

COMUNE DI FAENZA



Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27

arch.PAGANI

fax 0546-680247

Faenza

tel.0546-28197

**SIO**

**Scheda n.30:**

**"AREA VIA CHIARINI"**

**RELAZIONE TECNICA  
ILLUSTRATIVA**

COMMITTENTE

Immobiliare Gruppo  
Bucci s.r.l.

PROGETTISTA

## PREMESSA

Il presente SIO è composto da una prima parte racchiusa nel fascicolo **Tav. 1** dove viene analizzato lo stato attuale dell'area partendo dalla classificazione attribuitogli dal PRG vigente con la scheda n. 30 "Area Via Chiarini" passando dall'identificazione catastale dove, con l'aiuto della grafica, viene indicata anche l'area limitrofa sempre della medesima proprietà, per finire con la lettura del territorio mediante foto aerea, piano quotato e sezioni del terreno.

Nel fascicolo **Tav. 2** sono raccolte le tavole di progetto per la trasformazione dell'area: viene definita la nuova sagoma dell'area di concentrazione dell'edificato lasciandone inalterata la superficie prevista originariamente dalla scheda vigente; vengono inoltre individuati l'ubicazione delle aree private, dei parcheggi privati di uso pubblico e confermata l'area pubblica prevista da Scheda n. 30. Viene poi calcolata la potenzialità edificatoria complessiva quantificando ed individuando le dotazioni di standard pubblico e privato di uso pubblico richieste dalle norme di scheda.

Il terzo fascicolo **Tav. 3** raccoglie gli schemi indicativi delle varie reti tecnologiche da realizzare e necessarie alla trasformazione dell'area, concordate con i vari enti competenti e dai quali sarà acquisito parere di competenza in sede di Progetto Unitario. La rete gas e la rete acquedotto non vengono inserite come tavole grafiche in quanto vengono classificate come semplici allacci alle reti esistenti da richiedersi in fase di edificazione.

Il quarto fascicolo **Tav. 4** contiene la verifica previsionale di clima acustico con aggiornamento redatta dall'Ing. Conti Franca dove si sottolinea come il massimo allontanamento progettuale dalle principali sorgenti sonore individuate nel traffico ferroviario lungo la linea Bologna – Ancona e nel traffico veicolare lungo la Via Chiarini, corrisponda alla massima tutela acustica dell'ambito nel rispetto di quelle che sono prescrizioni urbanistiche di scheda.

L'ultimo fascicolo **Tav. 0** è la presente relazione illustrativa.

## DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

L'area oggetto del presente Schema di Inquadramento Operativo, è individuata e disciplinata dalla scheda di PRG n. 30 "Area Via Chiarini" e dall'Art. 12.7.4 delle Norme di Attuazione.

Tale area risulta di proprietà della Società “Immobiliare Gruppo Bucci srl” ed è censita al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 132 Mappali 1302 – 1304 della superficie catastale pari a mq. 7.374,00.

L’area in oggetto è ubicata ai margini dell’abitato e confina a sud con la linea ferroviaria rialzata Bologna Ancona, a ovest con la Via Chiarini e a nord-est con il terreno della medesima proprietà che si estende fino alla Via Filanda Vecchia e ad est fino all’argine sinistro del Fiume Lamone. Attualmente tutto il terreno di proprietà della “Immobiliare Gruppo Bucci srl”, sia quello inserito all’interno della scheda di PRG n. 30 sia quello libero da fabbricati confinante a nord est dall’argine del Fiume Lamone costeggiando la linea ferroviaria, risulta posizionato ad una quota molto inferiore rispetto alla Via Chiarini e rispetto alle quote dei fabbricati esistenti limitrofi inseriti nella medesima proprietà, come meglio evidenziato nel fascicolo 1 “Stato Attuale” del presente SIO.

Si precisa che la proprietà “Immobiliare Gruppo Bucci srl” ha presentato in data 02/08/2012 con Prot. 0029280 il Permesso di Costruire relativo a “Demolizione fabbricati con recupero della volumetria ed individuazione della potenzialità edificatoria complessiva prevista dall’Art. 7 N.d.A. con realizzazione di viabilità e parcheggi privati di uso pubblico” da eseguirsi sul terreno confinante con la Scheda di PRG n. 30, catastalmente censito al N.C.T. del Comune di Faenza al Foglio 132 Mappali 1300 – 1301 – 1303 – 1305 – 87 – 433. Sul medesimo progetto è stata acquisita Autorizzazione Paesaggistica n. 27 del 25/09/2013 (Rpto. 37556 del 25/09/2013).

