

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA

Deliberazione n. 59 del 12/04/2018

OGGETTO: FAENZA - SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) SCHEDA RUE R.40 "AREA DI VIA EMILIA LEVANTE N. 30 (STABILE EX CAVALLINO)" - APPROVAZIONE

L'anno **duemiladiciotto**, il giorno **dodici** del mese di **aprile** convocata per le ore **15:00** presso il Municipio di Faenza, previa osservanza di tutte le formalità previste dallo Statuto dell'Unione, si è riunita la **GIUNTA dell'UNIONE**, a seguito di convocazione regolarmente recapitata ai componenti Sigg.:

MALPEZZI GIOVANNI	PRESIDENTE	Presente
NICOLARDI ALFONSO	VICE PRESIDENTE	Presente
MELUZZI DANIELE	ASSESSORE	Presente
ANCONELLI FABIO	ASSESSORE	Presente
MISSIROLI DAVIDE	ASSESSORE	Presente
ISEPPI NICOLA	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Assiste il SEGRETARIO dell'Unione D.ssa FIORINI ROBERTA.

Assume la Presidenza il PRESIDENTE Dott. MALPEZZI GIOVANNI.

Essendo gli intervenuti in numero legale si procede a quanto segue.

Deliberazione n. 59 del 12/04/2018

OGGETTO: FAENZA - SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) SCHEDA RUE R.40 "AREA DI VIA EMILIA LEVANTE N. 30 (STABILE EX CAVALLINO)" - APPROVAZIONE

LA GIUNTA DELL'UNIONE

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

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

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

Precedenti

- Atto C.C. Faenza n. 17 del 22.01.2010 approvazione del Piano Strutturale Comunale di Faenza (PSC) redatto in forma associata con i Comuni aderenti all'attuale Unione della Romagna Faentina (URF);
- Atto C.URF n. 11 del 31.03.2015 "*Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza - Controdeduzione delle osservazioni ed approvazione*" e s.m.i.. Tale piano individua la Scheda progetto R.40 "*Area di Via Emilia Levante n. 30 (stabile ex Cavallino)*";
- 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 prot. n. 19359 del 26.03.2018 con cui la proprietà ha presentato una proposta di SIO relativa alla Scheda progetto R.40 "*Area di Via Emilia Levante n. 30 (stabile ex Cavallino)*" del RUE di Faenza.

Normativa di riferimento

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 "*Legge Urbanistica*" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" e s.m.i.;
- Decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 6.06.2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e s.m.i.;

- Decreto legislativo n. 33 del 14.03.2013 "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*" 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*".

Premessa

Come si evince dall'allegata relazione tecnica la Scheda RUE R.40 "Area di Via Emilia Levante n. 30 (stabile ex Cavallino)" è ubicata a Faenza in fregio alla Via Emilia Levante, lato monte, e comprende un edificio già sede dell'Hotel Cavallino e l'area di pertinenza privata utilizzata come parcheggio. Attualmente l'edificio è occupato in parte da un esercizio commerciale ed in parte è inutilizzato.

L'area è soggetta all'art. 17.4 "Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto" del RUE vigente.

La Scheda progetto, fra le varie disposizioni in essa contenute, alla voce "Dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi collettivi", richiede che "*Qualsiasi intervento eccedente la manutenzione straordinaria è subordinato alla realizzazione di un parcheggio di uso pubblico a gestione privata, attrezzato ed alberato, localizzato, così come indicato nella parte grafica della presente scheda, in fregio alla Via Emilia e con soluzioni di continuità (quanto a materiali e organizzazione) con l'adiacente area adibita a parcheggio (realizzata con Concessione Edilizia n. 108/2003)*".

La medesima scheda ammette flessibilità per l'attuazione dei suoi contenuti nell'ambito di un SIO.

La proprietà, con atto prot.19359 del 26.03.2018 ha inoltrato una proposta di SIO per rimodulare la suddetta condizione.

Contenuti del SIO

Scopo del SIO proposto è agevolare l'insediamento di attività con profili di interesse pubblico, nella fattispecie una farmacia, ritagliando un ambito di operatività all'interno del quale non trova applicazione la condizione relativa alla integrale sistemazione dei parcheggi di uso pubblico riportata in premessa.

Pertanto, nella previsione di insediamento all'interno dell'edificio esistente di una farmacia, si propone di soddisfare la relativa dotazione di parcheggi ricorrendo alle norme definite in linea generale dal RUE (nel caso specifico il riferimento è l'art. 26.2 della Tav. P2), reperendoli nella corte esterna, in misura commisurata alla funzione ammessa fino ad massimo di mq. 210 di Sul.

Per interventi eccedenti tale superficie rimane fermo il compito di realizzare quanto specificato alla voce "Dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi collettivi", configurando in tali ipotesi trasformazioni più radicali ed urbanisticamente rilevanti che comportano l'assetto definito dalla Scheda vigente.

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*".

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:

"Ferma 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";

Inoltre, l'art. 31 comma 2 del RUE recita:

"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.

..."

Il provvedimento risulta pertanto di diretta competenza della Giunta dell'Unione della Romagna Faentina.

Motivo del provvedimento

Considerate le finalità e quanto riportato in premessa, con il presente provvedimento viene prevista l'approvazione da parte della Giunta dell'Unione della Romagna Faentina del SIO relativo alla Scheda RUE R.40 "Area Via Emilia Levante n. 30 (stabile ex Cavallino) di cui prot. 19359/2018, ai sensi dell'art. 31.2 del RUE di Faenza.

Considerato

Atteso che:

- il RUE classifica i fondi con una specifica Scheda progetto ai sensi dell'art. 17.4 delle Norme di Attuazione, disposizione che tratta puntuali situazioni del territorio extraurbano;
- tale Scheda progetto richiede in prima istanza che tali parcheggi siano di uso pubblico e ne prefigura una risistemazione globale nel caso di trasformazioni eccedenti la manutenzione straordinaria, ma esplicitando anche che tale aspetto è modificabile nell'ambito di un SIO;
- fatte salve le prevalenti indicazioni delle singole Schede progetto, le dotazioni di parcheggio ai sensi dell'art. 26.2 delle Norme di Attuazione del RUE - per interventi di scala edilizia localizzati in territorio extraurbano - sono in linea generale private in ragione della loro ubicazione a distanza dai centri abitati;
- con il SIO in questione viene proposta la modifica della Scheda R.40 alla voce "Dotazioni Territoriali - Attrezzature e spazi collettivi" aggiungendo al comma vigente la seguente dicitura:
"...fermo restando che nel caso di attività di interesse pubblico (es. farmacie), è possibile soddisfare la relativa dotazione di parcheggi, fino ad un massimo di mq. 210 di Sul, con le norme di cui all'art. 26.2 della Tav. P2 (parcheggi privati)".
Inoltre, il SIO propone di ricavare tali posti auto privati nella corte esterna della proprietà;
- l'insediamento di una farmacia di 210 mq di Sul richiede, in base ai precitati parametri del RUE, un parcheggio di equivalente dimensione. Oltre tale limite, l'attuazione dell'area rimane pertanto soggetta alle disposizioni della Scheda R.40 del RUE.

