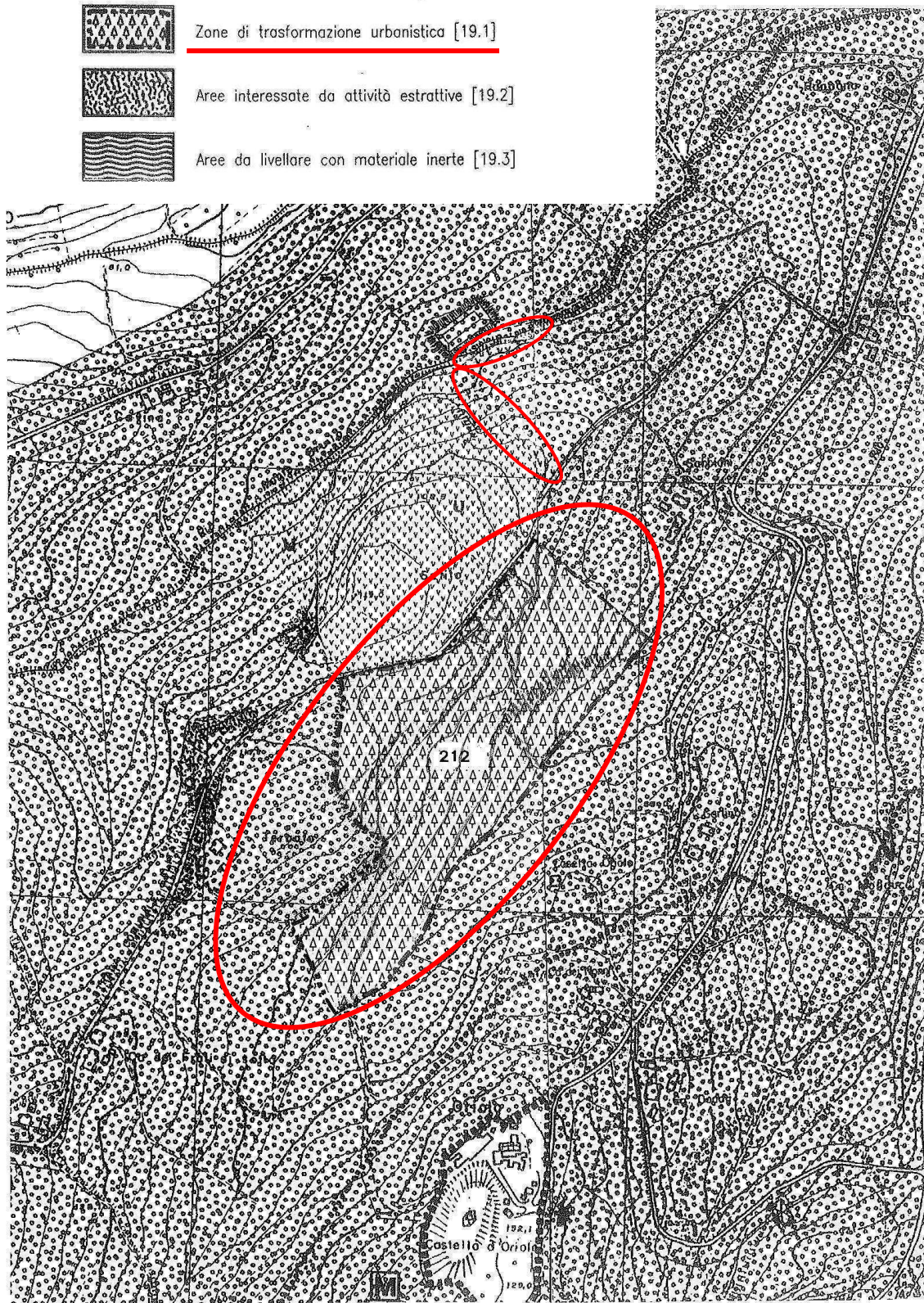
Zone di trasformazione urbanistica [19.1]



Aree interessate da attività estrattive [19.2]



Aree da livellare con materiale inerte [19.3]



SCHEDA n° 212: AREA DI VIA SALITA**Art.19.1 – Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione****Modalità attuative:**

Intervento edilizio diretto

(A)

Note:

- per quanto non disciplinato dalla presente scheda, comprese le destinazioni d'uso consentite, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui agli artt. 13, 14 e 16.4 delle NdA (zone agricole di particolare interesse paesaggistico e ambientale).

Per l'edificio A (con originaria funzione abitativa):

- Nel caso di intervento a fini abitativi è possibile ricavare al massimo 2 unità abitative.
- Non sono consentiti ampliamenti.
- E' da prevedere una quota di servizi pari ad almeno il 25% della superficie dell'appartamento

Per l'edificio B (con originaria funzione diversa dall'abitativa):

- Nel caso di intervento a fini abitativi, è possibile ricavare al massimo una unità abitativa.
- Le possibilità di ampliamenti è limitata ad interventi che prevedono la realizzazione di un nuovo solaio, fra il piano terra e la copertura, occupante non più di due campate del portico.

Per l'edificio C (con originaria funzione diversa dall'abitativa):

- Non è consentito l'intervento a fini abitativi e non sono consentiti ampliamenti.

Aree di pertinenza degli edifici:

- Non è consentito frazionare con recinzioni l'attuale corte rurale di pertinenza degli immobili

SCHEDA n° 212: AREA DI VIA SALITA

Art.19.1 – Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione

Modalità attuative:

Intervento edilizio diretto

(A)

Note:

- per quanto non disciplinato dalla presente scheda, comprese le destinazioni d'uso consentite, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui agli artt. 13, 14 e 16.4 delle NdA (zone agricole di particolare interesse paesaggistico e ambientale).

Per l'edificio A (con originaria funzione abitativa):

- Nel caso di intervento a fini abitativi è possibile ricavare al massimo 2 unità abitative.
- Non sono consentiti ampliamenti.
- E' da prevedere una quota di servizi pari ad almeno il 25% della superficie dell'appartamento

Per l'edificio B (con originaria funzione diversa dall'abitativa):

- Nel caso di intervento a fini abitativi, è possibile ricavare al massimo una unità abitativa.
- Le possibilità di ampliamenti è limitata ad interventi che prevedono la realizzazione di un nuovo solaio, fra il piano terra e la copertura, occupante non più di due campate del portico.

Per l'edificio C (con originaria funzione diversa dall'abitativa):

- Non è consentito l'intervento a fini abitativi e non sono consentiti ampliamenti.

Aree di pertinenza degli edifici:

- Non è consentito frazionare con recinzioni l'attuale corte rurale di pertinenza degli immobili
- *L'area ricade in parte all'interno di una "zona di alta potenzialità archeologica" e in parte all'interno di una "zona di media potenzialità archeologica" prevista dal PSC . Per gli interventi di movimento terra per profondità maggiori a 1.00 m dal piano di campagna, al di fuori del sedime dei fabbricati esistenti, l'inizio dei lavori di scavo va comunicato -con elaborati esplicativi- almeno 30 giorni prima, alla Soprintendenza Archeologica che potrà subordinare l'intervento all'esecuzione di sondaggi preventivi o di altre verifiche. Trascorsi 30 giorni dalla comunicazione, senza che siano pervenute indicazioni da parte della Soprintendenza Archeologica, i lavori di scavo possono iniziare.*
- *Una parte dell'area ineditata rientra fra quelle soggette a rischio da frana moderato R1 di cui all'art. 13 del Piano Stralcio per il rischio idrogeologico dei Bacini Regionali Romagnoli. Ogni intervento edilizio che interessi tale porzione dovrà effettuare l'analisi di approfondimento prevista da tale norma.*
- *In una parte dell'area ineditata è presente un deposito di frana attiva le cui condizioni di tutela discendono dall'art. 4.1 del PTCP.*
- *E' vietata la localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e*

speciali pericolosi.

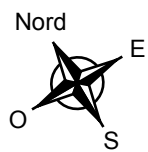
- *L'area ricade in parte all'interno di una zona di protezione della qualità delle acque sotterranee di tipo B e in parte all'interno di una zona di protezione della qualità delle acque sotterranee di tipo C le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP.*
- *Gli interventi che interesseranno gli edifici con la corte di pertinenza potranno avvenire autonomamente ed indipendentemente dalle sistemazioni sulla restante area ineditata*
- *La conduzione dei terreni agricoli dovrà dar luogo anche alla realizzazione della dotazione ecologica-ambientale prevista dal PSC, nel rispetto dei seguenti requisiti:*
 - *in adiacenza alla via Salita dovrà essere ricavata e opportunamente allestita una fascia arborea, valutandone l'attrezzatura finalizzata al parco pubblico rispondente a requisiti di fruibilità collettiva;*
 - *devono essere potenziate sul perimetro sud-ovest del podere le aree a bosco, con essenze autoctone, e salvaguardati/valorizzati i caratteri ambientali del sito in corrispondenza dei principali percorsi di deflusso delle acque, anche con il ricorso a siepi congrue con il contesto, in modo da rendere continua la rete ecologica attraverso la commistione dello spazio coltivato e di quello naturale, mantenendone l'idonea efficienza idraulica;*
 - *dovrà essere valutata, provvedendo agli eventuali approfondimenti che si rendessero necessari, la possibilità di individuare sui margini della proprietà in oggetto un collegamento pedonale (percorso turistico-paesaggistico) verso il nucleo di Oriolo, con forme che ne assicurino la pubblica fruizione, quale ulteriore incentivo alla fruizione e valorizzazione del territorio interessato;*
 - *vanno resi operativi, quale occasione di sperimentazione attuativa, i contenuti della carta del paesaggio di cui all'allegato 4 del PSC e tavola c.3.1.c.*
 - *In caso di alienazione del fondo, preliminarmente alla stipula definitiva di cessione dell'area, dovrà essere redatto a cura del privato un progetto da sottoporre all'approvazione del Comune e da allegare quale parte integrante dell'atto mediante il quale dovrà essere evidenziata l'assunzione dei criteri indicati.*
- **In fase attuativa deve essere rispettato il parere di cui alla Delibera di G.P. n. 71 del 27.03.2013 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio (ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 19/2008)**



LEGENDA



Perimetro area di intervento



Scala 1:1500 ca.

4.5 Area Scheda n. 32 "Area Via Cesarolo" - limite all'edificabilità

RELAZIONE

Ubicazione dell'area oggetto di variante

L'area è collocata in un contesto urbanizzato situato immediatamente a Sud della linea ferroviaria Faenza-Ferri, nella parte est della Città di Faenza ed è ricompresa nel perimetro del centro abitato delimitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada.

Si tratta di una fascia destinata a verde pubblico ricompresa nei comparti residenziali (A, B, C) di cui si compone la scheda n. 32 di PRG.



Strumentazione urbanistica vigente

Il PRG include l'area in oggetto all'interno della scheda n. 32 di PRG in "Zone urbane di trasformazione – Zone residenziali miste di nuovo impianto" di cui all'art. 12.5 delle N.d.A., esterne al centro urbanizzato di cui ex art. 13 della LR 47/78 e s.m.i..

La destinazione finale dei suoli in questione, a trasformazione urbanistica avvenuta, è stata definita mediante il SIO per i sub-comparti A-B-C, approvato con atto C.C. n. 5842/526 del 19.12.2002, in "verde pubblico". Tali spazi risultano parzialmente interessati da una indicazione grafica (linea) che identifica il "limite di edificabilità", fissato a 50 mt dalla ferrovia, la cui applicazione costituisce il tema oggetto di variante.

Il PSC vigente include i medesimi terreni all'interno di ambito urbano consolidato e parte a spazio collettivo comunale (sport) di cui agli art. 4.3 e art. 8 delle Norme di PSC, includendoli nel territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) e art. A-5 della LR 20/00 e s.m.i..

Atti precedenti

La scheda n. 32 di PRG è stata introdotta con il PRG '96 e successivamente variate con il SIO approvato con atto C.C. n. 5842/526 del 19.12.2002 e successivamente modificata con Variante al PRG n. 10 e Variante al PRG n. 44. L'attuazione delle opere di urbanizzazione comuni ai sub-comparti sono regolate dalla convenzione approvato con il SIO precedentemente citato.

Le motivazioni

Sull'area in questione sorge un importante parco pubblico attrezzato.

Per ottimizzare la fruizione e la funzionalità delle attrezzature presenti, si rende necessario prevedere, esclusivamente per le strutture di supporto alle attività di interesse pubblico (da progettarsi e localizzarsi nel rispetto di ogni altra disposizione derivante la leggi e regolamenti esistenti, compresa l'acquisizione di nullastato e/o deroghe presso gli enti competenti per le proprie funzioni), la possibilità di essere collocati anche negli spazi siti oltre la linea per l'edificazione stabilita dal PRG.

Tale limite imposto dal PRG permane quindi sia per gli usi residenziali contemplati dalla scheda di trasformazione che per l'edificazione rivolta ad usi che non rientrano nell'interesse generale.

Alla luce di ciò, l'A.C., perseguendo il razionale assetto ed uso del territorio, compresa la valorizzazione degli spazi attrezzati a servizio della collettività, promuove la presente proposta di Variante.

