

S T U D I O FIORE geom. VITO ANTONIO

T E C N I C O

A S S O C I A T O NATI geom. GIOVANNI

**archigeo**

PALMI arch. R O D O L F O

via della croce 17  
48018 faenza (ra)  
TEL 0546.664171  
FAX 0546.664170  
P.IVA 01223260397  
archigeo@archigeo.eu  
www.archigeo.eu



Firma dei tecnici ognuno per le proprie competenze

Arch. Rodolfo Palmi

angeli e brucoli architetti

corso matteotti 4/27 | 48018 faenza (ra) | p.i. 02403490390 | www.angeli-brucoli-architetti.it  
tel +39 0546 046646 | fax +39 0546 046647 | studio@angeli-brucoli-architetti.it

Firma dei tecnici ognuno per le proprie competenze

Nel processo edilizio si consiglia di utilizzare materiale ecologico, riciclabile ed attuare la raccolta differenziata e i materiali di risulta.



Il presente elaborato, ed opera intellettuale, è proprietà riservata: non può essere copiato/a o riprodotto/a senza autorizzazione. La riproduzione fotostatica del presente elaborato può dar luogo a dilatazioni: si consiglia la rilevazione diretta di misure geometriche. Elaborazione grafica con APPLE - Software VECTOR WORKS

**CENTERPLAST srl**  
**A.T.E. CENTER srl**  
**COM.PR.IT srl**  
**IMMOBILIARE MACC srl**  
**TECNO.PI snc**  
**PLAY GAMES srl**  
**MELANDRI PIER GIORGIO & C. snc**  
**SC di Sani Claudio**

*Progetto*

*per l'individuazione di sub-comparti  
(SIO Scheda di P.R.G. n. 136)*

**Relazione tecnica integrativa**

Comune di Faenza RA) - Via Granarolo - Via Proventa

Catasto Terreni Fg. 85 Mapp. 176-340-341-342-294-295-124-426

Aggior. n° 1 data: 31.05.13 Prog.: Palmi Collab.: Ilenia Prat.: CA 19

**2**

ATTUALE  
VARIATO  
COMPARATIVO  
**PROGETTO**  
APPROVATO  
BOZZE  
CANTIERE

## SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO INTEGRAZIONE

### Quadro normativo Vigente:

L'area oggetto di questa proposta di Schema di Inquadramento Operativo è ad oggi regolata dall'articolo 12 (zone urbane di trasformazione: ambiti urbani di trasformazione) del Piano Regolatore Generale del Comune di Faenza 1996 e dalla scheda di attuazione n. 136.

### Proprietà:

L'area regolamentata dalla scheda 136 del PRG '96 del Comune di Faenza, da ricerche catastali risulta essere suddivisa nelle seguenti proprietà:

- 1) Foglio 85, Mappale 176: **proprietario CENTERPLAST srl**
- 2) Foglio 85, Mappale 340: **proprietario A.T.E. CENTER srl**
- 3) Foglio 85 Mappale 341: **proprietario CENTERPLAST srl**
- 4) Foglio 85 Mappale 342: **proprietario CENTERPLAST srl**
- 5) Foglio 85 Mappale 294: **proprietario DEMANIO DELLO STATO**
- 6) Foglio 85 Mappale 295: **proprietario DEMANIO DELLO STATO**
- 7) Foglio 85 Mappale 124: **proprietario COM.PR.IT srl**
- 8) Foglio 85 Mappale 426 sub. 2: **proprietario TECNO.PI snc**
- 9) Foglio 85 Mappale 426 sub. 3: **proprietario IMMOBILIARE MACC srl**
- 10) Foglio 85 Mappale 426 sub. 4: **proprietario IMMOBILIARE MACC srl**
- 11) Foglio 85 Mappale 426 sub. 5: **proprietario IMMOBILIARE MACC srl**
- 12) Foglio 85 Mappale 426 sub. 6: **proprietario COM.PR.IT srl**
- 13) Foglio 85 Mappale 426 sub. 7: **proprietario PLAY GAMES srl**
- 14) Foglio 85 Mappale 426 sub. 11: **proprietario IMMOBILIARE MACC srl**
- 15) Foglio 85 Mappale 426 sub. 12: **proprietario IMMOBILIARE MACC srl**
- 16) Foglio 85 Mappale 426 sub. 13: **proprietario IMMOBILIARE MACC srl**
- 17) Foglio 85 Mappale 426 sub. 14: **proprietario IMMOBILIARE MACC srl**
- 18) Foglio 85 Mappale 426 sub. 15: **proprietario IMMOBILIARE MACC srl**
- 19) Foglio 85 Mappale 426 sub. 16: **proprietario IMMOBILIARE MACC srl**
- 20) Foglio 85 Mappale 426 sub. 17: **proprietario COM.PR.IT srl**
- 21) Foglio 85 Mappale 426 sub. 18: **proprietario MELANDRI PIER GIORGIO & C. snc**
- 22) Foglio 85 Mappale 426 sub. 19: **proprietario AGRILEASING spa**

### Nota:

Per il mappale 426 sub. 19 il titolare del contratto di leasing è SC di Sani Claudio.

### Storico delle trasformazioni avvenute:

Nell'area regolamentata dalla scheda di attuazione n. 136 le principali trasformazioni avvenute sono:

- 1) realizzazione sul mappale 176 di un edificio ad uso produttivo sede della stessa CENTERPLAST srl. La costruzione è iniziata nel 1987 ed è stata ultimata nel 1990. Le principali autorizzazioni edilizie che si sono succedute sono state:
  - a. Concessione Edilizia n. 228 del 17.06.1987
  - b. Concessione Edilizia n. 403 del 30.09.1987
  - c. Concessione Edilizia n. 516 del 02.12.1987
  - d. Concessione Edilizia n. 275 del 14.06.1989
  - e. Concessione Edilizia n. 302 del 21.06.1989
  - f. Concessione Edilizia n. 490 del 26.09.1990Successivamente al completamento dell'immobile le principali autorizzazioni edilizie ottenute sono le seguenti:
  - g. Concessione Edilizia n. 402 del 05.07.1991
  - h. Autorizzazione Edilizia n. 485 del 11.09.1992

- i. Concessione Edilizia n. 399 del 25.10.1993
  - l. Concessione Edilizia n. 337 del 11.10.1995
  - m. Concessione Edilizia n. 142 del 15.05.1996
  - n. Autorizzazione Edilizia n. 108 del 08.04.1997
  - o. Concessione Edilizia n. 356 del 07.10.1999
  - p. D.I.A. Prot. n. 1653 del 03.12.1999
  - q. D.I.A. Prot. n. 586 del 14.06.2004
  - r. Permesso di Costruire n. 95 del 13.06.2007
- 2) realizzazione sul Mappale 426 di un edificio ad uso produttivo da parte di COM.PR.IT srl.  
La costruzione è iniziata nel 2002 e completata nel 2006. Le principali autorizzazioni edilizie che si sono succedute sono state:
- a. Concessione Edilizia n. 407 del 14.10.2002
  - b. D.I.A. Prot. n. 1065 del 27.10.2003
  - c. D.I.A. Prot. n. 566 del 09.06.2004
  - d. D.I.A. Prot. n. 82 del 31.01.2006

#### **Atto d'obbligo in essere:**

In data 05.06.2002 le Società COM.PR.IT srl e CENTERPLAST srl hanno presentato pratica edilizia per la costruzione di un edificio produttivo su parte della scheda di attuazione n. 136. Per il rilascio dell'Autorizzazione Unica, con atto di Giunta Comunale n. 4265/424 del 14.09.2002 è stato redatto un Atto unilaterale d'obbligo (registrato dal Notaio Palmieri a Lugo il 02.10.2002 n. 1108 serie 2) in cui le due Società si impegnavano a:

- 1) cedere a titolo gratuito al Comune di Faenza, preventivamente al rilascio dell'agibilità del fabbricato di cui alla domanda di Concessione Edilizia prot. Ed. 674/2002 SUAP 726/2002, l'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Faenza Foglio 85 Mappale 341 e Mappale 342;
- 2) assumere a proprio carico entro 6 mesi l'onere della progettazione delle opere atte ad attrezzare la controstrada ed i parcheggi, insistenti sulle aree di cui al punto 1;
- 3) regolarizzare, contestualmente la cessione delle aree pubbliche di cui al punto 1, mediante sottoscrizione di atto di favore del Comune di Faenza, la servitù inerente le due fognature pubbliche esistenti in fregio alla Via Granarolo, sulla porzione di area della larghezza di mt. 10, individuata al Foglio 85 Mappale 176 (parte) e 340 (parte);
- 4) che il Comune possa realizzare la recinzione con modalità variabili in relazione ai vincoli che potrebbero evidenziarsi nel corso dei lavori e in relazione a eventuali problemi tecnici;
- 5) realizzare le opere sul Mappale 342 in conformità alla scheda di attuazione n. 136 all'atto dell'edificazione sul mappale 340;
- 6) rendersi disponibili ad eseguire i lavori sul Mappale 341, in conformità al progetto di cui al precedente punto 2, a scomputo degli oneri di urbanizzazione inerenti le concessioni da rilasciare sulle aree comprese all'interno della scheda di attuazione n. 136.

In seguito alla sottoscrizione dell'Atto d'obbligo, le Società firmatarie hanno presentato il progetto per l'esecuzione delle opere necessarie alla realizzazione del tratto di controstrada e uno Schema di Inquadramento Operativo per l'individuazione di sub-comparti e delle relative modalità attuative (Prot. n. 1166 del 10.10.2002).

Il progetto definitivo della controstrada è stato approvato in linea tecnica dal Consiglio Comunale del Comune di Faenza il 23.07.2009 verbale n. 196 prot. 3235.

#### **Proposta:**

Ad oggi la situazione è rimasta sostanzialmente invariata rispetto al 2009, non essendo ancora stati assolti tutti gli obblighi contratti nell'atto d'obbligo ed essendo ancora oggi le aree ricadenti nella scheda di attuazione n. 136 sottoposte ad autorizzazione Unica, ma dato che la situazione proprietaria è variata come anche lo stato di fatto dei luoghi (costruzione di un edificio produttivo sul Mappale 426), si è

ritenuto necessario presentare una integrazione allo Schema di Inquadramento Operativo precedentemente presentato, che aggiorni lo stato dei luoghi ad oggi.

I sottoscrittenti propongono di procedere con la cessione a titolo gratuito da parte di CENTERPLAST srl al Comune di Faenza delle aree di cui al punto 1 dell'Atto d'obbligo (Foglio 85 Mappale 341 e Foglio 85 Mappale 342). Contestualmente alla cessione delle aree, il Comune di Faenza renderà tutti i sub-comparti insistenti sull'area della scheda di attuazione n. 136 (Foglio 85 Mappale 176, Foglio 85 Mappale 340 e Foglio 85 Mappale 426) indipendenti ad autonomi tra loro nel poter richiedere ed ottenere titoli edificatori senza essere sottoposti ad autorizzazione unica. Dopo la cessione sarà anche possibile per la proprietà dell'immobile realizzato sul Mappale 426 Foglio 85 richiedere un certificato di agibilità definitivo.

