

Spett.le

Unione della Romagna Faentina

Settore Territorio – Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano

Comune di Faenza

Via Zanelli n. 4

Oggetto: Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo alla scheda di PRG 174 sub comparto B2. Integrazione a seguito di comunicazione “sospensione termini e trasmissione richieste integrative/documentali” Prot. 66802 del 18/08/2021.

Con riferimento alla comunicazione di cui all’oggetto che ricomprende richieste integrative da parte da parte dei vari Settori del Comune di Faenza e da Enti competenti, con particolare riferimento a quanto riportato nelle note del Settore Territorio – Servizio Urbanistica, del Settore Lavori Pubblici, del Settore Polizia Municipale, nonché del Tavolo Tecnico Intersettoriale, si vuole precisare quanto segue con riferimento alle singole richieste:

- **SETTORE TERRITORIO – SERVIZIO URBANISTICA – Nota del 17/08/2021**

• **Modulistica DTA - RER**

La modulistica è stata integrata con quanto richiesto fatta esclusione per la parte riferita alla indicazione “di tutti i proprietari coinvolti nella PUA.....” poiché il presente PUA prevede il progetto di dettaglio della sola area di esclusiva proprietà della Società GEA srl con conseguente stralcio dell’area di altra proprietà per la quale è unicamente prevista uno schema progettuale che risulta in effetti vincolante, ma che dovrà essere oggetto di altro e distinto PUA per l’assunzione degli obblighi convenzionali, precisandosi inoltre come le prescrizioni consigliate e riferite agli obblighi di notifica, risultino in concreto già assolute avendovi provveduto direttamente il Comune.

• **Relazione Illustrativa**

- Si sottolinea come parte delle richieste fossero già state riscontrate negli elaborati presentati, mentre per quanto residua si è provveduto ad eseguire le opportune integrazioni e calcoli di laminazione risultano esaminati specificatamente nell’elaborato Tav. 06 “Superfici Fondiarie – Permeabilità”, mentre il rispetto dei parametri relativi alle destinazioni d’uso insediabili previste da scheda sono verificati ed esplicitati nell’elaborato Tav. 07 “Destinazioni d’uso”

- Come già previsto nel PUA approvato riferito al Sub Comparto B1 in esso viene individuata la superficie commerciale di cui all'Art. 8.6 del PTCP considerata di rilevanza comunale conseguendone che nei Sub Comparti B3 e B2 in oggetto, sono consentite funzioni commerciali riferite ad esercizi di vicinato ed esercizi pubblici nel rispetto dello standard progettato ed usufruendo delle eccedenze derivanti dagli altri sub compartimenti in capo alla Società GEA srl.
 - Per quanto si riferisce agli indirizzi di cui all'art. 12.7 del PTCP in materia di ottimizzazione energetica, il presente PUA non contempla la previsione di una rete di teleriscaldamento che appare insoddisfacente rispetto alla oggettività della situazione, anche tenuto conto degli obiettivi del Piano che ha come finalità il perseguimento di un continuo miglioramento dell'efficienza energetica dei fabbricati e del massimo contenimento delle emissioni. Appare doverosi privilegiare per la produzione di acqua calda sanitaria a riscaldamento e raffrescamento degli edifici, un sistema alternativo ad alta efficienza con migliore applicazione e fattibilità tecnica ambientale come la pompa di calore con integrazioni di pannelli solari e fotovoltaici in copertura.
 - Si è fatto riscontro alla priorità di realizzazione della viabilità strutturale principale a Nord del comparto ("circonvallazione"), identificandola nel "Blocco Realizzativo 1" che dovrà essere associato all'attuazione dei due Stralci Funzionali Autonomi individuati dal Piano, fissando per la Sua ultimazione 5 anni dalla data di trascrizione della convenzione anziché i 10 anni previsti per tutte le altre opere progettate.
 - Per tutti gli aspetti acustici ed ambientali si rimanda alla specifica integrazione a firma dell'Ing. Conti Franca.
- **Norme tecniche di Attuazione**
Le norme tecniche di attuazione risultano integrate con quanto richiesto. Per quanto concerne le linee guida di progettazione è stata introdotto un nuovo elaborato "Tav. 7 bis Tipologie Edilizie".
 - **Convenzione**
Risulta recepito nel testo della bozza allegata quanto segnalato.
 - **Mobilità ciclopeditone**
Documentazione integrata con quanto segnalato.

- **Elaborati grafici**

Si sottolinea come una parte delle richieste riportate fossero già presenti negli elaborati presentati mentre per altre si è provveduto ad integrare e/o meglio identificare graficamente come da richiesta.

