



**COMUNE DI FAENZA**  
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione n. 99 del 08/06/2022**

**OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) RELATIVO ALLA SCHEDA RUE U.28 "AREA DI VIA FILANDA NUOVA - EX STAFER". APPROVAZIONE.**

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **otto** del mese di **giugno**, convocata per le ore 08:30, nella Residenza Municipale, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE**, alle ore **09:56**, a seguito di inviti regolarmente recapitati ai signori:

ISOLA MASSIMO	SINDACO	Presente
FABBRI ANDREA	VICESINDACO-ASSESSORE	Presente
AGRESTI DAVIDE	ASSESSORE	Presente
ORTOLANI LUCA	ASSESSORE	Presente
LAGHI MARTINA	ASSESSORE	Presente
BARZAGLIA MILENA	ASSESSORE	Presente
ROSETTI FEDERICA	ASSESSORE	Presente
BOSI MASSIMO	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 8

Assenti n. 0

Assume la Presidenza il SINDACO, ISOLA MASSIMO.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE, CAMPIOLI PAOLO.

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

**OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) RELATIVO ALLA SCHEDA RUE U.28 "AREA DI VIA FILANDA NUOVA - EX STAFER". APPROVAZIONE.**

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

**Normativa di riferimento**

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 "*Legge Urbanistica*" e s.m.i.;
- Legge n. 241/1990 "... " e s.m.i.;
- Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" e successive modificazioni ed integrazioni;
- 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 regionale n. 15 del 30.07.2013 "*Semplificazione dell'attività edilizia*" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 24 del 21.12.2017 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*".

**Precedenti:**

- 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.URF n. 11 del 31.03.2015 "*Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza*" APPROVAZIONE e sue successive varianti;
- 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*".
- nota con cui la proprietà ha presentato una proposta di "Scheda di inquadramento operativo (SIO) per la Scheda RUE U.28 "Area di Via Filanda Nuova - ex Stafer" Prot.103388 del 20.12.2021.

**Premessa**

La proprietà delle aree individuate nella Scheda di RUE U.28 "Area di Via Filanda Nuova - ex Stafer" ha presentato con prot. URF 103388 del 20.12.2021 la proposta di SIO, contenente uno schema di assetto con destinazione residenziale e la connessa rimodulazione della compensazione in capo ai privati, sulla base delle motivazioni ed interlocuzioni intrattenute con l'A.C. e di seguito sintetizzate.

La scheda U.28, oltre a definire usi, potenzialità edificatorie, prescrizioni e prestazioni, individua le modalità attuative del comparto e prevede in caso di demolizione dei manufatti esistenti con successiva ricostruzione la possibilità di funzioni residenziali con relative specifiche che riguardano incentivi e compensazioni, alcune delle quali modificabili nell'ambito di un SIO. In particolare, in riferimento alle potenzialità residenziali, l'attuale scheda prevede che l'8% della Superficie Utile Lorda (Sul) agibile da individuare a piano terra dei nuovi edifici venga ceduta gratuitamente al Comune con destinazioni extra-residenziali compatibili.

L'area in questione, per la sua collocazione, assume rilievo nel sistema urbano del quadrante in cui si inserisce e nelle strategie perseguite negli atti di programmazione urbanistica: si sviluppa infatti tra "Via Filanda Nuova" e "Via Michelangelo", strade collegate direttamente con "Via Cavalcavia" che rappresenta l'asse principale di relazione fra la città ed il casello autostradale. A Sud prospetta inoltre sull'area ferroviaria ed a Nord-Ovest e Nord-Est con lotti già edificati. La pianificazione vigente ipotizza un sottopasso ferroviario che colleghi la parte di città a monte della ferrovia con quella a valle, prevedendo un percorso ciclopedonale sull'asse nord-sud proprio in corrispondenza del comparto.

Su tali presupposti, viene valutato di interesse da parte dell'A.C. perseguire l'obiettivo di recuperare ulteriori spazi da riservare a parcheggi pubblici nel contesto in cui si inserisce il SIO proposto, immaginando che tale ambito urbano possa nei prossimi anni concorrere ad implementare l'accessibilità del territorio verso il nodo ferroviario ed a ricucire i collegamenti per mobilità "dolce" fra i brani di città separati dalla linea ferroviaria.

Il SIO proposto, d'altra parte, mira a sfruttare una quota estremamente inferiore delle potenzialità ammesse in base alla Scheda U.28, per realizzare un insediamento residenziale meno denso e localizza il tracciato ciclopedonale sopracitato che collega via Filanda Nuova con la via Michelangelo, la cui attuazione è in capo ai privati.

Il confronto preliminare fra A.C. e proponenti ha portato alla condivisione di una strategia di intervento circa le dotazioni pubbliche del comparto più in linea con le esigenze e i sopra sintetizzati obiettivi di riqualificazione dell'intero quartiere a nord della stazione ferroviaria, inserendo uno specifico e coerente parametro incentivi-compensazioni. Al riguardo si citano le comunicazioni prot. 43011/2021, 64341/2021, 74220/2021, 61505/2021, 71315/2021.