L'onere per lo spostamento della recinzione su Via Granarolo resta a carico del Comune di Faenza; fino a quando la recinzione non verrà spostata, il Mappale 341 risulterà non accessibile, e la proprietà del Mappale 176 si farà carico della mera manutenzione ordinaria del verde.

Le cessioni, e l'abolizione dell'obbligo di autorizzazione unica non modificano in alcun modo né gli indici edificatori né la loro distribuzione tra i lotti. Restano confermate le possibilità edificatorie e la rispettiva normativa.

E' stata cura dei sottoscrittenti verificare che anche nel caso in cui il primo lotto oggetto di trasformazione sia il Mappale 340 Foglio 85, e che quindi venga realizzata prima la controstrada nel Mappale 342 che nel Mappale 341, sia possibile servire il lotto 340 con tutte le reti. Si allegano pareri preventivi degli enti.

Si allega l'integrazione contenente i seguenti elaborati:

- 1) Foto aerea
- 2) Planimetria catastale
- 3) Scheda di PRG
- 4) Step attuativi
- 5) Infrastrutture e reti tecnologiche
- 6) Distanze minime per l'edificazione

Si allegano i seguenti documenti:

- 1) Atto del consiglio comunale di Faenza prot. 3235/196 del 23/07/2009
- 2) Atto Unilaterale d'obbligo registrato dal Notaio Palmieri
- 3) Progetto definitivo per la realizzazione della controstrada
- 4) Richiesta di parere preventivo ad Acantho spa e relativo parere
- 5) Richiesta di parere preventivo ad Enel distribuzione e relativo parere
- 6) Richiesta di parere preventivo ad Hera spa e relativo parere
- 7) Richiesta di parere preventivo ad Italgas e relativo parere

Faenza, 31 maggio 2013

CENTERPLAST srl e A.T.E. CENTER srl  
Curatore Fallimentare Dott. Graffiedi Massimiliano

---

COM.PR.IT srl  
Legale Rappresentante Ugolini Lorena

---

angeli e brucoli architetti

corso matteotti 4/27 | 48018 faenza (ra) | p.i. 02403490390 | www.angeliebrucoliarchitetti.it  
tel +39 0546 046646 | fax +39 0546 046647 | studio@angeliebrucoliarchitetti.it

IMMOBILIARE MACC srl  
Legale Rappresentante Cavassi Annalisa

---

TECNO.PI snc  
Legale Rappresentante Pizzorno Silvio

---

PLAY GAMES srl  
Legale Rappresentante Giglio Sebastiano

---

MELANDRI PIER GIORGIO & C. snc  
Legale rappresentante Melandri Pier Giorgio

---

AGRILEASING spa  
Titolare contratto di Leasing SC di Sani Claudio

---

I Tecnici incaricati:

Studio Tecnico Associato ARCHIGEO  
Arch. Palmi Rodolfo

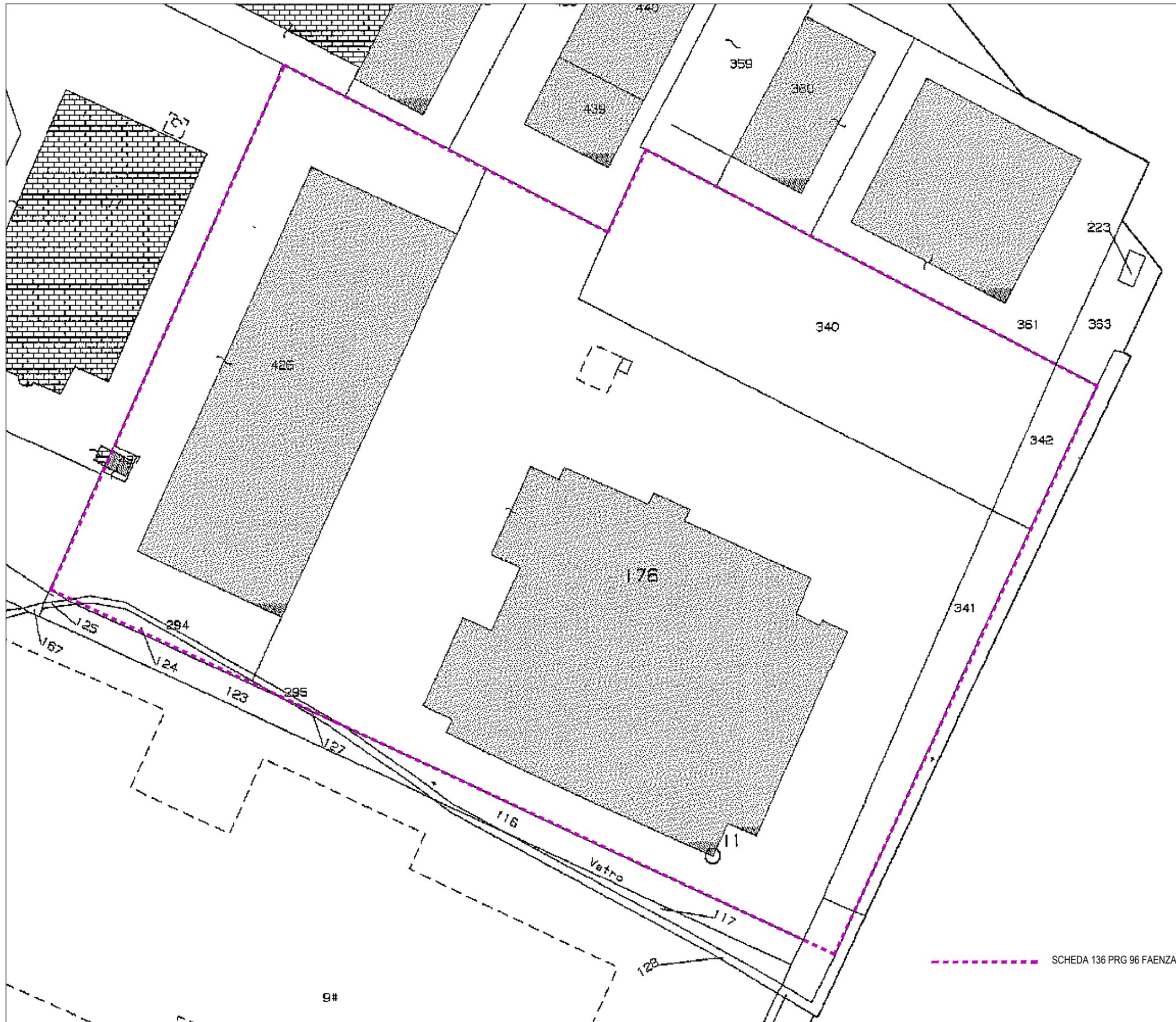
---

ANGELI e BRUCOLI Architetti

---

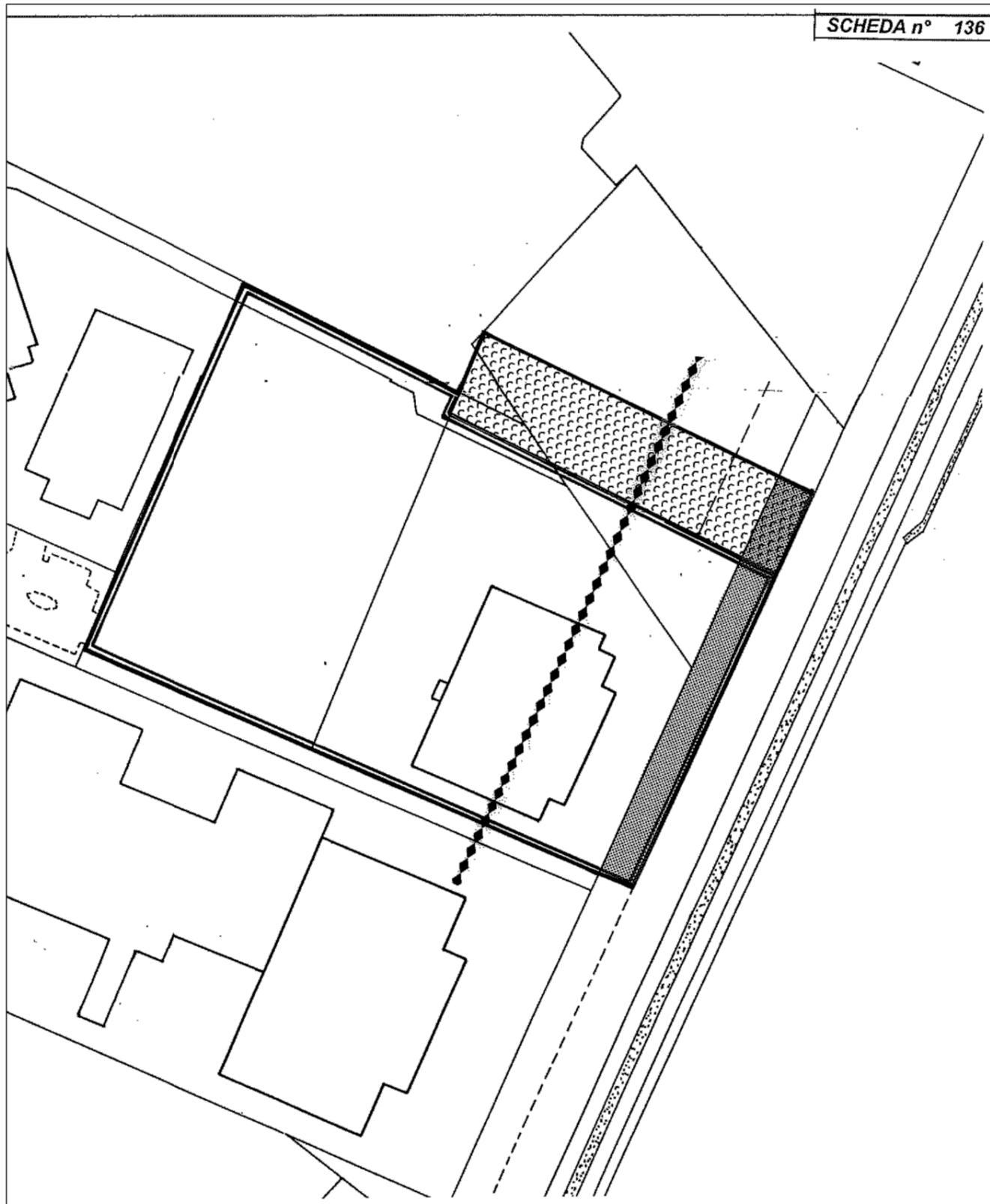


LE PROPRIETA' INCLUSE NELLA SCHEDA N° 136  
sup. territoriale totale: 34889 mq



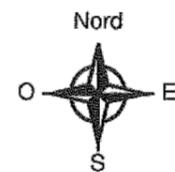
- FOGLIO 85 PARTICELLA 176  
superficie 19986 mq  
composto da:  
sub 3 - categoria D7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)  
sub 4 - categoria D7  
sub 5 - categoria D7  
sub 6 - categoria D7  
tutti i sub della particella 176 risultano intestati a Centerplast s.r.l. con sede a faenza
- FOGLIO 85 PARTICELLA 340  
superficie 5021 mq  
la particella 340 risulta intestata a A.T.E. center s.r.l. con sede a forli
- FOGLIO 85 PARTICELLA 341  
superficie 1081 mq  
la particella 341 risulta intestata a Centerplast s.r.l. con sede a faenza
- FOGLIO 85 PARTICELLA 342  
superficie 448 mq  
la particella 342 risulta intestata a Centerplast s.r.l. con sede a faenza
- FOGLIO 85 PARTICELLA 294  
superficie 67 mq  
la particella 294 risulta essere intestata al demanio dello stato (argine canale)
- FOGLIO 85 PARTICELLA 295  
superficie 23 mq  
la particella 295 risulta intestata al demanio dello stato (argine canale)
- FOGLIO 85 PARTICELLA 124  
la particella 124 risulta intestata a Immobiliare Macc srl con sede a Faenza
- FOGLIO 85 PARTICELLA 426  
superficie 8263 mq  
composto da:  
sub 2 - categoria D7 di proprietà di Leasimpresa s.p.a. con sede a Torino  
sub 3 - categoria C2 (Magazzini e locali di deposito) di proprietà di immobiliare macc srl con sede a faenza  
sub 4 - categoria C2 di proprietà di immobiliare macc srl con sede a faenza  
sub 5 - categoria C2 di proprietà di immobiliare macc srl con sede a faenza  
sub 6 - categoria D7 di proprietà di Com.pr.it.s.r.l. con sede a cesena  
sub 7 - categoria D7 di proprietà di giglio sebastiano nato a Lentini il 16/06/1967  
sub 11 - categoria C2 di proprietà di immobiliare macc srl con sede a faenza  
sub 12 - categoria C2 di proprietà di immobiliare macc srl con sede a faenza  
sub 13 - categoria C2 di proprietà di immobiliare macc srl con sede a faenza  
sub 14 - categoria C2 di proprietà di immobiliare macc srl con sede a faenza  
sub 15 - categoria C2 di proprietà di immobiliare macc srl con sede a faenza  
sub 16 - categoria C2 di proprietà di immobiliare macc srl con sede a faenza  
sub 17 - categoria D7 di proprietà di Com.pr.it.s.r.l. con sede a cesena  
sub 18 - categoria D7 di proprietà di Melandri Piergiorgio e c. snc. con sede a faenza  
sub 18 - categoria C3 (Laboratori per arti e mestieri) di proprietà di Agrileasing s.p.a. con sede a Roma

----- SCHEDA 136 PRG 96 FAENZA



LEGENDA

- Perimetro di intervento
- Perimetro area sottoposta a Piano Particolareggiato vigente
- Zona di completamento a prevalenza produttiva (art. 12.2.2)
- Fascia da attrezzare a parcheggio
- Limite di tutela del Canale Naviglio Zanelli (art. 17 PTPR)
- Ambito di riqualificazione architettonica e ambientale



Scala 1: 2000

Modalità attuative:

Concessione edilizia diretta (A) (\*)

Prescrizioni: (limitatamente alla zona di completamento a prevalenza produttiva - art. 12.2.2)

Falda idrica superficiale	in sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica (Tav. B1); tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Rischio idraulico	il progetto di trasformazione, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per gli eventuali adeguamenti della rete scolante.

Note:

- L'utilizzo degli indici sull'intero perimetro di intervento è subordinato alla verifica e cessione delle aree pubbliche, per la realizzazione della fascia da attrezzare a parcheggi, come indicato nella planimetria allegata.
- Nella zona di completamento, soggetta alla disciplina di cui all'art. 12.2.2 delle NdA, valgono le seguenti disposizioni:
- Descrizione sommaria delle opere pubbliche da realizzare:
  - \* Il 15% dell'intera area e, comunque, l'intera area indicata nella planimetria, va ceduta attrezzata per la realizzazione della controstrada e dei parcheggi.
- Nell'area soggetta alla disciplina urbanistica del Piano Particolareggiato "S. Silvestro" (PRG '80) valgono le seguenti disposizioni:
  - a) per quanto concerne la corresponsione degli oneri di urbanizzazione, collegati a concessioni edilizie, si fa riferimento alla convenzione del Piano Particolareggiato "S. Silvestro";
  - b) l'ampliamento della Sul prevista nel Piano Particolareggiato vigente, fino a raggiungere il 70% di superficie coperta rispetto alla Sf, sarà assoggettato alla sola corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria;
  - c) va prevista la controstrada nelle dimensioni di PRG; dovrà essere ceduta, pertanto, gratuitamente la relativa area non attrezzata a fronte dell'assolvimento totale e degli obblighi di dotazione dei parcheggi;
  - d) la realizzazione della controstrada sarà a carico dell'Amministrazione comunale, che dovrà provvedere, altresì, alla rimozione e al ripristino della recinzione esistente in fregio alla Via Granarolo, ivi compreso il raccordo le pavimentazioni esistenti;
  - e) la cessione delle aree va effettuato a semplice richiesta del Comune sulla base del progetto di opera pubblica e/o al momento dell'utilizzo degli indici eccedenti quelli previsti dal Piano Particolareggiato "S. Silvestro";
  - f) l'area resta disciplinata dalle norme del Piano Particolareggiato "S. Silvestro" fino alla realizzazione dello stesso; successivamente l'area viene ricompresa nella norma di cui all'art. 11.2.a delle NdA.
- Sul fronte delle due aree si applica anche la norma di cui all'art. 22 delle NdA (Ambiti di riqualificazione architettonica ed ambientale).

SCHEMA INQUADRAMENTO OPERATIVO

lo schema prevede i seguenti step attuativi:

- 1) i mappali F85 M341 e F85 M342 vengono ceduti all'amministrazione comunale da Centerplast s.r.l. a titolo gratuito
- 2) i tre lotti divengono autonomi e svincolati tra loro ai fini della richiesta di titoli edificatori
- 3) restano validi gli impegni sottoscritti dalle parti (Com.pr.it. s.r.l. e Centerplast s.r.l.) nell'Atto Unilaterale d'obbligo redatto dal notaio Palmieri e registrato a lugo il 02/10/2002 n1108 serie 2: il rilascio di un titolo edificatorio sul lotto 01 è subordinato alla realizzazione della porzione di controstrada antistante il lotto, la controstrada sarà realizzata secondo le indicazioni del progetto definitivo approvato in linea tecnica dal Consiglio Comunale di Faenza il 23/07/09 prot. n°3235 verbale n°196.



aree da attrezzare in conformità al "progetto per l'esecuzione delle opere necessarie alla realizzazione di un tratto di controstrada alla Via Granarolo" mq 646.78



aree da cedere all'amministrazione (F85 M342, M341) mq 1529



ambito di riqualificazione architettonica e ambientale



limite di tutela del canale zanelli



limite scheda n 136

F85 M 341

F85 M 342

Via Granarolo

Progetto Definitivo per "l'esecuzione delle opere necessarie alla realizzazione di un tratto di controstrada alla Via Granarolo" approvato in linea tecnica atto CC 196/3235 del 23/07/2009

lotto 03:  
mq 8263  
F85 M426

lotto 01:  
mq 5021  
F85 M340

lotto 02:  
mq 19986  
F85 M176

Il progetto definitivo per l'esecuzione delle opere necessarie alla realizzazione di controstrada alla via Granarolo prevede che tutti i sottoservizi passino sotto la controstrada. Allo stato attuale il lotto 02 è allacciato a tutte le reti, sono stati chiesti pareri preventivi agli enti (HERA, ENEL, ITALGAS, ACANTHO, TELECOM) circa l'allacciabilità del lotto 01 anche prima del tombinamento della porzione di fosso interente il mappale 341. I pareri sono stati tutti positivi (vd pareri allegati)



- tracciato per l'allaccio alla rete a fibre ottiche
- tracciato per l'allaccio alle reti hera
- tracciato per l'allaccio alla rete enel
- tracciato per l'allaccio alla rete gas

Acque meteoriche: è possibile chiedere lo scarico nel fiume Vetro per le acque meteoriche, a patto di realizzare una vasca di prima pioggia

- ambito di riqualificazione architettonica e ambientale
- limite di tutela del canale zanelli
- limite scheda n 136



Mappale 340

superficie fondiaria: 5021 mq  
 area massimo ingombro: 3040 mq

nota:  
 in base all'art. 2.14 del Prg del Comune di Faenza  
 sono possibili distanze dai confini minori di quelle  
 indicate alle condizioni dettate dal medesimo  
 articolo.

- ambito di riqualificazione architettonica e ambientale
- - - limite di tutela del canale zanelli



# COMUNE di FAENZA

Prot. n. 3235

## ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Verbale n. 196

Oggetto: **SCHEDA DI P.R.G. N. 136 "AREA DI VIA GRANAROLO 2". APPROVAZIONE IN LINEA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DI UN TRATTO DI CONTROSTRADA LUNGO LA VIA GRANAROLO**

L'anno duemilanove, il giorno ventitre del mese di luglio (23.07.2009), alle ore 20,55 nella Sala Consiliare, si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, il Consiglio Comunale.

- |                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| 1. CASADIO Bruno          | 16. GADDONI Raffaele  |
| 2. SAVELLI Lino           | 17. ROMANATO Gabriele |
| 3. MAMMINI Matteo         | 18. LEPORESI Vittorio |
| 4. GALASSI Debora         | 19. GHINASSI Vittorio |
| 5. BERTOZZI Nadia         | 20. RESTA Graziano    |
| 6. CARBONI Elena          | 21. MUSCA Cosimo      |
| 7. SAVORANI Gianfranco    | 22. RIDOLFI Raffaella |
| 8. LASI Francesco Antonio | 23. BUCCI Gilberto    |
| 9. LIVERANI Pierino       | 24. PIOLANTI Danicle  |
| 10. DALMONTE Savino       | 25. ALPI Medardo      |
| 11. CATTANI Alessandro    | 26. MARTINO Mario     |
| 12. DAPPORTO Anna Maria   | 27. MARIANI Susanna   |
| 13. TANESINI Emanuele     | 28. TINI Gregorio     |
| 14. MONTANARI Picirino    | 29. BAGNOLINI Tiziana |
| 15. BARNABE' Riccardo     | 30. VISANI Alberto    |

**Risultano assenti** al momento dell'adozione della presente deliberazione i Sigg.: Tanesini - Cattani - Dapporto - Romanato - Savelli - Savorani - Ghinassi - Resta - Musca - Bucci - Mariani

E' assente il Sindaco **Ing. Claudio CASADIO**

Presiede il Consigliere Anziano **Prof. Bruno CASADIO**

Assiste il Vice Segretario Generale **Avv. Deanna BELLINI**

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è pubblica

**OGGETTO: Scheda di PRG n. 136 "Area di Via Granarolo 2".  
Approvazione in linea tecnica del progetto definitivo  
per l'esecuzione delle opere necessarie alla  
realizzazione di un tratto di controstrada lungo la Via  
Granarolo**

===== \*\*\* =====

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

**Precedenti**

- Atto G.P. n.397/22571 del 29.04.1998 di approvazione della Variante Generale al PRG e successive varianti specifiche.
- Atto di G.C. n. 4265/424 del 24.09.2002 avente per oggetto: Scheda di PRG n. 136 "Area di Via Granarolo 2". Definizione impegni a carico delle Società Centerplast e COM.PR.IT.