SETTORE LAVORI PUBBLICI - Nota del 02/08/2021

- Per quanto concerne lo scolo Colombarone si premette che la progettazione iniziale ne prevedeva il tombinamento, mentre ora in conseguenza della richiesta e a seguito di accordi verbali intercorsi coi tecnici del Settore Territorio che si attiveranno per ottenere la sdemanializzazione del medesimo scolo, viene allegato un progetto che prevede la individuazione di una semplice fognatura bianca idonea a ricevere anche le acque bianche proveniente da Via Malpighi.
- I collegamenti richiesti della pista ciclabile di progetto risultano in parte già presenti negli elaborati presentati, e come già citato viene accolto l'onere di progettare anche il tratto extracomparto lungo la Via Risorgimento fino al congiungimento con Via Malpighi, non previsto da scheda
- Non appare possibile prevedere la realizzazione della rotatoria prevista dalla scheda pertinente il sub comparto B3 ponendola a carico del B2. Con riferimento alla viabilità strutturale principale (circonvallazione) sia per la parte pertinente il sub comparto B2 sia per la parte pertinente il sub comparto B3, verranno previsti tempi certi di realizzazione delle relative opere in entrambi i PUA, fissando la loro ultimazione in 5 anni dalla data di trascrizione delle relative convenzioni.
- E' stata abbandonata la previsione di un bacino di espansione lungo la Via Piero della Francesca.
- La banchina che separa la pista ciclopedonale lungo la Via Piero della Francesca risulta già prevista di ampiezza pari a ml. 2,70/3,00.
- Non appare legittima la richiesta di progettare in dettaglio il raccordo con l'attuale Via Convertite di proprietà/competenza comunale essendo opera non prevista dalle norme di scheda ed essendo inoltre ubicata fuori dal perimetro del sub comparto B2.
- Quando al nodo di collegamento a Nord Ovest del PUA autonomo, l'accesso al nucleo abitativo esistente è garantito dalla Via Cerchia come già al momento. Tutte le altre prescrizioni risultano assolte negli elaborati di progetto allegati alla presente.

TAVOLO TECNICO INTERSETTORIALE - Nota del 13/08/2021

Tutte le indicazioni contenute nel verbale seduta del 29/07/2021 risultano essere state osservate, volendosi unicamente sottolineare come, pur non facente parte del sub comparto

B2 e non essendo previsto da scheda, viene previsto il collegamento con la ciclabile di Via Malpighi lungo la Via Risorgimento su area di proprietà comunale. Per quanto riguarda invece la pista ciclabile lungo la Via Piero della Francesca che si consiglia progettare a maggior distanza dalla sede stradale, si precisa che tale indicazione non è stata osservata poiché risulta presente una duna verde con funzione di barriera acustica sul fronte della residenza di progetto e che il tracciato è da considerarsi in continuità con quanto già progettato negli altri sub comparti anch'esso posto a circa ml. 2,70/3,00 dalla sede stradale, fatta eccezione per brevi tratti, consentendo così la previsione di una schermatura verde. Egualmente per la pista ciclabile posta a Nord che è stata progettata tenuto necessariamente conto della presenza del bacino di laminazione degli spazi utili per la sua puntuale manutenzione.

SETTORE POLIZIA MUNICIPALE

Con riferimento al collegamento con la Via Convertite ed alla richiesta di sistemazione del tratto sterrato si rimanda a quanto già risposto nel merito agli altri Settori del Comune.

Ogni altra precedente osservazione, richiesta e/o segnalazione trova riscontro negli elaborati allegati.

PROVINCIA DI RAVENNA – nota del 29/07/2021

Si conferma che come evidenziato nel documento di Valsat non è prevista la localizzazione di impianti di smaltimento rifiuti all'interno dell'area di intervento. Quanto alla compatibilità dell'intervento con l'Art. 8.6 del PTCP si sottolinea le quote di SUL commerciali previste sono da considerarsi di rilevanza comunale.

La previsione di funzioni abitative legate all'attività trova il suo preciso riferimento nelle norme di PRG e nelle norme di scheda che disciplinano la trasformazione dell'area.

Le richieste in merito alla Relazione Geologica trova riscontro nella integrazione allegata a firma del Geologo Marabini (riferimento elaborato Tav. 5a).

ARPAE – nota del 09/08/2021

La richiesta di documentazione integrativa è da ritenersi soddisfatta negli elaborati specifici a cura dell'Ing. Conti Franca (riferimento elaborati Tav. 6a – Tav. 6a All. A – Tav. 6a All. B – Tav. 8b) e dell'Ing. Longhi Simona (riferimento Tav. 7).

In momento successivo alle richieste in oggetto e alle quali si è dato puntuale riscontro, più sopra sono pervenute ulteriori richieste da parte di Enti competenti:

CONSORZIO DI BONIFICA Prot. 9274 del 23/07/2021

Si da riscontro in modo specifico a quanto si riferisca allo Scolo Consorziato Colombarone confermando che in accordo con gli Uffici Comunali si procederà a progettare una fognatura bianca a sostituzione del tombamento a seguito di sdemanializzazione a cura degli stessi.

