

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

Deliberazione n. 42 del 27/11/2014

OGGETTO: VARIANTE AL PRG N. 69 SCHEDA DI PRG 174 AREA COLOMBARINA CHE RELATIVAMENTE AL SUB COMPARTO B1 ASSUME VALORE ED EFFETTI DI PUA IN VARIANTE. ADOZIONE.

L'anno **duemilaquattordici ventisette** del mese di **novembre** alle ore **18:00**, nella sala consiliare, si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, il Consiglio dell'Unione.

Risultano presenti i signori Consiglieri

LASI FRANCESCO ANTONIO	Presente
BALDISSERRI ANDREA	Assente
BUCCI GILBERTO	Assente
CATANI GUIDO	Assente
CEMBALI NICOLETTA	Assente
DAMIANI ROBERTO	Presente
FABBRI NEVIA	Presente
FANTINELLI STEFANO	Assente
ISEPPI NICOLA	Presente
MALPEZZI GIOVANNI	Presente
MONTANARI MAURIZIO	Assente
MORINI GIOVANNI	Presente
SALVATORI ENRICO	Assente
VISANI ILARIA	Presente
ALBONETTI RICCARDO	Assente
BERTI CHIARA	Presente
BRICCOLANI STEFANO	Presente
CASADIO ORIANO	Assente
CERONI ILENIA	Presente
CERONI MARCO	Assente
MALMUSI ROBERTA	Presente
MINARDI VINCENZO	Assente
SPAGNOLI ROBERTO	Presente
UNIBOSI MARCO	Presente

PRESENTI N. 13

ASSENTI N. 12

E' presente il Presidente, sig Lasi Francesco Antonio .

Il SEGRETARIO GAVAGNI TROMBETTA IRIS assiste alla seduta.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. LASI FRANCESCO ANTONIO – nella sua qualità di PRESIDENTE - ha assunto la Presidenza e ha dichiarato aperta la seduta per la trattazione degli argomenti scritti all'ordine del giorno.

Sono presenti gli assessori esterni: Anconelli Fabio, Meluzzi Daniele, Missiroli Davide, Nicolardi Alfonso.

Sono stati designati scrutatori i Consiglieri:
Damiani Roberto, Fabbri Nevia, Malmusi Roberta.

Successivamente il PRESIDENTE introduce la trattazione dell'argomento iscritto al punto n. 7 all'ordine del giorno a cui risultano

Deliberazione n. 42 del 27/11/2014

OGGETTO: VARIANTE AL PRG N. 69 SCHEDA DI PRG 174 AREA COLOMBARINA CHE RELATIVAMENTE AL SUB COMPARTO B1 ASSUME VALORE ED EFFETTI DI PUA IN VARIANTE. ADOZIONE.

Il PRESIDENTE sottopone per l'approvazione quanto segue:

IL CONSIGLIO DELL'UNIONE

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

Consiglio Comunale di FAENZA	delibera n. 278 del 08/11/2011
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 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:

- PRG - "Piano Regolatore Generale - Variante Generale": approvato con atto G.P. n.397/22571 del 29.04.2008;
- Variante al PRG n. 14 "Valorizzazione assi viari di accesso alla città di Faenza" approvata con atto G.P. n.181 del 21.04.2006, con la quale si individua la Scheda n. 174 "Area Colombarina";
- Permesso di Costruire n. 149 del 10.10.2006 avente ad oggetto: "*Realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub-comparto A e degli impegni generali relativi alla scheda n. 174 "Area Colombarina" con la costruzione di capannone destinato ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito*";
- PSC Comune di Faenza- "Piano Strutturale comunale associato", approvazione Atto C.C. n. 17 del 22.01.2010;
- Piano Particolareggiato di iniziativa privata in conformità al PRG per l'attuazione della Scheda n. 174 "Area Colombarina", presentazione da parte di GEA srl, società proprietaria della maggioranza dei terreni inclusi nella Scheda vigente, con nota Prot. Gen. 29143 del 02.08.2012 e conseguente richiesta di integrazioni da parte del Comune con nota Prot. Gen.31004 del 20.08.2012;
- presentazione da parte di GEA Srl di integrazioni parziali recanti nuova ipotesi di variante al PRG per la scheda n. 174, trasmesse in ultimo in data 19.12.2013 con Prot. Gen. 51278;
- Atto Rep. n. 272 del 10.04.2014 avente ad oggetto: "convenzione fra i comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo e l'Unione della Romagna Faentina, per il conferimento all'unione delle funzioni fondamentali in materia di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale (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)";
- atto C.C. n. 115 del 29.04.2014 avente ad oggetto: "*Funzioni conferite all'Unione della Romagna faentina dal 31.3.2014. Titolarità delle competenze degli organi di governo*";
- presentazione da parte di GEA Srl -in data 23.06.2014 (Prot. Gen. 28551)- di proposta di Accordo urbanistico con il Comune di Faenza ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.
Tale proposta considera i contenuti del Piano Particolareggiato presentato in data 2.08.2012 -del quale non è mai stata completata l'integrazione documentale- chiedendo variante al PRG per la scheda n. 174;
- presentazione da parte di GEA Srl -in data 30.06.2014 (Prot. Gen. 29746)- di Piano Particolareggiato in Variante al PRG. Tale proposta considera l'intervento urbanistico sul sub-comparto B1;
- atto G.C. n. 197 del 01.07.2014 avente ad oggetto: "Comune di Faenza: Accordo urbanistico con i privati ai sensi dell'Art. 18 della LR 20/00 e s.m.i. relativo alla scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina - INDIRIZZI".
- atto G.URF. n. 30 del 17.07.2014 avente ad oggetto: "Comune di Faenza: Accordo urbanistico con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e s.m.i. relativo alla scheda di PRG n.74 "Area Colombarina" - Approvazione";
- atto C.URF. n. 30 del 21.07.2014 avente ad oggetto: "Regolamento urbanistico ed edilizio del Comune di Faenza. Adozione";
- sottoscrizione Accordo urbanistico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

relativo alla scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" in data 5 novembre 2014 con Prot.Gen. 54435 Cl. 06-02 Fasc. 4/2012;

- Atto del Consiglio Comunale di Faenza n. 217 del 25.11.2014 "Variante al PRG n. 69 – Scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetti di PUA in Variante. INDIRIZZI PER L'ADOZIONE".

Normativa di riferimento

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 "Legge Urbanistica" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 47 del 7.12.1978 "Tutela e uso del territorio" 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.;
- Legge n. 241 del 07.08.1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 21 del 21.12.2012 "Riorganizzazione delle funzioni amministrative regionali, provinciali di area vasta e associative intercomunali in attuazione dell'articolo 118 della costituzione" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 15 del 30.07.2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" e s.m.i.

Premessa

In data 23.06.2014 (Prot. Gen. 28551) i privati aventi titolo hanno avanzato al Comune di Faenza proposta di Accordo urbanistico, ai sensi dell'Art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i., concernente la Scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" per la quale la Giunta Comunale ha espresso indirizzo favorevole all'approvazione con atto G.C. n. 197 del 01.07.2014 e che la Giunta dell'Unione della Romagna Faentina ha approvato con atto n. 30 del 17.07.2014.

L'accordo è stato successivamente sottoscritto in data 5 novembre 2014, Prot.Gen. 54435 del 5.11.2014, ed è allegato alla presente deliberazione (All. "A") quale parte integrante e sostanziale dell'atto: i contenuti trattati dal citato accordo hanno costituito elementi preliminari per la redazione della variante urbanistica oggetto del provvedimento in esame.

In data 25.11.2014 il Consiglio Comunale di Faenza ha approvato l'indirizzo di adottare la Variante al PRG n. 69 – Scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetti di PUA in Variante, disponendo l'inoltro del provvedimento all'Unione per il seguito di competenza.

Esecuzione e competenze

Con decorrenza dal 31.03.2014 sono state conferite all'Unione della Romagna Faentina le funzioni in materia di "*pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale*", in base alla Convenzione fra i comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo e l'Unione della Romagna Faentina di cui all'Atto Rep. Rep. n. 272 del 10.04.2014; in particolare si citano i seguenti articoli della convenzione:

art. 3, comma 3:

"In relazione alle materie di cui all'art. 1 gli organi dell'Unione adottano tutti gli atti di natura gestionale [...] nonchè gli atti di natura politica; le principali delibere possono essere preventivamente sottoposte all'attenzione delle singole amministrazioni interessate, ai fini dell'acquisizione di un indirizzo in merito, ferma restando la competenza formale dell'Unione"

art. 4, comma 8:

"Ferme restando le autonome modalità operative di cui al precedente art. 3, i compiti che la legge attribuisce ai Sindaci, alle Giunte Comunali e ai Consigli Comunali, sono esercitati con riguardo alle funzioni conferite dal Presidente, dalla Giunta e dal Consiglio dell'Unione, salvo quanto diversamente stabilito dalla presente convenzione".

nonchè quanto disposto dall'Atto C.C. del Comune di Faenza n. 115 del 29.04.2014 *"Funzioni conferite all'Unione della Romagna Faentina dal 31.03.2014. Titolarità delle competenze degli organi di governo"*:

"la disposizione con la quale si dà atto che, a decorrere dal 1.4.2014 e fino all'adozione degli atti di trasferimento all'Unione delle risorse idonee a completare il conferimento delle funzioni, da effettuarsi comunque entro il 31.12.2014, le modalità organizzative di svolgimento delle attività e le relative responsabilità rimarranno quelle attualmente in vigore presso i singoli enti, contenuta nelle proprie, nonché nelle deliberazioni degli altri Comuni che aderiscono all'Unione della Romagna Faentina e nella deliberazione del Consiglio della stessa Unione, relative al trasferimento alla predetta Unione delle funzioni comunali di:

[omissis]

- *pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale;*
- *[omissis]*

deve essere intesa nel senso che le responsabilità attualmente in vigore presso gli Enti e che rimarranno in vigore fino al 31.12.2014, attengono alle competenze gestionali di dirigenti e responsabili di area/settore titolari di P.O., mentre le competenze che la legge attribuisce ai Sindaci, alle Giunte Comunali e ai Consigli Comunali, sono esercitate dal Presidente, dalla Giunta e dal Consiglio dell'Unione fin dalla data di decorrenza dei conferimenti, e cioè dal 31 Marzo 2014".

Per quanto sopra, ricadendo il contenuto del presente atto nella materia della pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale, si rende necessario che il Consiglio dell'Unione adotti la variante urbanistica in oggetto.

Motivo del provvedimento

Richiamate le premesse e quanto illustrato in merito all'esecuzione e competenze in materia urbanistica, con il presente provvedimento viene prevista dal Consiglio dell'Unione l'adozione della Variante urbanistica n. 69 relativa alla Scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina", ai sensi dell'art. 15 della LR 47/8 e s.m.i. e nelle more di cui all'art. 41 della LR 20/00 e s.m.i..

E' infatti intenzione della A.C. dare risposta positiva all'istanza di variante avanzata dalla Soc. "Gea Srl", che coniuga interessi privati con obiettivi di rilevante interesse per la collettività.

Le aree interne alla vigente scheda presentano una superficie territoriale complessiva pari a circa mq 580.000, con destinazioni sia residenziali che artigianali-commerciali. La proposta prevede l'attuazione della Scheda in più sub comparti, la cui attivazione segue diverse tempistiche e riguarda le seguenti tematiche:

- modifiche a taluni aspetti che disciplinano la trasformazione dell'intera scheda. Tra queste, la possibilità di tombinare/deviare/dismettere il canale consorziale in accordo con l'autorità idraulica competente, la definizione dello standard pubblico relativo agli usi commerciali in misura coincidente con i valori minimi di legge, la riconfigurazione delle aree pubbliche nell'assetto complessivo, l'introduzione di flessibilità in ordine alle prestazioni di permeabilità;
- suddivisione dell'intera area di scheda in più sub comparti attuativi, vista anche la grande dimensione di tutta l'area di intervento, ed attivazione del primo stralcio contenente le previsioni di rilevante interesse per la collettività;
- in modo coordinato con le modifiche di cui sopra, viene proposto di riconoscere, ai sensi dell'art. 3 L.R. 46/88, il valore e l'effetto di Piano Particolareggiato su una parte della scheda stessa (sub comparto B1, riconsiderando in modo unitario nella proposta di Piano le urbanizzazioni realizzate con l'edificio esistente destinato a logistica, di cui al Permesso di Costruire n. 149 del 10.10.2006) che è oggetto di contestuale approfondimento progettuale, da attuarsi per stralci.