Si ritiene che la proposta di SIO, non alterando in modo sostanziale l'assetto disciplinato dalla Scheda vigente ed agevolando l'insediamento di attività con profili di interesse pubblico, sia coerente con le scelte in materia di governo del territorio dell'Amministrazione.

Elaborati

La documentazione del SIO relativo alla Scheda del RUE R.41 "Area di Via Emilia Levante n. 130" si compone dei seguenti elaborati (Prot. URF. 19359/2018):

- Allegato 1 :

(RELAZIONE TECNICA - DOCUMENTAZIONE CATASTALE - PLANIMETRIA STATO DI FATTO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - PLANIMETRIA DI PROGETTO -INQUADRAMENTO TERRITORIALE - SCHEDA PROGETTO VIGENTE E MODIFICATA - STRALCIO TAVOLA DEI VINCOLI)

Si dà evidenza che:

- l'approvazione del presente atto determina la modifica della Scheda RUE R.40 alla voce "Dotazioni Territoriali - Attrezzature e spazi collettivi" con l'integrazione del comma vigente con la seguente dicitura: "*...fermo restando che nel caso di attività di interesse pubblico (es. farmacie), è possibile soddisfare la relativa dotazione di parcheggi, fino ad un massimo di mq. 210 di Sul, con le norme di cui all'art. 26.2 della Tav. P2 (parcheggi privati)*".

Si rileva come la documentazione del SIO, in corrispondenza della modifica apportata, riporti il simbolo di "Elementi progettuali invariati" in luogo della vigente indicazione di "Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2".

Si ritiene appropriato, per dare continuità al grado di flessibilità assicurato dall'attuale Scheda progetto, confermare che trattasi di "Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2" e conseguentemente a ciò si dovrà procedere direttamente all'adeguamento dell'elaborato del SIO.

Inoltre, la Planimetria di progetto contenuta nel SIO individua con apposito retino la "superficie in cui ricavare i posti auto privati per interventi inferiori a 210 mq di Sul" in corrispondenza della corte esterna della proprietà.

Vista l'allegata relazione tecnica del Dirigente settore Territorio sulla conformità della proposta alla vigente disciplina urbanistica;

Pareri

- Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio -CQAP- di Faenza del 29.03.2018: "*parere favorevole*".

Tutto ciò premesso e considerato;

Dato atto che il controllo di regolarità amministrativa e contabile di cui agli articoli 49 e 147/bis del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 è esercitato con la sottoscrizione digitale del presente atto e dei pareri e visti che lo compongono;

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*";

Con votazione unanime espressa in forma palese;

DELIBERA

1) Di approvare ai sensi dell'art. 31.2 della Norme di Attuazione del RUE di Faenza lo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) relativo alla Scheda RUE R.40 "Area Via Emilia Levante n. 30 (stabile ex Cavallino)", nelle risultanze dei seguenti elaborati:

- **Allegato 1**

(RELAZIONE TECNICA - DOCUMENTAZIONE CATASTALE - PLANIMETRIA STATO DI FATTO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - PLANIMETRIA DI PROGETTO_INQUADRAMENTO TERRITORIALE - SCHEDA PROGETTO VIGENTE E MODIFICATA - STRALCIO TAVOLA DEI VINCOLI)

dando atto che l'attuazione delle previsioni di cui al suddetto SIO è soggetta al rispetto di tutte le disposizioni definite dal RUE di Faenza;

2) di dare espressamente evidenza che a seguito del presente atto:

- si determina la modifica della Scheda RUE R.40 alla voce "Dotazioni Territoriali - Attrezzature e spazi collettivi" con l'integrazione del comma vigente con la seguente dicitura: "*...fermo restando che nel caso di attività di interesse pubblico (es. farmacie), è possibile soddisfare la relativa dotazione di parcheggi, fino ad un massimo di mq. 210 di Sul, con le norme di cui all'art. 26.2 della Tav. P2 (parcheggi privati)*";
- si conferma la qualifica di "Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2" per la modifica in oggetto e conseguentemente a ciò si dovrà procedere direttamente all'adeguamento dell'elaborato di SIO;
- la Planimetria di progetto contenuta nel SIO individua con apposito retino la "superficie in cui ricavare i posti auto privati per interventi inferiori a 210 mq di Sul" in corrispondenza della corte esterna della proprietà;

4) di dare atto che il provvedimento non necessita di copertura finanziaria e non determina riflessi sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente e del Comune di Faenza;

5) di dare atto che sul sito Internet sarà pubblicata per la libera visione la documentazione costitutiva del provvedimento urbanistico in oggetto, comprensiva degli allegati tecnici;

6) di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Daniele Babalini.

Successivamente, stante l'oggettiva urgenza di provvedere all'immediata esecuzione di quanto disposto con la presente deliberazione, con separata votazione unanime espressa in forma palese;

LA GIUNTA DELL'UNIONE

DELIBERA

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

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

Verbale n. **16** del **12.04.2018**

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

MALPEZZI GIOVANNI

FIORINI ROBERTA

**ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL SIO
DENOMINATO "AREA DI VIA EMILIA LEVANTE 30" (STABILE EX CAVALLINO)
IN ATTUAZIONE AI SENSI DELL'ART. 31.2 DELLE N.T.A. DEL R.U.E.**

1. Relazione tecnica
2. Documentazione catastale
3. Planimetria stato di fatto
4. Documentazione fotografica
5. Planimetria di progetto-inquadramento territoriale
6. Scheda progetto vigente e scheda progetto modificata
7. Stralcio Tavola dei Vincoli insistenti sull'unità di intervento



elena querzola architetto, via farini 23, faenza (ra)
+39 328 2475033 elena.querzola@libero.it p.iva 0232951039

RELAZIONE TECNICA

La scheda progetto **R.40 "Area di via Emilia Levante 30 (Stabile ex Cavallino)"** interessa un'area pari a circa 2.920 mq che comprende lo stabile cosiddetto "ex Cavallino" e la sua area esterna privata.

Attualmente lo stabile è inutilizzato per la sua maggior parte e l'area esterna è utilizzata come parcheggio, in continuità con quello dell'attività commerciale adiacente.

Urbanisticamente, tale area è soggetta all'art. 17.4 "Aree rurali a disciplina specifica – Aree rurali sottoposte a scheda progetto" del vigente RUE e costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68.