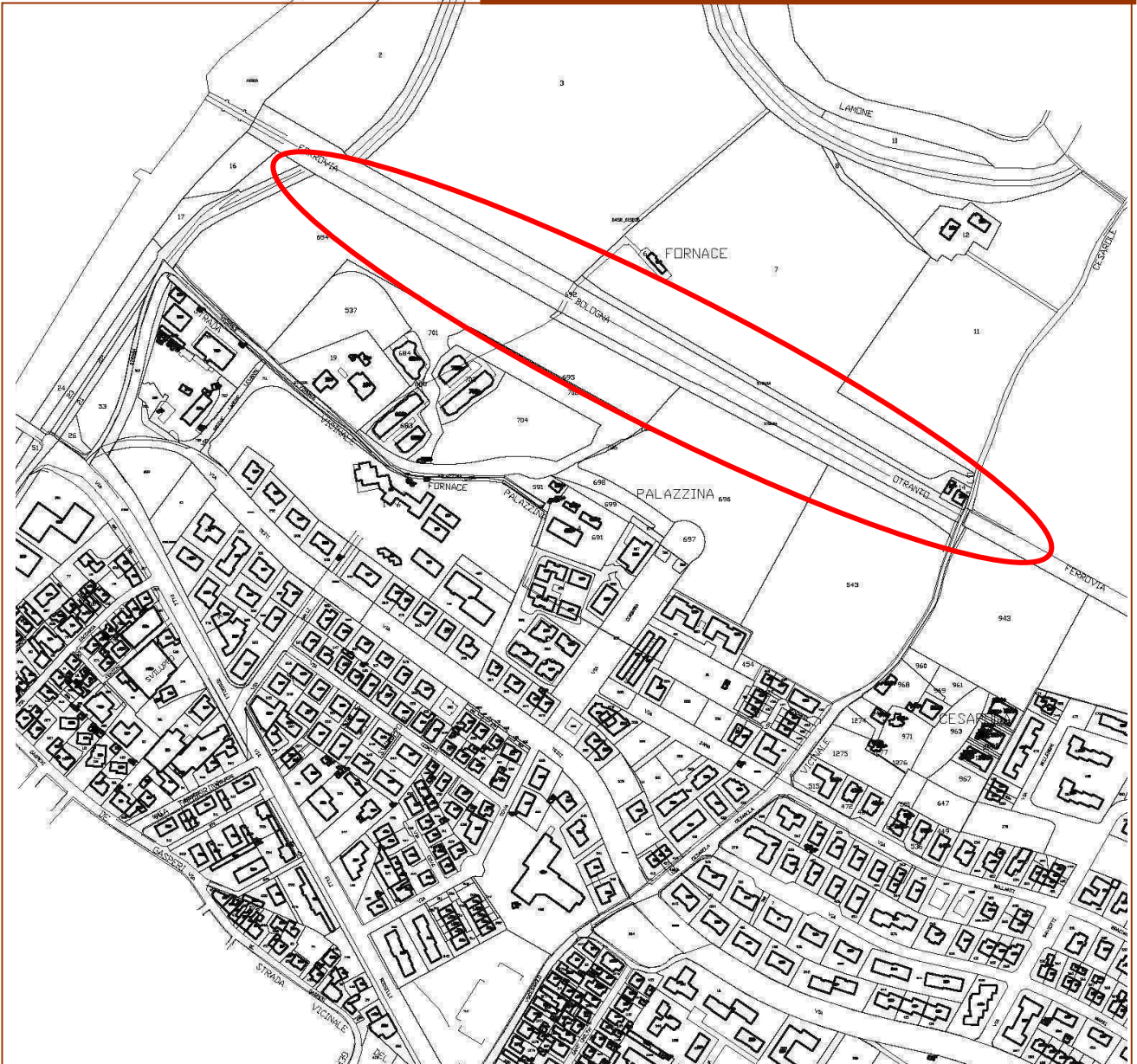
Il progetto

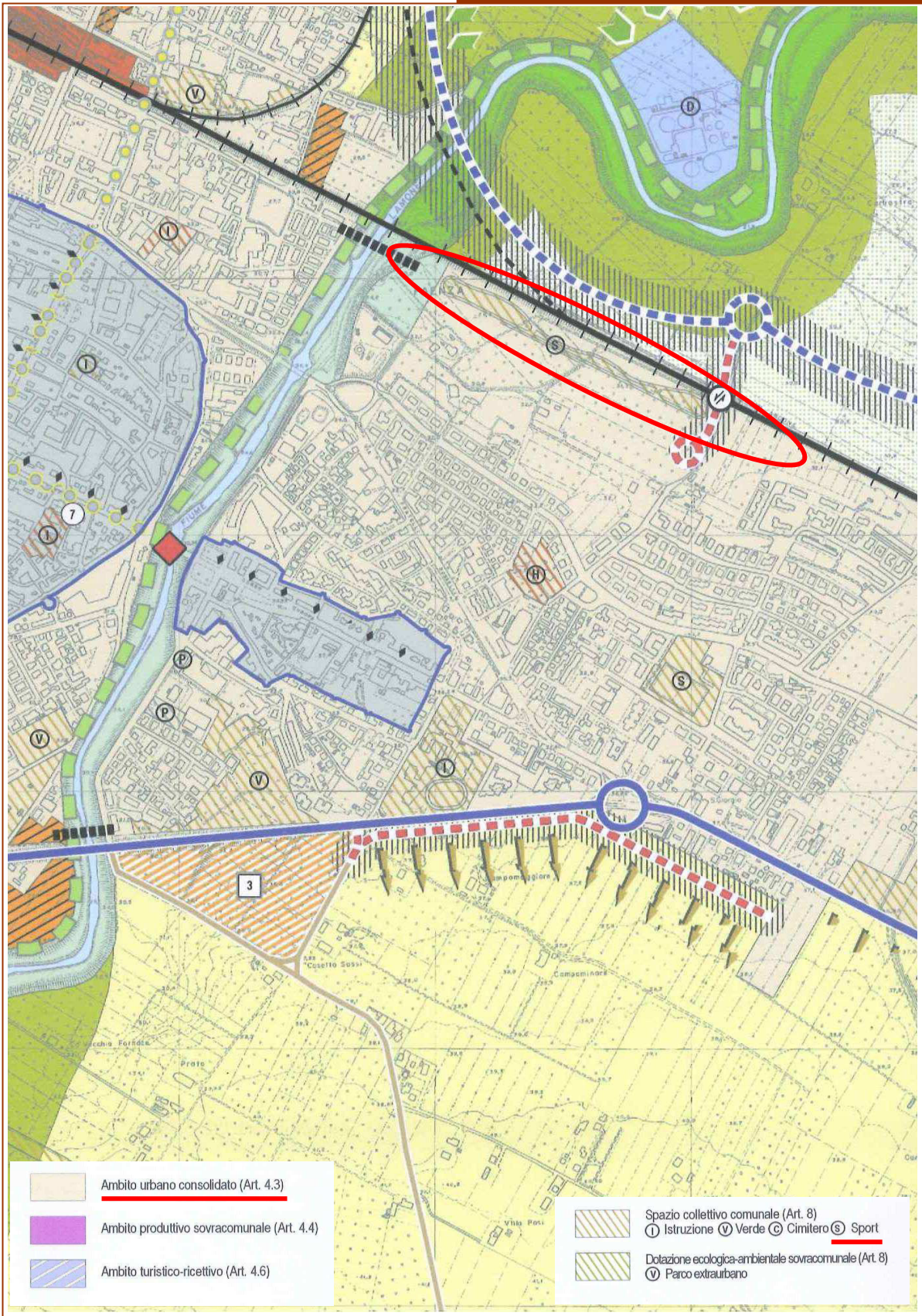
Viene modificata unicamente la scheda n. 32 di PRG integrando la definizione dei limiti di edificabilità in relazione a quanto precedentemente espresso.

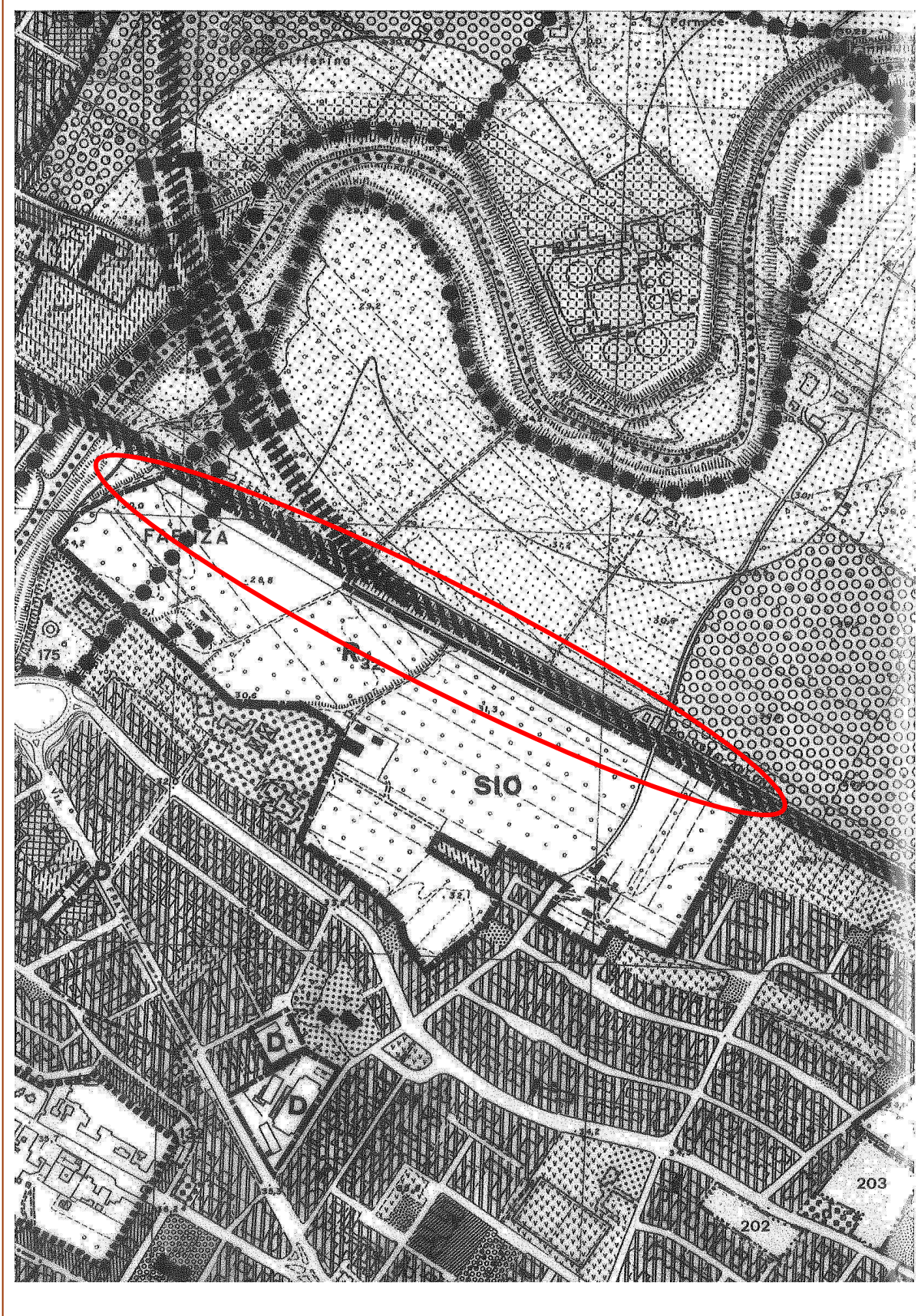
Tale limite, infatti, deriva sia da una scelta progettuale, che ad oggi è già soddisfatta, circa l'assetto edificatorio da assicurare al comparto privato, che da un'esigenza di comfort acustico in rapporto ai nuovi insediamenti abitativi prospicienti la ferrovia, in base alle risultanze delle elaborazioni ricomprese nelle Valutazione del clima acustico prodotte anticipatamente alle trasformazioni (42 mt di fascia di rispetto).

La modifica proposta prevede che il limite all'edificazione continui ad essere efficace sia sui comparti già realizzati per mezzo di strumento attuativo che su quelli di futura attivazione, ma non trovi applicazione su strutture di supporto alle attività sportive e ricreative di interesse generale.

ESTRATTO CATASTALE
Foglio 152







SCHEMA n° 32: AREA VIA CESAROLO

Art.12 - Zone Urbane di Trasformazione: Zone residenziali miste di nuovo impianto (art.12.5)

- Indice di Fabbricabilità Territoriale m³/m² St 0,90
- L'area da destinare a servizi pubblici oltre alla viabilità è quantificata in min. 30 m²/100 m³. da attrezzare completamente, di cui almeno 4m²/100 m³ adibiti a parcheggio pubblico.

Modalità attuative:	
Piano Esecutivo di iniziativa pubblica/privata	(A)

Prescrizioni:	
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.
Rischio idraulico	il progetto di trasformazione, oltre a contenere ogni valutazione, indagine ed opera atta a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per gli eventuali adeguamenti anche della rete scolante.

Note:

- Gli ambiti A-B-C- costituiscono sub comparti autonomi e pertanto possono essere attuati senza necessità di redigere preventivamente il S.I.O. Il SIO però può essere redatto nei singoli SUB COMPARTI per meglio definire tutti gli impegni urbanistici ed economici ed individuare aree la cui attuazione, in relazione alla definizione delle urbanizzazioni, può essere soggetta a sola concessione edilizia convenzionata.
- L'area da destinare a servizi pubblici va quantificata sulla base del volume massimo ammesso con la precisazione che, ai sensi dell'art. 5.7 delle N.d.A., dovrà essere realizzata un'area a parco all'esterno della fascia di rispetto di legge alla linea ferroviaria (30 mt.) pari almeno a 16 mq./ab.
- E' facoltà del Comune, per le aree di proprietà pubblica, effettuare valutazioni complessive sui tre comparti, (e non autonome) quanto a dislocazione degli indici, dello standard e delle destinazioni d'uso
- La viabilità pubblica e di uso pubblico (che non va quantificata nello standard ai sensi dell'art. 5.7 delle N.d.A.) va progettata nel rispetto delle nuove disposizioni in materia di piste ciclabili.
- Oltre alle ipotesi contemplate dall'art. 12.5 il privato può proporre al Comune una delle due soluzioni alternative sotto riportate:

① Soluzione

A Individuazione di un'area avente una superficie massima pari al 50% da riferirsi all'intero SUB COMPARTO di cui all'elaborato grafico allegato alla scheda, destinata a dar sede ad un volume non superiore al 40% di quello complessivo, oltre a quello derivante dagli edifici esistenti, per edilizia non di tipo economico.

In questo comparto, lo standard pubblico, oltre alla viabilità, è limitato (nel caso in cui il volume sia pari al 40% del totale) alla sola individuazione dei parcheggi pubblici nella misura di 4 mq./100 mc. di volume massimo ammesso.

B Gli edifici esistenti nel sub comparto possono fruire di un ampliamento (anche in accorpamento) pari a 150 mc per edificio, previa individuazione di aree pubbliche, in coerenza e continuità con il disegno dell'area, e quindi anche fuori comparto, nella misura di 30 mq./100mc.

C Il volume base (derivante dal 40% del complessivo) può essere incrementato del 20% (bioedilizia) in conformità alle disposizioni di cui all'art. 31.2.1 delle N.d.A. previa cessione

dello standard (all'interno della superficie del 50% privata) nella misura di 4 mq./100 mc. Lo standard mancante per favorire la bioedilizia viene individuato e realizzato dal Comune.

D Il volume base (derivante dal 40% del complessivo) può essere incrementato fino al 10%, sottraendolo contestualmente alla volumetria attribuita al Comune, a fronte – per ogni 1 mc. di volume aggiunto – della realizzazione (dentro o fuori il sub comparto) o monetizzazione di opere di urbanizzazione virtualmente quantificate in 1 mq. di verde pubblico (sola realizzazione). L'incremento volumetrico è però subordinato alla realizzazione e cessione dello standard 30 mq./100mc. all'interno della superficie del 50% privata.

E La cessione gratuita delle aree corrispondenti al 50% del totale è destinato a dar sede ad un volume per edifici di tipo economico e per le destinazioni di cui all'art. 12.5 delle N.d.A.; l'area così ottenuta, ad eccezione dello standard pubblico, costituisce patrimonio comunale disponibile per essere ceduto con procedura e prezzi decisi autonomamente dal Comune con finalità prevalente di edilizia economica.

② Soluzione

A Individuazione di un'area avente una superficie massima pari al 40% da riferirsi al SUB COMPARTO eventualmente depurato delle aree di pertinenza degli edifici esistenti; tali aree di pertinenza saranno disciplinate dall'art. 5.4 delle N.d.A: previa individuazione di aree pubbliche in coerenza e continuità con il disegno dell'area e quindi anche all'esterno, nella misura di 30 mq./100 mc

L'area avente la superficie massima del 40% è destinata a dar sede ad un volume non superiore al 40% per edilizia non di tipo economico.