Il SIO propone quindi di integrare la Scheda Progetto aggiungendo la possibilità di realizzare con oneri privati un'ulteriore dotazione di parcheggio pubblico da destinare alla collettività, in sostituzione della cessione di spazi edificati al piano terra corrispondenti all'8% della Sul che sarà realizzata. In altri termini, la Sul non ceduta all'A.C. viene compensata con l'attrezzatura e cessione di parcheggi pubblici. La

parametrizzazione economica di tale compensazione è riportata fra i contenuti del SIO e si base su dati tratti da deliberazioni comunali vigenti e valori dell'Agenzia del Territorio.

In attuazione delle modifiche proposte con il SIO in oggetto, qualora si concretizzassero secondo lo schema in esso contenuto, l'urbanizzazione dell'area vede incrementare di 1.607 mq di parcheggio pubblico le dotazioni a servizio della collettività, che si aggiungono ai circa 1.000 mq di parcheggi privati di uso pubblico che le norme attuali già richiedono per lo sviluppo della potenzialità progettata, in luogo della cessione al Comune di 302 mq di Sul extraresidenziale. Inoltre, è previsto il potenziamento delle infrastrutture pubbliche del contesto, per un importo di circa 70.000 euro da parte del privato (come prima ipotesi per realizzare una pensilina fotovoltaica).

L'edificabilità privata risulta articolata nel 95% per usi residenziali e 5% per usi extraresidenziali compatibili.

L'attuazione delle previsioni rimane subordinata alla successiva presentazione ed approvazione del Permesso di costruire convenzionato, sede di sviluppo progettuale del SIO.

### **Motivo del provvedimento**

Per corrispondere alle motivazioni espresse in premessa, si rende necessario prevedere l'approvazione del SIO in oggetto ai sensi dell'art. 31.2 delle Norme di Attuazione del vigente RUE.

La modifica comporta l'integrazione della vigente scheda U.28 di RUE, per la sezione relativa ad "Incentivi", nelle risultanze di cui agli elaborati che corredano la proposta di SIO.

### **Esecuzione**

*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".*

In particolare, si citano i seguenti articoli della convenzione:

[...]

"Art. 3, comma 3:

*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; per le delibere di carattere*

*generale e programmatico (ad esempio PRG, PSC, RUE con esclusione delle sue modifiche regolamentari semplificate, POC e loro relative varianti) è previsto che esse siano 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".*

Visto inoltre il vigente Statuto della Unione della Romagna Faentina ed i successivi atti applicativi, il presente atto risulta di diretta competenza della Giunta del Comune di Faenza.

#### **Dato atto**

- con Prot. 12695/2022 è stata indetta Conferenza dei Servizi in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis della L 241/1990, per l'acquisizione dei pareri di competenza dagli Enti/Settori coinvolti;
- ARPAE e il Settore Polizia Municipale, rispettivamente con nota prot. 20251/2022 e 16331/2022, hanno ravvisato la necessità di documentazione integrativa. Il Settore LLPP ed Hera hanno formulato parere favorevole con prescrizioni, annotati rispettivamente al prot. 24122/2022 e 36377/2022. Tali note sono state inoltrate al proponente con prot 26181/2022, comunicando la conseguente sospensione dei lavori della conferenza dei servizi;
- il Progettista delegato dal Proponente, in data 27.04.2022, ha riscontrato a questa Unione con nota Prot. 35260/2022, segnalando di ritenere appropriato affrontare e corrispondere alle tematiche trattate dai suddetti pareri nella successiva fase progettuale relativa al Permesso di costruire convenzionato, evidenziando che la proposta di SIO presentata mira a proporre e condividere un'organizzazione funzionale e normativa relativa alla sezione "incentivi e compensazioni" integrativa rispetto alle possibilità già previste dalla scheda di RUE U.28;
- AUSL ha formulato il parere di competenza, assunto al Prot 40414/2022, riservandosi di esprimersi definitivamente in una fase successiva di maggior dettaglio;
- il Settore Territorio, con nota prot. 41405/2022 ha segnalato che il SIO consta di un procedimento che non abilita alcuna trasformazione urbanistica-edilizia, e che in ogni caso successivi interventi rimangono subordinati all'approfondimento progettuale ed all'acquisizione dei pareri necessari fra cui ARPAE, AUSL e Settore PM in sede di titolo edilizio abilitativo. L'art 31.2 della

Tav. P.2 del RUE recita infatti 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, oltreché 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."* Ogni singola Scheda progetto indica quali contenuti sono modificabili nell'ambito di un SIO, distinguendoli da quelli la cui modifica richiede una variante urbanistica;

- la Disposizione Tecnica Amministrativa (DTA) n. 3 di febbraio 2017 emanata ai sensi dell'art. 13 della Tav. P.5 del RUE, che esplicita il *"valore orientativo"* dell'elenco dei pareri da acquisire in fase di SIO;
- con nota prot. 41405/2022 è stata comunicata agli Enti coinvolti ed al proponente la conclusione della conferenza dei servizi indetta con prot. 12695/2022, ritenendo accoglibile quanto richiesto dal proponente nella precitata nota prot. 35260/2022, definendo le seguenti condizioni per il seguito del procedimento:
  - ✓ gli atti di approvazione del SIO dovranno esplicitamente richiamare il fatto che l'attuazione dell'area è subordinata all'esame del successivo PdC convenzionato, nell'ambito del quale dovrà essere approfondita la progettazione ed acquisiti i pareri favorevoli degli Enti/Settori coinvolti, fra cui ARPAE, AUSL e Settore PM;
  - ✓ lo schema delineato dal SIO è da intendersi meramente indicativo e la sua effettiva validazione è demandata all'esame e risultanze delle previsioni da svilupparsi nel Permesso di costruire convenzionato, in coerenza con il disegno orientativo del SIO. Modifiche sostanziali all'assetto esemplificato del SIO (ad esempio per ciò che attiene all'estensione delle aree, infrastrutture e loro dislocazione, funzioni previste, etc.) dovranno essere oggetto di variante al presente SIO;
  - ✓ i contributi istruttori formulati nell'ambito del Conferenza dei servizi indetta per l'esame del SIO da parte di ARPAE, AUSL e Settore PM relativi anticipano alcuni aspetti che dovranno essere considerati ed assolti in fase di PdC convenzionato.