La scheda progetto, alla voce *Dotazioni Territoriali, Attrezzature e spazi collettivi*, impone che "qualsiasi intervento eccedente la manutenzione straordinaria è subordinato alla realizzazione di un parcheggio di uso pubblico a gestione privata, attrezzato ed alberato, localizzato, così come indicato nella parte grafica della presente scheda, in fregio alla via Emilia e con soluzioni di continuità (quanto materiali e organizzazione) con l'adiacente area adibita a parcheggio (realizzata con Concessione Edilizia n.108/2003)".

Tale prescrizione è chiaramente volta alla riqualificazione di tutto il complesso dell'ex Cavallino tramite l'uniformizzazione dell'area esterna con il parcheggio adiacente (come da schema grafico della Scheda Progetto, pari a circa 700 mq), ma tale intervento risulta sproporzionato ed eccessivamente gravoso se si interviene e si occupa solo una piccola porzione dell'immobile, con l'inserimento di attività di interesse pubblico.

Pertanto con tale SIO, nel caso di attività di interesse pubblico (farmacia), si propone di soddisfare la relativa dotazione di parcheggi, fino ad un massimo di mq. 210 mq di Sul, con le norme di cui all'art. 26.2 della Tav. P2 (parcheggi privati) del vigente RUE, che prevede il reperimento all'interno della corte esterna di un'area destinata a parcheggio privato commisurata alla funzione ammessa, lasciando ad interventi eccedenti tale superficie il compito di realizzare quanto specificato alla voce *Dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi collettivi*.

Nel caso di funzione direzionale, l'art. 26.2, comma d), richiede 1,00 mq / 1,00 mq Sul, perciò:
Sul intervento 210 mq = 210 mq area parcheggio
La corte esterna ha una superficie di circa 1.780 mq, all'interno dei quali viene ricavata l'area parcheggio pari a 210 mq.

L'area non è soggetta ai vincoli del R.U.E. in quanto normata dalla Scheda R.40.

Le reti gas, acquedotto, elettricità e fognature esistenti restano invariate.

elena querzola architetto, via farini 23, faenza (ra)
+39 328 2475033 elena.querzola@libero.it p.iva 0232951039



Ufficio provinciale di Ravenna
CATASTO FABBRICATI

ELABORATO PLANIMETRICO
Comune di Faenza
Dimostrazione grafica dei subalberni

Compilato da: Foschi Fabio
Sezione: Foglio: 196
Particella: 68

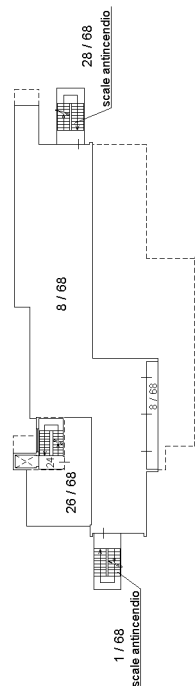
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Ravenna
Pr. 00000000000 n. 17/12/2004 del

N. 1081

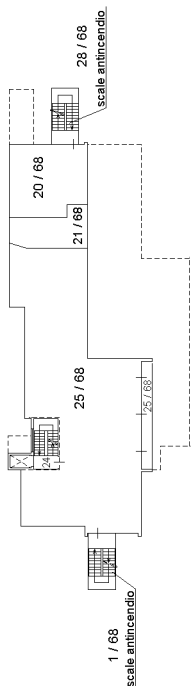
Ultima planimetria in atti

Data: 19/10/2017 - n. T209529 - Richiedente: Telematico

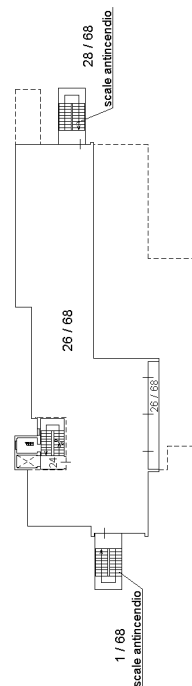
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