In questo comparto, lo standard pubblico, oltre alla viabilità è limitato, (nel caso in cui il volume sia pari al 40% totale), alla sola individuazione dei parcheggi pubblici nella misura di 4 mq/100 mc. di volume massimo ammesso del Piano particolareggiato.

B Il volume base (derivante dal 40% del complessivo) può essere incrementato del 20% (bioedilizia) in conformità alle disposizioni di cui all'art. 31.2.1 delle N.d.A. previa cessione e realizzazione dello standard (all'interno della superficie del 40% privata) nella misura di 4 mq./100 mc. Lo standard mancante per favorire la bioedilizia viene individuato e realizzato dal Comune

C Il volume base (derivante del 40% del complessivo) può essere incrementato nell'area privata, sottraendolo contestualmente alla volumetria attribuita al Comune, fino a fare coincidere l'indice fondiario privato con quello fondiario comunale. L'indice fondiario, a questi fini, si intende applicato alle aree al netto delle aree pubbliche individuate nel progetto.

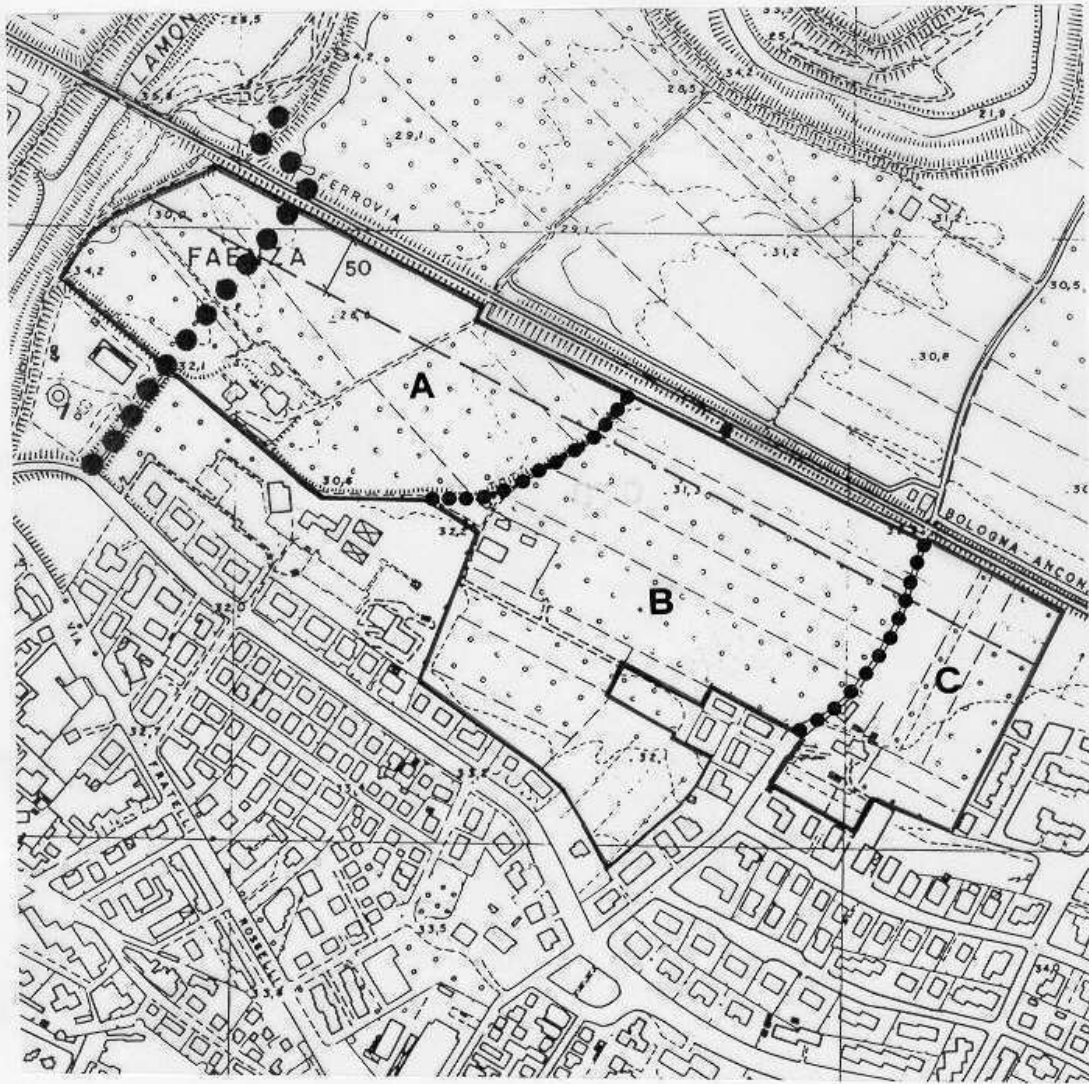
A fronte di 1 mc. di volume sottratto al Comune il privato dovrà realizzare o monetizzare (dentro e fuori il sub comparto) opere di urbanizzazione virtualmente quantificate in 1 mq. di verde pubblico (sola realizzazione). L'incremento volumetrico è però subordinato alla realizzazione e cessione dello standard (30 mq/100 mc.) all'interno della superficie privata del 40%

D In aggiunta alle possibilità di cui al punto B e C il volume base (derivante dal 40% del complessivo) può essere incrementato di un ulteriore 20% nell'area privata (sottraendolo contestualmente alla volumetria attribuita al Comune) previa cessione e realizzazione dello standard (all'interno della superficie privata) nella misura di 4 mq./100 mc. per parcheggio. L'esenzione dello standard di 26 mq./ab. di cui alla presente lettera è subordinato al preventivo e integrale utilizzo delle possibilità di cui alla lettera C

E La cessione gratuita delle aree corrispondenti al 60% è destinato a dar sede ad un volume per edifici di tipo economico e per le destinazioni di cui all'art. 12.5 delle N.d.A.

L'area così ottenuta, ad eccezione dello standard pubblico, (come evidenziato al punto A) costituisce patrimonio comunale disponibile per essere ceduto con procedura e prezzi decisi autonomamente dal Comune e con finalità prevalente di edilizia economica.

- **Attraverso la Variante al PRG n. 44 “Modifiche alla scheda residenziale n. 32 -Area Via Cesarolo-” (Approvata con atto C.C. n. 751/44 del 26.02.2009) sono stati individuati i sub-comparti A1, B1, C1 e la relativa Normativa di Attuazione**



LEGENDA

- Perimetro zona da trasformare
- - - - Limite dell'edificabilità
- Ambito del parco fluviale
- Perimetro sub-comparti



Scala 1:5000

SCHEDA n° 32: AREA VIA CESAROLO

Art.12 - Zone Urbane di Trasformazione: Zone residenziali miste di nuovo impianto (art.12.5)

- Indice di Fabbricabilità Territoriale m^3/m^2 St 0,90
- L'area da destinare a servizi pubblici oltre alla viabilità è quantificata in min. $30 m^2/100 m^3$. da attrezzare completamente, di cui almeno $4m^2/100 m^3$ adibiti a parcheggio pubblico.

Modalità attuative:

Piano Esecutivo di iniziativa pubblica/privata

(A)

Prescrizioni:

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.
Rischio idraulico	il progetto di trasformazione, oltre a contenere ogni valutazione, indagine ed opera atta a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per gli eventuali adeguamenti anche della rete scolante.

Note:

- Gli ambiti A-B-C- costituiscono sub comparti autonomi e pertanto possono essere attuati senza necessità di redigere preventivamente il S.I.O. Il SIO però può essere redatto nei singoli SUB COMPARTI per meglio definire tutti gli impegni urbanistici ed economici ed individuare aree la cui attuazione, in relazione alla definizione delle urbanizzazioni, può essere soggetta a sola concessione edilizia convenzionata.
- L'area da destinare a servizi pubblici va quantificata sulla base del volume massimo ammesso con la precisazione che, ai sensi dell'art. 5.7 delle N.d.A., dovrà essere realizzata un'area a parco all'esterno della fascia di rispetto di legge alla linea ferroviaria (30 mt.) pari almeno a 16 mq./ab.
- E' facoltà del Comune, per le aree di proprietà pubblica, effettuare valutazioni complessive sui tre comparti, (e non autonome) quanto a dislocazione degli indici, dello standard e delle destinazioni d'uso
- La viabilità pubblica e di uso pubblico (che non va quantificata nello standard ai sensi dell'art. 5.7 delle N.d.A.) va progettata nel rispetto delle nuove disposizioni in materia di piste ciclabili.
- **il limite all'edificazione riportato in cartografia non trova applicazione per le strutture di supporto alle attività sportive e ricreative di interesse generale, previo nulla osta delle FF.SS. per la fascia di competenza.**
- Oltre alle ipotesi contemplate dall'art. 12.5 il privato può proporre al Comune una delle due soluzioni alternative sotto riportate:

① Soluzione

A Individuazione di un'area avente una superficie massima pari al 50% da riferirsi all'intero SUB COMPARTO di cui all'elaborato grafico allegato alla scheda, destinata a dar sede ad un volume non superiore al 40% di quello complessivo, oltre a quello derivante dagli edifici esistenti, per edilizia non di tipo economico.

In questo comparto, lo standard pubblico, oltre alla viabilità, è limitato (nel caso in cui il volume sia pari al 40% del totale) alla sola individuazione dei parcheggi pubblici nella

misura di 4 mq./100 mc. di volume massimo ammesso.

B Gli edifici esistenti nel sub comparto possono fruire di un ampliamento (anche in accorpamento) pari a 150 mc per edificio, previa individuazione di aree pubbliche, in coerenza e continuità con il disegno dell'area, e quindi anche fuori comparto, nella misura di 30 mq./100mc.

C Il volume base (derivante dal 40% del complessivo) può essere incrementato del 20% (bioedilizia) in conformità alle disposizioni di cui all'art. 31.2.1 delle N.d.A. previa cessione dello standard (all'interno della superficie del 50% privata) nella misura di 4 mq./100 mc. Lo standard mancante per favorire la bioedilizia viene individuato e realizzato dal Comune.

D Il volume base (derivante dal 40% del complessivo) può essere incrementato fino al 10%, sottraendolo contestualmente alla volumetria attribuita al Comune, a fronte – per ogni 1 mc. di volume aggiunto – della realizzazione (dentro o fuori il sub comparto) o monetizzazione di opere di urbanizzazione virtualmente quantificate in 1 mq. di verde pubblico (sola realizzazione). L'incremento volumetrico è però subordinato alla realizzazione e cessione dello standard 30 mq./100mc. all'interno della superficie del 50% privata.

E La cessione gratuita delle aree corrispondenti al 50% del totale è destinato a dar sede ad un volume per edifici di tipo economico e per le destinazioni di cui all'art. 12.5 delle N.d.A.; l'area così ottenuta, ad eccezione dello standard pubblico, costituisce patrimonio comunale disponibile per essere ceduto con procedura e prezzi decisi autonomamente dal Comune con finalità prevalente di edilizia economica.

② Soluzione

A Individuazione di un'area avente una superficie massima pari al 40% da riferirsi al SUB COMPARTO eventualmente depurato delle aree di pertinenza degli edifici esistenti; tali aree di pertinenza saranno disciplinate dall'art. 5.4 delle N.d.A: previa individuazione di aree pubbliche in coerenza e continuità con il disegno dell'area e quindi anche all'esterno, nella misura di 30 mq./100 mc

L'area avente la superficie massima del 40% è destinata a dar sede ad un volume non superiore al 40% per edilizia non di tipo economico.

In questo comparto, lo standard pubblico, oltre alla viabilità è limitato, (nel caso in cui il volume sia pari al 40% totale), alla sola individuazione dei parcheggi pubblici nella misura di 4 mq/100 mc. di volume massimo ammesso del Piano particolareggiato.

B Il volume base (derivante dal 40% del complessivo) può essere incrementato del 20% (bioedilizia) in conformità alle disposizioni di cui all'art. 31.2.1 delle N.d.A. previa cessione e realizzazione dello standard (all'interno della superficie del 40% privata) nella misura di 4 mq./100 mc. Lo standard mancante per favorire la bioedilizia viene individuato e realizzato dal Comune

C Il volume base (derivante del 40% del complessivo) può essere incrementato nell'area privata, sottraendolo contestualmente alla volumetria attribuita al Comune, fino a fare coincidere l'indice fondiario privato con quello fondiario comunale. L'indice fondiario, a questi fini, si intende applicato alle aree al netto delle aree pubbliche individuate nel progetto.

A fronte di 1 mc. di volume sottratto al Comune il privato dovrà realizzare o monetizzare (dentro e fuori il sub comparto) opere di urbanizzazione virtualmente quantificate in 1 mq. di verde pubblico (sola realizzazione). L'incremento volumetrico è però subordinato alla realizzazione e cessione dello standard (30 mq/100 mc.) all'interno della superficie privata del 40%

D In aggiunta alle possibilità di cui al punto B e C il volume base (derivante dal 40% del complessivo) può essere incrementato di un ulteriore 20% nell'area privata (sottraendolo contestualmente alla volumetria attribuita al Comune) previa cessione e realizzazione dello standard (all'interno della superficie privata) nella misura di 4 mq./100 mc. per parcheggio. L'esenzione dello standard di 26 mq./ab. di cui alla presente lettera è subordinato al preventivo e integrale utilizzo delle possibilità di cui alla lettera C

E La cessione gratuita delle aree corrispondenti al 60% è destinato a dar sede ad un volume per edifici di tipo economico e per le destinazioni di cui all'art. 12.5 delle N.d.A.

L'area così ottenuta, ad eccezione dello standard pubblico, (come evidenziato al punto A) costituisce patrimonio comunale disponibile per essere ceduto con procedura e prezzi decisi autonomamente dal Comune e con finalità prevalente di edilizia economica.

- ***Attraverso la Variante al PRG n. 44 "Modifiche alla scheda residenziale n. 32 -Area Via Cesarolo-" (Approvata con atto C.C. n. 751/44 del 26.02.2009) sono stati individuati i sub-comparti A1, B1, C1 e la relativa Normativa di Attuazione***

SCHEDA n° 32: AREA VIA CESAROLO

Art.12 - Zone Urbane di Trasformazione: Zone residenziali miste di nuovo impianto (art.12.5)

- Indice di Fabbricabilità Territoriale m³/m² St 0,90
- L'area da destinare a servizi pubblici oltre alla viabilità è quantificata in min. 30 m²/100 m³. da attrezzare completamente, di cui almeno 4m²/100 m³ adibiti a parcheggio pubblico.

Modalità attuative:

Piano Esecutivo di iniziativa pubblica/privata (A)

Prescrizioni:

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.
Rischio idraulico	il progetto di trasformazione, oltre a contenere ogni valutazione, indagine ed opera atta a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per gli eventuali adeguamenti anche della rete scolante.