La proposta prevede fra le compensazioni anche il potenziamento delle infrastrutture pubbliche del contesto, per un costo di circa 76.000 euro da parte del privato. Il SIO ipotizza una pensilina fotovoltaica. Tale previsione costituisce una prima ipotesi, che a parità di importo potrà essere ridefinita tra le parti nelle successive fasi autorizzative.

Visto e considerato quanto sopra e le finalità perseguite da parte dell'A.C., si condivide l'impostazione ai fini dell'approvazione del presente SIO e del seguito del procedimento.

## **Elaborati**

La proposta di modifica del SIO relativo alla Scheda RUE U. 28 "AREA DI VIA FILANDA NUOVA – EX STAFER", si compone oltre che della modulistica agli atti, dei seguenti elaborati che vengono allegati alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale:

- **A01- Relazione tecnica illustrativa**
- **A02- Documentazione catastale**
- **A03- Documentazione fotografica**
- **T01-Inquadramento generale**
- **T02- Masterplan – SIO di modifica alla scheda U.28**
- **T03- Simulazione progetto con 18 unità**
- **Relazione tecnica finalizzata alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area.**

## **Pareri:**

- **Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) dell'URF:** parere favorevole in data 18.03.2022, Verbale della seduta n. 7/2022;
- **Settore Lavori Pubblici URF**, Prot. 24122/2022: parere favorevole con prescrizioni;
- **HERA**, Prot. 36377/2022: parere favorevole con prescrizioni;
- **AUSL**, Prot. 40414/2022: parere rimandato ad una fase di maggior dettaglio;
- **ARPAE**, Prot. 20251/2022: richiede elementi di maggior dettaglio su determinate tematiche per poter esprimere parere in questa fase;
- **Settore Polizia Municipale URF**, Prot. 16331/2022: prescrizioni circa la segnaletica e separazione aree pubbliche/private;

**RICHIAMATO** l'art. 30, comma 3, dello Statuto, ai sensi del quale "*Ai soli fini della determinazione del "quorum deliberativo", il voto del Sindaco di Faenza vale sempre doppio*";

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

Pertanto,

## **LA GIUNTA COMUNALE**

ai 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 di Faenza, lo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) relativo alla Scheda di RUE U.28 "Area di Via Filanda Nuova – ex Stafer", nelle risultanze dei seguenti elaborati, come parti integranti e sostanziali:

- **A01- Relazione tecnica illustrativa**
- **A02- Documentazione catastale**
- **A03- Documentazione fotografica**
- **T01-Inquadramento generale**
- **T02- Masterplan – SIO di modifica alla scheda U.28**
- **T03- Simulazione progetto con 18 unità**
- **Relazione tecnica finalizzata alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area,**

richiamando espressamente le seguenti condizioni – definite con Prot. 41405/2022- per il seguito del procedimento:

- l'attuazione dell'area è subordinata all'esame del successivo Permesso di Costruire convenzionato, nell'ambito del quale dovrà essere approfondita la progettazione ed acquisiti i pareri favorevoli degli Enti/Settori coinvolti, fra cui ARPAE, AUSL e Settore PM;
- lo schema delineato dal SIO in oggetto è da intendersi meramente indicativo e la sua effettiva validazione è demandata all'esame e risultanze delle previsioni da svilupparsi nel Permesso di costruire convenzionato, in coerenza con il disegno orientativo del SIO. Modifiche sostanziali all'assetto esemplificato del SIO (ad esempio per ciò che attiene all'estensione delle aree, infrastrutture e loro dislocazione, funzioni previste, etc.) dovranno essere oggetto di variante al presente SIO;
- i contributi istruttori formulati nell'ambito del Conferenza dei servizi indetta per l'esame del SIO da parte di ARPAE, AUSL e Settore PM relativi anticipano alcuni aspetti che dovranno essere considerati ed assolti in fase di PdC convenzionato;

**2)** di stabilire che la previsione del SIO in ordine alle compensazioni, oltre ai mq di parcheggio pubblico aggiuntivo, di una pensilina fotovoltaica per il potenziamento delle infrastrutture pubbliche del contesto, per un costo di circa 76.000 da parte del privato, costituisce una prima ipotesi che a parità di importo potrà essere ridefinita tra le parti nelle successive fasi autorizzative;

**3)** di dare atto che il provvedimento non necessita di copertura finanziaria e che non determina riflessi sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio del Comune di Faenza, mentre la futura attuazione delle sue previsioni prevede l'acquisizione gratuita di aree per dotazioni territoriali nelle quantità rimodulate dal SIO in oggetto e come progettate nel successivo titolo edilizio abilitativo;

**4)** 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;

**5)** 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.

**6)** 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 favorevole 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. **28** del **08. 06. 2022**

IL SINDACO  
ISOLA MASSIMO

IL SEGRETARIO GENERALE  
CAMPIOLI PAOLO

Elaborato

**SIMULAZIONE DI PROGETTO CON 18 UNITÀ T03**

Progettisti:

**ABA** Alessandro Bucci Architetti  
 via Severoli n.18 - 48018 Faenza (RA)  
 Tel +39 0546 29237 Fax +39 0546 29261  
 www.alessandrobucciararchitetti.it  
 alessandro.bucci@archiworldpec.it  
 ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI  
 ARCHITETTI DI RAVENNA N. 253

Proprietà  
 Stafer S.p.a.