**Normativa di riferimento**

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 "Legge Urbanistica" e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge regionale n. 47 del 7 dicembre 1978 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Legge regionale n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 9 del 28 febbraio 2006.

**Premessa**

Le società Centerplast e COM.PR.IT sono proprietarie di un'area sita i Via Granarolo n. 169 ricompresa nella scheda di PRG n. 136 che prevede tra l'altro:

- a *La cessione preventiva ad ogni intervento edilizio, delle aree poste in fregio alla Via Granarolo da destinare a contro-strada e parcheggi pubblici per collegare le aree pubbliche esistenti (comparto "S. Silvestro") con quelle in corso di realizzazione (comparto "Il Triangolo")*
- b *La realizzazione sull'area individuata con il mappale 342, delle opere atte ad attrezzare la contro-strada ed i parcheggi, all'atto della edificazione sul mappale 340.*

In data 05.06.2002 le Società COM.PRI.IT. srl e CENTERPLAST srl hanno presentato pratica edilizia per la costruzione di edificio produttivo su parte della scheda n. 136. Per il rilascio dell'autorizzazione unica, con atto di G.C. n. 4265/424 del 24.09.2002 è stata approvata la bozza di atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto in data 27.09.2002 Rep. 284621 - Notaio Palmieri, con il quale le due società, ciascuna per le proprie competenze, si sono obbligate:

- 1) *a cedere, a titolo gratuito al Comune di Faenza, preventivamente al rilascio dell'agibilità del fabbricato di cui alla domanda di Concessione Edilizia prot. Ed. 674/2002 SUAP 726/2002 l'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Faenza, al Foglio 85 con i mappali 341 et 342;*
- 2) *ad assumere a proprio carico, entro il termine di mesi 6, l'onere per la progettazione delle opere atte ad attrezzare la controstrada ed i parcheggi, insistenti sulle aree di cui al punto 1), secondo le indicazioni degli enti preposti ed in accordo con l'amministrazione Comunale, compreso il computo metrico-estimativo;*

Comune di Faenza - Settore Territorio  
Servizio Progettazione Urbanistica-Ambientale  
Data: 20/10/2006  
Firma: [firma]

3) a regolarizzare contestualmente alla cessione delle aree pubbliche di cui al punto 1), mediante sottoscrizione di atto a favore del Comune di Faenza, la servitù inerente le due fognature pubbliche insistenti in fregio alla Via Granarolo, sulla porzione di area, della larghezza di m. 10,00, individuata al Foglio 85 mappale 176 (parte) e 340 (parte) ;

4) a che il Comune possa realizzare la recinzione con modalità variabili in relazione ai vincoli che potrebbero evidenziarsi nel corso dei lavori e in relazione a eventuali problemi tecnici;

5) a realizzare le opere sul mappale 342, in conformità alla Scheda di Attuazione n. 136, all'atto della edificazione sul mappale 340;

6) a rendersi disponibili ad eseguire i lavori, parte di essi, sul mappale 341, in conformità al progetto di cui al precedente punto 2, a scomputo degli oneri di urbanizzazione inerenti le concessioni da rilasciare sulle aree comprese all'interno della Scheda di P.R.G. n. 136.

(omissis).....

### **Motivo del provvedimento**

Per assolvere agli obblighi di cui in premessa, le società hanno presentato il progetto per l'esecuzione delle opere necessarie alla realizzazione del tratto di controstrada.

E' stata organizzata una conferenza dei servizi in data 02.08.2007 durante e successivamente alla quale sono stati espressi i seguenti pareri:

- Comune di Faenza – Settore LLPP.: parere favorevole con prescrizioni;
- Comune di Faenza – Settore P.M.: parere favorevole;
- Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale: parere favorevole con prescrizioni;
- SNAM: parere favorevole con modifiche e prescrizioni;
- HERA Luce: parere favorevole con prescrizioni;
- HERA Fibre ottiche: parere favorevole con prescrizioni;
- HERA Acquedotto e fognature: parere favorevole con prescrizioni;
- TELECOM: parere favorevole;
- ITALGAS: parere favorevole;
- ENEL: parere favorevole;

Successivamente SNAM ha provveduto a proprie spese allo spostamento del metanodotto in pressione, presente nell'area da tombinare, dall'altro lato della Via Naviglio, eliminando quindi il relativo importo dai lavori previsti in carico all'Amministrazione Comunale.

In data 02.07.2008 è stato effettuato il deposito sismico ai sensi di legge del progetto di tombinamento del "Fosso Vetro" necessario per la realizzazione della controstrada.

Ora, raccolti tutti i pareri e le prescrizioni dettate dai vari Enti, occorre approvare gli elaborati di progetto allegati alla presente delibera come parte integrante e sostanziale, dopo aver acquisito i pareri della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e dell'apposita Commissione Consigliare per l'Assetto del Territorio.

Tale approvazione solleva così le Società Centerplast e Comprit dall'obbligo previsto dalla scheda n. 136 in ordine alla presentazione del progetto di tombinamento (punto 2 degli impegni di cui all'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 27.09.2002 Rep. 284621 - Notaio Palmieri) e si potrà successivamente procedere alla cessione all'Amministrazione Comunale delle aree interessate dal tombinamento (mappale 341 mq. 1081 e 342 mq. 448 del Foglio 85 per complessivi mq. 1529) e alla realizzazione da parte di Centerplast del tratto di tombinamento di propria competenza.

Per quanto riguarda i punti 3, 4 e 5 del suddetto atto unilaterale d'obbligo, le società potranno perfezionare gli atti necessari mentre gli impegni riportati al punto 6 non possono più essere rispettati stante le nuove disposizioni legislative date dal D. Lgs. n. 163/2006.

Elaborati

Il provvedimento in oggetto è costituito dalle seguenti tavole:

- Tav. 1 - Attuale - Relazione Tecnica;
- Tav. 2 - Attuale - Inquadramento catastale, Inquadramento generale, scheda urbanistica;
- Tav. 3 - Attuale - Documentazione fotografica, punti di vista;
- Tav. 4 - Attuale - Rilievo planoaltimetrico, sezioni, rete fognaria, rete utenze, illuminazione e verde pubblico;
- Tav. 5 - Variato - Rilievo planoaltimetrico, sezioni, rete fognaria, rete utenze, illuminazione e verde pubblico;
- Tav. 5a - Variato – Struttura c.a.
- Tav. 5b - Variato – Struttura c.a. – Relazione tecnica “B”, Relazione di calcolo “C” – Relazione sulle fondazioni “E”;
- Tav. 6 - Variato – Stralci attuativi – collegamenti controstrada/Via Granarolo;
- Tav. 7 - Variato – Capitolato descrittivo illuminazione pubblica - Capitolato descrittivo verde pubblico;
- Tav. 8 - Variato – Computo metrico estimativo

Pareri:

Il provvedimento è stato sottoposto al parere di:

- **Settore Lavori Pubblici:** parere con prescrizioni Prot. 749 – 2/UR/2/04 del 08.07.2009;
- **Commissione Consigliare Assetto del Territorio:** parere favorevole espresso nella seduta del 14.07.2009;

Tutto ciò premesso e considerato,

- Visti i pareri favorevoli espressi, a norma dell'art. 49, 1° comma del D.lgs n.267 del 18.08.2000, in ordine alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile;

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**DELIBERA**

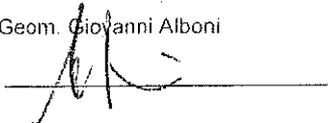
- 1) Approvare in linea tecnica il progetto definitivo per l'esecuzione delle opere necessarie alla realizzazione di un tratto di controstrada lungo la Via Granarolo, nelle risultanze dei seguenti elaborati:

- |  |               |
|--|---------------|
| Tav. 1 - Attuale - Relazione Tecnica;  | <b>AII. A</b> |
| Tav. 2 - Attuale - Inquadramento catastale, Inquadramento generale, scheda urbanistica;                                | <b>AII. B</b> |
| Tav. 3 - Attuale - Documentazione fotografica, punti di vista;   | <b>AII. C</b> |
| Tav. 4 - Attuale - Rilievo planoaltimetrico, sezioni, rete fognaria, rete utenze, illuminazione e verde pubblico;      | <b>AII. D</b> |
| Tav. 5 - Variato - Rilievo planoaltimetrico, sezioni, rete fognaria, rete utenze, illuminazione e verde pubblico;      | <b>AII. E</b> |
| Tav. 5a - Variato – Struttura c.a.   | <b>AII. F</b> |
| Tav. 5b - Variato – Struttura c.a. – Relazione tecnica “B”, Relazione di calcolo “C” – Relazione sulle fondazioni “E”; | <b>AII. G</b> |
| Tav. 6 - Variato – Stralci attuativi – collegamenti controstrada/Via Granarolo;  | <b>AII. H</b> |
| Tav. 7 - Variato – Capitolato descrittivo illuminazione pubblica - Capitolato descrittivo verde pubblico;              | <b>AII. I</b> |
| Tav. 8 - Variato – Computo metrico estimativo  | <b>AII. L</b> |

dando atto che l'importo delle opere di cui sopra risulta quantificato in circa Euro 500.000 al netto dell'IVA.