Note:

- Gli ambiti A-B-C- costituiscono sub comparti autonomi e pertanto possono essere attuati senza necessità di redigere preventivamente il S.I.O. Il SIO però può essere redatto nei singoli SUB COMPARTI per meglio definire tutti gli impegni urbanistici ed economici ed individuare aree la cui attuazione, in relazione alla definizione delle urbanizzazioni, può essere soggetta a sola concessione edilizia convenzionata.
- L'area da destinare a servizi pubblici va quantificata sulla base del volume massimo ammesso con la precisazione che, ai sensi dell'art. 5.7 delle N.d.A., dovrà essere realizzata un'area a parco all'esterno della fascia di rispetto di legge alla linea ferroviaria (30 mt.) pari almeno a 16 mq./ab.
- E' facoltà del Comune, per le aree di proprietà pubblica, effettuare valutazioni complessive sui tre comparti, (e non autonome) quanto a dislocazione degli indici, dello standard e delle destinazioni d'uso
- La viabilità pubblica e di uso pubblico (che non va quantificata nello standard ai sensi dell'art. 5.7 delle N.d.A.) va progettata nel rispetto delle nuove disposizioni in materia di piste ciclabili.
- **il limite all'edificazione riportato in cartografia non trova applicazione per le strutture di supporto alle attività sportive e ricreative di interesse generale, previo nulla osta delle FF.SS. per la fascia di competenza.**
In ogni caso, tali strutture dovranno essere progettate e localizzate nel rispetto delle disposizioni normative e regolamentari in materia di clima acustico e considerando i seguenti aspetti:
 - una parte dell'area è interessata dalla tutela paesaggistica di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i.
 - una parte dell'area è soggetta al rispetto della distanza dai corpi arginali la cui disciplina discende dall'art. 10 del Piano dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli
 - una parte dell'area ricade all'interno di zone potenzialmente liquefacibili in cui è necessario un III livello di approfondimento

- *parte dell'area ricade in zone di protezione della qualità delle acque sotterranee di tipo B e in parte all'interno di zone di tipo D, le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP.*

- **In fase attuativa deve essere rispettato il parere di cui alla Delibera di G.P. n. 71 del 27.03.2013 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio (ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 19/2008)**
- Oltre alle ipotesi contemplate dall'art. 12.5 il privato può proporre al Comune una delle due soluzioni alternative sotto riportate:

① Soluzione

A Individuazione di un'area avente una superficie massima pari al 50% da riferirsi all'intero SUB COMPARTO di cui all'elaborato grafico allegato alla scheda, destinata a dar sede ad un volume non superiore al 40% di quello complessivo, oltre a quello derivante dagli edifici esistenti, per edilizia non di tipo economico.

In questo comparto, lo standard pubblico, oltre alla viabilità, è limitato (nel caso in cui il volume sia pari al 40% del totale) alla sola individuazione dei parcheggi pubblici nella misura di 4 mq./100 mc. di volume massimo ammesso.

B Gli edifici esistenti nel sub comparto possono fruire di un ampliamento (anche in accorpamento) pari a 150 mc per edificio, previa individuazione di aree pubbliche, in coerenza e continuità con il disegno dell'area, e quindi anche fuori comparto, nella misura di 30 mq./100mc.

C Il volume base (derivante dal 40% del complessivo) può essere incrementato del 20% (bioedilizia) in conformità alle disposizioni di cui all'art. 31.2.1 delle N.d.A. previa cessione dello standard (all'interno della superficie del 50% privata) nella misura di 4 mq./100 mc. Lo standard mancante per favorire la bioedilizia viene individuato e realizzato dal Comune.

D Il volume base (derivante dal 40% del complessivo) può essere incrementato fino al 10%, sottraendolo contestualmente alla volumetria attribuita al Comune, a fronte – per ogni 1 mc. **di volume** aggiunto – della realizzazione (dentro o fuori il sub comparto) o monetizzazione di opere di urbanizzazione virtualmente quantificate in 1 mq. di verde pubblico (sola realizzazione). L'incremento volumetrico è però subordinato alla realizzazione e cessione dello standard 30 mq./100mc. all'interno della superficie del 50% privata.

E La cessione gratuita delle aree corrispondenti al 50% del totale è destinato a dar sede ad un volume per edifici di tipo economico e per le destinazioni di cui all'art. 12.5 delle N.d.A.; l'area così ottenuta, ad eccezione dello standard pubblico, costituisce patrimonio comunale disponibile per essere ceduto con procedura e prezzi decisi autonomamente dal Comune con finalità prevalente di edilizia economica.

② Soluzione

A Individuazione di un'area avente una superficie massima pari al 40% da riferirsi al SUB COMPARTO eventualmente depurato delle aree di pertinenza degli edifici esistenti; tali aree di pertinenza saranno disciplinate dall'art. 5.4 delle N.d.A: previa individuazione di aree pubbliche in coerenza e continuità con il disegno dell'area e quindi anche all'esterno, nella misura di 30 mq./100 mc

L'area avente la superficie massima del 40% è destinata a dar sede ad un volume non superiore al 40% per edilizia non di tipo economico.

In questo comparto, lo standard pubblico, oltre alla viabilità è limitato, (nel caso in cui il volume sia pari al 40% totale), alla sola individuazione dei parcheggi pubblici nella misura di 4 mq/100 mc. di volume massimo ammesso del Piano particolareggiato.

B Il volume base (derivante dal 40% del complessivo) può essere incrementato del 20% (bioedilizia) in conformità alle disposizioni di cui all'art. 31.2.1 delle N.d.A. previa cessione e realizzazione dello standard (all'interno della superficie del 40% privata) nella misura di 4 mq./100 mc. Lo standard mancante per favorire la bioedilizia viene individuato e realizzato

dal Comune

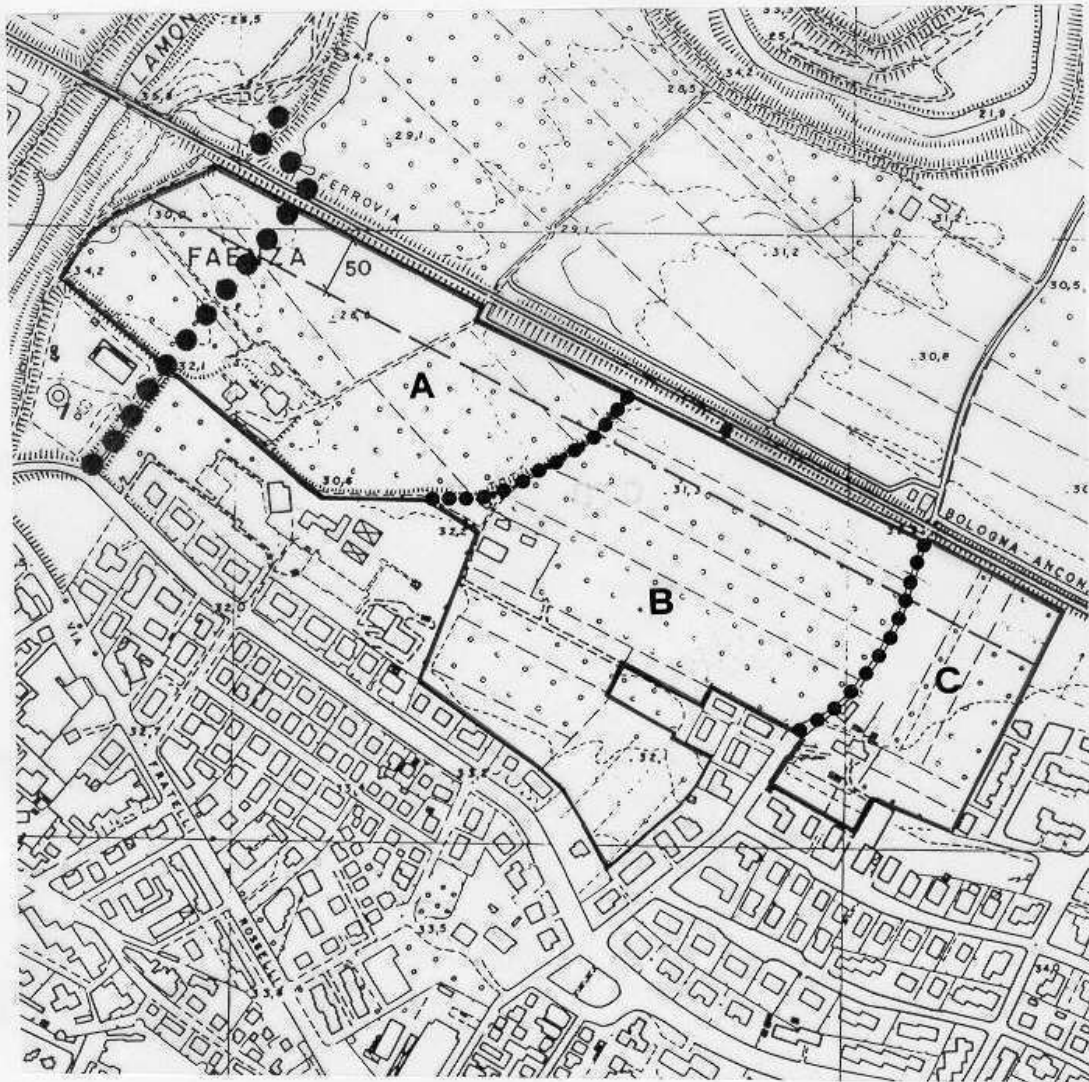
C Il volume base (derivante del 40% del complessivo) può essere incrementato nell'area privata, sottraendolo contestualmente alla volumetria attribuita al Comune, fino a fare coincidere l'indice fondiario privato con quello fondiario comunale. L'indice fondiario, a questi fini, si intende applicato alle aree al netto delle aree pubbliche individuate nel progetto.

A fronte di 1 mc. di volume sottratto al Comune il privato dovrà realizzare o monetizzare (dentro e fuori il sub comparto) opere di urbanizzazione virtualmente quantificate in 1 mq. di verde pubblico (sola realizzazione). L'incremento volumetrico è però subordinato alla realizzazione e cessione dello standard (30 mq/100 mc.) all'interno della superficie privata del 40%

D In aggiunta alle possibilità di cui al punto B e C il volume base (derivante dal 40% del complessivo) può essere incrementato di un ulteriore 20% nell'area privata (sottraendolo contestualmente alla volumetria attribuita al Comune) previa cessione e realizzazione dello standard (all'interno della superficie privata) nella misura di 4 mq./100 mc. per parcheggio. L'esenzione dello standard di 26 mq./ab. di cui alla presente lettera è subordinato al preventivo e integrale utilizzo delle possibilità di cui alla lettera C

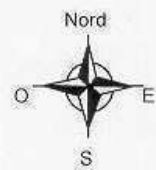
E La cessione gratuita delle aree corrispondenti al 60% è destinato a dar sede ad un volume per edifici di tipo economico e per le destinazioni di cui all'art. 12.5 delle N.d.A. L'area così ottenuta, ad eccezione dello standard pubblico, (come evidenziato al punto A) costituisce patrimonio comunale disponibile per essere ceduto con procedura e prezzi decisi autonomamente dal Comune e con finalità prevalente di edilizia economica.

- ***Attraverso la Variante al PRG n. 44 "Modifiche alla scheda residenziale n. 32 -Area Via Cesarolo-" (Approvata con atto C.C. n. 751/44 del 26.02.2009) sono stati individuati i sub-comparti A1, B1, C1 e la relativa Normativa di Attuazione***



LEGENDA

- Perimetro zona da trasformare
- - - - Limite dell'edificabilità
- Ambito del parco fluviale
- Perimetro sub-comparti



Scala 1:5000

4.6 Area "Centro civico Borgo"

RELAZIONE

L'area è situata in un contesto interamente urbanizzato, all'interno della città di Faenza, fra Via Fornarina e Via Riccione.

Gli immobili interessati dalla modifica ospitano un centro civico ed uno spazio a verde attrezzato con strutture sportive.



Strumentazione urbanistica vigente

Il PRG include l'area in oggetto in parte come "zone per attrezzature di interesse comune – zone di quartiere (zona "G")" art. 21.2.5 e in parte a "zone a verde pubblico – zone di quartiere (zona "G")" art. 21.2.1.

Il PSC ricomprende le aree in oggetto, per una parte di esse, in "spazi collettivi comunali" di cui all'art. 8 delle relative Norme.

Atti precedenti

- L'attuale previsione di PRG è stata introdotta con la Variante generale al PRG approvata con atto G.P. n. 397/22571 del 29.04.1998.

Procedura

Posto che, in sintesi:

- viene proposto unicamente di variare la destinazione di una modesta fascia di terreno, situata al confine fra il centro civico e la zona a verde sportivo, da “zona a verde pubblico” (art. 21.2.1 delle NdA) a “zone per attrezzature di interesse comune” (art. 21.2.5 delle NdA);
- la modifica non è in contrasto con le previsioni del PSC

Si ritiene che la variazione rientri nelle possibilità contemplate all'art. 15 comma 4 punto 3) della LR 47/78 e s.m.i. e sia coerente con le previsioni del PSC approvato, risultando così inclusa nelle casistiche di cui all'art. 41 comma 2 lettera **b)** della LR 20/00 e s.m.i. .

Le motivazioni

E' intenzione dell'A.C. aggiornare le indicazioni riportate sull'elaborato del PRG, in questo caso in merito alle destinazioni concernenti i servizi alla collettività, in modo da renderle aderenti alla reale situazione ad oggi ed alle relative previsioni, così da fornirne una rappresentazione il più possibile chiara e rispondente.

Considerazioni preliminari

La variazione, che allinea l'elaborato di PRG al concreto uso in essere degli immobili in oggetto, non muta la quantità totale degli spazi destinati dal PRG a dotazioni per la collettività, ma ne determina meramente una minima rimodulazione delle quote riferite alle diverse tipologie di servizi che vede una pressoché insignificante contrazione del verde pubblico attrezzato.