Firma dei tecnici ognuno per le proprie competenze



RENDER DELLA SIMULAZIONE DI PROGETTO  
 Zenitale

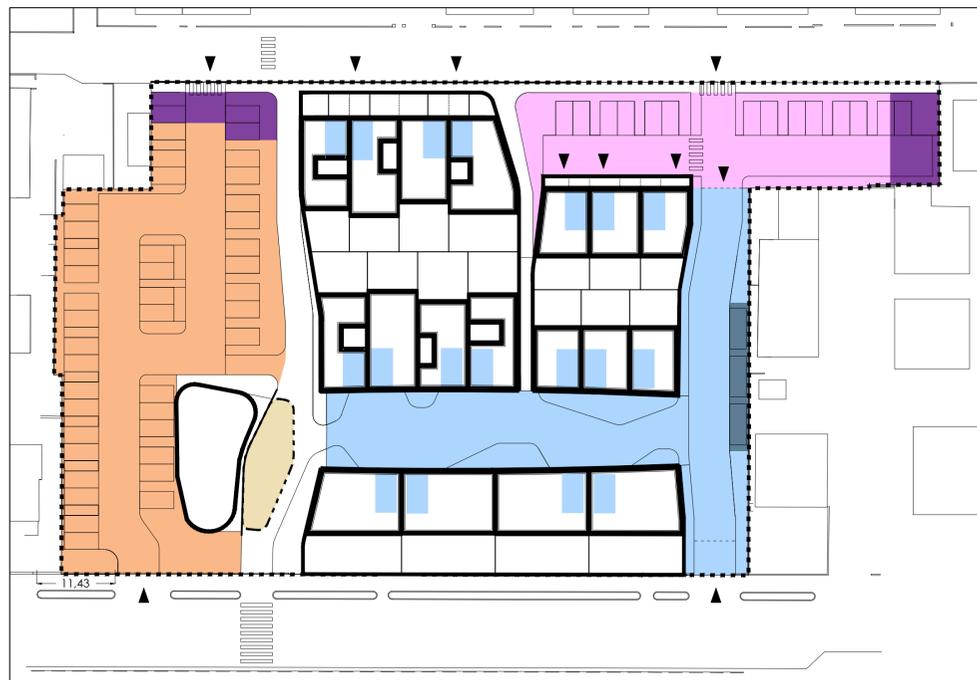
**NOTA:** la presente simulazione di progetto prevede 18 UNITA' RESIDENZIALI all'interno dell'area privata: tale quantità potrà variare a seconda delle necessità e intenzioni della Proprietà, fermo restando che la quantità di SUL massima ammissibile per la quota di residenziale rimanga invariata [3 588mq].



SIMULAZIONE DI PROGETTO (18 UNITA')  
 scala 1:500



SEZIONE  
 scala 1:500



STANDARD E PARCHEGGI PERTINENZIALI  
 scala 1:500



AREE PUBBLICHE E AREE PRIVATE  
 scala 1:500



VINCOLI/FILI EDILIZI  
 scala 1:1000

PERCENTUALI SUDDIVISIONE SUL  
 di progetto SUL TOTALE: 3 777 mq

95% RESIDENZA	3 588 mq
5% EXTRA RESIDENZIALE (solo piano terra)	189 mq

I piani terra, compresi all'interno dell'area di progetto, comprendono una altezza minima pari a 3.00mt tale da poter permettere un eventuale cambio di destinazione d'uso in futuro

PARCHEGGIO USO PUBBLICO

-0,20mq/mq di sul x RESIDENZE	3 588*0,2= 718 mq richiesti	da progetto 718 mq
-1mq/mq di sul x EXTRA RESIDENZIALE	189*1= 189 mq richiesti	da progetto 196 mq

PARCHEGGIO PERTINENZIALE TOGNOLI

-1mq/10mc x RESIDENZE	3 588*3,3= 11 840/10= 1 184 mq richiesti	da progetto 1 378 mq
-1mq/10mc x EXTRA RESIDENZIALE	189*3,3= 624/10= 62 mq richiesti	da progetto 62 mq

DOTAZIONI AGGIUNTIVE A COMPENSAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEI PARCHEGGI PUBBLICI DA CEDERE

PARCHEGGIO DA CEDERE	del valore di 392 108€ [1 607mq] richiesti	da progetto 392 108€ [1 607mq]
TETTOIA FOTOVOLTAICA DA CEDERE	del valore di 60 892€	da progetto 70 000€
<b>TOTALE richiesti</b>	<b>453 000€</b>	<b>da progetto 462 108€</b>

