

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DELL'UNIONE**

**Deliberazione n. 42 del 26/11/2015**

**OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) AREA VIA DEGLI OLMI SCHEDA DI PRG N. 200 E AREA CAUSACCA SCHEDA DI PRG N. 168 APPROVAZIONE**

L'anno **duemilaquindici** il giorno **ventisei** del mese di **novembre** alle ore **18:30**, nella sala consiliare del Comune di Faenza si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, il Consiglio dell'Unione.

Risultano presenti i signori Consiglieri

ALBONETTI RICCARDO	Presente
BERTI CHIARA	Assente
BOSI NICCOLÒ	Presente
BRICCOLANI STEFANO	Presente
CASADIO ORIANO	Assente
CATANI GUIDO	Assente
CAVINA DANILO	Presente
CAVINA PAOLO	Assente
CEMBALI NICOLETTA	Assente
CERONI ILENIA	Assente
DEGLI ESPOSTI FEDERICA	Presente
LAGHI DARIO	Assente
MALMUSI ROBERTA	Assente
MALPEZZI GIOVANNI	Presente
MARTINEZ MARIA LUISA	Presente
MINARDI VINCENZO	Presente
MONTI MAURO	Assente
NICOLARDI ALFONSO	Assente
MORINI GIOVANNI	Presente
SALVATORI ENRICO	Assente
SPAGNOLI ROBERTO	Presente
UNIBOSI MARCO	Assente
NECKI EDWARD JAN	Presente
PALLI ANDREA	Presente
RAFUZZI ROSA ALBA	Presente

**PRESENTI N. 13**

**ASSENTI N. 12**

Sono presenti i seguenti Assessori esterni al Consiglio:

ANCONELLI FABIO  
MELUZZI DANIELE  
MISSIROLI DAVIDE

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO dell'Unione della Romagna Faentina, Dott.ssa MARIA LUISA MARTINEZ.

Assiste alla seduta il SEGRETARIO GAVAGNI TROMBETTA IRIS.

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:

Minardi Vincenzo, Rafuzzi Rosa Alba, Spagnoli Roberto.

Successivamente il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO sottopone per l'approvazione quanto segue:

**OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) AREA VIA DEGLI  
OLMI SCHEDA DI PRG N. 200 E AREA CAUSACCA SCHEDA DI PRG N. 168  
APPROVAZIONE**

### **IL CONSIGLIO DELL'UNIONE**

**VISTO** lo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina, approvato con i seguenti provvedimenti consiliari:

<b>Consiglio Comunale di FAENZA</b>	<b>delibera n. 278 del 08/11/2011</b>
<b>Consiglio Comunale di BRISIGHELLA</b>	<b>delibera n. 71 del 03/11/2011</b>
<b>Consiglio Comunale di CASOLA VALSENIO</b>	<b>delibera n. 71 del 22/10/2011</b>
<b>Consiglio Comunale di CASTEL BOLOGNESE</b>	<b>delibera n. 53 del 28/10/2011</b>
<b>Consiglio Comunale di RIOLO TERME</b>	<b>delibera n. 65 del 20/10/2011</b>
<b>Consiglio Comunale di SOLAROLO</b>	<b>delibera n. 73 del 25/10/2011</b>

**DATO ATTO** che lo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina è stato pubblicato all'Albo Pretorio telematico di ciascun Comune aderente all'Unione per trenta giorni consecutivi, così come risulta dalla documentazione in atti, e che pertanto il medesimo è compiutamente entrato in vigore, ai sensi dell'art. 62, comma 2, dello Statuto medesimo;

#### **Precedenti:**

- Atto G.P. n. 397/22571 del 29.04.1998 di approvazione della Variante Generale al PRG e successive varianti;
- Atto C.C. Faenza n. 5440/491 del 28.11.2002 "Schema di Inquadramento Operativo Area Causacca Scheda di PRG n. 12", tramite il quale sono stati individuati 3 comparti autonomi (A, B e C) con distinte modalità attuative;
- Atto di G.P. n. 181 del 21.04.2006 " Variante al PRG n. 14 "Valorizzazione assi viari di accesso

- alla città di Faenza. APPROVAZIONE", con il quale la scheda n. 12 viene fusa alla vasta area a destinazione pubblica ad essa confinante, generando la Scheda vigente n. 168 "Area Causacca";
- Atto di C.C. Faenza . n. 5761/17 del 22.01.2010 "Piano Strutturale Comunale Associato dei comuni dell'Ambito faentino (PSC), CONTRODEDUZIONE e APPROVAZIONE";
  - Atto C.C. Faenza . 2276/108 del 29.05.2008 "Variante n. 38 al PRG. APPROVAZIONE", con il quale l'area identificata originariamente come Comparto A della Scheda n. 12 soppressa e facente parte della scheda n. 168 viene stralciato dalla scheda n. 168 stessa e diviene oggetto della nuova scheda di PRG n. 200 "Area di via degli Olmi" insieme ad altre aree;
  - Atto C.C. Faenza n. 310 del 18.12.2013 "Schema di Inquadramento Operativo Area Causacca Scheda di PRG n. 168", con il quale è stato individuato il subcomparto autonomo denominato "Sub 1- Area di Via Granarolo 2" assoggettandone l'attuazione a progetto unitario, oltre ad effettuare la ricognizione degli atti pregressi e ancora vigenti sulle aree di interesse;
  - rilascio Permesso di Costruire in Via Granarolo 101 SUAP Prot. 27428/2013 per intervenire sul nucleo edilizio esistente;
  - Rilascio PdC n. 8 del 29.01.2015 (prot. 3912/2015) "Progetto Unitario in attuazione del SIO approvato con atto di C.C. Faenza n. 310/2013";
  - Atto del C.C. Faenza 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)";
  - Atto Rep. n. 272 del 10.04.2014 "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";
  - Atto C.URF. n. 30 del 21.07.2014 "Regolamento Urbanistico Edilizio di Faenza - Adozione";
  - nota recante osservazione al RUE di Faenza da parte della Soc. Molino Spadoni (Prot. n. 44642/2015) relativa a parte delle aree incluse nel SIO di cui atto C.C. Faenza n.. 310/2013;
  - Regolamento Urbanistico Edilizio di Faenza, Approvazione con Atto C.URF. n. 11 del 31.03.2015: tenendo conto dell'osservazione avanzata dalla Soc. Molino Spadoni, la disciplina relativa all'area di cui al predetto SIO di cui atto C.C. Faenza n. 310 del 18.12.2013 è stata trasposta in una apposita scheda progetto denominata "U59 - Area di Via Granarolo 2".
  - Atto del Consiglio Comunale del Comune di Faenza n. 85 del 12.10.2015 di approvazione degli indirizzi dello "Schema di inquadramento operativo (SIO) Area via Degli Olmi scheda PRG n. 200 e Area Causacca Scheda n. 168 ".

**Normativa di riferimento:**

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 "Legge Urbanistica" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 47 del 7.12.1978 "Tutela e uso del territorio" e e s.m.i.;
- Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i.;
- 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 della disciplina edilizia" e s.m.i..