A conferma della contenuta significatività di tale operazione, in termini quantitativi, si richiama il fatto che il dato computato in sede di PSC registra relativamente al verde pubblico attrezzato i seguenti valori:

- a livello di territorio comunale: 16,45 mq/ab
- per la zona urbana (Borgo) dove è inclusa l'area: 28,88 mq/ab

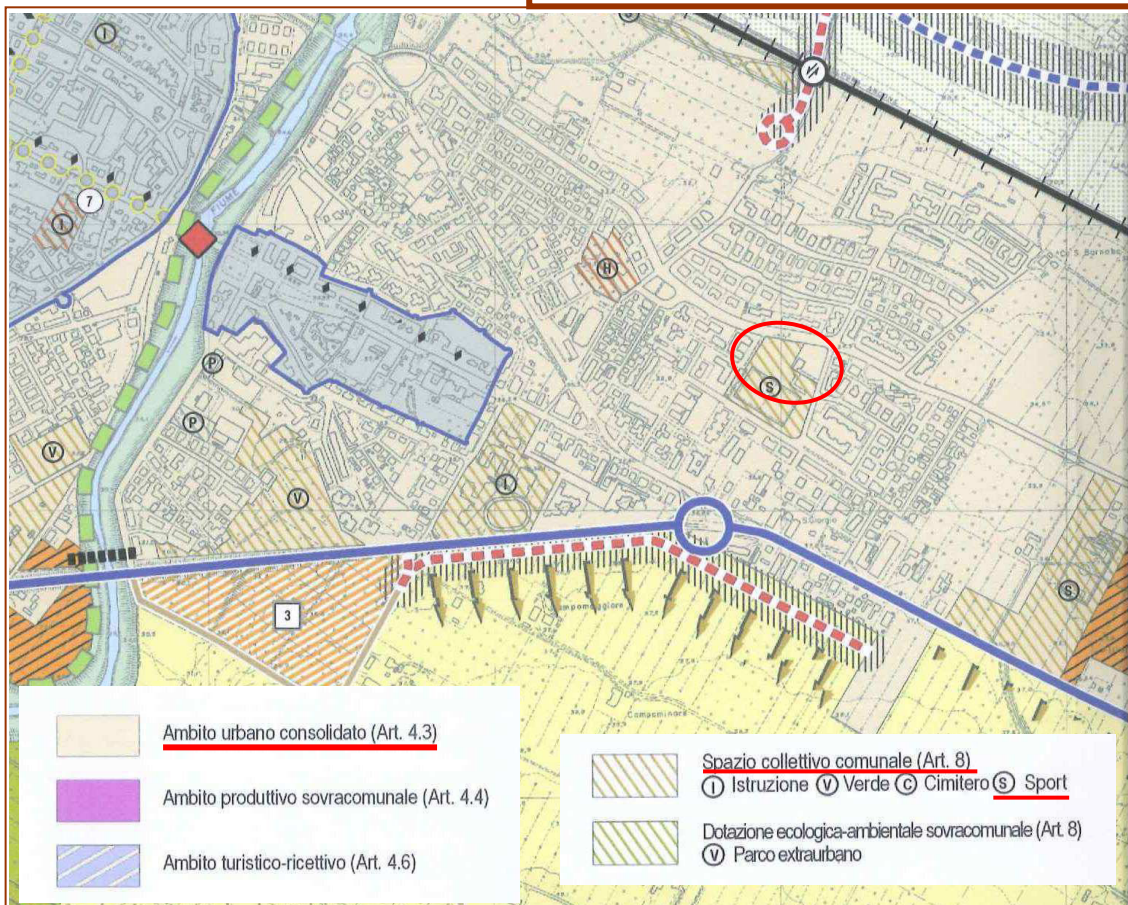
Il progetto

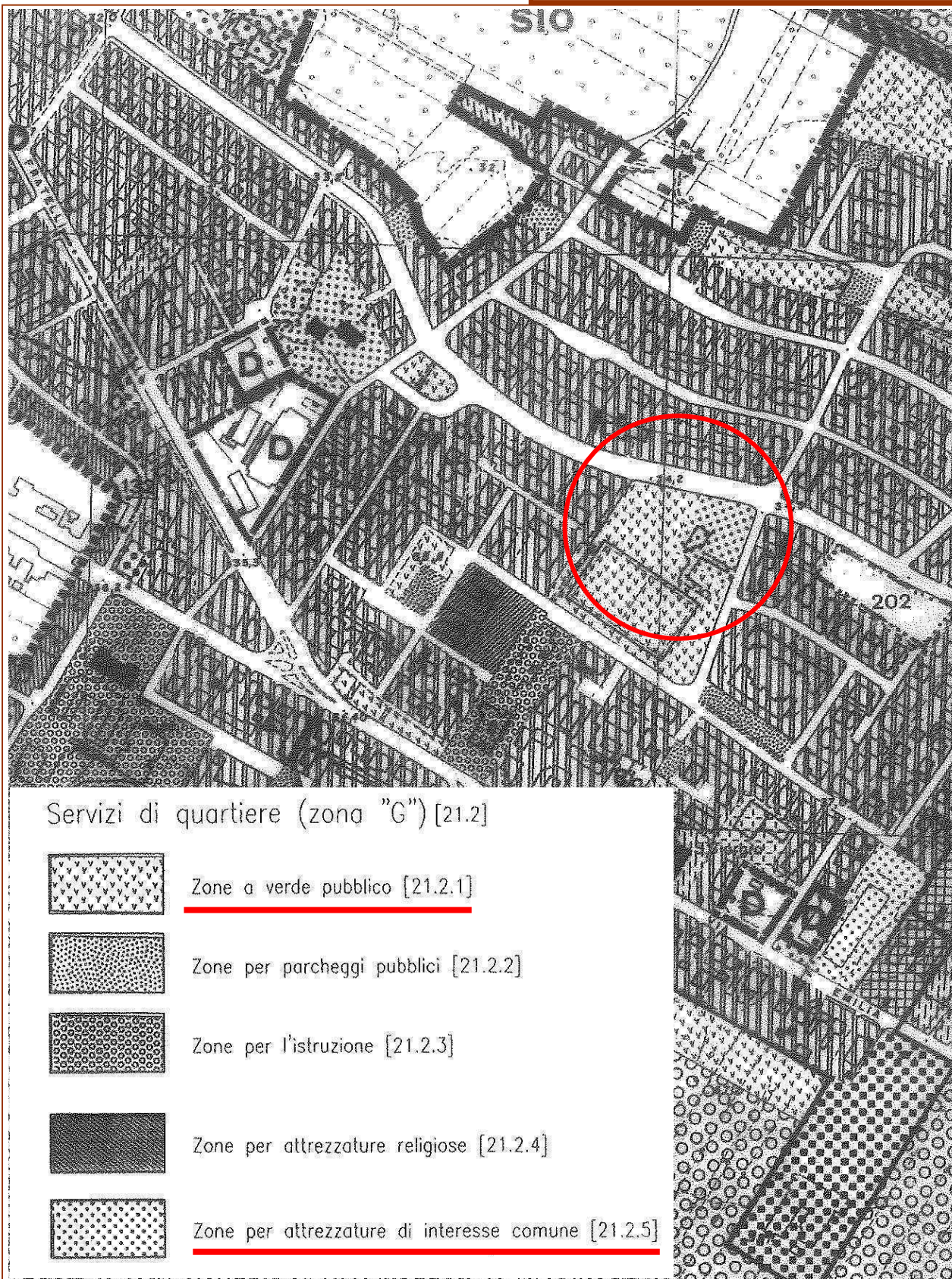
Viene previsto esclusivamente di variare la Tav. P2 – CTR 1:5.000 – tavoletta n. 34, riposizionando il confine fra le due aree a servi in modo da ampliare la zona per attrezzature di interesse comune a scapito della zona a verde pubblico, con i relativi retini di PRG.

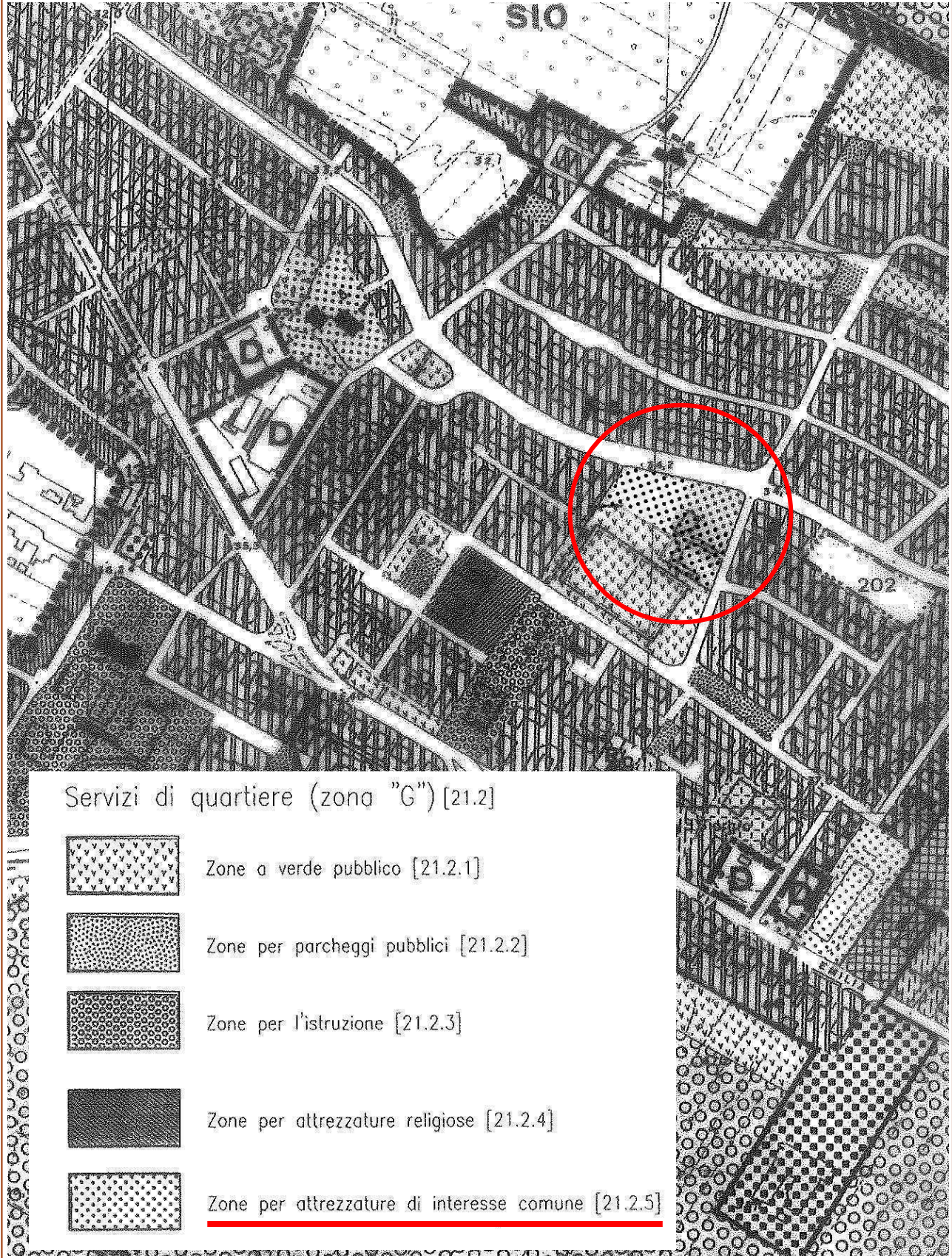
ESTRATTO CATASTALE Foglio 175



PSC – Tav. 3_13 Aspetti Strutturanti





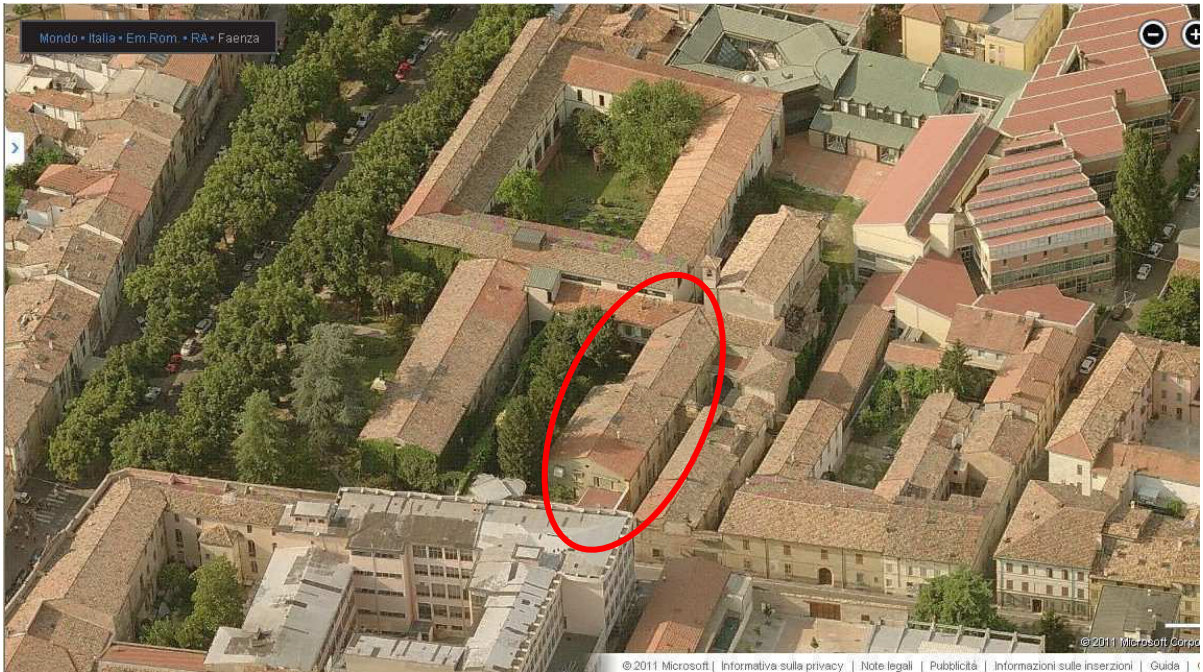


4.7 Area di Via Campidori

RELAZIONE

L'area in oggetto è situata nel Centro Storico di Faenza, in via Campidori.

Si tratta di un'area urbana su cui sorgono edifici di valore storico ed architettonico, adiacente al Museo Internazionale della Ceramica (MIC) ed alla ex Chiesa di San Maglorio.



Strumentazione urbanistica vigente

Il PRG include l'area in oggetto nel Centro Storico (zona A) precisandone la destinazione a "Servizi urbani – Zone per attrezzature religiose" (zone F) di cui all'art. 21.1.5 delle N.d.A.

Il PSC vigente conferma tali immobili all'interno del "Centro Storico" e li individua come "Dotazioni strutturali esistenti – Spazio collettivo sovra comunale" di cui all'art. 8 delle relative Norme di Attuazione.

Atti precedenti

- L'attuale previsione di PRG è stata introdotta con la Variante generale al PRG approvata con atto G.P. n. 397/22571 del 29.04.1998.

Procedura

Posto che, in sintesi:

- viene proposto unicamente di variare il retino riportato sulla tav. P.6.1 del PRG “Centro storico: le aree per servizi” dall’attuale “Servizi urbani - zone per attrezzature religiose” a “Servizi urbani - zone per attrezzature civili” del complesso edilizio situato fra il MIC e la Ex chiesa di S.Maglorio”.

La variazione rientra nelle possibilità contemplate all’art. 15 comma 4 punto 3) della LR 47/78 e s.m.i. e sia coerente con le previsioni del PSC approvato, risultando così inclusa nelle casistiche di cui all’art. 41 comma 2 lettera della LR 20/00 e s.m.i..

Le motivazioni

E’ intenzione dell’A.C. aggiornare le indicazioni riportate sull’elaborato del PRG che tratta i servizi alla collettività in Centro Storico in modo da renderle congruenti con la reale situazione ad oggi ed alle relative previsioni, così da fornirne una rappresentazione il più possibile chiara e rispondente.

Obiettivo dell’A.C., inoltre, è agevolare la valorizzazione dei beni oggetto di variante (anche mediante l’alienazione totale o parziale).