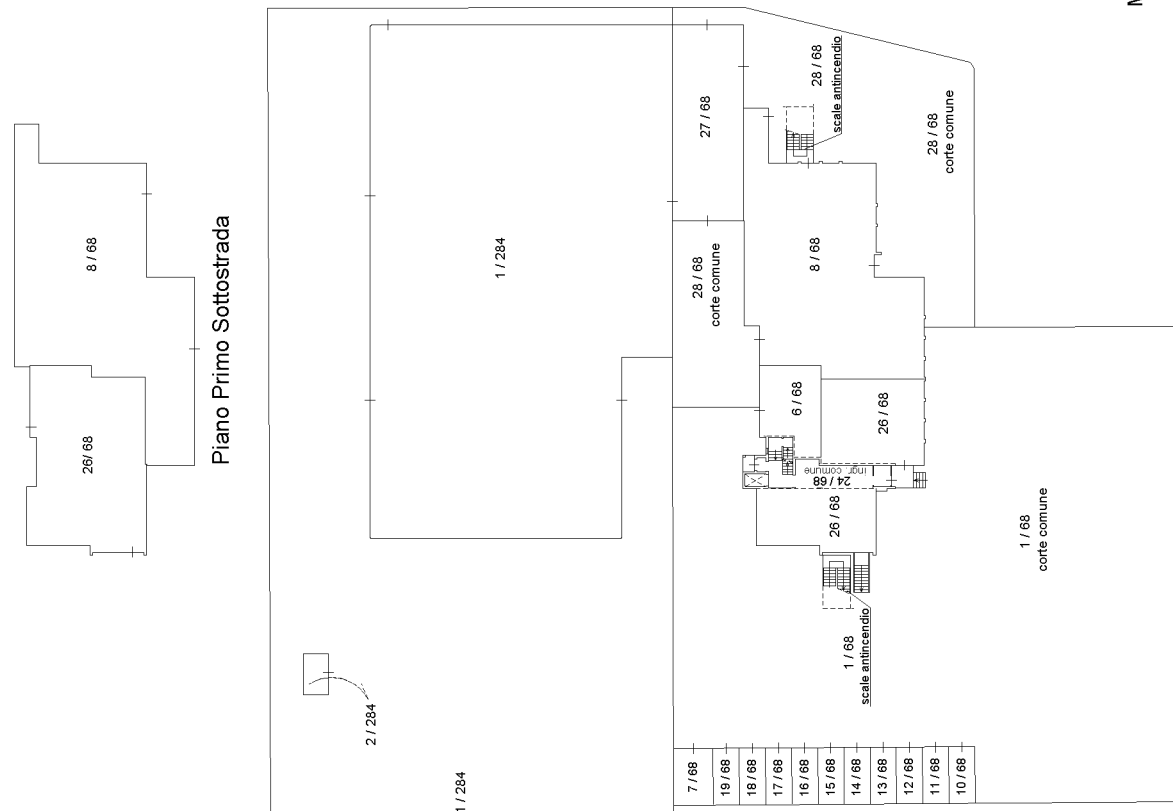
Piano Primo



Piano Secondo



Piano Terzo



Piano Terra

Mappa C.T. scala 1 : 2000

via Emilia Levante
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/10/2017 - Comune di FAENZA (D458) - < Foglio: 196 - Particella: 68 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Ravenna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: FAENZA
Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FAENZA			196	68			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via emilia levante	32	T-1 2-3			B. C. N. C. CORTE E SCALE ANTINCENDIO AI SUB. 6, 7, 25 E 26.	
2						SOPPRESSO.	
3						SOPPRESSO.	
4						SOPPRESSO.	
5						SOPPRESSO.	
6	via emilia levante	32	T			ABITAZIONE.	
7	via emilia levante		T			AUTORIMESSA.	
8	via emilia levante	30/A	S1-T1			NEGOZIO.	
9						SOPPRESSO.	
10	via emilia levante		T			AUTORIMESSA.	
11	via emilia levante		T			AUTORIMESSA.	
12	via emilia levante		T			AUTORIMESSA.	
13	via emilia levante		T			AUTORIMESSA.	
14	via emilia levante		T			AUTORIMESSA.	
15	via emilia levante		T			AUTORIMESSA.	
16	via emilia levante		T			AUTORIMESSA.	
17	via emilia levante		T			AUTORIMESSA.	
18	via emilia levante		T			AUTORIMESSA.	
19	via emilia levante		T			AUTORIMESSA.	
20	via emilia levante	30	2			ABITAZIONE.	
21	via emilia levante	30	2			LABORATORIO.	
22						SOPPRESSO.	
23						SOPPRESSO.	
24	via emilia levante	32	T-1 2-3			B. C. N. C. VANI SCALE E VANO ASCENSORE AI SUB. 25 E 26.	
25	via emilia levante	32	2			UFFICIO.	
26	via emilia levante	32	S1-T1-3			NEGOZIO.	
27	via emilia levante	30/A	T			COMMERCIO AL DETTAGLIO E CORTE ESCLUSIVA (GRAFF. AL MAPP 284 SUB. 1).	
28	via emilia levante	30/A	T-1 2-3			B. C. N. C. CORTE E SCALE ANTINCENDIO AI SUB. 8, 20, 21, 27 DEL MAPP. 68 E SUB. 1 DEL MAPP. 284.	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FAENZA			196	284			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via emilia levante	30/A	T			COMMERCIO AL DETTAGLIO E CORTE ESCLUSIVA (GRAFF. AL MAPP 68 SUB. 27).	
2	via emilia levante	30/A	T			CABINA ELETTRICA.	

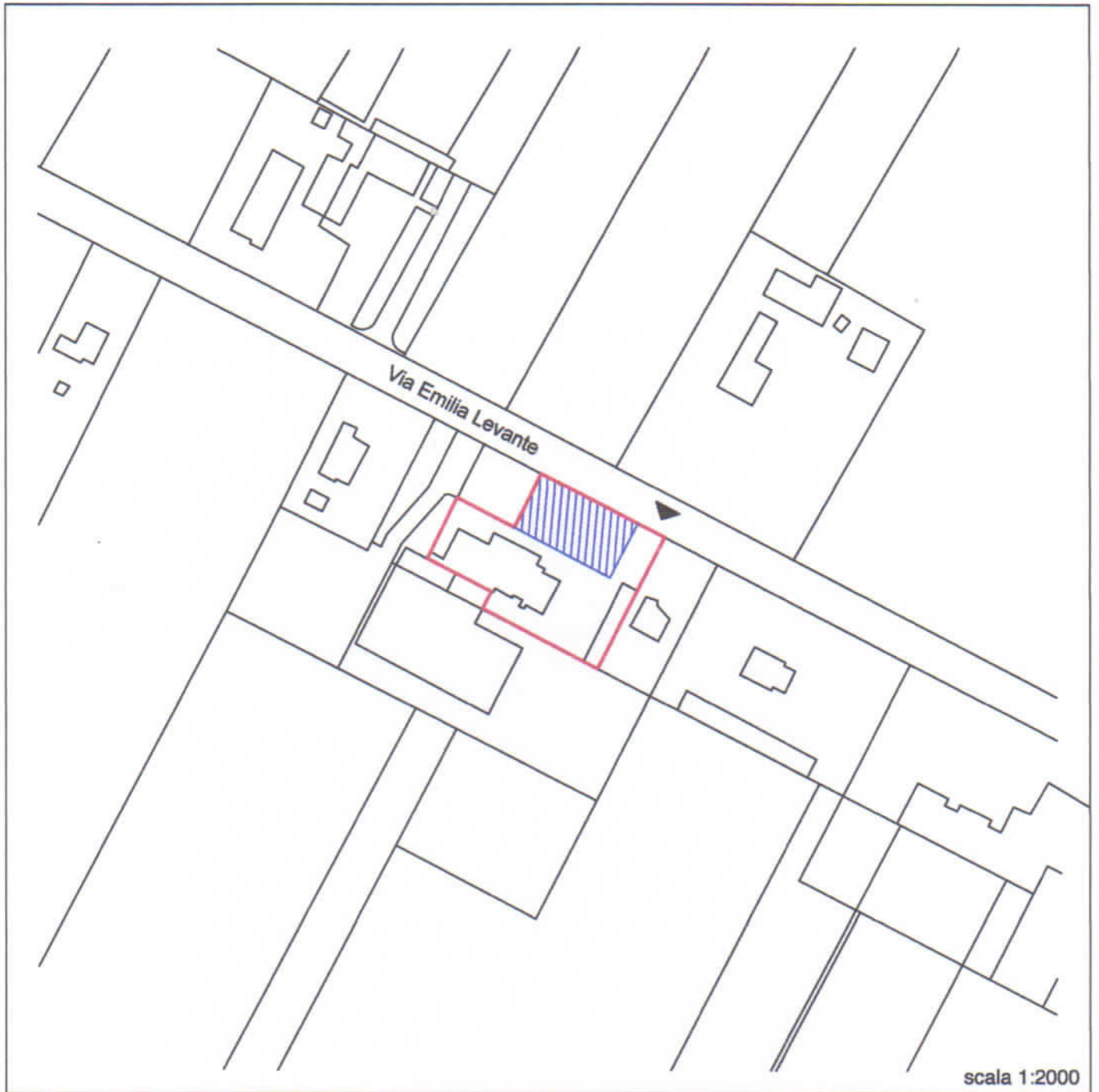
Unità immobiliari n. 30

Tributi erariali: 0,00


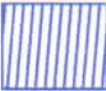

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

PLANIMETRIA STATO DI FATTO_SCHEDA R.40



Legenda

-  perimetro della scheda
-  area di concentrazione dei parcheggi
-  accesso carrabile da Via Emilia Levante



elena querzola architetto, via farini 23, faenza (ra)
+39 328 2475033 elena.querzola@libero.it p.iva 0232951039