**Premessa:**

In data 30.07.2015 con Prot. Gen. n. 35974, la "Società Zama G. & C. s.n.c. in liquidazione" e la "Società Molino Spadoni s.p.a" hanno presentato lo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) ai sensi dell'art. 5 delle NdA del PRG di Faenza al fine di stralciare dal sub comparto A della vigente Scheda di PRG n. 200 un'area a destinazione produttiva di circa 2.205 mq sita in Via degli Olmi, individuata catastalmente al Foglio n. 102 Mappale n. 809, per annetterla all' "Area di Via Granarolo 2" già disciplinata da un SIO precedentemente approvato con atto C.C. Faenza n. 310

del 18.12.2013 concernente una porzione della Scheda n. 168 "Area Causacca".

L'istanza in oggetto è avanzata dalle due Società, rispettivamente nella qualità di:

- "Zama s.n.c." proprietaria dei terreni inclusi nella Scheda n. 200;
- "Molino Spadoni s.p.a" proprietaria dei terreni disciplinati dal SIO vigente.

La proposta è finalizzata ad implementare le aree a servizio della struttura ricettivo-ricreativa prevista nell' "Area di Via Granarolo 2", opere che sono attualmente in fase di realizzazione in attuazione delle previsioni del SIO vigente.

L'area oggetto di variazione è situata sul margine nord del sub comparto A della scheda n. 200 e non presenta accesso diretto né dalla Via Granarolo né da Via degli Olmi, ma confina con le aree di proprietà "Molino Spadoni".

In sintesi, la proposta di SIO prevede per l'area in questione di:

- stralciarla dalla vigente Scheda di PRG n. 200, che la destina ad aree produttiva di nuovo impianto quale parte del cosiddetto subcomparto A;
- annetterla all' "Area di Via Granarolo 2" di cui al SIO atto C.C. di Faenza n. 310 del 2013, assegnandole la disciplina del verde privato privandola delle proprie capacità edificatorie, che rimangono comunque in capo alle rimanenti aree della Scheda n. 200, ed ammettendo la possibilità di ubicarvi servizi ricreativi costituiti da piscina con relative attrezzature pertinenziali funzionali all'attività in via di insediamento nell'adiacente complesso disciplinato dal vigente SIO. La realizzazione di tali attrezzature potrà pertanto avvenire esclusivamente sfruttando le potenzialità edificatorie già riconosciute all' "Area di Via Granarolo 2" citata;
- assoggettarne l'attuazione a intervento edilizio diretto;
- mantenere integralmente in capo alla Scheda n. 200 la relativa quota di dotazioni territoriali.

### **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 esercitati con riguardo alle funzioni conferite dal Presidente, dalla Giunta e dal Consiglio dell'Unione, salvo quanto diversamente stabilito dalla presente convenzione";*

### **Motivo del provvedimento:**

Considerate le finalità riportate in premessa e richiamato il fatto che il C.C. di Faenza ha già espresso indirizzo favorevole con atto n. 85/2015, con il presente provvedimento viene prevista l'approvazione da parte del Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina del SIO in oggetto "Area via Degli Olmi scheda PRG n. 200 e Area Causacca Scheda n. 168", ai sensi dell'art. 5.4 delle NdA del PRG del Comune di Faenza, per definire le successive trasformazioni all'interno delle aree in oggetto, in conformità al medesimo strumento.

L'approvazione della presente proposta costituisce pertanto parziale integrazione dell'atto C.C. di Faenza n.310 del 18.12.2013 con cui è stato approvato il precedente SIO relativo al subcomparto 1 della Scheda n. 168, i cui contenuti rimangono fermi per le parti assunte nel RUE approvato tramite la Scheda progetto U59.

### Gli elaborati

La documentazione del SIO per l' "Area via Degli Olmi scheda PRG n. 200 e Area Causacca Scheda n. 168", si compone del seguente elaborato:

- **Relazione SIO** ("Relazione tecnica", Tav. 1 "Progetto Urbanistico", Tav. 2 "Progetto Urbanistico – Sezioni, Tav. 3 "Scheda Vigente-Stralcio Prg-Inquadramento Fotografico-Tutele Vigenti PSC-Schema di Progetto–Schema Reti Servizi", "Estratto e Visure Catastali") **(All. A)**

### Considerato

Il RUE adottato del Comune di Faenza (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 compartì, 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 compartì e che:

*[...] Le previsioni del suddetto schema si sostanziano, oltreché nell'individuazione dei subcompartì, in indirizzi per gli strumenti attuativi, negli scopori 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. [...]*

**Vista** la delibera adottata dal Consiglio Comunale del Comune di Faenza con atto n. 85 del 12.10.2015, con cui sono stati approvati gli indirizzi per l'approvazione del presente provvedimento.

Il presidente del Consiglio apre la discussione:

Il Cons. **Palli** ribadisce il voto contrario del gruppo Movimento 5 Stelle espresso nel Consiglio Comunale di Faenza perché partita che ha consentito altra cementificazione di terreni agricoli che la Giunta Comunale dichiara di non voler perseguire, anche in barba ai vincoli ambientali.

Il Cons. **Bosi** esprime il voto favorevole del gruppo PD Indipendenti in quanto iniziativa lodevole di un imprenditore in un frangente di grave crisi economica.

Presidente **Malpezzi** ricorda al Cons. Palli che l'area è industriale (e quindi non più agricola) dal 1996 e che non può essere lasciato passare il messaggio che si proceda senza il rispetto dei vincoli ambientali vigenti.

Tutto ciò premesso e considerato;

**VISTI** i pareri favorevoli di cui al 1° comma dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

Il Presidente pone ai voti per alzata di mano l'approvazione della presente deliberazione, che riporta il seguente esito:

Consiglieri presenti	n. 13
Consiglieri votanti	n. 12
Voti favorevoli	n. 11
Voti contrari	n. 01 (Palli Andrea)
Astenuti	n. 01 (Necki Edward Jan)

## **DELIBERA**

- 1) Di approvare ai sensi dell'art. 5.4 della normativa di P.R.G. del Comune di Faenza lo 'Schema di Inquadramento Operativo' (SIO) relativo all' Area Via Degli Olmi Scheda n. 200 e Area Causacca Scheda n. 168" nelle risultanze dei seguenti elaborati:  
**Relazione SIO ("Relazione tecnica", Tav. 1 "Progetto Urbanistico", Tav. 2 "Progetto Urbanistico – Sezioni, Tav. 3 "Scheda Vigente-Stralcio Prg-Inquadramento Fotografico-Tutele Vigenti PSC-Schema di Progetto–Schema Reti Servizi", "Estratto e Visure Catastali")  
(All. A)**
- 2) Di approvare la documentazione di cui al precedente punto 1) costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 3) Di dare atto che la proposta del provvedimento è stata pubblicata sul sito internet del Comune di Faenza ed approvata dalla Commissione consiliare competente;
- 4) Di evidenziare che l'approvazione della presente proposta costituisce parziale integrazione dell'atto C.C. di Faenza n. 310 del 18.12.2013 con cui è stato approvato il precedente SIO relativo al subcomparto 1 della Scheda n. 168, i cui contenuti rimangono fermi per le parti assunte nel RUE approvato tramite la Scheda progetto U59 "Area di Via Granarolo 2";
- 5) Di dare atto che il provvedimento non necessita di copertura finanziaria ed è privo di riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economico-finanziaria e non ha riflessi sul patrimonio dell'ente;
- 6) Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Daniele Babalini.