SUDDIVISIONE AREE  
 di progetto

AREE PUBBLICHE	3 229 mq
AREE PRIVATE	4 228 mq

AREA TOTALE: 7 457 mq

## Segreteria Tecnica - Alessandro Bucci Architetti

---

**Da:** Per conto di: paolo.ruggeri6@ingpec.eu <posta-certificata@pec.aruba.it>  
**Inviato:** martedì 8 febbraio 2022 12:19  
**A:** heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it  
**Cc:** 'Mongardi Roberto'; 'Segreteria Tecnica - Alessandro Bucci Architetti'  
**Oggetto:** POSTA CERTIFICATA: Richiesta verifica depurazione "area via Filanda Nuova - Stafer" Faenza  
**Allegati:** daticert.xml; postacert.eml (2,61 MB)  
**Firmato da:** posta-certificata@pec.aruba.it

### Messaggio di posta certificata

---

Il giorno 08/02/2022 alle ore 12:18:38 (+0100) il messaggio "Richiesta verifica depurazione "area via Filanda Nuova - Stafer" Faenza" è stato inviato da "paolo.ruggeri6@ingpec.eu" indirizzato a:  
segreteriatecnica@alessandrobucchiarchitetti.it Roberto.Mongardi@gruppohera.it  
heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.  
Identificativo messaggio: opec296.20220208121838.28660.209.2.69@pec.aruba.it

## **Segreteria Tecnica - Alessandro Bucci Architetti**

---

**Da:** Paolo Ruggeri <paolo.ruggeri6@ingpec.eu>  
**Inviato:** martedì 8 febbraio 2022 12:19  
**A:** heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it  
**Cc:** 'Mongardi Roberto'; 'Segreteria Tecnica - Alessandro Bucci Architetti'  
**Oggetto:** Richiesta verifica depurazione "area via Filanda Nuova - Stafer" Faenza  
**Allegati:** Relazione verifica depurazione.pdf; T03 - Simulazione di Progetto con 18 Unità.pdf

Con la presente si richiede la verifica preventiva della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione della scheda U28 (SIO) "Area via Filanda Nuova - Stafer" in Faenza, come da richiesta di integrazioni a noi pervenuta dal Settore Territorio, Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano dell'Unione della Romagna Faentina. A tal fine si allega la relazione tecnica per la valutazione della variazione degli abitanti equivalenti e la tavola con la simulazione di progetto.

Restando a disposizione per ogni chiarimento, porgo i più cordiali saluti.

Paolo Ruggeri

**Paolo Ruggeri**  
Ingegnere - 338 4770687



**RUGGERI STUDIO TECNICO**  
**via Severoli 18**  
**48018 - Faenza RA**

Faenza, 8 Febbraio 2022

**SIO relativo alla scheda di RUE U.28 denominata "Area via Filanda Nuova - Stafer"  
sita in via Filanda Nuova a Faenza**

**RELAZIONE TECNICA  
FINALIZZATA ALLA PREVENTIVA VERIFICA DELLA FUNZIONALITÀ  
DEL SISTEMA DI DEPURAZIONE AFFERENTE LA TRASFORMAZIONE DELL' AREA**

