

COMUNE DI FAENZA

VARIANTE

VARIANTE AL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AREA EX DISTILLERIE NERI via NAVIGLIO, via S.SILVESTRO, S.P. S.SILVESTRO, via MAESTRI DEL LAVORO _FAENZA CON MODIFICA DEL PERIMETRO DI INTERVENTO

Ubicazione e dati catastali

via della Costituzione, via Cora, via Fanfani - Faenza (RA) _ Fg. 116 Mapp. 1919-1967-1923-1924-1905-1874-1870-1871-1873-1853-1872

Proprietà/Committente

Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop. - via Dei Mercanti, 3 - 47100 Forlì - p. IVA 00138950407

RELAZIONE TECNICA

dicembre 2021

A_2021



PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Arch. Alessandro Bucci
n. iscrizione 253
Ordine Architetti Ravenna
via Severoli n.18_ 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 29237 Fax +39 0546 29261
segreteria@alessandrobucciarchitetti.it



Progettazione ambientale e acustica

Dott. Geol. Daniela Tonini

Via A. Bonci n.9_ 47921 Rimini
Tel +39 0541 411204 Fax +39 0541 411204
www.toniniambiente.it _ info@toniniambiente.it

Studio Geologico Ortelli
di Ortelli Matteo

Via Ragazzini 3/1 - 48018 FAENZA
Tel./Fax 0546-33141
Email: maortelli@racine.ra.it

Pratiche precedenti

AUT. 927-2007 / AUT. 231-2009 / AUT. 27544-2011 / AUT. 7589-2013

revisione	data

1. PREMESSA

L'area della scheda n. 193 è stata interessata da un Piano di Riqualficazione Urbana Area ex distilleria Neri di Via Granarolo-Naviglio, Via San Silvestro, S.P. S. Silvestro, Via Maestri del Lavoro.

- × **Autorizzazione** prot. 597 del 15.06.2004 n. 927 del 3.08.2007
- **Convenzione Urbanistica** rep. 103767 rac. 26679 del 27.07.2007 redatta dal dott. Notaio Adalberto Mercatali;
- × **Autorizzazione prima variante** prot. 1074 del 31.10.2007 n. 231 del 30.03.2009
- **Convenzione Urbanistica** rep. 105659 rac. 27687 del 4.03.2009 redatta dal dott. Notaio Adalberto Mercatali;
- × **DIA Seconda variante** prot. 567 del 22.06.2009
- × **Autorizzazione Terza Variante**_prot.30822 del 30.07.2010, Fasc. 31/2010, SUAP 659/2010 n. 27544 del 19.07.2011;
- **Convenzione Urbanistica** rep. 107883 rac. 29040 del 24.06.2011 redatta dal dott. Notaio Adalberto Mercatali;
- × **Autorizzazione Quarta Variante**_prot. 46540 del 19.12.2012, Fasc. 31/2010, n. 7589 del 20.02.2013

Il piano ha normato i parametri edificatori (volume massimo realizzabile 190.456 mc), le destinazioni e gli standard dovuti per legge, il tutto in una composizione a due comparti, uno a prevalente destinazione residenziale (Comparto A) e uno a destinazione mista (Comparto B).

I titoli edilizi sono stati ottenuti per l'edificazione dei soli manufatti del comparto B e più precisamente nei lotti A, B, C, D, E, G, H, I, L1, L2, L3, M, ed R per un utilizzo volumetrico di 95.863 mc, conteggiato come previsto dalla normativa di piano.

2. ELEMENTI DI VARIANTE

A) Riconfigurazione del perimetro della scheda n. 193 con inserimento di porzione della scheda n. 15, attualmente non attuata (15/a). Tutta l'area diventerà un unico comparto denominato A. La riconfigurazione del perimetro d'intervento vede la trasformazione della superficie territoriale da 122.274 mq a 130.966 mq.

