



COMUNE DI RIOLO TERME
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 68 del 30/11/2021

OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) RELATIVO ALLA SCHEDA RUE U.26 DENOMINATA "AREA DI VIA DANTE ALIGHIERI" SITA IN VIA DANTE ALIGHIERI - APPROVAZIONE.

L'anno **duemilaventuno**, il giorno **trenta** del mese di **novembre**, convocata per le ore 13:00, nella Residenza Municipale e, contestualmente, in modalità videoconferenza a mente dell'art. 73, comma 1, del D.L. 18/2020 convertito in legge n. 27/2020, tramite Servizio ConfERENCE fornito da Lepida Scpa, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE**, alle ore **13:07**, a seguito di inviti regolarmente recapitati ai signori:

| | | | |
|-------------------|--------------------------|---|--|
| NICOLARDI ALFONSO | SINDACO | Presente (in collegamento telematico dalla sede municipale) | |
| MERLINI FRANCESCA | VICE SINDACO - ASSESSORE | Presente (in collegamento telematico dalla sede municipale) | |
| LO CONTE MARINA | ASSESSORE | Presente (in collegamento da remoto) | |
| GALASSI LORENA | ASSESSORE | Presente (in collegamento da remoto) | |
| LANZONI GIANMARCO | ASSESSORE | Presente (in collegamento da remoto) | |

Presenti n. 5

Assenti n. 0

Assume la Presidenza il SINDACO, ALFONSO NICOLARDI.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE, PAOLO CAMPIOLI, presente in collegamento telematico dalla sede municipale.

Essendo gli invitati in numero legale si procede a quanto segue:

Deliberazione n. 68 del 30/11/2021

OGGETTO: COMUNE DI RIOLO TERME. SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) RELATIVO ALLA SCHEDA RUE U.26 DENOMINATA "AREA DI VIA DANTE ALIGHIERI" SITA IN VIA DANTE ALIGHIERI. APPROVAZIONE.

Il **PRESIDENTE** sottopone per l'approvazione quanto segue:

Normativa:

- Legge n. 1150 del 8.10.1942 "*Legge Urbanistica*" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 47 del 7.10.1978 "*Tutela e uso del Territorio*" e s.m.i.;
- Legge regionale n.46 del 08.11.1988 "*Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie e urbanistiche*";
- Legge n. 241 del 07.08.1990 "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*";
- Legge regionale n.20 del 24.03.2000 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" e s.m.i.;
- Decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 6.06.2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e s.m.i.;
- Legge n. 106 del 12.07.2011 "*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, concernente Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia*"– art. 5 (comma 13 lettera b) "*i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale.*") – così come riportato nell' All. "A" della Del. G.R. n. 1281 del 12.09.2011;
- 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.;
- Legge regionale n.24 del 21.12.2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" e successiva Circolare Regione Emilia Romagna n. 1 del 2018 "*Periodo Transitorio*", vedasi art. IV comma b).

Richiamate le precedenti deliberazioni relativa alla Strumentazione urbanistica comunale:

- PRG approvato con Delibera G.R. del 14.05.1987 Prot. 1993 (C.C.A.R.E.R. del 20.05.1987 Prot. 3539/2721);
- Variante generale al PRG approvata con Delibera di Giunta Provinciale n°1122 del 31.10.1997;
- Piano Strutturale Comunale approvato con atto di C.C. n. 10 del 17/02/2010;
- Atto del Consiglio URF n. 48 del 06.12.2017 avente ad oggetto: "*Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) Intercomunale dei comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo*" e successive varianti;

Precedenti:

- convenzione urbanistica preventiva per la realizzazione di aree destinate a servizi pubblici di quartiere e viabilità, Repertorio n.3752 Reg. gen. 4262 Reg. part. 2921

trattante anche i mappali 1244 e 766 del Foglio 25 (facenti parte dell'attuale Scheda U.26 oggetto di SIO, ora mappali 1876-2002-2021), già oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con Atto C.C. n. 29 del 23.03.2001 del Comune di Riolo Terme;

- nota con cui la proprietà ha presentato una proposta di "*Scheda di inquadramento operativo (SIO) per la Scheda RUE Intercomunale "Area di Via Dante Alighieri"*" (Prot. 55663 del 08/07/2021_Class. 06-02 Fasc. 2021/15).

Premessa

La Scheda di RUE Intercomunale U.26 "*Area di Via Dante Alighieri*", riguardante i mappali 1876-2002-2021 censiti al Foglio 25 del Comune di Riolo Terme appartenenti a due proprietà distinte, richiede l'attuazione attraverso un Progetto unitario esteso a tutta l'area perimetrata.

Una delle due proprietà ha presentato con prot. URF 55663 del 08.07.2021 la proposta di SIO di cui all'oggetto al fine di rendere autonome le due parti, proponendo la suddivisione dell'area cartograficamente rappresentata nella Scheda progetto in due aree distinte, di seguito denominate "*sub comparto A*" e "*sub comparto B*", secondo uno disegno di assetto che prevede una diversa dislocazione delle aree pubbliche e prevedendo la possibilità di una attuazione autonoma di ognuno dei due subcomparti.

In particolare, la modifica richiesta non comporta aumenti dei pesi insediativi, per i quali la stessa scheda demanda all'art. 7 [*Ambito residenziale misto consolidato*] del RUE Intercomunale, ma sulle relative sub aree persegue una nuova distribuzione delle zone da cedere al Comune per attrezzature e spazi collettivi destinandole a parcheggio anziché a verde pubblico, in quota proporzionale rispetto alle superfici delle rispettive proprietà.

L'istanza di SIO, per una migliore organizzazione funzionale dei futuri parcheggi pubblici relativi al "subcomparto B", prevede inoltre la cessione al Comune della viabilità carrabile esistente di cui al mappale 1878 del foglio 25, di superficie catastale pari a mq 283.

Richiamato

l'art. 31.2 delle Norme di Attuazione del RUE intercomunale prevede che "*In tutti i casi previsti dalle norme e nelle Schede progetto, può essere redatto un SIO (Schema di Inquadramento Operativo) quale strumento di gestione attuativa del RUE, con procedura d'ufficio o su indicazione di almeno uno dei proprietari, da approvarsi da parte della Giunta.*"

Le previsioni del suddetto schema si sostanziano, oltrechè nell'individuazione di sub-aree, in indirizzo per i progetti e in un'organizzazione funzionale e normativa della zona perimetrata anche diversa da quella risultante dalla Scheda progetto, a condizione comunque che la diversa soluzione non comporti aumento dei pesi insediativi e che le aree per attrezzature e spazi collettivi abbiano equivalente consistenza complessiva e/o migliore fruibilità.

Il progetto del SIO deve essere corredato dalla firma di tutti i proprietari. Nel caso in cui non vi sia la firma di alcuni proprietari, l'Amministrazione notifica ad essi il SIO, con invito a presentare memorie e documenti entro un termine non inferiore a trenta giorni; raccolti gli elementi istruttori, la Giunta delibera in merito all'approvazione del SIO.

[...]"

Visto che

- all'istanza avanzata dai proponenti il SIO (proprietari dell'ipotizzato "*sub*

comparto B") con prot. URF 55663 del 08.07.2021 risulta allegata anche la notifica trasmessa tramite PEC alla restante proprietà delle aree incluse nella Scheda (ossia dell'ipotizzato "*sub comparto A*"), con invito ad aderire alla presentazione del SIO e/o a presentare memorie e documenti;

- con nota Prot. 79399 del 05.10.2021 la proprietà (del "*sub comparto A*") messa a conoscenza dell'iniziativa ha riscontrato alla suddetta comunicazione proponendo l'integrazione, in corrispondenza di propri fondi, del posizionamento di due accessi carrabili sul proseguimento della via Codronghi, all'interno della lottizzazione denominata "*i Girasoli*" e di medesima proprietà;
- con nota Prot. 83070 del 15.10.2021 il Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano ha informato il proponente del SIO originario (ossia del "*sub comparto B*") che l'esame del provvedimento avverrà sulla base dello schema grafico originariamente presentato e come integrato da proposta di cui alla precitata nota Prot. 79399/2021, nel caso non pervengano entro 10 giorni dal ricevimento della stessa osservazioni/note contrarie in merito.