Ing. Paolo Ruggeri



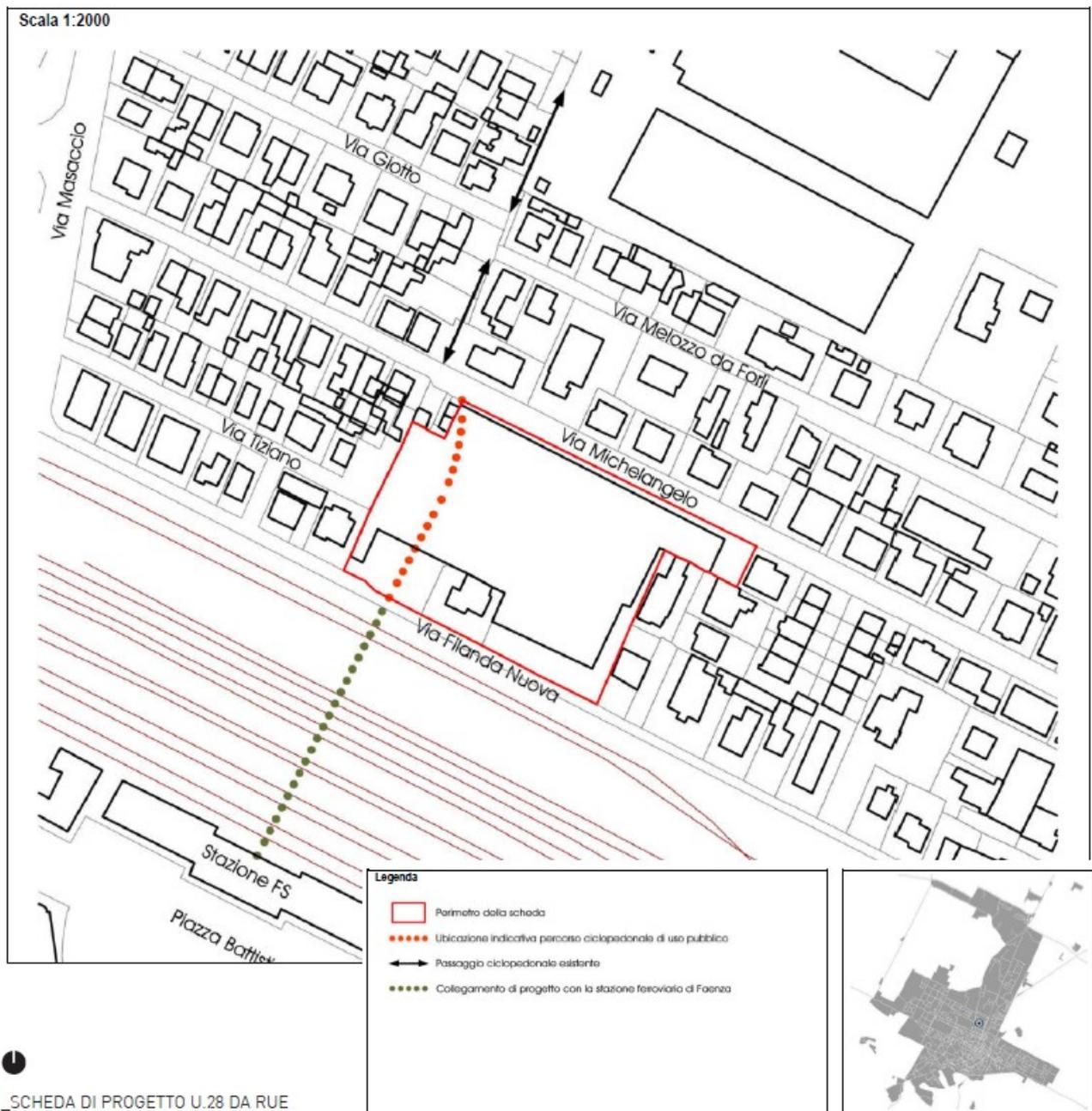
*ing. Paolo Ruggeri*

*p.iva 02127210397 – via Conte di Vitry n°6, Faenza (Ra) – paolo.ruggeri6@ingpec.eu*

*Ufficio: via Severoli n°18; Faenza (Ra) - cell. 338 4770687 – ruggeri.studiotecnico@gmail.com*

## 1. Introduzione

In merito al SIO relativo alla scheda di RUE U.28 denominata "Area via Filanda Nuova - Stafer" sita in via Filanda Nuova a Faenza, viene redatta la presente relazione tecnica finalizzata alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area, come da richiesta di integrazioni pervenuta dal Settore Territorio, Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano dell'Unione della Romagna Faentina (Faenza, 30.12.2021 - Prot. n. cfr. segnatura.xml - Class. 06-02 Fasc.10/2021 - Rif. prot. in arrivo n. 103388/2021).