La trasformazione urbanistica contempla per l'Amministrazione comunale i seguenti aspetti di rilevante interesse pubblico:

nei sub comparti A e B1, la cessione di terreno produttivo corrispondente al 10% delle Superfici Fondiarie progettate nel piano -come richiesto dalla Scheda vigente- viene sostituita dalla realizzazione a carico del privato e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle seguenti opere:

- a) edificio da destinarsi ad archivio comunale della SUL pari a 1.000,00 mq ultimato in ogni sua parte, in modo da renderlo agibile ed immediatamente utilizzabile compreso il trasferimento delle pratiche e documenti provenienti dagli archivi comunali esistenti, e l'informatizzazione di base per consentirne la mappatura topografica al fine di agevolare la ricerca;
- b) lotto urbanizzato di terreno di superficie fondiaria pari a mq 4.985 sul quale risulta localizzato il fabbricato di cui alla lettera a), con ulteriore potenzialità edificatoria di mq 1.000,00 di SUL per un totale di mq 2.000,00 di SUL, da destinarsi al potenziamento dell'archivio stesso e/o altre attività artigianali;
- c) rotonda su Via S. Silvestro, comprensiva della parte esterna al perimetro di scheda.

Considerato

L'ipotesi progettuale presentata è finalizzata ad attuare un intervento che, seppur comporti talune modifiche alle previsioni del PRG circa la Scheda n. 174 vigente, risulta coerente nella sua impostazione sia con le generali strategie pianificatorie delineate dal medesimo strumento, che agli indirizzi del PSC approvato, e di conseguenza con gli specifici obiettivi dell'A.C., che al fine di migliorare l'assetto del territorio con azioni di rilevante interesse per la comunità, in relazione all'area interessata, consistono in:

- disporre in tempi brevi e con oneri interamente a carico del privato di un edificio ad uso dell'archivio comunale della SUL complessiva di 1.000 mq che sarà realizzato, attrezzato e ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale ultimato in ogni sua parte ed agibile;
- entrare in possesso di un lotto di terreno urbanizzato della S.F. di circa mq 4.985 che oltre a contenere l'edificio ad uso archivio, ammette una ulteriore

potenzialità edificatoria di mq 1.000,00 di SUL da destinarsi al potenziamento dell'archivio stesso e/o attrezzature di interesse generale;

- agevolare il trasferimento delle pratiche e dei documenti dagli archivi comunali esistenti sotto la supervisione di persona incaricata dall'Amministrazione Comunale;
- realizzare una informatizzazione di base della documentazione dell'archivio, con attivazione di un programma informatico che consenta la mappatura topografica delle pratiche per agevolare la ricerca e la consultazione, a cura e spese del privato;
- favorire il miglioramento della Via S. Silvestro, nel tratto interessato, mediante la realizzazione della rotatoria interamente a carico del privato;
- consolidare la previsione di acquisire gratuitamente, all'interno della Scheda n. 174, aree produttive urbanizzate nelle quote ridefinite dal presente accordo. Di queste, per quelle da destinarsi a strutture di interesse generale potrà in ogni momento esserne richiesta la disponibilità, garantita dalla Società proponente in base all'atto Rep. n. 133890/11557 Notaio Massimo Gargiulo in Faenza, allegata al Progetto Unitario n. 149/2006. In ogni caso, saranno cedute nell'ambito delle trasformazioni che interesseranno il sub comparto B2.

Posto che:

- il PRG vigente del Comune di Faenza classifica l'area in oggetto come "Zona urbana di trasformazione -zone produttive miste di nuovo impianto" - Art. 12.6 N.d.A. disciplinata dalla Scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina";
- il PSC vigente del Comune di Faenza classifica tale area come "territorio urbanizzabile - ambito per nuovi insediamenti integrati" di cui all'art. 5.3 delle Norme. Il PSC, per tali aree, prevede [art. 3.3] che "*fino all'adozione del RUE e del POC, in relazione alla specifica disciplina di competenza, rimangono in vigore gli strumenti urbanistici con le relative norme dei piani vigenti ed è consentita l'adozione e approvazione degli strumenti urbanistici di cui all'art. 41 comma 2 L.R. 20/00*". Il RUE non disciplina l'area in questione, trattando trasformazioni soggette ad interventi edilizi diretti;
- Il RUE adottato classifica le aree in "ambiti sottoposti a POC" (Art. 32.5), per le quali richiama la disciplina definita dal PSC come sopra riportata.

Dato atto che:

- l'accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e s.m.i. costituisce un'intesa preliminare la cui efficacia è condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione della variante al PRG riferita alla proposta in oggetto ed alla sua conferma in sede di approvazione.

Inoltre:

- le valutazioni formulate nell'elaborato di Valsat, redatto ai sensi dell'art. 5 della LR 20/00 e s.m.i. che accompagna la presente variante, segnalano che le proposte in oggetto non comportano nuovi, significativi impatti ambientali;
- in base a quanto contenuto nella valutazione previsionale di clima acustico, la proposta è conforme alla zonizzazione acustica del territorio del "Piano di classificazione acustica comunale" approvato con atto C.C. n. 3967/235 del 02.10.2008 e s.m.i.

Richiamato il fatto che:

- la presente variante al PRG del Comune di Faenza non interferisce con le altre procedure di varianti/pianificazioni urbanistiche adottate ed attualmente non ancora giunte all'approvazione, in specifico:

- Variante al PRG n. 50 – Scheda n. 182 “Area Via Don Giovanni Verità angolo Via San Martino” ADOZIONE (atto di C.C. n. 28 del 18/02/2013 Prot.7944/2013);
- Scheda di PRG n. 42 “Area di Via Piave” – Variante al PRG n. 68 approvata con atto C.URF. n. 29 del 21.07.2014;
- Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Faenza adottato con atto C.URF. n. 30 del 21.07.2014

Dati urbanistici

La presente Variante al PRG n. 69 non incide sul dimensionamento del PRG, né residenziale né produttivo, per cui il valore a cui ci si dovrà attenere in sede di adozione di ulteriori varianti al PRG è quello accertato dalla ricognizione dei precedenti procedimenti, come riportato di seguito:

- **Dimensionamento residuo RESIDENZIALE = mc 19.299**
- **Dimensionamento residuo PRODUTTIVO = mq 21.682**

Elaborati

Il presente provvedimento urbanistico, denominato:

Variante al PRG n. 69 – Scheda di PRG n. 174 “Area Colombarina” che relativamente al sub-comparto B1 assume valore ed effetti di PUA in variante.

è costituito dai seguenti elaborati:

Accordo urbanistico sottoscritto in data 05.1.2014

Tav. Relazione tecnica e variazioni grafiche

Tav. Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi della L.R.20/00 s.m.i

Tav. All.01 “Sintesi non tecnica” allegata alla Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi della L.R.20/00 s.m.i

Tav. Studio del traffico

Tav. Valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della L.447/95 D.G.R. 673/04

Tav. Relazione Geologica

Piano particolareggiato sub-comparto B1

Tav. R.01 Relazione Illustrativa

Tav. R.02 Norme tecniche di Attuazione

Tav. R.03 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi della L.R. 20/00 e s.m.i.

Tav. All.01-R.03 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi della L.R. 20/00 e s.m.i.

Tav. R.04 Valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della L.447/95 D.G.R. 673/04

Tav. R.05 Relazione Geologica

Tav. R.06 Studio del traffico

Tav. R.07 Computo metrico estimativo

Tav. A00 Rilievo Planimetria Generale

Tav. A.00/a Rilievo Zona Nord Est

Tav. A.00/b Rilievo Zona Sud Est
 Tav. A.01 Rendering
 Tav. A.02 Comparti e stralci funzionali
 Tav. A.03 Planimetria Generale – Scheda n.174
 Tav. A.04 Planimetria – Sub Comparto B1
 Tav. A.05 Standard
 Tav. A.06 Superfici fondiarie
 Tav. A.07 Destinazioni d’uso – Simulazione standard richiesto
 Tav. A.08 Lotti privati – Dati progettuali
 Tav. A.09 Aree pubbliche private
 Tav. A.10 permeabilità dei suoli
 Tav. A.11 Viabilità
 Tav. A.12 Segnaletica
 Tav. A.13 Legge 13/89 e s.m.i.
 Tav. A.14 Sezioni Stradali
 Tav. A.15 Tipologie Edilizie
 Tav. A.16 Recinzioni
 Tav. A.17 Dettagli
 Tav. A.18 Verde
 Tav. A.19 Rotatoria sulla Via San Silvestro
 Tav. I.01 Rete Telecom
 Tav. I.02 Rete Enel
 Tav. I.03 Rete Acquedotto
 Tav. I.04 Isola Ecologica
 Tav. I.05 Rete Gas
 Tav. I.06 Rete cablaggio
 Tav. I.07 Reti di fognatura – relazione idraulica
 Tav. I.08 Reti di fognatura – Planimetria acque nere
 Tav. I.09 Reti di fognatura – Planimetria acque bianche
 Tav. I.10 Reti di fognatura – Vasca di laminazione bacino 1
 Tav. I.11 Reti di fognatura – Vasca di laminazione bacino 2
 Tav. I.12 Impianto di illuminazione pubblica – relazione illuminotecnica
 Tav. I.13 Impianto di illuminazione pubblica Planimetria stralcio B1a
 Tav. I.14 Impianto di illuminazione pubblica Planimetria stralcio B1b
 Tav. I.15 Impianto di illuminazione pubblica Planimetria stralcio B1c
 Tav. I.16 Impianto di illuminazione pubblica Planimetria stralcio B1d e schemi quadri elettrici
 Bozza schema di convenzione

Le modifiche introdotte interessano i seguenti elaborati del PRG:

- **Tav. P2** - CTR 1:5000 Tav.le nn. 23-24-34
- **Tav. P3** - Schede normative di Attuazione:
 MODIFICA alla Scheda n. 174 "Area Colombarina" (*parte grafica e normativa*)

Pareri:

La modifica esposta è stata sottoposta all’esame dei seguenti organi ed enti:

- **Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio: Prot.Gen. n. 30750 del 17.07.2014: parere favorevole**
- **Tavolo tecnico intersettoriale per la sicurezza urbana del Comune di Faenza:
 Prot.Gen. n.37022 del 05.08.2014 - attestazione di coerenza con le**

seguenti condizioni:

- la nuova sistemazione dell'innesto di Via Cerchia su Via P. della Francesca dovrà prevedere l'uscita "alla mano";
- la porzione di area prevista a verde pubblico e localizzata in fianco a Via S. Silvestro, in quanto disgiunta dalle restanti aree a verde pubblico perchè confinata fra proprietà private e priva di idoneo accesso, dovrà anch'essa mantenere la proprietà privata con sistemazione a verde coerente con l'allestimento delle citate fasce verdi pubbliche;
- la sistemazione del verde sulle aree pubbliche progettate dal sub comparto B1b dovrà avvenire al momento di attivazione del sub comparto stesso.

• **Settore LLPP – Prot. n. 55417 del 10.11.2014**

FAVOREVOLE con condizioni, fra cui:

"Questo ufficio esprime per quanto di competenza parere favorevole all'estinzione del diritto di uso pubblico sul tratto di strada in oggetto a condizione che ci sia l'assenso anche dei proprietari del mappale 600 del foglio 115 in quanto frontisti della strada vicinale non consorziate "Cerchia". Successivamente occorrerà procedere all'approvazione tramite deliberazione del Consiglio Comunale all'estinzione dell'uso pubblico su tale strada e qualora non vi siano opposizioni di sorta, andrà aggiornata la planimetria catastale e l'area sarà accorpata alle particelle confinanti."

VISTA la delibera adottata dal Consiglio Comunale del Comune di Faenza con atto n. 217 del 25.11.2014, con cui sono stati approvati gli indirizzi per l'adozione del presente provvedimento.