- 2) Dare atto che il sopradescritto progetto definitivo si compone di due stralci funzionali che interessano i terreni che saranno trasferiti in proprietà al Comune di Faenza (Foglio 85 mapp.li 341 e 342). Tali opere dovranno essere realizzate dai seguenti soggetti attuatori, nel rispetto degli elaborati di cui al precedente punto 1, secondo la seguente ripartizione:
- Comune di Faenza Euro 321.706,07 iva esclusa
  - Titolari dell'intervento edilizio da realizzare sul mappale 340 Euro 178.299,93 iva esclusa
- 3) Dare atto che è stato previsto apposito stanziamento di bilancio per Euro 400.000,00 nel Piano degli Investimenti 2009/2011 al Cap. 34197 denominato "Completamento controstrada Via Granarolo" Anno 2010 – Titolo 2 Funzione 08 Servizio 01 Intervento 01;
- 4) Dare atto che:
- l'approvazione di cui sopra costituisce adempimento al punto 2 dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 27.09.2002 Rep. 284621 - Notaio Palmieri;
  - il perfezionamento, da parte delle più volte citate Società, attraverso specifico atto degli impegni di cui ai punti 3, 4 e 5 e l'avvenuta cessione delle aree di cui al punto 1 consentirà all'Amministrazione Comunale di procedere nel perfezionamento dell'agibilità del fabbricato edificato con Permesso di Costruire n. 407/2002 (Prot. Edil. 674/2002) e successive varianti;
  - gli impegni riportati al punto 6 non possono più essere rispettati stante le nuove disposizioni date dal D. Lgs. n. 163/2006.
- 5) Dichiarare l'immediata esecutività del provvedimento, a termini del comma 4, art. 134 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, stante l'urgenza di definire con tempestività i rapporti derivanti dal presente provvedimento.

A norma dell'art. 49 – 1° comma del D. lgs n.267 del 18.08.00, SI ATTESTA, per l'atto in oggetto:

<p>a) la regolarità tecnica</p> <p>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO:</p>  <p>IL CAPO SETTORE TERRITORIO:</p>  <p>IL CAPO SETTORE LAVORI PUBBLICI:</p>	<p>Geom. Giovanni Alboni</p>  <p>Arch. Ennio Nonni</p>  <p>Ing. Luigi Cipriani</p> 
<p>b) la regolarità contabile</p> <p>p. Il Dirigente del Settore Finanziario D.ssa Cristina Randi</p> <p>Il Dirigente del Settore Affari Generali Dott. Giuseppe Neri</p>	 

\\fpu-ppisch\_136-via granarolo 2-centerplast\090710 del cc\_ approv progetto doc

---

**OGGETTO: Scheda di P.R.G. n. 136 "Area di Via Granarolo 2". Approvazione in linea tecnica del progetto definitivo per l'esecuzione delle opere necessarie alla realizzazione di un tratto di controstrada lungo la Via Granarolo**

**Ass. CALLEGARI:** "Questa delibera pone all'attenzione dei consiglieri un aspetto legato alla trasformazione di una scheda, la n. 136 "Area di Via Granarolo".

Credo non sarà passato inosservato il fatto che lungo la Via Granarolo, sul lato sinistro, per chi viaggia dal centro verso Granarolo, c'è una parte di controstrada che non è completa. Questa parte, che si affaccia sulla scheda n. 136, con l'approvazione definitiva di questo progetto, può essere definitivamente completata. Infatti la proprietà della scheda, le ditte CENTERPLAST e COM.PRI.IT., hanno presentato il progetto definitivo, che è allegato alla delibera per l'approvazione.

Di fatto, con l'approvazione di questo progetto e con la suddivisione dei lavori, delle opere per il completamento della controstrada in parte in carico al Comune di Faenza e in parte alla proprietà, sarà possibile appunto la realizzazione di questa opera e sarà possibile l'agibilità dei capannoni che sono stati costruiti in attuazione della scheda di P.R.G. già dal 2002, perché così prevedeva la normativa di attuazione della scheda del P.R.G."

**Cons. TINI:** "Le aziende CENTERPLAST e la COM.PRI.IT. hanno presentato un progetto per il completamento della controstrada su Via Granarolo il cui valore complessivo è di circa 500.000 euro + IVA.

Dopo che il Consiglio Comunale avrà approvato il progetto in due stralci: il primo per 321.000 euro, parte del Comune di Faenza; il secondo per 178.000 euro parte dei privati, la società potrà perfezionare gli atti per il trasferimento delle aree necessarie per il tombinamento, l'identificazione della servitù di fognatura e l'eventuale realizzazione dei lavori previsti nel secondo stralcio.

Questi adempimenti consentiranno poi al Comune di collaudare queste opere e rilasciare l'agibilità ai capannoni costruiti nel 2002."

**Cons. MAMMINI:** "Solamente per aggiungere che questo è un intervento molto atteso dai lavoratori che gravitano in quella zona che, tra l'altro, darebbe continuità alla controstrada, eliminando anche situazioni di attraversamenti pedonali o carrabili pericolosi perché chi si deve spostare da una zona all'altra adesso è costretto a passare sulla Via Granarolo.

Auspichiamo che ben presto si possa finanziare questo progetto che abbiamo acquisito gratuitamente dalla CENTERPLAST, che però ora è da finanziare con fondi comunali, quindi auspichiamo che al più presto si possa partire coi lavori."

Nessun altro avendo chiesto la parola, il **Presidente** nomina a scrutatori i Cons. Galassi, Montanari, Ridolfi, indi pone ai voti per alzata di mano la presente deliberazione, che risulta approvata a maggioranza riportando la seguente votazione:

Consiglieri presenti n. 19; Votanti n. 19;

Voti favorevoli n. 15 Uniti nell'Ulivo  
PRCS  
Verdi

Astenuti n. 4 Forza Italia-PDL  
La tua Faenza-UDC  
AN-PDL  
Lega Nord.

Il **Presidente** chiede ed ottiene, con votazione palese a maggioranza [15 voti favorevoli (Uniti nell'Ulivo, PRCS, Verdi), 4 astenuti (Forza Italia-PDL, La tua Faenza-UDC, AN-PDL, Lega Nord) dai 19 consiglieri presenti e votanti], l'immediata esecutività del presente provvedimento.

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

---

Il sottoscritto Vice Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio;

**certifica**

- che copia della presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Faenza per 15 giorni consecutivi dal 30.07.2009 al 14.08.2009;
- che copia della presente deliberazione verrà ripubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Faenza per 15 giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_;
- Che la presente deliberazione:
  - è esecutiva il giorno \_\_\_\_\_ decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione
  - è divenuta esecutiva nel giorno della sua adozione, per dichiarazione di immediata eseguibilità

Faenza, li 27 luglio 2009

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

---

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2011

Data: 05/07/2011 - Ora: 12.27.27 Fine

Visura n.: T208524 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di FAENZA ( Codice: D458)</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Provincia di RAVENNA</b>										
<b>Unità immobiliare</b>		<b>Foglio: 85 Particella: 341</b>										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		85	341				area urbana		1081 m <sup>2</sup>		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2009 n. 17013 .1/2009 in atti dal 17/12/2009 (protocollo n. RA0177491) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
<b>Indirizzo</b>												
VIA GRANAROLO n. 169 piano: T;												
<b>INTESTATO</b>												
N. DATI ANAGRAFICI												
1 CENTERPLAST S.R.L. CON SEDE IN FORLI												
DATI DERIVANTI DA del 10/07/2001 n. 4456.1/2001 in atti dal 10/07/2001 (protocollo n. 119868)												
CODICE FISCALE 00716990403*												
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta`												

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2011

Data: 05/07/2011 - Ora: 12.28.15

Fine

Visura n.: T209215 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>FAENZA</b> ( Codice: <b>D458</b> )	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>RAVENNA</b>	
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: <b>85</b> Particella: <b>342</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		85	342				area urbana		448 m²		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2009 n. 17013 .1/2009 in atti dal 17/12/2009 (protocollo n. RA0177491) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo: VIA GRANAROLO n. 169 piano: T;											

## INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	CENTERPLAST S.R.L. CON SEDE IN FORLI'			00716990403*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA					
del 10/07/2001 n. 4456.1/2001 in atti dal 10/07/2001 (protocollo n. 119868)					

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2011

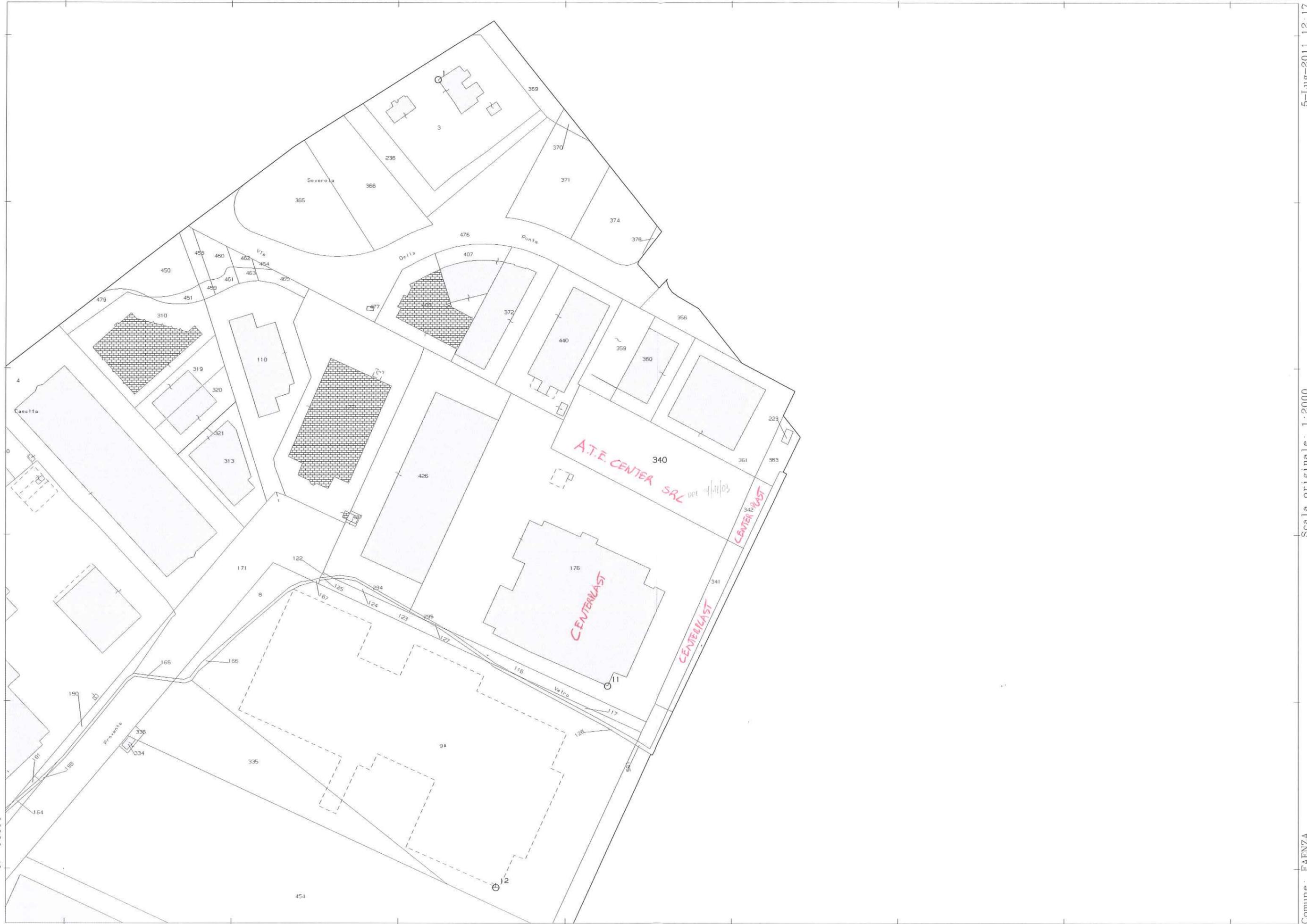
<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>FAENZA</b> ( Codice: <b>D458</b> )
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>RAVENNA</b>
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: <b>85</b> Particella: <b>340</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
<b>1</b>		<b>85</b>	<b>340</b>				<b>area urbana</b>		<b>5021 m<sup>2</sup></b>		FRAZIONAMENTO del 10/07/2001 n. 4456. 1/2001 in atti dal 10/07/2001 (protocollo n. 119868) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI
Indirizzo <b>VIA GARIBALDI piano: T.</b>											

