



COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 210 del 27/10/2014

OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) RELATIVO ALLA SCHEDA DI PRG N. 56 AREA FIERA - INDIRIZZI.

L'anno duemilaquattordici il giorno ventisette del mese di ottobre (**27/10/2014**), alle ore 20:30, nella sala conferenze Centro Didattico "Domenico Malmerendi" (Via Medaglie d'Oro n. 51 – Faenza), come da convocazione prot. n. 50598 del 21.10.2014, si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, il Consiglio comunale.

Risultano presenti i signori Consiglieri

DE TOLLIS LUCA	Presente
SCARDOVI ANGELA	Presente
PASI ROBERTO	Presente
VISANI ILARIA	Presente
SANGIORGI SIMONA	Presente
ERCOLANI PATRIZIA	Presente
LASI FRANCESCO ANTONIO	Presente
BACCARINI ANTONIA MARIA	Presente
RONTINI MANUELA	Presente
ZICCARDI FRANCESCO	Presente
FASTELLI FABRIZIO	Presente
DAMIANI ROBERTO	Presente
FABBRI NEVIA	Presente
MONTANARI PIERINO	Presente
RANDI MAURIZIO	Presente
MINARDI GIAN CARLO	Presente
RIDOLFI RAFFAELLA	Presente
GRILLINI ALESSIO	Presente
VILLA FRANCESCO	Assente
BERNARDI JORICK	Presente
MONTI MAURO	Assente
FACCHINI IVO	Presente
ALBONETTI ALVISE	Presente
FANTINELLI STEFANO	Presente

PIRODDI DOMIZIO	Presente
BALDISSERRI ANDREA	Presente
MONTANARI MAURIZIO	Assente
BARNABE VINCENZO	Presente
BERDONDINI CLAUDIA	Presente
BUCCI GILBERTO	Assente

E' presente il Sindaco, dr. Giovanni MALPEZZI.

PRESENTI N. 27

ASSENTI N. 4

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

Assiste alla seduta il Segretario generale, dr.ssa Roberta FIORINI.

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è aperta per la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Vengono designati scrutatori i Consiglieri:

FABBRI NEVIA
 FASTELLI FABRIZIO
 MINARDI GIAN CARLO

Il PRESIDENTE sottopone per l'approvazione quanto segue:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Normativa:

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 "Legge Urbanistica" e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge regionale n. 47 del 7.12.1978 "Tutela e uso del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni;
- Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni;
- Decreto legislativo n. 78 del 31.05.2010 "Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica";
- Legge regionale n. 21. del 21.12.2012 "Riorganizzazione delle funzioni amministrative regionali, provinciali di area vasta e associative intercomunali in attuazione dell'articolo 118 della costituzione" e s.m.i..
- Legge regionale n. 15 del 30.07.2013 "Semplificazione dell'attività edilizia" e s.m.i.;

Precedenti:

- PRG "Piano regolatore generale - Variante Generale", approvato con Atto G.P. n. 397/22571 del 29.04.1998;
- Variante al PRG n. 14 "Valorizzazione assi viari di accesso alla città di Faenza", approvata con atto di C.C. n. 5724/383 del 22.12.2005 e atto di Giunta Provinciale n. 181 del 21.04.2006;
- PSC "Piano Strutturale Comunale associato", approvato con Atto C.C. n. 17 del 22.01.2010;
- Atto del C.C. Prot. n. 15808 del 02.04.2014 "Approvazione schema di convenzione da sottoscrivere fra i comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo e l'Unione della Romagna Faentina, per il conferimento all'unione delle funzioni fondamentali in materia di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale (art. 7, comma 3, L.R.

21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. D) del comma 27 dell'art. 14 del D.L. 78/2010)";

- Convenzione fra i comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo e l'Unione della Romagna Faentina, per il conferimento all'unione delle funzioni fondamentali in materia di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovra comunale, di cui all'Atto Rep. n. 272 del 10.04.2014;
- Atto del C.C. n. 126 del 29.04.2014 di approvazione del "Bilancio di previsione 2014/2016 del Comune di Faenza", recante indicazioni anche per le aree della Scheda n. 56 "Area Fiera" del PRG;
- Atto del Consiglio dell'Unione della Romagna faentina n. 30 del 21.07.2014 "Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza" - ADOZIONE.

Premessa

Il Comune di Faenza è proprietario di un'area sita in Via Risorgimento ricompresa nella Scheda di PRG n. 56, di circa mq. 27.704 di estensione, attualmente ospitante le strutture del Centro Fieristico.

Con atto C.C. n. 126 del 29.04.2014 è stato approvato il "Bilancio di previsione 2014/2016 del Comune di Faenza", che prevede per le aree in oggetto:

"... Si procederà alla valorizzazione previo espletamento di adeguata istruttoria tecnico-urbanistica-patrimoniale. L'area potrebbe essere oggetto di vendita frazionata in relazione alle situazioni di opportunità che si dovessero verificare [...].

Rimane l'ipotesi di un S.I.O. legata alla riqualificazione della fiera: scorporo per permuta di circa mq. 4430."

L'area è classificata come Art. 12 "Zone urbane di trasformazione: Zone atipiche: aree interessate da progetti specifici con valenza pubblica o di interesse dell'Amministrazione Comunale", attuabile con Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Il PSC, nel delineare le principali linee evolutive del polo funzionale afferente alla Fiera, prefigura la possibile dismissione del sito con rifunzionalizzazione del comparto verso destinazioni residenziali e con essa compatibili.

Il Comune di Faenza intende dare attuazione, seppur parzialmente, alla prevista riconversione dell'area ed al contempo, in attesa che si verifichino le condizioni per la completa trasformazione del comparto, mantenere l'adeguata funzionalità delle strutture esistenti adibite a Fiera riducendone l'area di pertinenza.

Esecuzione e competenze

Con decorrenza dal 31.03.2014 sono state conferite all'Unione della Romagna Faentina le funzioni in materia di "Pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale", in base alla Convenzione fra i comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo e l'Unione della Romagna Faentina di cui all'Atto Rep. Rep. n. 272 del 10.04.2014; in particolare si citano i seguenti articoli della convenzione:

art. 3, comma 3:

"In relazione alle materie di cui all'art. 1 gli organi dell'Unione adottano tutti gli atti di natura gestionale [...] nonché gli atti di natura politica; le principali delibere possono essere preventivamente sottoposte all'attenzione delle singole amministrazioni interessate, ai fini dell'acquisizione di un indirizzo in merito, ferma restando la competenza formale dell'Unione ;

art. 4, comma 8:

"Ferme restando le autonome modalità operative di cui al precedente art. 3, i compiti che la legge attribuisce ai Sindaci, alle Giunte Comunali e ai Consigli

Comunali, sono esercitate con riguardo alle funzioni conferite dal Presidente, dalla Giunta e dal Consiglio dell'Unione, salvo quanto diversamente stabilito dalla presente convenzione”;

nonché quanto disposto dall'Atto C.C. n. 115 del 29.04.2014 “Funzioni conferite all'Unione della Romagna Faentina dal 31.03.2014. Titolarità delle competenze degli organi di governo”:

“la disposizione con la quale si dà atto che, a decorrere dal 1.4.2014 e fino all'adozione degli atti di trasferimento all'Unione delle risorse idonee a completare il conferimento delle funzioni, da effettuarsi comunque entro il 31.12.2014, le modalità organizzative di svolgimento delle attività e le relative responsabilità rimarranno quelle attualmente in vigore presso i singoli enti, contenuta nelle proprie, nonché nelle deliberazioni degli altri Comuni che aderiscono all'Unione della Romagna Faentina e nella deliberazione del Consiglio della stessa Unione, relative al trasferimento alla predetta Unione delle funzioni comunali di:

[omissis]

- *pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale;*
- *[omissis]*

deve essere intesa nel senso che le responsabilità attualmente in vigore presso gli Enti e che rimarranno in vigore fino al 31.12.2014, attengono alle competenze gestionali di dirigenti e responsabili di area/settore titolari di P.O., mentre le competenze che la legge attribuisce ai Sindaci, alle Giunte Comunali e ai Consigli Comunali, sono esercitate dal Presidente, dalla Giunta e dal Consiglio dell'Unione fin dalla data di decorrenza dei conferimenti, e cioè dal 31 Marzo 2014”.