Tutto ciò premesso e considerato,

VISTI i pareri favorevoli di cui al 1° comma dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

Con votazione palese che riporta il seguente esito:

Consiglieri presenti	n. 13
Consiglieri votanti	n. 13
Voti favorevoli	n. 13
Voti contrari	n. 0
Astenuti	n. 0

DELIBERA

1. **ADOTTARE** ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma 4 lett. c) della L.R. 7.12.1978 n.47 e s.s.m., dell'art. 3 L.R. 46/88 e nelle more di cui all'art. 41 della L.R. n.20/2000 il seguente provvedimento relativo al PRG del Comune di Faenza:

Variante al PRG n. 69 – Scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" che relativamente al sub-comparto B1 assume valore ed effetti di PUA in variante

nelle risultanze degli elaborati depositati agli atti, presso il Settore Territorio del Comune di Faenza, come di seguito elencati:

Accordo urbanistico sottoscritto in data 5.11.2014

P.G. n. 54435 del 5.11.2014.....(All. " **A** " al presente atto)

Tav. Relazione tecnica e variazioni grafiche(All. " **B** " al presente atto)

- Tav. Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi della L.R. 20/00 e s.m.i(P.G.32974 del 15.07.2014)
- Tav. All.01 "Sintesi non tecnica" allegata alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi della L.R. 20/00 e s.m.i.....(P.G.32974 del 15.07.2014)
- Tav. Studio del traffico.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. Valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della L.447/95 D.G.R. 673/04.....(P.G.32974 del 15.07.2014)
- Tav. Relazione Geologica.....(P.G.29746 del 30.06.2014)

Piano particolareggiato sub-comparto B1

- Tav. R.01 Relazione Illustrativa.....(P.G.55178 del 10.11.2014)
- Tav. R.02 Norme tecniche di Attuazione.....(P.G.55178 del 10.11.2014)
- Tav. R.03 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi della L.R. 20/00 e s.m.i.(P.G.32974 del 15.07.2014)
- Tav. All.01-R.03 "Sintesi non tecnica" allegata alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi della L.R. 20/00 e s.m.i.....(P.G.32974 del 15.07.2014)
- Tav. R.04 Valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della L.447/95 D.G.R. 673/04.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. R.05 Relazione Geologica.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. R.06 Studio del traffico.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. R.07 Computo metrico estimativo.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. A00 Rilievo Planimetria Generale.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. A.00/a Rilievo Zona Nord Est.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. A.00/b Rilievo Zona Sud Est.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. A.01 Rendering.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. A.02 Comparti e stralci funzionali.....(P.G.55178 del 10.11.2014)
- Tav. A.03 Planimetria Generale – Scheda n.174.....(P.G.32974 del 15.07.2014)
- Tav. A.04 Planimetria – Sub Comparto B1.....(P.G.32974 del 15.07.2014)
- Tav. A.05 Standard.....(P.G.42565 del 12.09.2014)
- Tav. A.06 Superfici fondiarie.....(P.G.55178 del 10.11.2014)
- Tav. A.07 Destinazioni d’uso–
Simulazione standard richiesto.....(P.G.42565 del 12.09.2014)
- Tav. A.08 Lotti privati – Dati progettuali.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. A.09 Aree pubbliche private.....(P.G.55178 del 10.11.2014)
- Tav. A.10 permeabilità dei suoli.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. A.11 Viabilità.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. A.12 Segnaletica.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. A.13 Legge 13/89 e s.m.i.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. A.14 Sezioni Stradali.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. A.15 Tipologie Edilizie.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. A.16 Recinzioni.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. A.17 Dettagli.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. A.18 Verde.....(P.G.32974 del 15.07.2014)
- Tav. A.19 Rotatoria sulla Via San Silvestro.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
- Tav. I.01 Rete Telecom.....(P.G.32974 del 15.07.2014)
- Tav. I.02 Rete Enel.....(P.G.32974 del 15.07.2014)
- Tav. I.03 Rete Acquedotto.....(P.G.32974 del 15.07.2014)
- Tav. I.04 Isola Ecologica.....(P.G.32974 del 15.07.2014)
- Tav. I.05 Rete Gas.....(P.G.32974 del 15.07.2014)
- Tav. I.06 Rete cablaggio.....(P.G.32974 del 15.07.2014)
- Tav. I.07 Reti di fognatura –
relazione idraulica.....(P.G.29746 del 30.06.2014)

Tav. I.08	Reti di fognatura – Planimetria acque nere.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
Tav. I.09	Reti di fognatura – Planimetria acque bianche.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
Tav. I.10	Reti di fognatura – Vasca di laminazione bacino 1.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
Tav. I.11	Reti di fognatura – Vasca di laminazione bacino 2.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
Tav. I.12	Impianto di illuminazione pubblica – relazione illuminotecnica.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
Tav. I.13	Impianto di illuminazione pubblica Planimetria stralcio B1a.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
Tav. I.14	Impianto di illuminazione pubblica Planimetria stralcio B1b.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
Tav. I.15	Impianto di illuminazione pubblica Planimetria stralcio B1c.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
Tav. I.16	Impianto di illuminazione pubblica - Planimetria stralcio B1d e schemi unifilari quadri.....(P.G.29746 del 30.06.2014)
	Bozza schema di convenzione.....(All. "C" al presente atto)

2. **DARE ESPLICITAMENTE ATTO** che sulla parte della Scheda n. 174 perimetrata dal subcomparto B1 la variante urbanistica assume il valore ed effetto di piano particolareggiato in variante al PRG;

3. **DISPORRE** l'inoltro del presente Atto, comprensivo degli allegati, al Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina, competente all'adozione della variante urbanistica in oggetto in base alla Convenzione fra i comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo e l'Unione della Romagna Faentina di cui all'Atto Rep. n. 272 del 10.04.2014;

4. **DARE ATTO** che a seguito dell'approvazione del presente provvedimento urbanistico risulteranno modificati i seguenti elaborati del PRG '96 del Comune di Faenza:

–**Tav. P2** - CTR 1:5000 Tav.le nn. 23-24-34

–**Tav. P3** - Schede normative di Attuazione:

MODIFICA alla Scheda n. 174 "Area Colombarina" (*parte grafica e normativa*)

5. **DARE ATTO** che prima dell'approvazione da parte del Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina dovranno essere acquisiti i pareri dei diversi Enti ed Uffici competenti (ARPA, AUSL, ecc.), oltre a quelli già acquisiti e riportati nelle premesse, in particolare quello della Provincia di Ravenna. Le prescrizioni ed i rilievi avanzati dai vari organi (comunali e non), dovranno essere recepiti negli elaborati che saranno perfezionati prima dell'approvazione da parte del Consiglio dell'Unione. In relazione a quanto sollevato dal parere LL.PP. Prot.55417 del 10.11.2014 circa le condizioni per procedere alla sdemanializzazione della strada vicinale non consorziata "Via Cerchia", si precisa che l'approvazione della presente variante potrà avvenire successivamente al perfezionamento degli adempimenti connessi a tale azione; diversamente il progetto dovrà essere opportunamente riadeguato per le parti interessate dal tratto di strada in questione ai fini dell'approvazione;

6. **DARE ATTO** che alla stipula della convenzione del Piano Particolareggiato provvederà il competente Dirigente del Settore Territorio del Comune di Faenza e che lo stesso ha la facoltà di apportare tutti i perfezionamenti e i completamenti che si rendano necessari e/o opportuni, ferme restando le clausole essenziali;

7. **DARE ATTO** che sul sito Internet del Comune di Faenza è disponibile per la libera visione lo schema della documentazione costitutiva del provvedimento urbanistico in oggetto, comprensiva degli allegati tecnici, a far data dalla comunicazione alla Commissione Consiliare III° "Ambiente e Assetto del Territorio";
8. **DARE ATTO** che il presente provvedimento ha riflessi sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio solo del Comune di Faenza in quanto a seguito dell'attuazione del progetto urbanistico è prevista l'acquisizione gratuita per il Comune di Faenza di nuove aree ed immobili;
9. **DARE ATTO** che la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito Internet dell'Unione della Romagna Faentina e del Comune di Faenza.

Successivamente, con separata votazione dal seguente esito:

Consiglieri presenti	n. 13
Consiglieri votanti	n. 13
Voti favorevoli	n. 13
Voti contrari	n. 0
Astenuti	n. 0

IL CONSIGLIO 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.

**IL PRESIDENTE
LASI FRANCESCO ANTONIO**

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

**IL SEGRETARIO
GAVAGNI TROMBETTA IRIS**

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

COMUNE DI FAENZA – PROVINCIA DI RAVENNA

ACCORDO URBANISTICO CON I PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 18
DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I. RELATIVO ALLA SCHEDA DI PRG N. 174
“AREA COLOMBARINA”.

Il giorno 5 del mese di NOVEMBRE dell'anno 2014 presso il Settore Territorio del Comune di Faenza in Via Zanelli n. 4, 48018 Faenza (RA) tra il:

- “COMUNE DI FAENZA” con sede in Faenza - Piazza del Popolo n. 31, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00357850395, in persona di NONNI ENNIO, architetto, nato a Faenza il 28/09/1954, in qualità di Dirigente, domiciliato per la carica presso la sede municipale, autorizzato a questo atto in virtù dei poteri attribuitigli dallo Statuto del Comune e come tale in rappresentanza del Comune di Faenza, in nome e per conto dell'Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Sindaco Prot. n. 12924 del 01.04.2010 (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs n. 267/2000), in attuazione alla delibera della Giunta Comunale del Comune di Faenza in data 21.06.2011 n. 213;
- Signor SCORSONE GAETANO nato a Ravenna il 07/08/1963 in qualità di legale rappresentante della Società GEA srl con sede in Cesena Via degli Uberti n. 14, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Forlì – Cesena 04101310375 e Partita Iva 01252330392, proprietaria del terreno ubicato in Faenza, Via Piero della Francesca – Via S. Silvestro meglio identificato dalla Scheda di PRG n. 174 “Area Colombarina” e catastalmente censita al N.C.T. Foglio 116 Mappali 15, 428, 527, 530 , 531, 532, 537, 539p, 607, 707, 708, 712, 1910, 1912 Foglio 84 Mappali 313, 317, 319, 321, 324, 325, 326, 329, 330, 333, 334, Foglio 115 Mappali 15, 17 18, 49, 56, 57, 58, 508, 559 560, 561, 562, 563, 564, 566, 568, 570, 584, 587, 604, 605
- Signor FAROLFI GIOVANNI nato a Faenza il 30/10/1936 e ivi residente in Via S. Silvestro n. 103, Codice Fiscale FRL GNN 36R30 D458E, quale proprietario della porzione di terreno catastalmente censito al N.C.T. del Comune di Faenza al Foglio 84 Mappale 360, esterno al perimetro della scheda di PRG n. 174 “Area Colombarina” ma necessario per la realizzazione della rotatoria di Via S. Silvestro;

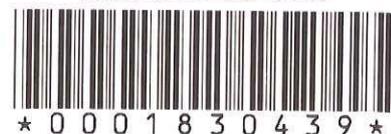
PREMESSO

Riferimenti di legge per la stipula di accordi pubblico-privati

L'Art. 18 della LR n. 20/2000 come modificato dall'Art. 24 della LR 6/2009 prevede che possano essere effettuati accordi con i privati nel rispetto delle seguenti disposizioni:

“1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli

Comune di Faenza
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0054435 del 05/11/2014
Class: 06-02 Fasc: 2012/4



Farolfi Giovanni

Non

*la*¹

operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3;

...

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

...

La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.”

In tema di accordi integrativi e sostitutivi del provvedimento l'Art. 11 della L. 241/90 e s.s.m.i. prevede:

“2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili.

.....

4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi.

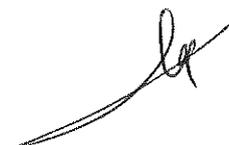
....

5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.”

Cronologia degli atti precedenti

Al fine di inquadrare adeguatamente il contenuto del presente accordo ed il suo rilevante interesse per la comunità locale si richiamano in ordine cronologico i principali atti intervenuti precedentemente riferiti specificatamente all'”Area Colombarina” di cui alla Scheda di PRG n. 174:

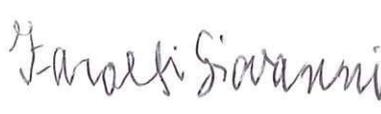
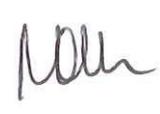
Favolfi Giovanni *NOU*



- Approvazione ai sensi dell'art. 14 della L.R. 47/78 e s.m.i. del PRG96 con atto di Giunta Provinciale 397/22571 del 29/04/1998;
- Approvazione ai sensi dell'art. 14 della LR 47/78 e s.m.i. della Variante al vigente PRG n. 14 con atto di Giunta Provinciale n. 181 del 21/04/2006 col quale veniva individuata la Scheda n. 174 "Area Colombarina";
- Approvazione ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78 e s.m.i. della Variante specifica al PRG n. 33 con Atto C.C. 287/4066 del 14/09/2006, nella quale sono previsti per la Scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" l'individuazione di sub-ambiti e di specifiche modalità attuative;
- Permesso di Costruire Convenzionato n. 149 del 10/10/2006 (Prot. Ed. n. 767 del 24/07/2006) avente ad oggetto "Realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A e degli impegni generali relativi alla Scheda n. 174 "Area Colombarina" con la costruzione di capannone destinato ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito" con allegata convenzione urbanistica Notaio Massimo Gargiulo registrato a Faenza il 13/10/2006 al n. 2315 Serie 1T, e trascritto a Ravenna il 16/10/2006 Reg. Gen. 26558 e Reg. Part. 16017;
- Piano Particolareggiato di iniziativa privata in conformità al PRG relativo alla trasformazione urbanistica Scheda 174 "Area Colombarina" sub comparto B, presentato in data 02/08/2012 Prot. 0029143, con successive integrazioni parziali recanti ipotesi progettuali in variante al PRG, trasmesse in ultimo in data 19/12/2013 Prot. 51278 ed esaminate, su istanza dei proponenti, dalla CQAP in via preliminare in data 19/12/2013 con *"parere favorevole nell'insieme all'organizzazione dell'area progettata a scala urbanistica, riconoscendo l'adeguamento alle osservazioni evidenziate nelle precedenti sedute. Si considerano sommarie ed indicative le previsioni schematiche sulla disposizione degli edifici e l'organizzazione interna delle aree edificate: la scheda di dettaglio e la definizione di tali aspetti dovrà essere puntualmente verificata e approfondita in sede di presentazione del Piano Particolareggiato in variante. Si demanda all'Amministrazione ogni valutazione sull'area specialistica (archivio) da cedere al Comune. Si osserva che risulta da definire in termini di maggiore funzionalità, la viabilità interna in corrispondenza della nuova rotatoria in direzione Convertite (quanto a collegamento ciclabile, diverse larghezze della sede stradale, raccordi nell'andamento della strada, ecc.). Si conferma la necessità delle attenzioni progettuali, alla scala di progetto architettonico delle aree esterne e degli edifici, in corrispondenza delle rotatorie di accesso al comparto"*.
- Approvazione del presente Accordo Urbanistico ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/2000 s.m.i. relativo alla scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" con atto della Giunta dell'Unione della Romagna Faentina n. 30 del 17/07/2014.