Il Presidente chiede l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, con votazione palese che ottiene il seguente esito:

Consiglieri presenti	n. 13
Consiglieri votanti	n. 12
Voti favorevoli	n. 11
Voti contrari	n. 01 (Palli Andrea)
Astenuti	n. 01 (Necki Edward Jan)

## **IL CONSIGLIO DELL'UNIONE**

### **DELIBERA**

**DICHIARARE** l'immediata eseguibilità del provvedimento, a termini del comma 4 dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.



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

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
MARTINEZ MARIA LUISA**

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

**IL SEGRETARIO  
GAVAGNI TROMBETTA IRIS**

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

# VINCENZO LEGA

## architetto

Via F.lli Rosselli 6/a - Faenza - tel. 0546-25289  
e.mail: architetto.lega@gmail.com

**SIO - Area via degli Olmi, scheda n° 200**  
**Area Causacca, scheda n°168 (in parte)**

**Scheda vigente - Tutele vigenti PSC - Schema di Progetto**

**RICHIEDENTE:** ZAMA G. & C. SNC IN LIQUIDAZIONE  
VIA DEGLI OLMI 4  
48018 FAENZA (RA)  
C.F. P. IVA 00893090399

**RICHIEDENTE:** MOLINOSPADONI s.p.a.  
Via ravennana n. 746  
Loc. Coccolia-Ravenna  
P. Iva 00529220394

<b>COMUNE DI FAENZA</b>	
TR. <u>06</u>	CL. <u>02</u>
Data <u>30 LUG. 2015</u>	
Prot. Gen. <u>3597h</u>	

*3/2015*

**Il Progettista:**



**Il Richiedente:**

**ZAMA G. & C. SNC IN LIQUIDAZIONE**  
Via degli Olmi 4  
48018 FAENZA (RA)  
Tel. 0546 662332 - Fax 0546 663393  
e-mail: info@germanozama.com  
P. IVA e C.F. 00893090399

**Il Richiedente:**

**Molinospadoni SpA**  
Via Ravennana, 746  
48025 Coccolia (RA) Italia  
Tel. 0544.569056 Fax 0544.569008  
partita IVA 00529220394

Riservato agli uffici:

**DATA:** 29/07/2015

**AGG:**

**AGG:**

**AGG:**

### NOTA

Il presente elaborato è di proprietà di questo Studio Professionale e non può essere trasmesso a terzi senza autorizzazione

*Ill.mo Sig. Sindaco del Comune di Faenza*

Faenza 29/07/2015

**Oggetto: Richiesta di S.I.O. relativamente alla scheda n° 200 AREA VIA DEGLI OLMI E ALLA SCHEDA N°168 AREA " CAUSACCA" individuata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Faenza**

I sottoscritti

**SPADONI LEONARDO** in qualità di Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione e Consigliere delegato della soc. Molino Spadoni s.p.a con sede a Coccolia (Ravenna) Via Ravennana n. 246

**ZAMA G. & C. S.N.C.** in liquidazione ed in concordato preventivo con sede in Faenza alla via Degli Olmi n. 4, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle imprese di Ravenna 00893090399

**Premesso che:**

La soc. ZAMA G. & C. S.N.C. è proprietaria dei terreni siti a Faenza in Via degli Olmi individuati al Fg.102 Mappali 809-810 inclusi nel Piano Regolatore

La soc. Molino Spadoni S.p.a con sede a Coccolia (Ravenna) Via Ravennana n. 246 è proprietaria degli immobili e terreni siti a Faenza in via Granarolo n. 97, 99,101 individuati al Fg.102 Mappali 129-384-385-748 inclusi nel Piano Regolatore

**Con la presente richiesta di S.I.O.**

**SI CHIEDE**

contemporaneamente allo stralcio dell'area corrispondente al foglio 102 mapp.le 809 costituita da una superficie di mq.2.205 dalla scheda 200 AREA VIA DEGLI OLMI, l'annessione della stessa alla scheda "AREA CAUSACCA" assumendo la destinazione urbanistica a "verde privato" senza potenzialità edificatorie proprie e pertanto non concorrente nella realizzazione di standard pubblici.

Tale porzione di terreno sarà destinata ad ospitare servizi ricreativi costituiti da una piscina e attrezzature pertinenti funzionali all'attività che si andranno ad insediare nell'area contigua da realizzare utilizzando potenzialità edificatorie proprie delle aree della suddetta proprietà, .

Per quanto riguarda il futuro eventuale allacciamento ai servizi (rete fognaria, acquedotto, rete distribuzione gas e allacciamento elettrico) , sarà realizzato in estensione a quelli già presenti sulla proprietà Molino Spadoni

Visto:

il contenuto del PRG del Comune di Faenza approvato con atto del Consiglio Comunale prot.

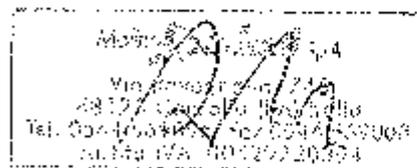
**richiede:**

*lo stralcio dell'area corrispondente al foglio 102 mappale 809 costituita da una superficie di mq.2.295 della scheda N. 200 e l'ammissione della stessa alla scheda N. 168 "Area Causacca"*

Per una migliore interpretazione delle presenti richieste si rimanda alle planimetrie allegate

Dott. LEONARDO SPADONI

per conto della soc. MOLINOSPADONI s.p.a.