Considerazioni preliminari

- A)** Il cambio di destinazione, da attrezzatura religiosa a civile, rientra nelle previsioni destinate a servizi per la collettività dallo strumento urbanistico;
- B)** l’area in questione non rientra nel computo degli standard minimi di quartiere (zone G) da assicurare per legge, risultando classificata come “servizio urbano – zona F”;
- C)** l’eventualità di alienare tali beni che possono poi essere utilizzati per le funzioni di cui al punto 8.2.1 delle NdA è già contemplata dalle attuali norme del PRG approvato, che recita:

“Art. 20 - AREE PER SERVIZI: GENERALITA’

20.1 Il PRG individua le aree per servizi con le relative destinazioni.

Le aree per servizi si suddividono in due categorie:

- le attrezzature pubbliche che hanno una valenza sovracomunale e che coincidono con le zone F della l.u.r.
- le zone pubbliche di quartiere che coincidono con le zone G della l.u.r.

20.2 L’intervento sulle aree a servizi è riservato, in via principale, al Comune o agli Enti istituzionalmente competenti. E’ ammesso l’intervento diretto del privato, nei casi disciplinati dalle schede normative e nel caso di cui al successivo punto 21.1.11, per la realizzazione di strutture solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo. E’ ammesso l’intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di titolo abilitativo - da parte dell’Ente proprietario dell’area, che regoli con convenzione le modalità per l’esecuzione ed eventualmente la gestione e l’uso delle opere previste. E’ ammesso altresì l’intervento dei privati nelle aree per servizi, su immobili che siano o diventino di proprietà privata, in base alle funzioni ammesse dal punto 8.2.1 dell’art. 8 (centro storico) ferme restando le limitazioni di cui al punto 8.2.2.

Etc.”;

D) la variazione proposta per gli immobili in oggetto non compromette il rilievo sovracomunale riconosciuto dal PSC al complesso edilizio afferente al MIC (i fabbricati oggetto di variante non rientrano nel polo museale).

L'indicazione del rango sovra comunale riconosciuto dal PSC, infatti, è correlata alla previsione di un progetto strategico puntuale (Id. n. 9) relativo all'adiacente Museo Internazionale delle Ceramiche, per il quale si riporta stralcio della Relazione del PSC (pag. 116):

“Dovrà trasformarsi da Museo (di grande eccellenza per il livello delle collezioni ospitate) nel quale si accede per ammirare le opere, a luogo in cui si offrono anche servizi ricreativi, culturali, commerciali e dove si stimola e si produce arte ceramica contemporanea: in sostanza da luogo finalizzato alla visita ad ambiente dinamico, proiettato verso il futuro e in costante sinergia con la città, che potrà divenire il luogo in cui si espongono permanentemente le opere dei maggiori artisti internazionali che interagiscono col Museo.

Per virare in questa nuova direzione è necessario attivare, all'interno del Museo, attraverso un ripensamento della “Mission”, servizi di ristorazione/bar, ricreativi, commerciali e realizzare, all'esterno, una nuova architettura che identifichi l'ingresso e il rango di un Museo Internazionale.”;

E) la modifica proposta dalla presente Variante al PRG aggiorna, per la parte interessata, la relativa previsione contenuta nel Piano Strategico del Centro Storico approvato con atto CC n. 5183/421 del 15.10.2004.

Tale piano, infatti, che riporta obiettivi programmatici e propone strategie per la valorizzazione del patrimonio edilizio storico esistente, comprese soluzioni progettuali puntuali, tratta anche gli immobili in oggetto.

Il progetto

Si interviene sulle tavole di PRG:

- sostituendo sulla tav. P.6.1 (scala 1: 2.000) l'indicazione grafica relativa alle “Servizi urbani - zone per attrezzature religiose” con quella concernente i “Servizi urbani - zone per attrezzature civili”
- integrando l'art. 21.1.6 delle NdA (Tav. P1) con:

21.1.6 Zone per attrezzature civili

Sulla base di specifiche esigenze di carattere generale sono ammesse tutte le destinazioni di cui all'art. 3 [destinazioni d'uso], ad eccezione dei punti C e D; l'indice di Uf è pari a 0,80 m²/m².

In tali zone le quote di parcheggio dovranno essere identificate contestualmente alla progettazione esecutiva in quantità appropriata con riferimento:

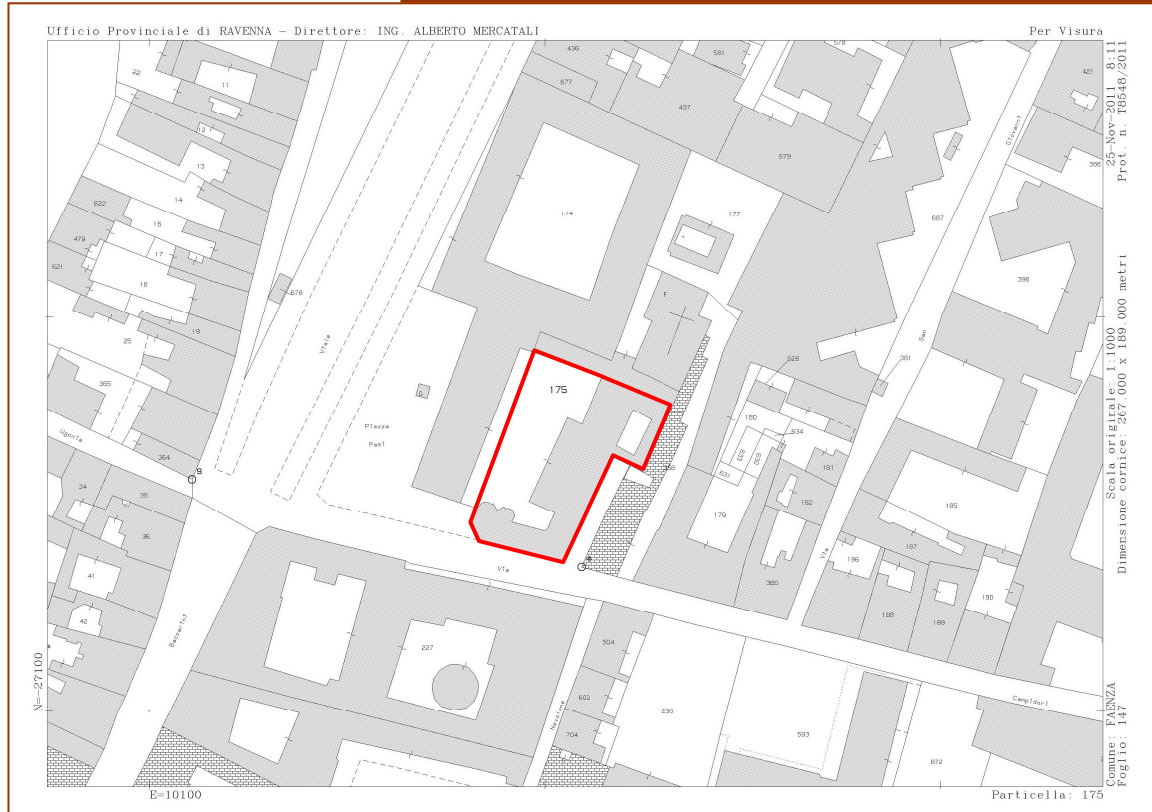
- ai flussi di traffico che presumibilmente verranno determinati dalle destinazioni previste;
- ad eventuali parcheggi esistenti in adiacenza all'intervento.

“...

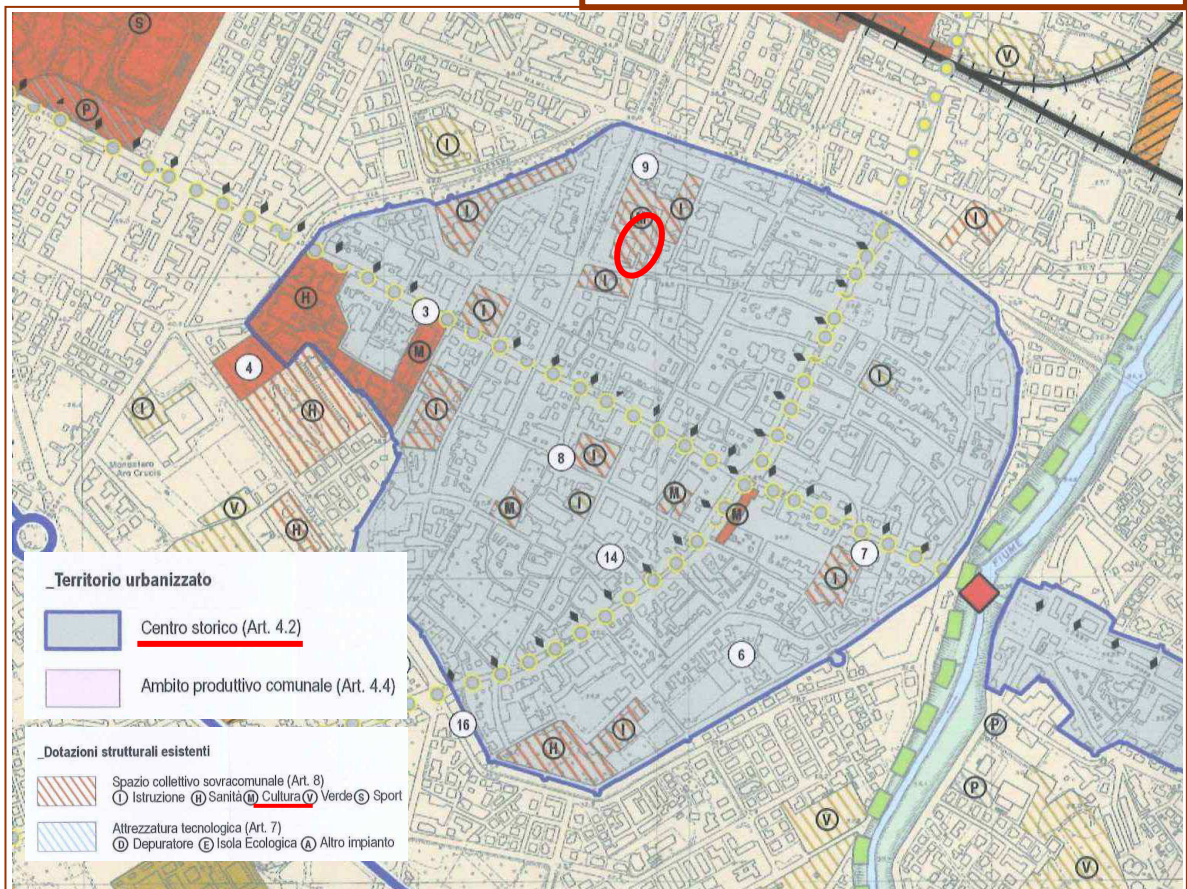
Per l'immobile identificato catastalmente al mappale 175 del Foglio 147, le funzioni dovranno essere approvate dalla Soprintendenza - fra quelle ammesse dalle norme di zona del PRG - prevedendo un mix di usi compatibile con la valorizzazione e l'immagine del polo museale. Gli elementi minimali connessi alla valorizzazione del polo museale, sono rappresentati da:

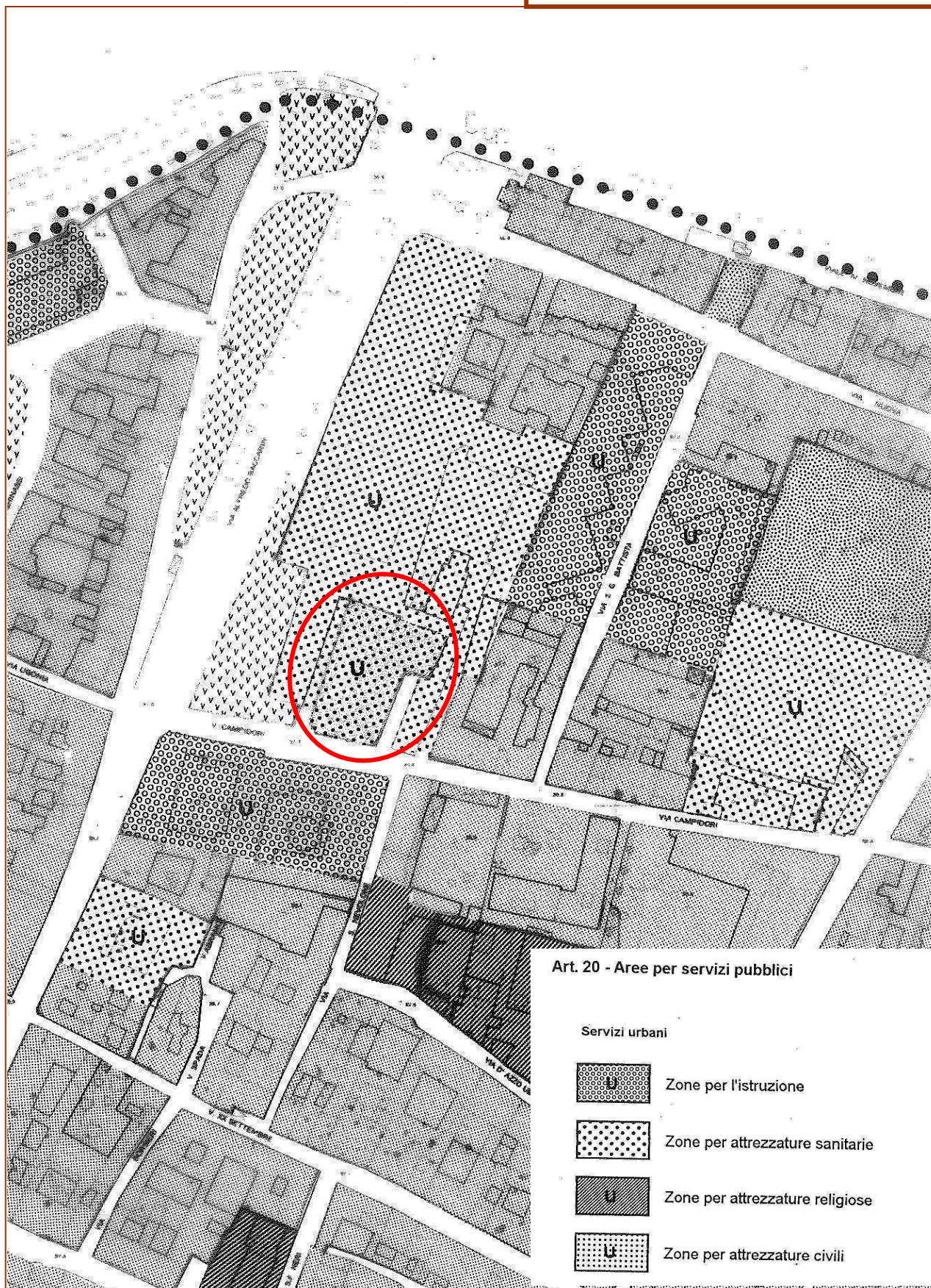
- **Chiesa di S. Maglorio: qualora la Chiesa dovesse essere ridotta all'uso profano, saranno possibili funzioni espositive, artistiche/laboratoriali, culturali, di promozione/commercializzazione di beni artistici e o design, e altre funzioni convenzionate con il Museo;**
- **Spazi al piano terra con prospetto su via Campidori: da destinare a funzioni extra residenziali.**

ESTRATTO CATASTALE Foglio 147



PSC – Tav. 3_13 Aspetti Strutturanti





4.8 Area ex Chiesa dei Servi

RELAZIONE

L'area è ubicata nel Centro Storico di Faenza, tra la via Manfredi e Corso Saffi.