Proposta di Accordo

Trattasi di presentazione da parte della Società GEA srl di una "Proposta di accordo ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i." che prevede un'iniziativa progettuale di rilevante interesse per la comunità nel rispetto della legislazione vigente ed in variante alla pianificazione comunale vigente. La GEA srl ha infatti presentato presso l'Amministrazione Comunale una proposta

3

comportante variante alla Scheda n. 174 "Area Colombarina" del PRG. Tale proposta prevede l'attuazione della Scheda in più sub comparti, la cui attivazione segue diverse tempistiche e riguarda le seguenti tematiche:

- modifiche a taluni aspetti che disciplinano la trasformazione dell'intera scheda. Tra queste, la possibilità di tombinare/deviare/dismettere il canale consorziale in accordo con l'autorità idraulica competente, la riduzione dello standard pubblico relativo agli usi commerciali fino ai limiti di legge, la riconfigurazione delle aree pubbliche nell'assetto complessivo, l'introduzione di flessibilità in ordine alle prestazioni di permeabilità;
- suddivisione dell'intera area di scheda in più sub comparti attuativi, vista anche la grande dimensione di tutta l'area di intervento;
- in modo coordinato con le modifiche di cui sopra, viene proposto di riconoscere il valore e l'effetto di Piano Particolareggiato su una parte della scheda stessa (sub comparto B1, riconsiderando in modo unitario nella proposta di Piano le urbanizzazioni realizzate con l'edificio esistente destinato a logistica, di cui al Permesso di Costruire n. 149 del 10/10/2006) che sarà oggetto di contestuale approfondimento progettuale, da attuarsi per stralci.

Gli interventi relativi alla riconfigurazione del canale consorziale, che si sviluppa anche al di fuori delle aree oggetto del piano particolareggiato relativo al sub comparto B1, potranno configurarsi come opere fuori comparto qualora necessarie fin dalle fasi iniziali del PUA ed essere gestiti nell'ambito dello stesso.

Gli incentivi previsti dalle norme della Scheda vigente pongono la condizione di cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale un'area produttiva urbanizzata pari al 10% delle Superfici Fondiarie complessive individuate dal Piano.

Relativamente al sub comparto B1, costituente la parte di area interessata dal Piano Particolareggiato proposto, viene proposto dal privato di sostituire la quota del 10% delle superfici fondiarie complessive riferite ai sub comparti A e B1 con la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di:

- a) un lotto di terreno produttivo urbanizzato della superficie fondiaria di circa mq. 4.985 con potenzialità edificatoria complessiva pari a mq. 2.000 di SUL. Il lotto sarà recintato con rete metallica plastificata con cancelli carrabile e pedonale in ferro, in collegamento diretto con l'area pubblica di progetto;
- b) un edificio di mq. 1.000,00 di SUL da realizzare nel lotto di cui alla precedente lettera a) ed attingendo dalle relative potenzialità edificatorie da destinarsi ad archivio comunale. Tale edificio sarà realizzato in struttura prefabbricata con altezza interna pari a circa ml. 4,00, completo di finiture interne ed esterne (pavimenti, infissi, tinteggiature), degli impianti a norma di legge (elettrico, idro-sanitario, condizionamento, antincendio, antintrusione, rete wireless) e degli arredi interni costituiti da armadiature metalliche compattabili e scaffalature (parte), un bancone di ingresso, tavoli per consultazione, scrivanie ed i sanitari per i servizi igienici di cui uno attrezzato per disabili. Il tutto finito in modo da cederlo agibile ed

4
Farolfi Giovanni

immediatamente utilizzabile. In particolare la zona di ingresso dovrà prevedere circa mq 100 di area pubblica per la consultazione e uffici in modo da conseguire la polivalenza fungibile per le soluzioni archivistiche operative con porzioni di parete mobili vetrate. Il tutto sintetizzato nella tavola All. C.

La capienza archivistica (armadi compattabili con scaffalature) dovrà essere di almeno circa 7.000 ml di documentazione archivistica.

Il progetto edilizio definitivo, che dovrà evidenziare anche la tipologia degli arredi interni e delle dotazioni strumentali, dovrà essere validato dal Settore LL.PP. del Comune di Faenza ed essere sottoposto al preventivo assenso della competente Soprintendenza Regionale ai Beni Archivistici.

Alla fine dei lavori il Comune procederà, prima della acquisizione, al collaudo tecnico/amministrativo;

- c) la porzione di rotatoria sulla Via S. Silvestro realizzata dal privato, comprensiva della porzione esterna al perimetro di scheda comprendente la sede stradale e banchina stradale.

Per la trasformazione del sub comparto B1 unitamente alla Superficie Fondiaria del sub comparto A, nella sostanza il privato propone di trasferire il peso economico dell'area produttiva da cedere all'Amministrazione Comunale (corrispondente al 10% della Superficie Fondiaria complessiva del piano attuativo ed il cui valore è stato desunto secondo i valori di cui all'Atto C.C. n. 157/23549 del 22/06/2011 e s.m.i. concernente "*Regolamento per la determinazione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I.*"), alla cessione delle aree ed opere descritti nei precedenti punti a), b), c).

La differenza di valore, così stimata, comporta una riduzione da ca. mq. 9.173 a ca. mq. 8.137 dell'area che la società proponente si era impegnata a cedere con la sottoscrizione della convenzione Rep. n. 133890/11557 Notaio Massimo Gargiulo in Faenza, allegata al Progetto Unitario n. 149/2006 per l'attuazione del sub comparto A scheda 174 "Area Colombarina" come configurato nella Variante 33. Tale area costituirà quota di cessione anticipata a favore del sub comparto B2.

Confermando i dispositivi previsti dagli incentivi della scheda attualmente vigente, l'attuazione del sub comparto B2, soggetto a successivo/i piano/i attuativo/i richiederà infatti la cessione del 10% della superficie fondiaria trattata.

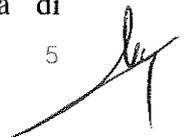
Motivo dell'Accordo

Al fine di migliorare l'assetto del territorio con azioni di rilevante interesse per la comunità locale, si richiamano le principali motivazioni dell'Amministrazione Comunale in relazione all'area oggetto del presente accordo:

- disporre in tempi brevi e con oneri interamente a carico del privato di un edificio ad uso dell'archivio comunale della SUL complessiva di 1.000 mq. che sarà realizzato e ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale ultimato in ogni sua parte ed agibile;
- entrare in possesso di un lotto di terreno urbanizzato della S.F. di circa mq. 4.985 che oltre a contenere l'edificio uso archivio, ammette una ulteriore potenzialità edificatoria di

Caroli Giovanni

LLP



complessivi mq. 1.000,00 di SUL da destinarsi al potenziamento dell'archivio stesso nel tempo e/o attività artigianali;

- agevolare il trasferimento delle pratiche e dei documenti dagli archivi comunali esistenti-sotto la supervisione di persona incaricata dall'Amministrazione Comunale;
- realizzare una informatizzazione di base della documentazione dell'archivio, con attivazione di un programma informatico che consenta la mappatura topografica delle pratiche per agevolare la ricerca e la consultazione, a cura e spese del privato;
- favorire il miglioramento della Via S. Silvestro, nel tratto interessato, mediante la realizzazione della rotatoria interamente a carico del privato;
- consolidare la previsione di acquisire gratuitamente, all'interno della Scheda n. 174, aree produttive urbanizzate nella quota ridefinita dal presente accordo (circa mq. 8.137). da destinarsi a strutture di interesse generale. Potrà in ogni momento esserne richiesta la disponibilità, garantita dalla Società proponente con atto Rep. n. 133890/11557 Notaio Massimo Gargiulo in Faenza, allegata al Progetto Unitario n. 149/2006. In ogni caso, tale area sarà ceduta nell'ambito delle trasformazioni che interesseranno il successivo sub comparto B2.

I succitati elementi sostanziano il rilevante interesse per la collettività connesso alle previsioni urbanistiche oggetto del presente accordo.

Considerato che:

- Il progetto urbanistico presentato è finalizzato ad attuare un intervento che, nella sua impostazione generale, risulta coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale sopra enunciati in relazione al rilevante interesse per la comunità.

Tale progetto urbanistico, sviluppato attraverso più Piani Particolareggiati di iniziativa privata, individua schematicamente le aree destinate a diventare pubbliche attraverso l'attuazione di vari stralci di intervento ed ingloba, considerandone le pregresse condizioni attuative già formalizzate, le aree già oggetto di trasformazione con Progetto Unitario n. 149 del 10/10/2006 (Prot. Ed. n. 767 del 24/07/2006) avente ad oggetto "Realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A e degli impegni generali relativi alla Scheda n. 174 "Area Colombarina" con la costruzione di capannone destinato ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito".

Nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata riferito al sub comparto B1 è prevista, nell'attuazione del primo stralcio, la realizzazione completa della rotatoria sulla S. Silvestro, l'individuazione del lotto produttivo pari a circa mq. 4.985 di superficie fondiaria la realizzazione dell'edificio da destinarsi ad archivio comunale della SUL di mq. 1.000,00.

- Allo stato, è di interesse pubblico conseguire la realizzazione di un archivio comunale, che costituisce urgente necessità, con l'utilizzo di risorse private attraverso il presente idoneo accordo come per legge, che consente le opportune sinergie pubblico-privati;

Farolfi Giovanni  6 

- Allo stesso modo si procede alla realizzazione tramite il presente accordo della porzione di rotatoria sulla Via S. Silvestro, esterna al perimetro di scheda, rotatoria che costituisce una priorità per la viabilità del comparto.
- Le quote pubbliche di standard urbanistico (verde e parcheggio) previste dal progetto proposto dovranno rispettare la Legge Regionale urbanistica vigente, (nel rapporto di 1 mq./1 mq. di parcheggio per la destinazione commerciale).
- Gli standard urbanistici riferiti al lotto da cedere all'Amministrazione Comunale sono già assolti all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata sub comparto B1, e vengono realizzati dal privato.
- Rimane ferma la possibilità per il Comune di acquisire gratuitamente l'area garantita con atto Rep. n. 133890/11557 Notaio Massimo Gargiulo in Faenza, allegata al Progetto Unitario n. 149/2006, come rivista nella sua estensione alla luce del presente accordo (da ca. mq.9.173 a ca. mq. 8.137).
- La proposta delinea nell'allegato 1 una ipotesi di sviluppo generale che interessa tutte le aree incluse nella Scheda n. 174, anche le aree non ricomprese fra quelle considerate dal Piano Particolareggiato relativo al sub comparto B1: essa pertanto riveste funzione esemplificativa del futuro assetto ed assume valore meramente orientativo per i successivi piani attuativi sul sub comparto B2.

Per perseguire gli obiettivi che sostanziano il rilevante interesse per la collettività, che non è raggiungibile in modo autonomo dai diversi soggetti, neppure è ottenibile unicamente per via autorizzativa, l'istituto dell'accordo ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. consente di accedere alle richieste del privato secondo una logica di compensazione degli interessi.

Posto che:

- il PRG vigente classifica l'area in oggetto come "Zona urbana di trasformazione -zone produttive miste di nuovo impianto" – Art. 12.6 N.d.A. disciplinata dalla Scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina";
- il PSC vigente classifica tale area come "territorio urbanizzabile - ambito per nuovi insediamenti integrati" di cui all'art. 5.3 delle Norme;
- il RUE adottato con atto CURF n. 30 del 21/07/2014 classifica tale area come "Ambiti sottoposti a POC" – Art. 32.5. Per tali aree è ammessa l'attuazione di Varianti nei limiti ed alle condizioni richiamate all'Art. 3.3 del PSC.

