



PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Settore Territorio - Via Zanelli 4 , 48018 Faenza (RA)
Telefono. +39 0546-691500 - fax 0546-691553
Istruttore del procedimento: Arch. Silvia Laghi tel. 0546-691554
Termine per la conclusione del procedimento gg. decorrente dal
Ufficio per la visione degli atti: Servizio PROGETTAZIONE URBANISTICA e AMBIENTALE

Prof. n. 61811 Cl. 06-02 Fasc. 11/2014

Faenza Il 11.12.2014

Spett.
Settore Lavori Pubblici
Servizio Edifici

SEDE

Oggetto: Area Fiera – specifiche in relazione al SIO approvato con atto di Consiglio U.R.F. n. 41 del 27.11.2014.

Le aree di Via Risorgimento di proprietà del Comune di Faenza, sede del Centro fieristico, sono identificate catastalmente al Foglio **131** Mappale n. **1223**, sono individuate dal **PRG** vigente del Comune di Faenza (approvato dalla G.P. con deliberazione n°. 397/22571 del 29.04.1998 e successive varianti) nell'elaborato grafico P2 - Tavoletta n. 33 (Ctr 1:5000) e nell'elaborato P3 - Schede normative di attuazione - Scheda n. 56 "Area Fiera" con la seguente destinazione urbanistica:

- Art. 12 "Zone urbane di trasformazione: Zone atipiche" – Art. 12.3.2 "Aree interessate da progetti specifici con valenza pubblica o di interesse della Amministrazione comunale";
- Scheda normativa di attuazione PRG n. 56 "Area Fiera".

Il quadro urbanistico riferito alle aree è il seguente :

- Il **PSC** vigente (Piano Strutturale Comunale) del Comune di Faenza (approvato con atto di Consiglio comunale n. 17 del 22.01.2010), identifica le aree nell'elaborato Tavola 3_13 con destinazione all'Art. 5.2 "Territorio urbanizzabile già pianificato" - "Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali" , prefigurando la possibile dismissione dell'area fieristica verso la ridestinazione residenziale o con usi ad essa compatibili.
- il **RUE** (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) adottato con atto C.U.R.F. n. 30 del 21.07.2014, identifica le aree nell'elaborato P3 Tavola 13.1 (1:5000) all'Art. 32.5 "Ambiti soggetti a POC". Come stabilito dal PSC (art. 5 comma 2) in attesa dell' approvazione del POC, l'area può trovare attuazione in base alle disposizioni del PRG vigente;
- il **SIO** (Schema di inquadramento operativo di cui all'art. 5.4 delle NdA del PRG) per la Scheda n. 56 "Area Fiera", (approvato con atto del Consiglio U.R.F. n. 41 in data 27.11.2014), suddivide l'area in due sub comparti A e B, in conformità alla strumentazione urbanistica vigente e dettagliando l'attuazione del **Sub comparto B** (di circa mq. 4540) nel seguente modo:
 - Conferma dell'Indice di fabbricabilità fondiaria (IF) della Scheda PRG n. 56 vigente, pari a 1,35 mc/mq. L'indice applicato sulla ST genera una potenzialità teorica massima pari a mc. 6.131. Il progetto edilizio definirà la volumetria effettivamente realizzabile, che sarà da computarsi in rapporto alle aree a standard corrisposte.

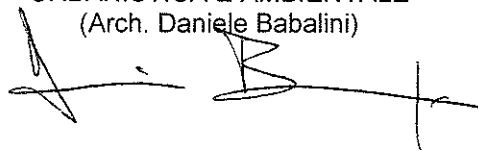
- La superficie fondiaria del lotto riservato alla edificazione, pari a circa mq. 2.840, è comprensiva delle aree per la viabilità pertinenziale di accesso.
- Qualora consentito dal RUE in fase di approvazione, sarà possibile localizzare su lotti della medesima proprietà una quota massima pari al 40% di tale edificabilità, a condizione che il lotto ricada all'interno della parte di città individuata dal RUE come Art. 10 "Ambito misto di riqualificazione". In tale caso, la quota di edificabilità sarà ammissibile anche in eccedenza rispetto ai parametri insediativi edificatori definiti dallo strumento_urbanistico generale per il lotto, ma dovrà rispettare integralmente le regole prestazionali ed i limiti circa le destinazioni d'uso insediabili.
- Destinazioni d'uso confermate quelle previste dalla Scheda di PRG vigente n. 56, come da Art. 12.5 delle NdA, con la seguente precisazione:
 - fino alla trasformazione dell'adiacente Sub comparto A sono escluse le funzioni di cui all'art. 3 lett. A) del PRG vigente "*Funzioni abitative e servizi strettamente connessi*". L'insediamento di tali usi, qualora compatibili con il nuovo contesto, potranno essere valutati una volta attuata la trasformazione del sub comparto A.
- Modalità attuative: Progetto Unitario esteso all'area perimetrata del sub comparto B e successivo titolo abilitativo diretto per l'edificazione nel lotto ad essa riservato.
- Aree da destinare a servizi pubblici (standard) indicate negli elaborati allegati al SIO come SUB B (1) e SUB B (2) : conferma dello standard richiesto dal PRG vigente (30 mq/100 mc. di cui almeno il 5% a parcheggio), con le seguenti precisazioni:
 - la realizzazione e richiesta di collaudo degli standard deve avvenire entro 2 anni dall'immissione in possesso dell'area riservata all'edificazione privata;
 - l'attuazione richiede che almeno 1.700 mq. siano realizzati e reperiti all'interno del sub comparto B, come individuati graficamente nell'allegato grafico planimetrico del SIO.
 - Le aree destinate a standard, essendo già di proprietà comunale, potranno essere messe a disposizione dell'attuatore senza la necessità di cessione.