PLANIMETRIA DI PROGETTO



Legenda



perimetro della scheda



area di concentrazione dei parcheggi per interventi eccedenti i 210 mq di Sul



superficie in cui ricavare i posti auto privati per interventi inferiori a 210 mq di Sul



accesso carrabile da Via Emilia Levante



elena querzola architetto, via farini 23, faenza (ra)
+39 328 2475033 elena.querzola@libero.it p.iva 0232951039

(*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Emilia Levante n. 30 (Stabile ex Cavallino) Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.4
Estensione dell'area	circa 2.920 mq
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a schede progetto]. (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B. Il commercio al dettaglio di cui al punto b3 è ammesso fino ad un massimo del 20% della Sul esistente. (*) Funzioni alberghiere/ricettive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera E. (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, solo se a servizio dell'attività e nella misura massima di 350 mq di Sul per ogni attività avente Sul minima di 150 mq fino ad un massimo di 3 unità immobiliari abitative. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.

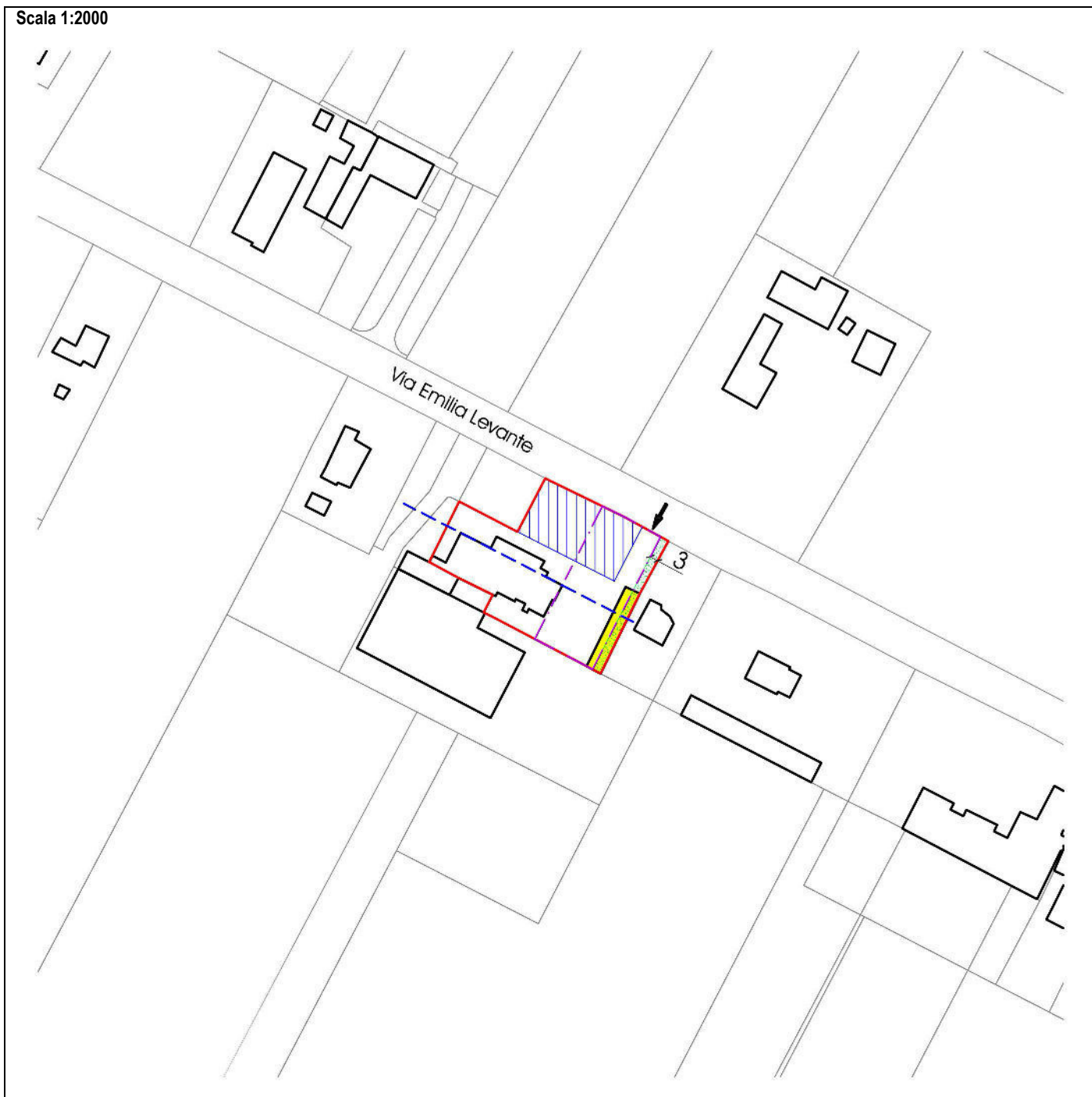
CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) E' consentito un ampliamento della Sul esistente per adeguamenti igienico-funzionali-impiantistici, fino a un massimo del 5%.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' ammesso il commercio al dettaglio fino al 30% della Sul esistente, nel rispetto delle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - demolizione delle autorimesse sul lato Forli; - realizzazione di una fascia attrezzata a verde alberato di larghezza non inferiore a 3 m, come indicato nella presente scheda grafica; - redazione della valutazione tecnica della sicurezza ai sensi delle Norme Tecniche vigenti con riferimento agli Stati Limite Ultimi dell'edificio esistente. Qualora la suddetta verifica tecnica evidenzi un livello di sicurezza inferiore al 60% della sicurezza richiesta per un edificio nuovo delle medesime caratteristiche, dovranno essere eseguiti gli interventi strutturali di miglioramento sismico necessari per il raggiungimento di almeno tale valore minimo. (-) L'ampliamento ammesso può estendersi fino al 10% della Sul esistente a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano acquisiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].








DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	(-) qualsiasi intervento eccedente la manutenzione straordinaria è subordinato alla realizzazione di un parcheggio di uso pubblico a gestione privata, attrezzato ed alberato, localizzato, così come indicato nella parte grafica della presente scheda, in fregio alla via Emilia e con soluzioni di continuità (quanto a materiali e organizzazione) con l'adiacente area adibita a parcheggio (realizzata con Concessione Edilizia n. 108/2003).
Dotazioni ecologiche ambientali	

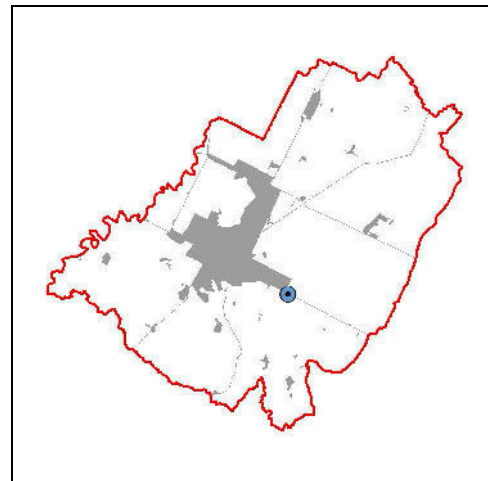
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	(*) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile sulla via Emilia Levante.
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	(*) Deve essere garantito un varco visivo libero da costruzioni di larghezza indicativa di 20 m come da scheda, che consenta dalla via Emilia Levante la permeabilità visiva del paesaggio agricolo circostante. Fermo restandone la consistenza, la localizzazione di tale varco potrà subire leggere modifiche in funzione della demolizione degli edifici incongrui o della compattazione dell'edificato.

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Limite di edificabilità
-  Area di concentrazione dei parcheggi
-  Manufatti da demolire con incentivi
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Varco visivo
-  Accesso carrabile da via Emilia Levante



(*) Elementi progettuali invarianti

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Emilia Levante n. 30 (Stabile ex Cavallino)	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.4
Estensione dell'area	circa 2.920 mq	
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a schede progetto]. (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68.	

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B. Il commercio al dettaglio di cui al punto b3 è ammesso fino ad un massimo del 20% della Sul esistente. (*) Funzioni alberghiere/ricettive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera E. (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, solo se a servizio dell'attività e nella misura massima di 350 mq di Sul per ogni attività avente Sul minima di 150 mq fino ad un massimo di 3 unità immobiliari abitative. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) E' consentito un ampliamento della Sul esistente per adeguamenti igienico-funzionali-impianstistici, fino a un massimo del 5%.

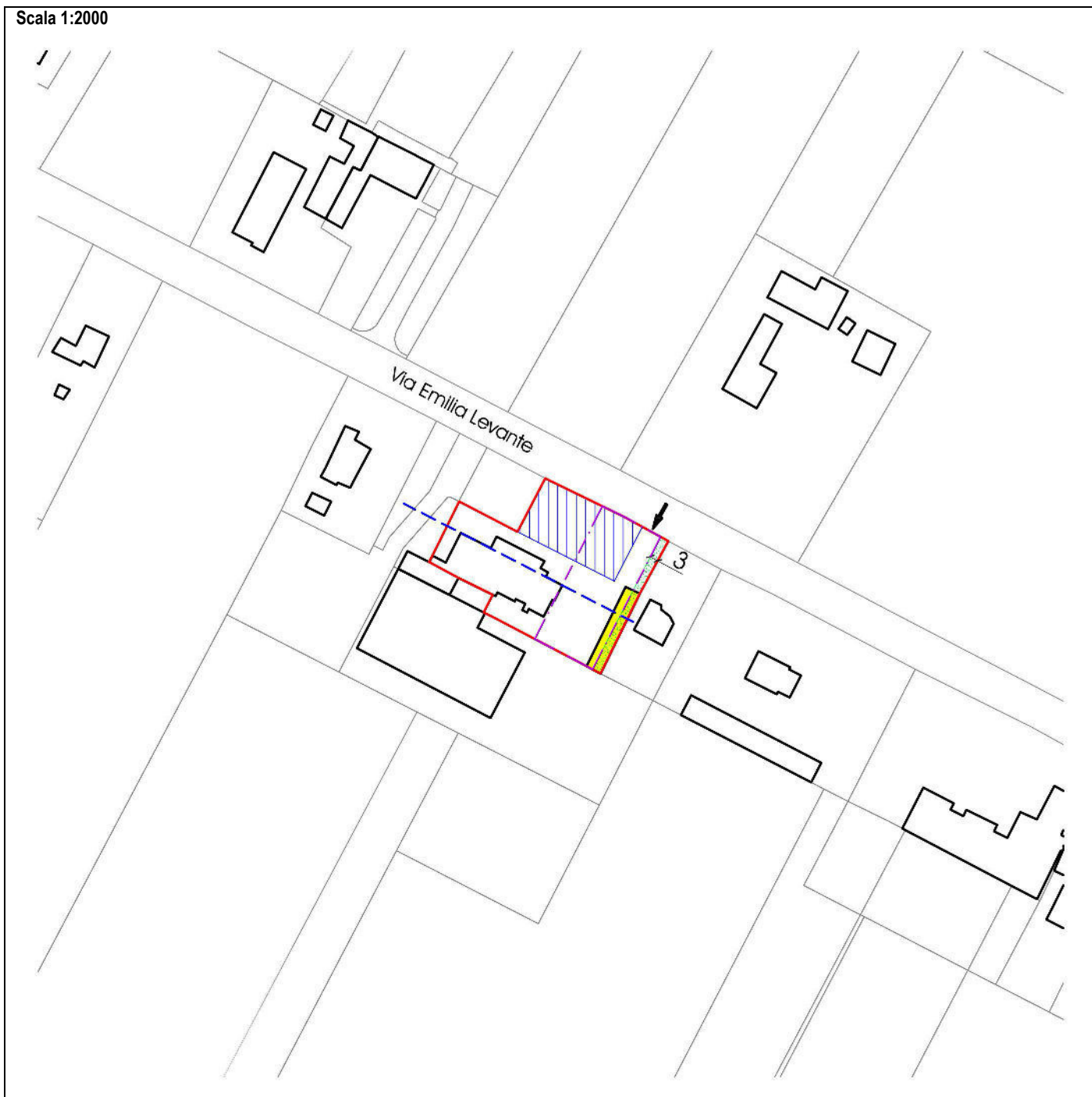
INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' ammesso il commercio al dettaglio fino al 30% della Sul esistente, nel rispetto delle seguenti condizioni: - demolizione delle autorimesse sul lato Forlì; - realizzazione di una fascia attrezzata a verde alberato di larghezza non inferiore a 3 m, come indicato nella presente scheda grafica; - redazione della valutazione tecnica della sicurezza ai sensi delle Norme Tecniche vigenti con riferimento agli Stati Limite Ultimi dell'edificio esistente. Qualora la suddetta verifica tecnica evidenzi un livello di sicurezza inferiore al 60% della sicurezza richiesta per un edificio nuovo delle medesime caratteristiche, dovranno essere eseguiti gli interventi strutturali di miglioramento sismico necessari per il raggiungimento di almeno tale valore minimo. (-) L'ampliamento ammesso può estendersi fino al 10% della Sul esistente a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano acquisiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	(*) Qualsiasi intervento eccedente la manutenzione straordinaria è subordinato alla realizzazione di un parcheggio di uso pubblico a gestione privata, attrezzato ed alberato, localizzato, così come indicato nella parte grafica della presente scheda, in fregio alla Via Emilia e con soluzioni di continuità (quanto a materiali e organizzazione) con l'adiacente area adibita a parcheggio (realizzata con Concessione Edilizia n. 108/2003) fermo restando che nel caso di attività di interesse pubblico (es. farmacie), è possibile soddisfare la relativa dotazione di parcheggi, fino ad un massimo di mq 210 di Sul, con le norme di cui all'art. 26.2 della Tav. P2 (parcheggi privati).
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	(*) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile sulla via Emilia Levante.
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	(*) Deve essere garantito un varco visivo libero da costruzioni di larghezza indicativa di 20 m come da scheda, che consenta dalla via Emilia Levante la permeabilità visiva del paesaggio agricolo circostante. Fermo restandone la consistenza, la localizzazione di tale varco potrà subire leggere modifiche in funzione della demolizione degli edifici incongrui o della compattazione dell'edificato.