Preso atto che non risultano pervenute ulteriori istanze in merito, è possibile procedere all'esame del provvedimento da parte della competente Giunta comunale rispetto a quanto osservato con Prot. 79399 del 05.10.2021, le cui risultanze prendono forma nella "*Scheda U.26 modificata*".

Motivo del provvedimento

Ritenuto che la proposta in oggetto, che sfrutta le flessibilità contemplata dal RUE per l'attuazione delle Schede progetto tramite SIO, sia coerente con le scelte in materia di governo del territorio dell'Amministrazione e, per corrispondere alle motivazioni espresse in premessa, si prevede l'approvazione della proposta ai sensi dell'art. 31.2 delle Norme di Attuazione del vigente RUE intercomunale.

In estrema sintesi, la modifica della Scheda U.26 comporta:

- la suddivisione dell'area definita nella scheda progetto in due distinti sub compartimenti ("A" e "B") attuabili autonomamente;
- una nuova distribuzione delle zone da cedere al Comune per attrezzature e spazi collettivi destinandole a parcheggio anziché a verde pubblico e ripartendole proporzionalmente fra i due subcompartimenti;
- l'individuazione di due passi carrai nel sub comparto A;
- la cessione al Comune, per l'attuazione del subcompartimento B, della viabilità esistente sul mappale 1878 del foglio 25;
- la precisazione della superficie di riferimento della scheda progetto, a seguito di puntuali verifiche catastali.

Richiamato che:

- le rappresentazioni grafiche della scheda U.26 sono indicative: fermo restando la consistenza delle aree indicate, sarà il progetto architettonico a definire la precisa articolazione e conformazione delle aree pubbliche da cedere;
- con riferimento ad ogni distinta sub-area, l'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione e alla cessione gratuita di un tratto del percorso ciclopedonale alberato e delle relative pertinenze, lungo la via Dante Alighieri, in continuità e con le medesime caratteristiche (fisico-dimensionali, materiche e di arredo urbano) del percorso ciclopedonale esistente.

ESECUZIONE E COMPETENZE:

Vista:

- la Convenzione Rep. n. 340/2015 "Approvazione di schema di convenzione fra i

Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (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), già effettuato con convenzione Rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale";

- l'Atto del Consiglio URF n. 2 del 31.01.2019, vigente dal 1 aprile 2019, avente ad oggetto: *"Approvazione della revisione dello Statuto dell'Unione della Romagna Faentina"*, in particolare l'art. 8 *"Competenze degli organi dell'Unione e dei Comuni"* al comma 5, ove si definisce che le decisioni inerenti "funzioni attuative di piani e programmi deliberati dall'Unione che interessano esclusivamente il territorio di un solo Comune" sono di competenza degli Organi del Comune;

- l'Atto di Giunta URF n.60 del 28.03.2019 avente ad oggetto: *"Indicazioni operative in materia di competenze degli organi a seguito della approvazione del nuovo statuto della Unione della Romagna Faentina"*.

Elaborati

La proposta di modifica del SIO relativo alla Scheda RUE U. 26 *"AREA DI VIA DANTE ALIGHIERI"* si compone oltre che della modulistica agli atti, dei seguenti elaborati che vengono allegati alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale:

- All.1_Relazione tecnica di cui al Prot. 68710 del 27.08.2021
- All.2_Documentazione Catastale di cui al Prot. 55663 del 08.07.2021
- All.3_Elaborato grafico *"Tav. SIO U.26"* di cui al Prot. 68710 del 27.08.2021
- All.4_Documentazione fotografica di cui al Prot. 55663 del 08.07.2021
- All.5_Stralcio Tavole RUE Intercomunale e Tavola dei Vincoli di cui al Prot. 55663 del 08.07.2021
- All.6_Scheda di Progetto U. 26 vigente
- All.7_Scheda di Progetto U. 26 comparata
- All.8_Scheda di Progetto U. 26 modificata

Pareri:

- parere favorevole del Settore LL.PP. Servizio coordinamento LLPP Valle Senio e della Polizia Municipale, pervenuto agli atti con Prot. 91891 del 15.11.2021;

- estratto del 20° verbale della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) dell'URF, seduta del 20/08/2021, annotato al PG. n.67246:

"Parere: favorevole condizionato.

La commissione esprime parere favorevole alla suddivisione della scheda in sub ambiti con modalità attuative autonome a condizione che sia ricercato un maggior accorpamento nella localizzazione delle aree da cedere, valutando anche le connessioni con il tessuto urbano e le dotazioni territoriali circostanti.";

La Relazione tecnica, a riscontro delle condizioni suddette espresse dalla CQAP, porta motivazioni che nella sostanza si condividono sulla base delle seguenti considerazioni:

- visto il contesto, si ritiene appropriato indirizzare le aree pubbliche verso una attrezzatura a parcheggio, con soluzioni integrate rispetto alle confinanti aree pubbliche.

Tutto ciò premesso e considerato;

Acquisiti i pareri in merito alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000.

Pertanto,

LA GIUNTA COMUNALE

a voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese per dichiarazione verbale,

delibera

1) di approvare, ai sensi dell'art. 31.2 delle Norme di Attuazione del RUE intercomunale, lo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) relativo alla Scheda di RUE U.26 "Area di Via Dante Alighieri", nelle risultanze dei seguenti elaborati, come parti integranti e sostanziali:

- All.1_Relazione tecnica di cui al Prot. 68710 del 27.08.2021
- All.2_Documentazione Catastale di cui al Prot. 55663 del 08.07.2021
- All.3_Elaborato grafico "Tav. SIO U.26" di cui al Prot. 68710 del 27.08.2021
- All.4_Documentazione fotografica di cui al Prot. 55663 del 08.07.2021
- All-5_Stralcio Tavole RUE Intercomunale e Tavola dei Vincoli di cui al Prot. 55663 del 08.07.2021
- All.6_Scheda di Progetto U. 26 vigente
- All.7_Scheda di Progetto U. 26 comparata
- All.8_Scheda di Progetto U. 26 modificata;

2) di dare atto che il provvedimento non necessita di copertura finanziaria e che non determinerà riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio del Comune di Riolo Terme, posto che la successiva attuazione delle sue previsioni comporterà la futura cessione gratuita di aree al Comune;

3) di dare atto che, una volta approvato il SIO, sul sito sarà disponibile per la libera visione la documentazione costitutiva del provvedimento urbanistico in oggetto, comprensiva degli allegati tecnici;

4) di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione "*amministrazione trasparente*" del sito internet dell'ente, ai sensi del D.Lgs. 14.03.2013, n. 33;

5) di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Daniele Babalini.

Successivamente,

stante l'urgenza di provvedere all'attuazione del deliberato, con separata votazione unanime espressa in forma palese per dichiarazione verbale,

delibera

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

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

s.m.i.

Verbale n. **35** del **30.11.2021**

IL SINDACO
NICOLARDI ALFONSO

IL SEGRETARIO GENERALE
CAMPIOLI PAOLO

RELAZIONE TECNICA

SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO

Alla Scheda U 26 “Area di Via Dante Alighieri” a Riolo Terme

La presente relazione tecnica è relativa alla pratica di SIO per la variazione che si chiede di apportare alla scheda U26 “Area di Via Dante Alighieri” a Riolo Terme.