B) Ricalcolo della potenzialità edificatoria prevista dal piano attuativo della scheda 193 ricomprendendo la scheda 15/a con ricalcolo degli standard, come da art. 26 RUE

Il volume massimo realizzabile nell'intero comparto A è di **190.456 mc**. Considerando **95.863 mc** di volume reale già realizzato nei lotti A-B-C-D-E-G-H-I-L1-L2-L3-M-R (vedi tabella nella tav_02 Standard pubblici) si ha una residualità volumetrica di **94.593 mc**.

In base alla nuova riconfigurazione dell'area d'intervento e alla potenzialità volumetrica realizzabile si è ipotizzato:

- Una diversa allocazione della volumetria con destinazione residenziale dal lotto R (scheda 193) alla porzione di scheda 15/a che entra a far parte dell'area d'intervento;
- L'ex comparto A che prevedeva un'edificazione a 4/5 piani viene modificata con tipologia di edifici a 2/3 piani, tipologia estesa anche alla ex scheda 15/a. Nei lotti dal n.1 al n. 32, per il calcolo del volume ipotizzato, si applica un'altezza di 6.70 m per gli edifici a 2 piani e 10.35 m per gli edifici a 3 piani. Come altezza massima fare riferimento al RUE, vedi schede tipologiche.

Ai lotti ineditati è stata attribuita destinazione d'uso, sul e volume massimo edificabile (vedi tavola 04_2021 e 23_2021). Sarà, pertanto, così destinato un volume di 83.030 mc, lasciando 11.563 mc senza precisa e puntuale collocazione ma comunque a disposizione del perimetro di intervento. Nel caso, fosse necessario, modificare in aumento le SUL e o i Volumi attribuite ad ogni singolo lotto (da edificare o edificato) andando ad alterare il rapporto, calcolato sulla base dei mq indicati nella tabella del calcolo del contributo straordinario, tra le tipologie multipiano e quelle a villette, sempre nel rispetto della SUL max derivante dal volume massimo residuo, si dovrà intervenire con una variante alla pianificazione urbanistica e al PUA e conseguentemente con la determinazione del contributo straordinario in relazione al nuovo rapporto tra le due tipologie citate.

Su tutta l'area del comparto A si prevede una permeabilità del 30%, conteggiato come da art. 26 (vedi tavola 04b_2019).

Fognatura e sistema di laminazione

Sarà necessario realizzare un bacino di laminazione per la porzione di area della scheda 15/a interessata dalla riconfigurazione, esso sarà realizzato all'interno del lotto privato verde n.32 con eventuale uso dei volumi invasati in fognatura, mentre per la scheda n. 193 permangono le condizioni già previste nel piano vigente che non prevedeva alcun bacino di laminazione (come da prot. n. 2230 del 04.05.2004 del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale)

La rete fognaria della ex scheda 15/a sarà completamente in area privata, pertanto in area pubblica sarà necessario realizzare solo i due rami di collegamento per fognature bianche (pvc dn 315) e nere (pvc dn 200) verso la rete pubblica già realizzata all'interno della scheda 193. Le acque nere recapiteranno quindi nella fognatura pubblica nera posta su Via maestri del lavoro mentre le acque bianche verranno recapitate nello Scolo Vetro come da bacini scolanti previsti dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.

Vedere relazione tecnica Rete Fognaria per maggiori dettagli.

Barriere anti rumore

L'edificazione degli edifici identificati con i numeri 15 16 e 17, edificio 1 e edifici da 23 a 31 è subordinata sia alla realizzazione di alcune bonifiche acustiche alle sorgenti delle ditte confinanti con l'area che alla posa di barriere fonoassorbenti, come da valutazione previsionale di clima acustico e secondo gli obblighi previsti nella scrittura privata registrata all'agenzia delle entrate di Faenza in data 24/02/2021 atto n. 310 serie 3. La progettazione puntuale e specifica delle barriere sarà rinviata a titolo edilizio specifico e gli adempimenti dovranno essere realizzati prima della fine lavori dell'edificio che è soggetto alla verifica di tale aspetto, permettendo così una realizzazione per stralci in base alle esigenze di edificazione privata.

Parcheggi e standard

I parcheggi e gli standard realizzati rispondono a quanto dovuto per legge. (vedi tav. 05_2019), come da art. 26 RUE.