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
<b>1</b>	A.T.E. CENTER - S.R.L. con sede in FORLI'		<b>03322320403*</b>	(1) Proprieta per l/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/2003 Nota presentata con Modulo Unico n. 18463. 1/2003 in atti dal 01/01/2004 Repertorio n. : 305427 Rogante: PALMIERI VINCENZO Sede: LUGO COMPREAVENDITA				

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



**SCHEDA n° 136: AREA DI VIA GRANAROLO 2****Art.12 - Zone urbane di trasformazione: Ambiti urbani di trasformazione.****Modalità attuative:**

Concessione edilizia diretta

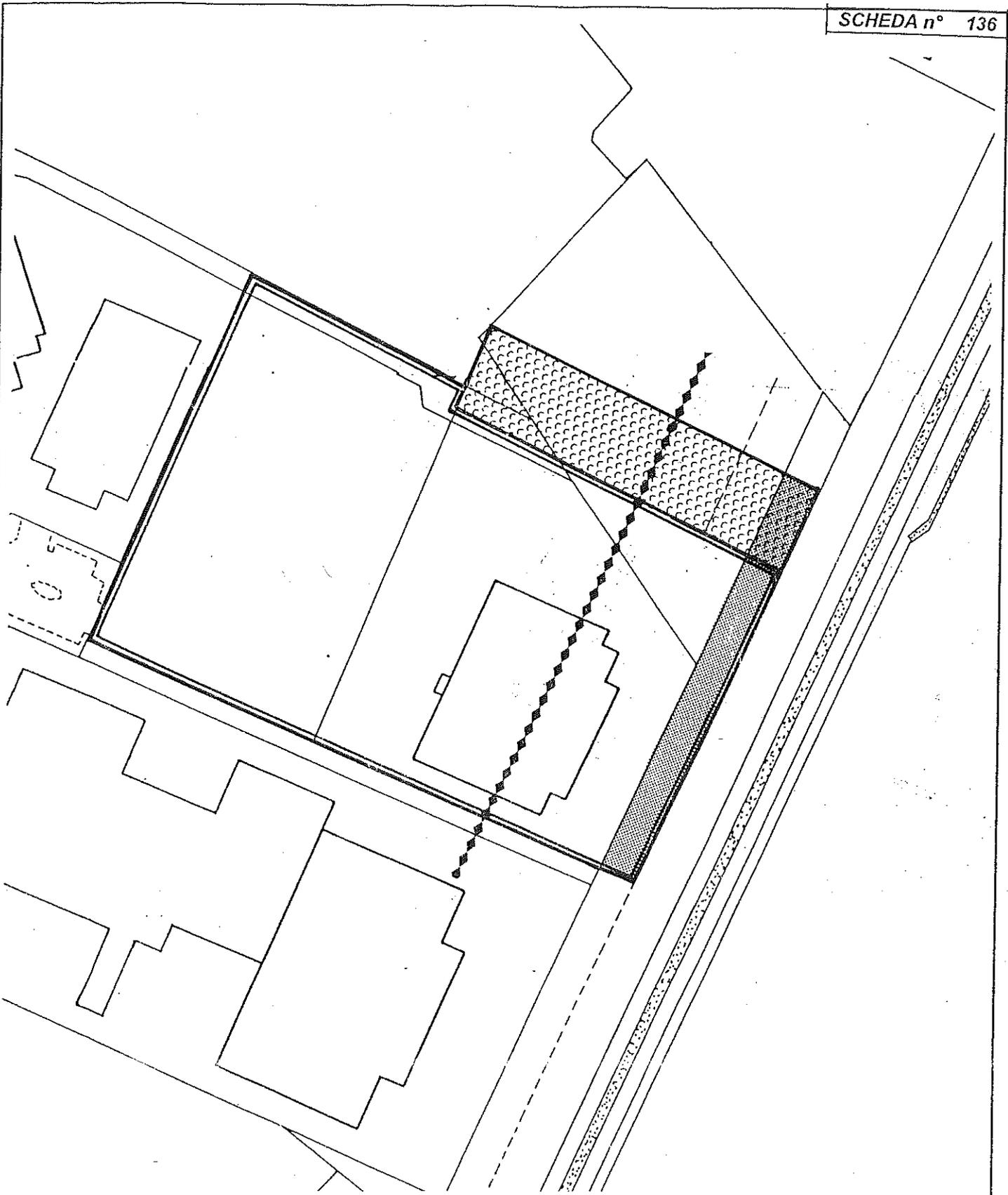
(A) (\*)

**Prescrizioni: (limitatamente alla zona di completamento a prevalenza produttiva - art. 12.2.2)**

Falda idrica superficiale	in sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica (Tav. B1); tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Rischio idraulico	il progetto di trasformazione, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per gli eventuali adeguamenti della rete scolante.

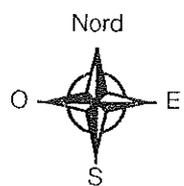
**Note:**

- L'utilizzo degli indici sull'intero perimetro di intervento è subordinato alla verifica e cessione delle aree pubbliche, per la realizzazione della fascia da attrezzare a parcheggi, come indicato nella planimetria allegata.
- Nella zona di completamento, soggetta alla disciplina di cui all'art. 12.2.2 delle NdA, valgono le seguenti disposizioni:
  - Descrizione sommaria delle opere pubbliche da realizzare:
    - \* Il 15% dell'intera area e, comunque, l'intera area indicata nella planimetria, va ceduta attrezzata per la realizzazione della controstrada e dei parcheggi.
- Nell'area soggetta alla disciplina urbanistica del Piano Particolareggiato "S. Silvestro" (PRG '80) valgono le seguenti disposizioni:
  - a) per quanto concerne la corresponsione degli oneri di urbanizzazione, collegati a concessioni edilizie, si fa riferimento alla convenzione del Piano Particolareggiato "S. Silvestro";
  - b) l'ampliamento della Sul prevista nel Piano Particolareggiato vigente, fino a raggiungere il 70% di superficie coperta rispetto alla Sf, sarà assoggettato alla sola corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria;
  - c) va prevista la controstrada nelle dimensioni di PRG; dovrà essere ceduta, pertanto, gratuitamente la relativa area non attrezzata a fronte dell'assolvimento totale e degli obblighi di dotazione dei parcheggi;
  - d) la realizzazione della controstrada sarà a carico dell'Amministrazione comunale, che dovrà provvedere, altresì, alla rimozione e al ripristino della recinzione esistente in fregio alla Via Granarolo, ivi compreso il raccordo le pavimentazioni esistenti;
  - e) la cessione delle aree va effettuato a semplice richiesta del Comune sulla base del progetto di opera pubblica e/o al momento dell'utilizzo degli indici eccedenti quelli previsti dal Piano Particolareggiato "S. Silvestro";
  - f) l'area resta disciplinata dalle norme del Piano Particolareggiato "S. Silvestro" fino alla realizzazione dello stesso; successivamente l'area viene ricompresa nella norma di cui all'art. 11.2.a delle NdA.
- Sul fronte delle due aree si applica anche la norma di cui all'art. 22 delle NdA (Ambiti di riqualificazione architettonica ed ambientale).



**LEGENDA**

-  Perimetro di intervento
-  Perimetro area sottoposta a Piano Particolareggiato vigente
-  Zona di completamento a prevalenza produttiva (art. 12.2.2)
-  Fascia da attrezzare a parcheggio
-  Limite di tutela del Canale Naviglio Zanelli (art. 17 PTPR)
-  Ambito di riqualificazione architettonica e ambientale



Scala 1: 2000

Le aree, gli immobili e i relativi volumi acquisiti a vario titolo dal Comune nell'ambito di strategie urbanistiche e che non costituiscono standard urbanistici, ai sensi delle leggi vigenti, formano un patrimonio disponibile, finalizzato a molteplici azioni di interesse generale, ivi comprese quelle per il risanamento igienico, ambientale, paesaggistico e quelle per le trasformazioni patrimoniali.

## **Art. 12 - ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE (A)**

**12.1** Il piano classifica zone urbane di trasformazione le parti di territorio per le quali, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.

Le tavole di piano in scala 1:5000 individuano le zone di trasformazione a cui fanno riferimento specifiche schede normative per le aree più significative.

Le schede normative individuano uno o più tra i seguenti elementi: il tipo di strumento attuativo, le aree di concentrazione dell'edificato, le aree minime da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione di servizi, la monetizzazione in casi specifici di aree per servizi, gli indici riferiti all'ambito o a più ambiti, le considerazioni sugli edifici esistenti, ogni altro parametro utile a caratterizzare la specificità del luogo d'intervento.

Quando non altrimenti specificato dalle schede normative valgono le norme di cui all'art. 5 [attuazione del PRG].

Fatti salvi casi specifici indicati nelle schede normative, su tutti gli edifici esistenti prima della trasformazione prevista dal PRG sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione; non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Le zone urbane di trasformazione si suddividono nelle sottozone di cui ai punti che seguono:

### **12.1.1 Ambiti urbani di trasformazione**

Sono rappresentati dagli ambiti territoriali per i quali - con apposite schede normative - sono previste regole specifiche di trasformazione e riqualificazione.

### **12.2 Zone di completamento**

Sono rappresentate da piccoli lotti di terreno, attorno ai quali esistono tutte le opere di urbanizzazione, sui quali si ritiene opportuno proporre l'edificazione per ricucire o integrare la maglia urbana.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

Altezza massima 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici.

#### **12.2.1 Zone di completamento a prevalenza residenziale (\*)**

Sono quelle indicate in cartografia con la lettera R.

Tali zone sono classificate come zone omogenee B secondo il D.l. 1444/68 e la l.u.r.

Non sono consentite, oltre il 30% del volume potenziale, le attività di cui ai punti b2, b4 e il commercio al dettaglio di cui al punto b3 dell'art. 3 [destinazioni d'uso].

Sono escluse da tali zone le funzioni di cui alle lettere C e D dell'art. 3.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria sono di 1,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, 1,85 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e di 2,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le zone indicate in cartografia rispettivamente con le sigle RA, RB, RC.