Per quanto sopra, ricadendo il contenuto del presente atto nella materia della pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale, si rende necessario che il Consiglio comunale di Faenza esprima, con il presente atto, indirizzo per la formale approvazione in sede di Unione

Motivo del provvedimento:

Con il presente provvedimento viene prevista dal Consiglio comunale l'espressione dell'indirizzo favorevole alla approvazione da parte del Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina del SIO in oggetto per la scheda n. 56 “Area Fiera”, ai sensi dell'art. 5.4 del PRG .

Considerate le finalità riportate nella Premessa, è stato predisposto uno Schema di Inquadramento Operativo (SIO) di cui all'art. 5.4 delle Norme di Attuazione per definire le successive trasformazioni all'interno delle aree in oggetto, in conformità al PRG.

Il SIO in questione contiene:

- l'individuazione di due sub comparti autonomi di cui uno riservato al Centro fieristico ed uno ad edificazione, condizionatamente alle relative urbanizzazioni;
- la quantificazione degli standard urbanistici con lo schema delle aree pubbliche da attrezzare e cedere;
- le modalità attuative dei due sub-comparti;
- le caratteristiche della viabilità privata di progetto;
- lo schema di riferimento indicativo per le urbanizzazioni;
- ulteriori aspetti e condizioni da dettagliare nella fase attuativa.

Gli elaborati

La documentazione del SIO per la Scheda n. 56 “Area Fiera”, si compone dei seguenti elaborati:

- **Relazione tecnica illustrativa e progetto SIO** (scala 1:1000) **(All. A)**
- **Planimetria generale** (scala 1:500) **(All. B)**

Considerato

Il RUE adottato (Atto C.U.R.F. n. 30 del 21.07.2014) assoggetta l'area come Art. 32.5 “Ambiti

soggetti a POC". Come stabilito dal PSC (art. 5 comma 2) in attesa di tale strumento, l'area può trovare attuazione in base alle disposizioni del PRG vigente.

Alla luce di quanto descritto, posto in base all'art. 5.4 delle NdA del PRG vigente, al SIO è consentita l'individuazione di uno o più sub compartimenti, delineando il sistema delle urbanizzazioni a rete dell'intero ambito territoriale, la dislocazione degli spazi di urbanizzazione più significativi nonché la definizione del tipo di strumenti attuativi anche diretti, pertinenti ai singoli sub compartimenti e che:

*[...] Le previsioni del suddetto schema si sostanziano, oltreché nell'individuazione dei subcompartimenti, in indirizzi per gli strumenti attuativi, negli scorpori di cui al 1° comma e in un'organizzazione funzionale dell'ambito territoriale perimetrato anche diversa da quella risultante dalla tavola di progetto o dalla scheda normativa, a condizione comunque che la diversa soluzione non comporti aumento dei pesi insediativi e che le aree per servizi pubblici abbiano equivalente consistenza complessiva e/o migliore fruibilità.
Possono altresì essere oggetto di SIO tutte le Schede Normative di Attuazione. [...]*

La proposta, che delinea l'assetto dell'area individuando due sub compartimenti nel rispetto del PRG vigente, non altera gli usi ammissibili, le potenzialità edificatorie assegnate dalla scheda di PRG e la connessa dotazione di aree ed attrezzature pubbliche.

Le urbanizzazioni del comparto di futura trasformazione, che anche a seguito del presente SIO continuerà ad ospitare le funzioni in essere relative al Centro Fieristico, saranno progettate nell'ambito del piano attuativo, quando si procederà all'attuazione della previsione di rifunzionalizzazione. Il progetto non contrasta con il PSC.

Il lotto autonomo, ricompreso nel sub comparto B individuato dal SIO, potrà essere servito direttamente mediante allacciamenti alle infrastrutture tecnologiche esistenti.

Le aree destinate a standard urbanistici delineate dal SIO (circa 1.700 mq) per il sub comparto B, essendo già di proprietà comunale, potranno essere messe a disposizione dell'attuatore senza la necessità di cessione. I costi per la sistemazione di queste aree (600 mq circa), in quanto funzionali alla realizzazione del collegamento dell'esistente parcheggio pubblico ai nuovi standard di progetto, sono ricompresi nella quantificazione economica relativa agli standard (circa 1.700 mq) di cui al sub comparto B, da calcolarsi in base ai valori vigenti (verde e parcheggi) deliberati con atto C.C. n. 397 del 15.11.2011.

Inoltre, al fine di ampliare le opzioni di sfruttamento dell'edificabilità connessa al comparto e la sua attrattività in caso di alienazione, si introduce la possibilità – solo a talune condizioni e qualora ammessa dal RUE in fase di approvazione - di localizzare a distanza una quota massima pari al 40% del volume riconosciuto al sub comparto B. In tale caso, la localizzazione dovrà riguardare lotti della medesima proprietà e porsi in coerenza con le strategie e gli assetti urbanistico-funzionali stabiliti dal nuovo strumento urbanistico generale, con riguardo ad estese parti della città.

Pareri

La documentazione assunta ad oggetto del presente provvedimento è stata sottoposta all'esame di :

- **Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio:** parere favorevole del 31.07.2014 Verbale n. 26 su convocazione di cui al Prot. Gen. 34868 del 25.07.2014:

"Favorevole. Preso atto degli indirizzi del Consiglio comunale e la conformità tecnica dell'intervento, la Commissione rileva un aspetto di fragilità progettuale complessiva, che richiederà pertanto una adeguata valutazione nelle fasi attuative."

- **Servizio Edifici, Immobili comunali:** parere favorevole in merito allo schema progettuale (All.B) del 05.08.2014 Prot. 36968;
- **Tavolo tecnico intersettoriale per le politiche comunali per la sicurezza urbana** (atto C.C. n. 73 del 27/03/2014): parere favorevole del 03.07.2014 (Prot. Gen. 31409/14) come segue:

" Visto il progetto, considerato che:

a) Riposizionamento dell'accesso carrabile esistente su Via Risorgimento -"lato monte":

- il cancello sarà ubicato ad una distanza di almeno 5 m. dalla corsia di Via Risorgimento

- riservata al traffico automobilistico;*
- *che l'accesso in questione viene e verrà utilizzato in ragione delle modalità di servizio delle attività espletate nel complesso fieristico. Ciò comporta l'apertura o la chiusura del cancello per periodi continuativi nell'arco dell'anno (aperto solo in occasione degli eventi fieristici, sempre chiuso negli altri periodi).*
- b) Posizionamento del nuovo accesso carrabile su Via Risorgimento -"lato valle":**
- *dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m. rispetto al filo attuale della recinzione, prevedendone il conseguente arretramento.*
- Si esprime attestazione di coerenza.*"

Visto il parere della competente commissione consiliare 3^ in data 21.10.2014;

Tutto ciò premesso e considerato,

Dato atto che il controllo di regolarità amministrativa e contabile di cui agli articoli 49 e 147/bis del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, è esercitato con la sottoscrizione digitale del presente atto e dei pareri e visti che lo compongono;