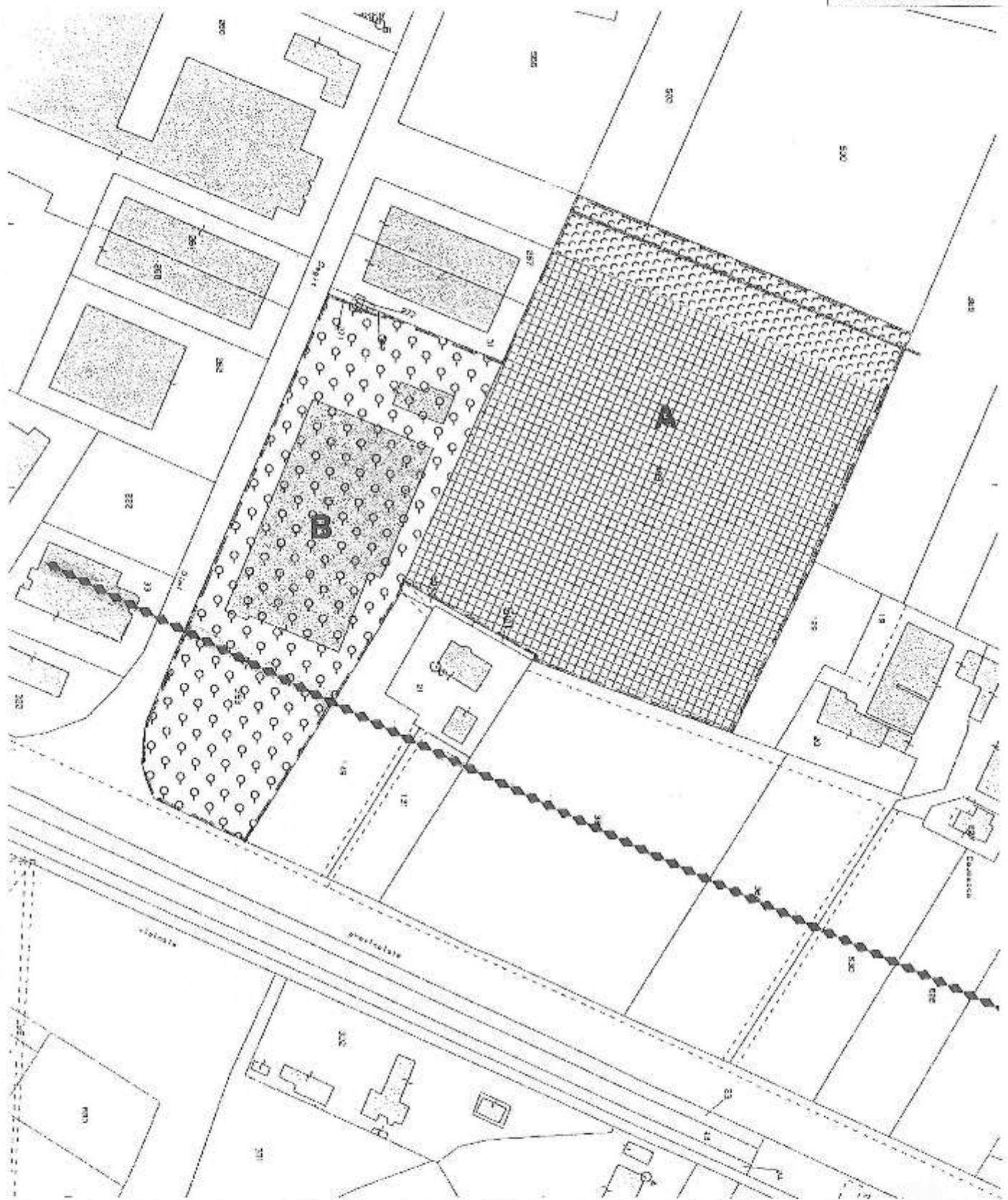
ZAMA G. & C. S.N.C. in liquidazione ed in concordato preventivo con sede in Faenza alla via Degli Olmi n. 4, codice fiscale partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Ravenna 00893090399

ZAMA G. & C. S.N.C. IN LIQUIDAZIONE  
Via degli Olmi, 4  
48018 FAENZA (RA)  
Tel. 0546 663392 Fax 0546 663393  
e-mail: info@gsmanozama.com  
P. IVA e C.F. 00893090399

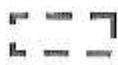
# SCHEDA VIGENTE - Area via degli Olmi

Scheda n° 200

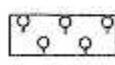
SCHEDA n° 200



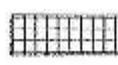
## LEGENDA



Perimetro area di intervento



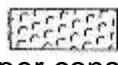
Zone Urbane Consolidate Produttive Miste "Art. 11"



Zona Produttiva di nuovo impianto "Art. 12.6"



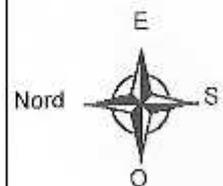
Ambiti di Riqualificazione Architettonica "Art. 22"



Area pubblica da alzare e cedere



Eventuale viabilità minore di progetto



Scala 1:2000

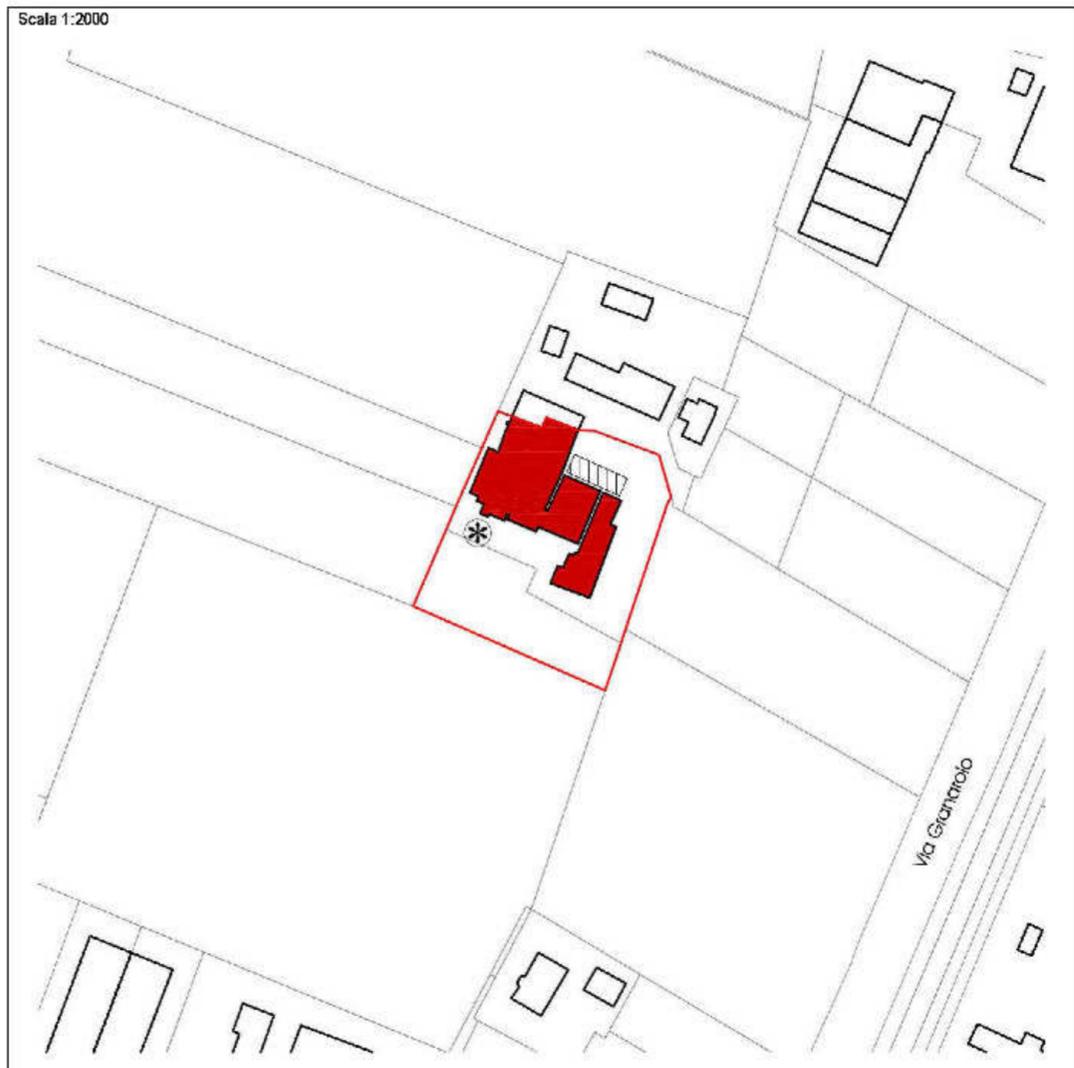
# SCHEDA VIGENTE - Area Causacca

Scheda progetto da RUE, U59 "Area di via Granarolo 2"