La richiesta di variazione è volta ad eliminare l’anomalia creata dal fatto che il comparto perimetrato dalla scheda U 26 afferisce a proprietà diverse, nello specifico due, Fratelli Mongardi , richiedenti la variazione, e Società di Costruzioni Giordani. Posto che le Modalità Attuative sono legate all’intero comparto, risulta di fatto impossibile per i proprietari potere disporre autonomamente delle singole proprietà, almeno non senza aver in precedenza formulato accordi con i confinanti.

Da ciò discende che i terreni risultano solo teoricamente edificabili, e ciononostante soggetti ad un gravoso regime fiscale, in quanto l’effettiva edificabilità resta subordinata ad accordi tra parti che, in caso di interessi contrastanti, potrebbero non essere mai raggiunti con conseguente penalizzazione di una parte e blocco dell’area.

Le modifiche richieste non comporterebbero aumenti dei pesi insediativi e non modificherebbero le consistenze del piano attuale, e sarebbero mantenute le proporzioni e le quantità delle destinazioni d’uso.

La variazione proposta persegue una nuova assegnazione, sulle porzioni delle due proprietà, delle Zone da cedere al Comune per Attrezzature in proporzione alle superfici delle proprietà stesse. In sostanza si tratta di un’Operazione di “ perequazione Urbanistica” finalizzata a distribuire proporzionalmente oneri e vantaggi sulle due proprietà.

Attualmente è previsto che tutta l’area per servizi sia inserita nella proprietà Giordani mentre la proprietà Mongardi sia tutta Area Edificabile , esclusa la pista ciclabile che è già prevista su entrambe le proprietà ed ha una posizione fissa in quanto a completamento di una ciclabile già esistente.

L’area oggetto della scheda è censita al Catasto Terreni del Comune di Riolo terme al foglio 25. mapp 1876, 2021, 2002 per una superficie all’incirca di MQ 5485 (intero Comparto) . Le misure sono state desunte dalla comparazione tra catasto e confini rilevati e sono quindi da ritenere veritiere con buona approssimazione.

Mappali Proprietà Mongardi

1876 Pari a mq 4147

1878 (Stradello da aggiungere) mq 283

Aree Catastali MQ 4147 (senza Stradello)

Area Catastale con Stradello mq 4430

Mappali proprietà Giordani Costruzioni

2021 Pari a mq 1481

2002 Pari a mq 198

Aree Catastali MQ 1679

TOTALE COMPARTO DA Catasto SCHEDA U 26 MQ 6109 (Pista Ciclabile e Stradello compresi)

SUP CICLABILE MQ 240 Giordani + 357 Mongardi = MQ 597

TOTALE SUP Catastale AL NETTO PISTA CICLABILE e Stradello MQ 5229

COMPARTO SUB A (Giordani) MQ 1439 Esclusa Ciclabile

COMPARTO SUB B (Mongardi) MQ 3790 Esclusa Ciclabile e Stradello

Coefficiente Area da cedere per attrezzature 0.2751 MQ/MQ (1439/5229)

TERRENO DA CEDERE SUB A MQ 396

TERRENO DA CEDERE SUB B MQ 1043

Il coefficiente per la quantificazione delle porzioni di terreno da cedere è stato calcolato tenendo conto delle superfici catastali in quanto non tutta l'area è esattamente rilevata anche per uniformità e per una maggior ufficialità dei dati Catastali.

Sulla tavola di progetto sono riportate anche le misure che risultano in parte da misurazione sul posto ed in parte da misurazione planimetrica.

In ogni caso le differenze sono sempre abbastanza contenute e tali da non influire in modo significativo sul progetto, almeno a questo livello, ma potranno comunque essere aggiornate in fase di progetto esecutivo.

Oltre alla modifica del progetto , che ha distribuito il terreno da cedere per attrezzature in maniera proporzionale tra le due proprietà, dovrebbero essere aggiornate anche le Modalità Attuative che cambierebbero da "Progetto unitario esteso a tutta la scheda" a " Progetto unitario esteso al Sub Comparto"

Un'ulteriore modifica richiesta in questo SIO riguarderebbe lo stradello censito con il mappale 1878, di proprietà come quello vicino di Mongardi, che verrebbe incluso nel comparto e, fermi restando numeri e quantità suddette, aggiunto alla superficie da cedere.

Detto stradello, nato dalla necessità di garantire un accesso di servizio al negozio Cofra era stato così pensato in accordo al vecchio PRG che prevedeva in quel punto una strada principale , e alle luce delle modifiche proposte, posto che lo spazio pubblico di parcheggio è pure zona di passaggio

l'accesso rimane non solo possibile, ma anche più agevole, risultando poi allargato e meglio organizzabile anche lo spazio pubblico.

DESCRIZIONE GENERALE DELLA SCHEDA U 26

Allo stato attuale la Scheda U 26 all'interno del perimetro risulta essere composta da una porzione di superficie prevista per l'edificazione, un'alta parte da cedere per attrezzature e spazi collettivi e da un'altra parte lungo la strada esistente destinata a completamento della pista ciclabile già parzialmente realizzata.

Come precedentemente accennato, l'organizzazione del comparto della scheda non ha tenuto conto delle diverse proprietà, concentrando la superficie da cedere per servizi, sulla proprietà Giordani lasciando tutta l'area edificabile sulla proprietà Mongardi (il limite tra le zone corrisponde proprio con il perimetro del mappale confine anche tra le proprietà) creando una disparità sui terreni e conseguentemente una modalità di intervento unica mediante accordi tra le proprietà.

Le modifiche consisterebbero, fermo restando lo spazio della pista ciclabile che rimarrebbe invariato perchè continuazione di percorso già esistente, in una redistribuzione del terreno edificabile e del terreno da cedere per spazi collettivi in maniera proporzionale rispetto alle superfici, delle porzioni delle due proprietà, bilanciando le destinazioni sui due lotti.

In questo modo potrebbe essere acquisita la possibilità di poter procedere autonomamente in conseguenza della perequazione dei servizi sui rispettivi lotti di terreno che semplificherebbe di parecchio la possibilità di realizzazione e darebbe la possibilità alle proprietà di potere anche vendere il terreno ad un soggetto interessato alla realizzazione senza dovere a monte di tutto creare accordi e patti preliminari con l'altra proprietà, che potrebbe anche essere non interessata in partenza.

Come da schema allegato, il progetto della variazione è stato in maniera preventiva concordato con il Comune di Riolo Terme con la supervisione dell'Arch Babalini Daniele ed è così organizzato:

- viene concentrata la superficie da cedere per parcheggio dal lato Nord Ovest (Lato Cofra) dove verrebbe anche aggiunta ed inclusa in quest'area la superficie dello stradello di proprietà Mongardi che al momento ha un diritto di passaggio d'uso in favore della Cofra (questo anche perchè nel piano precedente sarebbe poi dovuta diventare strada pubblica)
- si andrebbe perciò a creare una zona destinata a parcheggio per tutta la profondità del lotto con una larghezza di una ventina di metri circa.
- il terreno edificabile rimanente potrebbe essere diviso in due o in tre lotti che avrebbero accesso dalla zona parcheggio.

Per la porzione di terreno di proprietà Giordani potrebbe essere la stessa cosa vista specularmente e quantificata proporzionalmente ma si lascia ovviamente alla proprietà la libertà di progettazione della variante.

Il terreno è pianeggiante all'interno del perimetro abitato, e è posizionato su via Alighieri che è già fornita dei principali servizi.

- l'intero comparto verrebbe così diviso in Sub A e Sub B con Modalità Attuative legate alla progettazione del Sub anziché intero comparto in modo da offrire la possibilità alle diverse proprietà di agire autonomamente.

- restano invariati tutti i vincoli e modalità già in essere nella scheda attuale.