Si tratta di un tessuto urbano composto da edifici di valore storico ed architettonico e l'immobile in questione risulta adiacente all'attuale biblioteca comunale e vicino al Palazzo Manfredi.



Strumentazione urbanistica vigente

Il PRG include l'area in oggetto nel Centro Storico (zona A) con destinazione "Servizi urbani – zone per attrezzature religiose (zone F)" di cui all'art. 21.1.5 delle NdA.

Il PSC include tali immobili all'interno del Centro Storico ed indica la previsione di un progetto puntuale Id. n. 7 "Il nuovo complesso della Biblioteca (Palazzo Manfredi e Chiesa dei Servi)".

Atti precedenti

- L'attuale previsione di PRG è stata introdotta con la Variante generale al PRG approvata con atto G.P. n. 397/22571 del 29.04.1998.

Procedura

Posto che, in sintesi:

- viene proposto unicamente di variare il retino riportato sulla tav. P.6.1 del PRG "Centro storico: le aree per servizi" dall'attuale "Servizi urbani - zone per attrezzature religiose" a "Servizi urbani - zone per attrezzature civili" del complesso edilizio costituito dalla "Ex chiesa dei Servi";

La variazione rientra nelle possibilità contemplate all'art. 15 comma 4 punto 3) della LR 47/78 e s.m.i. e sia coerente con le previsioni del PSC approvato, risultando così inclusa nelle casistiche di cui all'art. 41 comma 2 **lettera b)** della LR 20/00 e s.m.i. .

Le motivazioni

E' intenzione dell'A.C. aggiornare le indicazioni riportate sull'elaborato del PRG che tratta i servizi alla collettività in Centro Storico in modo da renderle aderenti alla situazione attuale così da fornirne una rappresentazione il più possibile chiara e rispondente.

Obiettivo dell'A.C., inoltre, è procedere all'alienazione parziale degli immobili da ristrutturare, garantendo al contempo il perseguimento della realizzazione del polo culturale afferente alla Biblioteca, a conferma delle scelte di rilievo strutturale operate negli strumenti di programmazione comunale.

Oggi, per motivi di carattere economico generale, per l'Amm.ne Com.le non è più totalmente perseguibile nelle forme tradizionali (capitali pubblici) la realizzazione di un articolato Polo culturale. Per la Ex Chiesa dei Servi è in ipotesi un intervento di recupero, ad opera di privati e connesso allo sviluppo del polo culturale sul resto del complesso, che prevede l'inserimento di molteplici attività da concertare con la Soprintendenza, mentre per il vicino Palazzo Manfredi si ipotizza una modalità di fruizione mista pubblico-privata (es. percorso didattico con vendita di prodotti tradizionali locali integrati a residenza).

Considerazioni preliminari

- A)** Il cambio di destinazione, da attrezzatura religiosa a civile, rientra nelle previsioni finalizzate a servizi per la collettività dallo strumento urbanistico;

- B)** l'area in questione non rientra nel computo degli standard minimi di quartiere (zone G) da assicurare per legge, risultando classificata come "servizio urbano – zona F";

- C)** l'eventualità di alienare tali beni, che il Comune per ragioni di bilancio non potrebbe però recuperare, è già contemplata dalle attuali norme del PRG approvato, per ogni funzione consentita nel centro storico, che recita:

"Art. 20 - AREE PER SERVIZI: GENERALITA'

20.1 *Il PRG individua le aree per servizi con le relative destinazioni.*

Le aree per servizi si suddividono in due categorie:

- *le attrezzature pubbliche che hanno una valenza sovracomunale e che coincidono con le zone F della l.u.r.*
- *le zone pubbliche di quartiere che coincidono con le zone G della l.u.r.*

20.2 *L'intervento sulle aree a servizi è riservato, in via principale, al Comune o agli Enti istituzionalmente competenti. E' ammesso l'intervento diretto del privato, nei casi disciplinati dalle schede normative e nel caso di cui al successivo punto 21.1.11, per la realizzazione di strutture solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo. E' ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di titolo abilitativo - da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regoli con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste. E' ammesso altresì l'intervento dei privati nelle aree per servizi, su immobili che siano o diventino di proprietà privata, in base alle funzioni ammesse dal punto 8.2.1 dell'art. 8 (centro storico) ferme restando le limitazioni di cui al punto 8.2.2.*

Etc.”;

- D)** la variazione proposta per gli immobili in oggetto è congruente con l'indirizzo definito dal PSC relativo al progetto strategico puntuale Id. N 7, per il quale si riporta stralcio della Relazione (pag. 115):

“Il nuovo complesso della Biblioteca (Palazzo Manfredi e Chiesa dei Servi) (id n. 7) Il più importante polo e centro culturale della città e dell'intero comprensorio verrà ampliato nel palazzo Manfredi ad esso adiacente, recentemente acquisito dal Comune; contestualmente, nella ex chiesa dei Servi è necessario si realizzi un centro ricreativo pluri-funzionale, al servizio del centro storico, per favorire l'aggregazione dei giovani che ora non hanno significativi punti di riferimento in questa densa area della città.”;

- E)** la modifica proposta dalla presente Variante al PRG aggiorna, per la parte interessata, la relativa previsione contenuta nel Piano Strategico del Centro Storico approvato con atto CC n. 5183/421 del 15.10.2004.

Tale piano, infatti, che riporta obiettivi programmatici e propone strategie per la valorizzazione del patrimonio edilizio storico esistente, comprese soluzioni progettuali puntuali, tratta anche gli immobili in oggetto.

Il progetto

Si interviene sulle tavole di PRG:

- sostituendo sulla tav. P.6.1 (scala 1: 2.000) l'indicazione grafica relativa alle “Servizi urbani - zone per attrezzature religiose” con quella concernente i “Servizi urbani - zone per attrezzature civili”

- integrando l'art. 21.1.6 delle NdA (Tav. P1) con:

21.1.6 Zone per attrezzature civili

Sulla base di specifiche esigenze di carattere generale sono ammesse tutte le destinazioni di cui all'art. 3 [destinazioni d'uso], ad eccezione dei punti C e D; l'indice di Uf è pari a 0,80 m²/m².

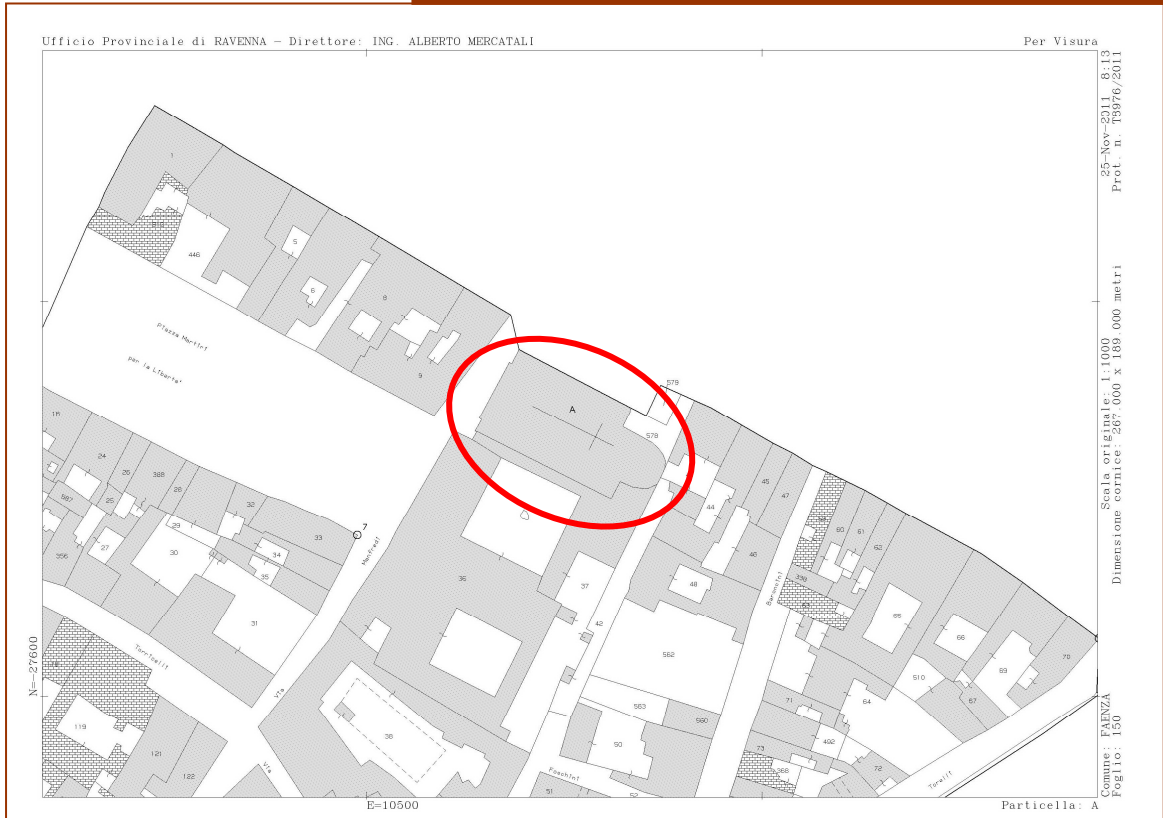
In tali zone le quote di parcheggio dovranno essere identificate contestualmente alla progettazione esecutiva in quantità appropriata con riferimento:

- ai flussi di traffico che presumibilmente verranno determinati dalle destinazioni previste;
- ad eventuali parcheggi esistenti in adiacenza all'intervento.

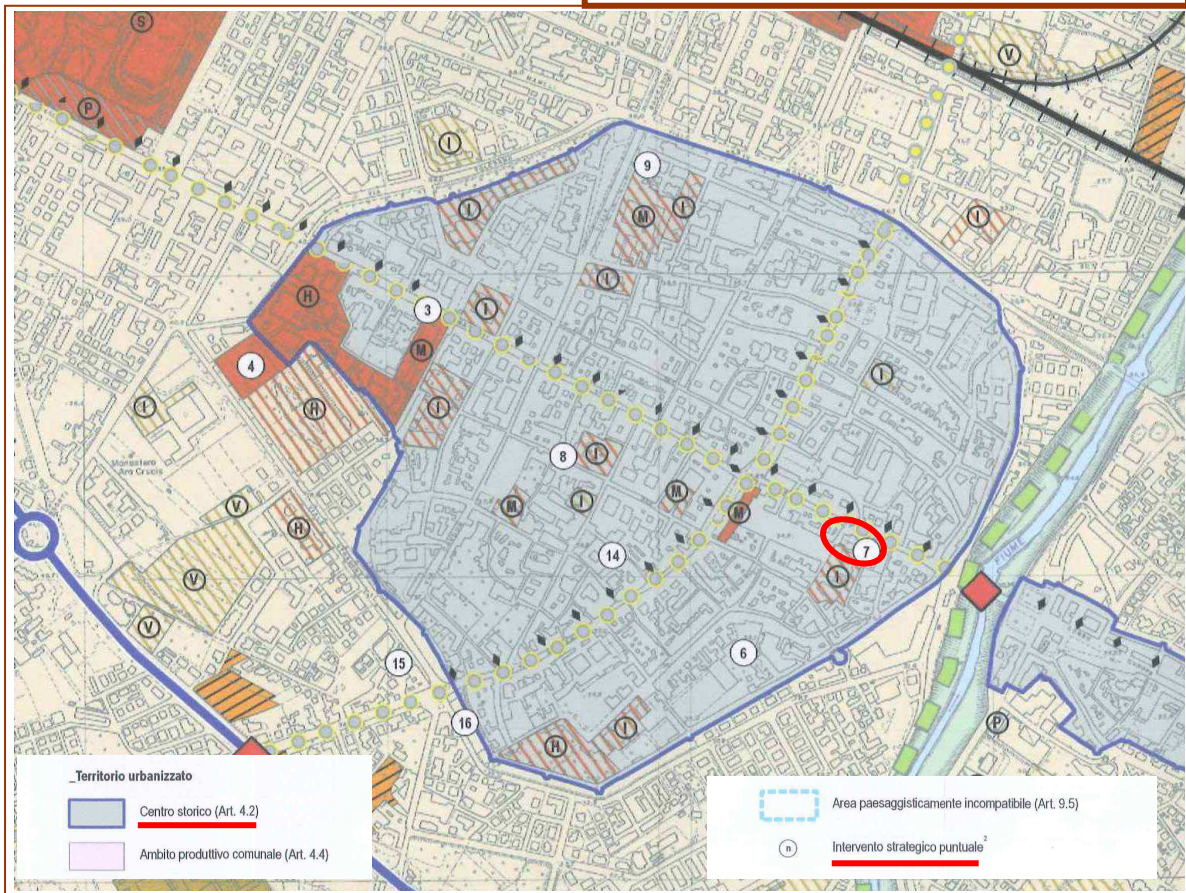
Per l'area di Via Campidori identificata catastalmente al mappale 175 del Foglio 147, le nuove funzioni dovranno essere connesse alla valorizzazione del polo museale e da concertare con la Soprintendenza.

Per l'immobile identificato catastalmente al mappale A del Foglio 150, le nuove funzioni dovranno essere connesse alla valorizzazione del polo culturale e da concertare con la Soprintendenza.