#### **12.2.2 Zone di completamento a prevalenza produttiva (\*)**

Sono quelle indicate in cartografia con la lettera P.

Tali zone sono classificate come zone omogenee D secondo il D.l. 1444/68 e la l.u.r.

Per le zone di completamento a prevalenza produttiva è consentito il commercio al dettaglio fino al 10% della Sul esistente o di progetto, assicurando un minimo di 50 mq per ogni unità immobiliare esistente al 31.12.1995, a condizione che venga assolta integralmente, anche in caso di cambio d'uso, la quota di aree per servizi pubblici - prevista al comma 5.8, 5.9 e 5.11; tali aree, anche se già esistenti, dovranno essere progettate al fine di renderle alberate e agevolmente fruibili dal pubblico, anche per quanto riguarda la loro visibilità; la funzione residenziale è ammessa nel limite massimo di 350 m<sup>2</sup> di Sul, per ogni attività della Sul minima di 150 m<sup>2</sup>, purché a servizio dell'attività stessa.

L'indice di utilizzazione fondiaria è di 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Per interventi che interessano nuovi insediamenti alberghieri e direzionali comportanti aumento di carico urbanistico sono fissate le dotazioni minime di standards pubblici nelle quantità di cui al comma 8 dell'art. 5 [attuazione del PRG] da reperire con le seguenti modalità:

- 40% di aree da destinare a parcheggi pubblici all'interno del comparto;
- la restante parte da reperire nei modi previsti dall'art. 5.



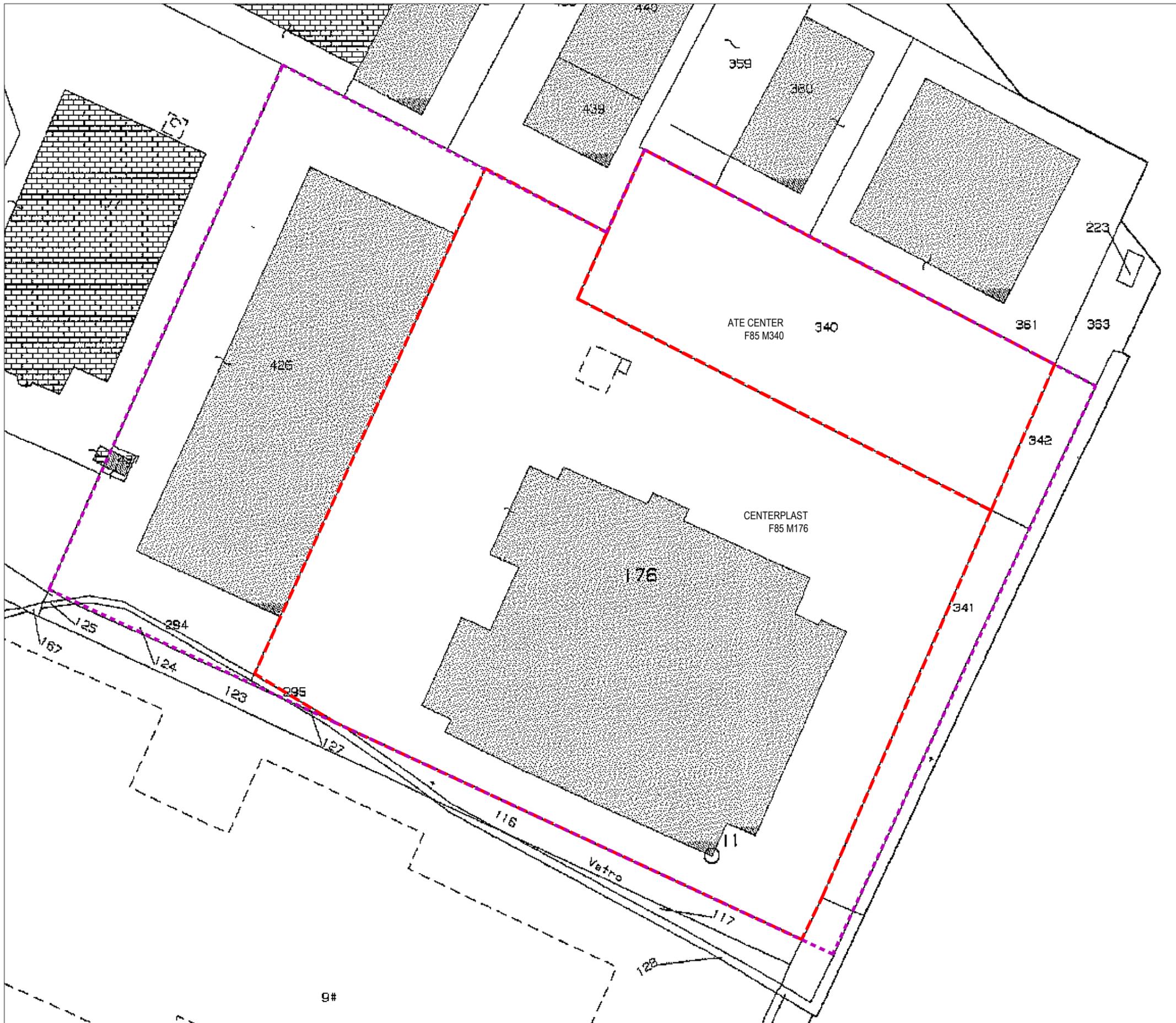
## **REALIZZAZIONE CONTROSTRADA**

### **QUOTE DI COMPETENZA**

COMUNE DI FAENZA 64,34%  
CENTERPLAST s.r.l. 35,66%

<b>Superficie complessiva</b> (Mapp. 340 mq 5.021 + Mapp. 342 mq 448)	5.469 mq	Superficie Mapp. 340 + Mapp. 342
<b>15%</b> (somma delle superfici dei mappali 340 e 342)	820,35 mq	Area attrezzata che dovrebbe essere ceduta al Comune di Faenza da parte della Ditta Centerplast s.r.l. come da scheda di PRG '96 n° 136
<b>Mappale 342</b>	448 mq	Area attrezzata effettiva che la Ditta Centerplast s.r.l. cederà al Comune di Faenza come da atto d'obbligo Notaio Palmieri
<b>Differenza</b> 15% - mq 448 (Mapp. 342)	372,35 mq	Superficie che non verrà ceduta (da monetizzare)
<b>Monetizzazione del verde</b> (area produttiva)	100,50 EUR/mq	Area: 67,50 EUR/mq Opere: 33,00 EUR/mq
<b>Importo</b> mq 372,35 x 100,50 EUR/mq	37.421,18 EUR	Importo che la Ditta Centerplast s.r.l. dovrebbe versare al Comune di Faenza per mancata cessione dell'intera superficie come previsto dalla scheda del PRG '96 n° 136 (15%)
<b>Superficie totale controstrada</b> (m 147,56 x m 18,00)	2656,08 mq	
<b>Costo unitario di realizzazione controstrada</b> ( 500.000,00 EUR / 2656,08 mq)	188,25 EUR/mq	Prezzo unitario derivato dal costo totale dell'opera (tav. 8 computo metrico estimativo)
<b>Superficie realizzabile in luogo della monetizzazione</b> (37.421,18 EUR / 188,25 EUR/mq)	198,78 mq	Superficie di strada che la Ditta Centerplast s.r.l. realizzerà in luogo della mancata cessione dell'intera superficie come previsto dalla scheda del PRG ' 96 n° 136 (15%)
<b>Superficie residua da realizzare a carico del Comune</b> mq 2656,08 - (mq 448,00 + mq 198,78 + mq 300,37)	1.708,93 mq	Superficie di strada rimanente che il Comune dovrà realizzare
<b>Costo preventivo a carico del Comune</b> mq 1.708,93 x 188,25 EUR/mq	321.706,07 EUR	Costo che il Comune dovrà sostenere per il completamento della controstrada.





- - - - - SCHEDA 136 PRG 96 FAENZA  
- - - - - AREE DI PROPRIETA' CENTERPLAST E ATE CENTER



- - - - - AREA DI INTERVENTO: FOGLIO 85 PARTICELLA 340  
- - - - - TRACCIATO PROPOSTO PER L'ALLACCIO ALLA RETE A FIBRE OTTICHE  
 si chiede di verificare la possibilità di allacciare l'area di intervento alla rete a fibre ottiche passando dal lato nord

Faenza, 20 02 2013

A: Acantho spa – sede di Faenza  
All' Attenzione: Massimo Calderoni

Avendo ricevuto incarico dal dott. Massimiliano Graffiedi, in qualità di Curatore Fallimentare dei fallimenti Centerplast s.r.l., A.T.E. Center s.r.l. , di presentare al Comune di Faenza uno **Schema di Inquadramento Operativo** volto a rendere totalmente indipendenti le richieste di titolo edificatorio delle differenti proprietà ricomprese nella scheda n136 del PRG del Comune di Faenza,

### VISTO

il progetto esecutivo di tombinamento del fiume Vetro di realizzazione della contro-strada e dei relativi sottoservizi approvato dal comune di Faenza, ma esistendo la possibilità che tale progetto di tombinamento venga realizzato in due stralci distinti; uno corrispondente alla porzione prospiciente la proprietà Centerplast e l'altro la porzione prospiciente la proprietà ATE Center

### SI CHIEDE

di verificare la possibilità di allacciare il lotto Ate Center (foglio 85 mappale 340) alla rete a fibra ottica proveniente da Nord (lato via della punta), in maniera da rendere possibile l'edificazione di tale lotto anche prima che venga realizzato lo stralcio di tombinamento relativo alla porzione di fiume Vetro prospiciente l'area Centerplast.

- Si allegano:
- aerofoto con individuazione delle aree
  - planimetria catastale con evidenziati i confini della scheda 136 del Prg del Comune di Faenza
  - Tavola di inquadramento con individuazione del percorso di allaccio proposto



Arch. Matteo Brucoli



Arch. Nadia Angeli



**ACANTHO®**

**ACANTHO S.P.A.**

**Sede Legale:** Via Molino Rosso, 8

40026 Imola (BO)

tel. +39 0542 369000 - fax +39 0542 843349

**www.acantho.com**

Spett.

Angeli e Brucoli Architetti

Corso Matteotti 4/27

48018 Faenza (RA)

Prot. 0737/13 U  
del 19/03/13

**Oggetto: Area Centerplast/Ate Center Via Granarolo Faenza**

Con la presente si comunica la possibilità di allacciare il lotto Ate Center (foglio 85 mappale 340) alla rete ottica di Acantho presente in Via Granarolo a Faenza.

Le eventuali opere infrastrutturali di collegamento alla rete non sono da ritenersi a carico di Acantho.

Cordiali Saluti.