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO – nota Prot. 0013462 del 07/09/2021

La Soprintendenza Archeologica “ritiene di subordinare il proprio parere di competenza all’esecuzione di sondaggi archeologici previsti su tutta l’area inserita nel Piano in oggetto” proseguendo di poi con l’indicazione di tutte le specifiche attività che ritiene necessarie al compimento della realizzazione di quanto richiesto concludendo che “soltanto all’esito delle indagini prescritte e alla consegna della relazione archeologica definitiva sarà espresso il parere di competenza”. Apparendo palese come tale richiesta risulti inopportuna anche in considerazione dell’impegno economico che dovrebbe gravare su chi ancora non ha la certezza di poter realizzare le opere richieste, si chiede all’Amministrazione Comunale di attivarsi presso la competente Soprintendenza in modo tale che sia possibile assolvervi in sede di rilascio del relativo Permesso di Costruire così come è sempre accaduto.

Di seguito l’elenco degli elaborati ad integrazione/sostituzione di quanto già depositato:

Tav. R.1	Relazione illustrativa
Tav. R.2	Norme Tecniche di attuazione
Tav. R.3	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
Tav. R.4	Bozza Convenzione
Tav. R.5a	Relazione Geologica- Integrazione
Tav. R.6	Valutazione Previsionale di Clima Acustico
Tav. R.6a	Valutazione Previsionale di Clima Acustico – Integrazione
Tav. R.6a-AllA	Valutazione Previsionale di Clima Acustico – Integrazione: Allegato A
Tav. R.6a-AllB	Valutazione Previsionale di Clima Acustico – Integrazione: Allegato B
Tav. R.7	Studio del Traffico
Tav. R.8a	Sintesi non tecnica
Tav. R.8b	Valutazione di Sostenibilità Ambientale - Integrazione
Tav. R.10	Relazione idraulica rete fognaria
Tav. 01	Inquadramento Scheda PRG – CTR - Ortofoto
Tav. 02a	Rilievo nord - Planimetria
Tav. 02b	Rilievo sud - Planimetria – Sezioni Ambientali
Tav. 03	Relazione fotografica
Tav. 04	Planimetria generale scheda PRG n.174

“Area Colombarina” sub comparto B2 ipotesi insediativa

Tav. 05	Comparti e stralci funzionali
Tav. 06	Superfici fondiari
Tav. 07	Destinazioni d’uso
Tav. 07 bis	Tipologie edilizie
Tav. 08	Standard urbanistici
Tav. 09	Standard urbanistici – stralci funzionali
Tav. 10	Area stralciata oggetto di PUA autonomo – ipotesi insediativa
Tav. 11	Individuazione Aree Pubbliche e Private
Tav. 12	Individuazione Aree Pubbliche e Private – Area stralciata oggetto di PUA autonomo
Tav. 13	Lotti – Dati progettuali
Tav. 14	Viabilità – Pacchetti Sezioni Stradali
Tav. 15	Particolare rotatoria sulla circonvallazione - diametro 70 mt
Tav. 16	Particolare Rotatoria sulla nuova viabilità interna – diametro 47 mt
Tav. 17	Particolare Rotatoria sulla Via Piero della Francesca – Via Mantegna – diametro 47 mt
Tav. 18	Particolare Rotatoria sulla Via Piero della Francesca – Viale Risorgimento - diametro 50 mt
Tav. 19	Segnaletica stradale e legge 13/89
Tav. 20	Recinzioni
Tav. 21	Verde pubblico
Tav. 22	Reti di fognatura - Planimetria
Tav. 23	Reti di fognatura – Bacino e manufatti
Tav. 24	Reti di fognatura - Particolari
Tav. 25	Rete Enel
Tav. 26	Rete Telecom
Tav. 27.1	Opere impianto GAS blocco 1
Tav. 27.2	Opere impianto GAS blocco 2
Tav. 27.a	Opere impianto GAS subcomparto B2a
Tav. 27.b	Opere impianto GAS subcomparto B2b

Tav. 28.1.1	Opere idriche blocco 1
Tav. 28.2.1	Opere idriche blocco 2
Tav. 28.a.1	Opere idriche subcomparto B2a
Tav. 28.b.1	Opere idriche subcomparto B2b
Tav. 28.1.2	Irrigazione blocco 1
Tav. 28.2.2	Irrigazione blocco 2
Tav. 28.a.2	Irrigazione subcomparto B2a
Tav. 28.b.2	Irrigazione subcomparto B2b
Tav.29.1.1	opere elettriche blocco 1
Tav.29.1.2	opere edili blocco 1
Tav.29.1.3	rete cablaggio blocco 1
Tav.29.2.1	opere elettriche e edili blocco 2
Tav.29.2.2	rete cablaggio blocco 2
Tav.29.a.1	opere elettriche blocco B2a
Tav.29.a.2	opere edili blocco B2a
Tav.29.a.3	rete cablaggio blocco B2a
Tav.29.b.1	opere elettriche e edili blocco B2b
Tav.29.b.2	rete cablaggio blocco B2b
Tav.30.1.1	relazione e calcoli blocco 1
Tav.30.1.2	schema elettrico blocco 1
Tav.30.2.1	relazione e calcoli blocco 2
Tav.30.a.1	relazione e calcoli blocco B2a
Tav.30.a.2	schema elettrico blocco B2a
Tav.30.b.1	relazione e calcoli blocco B2b
Tav.30.b.2	schema elettrico blocco B2b

Arch. Pagani Paola