Richiamato il verbale della seduta consiliare odierna e nessuno avendo chiesto la parola, il **Presidente** pone ai voti per alzata di mano la presente deliberazione, che risulta approvata a maggioranza, riportando la seguente votazione:

Consiglieri presenti	n. 26 + Sindaco;	Votanti n. 27
Voti favorevoli	n. 18	Sindaco PD Insieme per Cambiare
Astenuti	n. 9	IDV Lega Nord FI - Centrodestra italiano NCD Fatti Sentire

delibera

- 1) Di esprimere l'indirizzo favorevole ad approvare ai sensi dell'art. 5.4 della normativa di P.R.G. lo **Schema di Inquadramento Operativo (SIO) relativo alla Scheda di PRG n. 56 "Area Fiera"** nelle risultanze dei seguenti elaborati:
 - **Relazione tecnica illustrativa e progetto SIO** (scala 1:1000) **(All. A)**
 - **Planimetria generale** (scala 1:500) **(All. B)**
- 2) Di disporre che in sede attuativa dovrà essere rispettato il parere espresso dal 'Tavolo tecnico intersettoriale per le politiche comunali per la sicurezza urbana' (Prot. Gen. 31409/14) come integralmente riportato nella sezione 'pareri' del presente atto;
- 3) Di disporre l'inoltro del presente atto, comprensivo degli allegati, al Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina, competente all'approvazione del SIO in oggetto in base alla Convenzione fra i comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo e l'Unione della Romagna Faentina di cui all'Atto Rep. n. 272 del 10.04.2014;
- 4) Di disporre che le aree destinate a standard urbanistici (circa 1.700 mq.) delineate dal SIO per il sub comparto B, essendo già di proprietà comunale, potranno essere messe a disposizione dell'attuatore senza la necessità di cessione;
- 5) Di stabilire che i costi per la sistemazione delle aree di proprietà comunale esterne al perimetro della scheda ed indicate dal SIO, in quanto funzionali alla realizzazione del collegamento

dell'esistente parcheggio pubblico ai nuovi standard di progetto, sono ricompresi nella quantificazione economica relativa agli standard (circa 1.700 mq) di cui al sub comparto B, da calcolarsi in base ai valori vigenti (verde e parcheggi) deliberati con atto C.C. n. 397 del 15.11.2011;

- 6) Di dare atto che il provvedimento non necessita di copertura finanziaria e che le modifiche urbanistiche apportate con esso, nel caso di una successiva dismissione da parte del Comune di porzione delle aree trattate, consentiranno l'edificazione privata e determineranno riflessi sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente;
- 7) Dare atto che sul sito Internet del Comune di Faenza è disponibile per la libera visione la documentazione costitutiva del provvedimento urbanistico in oggetto, comprensiva degli allegati tecnici, a far data dalla comunicazione alla Commissione Consiliare III "Ambiente e Assetto del Territorio";

Il **Presidente** chiede ed ottiene l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, per l'urgenza a provvedere, con votazione palese, che ottiene la seguente maggioranza:

Consiglieri presenti	n. 26 + Sindaco;	Votanti n. 27
Voti favorevoli	n. 18	Sindaco PD Insieme per Cambiare
Astenuti	n. 9	IDV Lega Nord FI - Centrodestra italiano NCD Fatti Sentire

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
DE TOLLIS LUCA

IL SEGRETARIO GENERALE
FIORINI ROBERTA



COMUNE di FAENZA
Settore Territorio

APPROVATO

ATTO C.C. n. del

APPROVATO

ATTO C.U.R.F. n. del

SCHEMA di INQUADRAMENTO OPERATIVO
(S.I.O. ai sensi art. 5.4 PRG)

Scheda n. 56 "Area Fiera"

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E PROGETTO

Il Sindaco
Giovanni Malpezzi

Assessore alle Politiche del Territorio
Matteo Mammini

Dirigente Settore Territorio
Ennio Nonni

Progettista
Ennio Nonni

Responsabile del Procedimento
Daniele Babalini

Collaboratrice
Silvia Laghi

*Schema di Inquadramento Operativo
Scheda n. 56 – “Area Fiera”*

INDICE

1. Inquadramento dell'area	pag. 5
2. Estratto catastale	pag. 7
3. Estratto PSC	pag. 9
4. PRG attuale:	pag. 13
- ESTRATTO Tav. P2 – CTR 1:5000 tavoletta n. 33	
- Tav. P3 – Scheda n. 56 “Area Fiera”	
5. RUE adottato	pag. 17
- Estratto TAV. 13.1 - Il progetto P3 - Scala 1:5000	
6. Le motivazioni	pag. 19
7. Progetto S.I.O.	pag. 21
8. Planimetria di progetto (1:1000)	

Schema di Inquadramento Operativo
Scheda n. 56 – “Area Fiera”

1. Inquadramento dell’area

L'area in oggetto, che è ubicata in contesto urbano, a confine fra il tessuto edificato periferico e la zona produttiva di ponente, si sviluppa all'altezza di Parco Bucci oltre il tracciato ferroviario Firenze-Faenza-Ravenna e Viale Risorgimento su cui si trovano gli accessi.

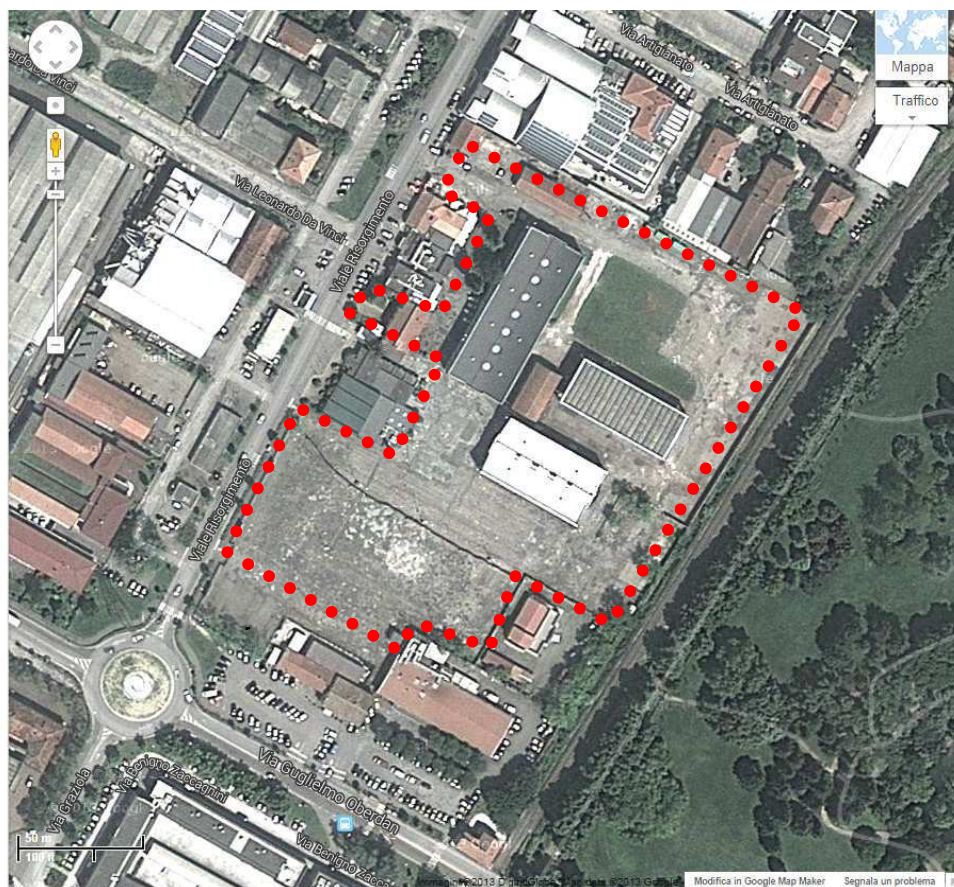
Nell'area sono ospitate le strutture adibite a Centro fieristico (uffici, capannoni, piazzali, etc.).