**DIREZIONE TECNICA**

**Pierpaolo Montanari**

**ACANTHO S.p.A.**  
Via Molino Rosso, 8  
40026 IMOLA (BO)  
Cod. Fisc. & P. IVA 02081881209



Faenza, 20 02 2013

A: ENEL distribuzione – sede di Faenza  
All' Attenzione: Denis Zavagli

Avendo ricevuto incarico dal dott. Massimiliano Graffiedi, in qualità di Curatore Fallimentare dei fallimenti Centerplast s.r.l., A.T.E. Center s.r.l. , di presentare al Comune di Faenza uno **Schema di Inquadramento Operativo** volto a rendere totalmente indipendenti le richieste di titolo edificatorio delle differenti proprietà ricomprese nella scheda n136 del PRG del Comune di Faenza,

### VISTO

il progetto esecutivo di tombinamento del fiume Vetro di realizzazione della contro-strada e dei relativi sottoservizi approvato dal comune di Faenza, ma esistendo la possibilità che tale progetto di tombinamento venga realizzato in due stralci distinti; uno corrispondente alla porzione prospiciente la proprietà Centerplast e l'altro la porzione prospiciente la proprietà ATE Center

### SI CHIEDE

di verificare la possibilità di allacciare il lotto Ate Center (foglio 85 mappale 340) alla rete di ENEL proveniente da Nord (lato via della punta), in maniera da rendere possibile l'edificazione di tale lotto anche prima che venga realizzato lo stralcio di tombinamento relativo alla porzione di fiume Vetro prospiciente l'area Centerplast.

Si allegano: - aerofoto con individuazione delle aree

- planimetria catastale con evidenziati i confini della scheda 136 del Prg del Comune di Faenza
- Tavola di inquadramento con individuazione del percorso di allaccio proposto



Arch. Matteo Brucoli



Arch. Nadia Angeli

## Distribuzione

**GRUPPO ENEL - DIVISIONE INFRASTRUTTURE E RETI**  
MACRO AREA TERRITORIALE NORD EST  
ZONA DI RAVENNA

40121 Bologna, Casella Postale 1752 - succ. 1  
F +39 0516345953  
eneldistribuzione@pec.enel.it

Faenza  
DIS/MAT/NE/DTR-ERM/ZO/ZORA/UO2

<#####>

Spett.le  
ANGELI E BRUCOLI ARCHITETTI  
Corso Matteotti, 4/27  
48018 FAENZA RA

Oggetto: Futura elettrificazione dell'area artigianale di cui alla scheda n.136 del PRG del Comune di Faenza.

In riferimento alla Vostra richiesta del 25/02/2012 ed ai successivi accordi intercorsi, siamo con la presente a confermarVi la possibilità di allacciare il mappale n.340 del foglio catastale n.85 del Comune di Faenza dalla Via Punta, previo il tombinamento della porzione del canale Vetro prospiciente al mappale citato.

Tale allacciamento potrà essere eseguito sia in BT (0,4 kV) che in MT (15 kV), a seconda della potenza richiesta. Ci preme precisare che nel caso le potenze richieste fossero concedibili singolarmente in BT, potrebbe comunque essere necessaria la costruzione di una nuova cabina di trasformazione MT/BT.

Il contributo di allacciamento a Vostro carico e le opere edili da realizzare (canalizzazioni, nicchia contatori, ecc.) saranno definiti quando ci verrà formalmente richiesto l'elettrificazione dell'area, presentando il progetto esecutivo, corredato nel dettaglio del numero delle utenze da allacciare e della potenza richiesta per ciascuna fornitura.

Considerato che i nostri lavori sono soggetti al rilascio da parte delle competenti Autorità delle necessarie autorizzazioni, Vi invitiamo ad inoltrarci per tempo la documentazione sopra citata. Per ogni ulteriore chiarimento potrete contattare il sig. Zavagli Dennis Tel. 0546-585916.

Cordiali Saluti.

**Andrea Pedrini**  
IL RESPONSABILE

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da Enel Servizi e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente.



Faenza, 20 02 2013

A: HERA spa – sede di Imola  
All' Attenzione: Ing. Andrea Galliani

Avendo ricevuto incarico dal dott. Massimiliano Graffiedi, in qualità di Curatore Fallimentare dei fallimenti Centerplast s.r.l., A.T.E. Center s.r.l. , di presentare al Comune di Faenza uno **Schema di Inquadramento Operativo** volto a rendere totalmente indipendenti le richieste di titolo edificatorio delle differenti proprietà ricomprese nella scheda n136 del PRG del Comune di Faenza,

### VISTO

il progetto esecutivo di tombinamento del fiume Vetro di realizzazione della contro-strada e dei relativi sottoservizi approvato dal comune di Faenza, ma esistendo la possibilità che tale progetto di tombinamento venga realizzato in due stralci distinti; uno corrispondente alla porzione prospiciente la proprietà Centerplast e l'altro la porzione prospiciente la proprietà ATE Center

### SI CHIEDE

di verificare la possibilità di allacciare il lotto Ate Center (foglio 85 mappale 340) alle reti di HERA provenienti da Nord (lato via della punta), in maniera da rendere possibile l'edificazione di tale lotto anche prima che venga realizzato lo stralcio di tombinamento relativo alla porzione di fiume Vetro prospiciente l'area Centerplast.

- Si allegano:
- aerofoto con individuazione delle aree
  - planimetria catastale con evidenziati i confini della scheda 136 del Prg del Comune di Faenza
  - Tavola di inquadramento con individuazione del percorso di allaccio proposto



Arch. Matteo Brucoli



Arch. Nadia Angeli

**HERA S.p.A.**

**Direzione Tecnica Clienti**

Via Carlo Casalegno 1 40026 Imola BO  
tel. 0542.621.111 fax 0542.43.170  
[www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it)

SPA-Hera spa  
Data prot.: 07-03-2013  
Num. prot.: 0032770

Lavori  
Supporto Tecnico  
Area Emilia Est/LRs/RMn

Spett.le  
Arch. Matteo Brucoli  
Corso Matteotti, 4/27  
48018 Faenza

e, p.c.

Spett.le  
Comune di Faenza  
Settore Territorio  
Via Zanelli, 4  
48018 Faenza (RA)

Oggetto: Lavoro 13/2013 Lottizzazione industriale "Comparto n.136" via Granarolo via della Punta a Faenza.

Parere di allacciabilità alle reti acquedotto civile e fognature del lotto "Ate Center".

In risposta alla Vostra lettera del 20/02/2013 (prot. HERA S.p.a. 27892 del 26/02/2013), con la presente, nulla osta da parte di Hera all'allacciamento del lotto "Ate Center" alle reti acquedotto civile e fognature acque nere già esistenti sul fronte del lotto.

Per la definizione del punto di consegna e delle modalità di allacciamento, sarà cura del lottizzante fare specifica richiesta presso l'ufficio Gestione Clienti di Hera.

Relativamente alle future opere di urbanizzazione (fognature acque bianche) legate alla realizzazione della nuova contro-strada realizzata sul tombinamento del fiume Vetro, prima dell'inizio dei lavori è necessario che venga presentato ad Hera per l'approvazione il progetto esecutivo delle opere in progetto.

Per ulteriori informazioni potete contattare il p.i. Roberto Mongardi (tel. 0542/621333) della Direzione Tecnica Clienti di Hera S.p.A. .

Distinti saluti.

**HERA S.p.A.**  
**Federico Bronzini**

Faenza, 20 02 2013

A: Italgas spa – sede di Faenza

All' Attenzione: Daniele Rimini

Avendo ricevuto incarico dal dott. Massimiliano Graffiedi, in qualità di Curatore Fallimentare dei fallimenti Centerplast s.r.l., A.T.E. Center s.r.l. , di presentare al Comune di Faenza uno **Schema di Inquadramento Operativo** volto a rendere totalmente indipendenti le richieste di titolo edificatorio delle differenti proprietà ricomprese nella scheda n136 del PRG del Comune di Faenza,

### VISTO

il progetto esecutivo di tombinamento del fiume Vetro di realizzazione della contro-strada e dei relativi sottoservizi approvato dal comune di Faenza, ma esistendo la possibilità che tale progetto di tombinamento venga realizzato in due stralci distinti; uno corrispondente alla porzione prospiciente la proprietà Centerplast e l'altro la porzione prospiciente la proprietà ATE Center

### SI CHIEDE

di verificare la possibilità di allacciare il lotto Ate Center (foglio 85 mappale 340) alla rete gas proveniente da Nord (lato via della punta), in maniera da rendere possibile l'edificazione di tale lotto anche prima che venga realizzato lo stralcio di tombinamento relativo alla porzione di fiume Vetro prospiciente l'area Centerplast.

- Si allegano:
- aerofoto con individuazione delle aree
  - planimetria catastale con evidenziati i confini della scheda 136 del Prg del Comune di Faenza
  - Tavola di inquadramento con individuazione del percorso di allaccio proposto



Arch. Matteo Brucoli



Arch. Nadia Angeli



ITALGAS

Spett.le  
Studio Tecnico  
Angeli e Brucoli Architetti  
Corso Matteotti, 4/27  
48018 FAENZA (RA)

ESTE, 20-02-2013

DISTRETTO NEST - C. O. ESTE - MS

Protocollo: 13051DEF0199

**Oggetto: servibilità area sita in Comune di Faenza - lotto Ate Center (fg. 85 mapp. 340 scheda PRG n° 136).**

Facendo seguito alla Vs. richiesta, Vi comuniciamo che l'area in oggetto è servibile dalla rete gas in esercizio, situata in via della Punta a Faenza.

**La costruzione dell'impianto sarà eseguita dalla ns. Società in seguito al pagamento di un contributo da parte del committente e, in ogni caso, compatibilmente ai ns. programmi d'investimenti poliennali.**

La presente comunicazione è puramente indicativa e rilasciata per l'ottenimento dei permessi Comunali e per le opere di urbanizzazione.

Prima dell'inizio dei lavori la ns. Unità elaborerà il progetto definitivo verificando la sua fattibilità e l'impatto che arreca sulla rete cittadina, resta inteso che il costo del potenziamento, se necessario, verrà inserito nell'offerta relativa all'estensione da Voi richiesta.

Per ogni comunicazione inerente all'oggetto potete metterVi in contatto con il nostro ufficio di Faenza in via Laghi 67 - 48018 Faenza, telefono 054629999, fax 0546664857.

Cordiali saluti.

Società Italiana per il Gas p.a.  
DISTRETTO NEST  
Centro Operativo ESTE  
*il Responsabile*  
Ing. Gabriele Bez

Largo Regio Parco, 9  
10153 Torino  
Tel. Centralino +39 011 2394.1  
Fax +39 011 2394.499  
www.italgas.it

Società Italiana per il gas p.a.  
Sede Sociale in Torino  
Capitale sociale Euro 252.263.314,00 i.v.  
Registro Imprese di Torino  
Codice Fiscale e Partita IVA 00489490011  
R.E.A Torino n. 1082  
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Snam S.p.A.  
Società con unico socio