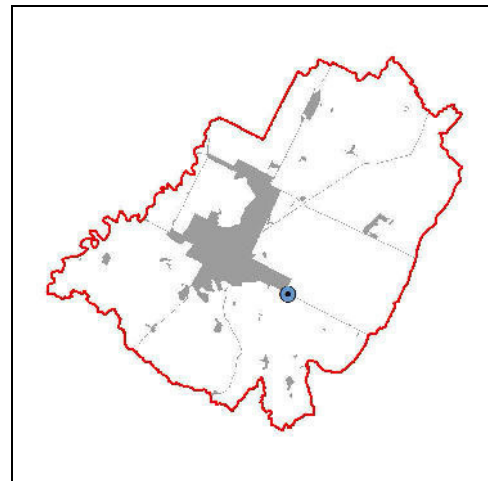


Scala 1:2000



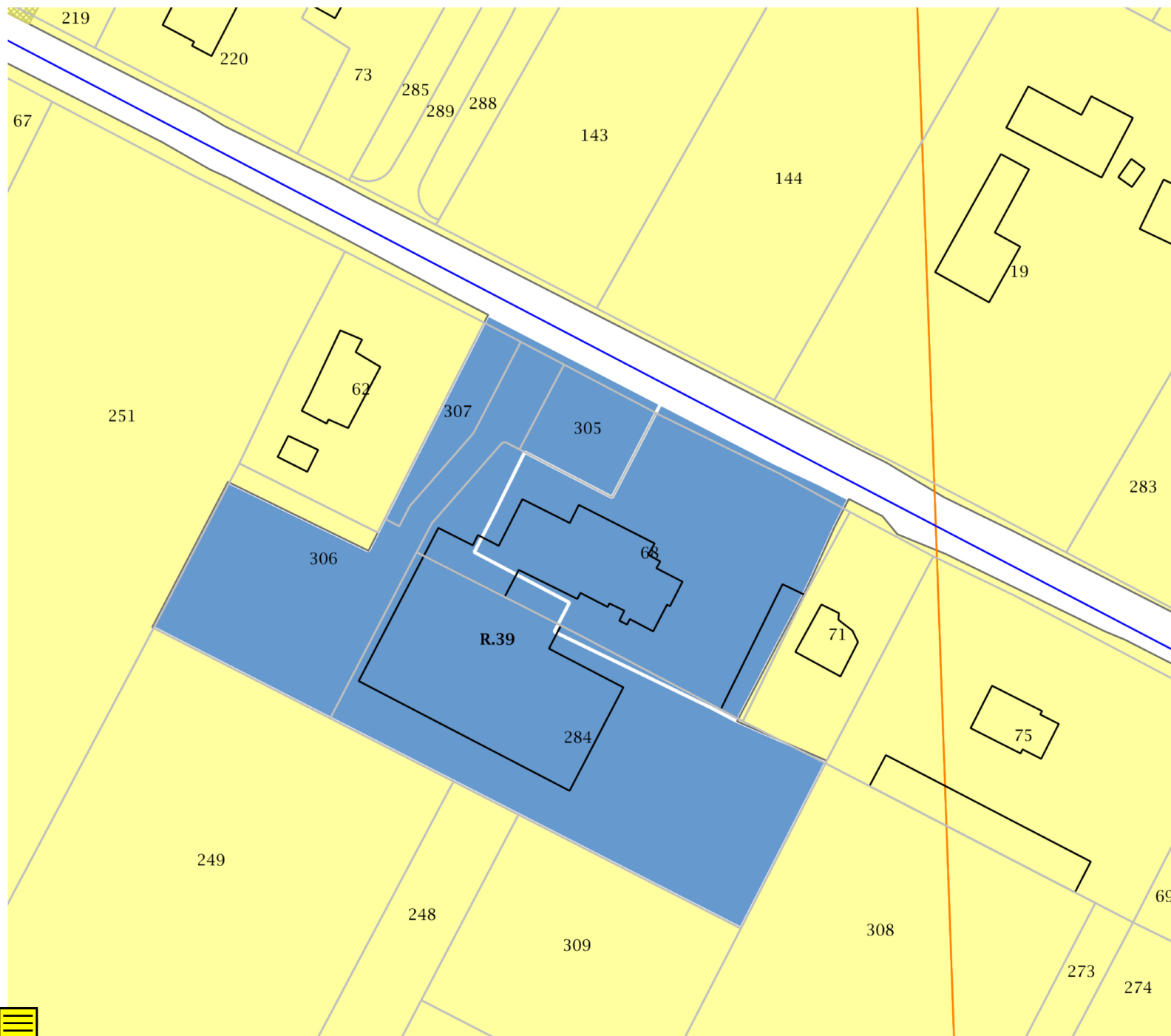
Legenda



































































-  Perimetro della scheda
-  Limite di edificabilità
-  Area di concentrazione dei parcheggi
-  Manufatti da demolire con incentivi
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Varco visivo
-  Accesso carrabile da via Emilia Levante