Schema di progetto SIO approvato con atto C.C n° 310/2013

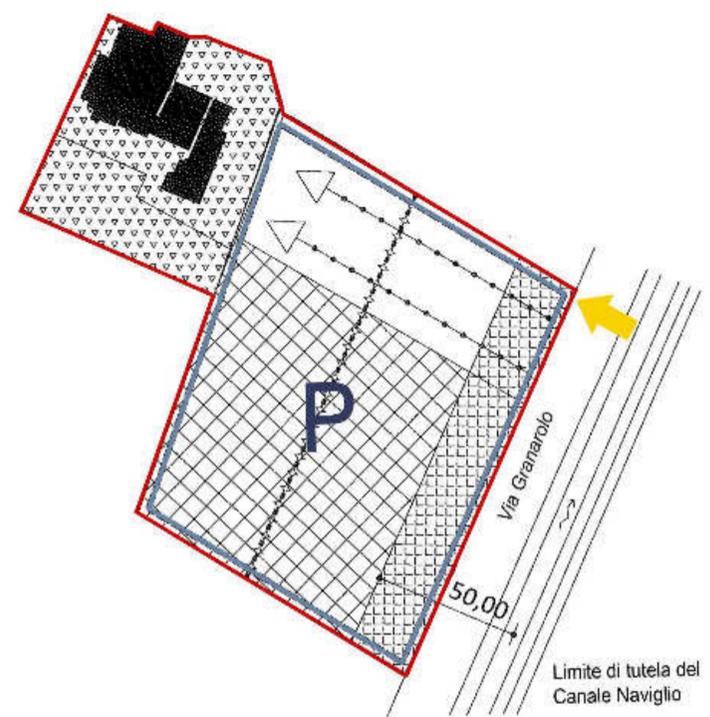
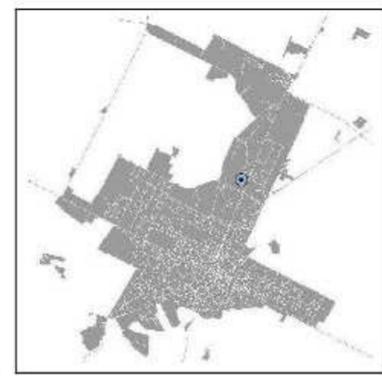
Scheda n° 168 "area Causacca"

Scala 1:2000

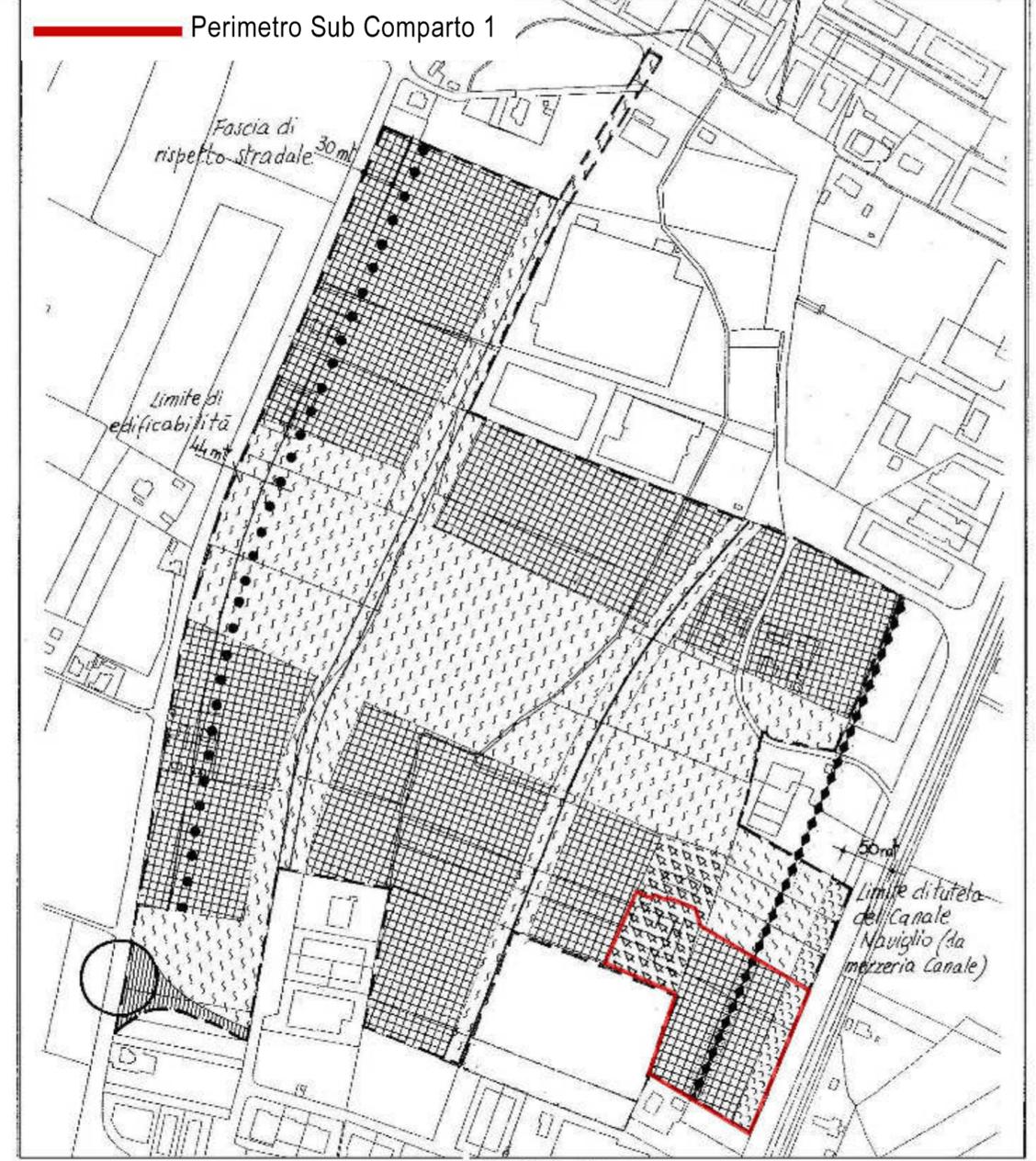


**Legenda**

- Perimetro della scheda
- Edificio di valore storico - architettonico
- Ampliamento edificio di valore storico - architettonico
- Tettoia (PdC n° 40 del 07.05.2014)



	Area verde privato (Art. 7) - mq. 5.635		Perimetro Sub Comparto 1 - mq. 22.300
	Area pubblica oggetto di cessione da attrezzare come controstrada, parcheggi e verde - mq. 3.712		Accesso diretto dalla Via Granarolo
	Ambiti di riqualificazione architettonica e ambientale (Art. 22)		Area di concentrazione dell'edificato
	Area a cui applicare l'indice UT 0,50 mq/mq (Art. 12.6) - mq. 16.665 - Potenzialità Edificatoria: 8333 mq.		Mantenimento della visuale inedificata di Via Granarolo
	Area adibita a parcheggio di uso pubblico e piazzale privato		Edifici di particolare interesse document



	Area verde privato		Perimetro area da sottoporre a SIO
	Area pubblica da attrezzare come controstrada e cedere		Viabilità strutturale di progetto
	Ambiti di riqualificazione architettonica e ambientale (Art. 22)		Zona di concentrazione dell'edificato
	Eventuale viabilità minore di progetto		Fascia di rispetto da attrezzare come controstrada
	Limite di edificabilità ml.44		Edifici per viabilità