Sempre la proprietà “Immobiliare Gruppo Bucci srl” ha presentato in data 21/02/2013 con Prot. 0007883 il Permesso di Costruire relativo a “Progetto unitario convenzionato relativo alla trasformazione dell’”Area Via Chiarini” scheda di PRG n. 30, attualmente sospeso in attesa della conclusione del presente procedimento di SIO.

Come evidenziato nel fascicolo di progetto Tav. 2 la trasformazione delle aree di cui alle due pratiche edilizie sopra elencate (Prot. 0029280/2012 e Prot. 0007883/2013) presentano un progetto urbanistico strettamente legato soprattutto nel disegno del verde.

#### **DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI SIO**

La scheda attuativa attuale individua graficamente la zona di concentrazione dell’edificato (residenziale) a ridosso della Via Chiarini fino all’area da cedere per servizi attrezzata localizzata a ridosso della ferrovia, **e cioè molto vicino alle principali sorgenti sonore del sito rappresentate dal traffico ferroviario e dal traffico veicolare sulla Via Chiarini.**

Col presente SIO la proprietà con l'obiettivo di migliorare il confort acustico delle future residenze, mantenendosi all'interno di quelle che sono le indicazioni urbanistiche dell'area propone di:

- indicare una diversa configurazione dell'area di concentrazione dell'edificato lasciando inalterata la superficie già prevista dalla scheda vigente, con l'obiettivo di allontanare i futuri edifici residenziali dalle fonti di rumore interponendo anche fra questi e la ferrovia una fascia di verde alberato.
- quantificare ed individuare l'ubicazione delle aree pubbliche interne ed esterne al perimetro di scheda realizzando così la previsione di servizi pubblici per quest'area che consistono nella esecuzione di una fascia di verde pubblico in fregio alla ferrovia fino all'argine del Fiume Lamone.

Il Progetto Unitario dovrà individuare l'area dei lotti privati con le volumetrie assegnate, l'area privata per la laminazione ed il parcheggio privato di uso pubblico, oltre naturalmente le aree pubbliche.

Su tutta l'area di intervento residenziale è previsto il rialzamento del terreno fino a raggiungere e superare la quota del tirante d'acqua massimo calcolato attraverso simulazioni che ipotizzano il collasso dell'argine del Fiume Lamone (è stato redatto uno Studio degli effetti di collasso arginale dovuto a piena del Lamone con periodo di ritorno di 30 anni e di 200 anni, e sarà acquisito relativo parere dal competente Servizio Tecnico Bacino Fiumi Romagnoli, Settore Idraulico della Regione Emilia Romagna).

Il rialzamento fino alla quota di + 31,60 mette in sicurezza l'area dove sorgeranno i futuri edifici; si precisa che gli edifici esistenti ubicati nell'area di proprietà risultano già posizionati a tale quota e/o di poco inferiore.

Il medesimo intervento di rialzamento del terreno è stato previsto anche nel progetto di cui al Permesso di Costruire Prot. 0029280 del 02/08/2012.

Essendo l'attuazione della scheda n. 30 prevista attraverso la redazione di un Progetto Unitario convenzionato, si precisa che sarà possibile vista l'entità del riporto procedere col rialzamento del terreno prima dell'approvazione definitiva del Progetto Unitario convenzionato a condizione che venga approvato il presente SIO e che siano acquisite le autorizzazioni paesaggistica ed idraulica, per la porzione di area interessata. Tale rialzamento potrà così essere autorizzato con semplice SCIA e/o altro provvedimento vigente al momento dell'esecuzione dell'intervento.

Infine si precisa che a seguito del perfezionamento del Progetto Unitario, con l'acquisizione dei pareri di enti competenti, le superfici delle aree private di uso pubblico delle aree pubbliche e delle aree private, indicate nel presente SIO, potranno subire migliorie che

comportino lievi modificazioni senza però che venga alterato lo standard minimo richiesto dalla scheda normativa di PRG n. 30, e pertanto saranno da approvarsi senza modificare il presente SIO.