Il lotto oggetto di edificazione che sarà oggetto del bando di appalto congiunto alla permuta è quello identificato con campitura azzurra nell'allegata planimetria desunta dal SIO di cui all'atto approvato con atto del Consiglio U.R.F. n. 41 in data 27.11.2014

Si evidenzia che il RUE è adottato ma non ancora approvato, determinando il conseguente regime di salvaguardia.

Distintamente

IL CAPO SERVIZIO PROGETTAZIONE
URBANISTICA E AMBIENTALE
(Arch. Daniele Babalini)



PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO
Settore Territorio - Via Zanelli 4 , 48018 Faenza (RA)
Telefono. +39 0546-691500 - fax 0546-691553
Istruttore del procedimento: Arch. Silvia Laghi tel. 0546-691554
Termine per la conclusione del procedimento gg. decorrente dal
Ufficio per la visione degli atti: Servizio PROGETTAZIONE URBANISTICA e AMBIENTALE



Prot. n. 61849 Cl. 06-01 Fasc. 1/2014

Faenza li 11.12.2014

Spett.
Settore Lavori Pubblici
Servizio Edifici
SEDE

Oggetto: destinazione urbanistica dell'area Fiera.

Si comunica che le aree individuate nell'estratto catastale Foglio n. 131 Mappale n. 1223, sono individuate dal PRG vigente del Comune di Faenza (*approvato dalla G.P. con deliberazione n°. 397/22571 del 29.04.1998 e successive varianti*) con le seguenti destinazioni urbanistiche:

A - PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE e successive varianti

- Foglio 131 Mappale 1223:
- Art. 12 "Zone urbane di trasformazione – Zone atipiche – Art. 12.3.2 "Aree interessate da progetti specifici con valenza pubblica o di interesse della Amministrazione comunale";
- Scheda di PRG n. 56 "Area Fiera".

Il suddetto mappale è altresì interessato dai seguenti elaborati di PRG:

- Tav. A - Relazione Illustrativa
- Tav. P2 - Progetto: Carta Tecnica Regionale (tavoletta n. 33)
- Tav. P3 - Progetto: Schede normative di attuazione (Scheda n. 56)

I mappali di cui sopra sono anche interessati dalle prescrizioni urbanistiche derivanti dalla lettura integrata e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione (Tav. P1).

B – REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO - ADOTTATO

- Foglio 131 Mappale 1223:
- Art. 32.5 "Ambiti sottoposti a POC".

I suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati del R.U.E. :

- Tav. P.3 - Tavole di Progetto (Scala 1:5.000) – Tavola 13.1
- Tav. C.1 - Relazione illustrativa
- Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli – (Tavola 13)

I mappali di cui sopra sono anche interessati dalle prescrizioni urbanistiche derivanti dalla lettura integrata e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione RUE (Tav. P.2).

La "Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli" costituisce una ricognizione di vincoli e prescrizioni, per i quali occorre puntuale verifica in sede di progetto.

Le norme sovra ordinate a carattere prescrittivo prevalgono sulle disposizioni del RUE.

Sono fatte salve le prescrizioni urbanistiche provenienti da norme dello Stato, Regione e Provincia.

Distintamente

per il dirigente
IL CAPO SERVIZIO
PROGRAMMAZIONE -CASA
(Arch. Mauro Benericetti)