# SCHEDA PROGETTO - Area Causacca

Stralcio di PRG

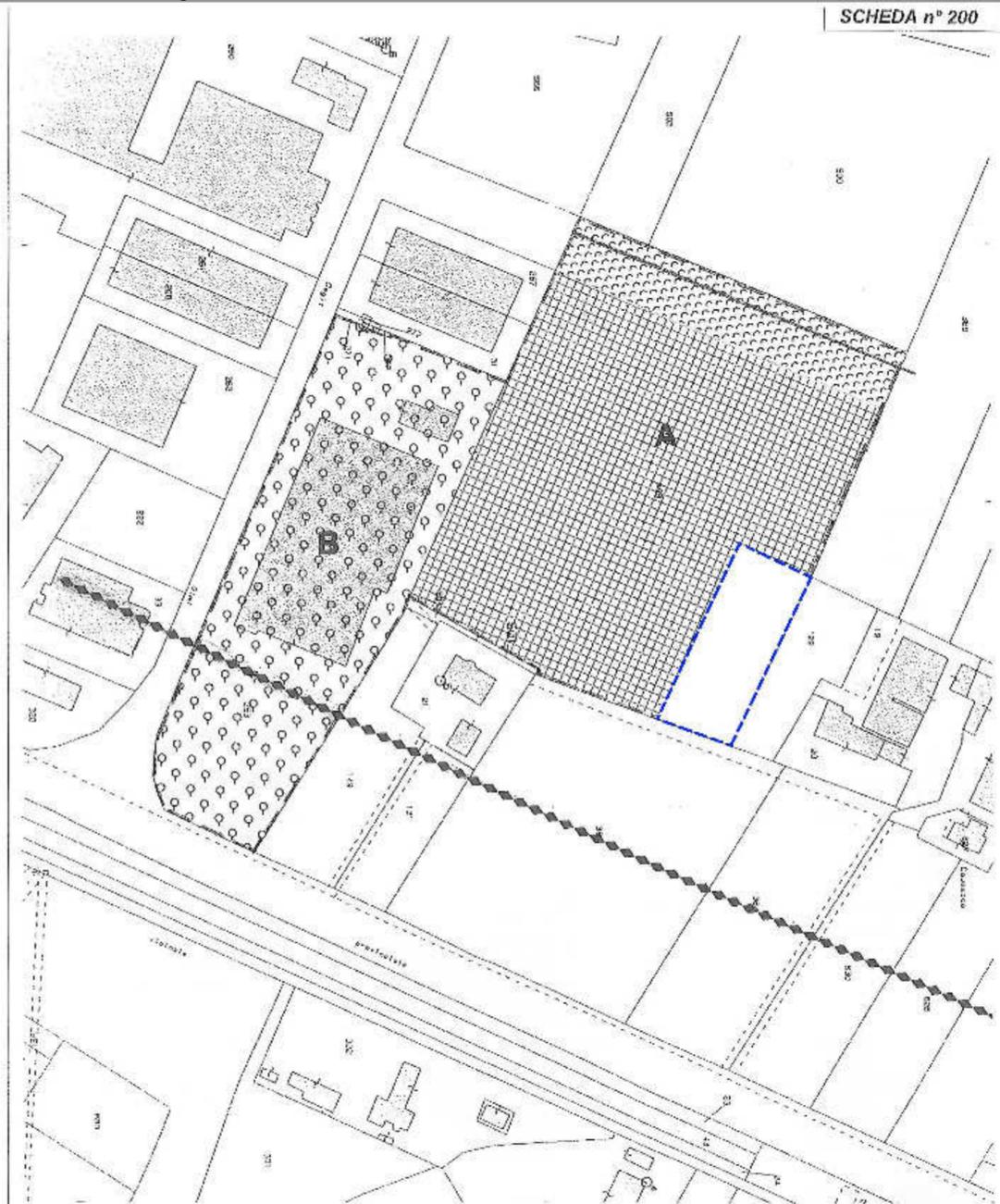


Perimetro Sub Comparto 1

Area da stralciare e anettere

# SCHEDA PROGETTO

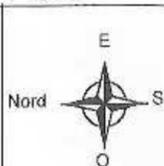
Area via degli Olmi - Scheda n° 200



SCHEDA n° 200

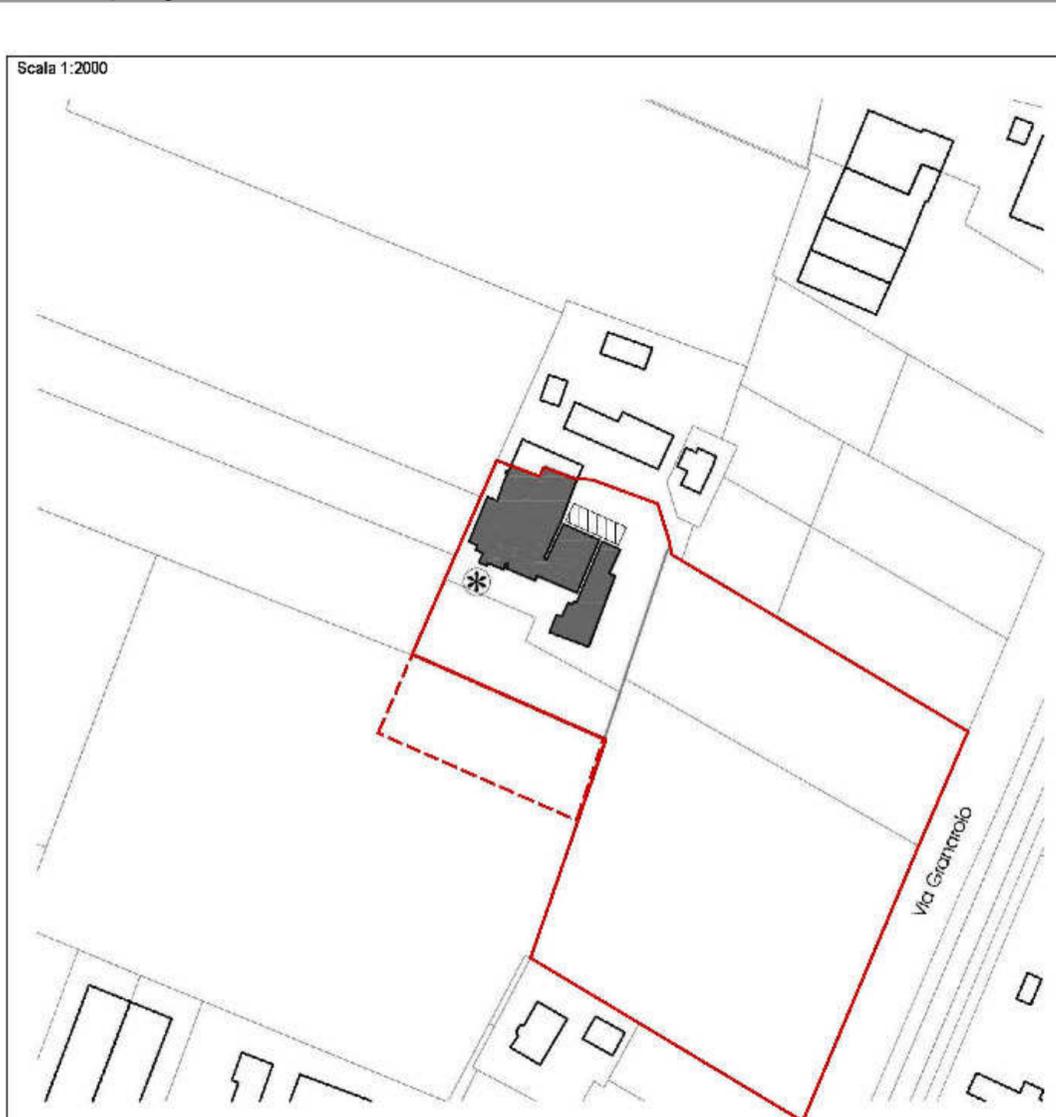
## LEGENDA

- Zona da stralciare
- Perimetro area di intervento
- Zona Produttiva di nuovo impianto "Art. 12.6"
- Area pubblica da attrezzare e cedere
- Zone Urbane Consolidate Produttive Miste "Art. 11"
- Ambiti di Riqualificazione Architettonica "Art. 22"
- Eventuale viabilità minore di progetto



Scala 1:2000

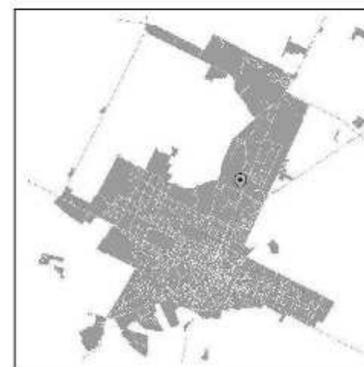
Scheda progetto da RUE, U59 "Area di via Granarolo 2"



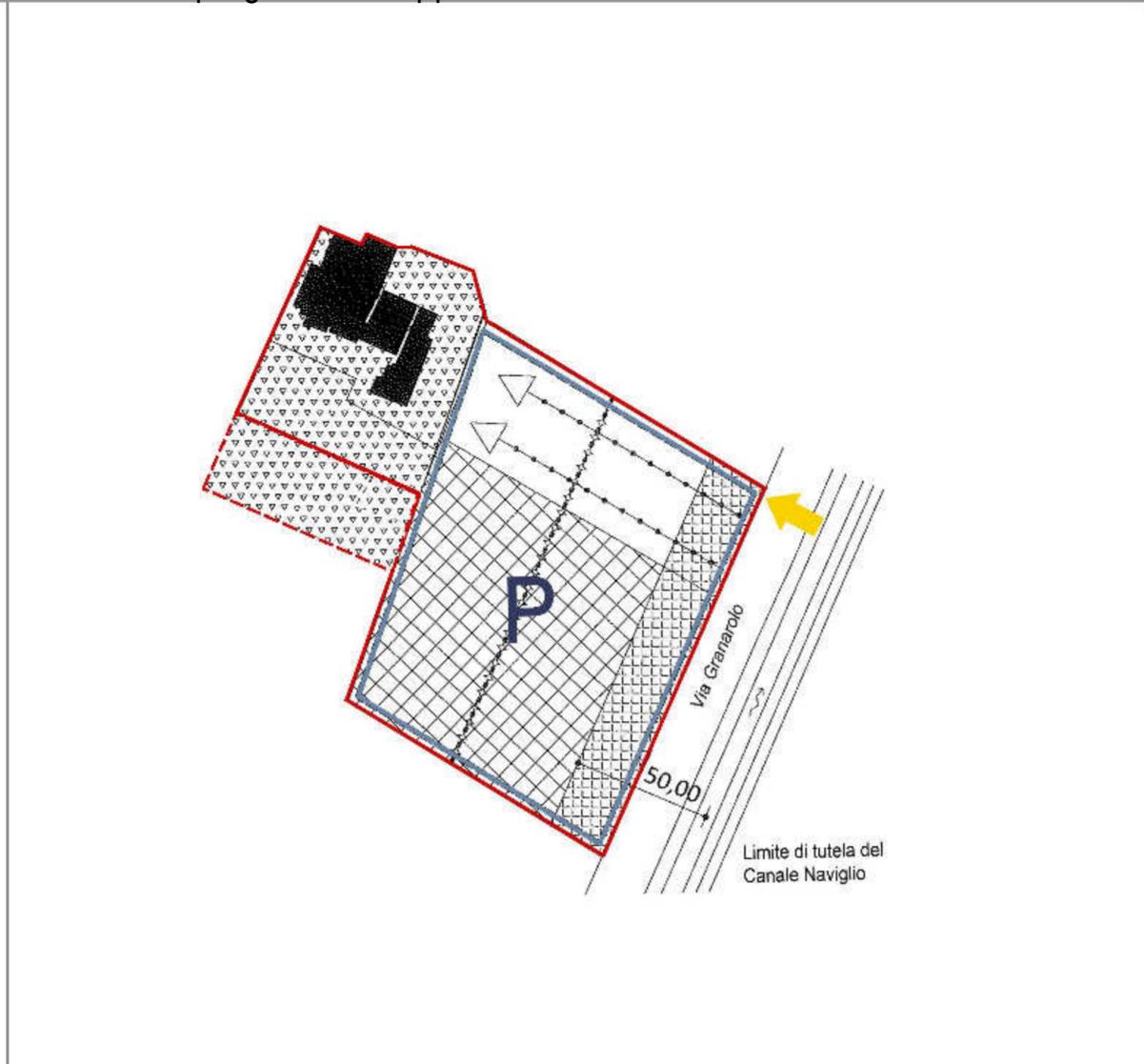
Scala 1:2000

## Legenda

- Perimetro della scheda
- Edificio di valore storico - architettonico
- Ampliamento edificio di valore storico - architettonico
- Tettoia (Fot. n° 40 del 07.05.2014)
- Zona da anettere come verde privato



Schema di progetto SIO approvato con atto C.C n° 310/2013



- Area verde privato (Art. 7) - mq. 5.635
- Area pubblica oggetto di cessione da attrezzare come controstrada, parcheggi e verde - mq. 3.712
- Ambiti di riqualificazione architettonica e ambientale (Art. 22)