L'area di proprietà del Comune di Faenza è identificata dal PRG attraverso la scheda n. 56 "Area Fiera" e si estende per circa 27.704 mq. ed è classificata all'Art. 12 delle NdA "Zone urbane di trasformazione: Zone atipiche: aree interessate da progetti specifici con valenza pubblica o di interesse dell'Amministrazione Comunale", attuabile tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Il margine del comparto in fregio alla linea ferroviaria si trova in fascia di rispetto ferroviaria per una larghezza pari a mt. 30.

Il PSC vigente, nel delineare le principali linee evolutive del polo funzionale afferente alla Fiera, prefigura la possibile dismissione del sito con ridestinazione del comparto verso usi residenziali e con essa compatibili.

Il RUE adottato (Atto C.U.R.F. n. 30 del 21.07.2014) assoggetta l'area come Art. 32.5 "Ambiti soggetti a POC". Come stabilito dal PSC (art. 5 comma 2) in attesa di tale strumento, l'area può trovare attuazione in base alle disposizioni del PRG vigente.



Schema di Inquadramento Operativo
Scheda n. 56 – “Area Fiera”

2. Estratto catastale – NCT:



Fg. 131 Map. 1223
PROPRIETA' COMUNE DI FAENZA

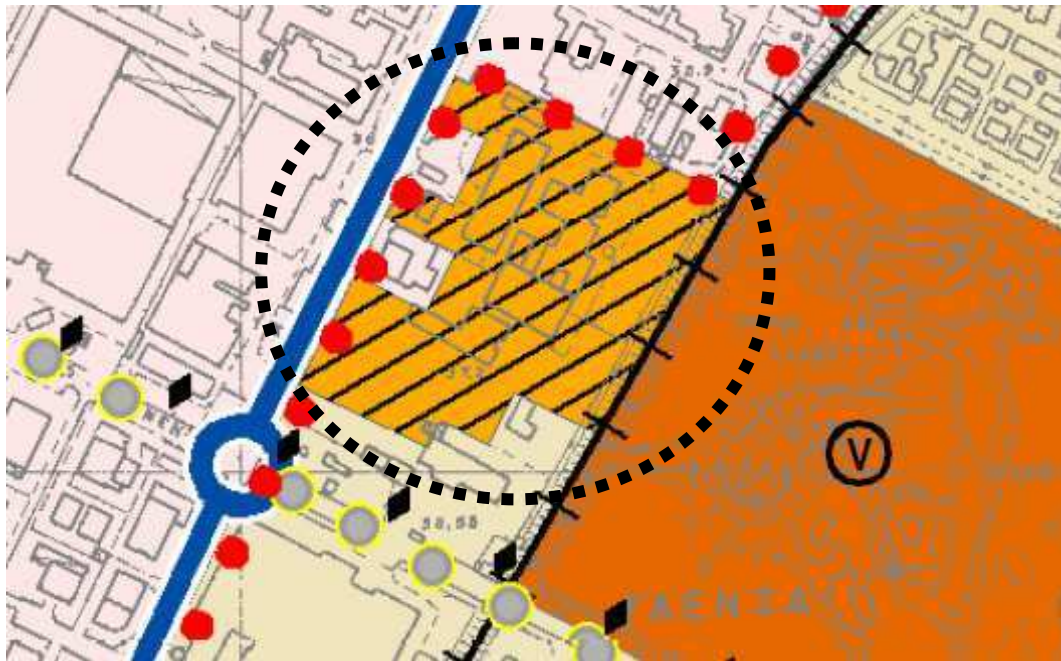
Schema di Inquadramento Operativo
Scheda n. 56 – “Area Fiera”

3. Estratto PSC

3_13

ASPETTI STRUTTURANTI

PROGETTO: scenario



_Territorio urbanizzabile già pianificato



Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali - PRG (Art. 5.2)

4.A_13

ASPETTI CONDIZIONANTI

TUTELE: natura e paesaggio



4.B_13

ASPETTI CONDIZIONANTI

TUTELE: storia e archeologia



4.C_13

■ ASPETTI CONDIZIONANTI

TUTELE: sicurezza del territorio



4.D_13

■ ASPETTI CONDIZIONANTI

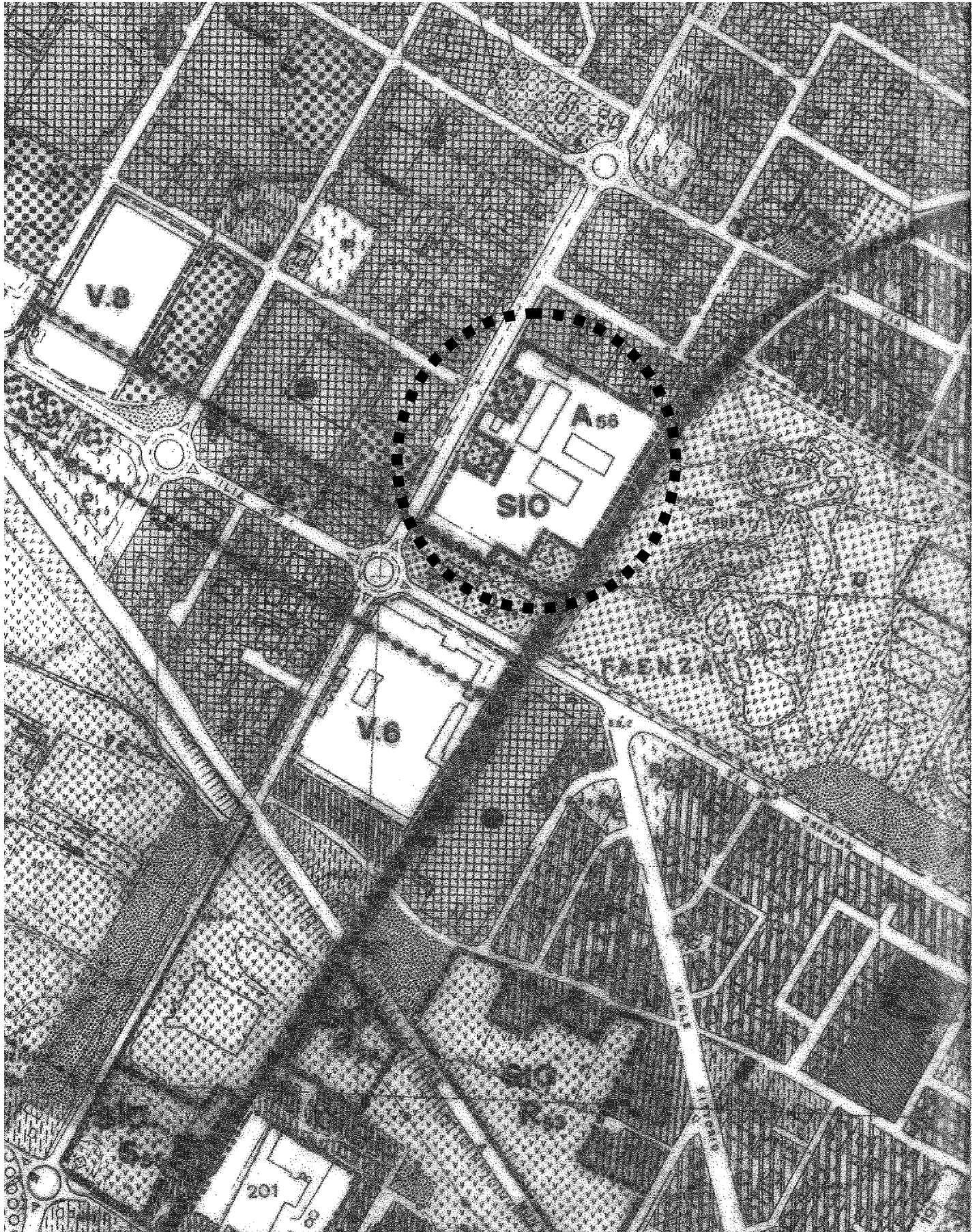
TUTELE: impianti e infrastrutture



Schema di Inquadramento Operativo
Scheda n. 56 – “Area Fiera”

4. PRG vigente

- ESTRATTO Tav. P2 – CTR 1:5000 tavoletta n. 33
 - Tav. P3 – Scheda PRG n. 56 “Area Fiera”



SCHEDA n° 56: AREA FIERA.