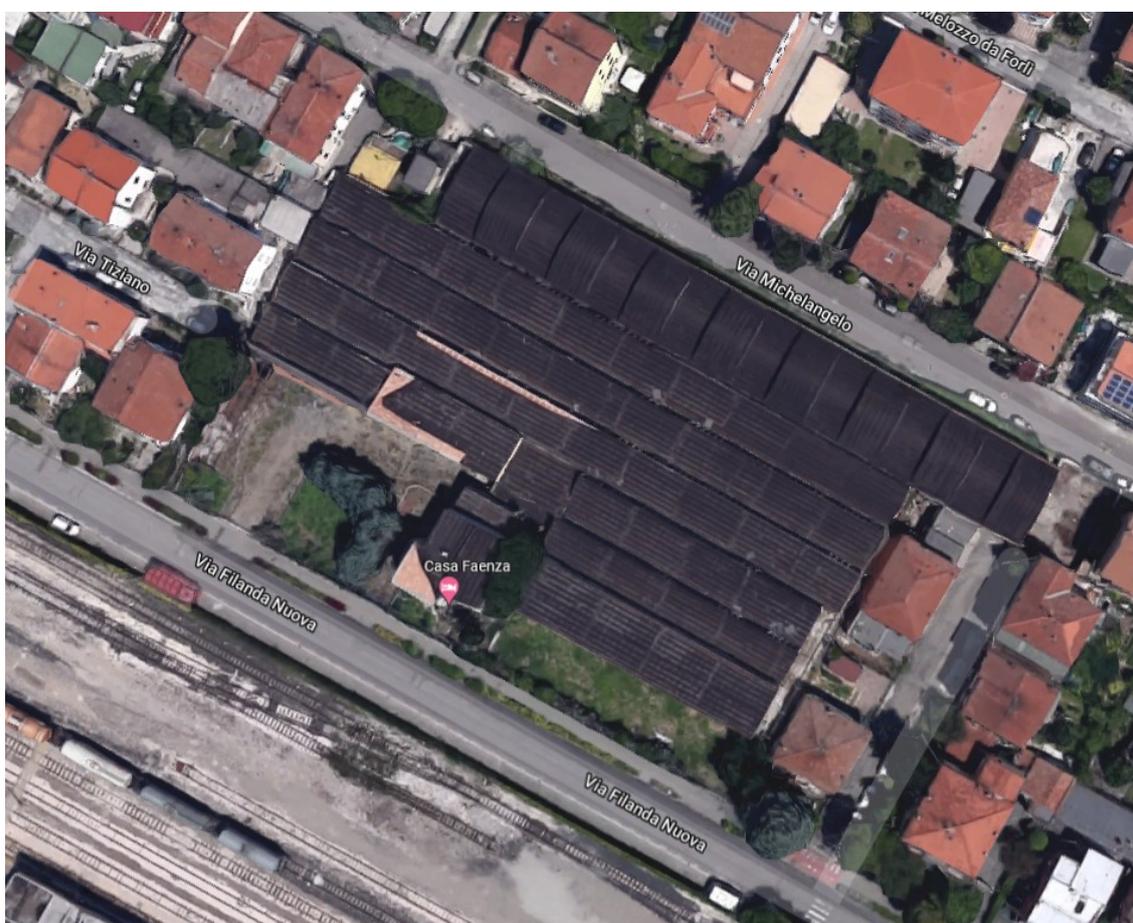


## 2. Inquadramento

Il sito di intervento è situato a Faenza e si colloca nei pressi della stazione ferroviaria. La zona viene denominata come “Area di via Filanda Nuova - Stafer” ed era caratterizzata da un impianto a destinazione prevalentemente produttiva.

L’area si sviluppa tra “Via Filanda Nuova” e “Via Michelangelo” collegate direttamente con “Via Cavalcavia” che rappresenta l’asse principale di ingresso alla città. A Sud confina con la stazione ferroviaria di Faenza, a N-O e N-E con lotti già edificati.

Sull’area insisteva un fabbricato, da poco demolito, che ospitava l’attività produttiva di “Stafer S.p.A.”



*Situazione precedente la demolizione*

### 3. Simulazione progettuale

La simulazione progettuale presentata dai progettisti architettonici prende in esame la densità che la scheda ammette e la pone in relazione con il contesto di riferimento.

A seguito di questo confronto procede ad elaborare nel dettaglio una proposta, non vincolante, che prevede la realizzazione di 18 unità residenziali oltre ad un'unità destinata a pubblico esercizio, ubicata lungo l'asse del percorso ciclopedonale e in continuità con le dotazioni di parcheggio pubblico.

La versione proposta, (vedere la tavola allegata alla presente relazione per un maggior dettaglio) non rappresenta uno schema vincolante in quanto a parità di superfici complessive proposte, il numero delle unità potrebbe essere modificato, sia in aumento, sia in diminuzione, ma permette di fare una valutazione realistica degli insediamenti futuri e quindi delle tipologie e quantità di scarichi nella rete fognaria.



*Planimetria di progetto tipo*

#### **4. Rete fognaria ed aumento abitanti equivalenti**

L'area è già servita da rete fognaria mista sulle vie Filanda Nuova, Michelangelo e lungo il confine ovest, rendendo quindi facili gli allacci per le future reti dell'area.

Per valutare gli effetti sulla variazione di qualità e quantità degli scarichi consideriamo la situazione precedente e confrontiamola con l'ipotesi progettuale.

Prima della demolizione era presente nell'area lo stabilimento della Stafer S.p.A. e considerando i dati forniti sulla forza lavoro impiegata, si ottiene un valore di 22 abitanti equivalenti insediati (dovuti ai circa 30 operai e 20 impiegati dipendenti).

Con il nuovo progetto ipotizzato, calcolando in favore di sicurezza quattro abitanti equivalenti per ogni unità otteniamo invece 76 a.e. totali.

Otteniamo quindi un incremento stimato rispetto alla situazione precedente di 54 a.e. e una qualità delle acque sicuramente uguale o migliore al precedente sito produttivo, in quanto si avranno solo scarichi assimilabili agli scarichi domestici.

Elaborato

**SIMULAZIONE DI PROGETTO CON 18 UNITÀ T03**

Progettisti:

**ABA** Alessandro Bucci Architetti  
 via Severoli n.18 - 48018 Faenza (RA)  
 Tel +39 0546 29237 Fax +39 0546 29261  
 www.alessandrobucciararchitetti.it  
 alessandro.bucci@archiworldpec.it  
 ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI  
 ARCHITETTI DI RAVENNA N. 253

Proprietà  
**Stafer S.p.a.**

Firma dei tecnici ognuno per le proprie competenze



RENDER DELLA SIMULAZIONE DI PROGETTO  
 Zenitale

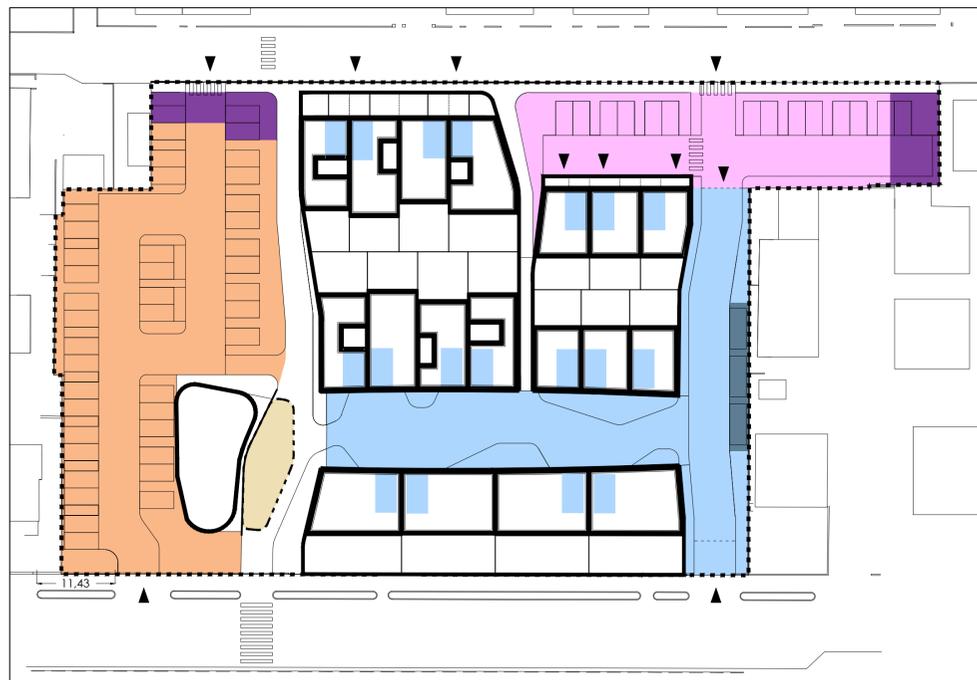
**NOTA:** la presente simulazione di progetto prevede 18 UNITA' RESIDENZIALI all'interno dell'area privata: tale quantità potrà variare a seconda delle necessità e intenzioni della Proprietà, fermo restando che la quantità di SUL massima ammissibile per la quota di residenziale rimanga invariata [3 588mq].



