



COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 296 del 30/12/2022

OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA SCHEDA DI RUE U.53 DENOMINATA "AREA DI VIA GASPARETTA (REDA)" SITA A REDA, FRAZIONE DI FAENZA. APPROVAZIONE.

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **trenta** del mese di **dicembre**, convocata per le ore 08:30, nella Residenza Municipale, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE**, alle ore **08:46**, a seguito di inviti regolarmente recapitati ai signori:

ISOLA MASSIMO	SINDACO	Presente	
FABBRI ANDREA	VICESINDACO-ASSESSORE		Assente
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. 7

Assenti n. 1

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) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA SCHEDA DI RUE U.53 DENOMINATA "AREA DI VIA GASPARETTA (REDA)" SITA A REDA, FRAZIONE DI FAENZA. APPROVAZIONE.

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

Normativa di riferimento

- Legge n. 1150 del 8.10.1942 "*Legge Urbanistica*" e s.m.i.;
- Legge n. 241 del 07.08.1990 "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*";
- 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 06.06.2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 15 del 30.07.2013 "*Semplificazione della disciplina edilizia*" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 24 del 21.12.2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*".

Richiamate le precedenti deliberazioni relativa alla Strumentazione urbanistica comunale:

- Piano Strutturale Comunale Associato (PSC) approvato con atto C.C. n. 17 del 22.01.2010, prot. 5761/2010;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Faenza, approvato con atto C.URF n. 11 del 31.03.2015 e successive varianti specifiche, che individua nell'elaborato Tav. "*P.1 - Schede progetto*", la scheda U.53 denominata "*Area di via Gasparetta*", disciplina specifica del comparto in oggetto.

Precedenti:

- presentazione dell'istanza relativa al Permesso di costruire convenzionato di cui ai prot. nn. 106837-106840-106841-106842-106844, trasmessa in data 30.12.2021 ed in seguito sospesa con prot. 21059/2022, in attesa della conclusione del procedimento relativo al presente SIO;
- nota con cui la proprietà ha presentato proposta di Schema di inquadramento operativo (SIO) per la Scheda RUE U.53 denominata "*Area di via Gasparetta (Reda)*" (prot. nn. 106822-106824-106826 del 30.12.2022 Class. 06-02 Fasc. 2022/04).

Premessa

La Scheda di RUE U.53 denominata "*Area di via Gasparetta*" disciplina la trasformazione dei mappali 273 e 275 foglio 108 situati nel centro urbano di Reda, finalizzandoli alla realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale. Tale scheda contiene "*elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2*" tra cui la dislocazione delle "*attrezzature e spazi collettivi*" facenti parte della sezione "*dotazioni territoriali*".

Richiamato l'art. 31.2 delle Norme di Attuazione del RUE intercomunale, il quale prevede 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, oltrechè 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.

Il progetto del SIO deve essere corredato dalla firma di tutti i proprietari. Nel caso in cui non vi sia la firma di alcuni proprietari, l'Amministrazione notifica ad essi il SIO, con invito a presentare memorie e documenti entro un termine non inferiore a trenta giorni; raccolti gli elementi istruttori, la Giunta delibera in merito all'approvazione del SIO.

[...]";

Pertanto la proprietà, con istanza di SIO prot. nn. 106822-106824-106826/2022, ha manifestato la necessità di delineare l'organizzazione funzionale del comparto, la cui attuazione è differita al citato Progetto unitario (PdC convenzionato), con l'obiettivo di definire la precisa conformazione e localizzazione del verde e delle restanti aree pubbliche.

Per l'esame della proposta di SIO in oggetto è stato convocato il Tavolo Tecnico Intersettoriale delle politiche comunali per la Sicurezza urbana del Comune di Faenza il quale di comune accordo ha raccolto le prescrizioni/considerazioni dei Servizi "Progettazione Infrastrutture", "Ambiente e manutenzione del verde", "Coordinamento Polizia municipale" e "Urbanistica - Ufficio di Piano" attraverso il verbale annotato agli atti con prot. 29910/2022, trasmesso al progettista con nota prot. 38785 del 10.05.2022.