Art.12 - Zone urbane di trasformazione: Zone atipiche: aree interessate da progetti specifici con valenza pubblica o di interesse dell'Amministrazione Comunale.

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria m^3/m^2 Sf 1,35
- L'area da destinare a servizi pubblici è quantificata in min. 30 $m^2/100 m^3$ da attrezzare completamente, di cui almeno 5 $m^2/100 m^3$ adibiti a parcheggio.

Modalità attuative:	
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata	(A)

Prescrizioni:	
Altezza massima	4 piani abitabili (max. 12,5 m)
Destinazioni d'uso:	come da art. 12.5 delle NdA

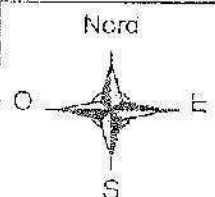
Note:

- Accesso al comparto da Via Risorgimento.
- L'area a verde prospiciente la ferrovia deve essere progettata in funzione di barriera antirumore.
- Descrizione sommaria delle opere pubbliche da realizzare:
 - * pista ciclo-pedonale in fregio a Via Risorgimento.



LEGENDA

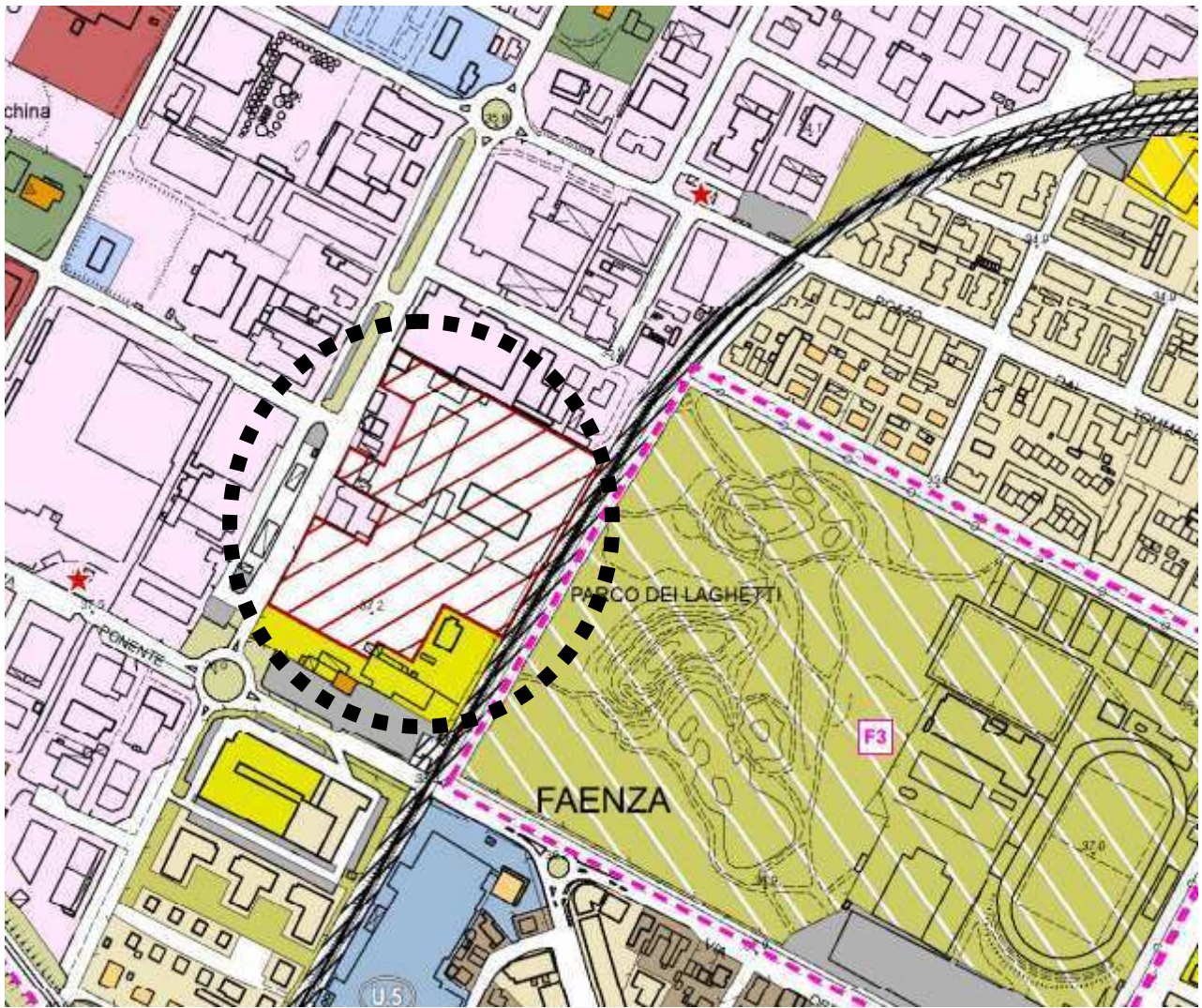
— Perimetro zona da trasformare



Scala 1:5.000

Schema di Inquadramento Operativo
Scheda n. 56 – “Area Fiera”

5. RUE Adottato
Tav. P3 estratto TAV. 13.1
Scala 1:5000





Attuazione e procedure

★ Distributori di carburante (art. 32.3)

 Ambiti sottoposti a POC (art. 32.5)


Centro urbano

 Ambito residenziale misto consolidato
Tessuti ordinari (art. 7)

 Ambito residenziale misto
Tessuti spontanei (art. 7)


 Ambito produttivo specializzato (art. 8)


 Ambito produttivo misto (art. 9)

 Ambito misto di riqualificazione (art. 10)

Dotazioni territoriali


Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti


 Zone per la viabilità (art. 18.2)

 Zone ferroviarie (art. 18.3)


 Aree per attrezzature tecniche, tecnologiche
e altri servizi (art. 18.4)

Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale

 Aree per l'istruzione (art. 19.3)

 Aree per il verde e lo sport (art. 19.3)

 Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico (art. 19.3)

 Aree per attrezzature di interesse
comune (art. 19.3)

Schema di Inquadramento Operativo
Scheda n. 56 – “Area Fiera”

6. Le motivazioni

Il Comune di Faenza intende dare attuazione, seppur parzialmente, alla prevista rifunzionalizzazione dell'area di proprietà ed al contempo, in attesa che si verifichino le condizioni per la completa trasformazione del comparto, intende mantenere l'adeguata funzionalità delle strutture esistenti adibite a Centro fieristico riducendone l'area di pertinenza.