Dato atto che:

- in data 23/06/2014 con Prot. 28551 la Società Gea srl ha presentato la proposta di Accordo urbanistico ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. relativa alla proposta progettuale in oggetto;
- con atto G. dell'Unione della Romagna Faentina n. 30 del 17/07/2014 è stato approvato tale schema di accordo, dando mandato al Dirigente del Settore Territorio, Arch. Ennio Nonni, di sottoscrivere a nome del Comune di Faenza il presente Accordo Urbanistico;

Garofoli Giovanni 

- il presente accordo costituisce un'intesa preliminare la cui efficacia è condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione della Variante al PRG del Comune di Faenza specificatamente riferita alla proposta in oggetto ed alla sua conferma in sede di approvazione.

Richiamate le premesse, si ritiene necessario affrontare le tematiche illustrate nel quadro di un accordo ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Accordo Urbanistico con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 s.m.i. relativo alla Scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina".

Art. 1 – Conferma delle premesse e oggetto dell'accordo

Quanto descritto in precedenza, oltre alle disposizioni dei successivi articoli ed unitamente agli allegati 1, 2 e 3, costituisce parte integrante e sostanziale del presente accordo che ha per oggetto la variazione della vigente scheda n. 174 "Area Colombarina" in merito ai seguenti argomenti:

- modifiche a taluni aspetti che disciplinano la trasformazione dell'intera scheda. Tra queste, la possibilità di tombinare/deviare/dismettere il canale consorziale in accordo con l'autorità idraulica competente, l'adeguamento dello standard pubblico relativo agli usi commerciali fino ai limiti di legge, la riconfigurazione delle aree pubbliche nell'assetto complessivo, l'introduzione di flessibilità in ordine alle prestazioni di permeabilità rideterminando il parametro minimo al 30% della Superficie Fondiaria complessiva. Negli edifici produttivi - commerciali con copertura piana vi è l'obbligo di realizzare il tetto verde per la parte di copertura non occupata da fonti rinnovabili. Nel caso di altri edifici con copertura piana, almeno il 30% di tali coperture dovrà essere realizzato a tetto verde con possibilità di verifica di tale prestazione con riferimento all'intero sub comparto disciplinato dal medesimo Piano Particolareggiato;
- suddivisione della scheda in più sub comparti attuativi denominati A, B1, B2;
- in modo coordinato con le modifiche di cui sopra, viene proposto di riconoscere il valore e l'effetto di Piano Particolareggiato su una parte della scheda stessa (sub comparto B1), che sarà oggetto di contestuale approfondimento progettuale, da attuarsi per stralci funzionali;

Inoltre, si prevede che:

- nei sub comparti A e B1 di cui all'Allegato 1, la cessione di terreno produttivo corrispondente al 10% delle Superfici Fondiarie progettate nel piano, come richiesto dalla Scheda vigente, sarà sostituita dalla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle seguenti opere:
 - a) edificio da destinarsi ad archivio comunale della SUL pari a 1.000,00 mq. ultimato in ogni sua parte, in modo da renderlo agibile ed immediatamente utilizzabile compreso il trasferimento e la collocazione negli armadi e scaffalature delle pratiche e documenti

Barzani Giovanni *Nov.*⁸



provenienti dagli archivi comunali esistenti. Il costo delle operazioni di trasferimento e collocazione delle pratiche è stimato, ai fini del presente accordo, in euro 30.000,00.

Il privato dovrà inoltre fornire il programma informatico di base per consentirne l'inventariazione e la mappatura topografica al fine di agevolare la ricerca e la dotazione strumentale costituita da quella di cui alla lettera b) delle premesse, oltre ad una fotocopiatrice multifunzionale e multiformato, a n. 3 personal computers, n. 2 stampanti e n. 1 scanner professionale formato A0;

- b) lotto urbanizzato di terreno produttivo di superficie fondiaria pari a mq. 4.985 sul quale risulta localizzato il fabbricato di cui alla lettera a), con ulteriore potenzialità edificatoria di mq. 1.000,00 di SUL per un totale di mq. 2.000,00 di SUL, da destinarsi al potenziamento dell'archivio stesso e/o altre attività artigianali;
- c) rotatoria su Via S. Silvestro, comprensiva della parte esterna al perimetro di scheda.

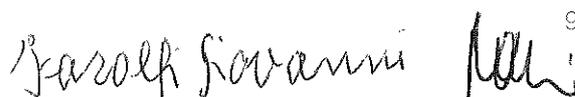
La differenza di valore economico fra l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale del terreno produttivo nella misura del 10% delle S.F. complessive previste dalla trasformazione del sub comparto B1 e del sub comparto A, rispetto all'acquisizione di tutte le opere ed aree più sopra elencate, comporta una riduzione da ca. mq. 9.173 a ca. mq. 8.137 dell'area che la società proponente si era impegnata a cedere con la sottoscrizione della Convenzione Rep. n. 133890/11557 Notaio Massimo Gargiulo in Faenza, allegata al Progetto Unitario n. 149/2006.

Tale area è da intendersi come cessione anticipata a favore dell'attuazione del sub comparto B2. Sarà mantenuta in essere la fidejussione a garanzia di tale cessione già consegnata all'Amministrazione Comunale in sede di sottoscrizione dell'atto più sopra citato, al contrario la fidejussione attualmente in essere di importo pari a € 8.913.465,00 corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare sull'intera area e così stimate in sede di attuazione del Progetto Unitario sub comparto A (P.d.C 149/2006) rimarrà valida ed operante solo fino alla sottoscrizione della nuova convenzione urbanistica relativa al Piano Particolareggiato sub comparto B1. In tale sede detta fidejussione sarà svincolata e sostituita da nuova fidejussione bancaria di un importo pari al valore delle opere di cui ai precedenti punti a), b) c), e da nuova fidejussione bancaria e/o assicurativa di importo pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Particolareggiato sub comparto B1.

Art. 2 - Impegni assunti dal Comune di Faenza

Il Comune di Faenza si impegna ad attivare le adeguate procedure amministrative al fine di consentire l'approvazione della Variante al PRG relativa alla Scheda n. 174 "Area Colombarina" quale accede il presente accordo, fermo restando la piena autonomia del Consiglio nel valutare il rilevante interesse per la comunità locale posto a fondamento della variante stessa, nonché la specifica soluzione di dettaglio.

La proposta di Variante al PRG illustrata nel presente accordo, all'approvazione del quale dovrà fare seguito il perfezionamento del Piano Particolareggiato di iniziativa privata presentato in data 02/08/2012 con Prot. 29143 e redazione della nuova Scheda n. 174, verranno posti completi nei relativi elaborati alla discussione del Consiglio per l'adozione.

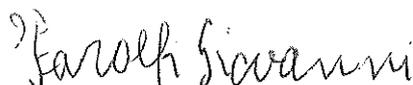


Art. 3 – Impegni assunti dal privato

Il privato si impegna a:

- a) realizzare l'intervento proposto nella soluzione urbanistica di cui all'Allegato 2, previo perfezionamento degli elaborati di cui al Piano Particolareggiato di iniziativa privata già presentato in data 02/08/2012 con Prot. 29143 e successive modifiche approvate in via preliminare dalla CQAP in ultimo in data 19/12/2013, esteso ai sub comparti A e B1 come individuati nella nuova scheda n. 174;
- b) assicurare la conformità del progetto definitivo rispetto alle risultanze della procedura di Vas-Valsat per la variante al PRG, apportando le eventuali modifiche necessarie per garantirne la piena compatibilità;
- c) nell'ambito dell'attuazione del Piano Particolareggiato relativo al sub comparto B1, cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le seguenti aree ed opere con riferimento allo schema progettuale di cui all'Allegato 2:
 - c1) aree ed opere da conteggiarsi come standard pubblico nella misura di:
 - destinazione residenziale 30 mq./100 mc.
 - destinazione produttiva artigianale 0,15 mq./1,00 mq.
 - destinazione commerciale 1,00 mq./1,00 mq.
 - destinazione direzionale 1,00 mq./1,00 mq.
 - c2) lotto (evidenziato con tratteggio rosso nell'Allegato 2) produttivo/artigianale della superficie fondiaria di circa mq. 4.985 con potenzialità edificatoria pari a mq. 2.000,00 di SUL con accesso diretto dalla nuova viabilità di progetto;
 - c3) edificio ad uso archivio comunale della superficie utile lorda di mq. 1.000,00 sviluppato su un unico piano fuori terra realizzato nel rispetto delle direttive del Settore Lavori Pubblici del Comune di Faenza, ultimato in ogni sua parte, comprensivo di arredi e attrezzature, per renderlo agibile ed immediatamente utilizzabile. Gli arredi ed attrezzature sono costituiti da armadiature metalliche compattabili e scaffalature (parte), un bancone di ingresso, tavoli per consultazione, scrivanie, oltre ad una fotocopiatrice multifunzionale e multiformato, a n. 3 personal computers, n. 2 stampanti e n. 1 scanner professionale formato A0, oltre a i sanitari per i servizi igienici di cui uno attrezzato per disabili. Il tutto finito in modo da cederlo agibile ed immediatamente utilizzabile. In particolare la zona di ingresso dovrà prevedere circa mq 100 di area pubblica per la consultazione e uffici in modo da conseguire la polivalenza fungibile per le soluzioni archivistiche operative con porzioni di parete mobili vetrate. Il tutto sintetizzato nella tavola All. C.

La capienza archivistica (armadi compattabili con scaffalature) dovrà essere di almeno circa 7.000 ml di documentazione archivistica. E' compreso il trasferimento delle pratiche e dei documenti provenienti dagli attuali archivi comunali. Il costo delle operazioni di trasferimento e collocazione è stimato in euro 30.000.



Il privato si impegna inoltre a fornire il programma informatico di base per realizzare l'inventariazione e la mappatura topografica delle pratiche archiviate nel nuovo locale e la dotazione strumentale costituita da quella di cui alla lettera b) delle premesse,

Il collaudo dell'archivio potrà precedere il collaudo delle restanti opere di urbanizzazione del comparto;

c4) rotatoria su Via S. Silvestro, completa anche della porzione esterna al perimetro di scheda 174 "Area Colombarina";

d) stipulare la nuova convenzione urbanistica riferita al Piano Particolareggiato sub comparto B1, entro tre mesi dalla sua approvazione;

e) fornire, contestualmente alla stipula del presente accordo, fidejussione bancaria e/o assicurativa quantificata in € 185.400,00 a garanzia della sottoscrizione della nuova convenzione urbanistica riferita al Piano Particolareggiato sub comparto B1 entro le tempistiche di cui al precedente punto d). Detta fidejussione sarà svincolata in sede di stipula della convenzione del Piano Particolareggiato e sostituita da nuova fidejussione bancaria di importo pari al valore dell'area e delle opere e forniture di cui ai precedenti punti c2), c3), c4) compreso Iva al 10% e relative opportune penali.

Qualora la variante al PRG non venisse approvata dal Consiglio entro 12 mesi dalla stipula del presente Accordo, per cause imputabili all'Amministrazione Comunale, su richiesta del privato dovrà essere restituita la fidejussione di importo pari a € 185.400,00, con conseguente annullamento del presente Accordo.

f) mantenere in essere l'impegno alla cessione di un'area di ca. mq. 8.137 con relativa fideiussione bancaria pari ad € 379.028,36 (quantificazione corrispondente al valore dell'area di ca. mq.9.173 desunta dai parametri ex ICI nell'ambito del PdC n. 149/2006: area che a seguito del presente accordo viene ridefinita in ca. mq. 8.137);

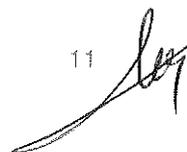
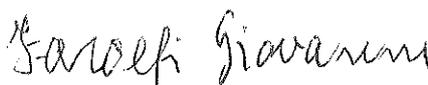
g) cedere gratuitamente al Comune l'area sopradescritta, qualora questa sia da destinarsi a strutture di interesse generale, garantita con atto Rep. n. 133890/11557 Notaio Massimo Gargiulo in Faenza, allegata al Progetto Unitario n. 149/2006, entro 6 mesi dalla richiesta del Comune;

h) collaborare con l'Amministrazione Comunale alla redazione della variante al PRG, in particolare a fornire gli elaborati tecnici specialistici inerenti gli aspetti ambientali, quali Relazione di Vas-Valsat, Indagini geotecniche e Relazione Geologica, Relazione Acustica, Studio del Traffico.