- Area a cui applicare l'indice UT 0,50 mq/mq (Art. 12.6) - mq. 16.665 - Potenzialità Edificatoria: 8333 mq.
- Area adibita a parcheggio di uso pubblico e piazzale privato
- Perimetro Sub Comparto 1
- Accesso diretto dalla Via Granarolo
- Area di concentrazione dell'edificato
- Mantenimento della visuale inedificata da Via Granarolo
- Edifici di particolare interesse document

Limite di tutela del Canale Naviglio



Architetto Vincenzo Lega

## S.I.O. AREA VIA DEGLI OLMI SCHEDA N°200 E AREA CAUSACCA

### RELAZIONE TECNICA

L'area oggetto del S.I.O. proposto, fa attualmente parte della Scheda di PRG n. 200 – "AREA VIA DEGLI OLMI"

Allo stato attuale delle cose, si ritiene estremamente improbabile che nel breve termine vi saranno realistiche possibilità di una realizzazione delle opere previste nell'area definita dalla scheda stessa, pertanto, con questa proposta di SIO, si chiede lo stralcio dell'area contrassegnata di proprietà ZAMA G. & C. S.N.C. in liquidazione ed in concordato preventivo con sede in Faenza alla via Degli Olmi n. 4, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Ravenna 00893090399 in quanto si ritiene non funzionale alla realizzazione degli interventi previsti nell'area definita dalla scheda e che non ne sono pregiudicati..