Con atto di Consiglio Comunale n. 126 del 29/04/2014 è stato approvato il "Bilancio di previsione 2014/2016 del Comune di Faenza", che prevede per le aree in oggetto:

...Si procederà alla valorizzazione previo espletamento di adeguata istruttoria tecnico-urbanistico-patrimoniale. L'area potrebbe essere oggetto di vendita frazionata in relazione alle situazioni di opportunità che si dovessero verificare [...]. Rimane l'ipotesi di un S.I.O. legata alla riqualificazione della Fiera: scorporo per permuta di circa mq. 4430.

Per perseguire gli obiettivi, viene individuato uno Schema di Inquadramento Operativo (SIO) di cui all'art. 5.4 del PRG, lo strumento idoneo a disciplinare in modo adeguato le trasformazioni all'interno delle aree in oggetto.

La presente proposta contiene i seguenti punti:

- l'individuazione di due sub comparti autonomi, provvisti di accessi indipendenti, di cui il comparto **(A)** riservato al Centro fieristico di Faenza ed il comparto **(B)** alla edificazione privata, nel caso di dismissione da parte del Comune. L'edificazione nel comparto (B) è subordinato alla realizzazione dei relativi standard e si qualifica come un nuovo lotto edificabile indipendente provvisto della possibilità di allacciarsi direttamente alle infrastrutture e sottoservizi esistenti;
- la quantificazione dei relativi parametri edificatori e degli standard urbanistici con lo schema indicativo delle aree pubbliche da attrezzare;
- l'individuazione delle modalità attuative dei due sub comparti (A) e (B) ;
- le caratteristiche di viabilità ed accesso privati di progetto;
- l'indicazione di ulteriori aspetti e condizioni da dettagliare nella fase attuativa;
- la possibilità di sfruttare a distanza, purché in lotti della medesima proprietà e all'interno dell'ambito misto di riqualificazione, quote minoritarie dell'edificabilità associata al sub comparto B. Tale facoltà, per poter trovare concretizzazione, dovrà essere ammessa dallo strumento urbanistico generale. Ricadendo il presente provvedimento in regime di salvaguardia, tali possibilità sono condizionate all'approvazione del RUE.

La proposta non altera le complessive potenzialità edificatorie assegnate dalla scheda di PRG e la connessa dotazione di aree ed attrezzature pubbliche.

L'immissione in possesso di talune aree, in favore dei privati, nell'ambito della permuta, dovrà considerare i riflessi sulla stima patrimoniale degli immobili ed i connessi oneri finanziari.

7. Progetto del S.I.O.

Il progetto del S.I.O., assunti gli obiettivi enunciati, suddivide il comparto in modo che la parte prevalente e centrale dell'area rimanga a disposizione del Centro fieristico (A), mentre sui margini vengano ritagliate le aree costituenti il nuovo sub comparto (B) e le aree che ne soddisfano la relativa quota di standard.

A nord del centro fieristico esistente sono ubicate le aree riservate all'edificazione e gli spazi pertinenziali privati compreso il collegamento carrabile fino al nuovo accesso veicolare da Viale Risorgimento, mentre a sud, in accorpamento alle dotazioni già esistenti (Parcheggio pubblico su Via Oberdan e area occupata dalla struttura della "Casa del Teatro"), sono collocate le aree destinate a standard, nell'intento di ottimizzare l'organizzazione dell'intero assetto insediativo salvaguardando l'autonomia funzionale dei due sub comparti.

Il sub comparto (B) potrà allacciarsi direttamente, in tema di reti tecnologiche e sottoservizi in genere, ai tracciati già esistenti.

Inoltre, al fine di ampliare le opzioni di sfruttamento dell'edificabilità connessa al comparto (e la sua attrattività in caso di alienazione), si introduce la possibilità – a talune condizioni - di localizzare a distanza una quota massima pari al 40% del volume riconosciuto alle aree.

In tale caso, la localizzazione dovrà riguardare lotti della medesima proprietà e porsi in coerenza con le strategie e gli assetti urbanistico-funzionali stabiliti dallo strumento urbanistico generale, con riguardo ad estese parti della città.

La rappresentazione grafica "*S.I.O Planimetria generale (1:1000)*" riportata successivamente, costituisce il riferimento per l'attuazione delle aree di cui al presente atto, insieme allo schema grafico (*Planimetria generale - scala 1:500 – All. B*) che ne precisa i contenuti.

La suddivisione dell'area in due sub comparti (A e B) operata con il presente S.I.O., fermo restando il rispetto della disciplina stabilita dalla Scheda n. 56 del PRG vigente, definisce le seguenti ulteriori condizioni alle trasformazioni:

SUB COMPARTO A (Centro fieristico)

- **Potenzialità edificatorie:** confermato Indice di Fabbricabilità Fondiaria di Scheda PRG vigente, pari a 1,35 mc/mq. .
- **Destinazioni d'uso:** confermati quelli previsti dalla Scheda di PRG vigente, come da Art. 12.5 "*Zone residenziali miste di nuovo impianto*" delle NdA.
- **Modalità attuative:** confermato l'assoggettamento a Piano Particolareggiato.

SUB COMPARTO B

1. **Superficie Territoriale:** circa **mq. 4.540**.
2. **Potenzialità edificatorie:** confermato l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria della Scheda PRG n. 56 vigente, pari a **1,35 mc/mq**. Questo indice applicato sulla S.T. genera una potenzialità teorica massima del sub comparto pari a **mc. 6.131**. Il progetto edilizio

definerà la volumetria effettivamente realizzabile che sarà da computarsi in rapporto alle aree a standard corrisposte, considerando quanto riportato al punto 5. successivo.

Solo qualora consentito dal RUE, sarà possibile localizzare su lotti della medesima proprietà una quota massima pari al 40% di tale edificabilità, a condizione che il lotto ricada all'interno della parte di città individuata dal RUE come "Ambito misto di riqualificazione". In tale caso, la quota di edificabilità sarà ammissibile anche in eccedenza rispetto ai parametri insediativi edificatori definiti dallo strumento urbanistico generale per il lotto, ma dovrà rispettare integralmente le regole prestazionali ed i limiti circa le destinazioni d'uso insediabili.

3. Destinazioni d'uso: confermate quelle previste dalla Scheda di PRG vigente, come da Art. 12.5 delle NdA, con la seguente precisazione: fino alla trasformazione dell'adiacente sub comparto 'A' sono escluse le funzioni di cui all'art. 3 lettera A) "*Funzioni abitative e servizi strettamente connessi*". L'insediamento di tali usi, qualora compatibili con il nuovo contesto, potranno essere valutati una volta attuata la trasformazione del sub comparto 'A' .
4. Modalità attuative: Progetto Unitario esteso all'area perimetrata del sub comparto 'B' e successivo titolo abilitativo diretto per l'edificazione nel lotto privato.
5. Aree da destinare a servizi pubblici (standard): conferma dello standard richiesto dal PRG vigente (30 mq/100 mc. di cui almeno il 5% a parcheggio), con le seguenti precisazioni:
 - a) la realizzazione e richiesta di collaudo degli standard deve avvenire entro 2 anni dall'immissione in possesso dell'area per l'edificazione privata;
 - b) l'attuazione richiede che almeno 1.700 mq. siano realizzati e reperiti all'interno del sub comparto 'B', come individuati graficamente nell'allegato grafico planimetrico. Valgono le considerazioni di cui al punto 2 in merito all'effettivo rapporto fra volumetria effettivamente realizzata ed entità delle aree a standard.
 - c) lo schema di cui all'allegato grafico planimetrico (in scala 1:1000), rappresenta un riferimento indicativo per la realizzazione degli standard, che in fase attuativa potrà subire modifiche migliorative da approvarsi da parte degli uffici comunali.
 - d) Le aree destinate a standard, essendo già di proprietà comunale, potranno essere messe a disposizione dell'attuatore senza la necessità di cessione.