Si specifica che il presente SIO viene presentato solo per questo motivo e al momento non si intende ancora procedere alla progettazione esecutiva.

Per quanto riguarda le indicazioni a pagina 2 della scheda progetto U26 solamente le modalità Attuative vorrebbe modificate con possibilità di attuazione ai SUB A-B anche singolarmente in base alla proprietà. E pure viene corretta l'estensione totale dell'area che da 4000 a 6000 mq circa.

Sentito il parere della Commissione Qualità Architettonica e del paesaggio e consultato L'amministrazione Pubblica si procede con la proposta iniziale per le seguenti motivazioni:

Per quanto concerne il verde pubblico si rileva la presenza di Zone di aree verdi nelle vicinanze, nuove aree verdi attorno alla Cofra e area verde di Via Codronchi ed in più si fa presente che essendo la zona al limite del centro urbanizzato in pochi passi ci si trova nell'ambito rurale tipico della zona collinare.

Si è già rilevata la carenza e quindi la necessità di zone parcheggio in prossimità della Cofra , e questo nuovo parcheggio andrebbe ad incrementare la quantità dei posti auto creando quindi una maggior facilità di parcheggio anche per i residenti della zona che oltre tutto dovrebbero aumentare con il tempo visto le lottizzazioni in essere.

Questa sistemazione garantisce la continuità della fascia verde ciclabile che in questo modo verrebbe interrotta solo in un punto dove esiste già lo stradello.

Per questi motivi sentita anche l'amministrazione Comunale per la valutazione delle reali necessità si è pensato di confermare la disposizione già concordata in precedenza

Il Tecnico
Arch. Francesco Mongardi



Comune: ROMA (RM) - Scala originale: 1:5000
Dimensione attuale: 134.000 x 210.000 metri
Data: 11-10-2015 14:18
Foglio: 25 - Part. n. 71/10/10/10/15

copia informatica per consultazione

COMUNE DI RIOLO TERME

SIO SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO RIGUARDANTI MODIFICHE SCHEDA DI PROGETTO U26

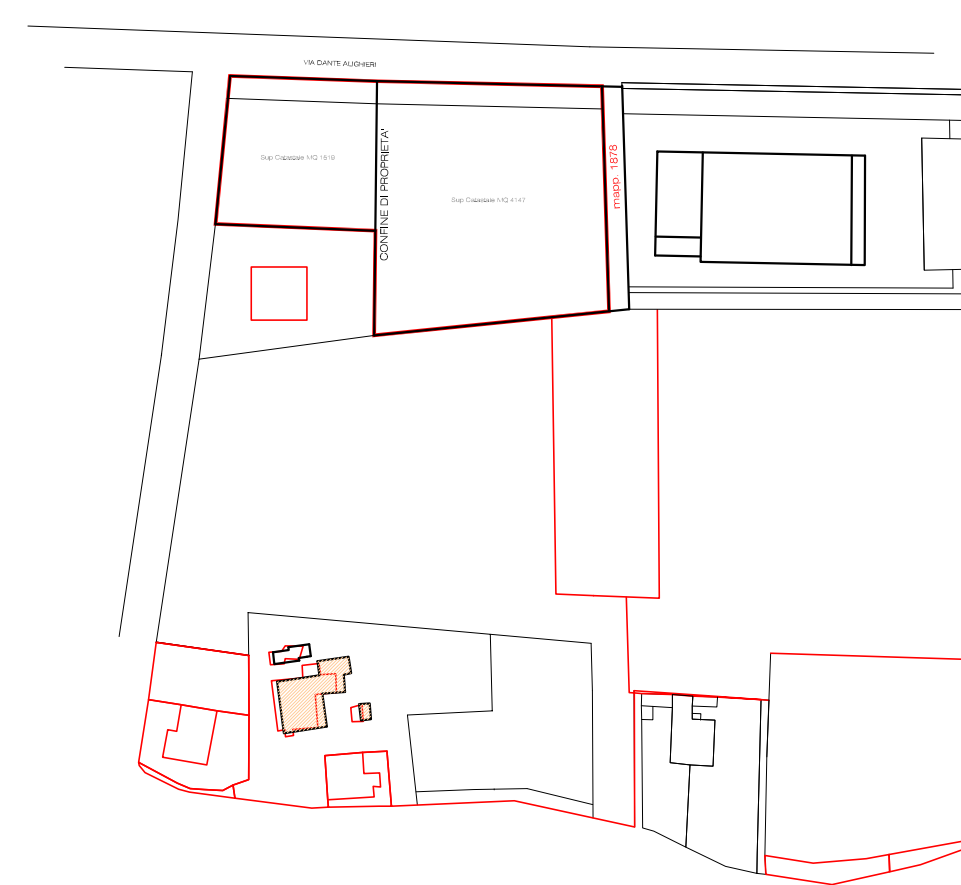
Ubicazione: Via Dante Alighieri Riolo Terme
Comune di Riolo Terme Tavola RUE 11.2

Progetto architettonico
Architetto
Francesco Mongardi
Via Emilia n° 36 40026 Imola BO
Tel/fax 0542/28637 email mongar.f@gmail.com