Art. 4 – Modalità e tempi

L'attuazione del progetto urbanistico oggetto del presente accordo avverrà nel rispetto dei seguenti punti:

- il Comune di Faenza richiede ed ottiene la cessione gratuita del lotto identificato con tratteggio rosso nell'allegato 2 con sovrastante edificio ad uso archivio entro 18 mesi dal rilascio del relativo Permesso di Costruire, che dovrà essere presentato entro 60 giorni dal rilascio dell'autorizzazione all'esecuzione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo al sub comparto B1, una volta approvato, da parte del Comune;



- oltre all'archivio comunale, le opere pubbliche da realizzare e cedere prioritariamente sono quelle individuate nel primo stralcio di intervento individuato dal Piano Particolareggiato, che comprendono la rotatoria sulla Via S. Silvestro con la viabilità di collegamento di quest'ultima con la rotatoria su Via Piero della Francesca: per tali opere dovrà essere avanzata richiesta di collaudo entro 36 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire relativo alla loro esecuzione;
- le rimanenti opere pubbliche individuate nel Piano Particolareggiato e da attuarsi attraverso più Permessi di Costruire dovranno essere ultimate entro il termine di validità del Piano stesso, da definirsi in 10 anni dalla data di trascrizione della Convenzione urbanistica;
- il lotto di terreno della superficie fondiaria di circa mq. 4.985 sarà ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale, contestualmente all'edificio sovrastante da destinarsi ad uso archivio comunale di SUL di mq. 1.000,00 ultimato in ogni sua parte, agibile ed immediatamente utilizzabile anche in assenza del collaudo delle relative opere di urbanizzazione primaria a condizione che queste siano in uno stato di avanzamento e con un grado di finitura tali da garantirne l'utilizzo in condizioni di completa sicurezza.

Art. 5 – Flessibilità dell'accordo

Qualora si presentasse l'esigenza riconosciuta bilateralmente di modifiche sostanziali ai contenuti enunciati all'Art. 1 verrà stipulato un nuovo accordo e l'assunzione delle correlate modifiche nella procedura di variante urbanistica, pena la decadenza del medesimo procedimento, fatte salve le specifiche di cui al successivo art. 6.

La definizione progettuale esatta per la fase attuativa degli aspetti trattati e delle soluzioni puntuali avviene nell'ambito dei Piani Particolareggiati di iniziativa privata, che potranno apportare lievi modifiche migliorative rispetto alla proposta presentata per corrispondere agli impegni stabiliti all'Art. 3, fermo restando il rispetto dei contenuti assunti dalla variante al PRG.

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche sulle scelte di cui al presente accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare, nel prosieguo, necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante interesse pubblico connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

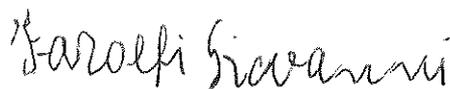
Art. 6 – Validità dell'accordo

Tutti gli impegni sono sottoposti alla condizione sospensiva del recepimento di ogni suo contenuto nella delibera di adozione della variante al PRG e della conferma delle previsioni negli atti approvati, trattandosi di esclusiva competenza del Consiglio.

Entro 3 mesi dalla stipula del presente accordo dovrà essere inoltrata la variante urbanistica al Consiglio per l'adozione, fatto salvo i necessari nulla osta degli enti preposti.

Solo dopo la pubblicazione sul BUR della Regione Emilia-Romagna dell'avvenuta approvazione della Variante al PRG, il presente accordo sarà valido per le parti ivi trattate.





Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti e/o la sua integrazione nel corpo della Convenzione associata al primo Piano Particolareggiato di iniziativa privata riferita al sub comparto B1 della Scheda n. 174 "Area Colombarina".

Fermo rimane l'obbligo di rispettare, per l'attuazione delle previsioni frutto del presente accordo, leggi e normative sovraordinate in materia di governo del territorio, alle quali è subordinata la validità nel tempo dell'accordo stesso.

Art. 7 – Inadempienze, risoluzioni e sanzioni

Entro 60 giorni dall'approvazione con delibera della Giunta Comunale, il presente accordo va stipulato tra le parti con le condizioni previste al precedente Art. 3.

Scaduti i 60 giorni, il Comune invita la controparte a procedere alla stipula, assegnando un nuovo termine di 30 giorni scaduti i quali, il presente accordo non ha più nessun valore, perde di efficacia ed è automaticamente annullato.

Qualora la parte privata non rispetti quanto convenuto nel presente accordo e con specifico riferimento agli impegni definiti agli artt. 3 e 4, si applicano le seguenti sanzioni:

- a) mancato rispetto, per cause imputabili alla parte privata, dell'impegno di cui all'Art. 3 punto d) e delle tempistiche di cui all'Art. 4: escussione da parte del Comune della fidejussione di cui all'Art. 3 punto e) per l'intero importo;

In caso di restituzione al privato della fidejussione in base a quanto previsto ai sensi dell'Art. 3 lettera e), il presente accordo si intende annullato e pertanto cessa di ogni efficacia.

Art. 8 – Norme finali

La parte privata ed il Comune di Faenza si danno reciprocamente atto che i patti ed il contenuto del presente accordo saranno riportati nella nuova convenzione urbanistica relativa al primo Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo al sub comparto B1, integrandola con le nuove fidejussioni bancarie e/o assicurative secondo quanto indicato all'Art. 1 e all'Art. 3 punto e).

La parte privata si impegna a rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente accordo, riportandone esplicito riferimento negli atti di compravendita. Le spese del presente atto sono a totale carico del soggetto proponente.

Il presente accordo è stipulato ai sensi dell'Art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m.i. nella forma della scrittura privata, a valere ad ogni effetto di legge. Per tutto quanto non previsto dal presente accordo si applicano gli Artt. 18 della Legge Regionale 20/2000 e s.m.i. e 11 della Legge 241/1990 e s.m.i.

Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva l'Autorità giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Faenza.

Il progetto urbanistico prevede l'eliminazione di una strada esistente, parallela a Via Piero della Francesca, attualmente qualificata come "strada vicinale non consorziata con uso pubblico".

Per approvare tale previsione è necessaria la richiesta formale da parte di tutte le proprietà frontistanti la strada, oltre all'accordo del Comune che ne autorizzi anche la sdemanializzazione.



Carolfi Giovanni

Attualmente è in corso il perfezionamento dell'istanza da parte privata avanzata con nota Prot. Gen.3369 del 17.07.2014.

Si precisa che l'approvazione della porzione di comparto interessato dal tratto della strada in questione è condizionato al completamento della richiesta in oggetto ed all'esito del procedimento tecnico-amministrativo.

Allegati:

- Allegato 1 "Schema planimetrico – Individuazione dei sub comparti"
- Allegato 2 "Schema planimetrico sub comparto B1"
- Allegato 3 " Schema progettuale edificio nuovo archivio comunale e computo estimativo sommario"

Faenza, li 19 Giugno 2014

Per la Società Gea srl

Il Legale Rappresentante
Via Uberti, 14 - 47521 CESENZA (FC)
Cod. fisc., P. IVA e N. iscr. al
Reg. Imp. di FC 04101310375
N. R.E.A. 368441 - Cap. Soc. € 10.000.000

Per il Comune di Faenza

Il Dirigente del Settore Territorio

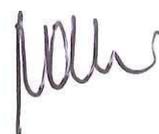


Proprietario della porzione di area necessaria per la realizzazione della rotonda sulla Via S. Silvestro esterna al perimetro della scheda.

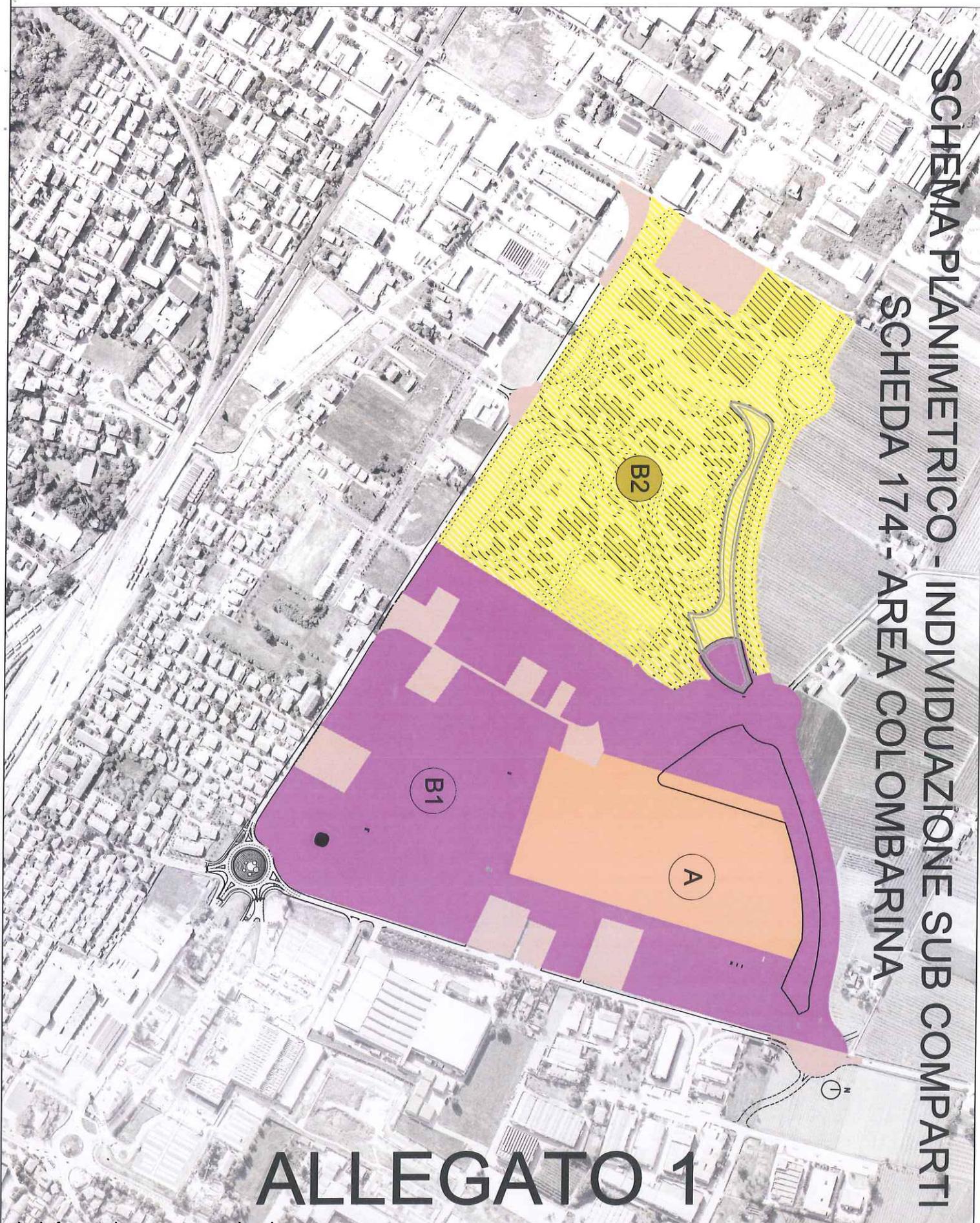
Farolfi Giovanni



Farolfi Giovanni



SCHEMA PLANIMETRICO - INDIVIDUAZIONE SUB COMPARTI
SCHEDA 174 - AREA COLOMBARINA



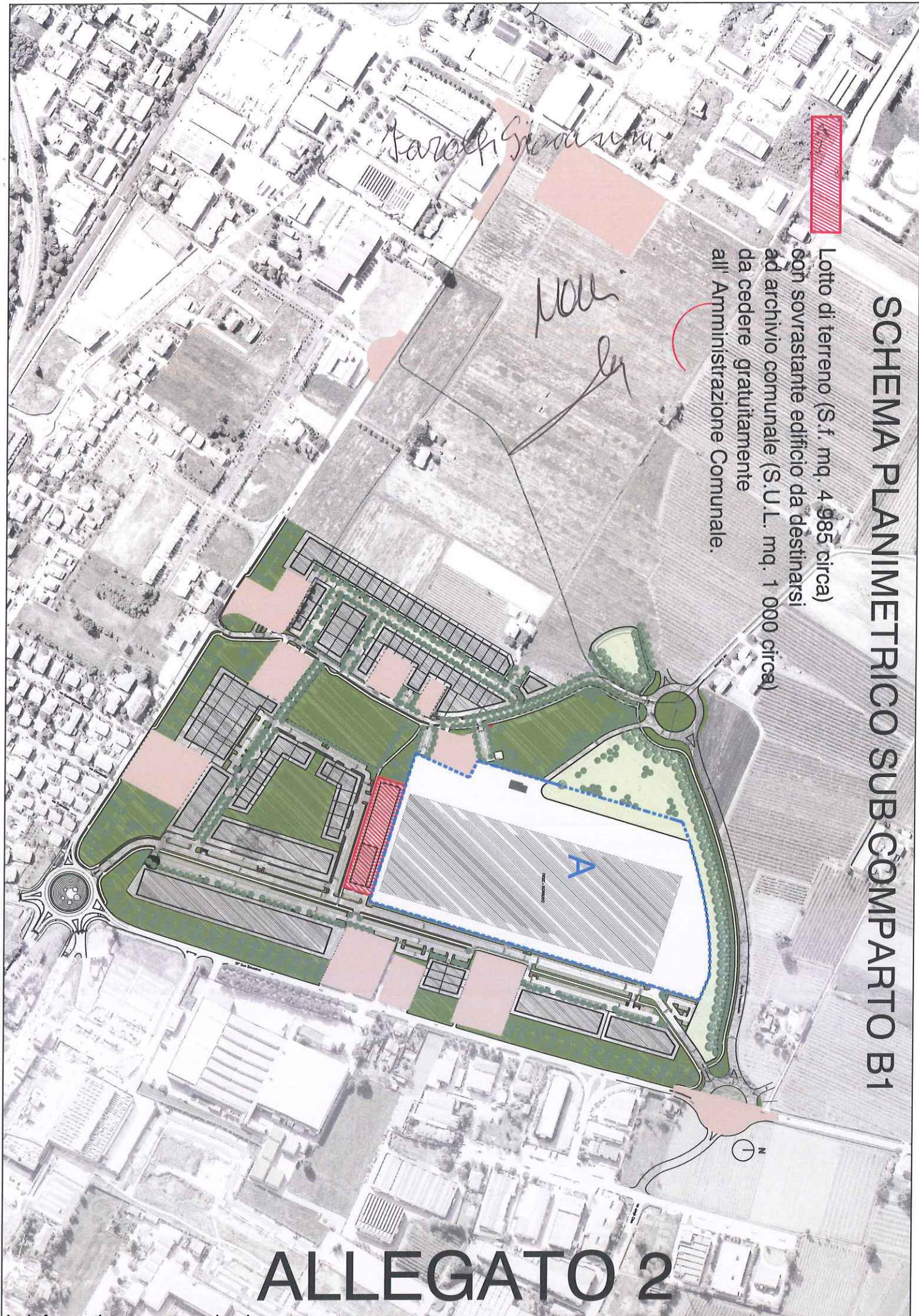
ALLEGATO 1

SCHEMA PLANIMETRICO SUB COMPARTO B1

Lotto di terreno (S.f. mq. 4.985 circa)
con sovrastante edificio da destinarsi
ad archivio comunale (S.U.L. mq. 1.000 circa)
da cedere gratuitamente
all'Amministrazione Comunale.