In aggiunta a tali aree, l'intervento deve prevedere la sistemazione degli spazi di proprietà comunale esterne al perimetro della scheda e con esso confinanti, come da indicazione del medesimo allegato grafico planimetrico (All. B).

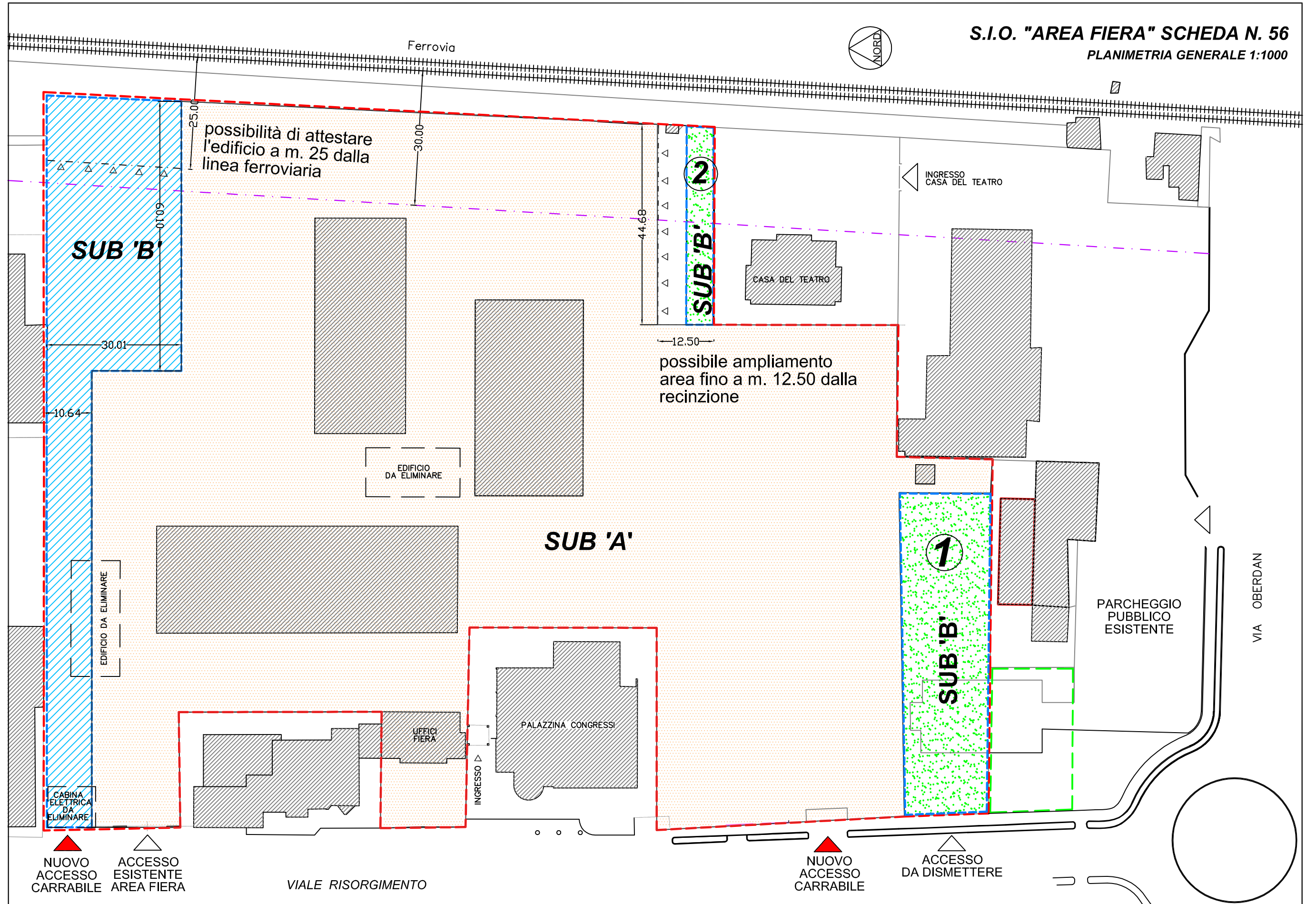
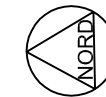
I costi per la sistemazione di queste aree (600 mq circa), in quanto funzionali alla realizzazione del collegamento dell'esistente parcheggio pubblico ai nuovi standard di progetto, sono ricompresi nella quantificazione economica relativa agli standard (circa

1.700 mq) di cui al sub comparto 'B', da calcolarsi in base ai valori vigenti (verde e parcheggi) deliberati con atto C.C. n. 397 del 15.11.2011.

- Indicazioni per il lotto privato :

- superficie fondiaria pari a circa mq. 2.840 , comprensiva delle aree per la viabilità pertinenziale di accesso (mq. 2042);
- previa acquisizione del nulla osta presso le competenti Ferrovie dello Stato, è possibile localizzare l'edificazione entro la linea dei 30 m. dalla fascia di rispetto ferroviaria, fino a mantenere una distanza minima pari ad almeno 25 m. dalla linea stessa;
- il nuovo confine col Centro fieristico dovrà essere una recinzione piena con una altezza pari a m. 2.50, realizzata con materiali caratterizzati da qualità estetica o dotato di copertura vegetale rampicante; con la scelta di quest'ultima soluzione va prevista l'aiuola a terra al piede del muro. In tal caso le aiuole verdi così delineate, rientrano nel computo della permeabilità;
- con l'assenso dei confinanti è possibile edificare sul confine di proprietà; l'edificazione potrà avvenire sul confine delle aree di proprietà del Comune di Faenza, a condizione che su tali fronti non siano realizzate aperture. E' consentita l'apertura di luci in conformità al codice civile e previo assenso del Comune di Faenza.
- quale concorso al raggiungimento della permeabilità richiesta ai sensi dell'art. 4.4 delle NdA, viene previsto in fase di prima attuazione, il mantenimento a verde permeabile di una fascia di almeno 20 m. in fregio alla ferrovia.

Le dimensioni delle aree potranno subire lievi variazioni in accordo con l'ufficio tecnico, nel rispetto dell'assetto stabilito dal presente S.I.O. , senza che ciò ne comporti variante.



--- FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO

□ PERIMETRO SCHEDA PRG N. 56

▨ SUBCOMPARTO 'B' - AREA DEL LOTTO PRIVATO (MQ. 2842)

▨ SUBCOMPARTO 'B' - STANDARD DI PERTINENZA DEL LOTTO PRIVATO (TOT. MQ. 1700)

① AREA A VERDE E PARCHEGGI (MQ. 1430)

② AREA DI PERTINENZA DELLA "CASA DEL TEATRO" (MQ.270)

□ AREA EXTRA SCHEDA DI PROPRIETA' COMUNALE DA ATTREZZARE A PARCHEGGIO E VERDE (MQ. 600)

▨ AREA DEL SUB COMPARTO 'A'