Proprietà
Mongardi Marcella
Mongardi Francesco
Mongardi Paolo
Altra Proprietà

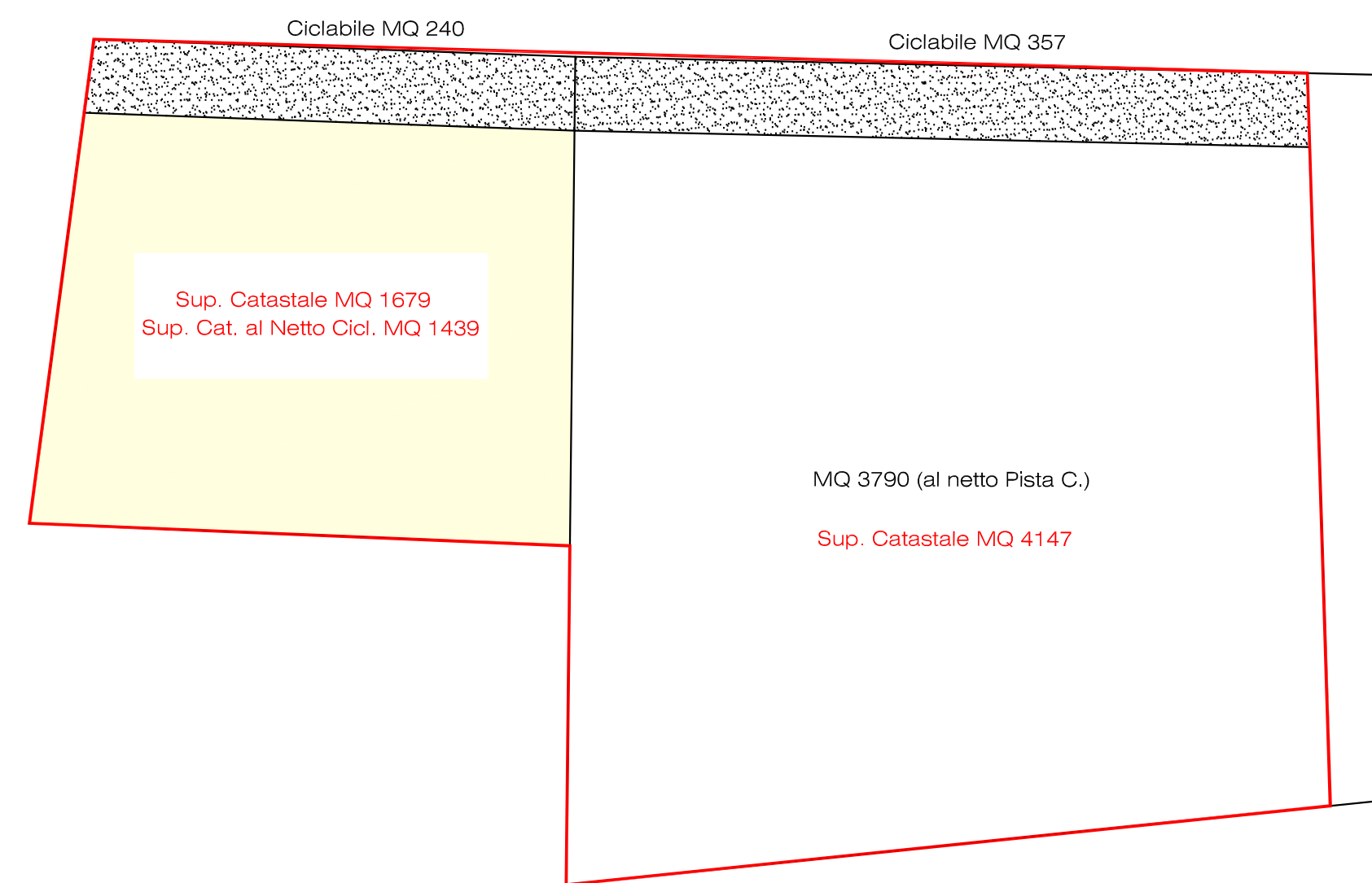
STATO ATTUALE PROGETTO

TAVOLA UNICA
SCALA 1/500



PLANIMETRIA DI COMPOSIZIONE
Tra planimetria catastale e Planimetria Reale
con misure verificate sul posto
SCALA 1/2000