SIMULAZIONE DI PROGETTO (18 UNITA')  
 scala 1:500



SEZIONE  
 scala 1:500



STANDARD E PARCHEGGI PERTINENZIALI  
 scala 1:500



AREE PUBBLICHE E AREE PRIVATE  
 scala 1:500



VINCOLI/FILI EDILIZI  
 scala 1:1000

PERCENTUALI SUDDIVISIONE SUL  
 di progetto

PERCENTUALI SUDDIVISIONE SUL di progetto	SUL TOTALE: 3 777 mq
95% RESIDENZA	3 588 mq
5% EXTRA RESIDENZIALE (solo piano terra)	189 mq

I piani terra, compresi all'interno dell'area di progetto, comprendono una altezza minima pari a 3.00mt tale da poter permettere un eventuale cambio di destinazione d'uso in futuro

PARCHEGGIO USO PUBBLICO

-0,20mq/mq di sul x RESIDENZE	3 588*0,2= 718 mq richiesti	da progetto 718 mq
-1mq/mq di sul x EXTRA RESIDENZIALE	189*1= 189 mq richiesti	da progetto 196 mq

PARCHEGGIO PERTINENZIALE TOGNOLI

-1mq/10mc x RESIDENZE	3 588*3,3= 11 840/10= 1 184 mq richiesti	da progetto 1 378 mq
-1mq/10mc x EXTRA RESIDENZIALE	189*3,3= 624/10= 62 mq richiesti	da progetto 62 mq

DOTAZIONI AGGIUNTIVE A COMPENSAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEI PARCHEGGI PUBBLICI DA CEDERE

PARCHEGGIO DA CEDERE	del valore di 392 108€ [1 607mq] richiesti	da progetto 392 108€ [1 607mq]
TETTOIA FOTOVOLTAICA DA CEDERE	del valore di 60 892€	da progetto 70 000€
<b>TOTALE richiesti</b>	<b>453 000€</b>	<b>da progetto 462 108€</b>

SUDDIVISIONE AREE di progetto

AREE PUBBLICHE	3 229 mq
AREE PRIVATE	4 228 mq
<b>AREA TOTALE</b>	<b>7 457 mq</b>



**COMUNE DI FAENZA**  
Provincia di Ravenna  
\*\*\*\*\*

**VISTO DEL FUNZIONARIO**

Proposta n. 2022 / 190  
del SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA\*

OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) RELATIVO ALLA SCHEDA  
RUE U.28 "AREA DI VIA FILANDA NUOVA - EX STAFER" . 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, 06/06/2022

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 FAENZA**

Provincia di Ravenna

\*\*\*\*\*

### **PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Proposta n. 2022 / 190

del SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) RELATIVO ALLA SCHEDA RUE U.28 "AREA DI VIA FILANDA NUOVA - EX STAFER" . 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, 06/06/2022

**IL DIRIGENTE/RESPONSABILE DELEGATO  
ANGELINI LUCIO**

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



**COMUNE DI FAENZA**  
Provincia di Ravenna  
\*\*\*\*\*

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

Proposta n. 2022 / 190  
del SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) RELATIVO ALLA SCHEDA  
RUE U.28 "AREA DI VIA FILANDA NUOVA - EX STAFER" . 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. 121/2022 del 27/01/2022;
- per i fini di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, considerato:
  - che l'atto è dotato di copertura finanziaria;
  - che l'atto non necessita di copertura finanziaria in quanto non comporta assunzione di spesa o diminuzione di entrata;
  - che l'atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente relativamente agli eventuali futuri sviluppi del procedimento;

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

Lì, 07/06/2022

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



**COMUNE DI FAENZA**

Provincia di Ravenna

\*\*\*\*\*

**Certificato di pubblicazione**

**Deliberazione di Giunta comunale n. 99 del 08/06/2022**

SERVIZIO PROGETTAZIONE URBANISTICA - AMBIENTALE

**Oggetto: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) RELATIVO ALLA  
SCHEDA RUE U.28 "AREA DI VIA FILANDA NUOVA - EX STAFER" .  
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 10/06/2022.

Li, 10/06/2022

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