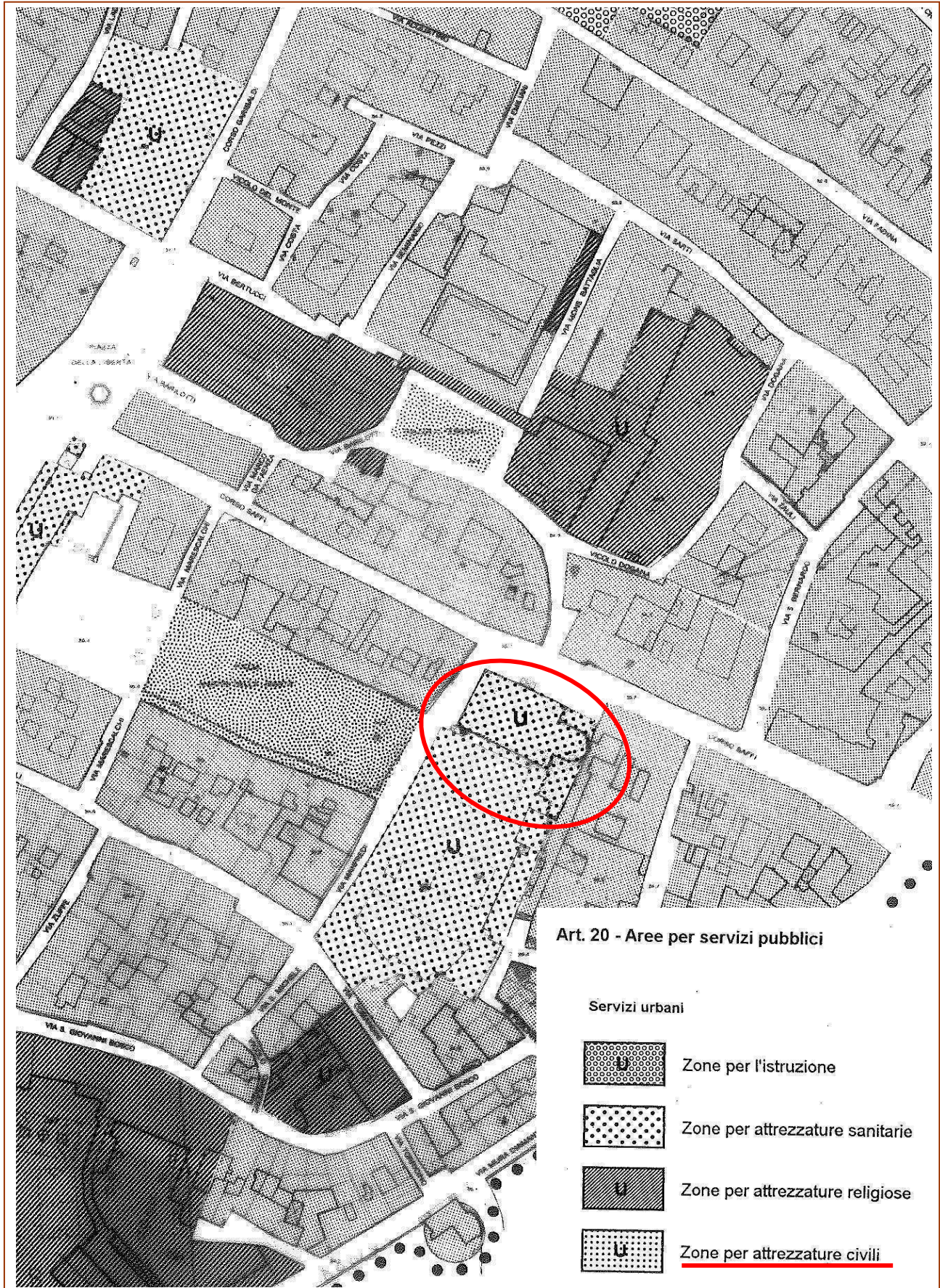
ESTRATTO CATASTALE Foglio 150




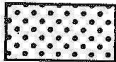


PSC – Tav. 3_13 Aspetti Strutturanti







Art. 20 - Aree per servizi pubblici

- Servizi urbani
-  Zone per l'istruzione
 -  Zone per attrezzature sanitarie
 -  Zone per attrezzature religiose
 -  Zone per attrezzature civili

4.9 Edificio in Via Masoni (Ex Pesa)

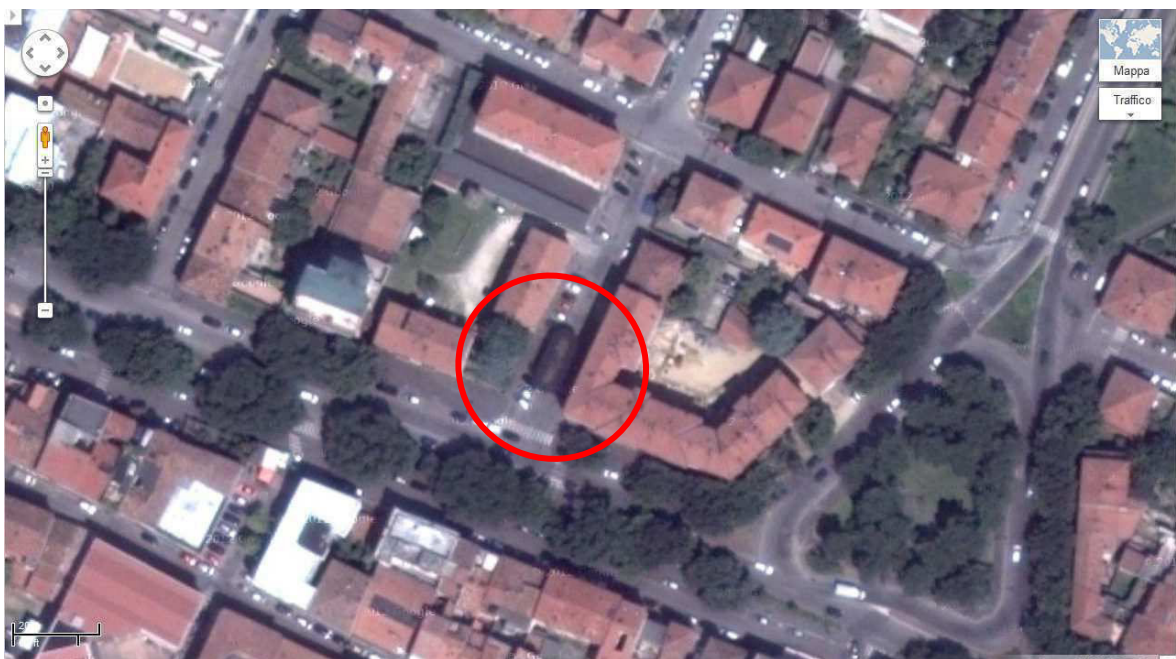
RELAZIONE

L'edificio è ubicato in Via Giuseppe Masoni, nella cintura urbana immediatamente al di fuori del Centro Storico di Faenza, lato Nord.

L'immobile, il cui primo accatastamento risale al 30.04.1940 con destinazione pesa, latrina e distributore lubrificanti-carburanti, è oggi catastalmente identificato al mappale 1404, sub. 1 e sub. 2 del Foglio 131 (Cat. E3).

Si tratta di un fabbricato di contenute dimensioni la cui epoca di costruzione è riconducibile al 1938 e che nel tempo ha ospitato usi diversificati (distributore carburanti, pesa pubblica, ufficio polizia municipale, ecc.).

La costruzione presenta caratteristiche architettoniche e tipologiche meritevoli di salvaguardia e valorizzazione, tipiche dell'architettura italiana fra le due guerre.



Strumentazione urbanistica vigente

Premesso che il fabbricato in oggetto non è rappresentato graficamente, probabilmente per mero errore, nella cartografia di base adottata dal PRG e dal PSC, che consta di Carta tecnica regionale (CTR) in scala 1.5.000, seppur risultasse già esistente all'epoca di redazione di tale cartografia (primi anni '90), si ha che:

- Il PRG include le aree occupate dall'immobile in oggetto all'interno delle "Zone per la viabilità" di cui all'art. 21.1.10 delle NdA;
- Il PSC classifica la porzione di città ove sorge l'edificio come ambito urbano consolidato di cui all'art. 4.3 delle relative Norme.

Atti precedenti

- L'attuale previsione di PRG è stata introdotta con la Variante generale al PRG approvata con atto G.P. n. 397/22571 del 29.04.1998.

Procedura

Posto che, in sintesi:

- viene proposto di registrare la presenza del fabbricato sulla cartografia di base assunta dal PRG e di apporre su tale identificazione grafica, da compiersi sulla tav. P2 "Il Progetto" – tavoletta n. 34 in scala :5.000, il retino relativo a "Edifici o manufatti di particolare interesse documentario" di cui all'art. 6 delle NdA e, per la precisione, l'assegnazione della categoria d'intervento "restauro e risanamento conservativo tipo B".

La variazione rientra nelle possibilità contemplate all'art. 15 comma 4 della LR 47/78 e s.m.i. e non contrasta con le previsioni del PSC approvato, risultando così inclusa nelle casistiche di cui all'art. 41 comma 2 **lettera b)** della LR 20/00 e s.m.i..

Le motivazioni

Per il fabbricato in questione, esistente, è intenzione dell'A.C.:

- aggiornare la rappresentazione grafica riportata nel PRG, in adeguamento alla reale situazione, inserendo la sagoma del fabbricato in questione;
- riconoscere a tale edificio, che attualmente rientra nel patrimonio dell'ente ma potrà essere valorizzato anche mediante alienazione, le caratteristiche di particolare interesse documentario meritevoli di salvaguardia.

Considerazioni preliminari

Non è previsto il cambio di zonizzazione urbanistica, che risulta confermato in:

"Art. 21.1.10 – Zone per la viabilità

In tali zone sono ammessi tutti gli interventi al servizio della sede stradale di competenza degli Enti proprietari."

L'individuazione del valore documentario, al quale in questo caso è associata la disciplina di intervento "restauro e risanamento tipo "B", determina il fatto che viene riconosciuto prioritaria la conservazione dell'immobile e l'assoggettamento alle disposizioni di cui all'art. 6 delle NdA. Tale previsione, pertanto, incide unicamente sulle modalità e possibilità di intervento e non sulle destinazioni urbanistiche.

L'A.C., che attualmente è l'ente proprietario dell'immobile, sta prendendo in considerazione l'eventualità di trasferirne a terzi l'uso e/o la proprietà. Si specifica che, in tale caso, è facoltà dell'Amministrazione comunale, previa adeguata motivazione tecnica, apporre negli atti di alienazione e/o compravendita il divieto e/o dettare particolari condizioni restrittive alle destinazioni d'uso che, pur consentite dalle attuali norme (art. 21.1.10), a causa del tipo di attività, dei movimenti di traffico indotti, della nocività o rumorosità, della grave alterazione dell'equilibrio ambientale e/o della sicurezza, si pongono in contrasto con gli obiettivi di conservazione dell'edificio e del suo contesto.

In relazione a ciò, si esprime già l'indirizzo di escludere gli usi A), C), D), E) di cui all'art. 3 delle NdA, con l'esplicita possibilità di contenere ulteriormente le tipologie di funzioni insediabili.

Il progetto

Viene rappresentata ex-novo e campita la sagoma del fabbricato in questione, sulla tav. P.2 - tavoletta n. 34 (scala 1: 5.000), con l'indicazione relativa ai "Edifici o manufatti di particolare interesse documentario – intervento di restauro e risanamento tipo B".

Trattandosi di un edificio ubicato all'interno della città, la relativa disciplina urbanistica-edilizia è riconducibile all'art. 6.1.2 "Edifici di valore documentario all'interno del centro urbano (ad esclusione di quelli nella zona A) "delle NdA. Viene integrato tale articolo con le limitazioni precedentemente evidenziate.

Integrazione dell'art. 6.1.2 delle NdA (Tav. P1) con:

6.1.2 Edifici di valore documentario all'interno del centro urbano (ad esclusione di quelli nella zona A).

Sono individuati edifici liberty, edifici di pregio del primo 900, anche industriali e sono sottoposti al restauro e risanamento conservativo tipo B, con divieto di impoverirne l'apparato decorativo che dovrà essere valorizzato e ripristinato.

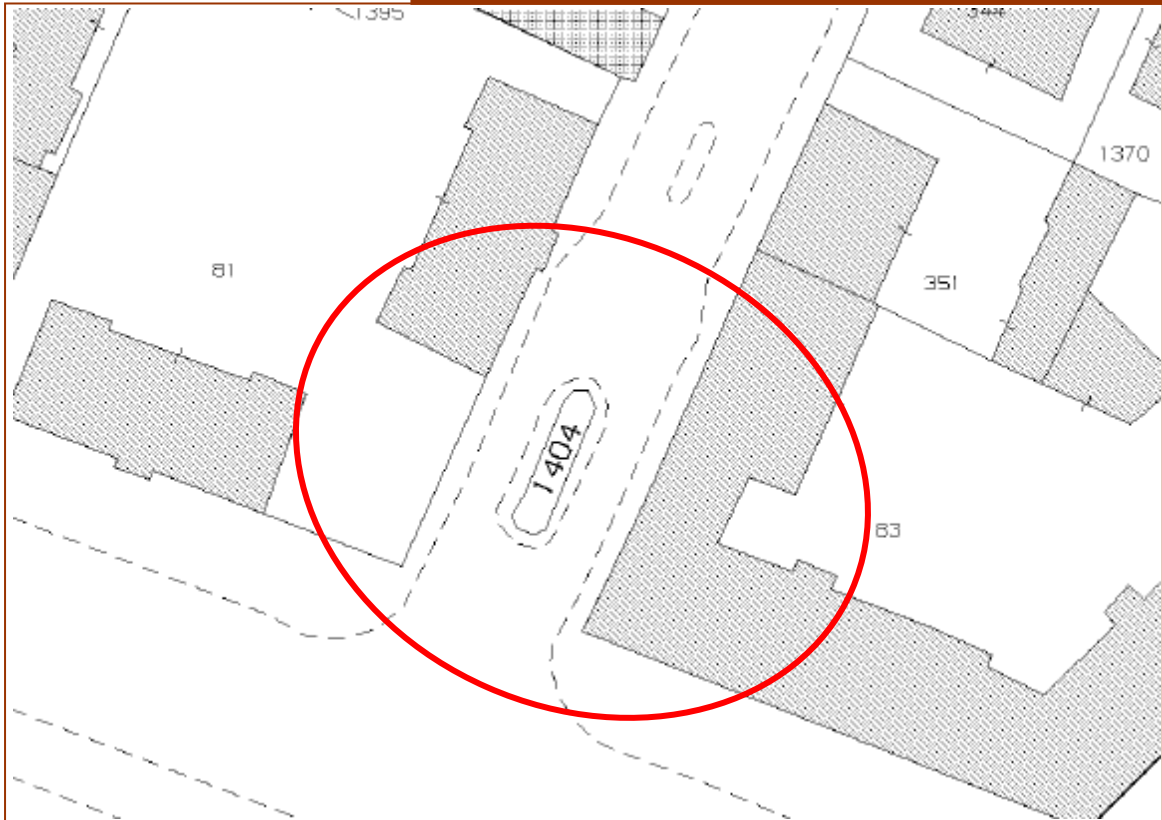
Essendo prioritaria la conservazione dell'immobile di valore nel suo rapporto con le aree pertinenziali, gli indici derivanti dalle norme di zona possono essere utilizzati nei corpi edilizi minori, o in ampliamento dell'edificio, di norma sul retro con volumetrie e utilizzo di materiali tali da non pregiudicare in alcun modo la lettura dell'edificio esistente. La possibilità di modificare la categoria presuntiva di intervento è ammessa con le procedure di cui al punto 6.1.1.

Per gli edifici originariamente rurali posti all'interno del centro urbano valgono le stesse disposizioni di cui al punto 6.1.1.+

Per l'edificio identificato catastalmente al mappale 1404 sub. 1 e sub. 2 del Foglio 131 sono esclusi gli usi A), C), D), E) di cui all'art. 3. In caso di alienazione e/o locazione dell'immobile tramite bando, è facoltà dell'A.C., previa adeguata motivazione tecnica, apporre nei relativi

atti ulteriori divieti e/o dettare particolari condizioni restrittive a tali destinazioni d'uso qualora, a causa del tipo di attività, dei movimenti di traffico indotti, della nocività o rumorosità, della grave alterazione dell'equilibrio ambientale e/o della sicurezza, si pongano in contrasto con gli obiettivi di conservazione dell'edificio e del suo contesto. In relazione a ciò, l'A.C. si riserva esplicitamente la possibilità, in sede di Bando di contenere ulteriormente le tipologie di funzioni insediabili.

ESTRATTO CATASTALE
F. 131 mapp. 1404 sub. 1 e sub.2



PSC – Tav. 3_13 Aspetti Strutturanti