Legenda



-  **Ambiti_sottoposti_a_POC**
-  **Aree_ogg__strumenti_attuativi**
-  **Aree_per_conessioni_viarie**
-  **Complessi_di_valore_Cult_e_Test**
-  Disc_...del_Tessuti_Storici - Art. 6 - Edifici di valore culturale-testimoniale
-  Disc_...del_Tessuti_Storici - Art. 6 - Edifici significativi dell'architettura moderna
-  Disc_...del_Tessuti_Storici - Art. 6 - Edifici di valore storico-architettonico
-  Disc_...del_Tessuti_Storici - Art. 6 - Edifici di valore storico-architettonico di tipo monumentale
-  Disc_...del_Tessuti_Storici - Art. 6 - Centri Storici
-  Disc_...del_Territorio_Rurale - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura
-  Disc_...del_Territorio_Rurale - Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina
-  Disc_...del_Territorio_Rurale - Art. 14 Aree di valore naturale e ambientale
-  Disc_...del_Territorio_Rurale - Art. 15 - Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico
-  Disc_...del_Territorio_Rurale - Art. 16 - Ambiti agricoli periurbani
-  Disc_...del_Territorio_Rurale - Art. 17.2 - Agglomerati residenziali in territorio rurale
-  Disc_...del_Territorio_Rurale - Art. 17.3 - Aree produttive agricole consolidate
-  Disc_...del_Territorio_Rurale - Art. 17.4 - Aree rurali sottoposte a Schede progetto
-  Disc_...del_Territorio_Rurale - Art. 17.5 - Aree rurali di conservazione del verde privato
-  Disc_...del_Territorio_Rurale - Art. 17.6 - Attività estrattive
-  Disc_...del_Territorio_Urbano - Tessuti spontanei
-  Disc_...del_Territorio_Urbano - Tessuti ordinari
-  Disc_...del_Territorio_Urbano - Art. 9 - Ambito produttivo misto
-  Disc_...del_Territorio_Urbano - Art. 8 - Ambito produttivo specializzato
-  Disc_...del_Territorio_Urbano - Art. 11.6 - Aree prevalentemente commerciali
-  Disc_...del_Territorio_Urbano - Art. 11.5 - Aree urbane di conservazione del verde privato
-  Disc_...del_Territorio_Urbano - Art. 11.4 - Accordi urbanistici in corso
-  Disc_...del_Territorio_Urbano - Art. 11.3 - Aree oggetto di strumenti attuativi
-  Disc_...del_Territorio_Urbano - Art. 11.2 - Aree urbane sottoposte a Scheda progetto
-  Disc_...del_Territorio_Urbano - Art. 10 - Ambito misto di riqualificazione
-  **Distributori_di_carburante**
-  Dotazioni_Territoriali - Vetrina commerciale presso il casello autostradale di Faenza
-  Dotazioni_Territoriali - Zone per la viabilità
-  Dotazioni_Territoriali - Stazione di Faenza
-  Dotazioni_Territoriali - Art. 18.2 - Zone per la viabilità
-  Dotazioni_Territoriali - Art. 18.3 - Zone ferroviarie
-  Dotazioni_Territoriali - Art. 18.4 - Aree per attrezzature tecniche tecnologiche e altri servizi
-  Dotazioni_Territoriali - Art. 19.3 - Aree per attrezzature di interesse comune
-  Dotazioni_Territoriali - Art. 19.3 - Aree per il verde e lo sport
-  Dotazioni_Territoriali - Art. 19.3 - Aree per l'istruzione
-  Dotazioni_Territoriali - Art. 19.3 - Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico
-  Dotazioni_Territoriali - Art. 19.4 - Aree per attività culturali e per lo spettacolo
-  Dotazioni_Territoriali - Art. 19.4 - Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere
-  Dotazioni_Territoriali - Art. 19.4 - Aree per l'istruzione superiore all'obbligo
-  Dotazioni_Territoriali - Art. 19.4 - Aree per parchi pubblici urbani e territoriali
-  Dotazioni_Territoriali - Art. 20.2 - Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale
-  Dotazioni_Territoriali - Art. 20.3 - Reti ecologiche territoriali di connessione
-  Dotazioni_Territoriali - Art. 20.4 - Bacini di laminazione e casse di espansione
-  Dotazioni_Territoriali - Art. 20.5 - Aree verdi connesse alle infrastrutture per la mobilità
-  Dotazioni_Territoriali - Faenza fiera e centro sportivo
-  Dotazioni_Territoriali - Ospedale di Faenza
-  Dotazioni_Territoriali - Parco delle Arti e delle Scienze e distretto della logistica
-  Perimetro_Centro_Urbano - Art. 2.3 - Perimetro del centro urbano
-  Perimetro_borghetti_e_cave - Art. 17.2 - Agglomerati residenziali in territorio rurale
-  Perimetro_borghetti_e_cave - Art. 17.6 - Attività estrattive
-  **Perimetro_dei_Poli_Funzionali**
-  **Perimetro_del_Centro_Storico**
-  **QU_CTR5_RUE**
-  **RUE_Vestizioni__A_ - Fiumi**
-  **RUE_Vestizioni__A_ - Viabilità**
-  **RUE_Vestizioni__A_ - Edifici e manufatti**
-  **RUE_Vestizioni__A_ - Percorsi pedonali**
-  **Archi_Stradali_1**
-  **Confine_Comunale_1**
-  **Edifici_catastali**
-  **Particelle_catastali**
-  **Particelle_catastali_con_etichette (scala da 0 fino a 5000)**

Scale 1: 1,200

VISTO DEL FUNZIONARIO

Proposta n. 2018 / 1862
del SERVIZIO URBANISTICA*

OGGETTO: FAENZA - SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) SCHEDA RUE
R.40 "AREA DI VIA EMILIA LEVANTE N. 30 (STABILE EX CAVALLINO)" -
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, benchè la funzione sia stata conferita.

con l'apposizione del visto di regolarità attesta l'assenza di qualsiasi interesse finanziario e economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento.

Visto di regolarità a conclusione del procedimento istruttorio svolto.

Lì, 12/04/2018

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

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Proposta n. 2018 / 1862
del SERVIZIO URBANISTICA*

OGGETTO: FAENZA - SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) SCHEDA RUE
R.40 "AREA DI VIA EMILIA LEVANTE N. 30 (STABILE EX CAVALLINO)" -
APPROVAZIONE

Dato atto che 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, benchè la funzione sia stata conferita.

con l'apposizione del parere di regolarità tecnica attesta l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento;

Per i fini previsti dall'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 12/04/2018

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

Proposta n. 2018 / 1862
SERVIZIO URBANISTICA

OGGETTO: FAENZA - SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) SCHEDA RUE
R.40 "AREA DI VIA EMILIA LEVANTE N. 30 (STABILE EX CAVALLINO)" -
APPROVAZIONE

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del Servizio economico-finanziario

- 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. 122/2018 del 31/1/2018;
- 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 in merito ai quali si osserva che
-
-

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

Lì, 12/04/2018

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



Certificato di pubblicazione

Deliberazione di Giunta n. 59 del 12/04/2018

SERVIZIO URBANISTICA

Oggetto: FAENZA - SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) SCHEDA RUE R.40 "AREA DI VIA EMILIA LEVANTE N. 30 (STABILE EX CAVALLINO)" - 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 13/04/2018.

Li, 13/04/2018

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