STATO ATTUALE

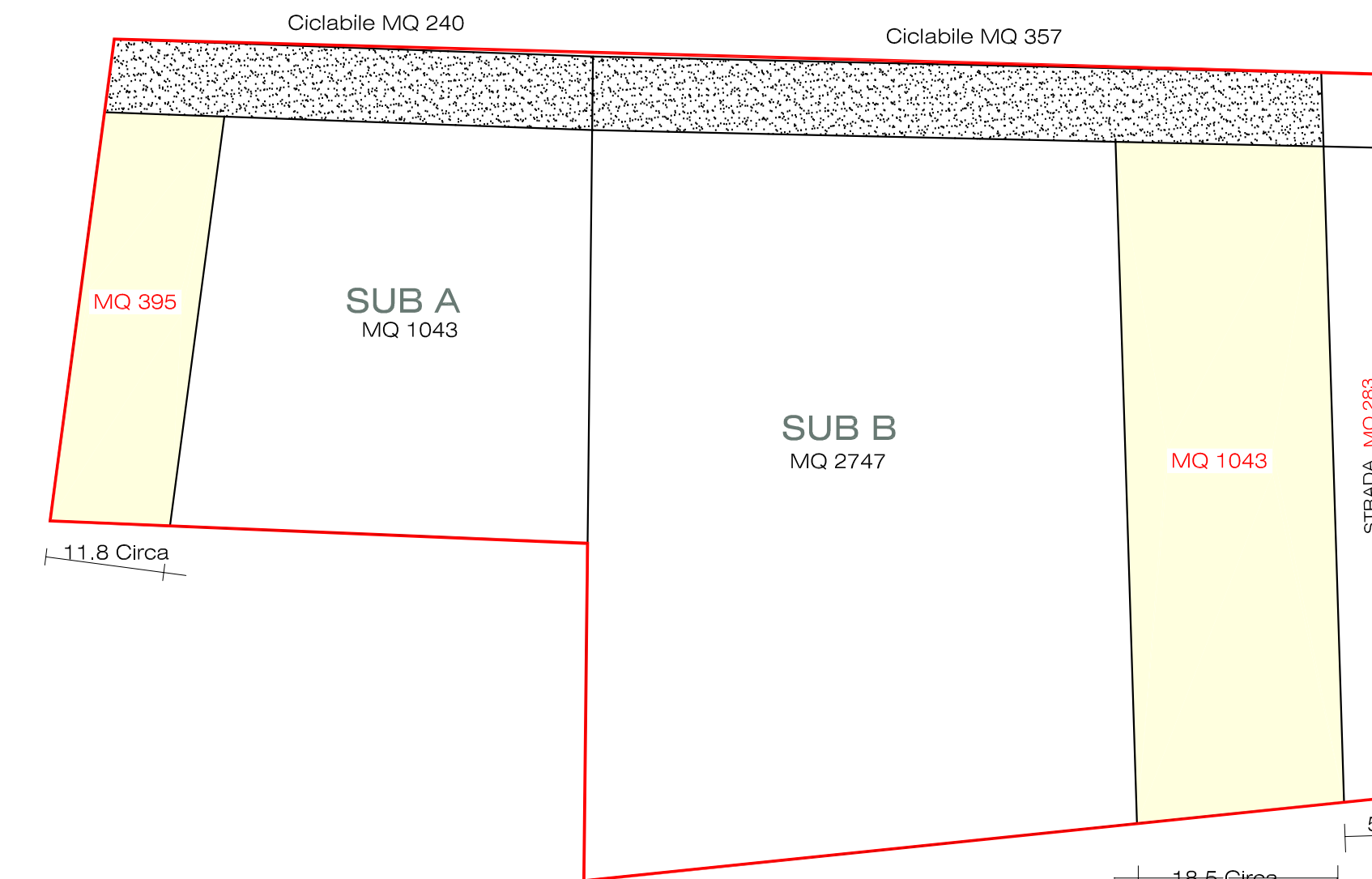


 PERIMETRO DELLA SCHEDA mq 5826

 AREA DA CEDERE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI mq 1439

 PISTA CICLOPEDONALE ALBERATA DA CEDERE ATTREZZATA mq 597

PROGETTO

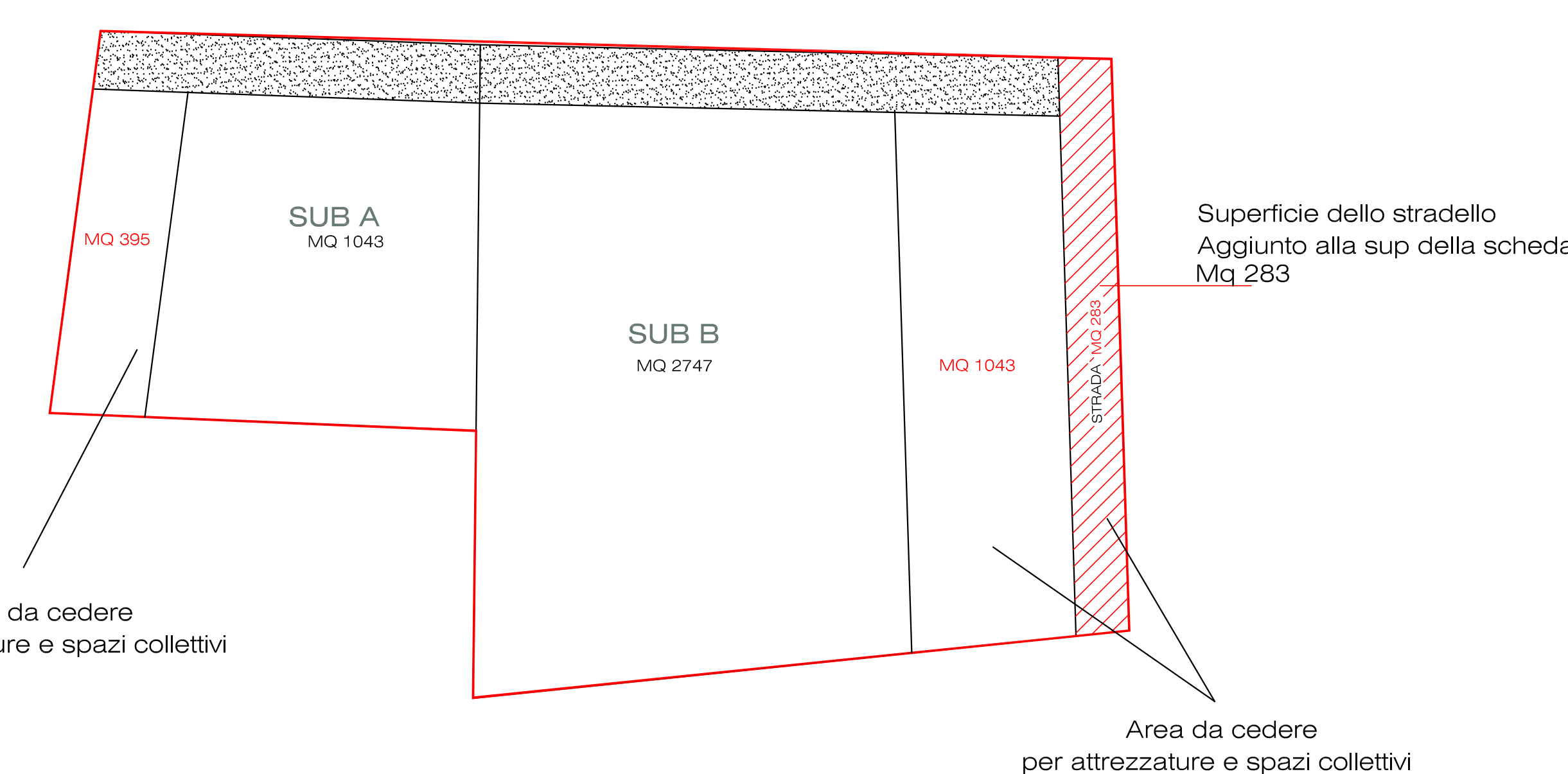


 PERIMETRO DELLA SCHEDA mq 6109

 AREA DA CEDERE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI mq 1439

 PISTA CICLOPEDONALE ALBERATA DA CEDERE ATTREZZATA mq 597

ELABORATO GRAFICO SCHEDA U 26 MODIFICATA



PLANIMETRIA SCALA 1/500
SCHEDA PROGETTO U.26 COMPARATO

TOTALE SCHEDA mq 6109

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO
Alla Scheda U 26 “Area di via Dante Alighieri” a Riolo Terme**



Vista da via dante Alighieri



Vista da via Dante Alighieri, confine tra le proprietà



Via Dante Alighieri Stradello di servizio



Via dante Alighieri Confine di proprietà

(*) Elementi progettuali invarianti

(-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

| | | |
|-----------------------------------|---|------------------------------|
| Ubicazione | via Dante Alighieri | Tavola RUE: (P3)_Tavola 11.2 |
| Estensione dell'area | circa 4.000 mq | |
| Riferimento disciplina Nda | (*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato]. | |

MODALITA' ATTUATIVE

| | |
|------------------|---|
| Strumento | (-) Progetto unitario convenzionato esteso a tutta l'area della scheda. |
|------------------|---|

DESTINAZIONI

| | |
|-------------------------|---|
| Funzioni ammesse | (*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato]. |
|-------------------------|---|

CARICO URBANISTICO AMMESSO

| | |
|-----------------------------|--|
| Capacità insediativa | |
|-----------------------------|--|

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

| | |
|--|--|
| | (*) È ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]. |
|--|--|

DOTAZIONI TERRITORIALI

| | |
|--|---|
| Infrastrutture per l'urbanizzazione | (*) L'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione e alla cessione gratuita di un percorso ciclopedonale alberato e delle relative pertinenze, lungo la via Dante Alighieri, in continuità e con le medesime caratteristiche (fisico-dimensionali, materiche e di arredo urbano) del percorso ciclopedonale esistente. Le rappresentazioni grafiche della presente scheda sono puramente indicative: fermo restando la consistenza delle aree indicate, sarà il progetto architettonico a definire la precisa articolazione, conformazione e localizzazione delle aree pubbliche da cedere. |
| Attrezzature e spazi collettivi | (*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita dell'area indicata nella parte grafica della presente scheda, da destinarsi ad "Attrezzature e spazi collettivi" di cui all'art. A-24 LR 20/2000; l'area dovrà essere ceduta a verde permeabile e libera da eventuali manufatti che insistono su di essa. |
| Dotazioni ecologiche ambientali | |

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

| | |
|----------------------------------|--|
| Prestazione sicurezza | |
| Prestazione sostenibilità | |
| Prestazione identità | |





ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

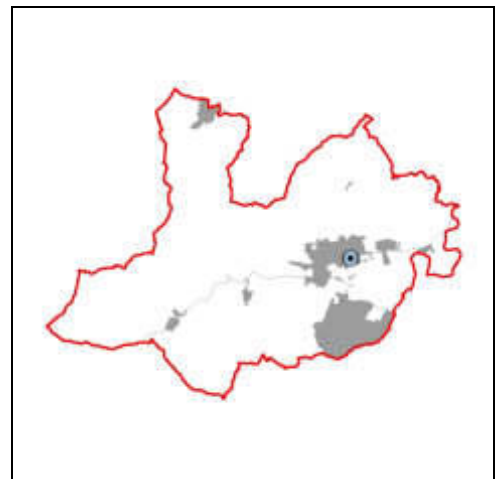
| | |
|--|--|
| | (-) La cessione con realizzazione gratuita delle "Infrastrutture per l'urbanizzazione" e la cessione delle aree per "Attrezzature e spazi collettivi" previste nella presente scheda potranno avvenire anche anticipatamente all'attuazione della scheda stessa. |
|--|--|

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area da cedere per attrezzature e spazi collettivi
-  Pista ciclopedonale alberata da cedere attrezzata
-  Pista ciclopedonale esistente



(*) Elementi progettuali invarianti

(-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

| DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI | |
|--------------------------------|---|
| Ubicazione | via Dante Alighieri Tavola RUE: (P3)_Tavola 11.2 |
| Estensione dell'area | circa 6.000 mq |
| Riferimento disciplina Nda | (*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato]. |

| MODALITA' ATTUATIVE | |
|---------------------|---|
| Strumento | (-) La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B) attuabili autonomamente mediante Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la superficie della sub area oggetto di intervento. |

| DESTINAZIONI | |
|------------------|---|
| Funzioni ammesse | (*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato]. |

| CARICO URBANISTICO AMMESSO | |
|----------------------------|--|
| Capacità insediativa | |