▲ NUOVI ACCESSI CARRABILI

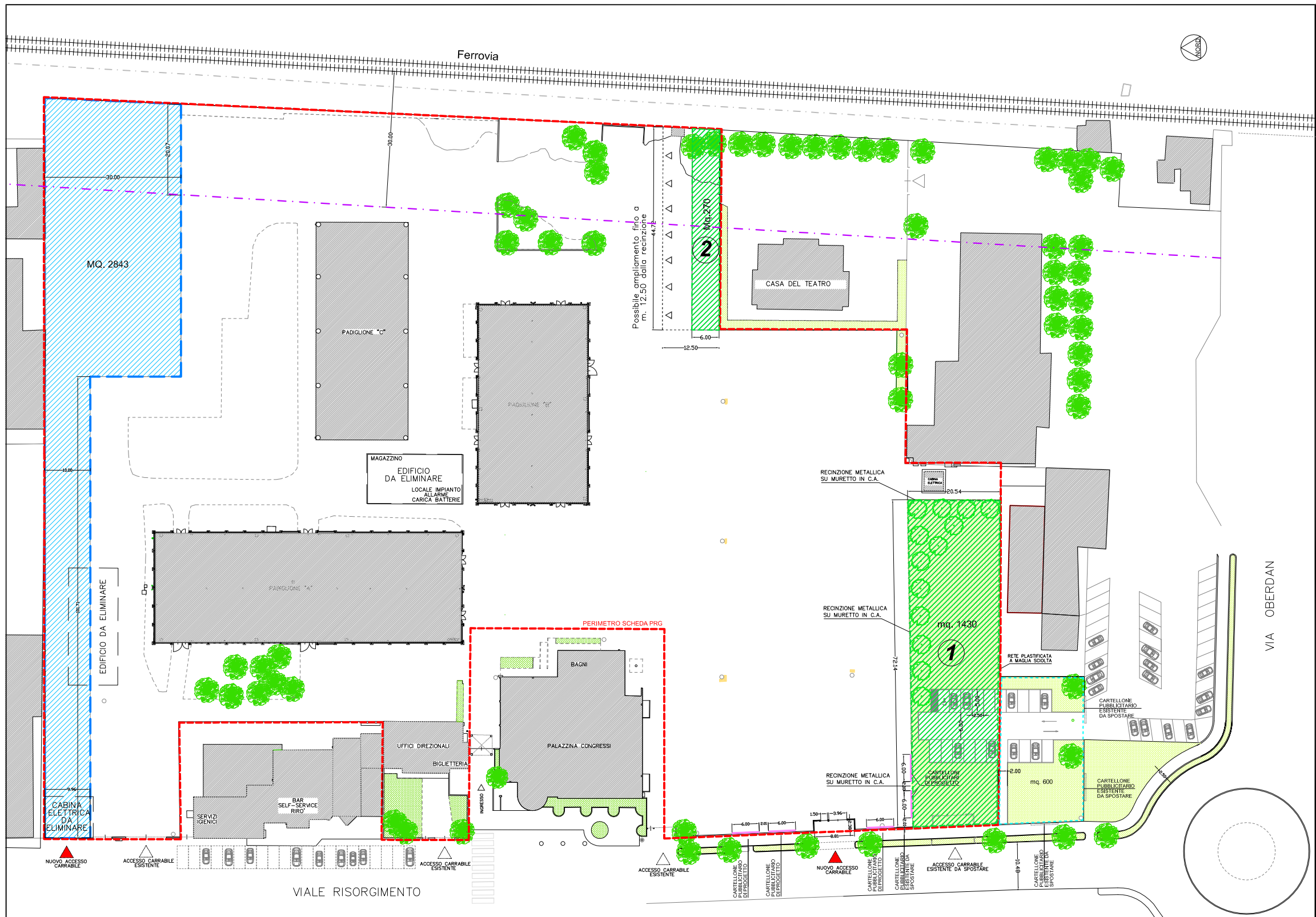
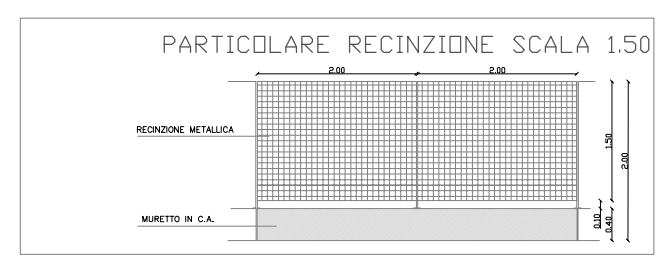
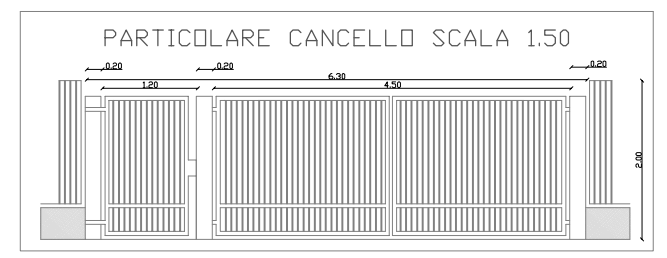
S.I.O. "AREA FIERA" SCHEDA N. 56 PLANIMETRIA GENERALE 1:500

STATO ATTUALE

- - - FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA (M.30.00)
- ▭ PERIMETRO SCHEDA PRG N. 56
- ▨ AREA PERTINENZIALE A VERDE
- ALBERI ESISTENTI
- EDIFICI FIERA
- PALI LUCE
- CARTELLONE PUBBLICITARIO (6X3)
- △ ACCESSI CARRABILI ESISTENTI

PROGETTO

- ▨ AREA SOGGETTA A CESSIONE (MQ. 2842)
- ▨ STANDARD DI PERTINENZA DEL LOTTO PRIVATO (TOT. MIN. MQ. 1700):
- ① AREA A VERDE E PARCHEGGI (MQ.1430)
- ② AREA DI PERTINENZA DELLA "CASA DEL TEATRO" (MQ.270)
- ▨ AREA EXTRA SCHEDA DI PROPRIETA' COMUNALE DA ATTREZZARE A PARCHEGGIO E VERDE
- ▲ NUOVI ACCESSI CARRABILI
- ALBERI DI PROGETTO
- CARTELLONE PUBBLICITARIO (6X3) NUOVA LOCALIZZAZIONE





COMUNE DI FAENZA

Provincia di Ravenna

VISTO DEL FUNZIONARIO
SERVIZIO PROGETTAZIONE URBANISTICA - AMBIENTALE

PROPOSTA DI DELIBERA n. 1883 / 2014

OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) RELATIVO ALLA SCHEDA
DI PRG N. 56 AREA FIERA - INDIRIZZI

Visto di regolarità a conclusione del procedimento istruttorio svolto.

Lì, 14/10/2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
BABALINI DANIELE
(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI FAENZA

Provincia di Ravenna

Proposta n. 2014 / 1883

SERVIZIO PROGETTAZIONE URBANISTICA - AMBIENTALE

OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) RELATIVO ALLA SCHEDA
DI PRG N. 56 AREA FIERA - INDIRIZZI

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, si esprime sulla proposta di
deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 14/10/2014

IL DIRIGENTE

NONNI ENNIO

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

Proposta n. 2014 / 1883
SERVIZIO PROGETTAZIONE URBANISTICA - AMBIENTALE

OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) RELATIVO ALLA SCHEDA
DI PRG N. 56 AREA FIERA - INDIRIZZI

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Per i fini previsti dall'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, si esprime, sulla proposta di deliberazione in oggetto, parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità contabile, considerato che:

è dotata di copertura finanziaria;

non necessita di copertura finanziaria;

ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente così come specificato al punto 6 del dispositivo,

non ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente

eventuali motivazioni _____

Lì, 14/10/2014

IL DIRIGENTE
RANDI CRISTINA
(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI FAENZA

Provincia di Ravenna

Certificato di pubblicazione

Deliberazione di Consiglio comunale n. 210 del 27/10/2014

**Oggetto: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) RELATIVO ALLA
SCHEDA DI PRG N. 56 AREA FIERA - INDIRIZZI**

Ai sensi per gli effetti di cui all'art. 124 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal 28/10/2014.

Li, 28/10/2014

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
BOSIO GASTONE AMBROGIO
(sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)