La documentazione di progetto è inoltre stata esaminata dalla Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) dell'URF, nella seduta del 18.03.2022, il cui parere è stato raccolto nel verbale annotato al prot. 24368/2022 di seguito riportato: "Parere: Favorevole condizionato al recepimento delle indicazioni espresse dagli uffici in merito allo sviluppo ed alla distribuzione delle aree pubbliche".

Con nota prot. 60566/2022 il progettista ha trasmesso tramite PEC l'aggiornamento della documentazione progettuale, i cui contenuti sono stati esaminati in data 16 novembre 2022 in un incontro congiunto al quale hanno partecipato, oltre al progettista, i Servizi URF "Progettazione Infrastrutture", "Ambiente e manutenzione del verde" e "Urbanistica - Ufficio di Piano", nel corso del quale sono state emesse le seguenti prescrizioni tecniche:

Percorso pedonale e ciclopedonale:

- Il percorso pedonale deve abbracciare ad anello tutta l'area del comparto, attraversandone sinuosamente il verde pubblico e mettendo in comunicazione gli assi viari esistenti. Tale percorso deve accostarsi a latere di via Cupa, fino ad arrivare all'innesto del parcheggio, posto a lato del bacino di laminazione;
- In previsione della possibile attuazione di una rete ciclopedonale che qualifichi la frazione di Reda, il tratto che costeggia via della Cantina, oltre al tratto posto tra il comparto in oggetto ed il mappale 21 del foglio 108 avente destinazione "verde privato", devono avere larghezza pari a 2,5 mt. Tale percorso ciclopedonale deve essere realizzato in asfalto;
- Il percorso pedonale posto all'interno dell'area verde deve essere realizzato in calcestruzzo;
- I percorsi pedonali e ciclopedonali devono essere dotati di predisposizione per la eventuale futura realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica;
- I marciapiedi a servizio del parcheggio pubblico devono essere realizzati in asfalto.

Parcheggio:

- Deve essere verificata la dotazione di un posto auto per ogni potenziale unità immobiliare realizzata;

- Assicurare un adeguato percorso protetto ai fruitori degli stalli auto riservati alle persone con disabilità;
- Il parcheggio deve essere alberato, pertanto occorre progettare idonei spazi per la messa a dimora di alberature di terza grandezza (sviluppo massimo indicativo mt 8-15 mt);
- Al fine di evitare future interferenze con le alberature del parcheggio occorre installare corpi illuminanti sotto chioma, determinata rispetto alla massima grandezza/sviluppo delle alberature;
- Nel contesto di intervento deve essere valutata con gli uffici competenti l'adeguata collocazione della pensilina dedicata al trasporto pubblico.

Area verde:

- Tra via Gasparetta ed il percorso pedonale in calcestruzzo posto nell'area verde, occorre introdurre una adeguata fascia verde;
- Occorre rendere più graduale la scarpata evidenziata nell'area verde, dando un'adeguata continuità percettiva e funzionale allo stesso spazio verde;
- Si invita a prendere contatti con il Servizio Aree Verdi per meglio definire i contenuti e le attrezzature del progetto del verde pubblico.

Bacino di laminazione

- La progettazione del bacino, in quanto fruibile, deve risultare adeguatamente integrata con il contesto verde in cui si colloca, contenendo la pendenza delle sponde entro l'8%;
- Si evidenzia la possibilità di traslare il bacino in direzione di via Gasparetta per permettere l'eventuale incremento dei posti auto nel parcheggio di progetto.

Si richiama infine il parere prot. 81039/2022 inerente la gestione dei rifiuti urbani, favorevole alle seguenti prescrizioni:

"Vista la tipologia di raccolta dei rifiuti urbani, ovvero domiciliare porta a porta, è opportuno prevedere degli spazi di esposizione dei bidoni e con facile accesso dei mezzi di raccolta per il loro svuotamento.