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

Con il presente S.I.O. si propone di classificare l'area costituita da una superficie di mq.2.205, con destinazione a "verde privato", senza potenzialità edificatorie proprie e pertanto non comportante la realizzazione di standard pubblici, il cui intero onere rimane a carico dell'attuazione della parte di area di cui alla scheda n° 200

Via Fratelli Rosselli 6, Faenza (RA)  
Tel 0546 25289 mail: [architetto.lega@gmail.com](mailto:architetto.lega@gmail.com)  
Cod. fisc. LGE VCN 52H29 D458T P.IVA 00525280392



Architetto Vincenzo Lega

Con la presente richiesta di S.I.O. si chiede contemporaneamente allo **stralcio dell'area dalla scheda zoo**, l'**annessione della stessa alla scheda "AREA CAUSACCA"** assumendo la **destinazione urbanistica a "verde privato"**.

Tale porzione di terreno sarà destinata ad ospitare servizi ricreativi costituiti da una piscina e attrezzature pertinenziali funzionali all'attività che si andranno ad insediare nell'area contigua da realizzare utilizzando potenzialità edificatorie proprie delle aree della medesima proprietà, .

Per quanto riguarda il futuro eventuale allacciamento ai servizi (rete fognaria, acquedotto, rete distribuzione gas e allacciamento elettrico) , sarà realizzato in estensione a quelli già presenti sulla proprietà Molino Spadoni

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

Il tecnico

Arch. Vincenzo Lega

Via Fratelli Rosselli 6, Faenza (RA)  
Tel 0546 25289 mail: [architetto.lega@gmail.com](mailto:architetto.lega@gmail.com)  
Cod. fisc. LGE VCN 52H29 D458T P.IVA 00525280392

# TUTELE VIGENTI PSC

## Area via degli Olmi - Area Causacca



4.C\_7

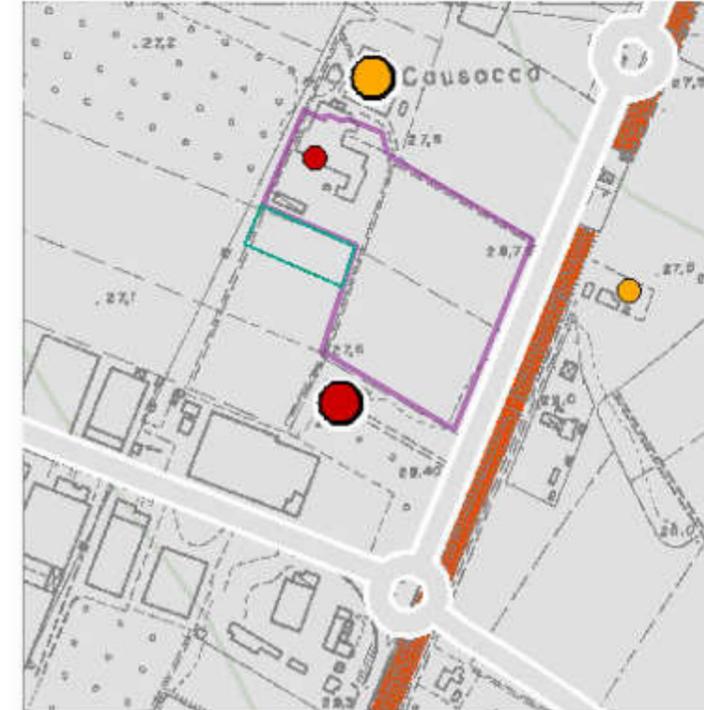
ASPETTI CONDIZIONANTI  
TUTELE: sicurezza del territorio

scala 1:5000

Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli<sup>2</sup>

Assetto della rete idrografica

- Area di potenziale allagamento (Art.12.6)
- Perimetro Proprietà "MOLINOSPADONI s.p.a."
- Perimetro Proprietà Zama G.&C. SNC in liquidazione



4.B\_7

ASPETTI CONDIZIONANTI  
TUTELE: storia e archeologia

scala 1:5000

Territorio pianificato

Tutela del patrimonio storico

Edifici di valore storico-architettonico e culturale-testimoniale  
(Art.11.6 - Art. 11.7)

- Edifici di parziale valore storico-architettonico (valore architettonico)
- Perimetro Proprietà "MOLINOSPADONI s.p.a."
- Perimetro Proprietà Zama G.&C. SNC in liquidazione



4.A\_7

ASPETTI CONDIZIONANTI  
TUTELE: natura e paesaggio

scala 1:5000

Territorio pianificato

Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna

- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (Art.10.10)
- Paleodossi di modesta rilevanza (Art.10.12)
- Perimetro Proprietà "MOLINOSPADONI s.p.a."
- Perimetro Proprietà Zama G.&C. SNC in liquidazione



4.D\_7

ASPETTI CONDIZIONANTI  
TUTELE: impianti e infrastrutture

scala 1:5000

Territorio pianificato

Elettrodotti DD.MM. 29/05/2008; DGR 1134/2008 - (Art.13.8)

- Fascia di rispetto
- Linea 15 kV - ENEL Distribuzione SpA - Condotta aerea non isolata
- Perimetro Proprietà "MOLINOSPADONI s.p.a."
- Perimetro Proprietà Zama G.&C. SNC in liquidazione





**UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA**

Provincia di Ravenna

\*\*\*\*\*

VISTO DEL FUNZIONARIO  
SERVIZIO URBANISTICA

**PROPOSTA DI DELIBERA n. 1041 / 2015**

OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) AREA VIA DEGLI OLMI  
SCHEDE DI PRG N. 200 E AREA CAUSACCA SCHEDE DI PRG N. 168 APPROVAZIONE

Visto di regolarità a conclusione del procedimento istruttorio svolto.

Lì, 19/11/2015

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



Proposta n. 2015 / 1041  
SERVIZIO URBANISTICA

OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) AREA VIA DEGLI OLMI  
SCHEDA DI PRG N. 200 E AREA CAUSACCA SCHEDA DI PRG N. 168 APPROVAZIONE

### **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, 23/11/2015

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



Proposta n. 2015 / 1041  
SERVIZIO URBANISTICA

OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) AREA VIA DEGLI OLMI  
SCHEDA DI PRG N. 200 E AREA CAUSACCA SCHEDA DI PRG N. 168 APPROVAZIONE

### **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:

non necessita di copertura finanziaria;

Lì, 24/11/2015

IL RESPONSABILE FINANZIARIO  
GAVAGNI TROMBETTA IRIS  
(sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



**Certificato di Pubblicazione**

**Deliberazione di Consiglio n. 42 del 26/11/2015**

**Oggetto: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) AREA VIA DEGLI  
OLMI SCHEDA DI PRG N. 200 E AREA CAUSACCA SCHEDA DI PRG N. 168  
APPROVAZIONE**

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 03/12/2015 .

Li, 03/12/2015

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