Caracciolo Giordano

NOU



ALLEGATO 2

PROGETTO DI MASSIMA PER LA
REALIZZAZIONE DELL'ARCHIVIO COMUNALE

2013.12.23

scala



COOPROGETTO

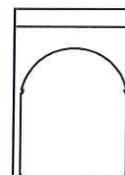
architettura ingegneria servizi
via Severoli, 18 - 48018 Faenza
tel. 0546-29237 - fax. 0546-29261
e-mail: segreteria@cooprogetto.it

arch. Alessandro Bucci

**STUDIO TECNICO
GEOM.
CAVINA-MONTEVECCHI
ARCH.PAGANI**

corso Matteotti n. 27 - 48018 Faenza
tel. 0546-28197 - fax. 0546-680247
e-mail: info@studiocavina.191.it

arch. Paola Pagani



con la consulenza specialistica di:

IMPIANTI PUBBLICA ILLUMINAZIONE
RETE FOGNARIA
VALSAT - SCREENING
VALUTAZIONI ACUSTICHE
GEOLOGICA
STUDIO DEL TRAFFICO

Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
Geologo Vittorio Venturini - via Cervese n.1080 - 47521 Cesena (FC) - tel. 0547-1955198
Ing. Simona Longhi

Revisione

Data

Firma dei tecnici ognuno per le proprie competenze



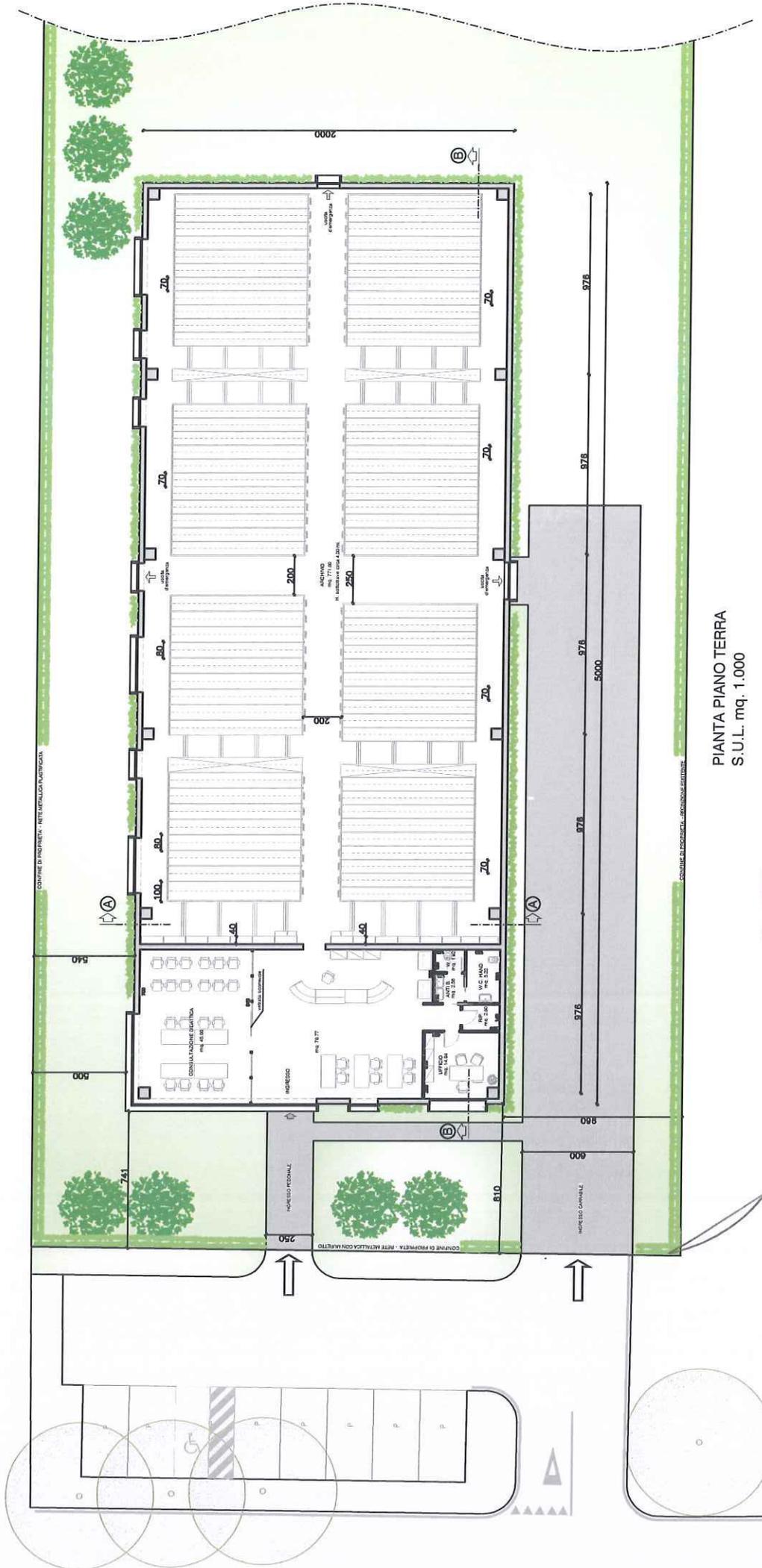
PLANIMETRIA GENERALE SUB COMPARTO B1

Farolfi Giovanni

lu

Lotto di terreno (S.f. mq. 4 985 circa) con sovrastante edificio da destinarsi ad archivio comunale (S.U.L. mq. 1 000 circa) da cedere gratuitamente all' Amministrazione Comunale.





PIANTA PIANO TERRA
S.U.L. mq. 1.000

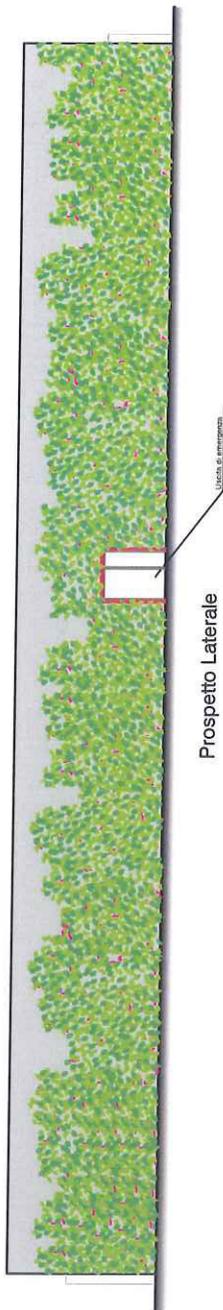
Balocchi Giovanni

NOI

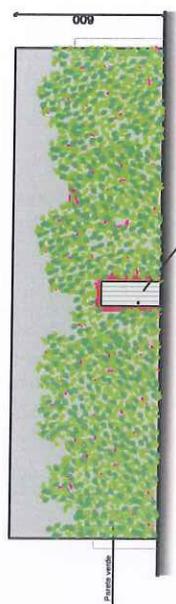
leg



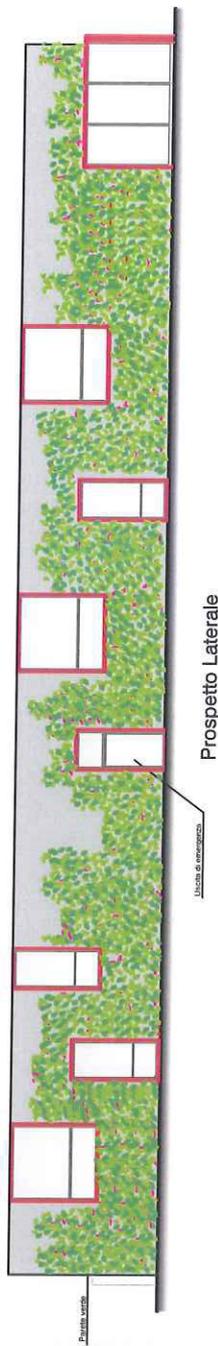
Prospetto Principale



Prospetto Laterale



Retro Prospetto



Prospetto Laterale

**Realizzazione di edificio da destinarsi
ad Archivio Comunale della SUL di
mq. 1.000,00 su un lotto di terreno
della S.F. di circa mq. 4.985.**

**Computo metrico
di massima**

Garofoli Giovanni

[Signature]

[Signature]



AREA ESTERNA S.F. mq. 4.985 circa

- Opere di bonifica da ordigni residuati bellici eseguita sull'intero lotto di circa mq. 4.985 da ditta specializzata.
- Pulizia e sistemazione del terreno.
- Realizzazione di recinzione sul confine del lotto (fatta esclusione del confine nord dove è già esistente) costituita da muretto in c.a. alto cm. 40 con sovrastante rete metallica plastificata color verde, alta cm. 100 e/o solo rete metallica alta 140 cm., e di cancelli carrabile e pedonale in ferro a disegno semplice.
- Opere da giardiniere con messa a dimora di alberi e siepe di specie autoctona lungo i confini delimitati dalla recinzione, ed arbusti rampicanti lungo il fabbricato per la realizzazione delle pareti verdi.
- Percorsi carrabili e pedonali interni al lotto con finitura in asfalto

Circa € 210.000,00

**EDIFICIO DA DESTINARSI AD ARCHIVIO COMUNALE AVENTE LE SEGUENTI CARATTERISTICHE GENERALI:
LUNGHEZZA 50 ML. – LARGHEZZA 20 ML. – ALTEZZA SOTTO TEGOLO ML. 4,00 – SUL 1.000 MQ.**

- Opere di fondazione comprensive di scavo posa dei plinti e dei cordoli di collegamento.
- Struttura portante in c.a. prefabbricato REI 120 (pilastri, travi e solai di copertura compreso isolamento ed impermeabilizzazione).
- tamponamento con pannelli in c.a. prefabbricato a taglio termico.

Circa € 242.000,00

- Finitura interne ed esterne:
 - pareti divisorie interne in cartongesso;
 - controsoffitto interno escluso negli ambienti dedicati alle scaffalature;
 - intonaci e tinteggiatura di colore da concordare col settore Lavori Pubblici;
 - pavimenti interni: nella zona scaffalature in c.a. con resina antipolvere; negli altri ambienti in gres porcellanato;
 - rivestimenti nei servizi igienici, con sanitari;
 - fognature rete acque nere – rete acque chiare;

Carolfi Giovanni

- porte interne ed infissi esterni completi di vetro antisfondamento.
- parete vetrata interna

Circa € 165.000,00

- **Impianto elettrico:**
illuminazione ordinaria e di emergenza, dati ed illuminazione esterna del fabbricato.

Circa € 180.000,00

- **Impianti meccanici:**
climatizzazione, idrico-sanitario e ricambio aria.

Circa € 220.000,00

- **Impianto antincendio:**
 - impianto di spegnimento automatico a gas entro gli armadi.
 - impianto di rivelazione automatico ed allarme incendio;
 - impianto idrico antincendio ad idranti esterno;
 - estintori portatili

Circa € 185.000,00

- **Arredamento interno**
 - Scaffalature metalliche compattabili scorrevoli su rotaie con movimentazione meccanica e pedana di livellamento raccordata alla pavimentazione, scaffali con pareti laterali, ripiani profondità 35+35 cm. e/o 40+40 cm., altezza scaffali 2,730 ml.
Scaffalature metalliche fisse a giorno, scaffali profondità 40 cm. altezza 2,730 ml.
Capacità di archiviazione complessiva delle scaffalature circa ml. 7.145,00 (di cui circa ml. 101 di scaffalature a giorno).