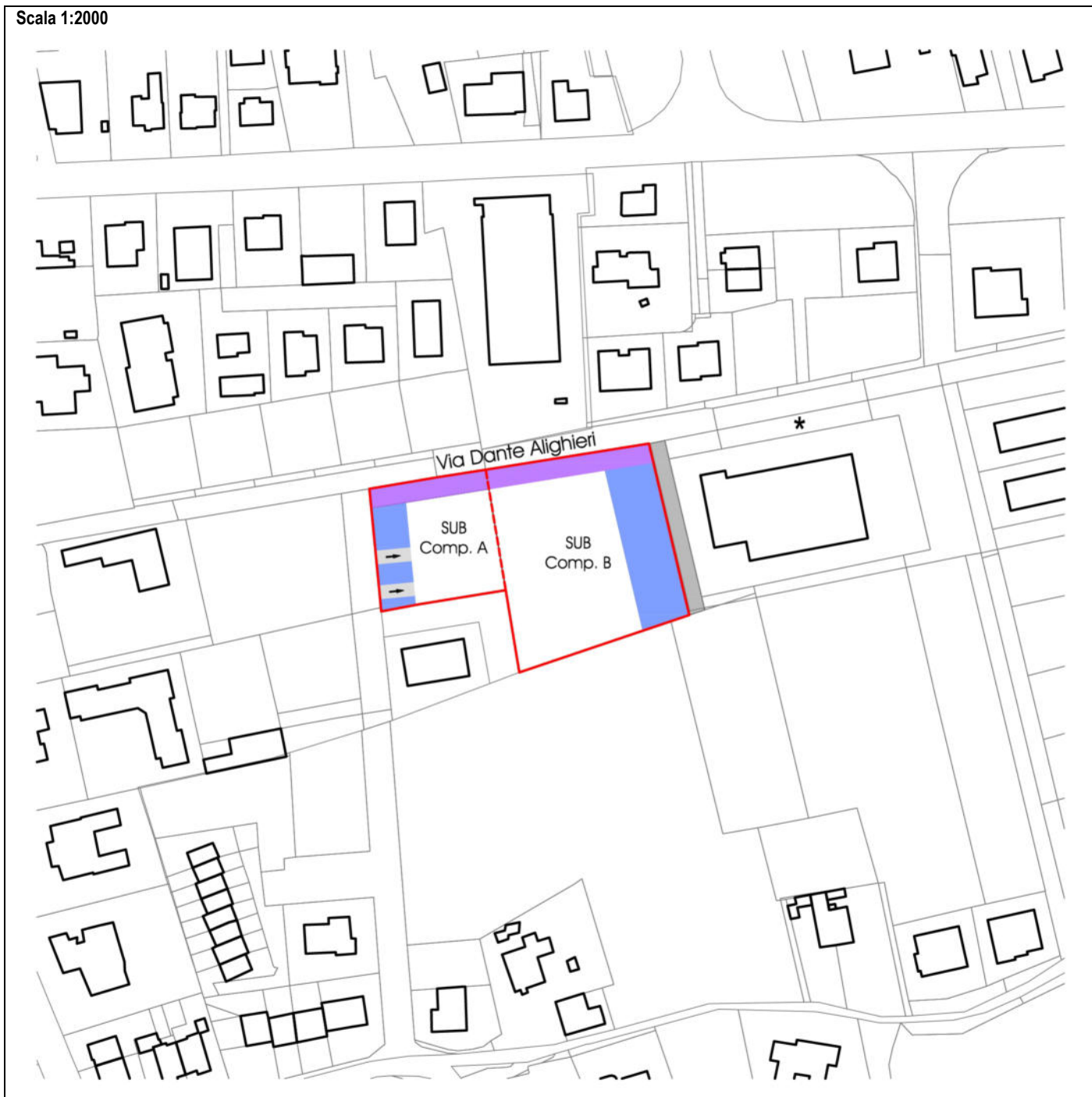
| INCENTIVI e COMPENSAZIONI | |
|---------------------------|--|
| | (*) È ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]. |

| DOTAZIONI TERRITORIALI | |
|-------------------------------------|--|
| Infrastrutture per l'urbanizzazione | (*) Con riferimento ad ogni distinta sub-area, l'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione e alla cessione gratuita di un percorso ciclopedonale alberato e delle relative pertinenze, lungo la via Dante Alighieri, in continuità e con le medesime caratteristiche (fisico-dimensionali, materiche e di arredo urbano) del percorso ciclopedonale esistente. Le rappresentazioni grafiche della presente scheda sono puramente indicative: fermo restando la consistenza delle aree indicate, sarà il progetto architettonico a definire la precisa articolazione, conformazione e localizzazione delle aree pubbliche da cedere. |
| Attrezzature e spazi collettivi | (*) Con riferimento ad ogni distinta sub-area, l'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita dell'area indicata nella parte grafica della presente scheda, da destinarsi ad "Attrezzature e spazi collettivi" di cui all'art. A-24 LR 20/2000; l'area dovrà essere ceduta a-verde-permeabile a parcheggio e libera da eventuali manufatti che insistono su di essa. |
| Dotazioni ecologiche ambientali | |








| ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI" | |
|---|--|
| Prestazione sicurezza | |
| Prestazione sostenibilità | |
| Prestazione identità | |

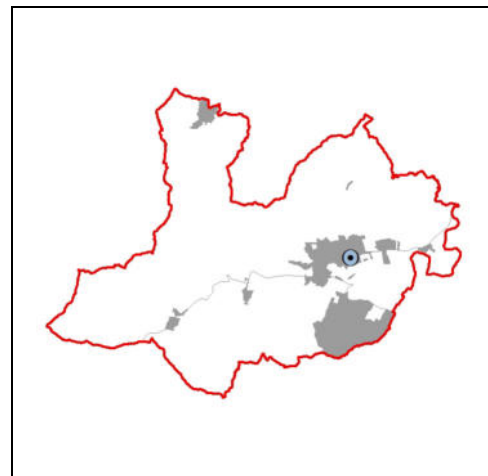
| ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA | |
|----------------------------|--|
| | (-) La cessione con realizzazione gratuita delle "Infrastrutture per l'urbanizzazione" e la cessione delle aree per "Attrezzature e spazi collettivi" previste nella presente scheda potranno avvenire anche anticipatamente all'attuazione della scheda stessa. |

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B)
-  Area da cedere per attrezzature e spazi collettivi
-  Pista ciclopedonale alberata da cedere attrezzata
-  Area da cedere attrezzata a viabilità
-  Accesso carrabile
-  Pista ciclopedonale esistente



(*) Elementi progettuali invarianti

(-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

| DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI | |
|--------------------------------|---|
| Ubicazione | via Dante Alighieri Tavola RUE: (P3)_Tavola 11.2 |
| Estensione dell'area | circa 6.000 mq |
| Riferimento disciplina Nda | (*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato]. |

| MODALITA' ATTUATIVE | |
|---------------------|---|
| Strumento | (-) La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B) attuabili autonomamente mediante Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la superficie della sub area oggetto di intervento. |

| DESTINAZIONI | |
|------------------|---|
| Funzioni ammesse | (*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato]. |

| CARICO URBANISTICO AMMESSO | |
|----------------------------|--|
| Capacità insediativa | |