Sulle aree che saranno oggetto della raccolta domiciliare integrale, considerando un po' di margine di distanza tra l'uno e l'altro, gli spazi di ingombro dei bidoni sono i seguenti:

- *Bidoni non carrellati, da 40 lt o 25 lt, i bidoni hanno dimensioni indicative di circa 40 cm x 42 cm circa (variabile con il modello), sarebbe opportuno tenere uno spazio di ingombro per l'esposizione di circa 50 x 50 cm circa cad. da considerare in caso di esposizione sui marciapiedi*
- *Bidoni non carrellati da 120 lt fino a 360 lt, per UND (UTENZE NON DOMESTICHE) o condomini, è opportuno considerare uno spazio di 70 cm in larghezza e 90 cm in profondità (ho considerato un bidone da 360 con dimensione 63 x 86 cm). I bidoni più piccoli hanno pressoché lo stesso ingombro in larghezza, mentre varia la profondità.*
- *Si tenga infine conto che anche durante l'esposizione dei contenitori questo avviene su marciapiedi, deve essere garantito il passaggio agevole sullo stesso marciapiedi anche con presenza dei contenitori."*

Le sopra citate prescrizioni devono essere recepite nel Permesso di Costruire convenzionato di cui ai prot. nn. 106837-106840-106841-106842-106844/2021, volto a dare attuazione alle previsioni in trattazione, attualmente sospeso ed il cui seguito è subordinato all'approvazione del presente SIO.

Considerato quanto sopra e vista l'istruttoria della Struttura proponente, è pertanto possibile procedere all'esame del provvedimento da parte della competente Giunta comunale.

Motivo del provvedimento

Considerate le finalità riportate in premessa, con il presente provvedimento viene prevista l'approvazione, ai sensi dell'art. 31.2 dello Schema di Inquadramento Operativo (SIO) relativo alla Scheda di RUE U.53 denominata "Area di via Gasparetta", nel rispetto delle prescrizioni formulate dalle strutture coinvolte nell'istruttoria.

Si da atto che la riattivazione del Permesso di Costruire convenzionato di cui ai prot. nn. 106837-106840-106841-106842-106844/2021 avverrà a seguito di trasmissione della documentazione aggiornata nel rispetto dei dettami della presente deliberazione.

Elaborati

La proposta si compone, oltre che della modulistica agli atti, dei seguenti elaborati esplicativi allegati alla presente deliberazione:

- All.1_Relazione tecnica di cui al prot. 106822 del 31.12.2021;
- All.2_Tav. 8 Planimetria di progetto di cui al prot. 60566 del 11.07.2022;
- Relazione istruttoria, documento conservato agli atti.

Esecuzione e competenza

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";

- l'atto del Consiglio URF n. 2 del 31.01.2019, vigente dal 1 aprile 2019, avente ad oggetto: "*Approvazione della revisione dello Statuto dell'Unione della Romagna Faentina*", in particolare l'art. 8 "*Competenze degli organi dell'Unione e dei Comuni*" al comma 5, ove si definisce che le decisioni inerenti "*funzioni attuative di piani e programmi deliberati dall'Unione che interessano esclusivamente il territorio di un solo Comune*" sono di competenza degli Organi del Comune;

- l'atto di Giunta URF n. 60 del 28.03.2019 avente ad oggetto: "*Indicazioni operative in materia di competenze degli organi a seguito della approvazione del nuovo statuto della Unione della Romagna Faentina*";

La competenza all'approvazione della proposta in oggetto risulta direttamente in capo alla Giunta comunale.

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

Pertanto,

LA GIUNTA COMUNALE

a 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 intercomunale, lo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) relativo alla Scheda di RUE U.53 denominata "*Area di via Gasparetta*", richiamando integralmente le prescrizioni tecniche formulate dalle strutture coinvolte nell'istruttoria e riportate nella precedente sezione "*premesse*", da assolvere come indicato di seguito in sede di successivo Permesso di costruire convenzionato;

2) di dare atto che l'attuazione del comparto di cui all'oggetto è differita al Progetto unitario presentato con istanza prot. nn. 106837-106840-106841-106842-10684 trasmessa in data 30.12.2021, coincidente con il "*Permesso di costruire*"

convenzionato” di cui dall’art. 19bis della L.R. 15/2013, istanza attualmente sospesa ed in attesa della conclusione del procedimento relativo al presente SIO;

3) di dare atto che la riattivazione dell’istanza prot. nn. 106837-106840-106841-106842-106844/2021 avverrà a seguito di trasmissione della documentazione aggiornata nel rispetto dei dettami della presente deliberazione;

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

5) 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;

6) 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;

7) 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. **67** del **30. 12. 2022**

IL SINDACO
ISOLA MASSIMO

IL SEGRETARIO GENERALE
CAMPIOLI PAOLO