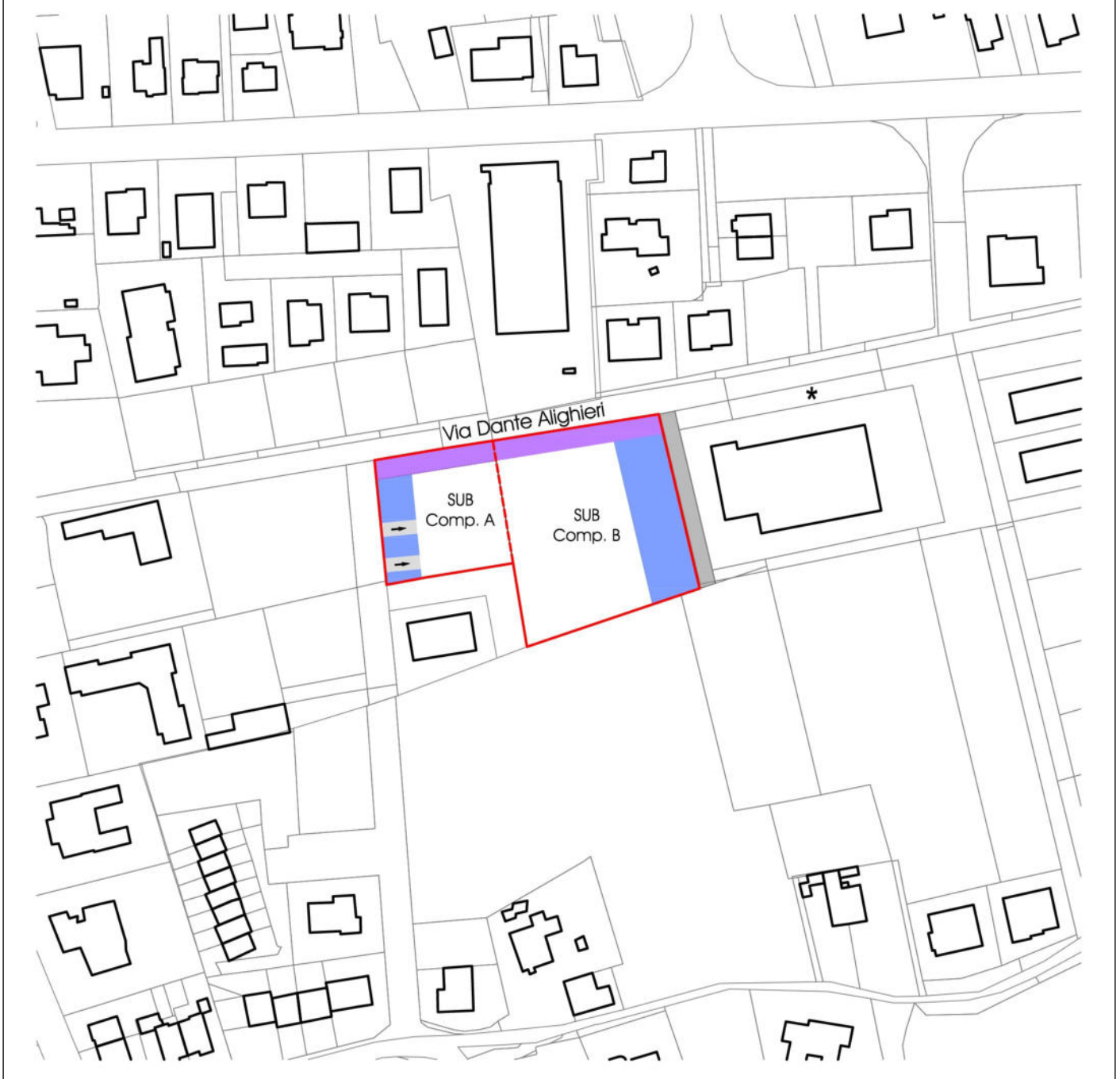
| INCENTIVI e COMPENSAZIONI | |
|---------------------------|--|
| | (*) È ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]. |

| DOTAZIONI TERRITORIALI | |
|-------------------------------------|--|
| Infrastrutture per l'urbanizzazione | (*) Con riferimento ad ogni distinta sub-area, l'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione e alla cessione gratuita di un percorso ciclopedonale alberato e delle relative pertinenze, lungo la via Dante Alighieri, in continuità e con le medesime caratteristiche (fisico-dimensionali, materiche e di arredo urbano) del percorso ciclopedonale esistente. Le rappresentazioni grafiche della presente scheda sono puramente indicative: fermo restando la consistenza delle aree indicate, sarà il progetto architettonico a definire la precisa articolazione, conformazione e localizzazione delle aree pubbliche da cedere. |
| Attrezzature e spazi collettivi | (*) Con riferimento ad ogni distinta sub-area, l'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita dell'area indicata nella parte grafica della presente scheda, da destinarsi ad "Attrezzature e spazi collettivi" di cui all'art. A-24 LR 20/2000; l'area dovrà essere ceduta a parcheggio e libera da eventuali manufatti che insistono su di essa. |
| Dotazioni ecologiche ambientali | |

| ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI" | |
|---|--|
| Prestazione sicurezza | |
| Prestazione sostenibilità | |
| Prestazione identità | |

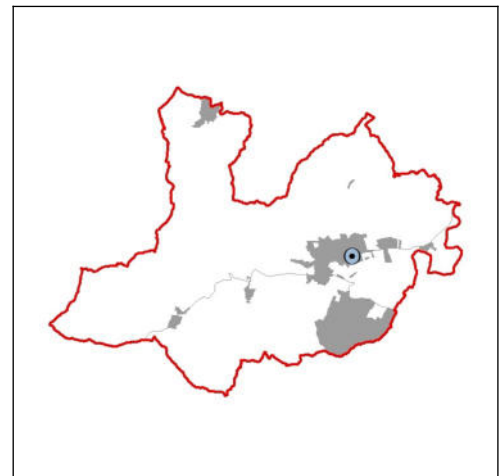
| ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA | |
|----------------------------|--|
| | (-) La cessione con realizzazione gratuita delle "Infrastrutture per l'urbanizzazione" e la cessione delle aree per "Attrezzature e spazi collettivi" previste nella presente scheda potranno avvenire anche anticipatamente all'attuazione della scheda stessa. |

Scala 1:2000



Legenda

- Perimetro della scheda
- Divisione della scheda in sub aree (A - B)
- Area da cedere per attrezzature e spazi collettivi
- Pista ciclopedonale alberata da cedere attrezzata
- Area da cedere attrezzata a viabilità
- Accesso carrabile
- * Pista ciclopedonale esistente





COMUNE DI RIOLO TERME

Provincia di Ravenna

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Proposta n. 2021 / 146

del SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) RELATIVO ALLA SCHEDA RUE U.26 DENOMINATA "AREA DI VIA DANTE ALIGHIERI" SITA IN VIA DANTE ALIGHIERI. APPROVAZIONE

Il Dirigente del Settore

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;
- attestata, con l'apposizione del parere, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013; per i fini previsti dall'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 23/11/2021

IL DIRIGENTE/RESPONSABILE DELEGATO
ANGELINI LUCIO

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



COMUNE DI RIOLO TERME

Provincia di Ravenna

VISTO DEL FUNZIONARIO

Proposta n. 2021 / 146

del SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) RELATIVO ALLA SCHEDA RUE U.26 DENOMINATA "AREA DI VIA DANTE ALIGHIERI" SITA IN VIA DANTE ALIGHIERI. APPROVAZIONE

Il Responsabile del Servizio

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;
- attestata, con l'apposizione del visto di regolarità, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario e economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013;
- preso atto di quanto previsto dall'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000; appone il visto di regolarità a conclusione del procedimento istruttorio svolto.

Lì, 23/11/2021

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



COMUNE DI RIOLO TERME

Provincia di Ravenna

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Proposta n. 2021 / 146

del SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) RELATIVO ALLA SCHEDA RUE U.26 DENOMINATA "AREA DI VIA DANTE ALIGHIERI" SITA IN VIA DANTE ALIGHIERI. APPROVAZIONE

Il Responsabile del Servizio economico-finanziario

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;
- attestata, con la sottoscrizione del presente parere, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013;
- Vista la delega disposta dal Dirigente del Settore Finanziario dell'Unione con determina n. 135/2021 del 26/01/2021, integrata con determina n. 1175/2021 del 30/04/2021;
- per i fini di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, considerato:

X che l'atto non necessita di copertura finanziaria in quanto non comporta assunzione di spesa o diminuzione di entrata;

X che l'atto non comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio del Comune di Riolo Terme, posto che la successiva attuazione delle sue previsioni comporterà la futura cessione gratuita di aree al Comune.

esprime, sulla proposta di deliberazione in oggetto, parere *FAVOREVOLE* in ordine alla regolarità contabile.

Lì, 29/11/2021

IL RESPONSABILE DELEGATO
DEL SETTORE FINANZIARIO
SIGNANI MONICA
(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI RIOLO TERME

Provincia di Ravenna

Certificato di pubblicazione

Deliberazione di Giunta comunale n. 68 del 30/11/2021

SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

Oggetto: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) RELATIVO ALLA SCHEDA RUE U.26 DENOMINATA "AREA DI VIA DANTE ALIGHIERI" SITA IN VIA DANTE ALIGHIERI. 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 03/12/2021 al 18/12/2021.

Li, 03/12/2021

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