Circa € 240.907,00

- n. 7 tavoli da lettura. con 28 sedute fisse, un tavolo ufficio con cassetiera, due poltroncine operative. Postazione reception-segreteria con bancone e 6 armadiature con ante cieche.

Circa € 9.563,00

- *Garofoli Giovanni*
Dotazione strumentale
 - n. 3 personal computer
 - n. 2 stampanti



- n. 1 fotocopiatrice multifunzione e multiformato
- n. 1 scanner professionale formato AO

Circa € 13.986,00

- Spese tecniche per progettazione architettonica, progettazione impianti, progettazione struttura e tutta la Direzione Lavori fino alla presentazione della agibilità dell'edificio.

Circa € 95.000,00

TOTALE € 1.561.456,00

- Costo operazioni di trasferimento e collocazione pratiche

Circa € 30.000,00

- Costo programma informatico di base per la inventariazione e mappatura topografica delle pratiche.

Circa € 40.544,00

TOTALE COMPLESSIVO € 1.632.000,00

Garofoli Giovanni





COMUNE di FAENZA
Settore Territorio

	<i>ATTO C.C.</i>	<i>del</i>
ADOZIONE	<i>ATTO C. URF.</i>	<i>del</i>
PUBBLICAZIONE BUR	<i>n.</i>	<i>del</i>
APPROVAZIONE	<i>ATTO C. URF. n.</i>	<i>del</i>

VARIANTE al PRG n.69

Scheda n. 174 "Area Colombarina"

Relazione Tecnica e variazioni grafiche

Il Sindaco:
Giovanni Malpezzi

**Assessore alle Politiche
del Territorio:**
Mammini Matteo

Il Dirigente:
Ennio Nonni

Progettisti:
Ennio Nonni

Responsabile del procedimento:
Daniele Babalini

Collaboratori:
Cinzia Neri
Silvia Laghi

Novembre 2014

INDICE

	<i>Pag.</i>
1. Premesse e ubicazione dell'area	3
2. I dati della variante	7
3. Verifica dimensionamento	12
4. Oggetto delle variazioni	16

1. Premesse e ubicazione dell'area

Premesse

La presente Variante, alla quale accede l'accordo urbanistico pubblico-privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 proposto dalla **Società Gea Srl** con sede a Cesena in Via degli Uberti n. 14, assunta agli atti con Prot.Gen. 29746 del 30.06.2014, riguarda le previsioni della Scheda n. 174 del PRG.

La Variante al PRG tratta le seguenti previsioni, così articolate:

1. Variazione ai contenuti della Scheda di PRG n. 174

- modifiche a taluni aspetti di ordine generale che disciplinano la trasformazione dell'intera area perimetrata dalla scheda. Tra queste, la modifica del perimetro registrando l'esclusione dei nuclei rurali esistenti già da destinare a verde privato, la riduzione dello standard pubblico relativo agli usi commerciali fino ai limiti di legge, la riconfigurazione delle aree pubbliche nell'assetto complessivo, l'introduzione di flessibilità in ordine alle prestazioni di permeabilità, la possibilità di tombinare/deviare/dismettere il canale consorziale in accordo con l'autorità idraulica competente;
- suddivisione dell'intera area di scheda in più sub compartimenti attuativi, vista anche la grande dimensione di tutta l'area di intervento;

2. Piano particolareggiato sub comparto B1

- in modo coordinato con le modifiche relative ai contenuti della scheda di cui al precedente punto 1, viene proposto di riconoscere il valore e l'effetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante al PRG sulla parte della scheda perimetrata dal sub comparto B1, riconsiderando in modo unitario nella proposta di Piano le urbanizzazioni realizzate con l'edificio esistente destinato a logistica, di cui al Permesso di Costruire n. 149 del 10.10.2006, da attuarsi per stralci e secondo l'assetto definito. Il progetto prevede il ricorso agli incentivi riportati nella Scheda n. 174.

La documentazione costitutiva del PUA contiene, fra i vari elaborati ove sono contenuti i dovuti approfondimenti progettuali, anche lo schema di convenzione.

La valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni (Valsat) ai sensi dell'art. 5 della LR 20/00 è affrontata in appositi elaborati, così come la verifica della compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio ai sensi della LR 19/98 e s.m.i., per la quale viene allegata una relazione di approfondimento.

- Approvazione ai sensi dell'art. 14 della LR 47/78 e s.m.i. della Variante al vigente PRG n. 14 con atto di Giunta Provinciale n. 181 del 21.04.2006 col quale veniva individuata la Scheda n. 174 "Area Colombarina";
- Approvazione ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78 e s.m.i. della Variante specifica al PRG n. 33 con Atto C.C. 287/4066 del 14.09.2006, nella quale sono previsti per la Scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" l'individuazione di sub-ambiti e di specifiche modalità attuative;
- Permesso di Costruire Convenzionato n. 149 del 10.10.2006 (Prot. Ed. n. 767 del 24.07.2006) avente ad oggetto "Realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A e degli impegni generali relativi alla Scheda n. 174 "Area Colombarina" con la costruzione di capannone destinato ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito" con allegata convenzione urbanistica Notaio Massimo Gargiulo registrato a Faenza il 13.10.2006 al n. 2315 Serie 1T, e trascritto a Ravenna il 16.10.2006 Reg. Gen. 26558 e Reg. Part. 16017;
- PSC Comune di Faenza- "Piano Strutturale comunale associato", approvazione Atto C.C. n. 17 del 22.01.2010;
- Approvazione con atto di Giunta dell'Unione Romagna Faentina (URF) n. 30 del 17.07.2014 di Accordo urbanistico ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e s.m.i. relativo alla Scheda n. 174 del PRG "Area Colombarina", recante proposta di variante urbanistica e proposto da GEA srl..
- atto C.URF. n. 30 del 21.07.2014 avente ad oggetto: "Regolamento urbanistico ed edilizio del Comune di Faenza. Adozione";
- Sottoscrizione Accordo urbanistico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. relativo alla scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" in data 5 novembre 2014 con Prot.Gen. 54435 Cl. 06-02 Fasc. 4/2012.

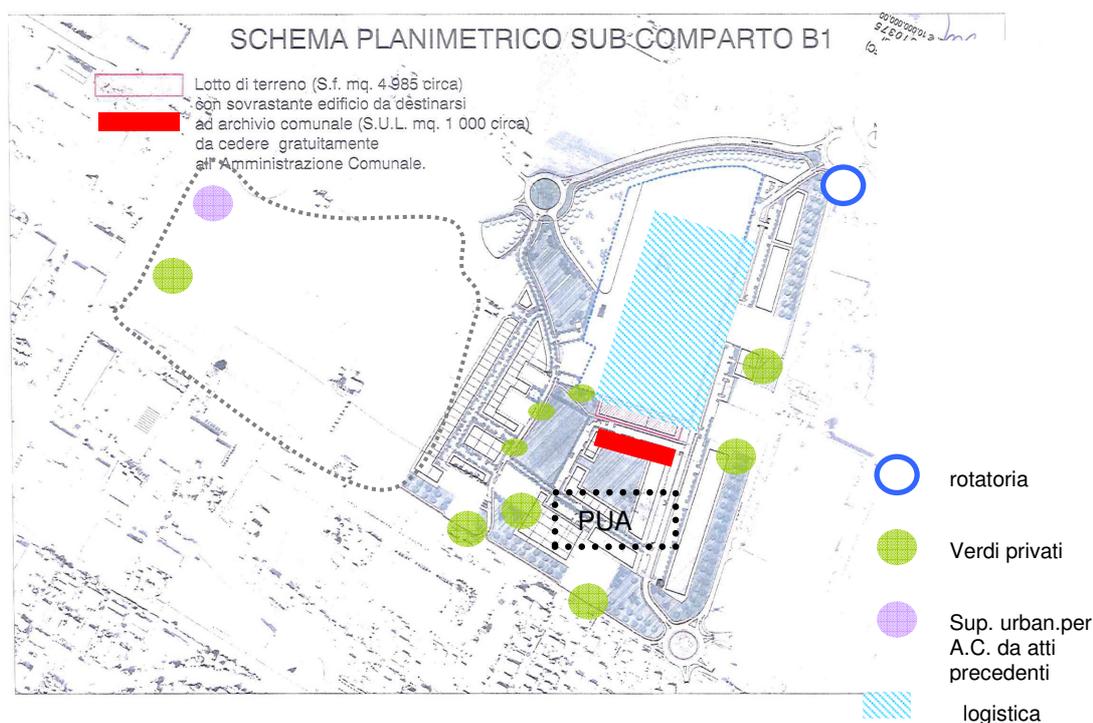
2. I dati della Variante

Le motivazioni

In base al PRG vigente il proponente può attivare la trasformazione del comparto con un PUA in conformità allo strumento urbanistico generale interessando l'intera area compresa nella scheda n. 174 e ricorrendo agli incentivi in essa previsti. Al fine di migliorare l'assetto del territorio con azioni di rilevante interesse per la comunità locale, si richiamano le principali motivazioni dell'Amministrazione Comunale in relazione alla variante per l'area in oggetto:

- indirizzare l'attuazione del comparto verso criteri di sostenibilità quali contiguità ai tessuti esistenti, compattezza e dimensionamento graduale dei nuovi insediamenti, mantenimento dell'identità dei nuclei di origine rurale esistenti, maggiore permeabilità dei suoli, razionalizzazione delle infrastrutture di progetto, etc.;
- entrare in possesso gratuitamente di un lotto di terreno urbanizzato che oltre a contenere l'edificio uso archivio, ammette una ulteriore potenzialità edificatoria da destinarsi al potenziamento dell'archivio stesso nel tempo e/o attrezzature di interesse generale;
- disporre in tempi brevi e con oneri interamente a carico del privato attuatore di un edificio ad uso dell'archivio comunale;
- agevolare il trasferimento delle pratiche e dei documenti dagli archivi comunali esistenti;
- realizzare una informatizzazione di base della documentazione dell'archivio, a cura e spese del privato attuatore;
- favorire il miglioramento della Via S. Silvestro, nel tratto interessato, mediante la realizzazione della rotatoria interamente a carico del privato.

L'Amministrazione Comunale, richiamati gli obiettivi, promuove la presente variante al PRG che dimensionalmente NON è interessata da incrementi produttivi e/o residenziali, così che non comporta incidenza sul dimensionamento del piano urbanistico generale.



Strumentazione urbanistica vigente e procedura

Il Comune di Faenza risulta dotato di:

- **PRG** approvato con atto GP n. 397/22571 del 29.04.1998 e successive varianti;
- **PSC** approvato con atto CC n. 5761/17 del 22.01.2010;
- **RUE** adottato con atto C.URF n. 30 del 21.07.2014

Dal punto di vista procedurale, la variante è redatta ai sensi dell'art. 41 comma 2 "norme transitorie" della Legge Regionale n.20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i. che recita:

".....

2. Dall'entrata in vigore della presente legge e fino all'approvazione del PSC, del RUE e del POC, possono essere adottati e approvati i seguenti strumenti urbanistici secondo le disposizioni previste dalla legislazione nazionale e da quella regionale previgente:

- a) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'art. 3 della L.R. 8 novembre 1988, n. 46;*
- b) le varianti al PRG di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47;*
- c) le varianti al PRG previste da atti di programmazione negoziata;*
- d) i programmi pluriennali di attuazione;*
- e) le varianti specifiche di recepimento delle previsioni dei piani sovraordinati.*

....."

Nello specifico, la variante rientra nelle possibilità previste dall'art. 15 comma 4 lettera c) della Legge Regionale n.47/78 e s.m.i. in quanto:

- 1) non prevede, nell'arco di validità del piano, incrementi complessivi della nuova capacità insediativa o incrementi delle zone omogenee D maggiori del tre per cento (per i Comuni con abitanti teorici superiori a 30.000 abitanti) e garantisce nel contempo il rispetto delle dotazioni di standard urbanistici previsti dalla Legge Regionale;
- 2) non riguarda zone sottoposte a tutela, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 47/78;
- 3) non inerisce alla disciplina particolareggiata per la zona omogenea A, di cui all'art. 35 comma quinto della stessa L.R. 47/78, né alle modifiche delle destinazioni d'uso che incidano sugli standard urbanistici di aree per servizi pubblici.

La possibilità di attivare la presente variante deriva anche dalla disposizione del PSC, che al comma 3 dell'art. 3 delle Norme recita:

"Continuità degli strumenti urbanistici. Fino alla adozione del RUE e del POC, in relazione alla specifica disciplina di competenza, rimangono in vigore gli strumenti urbanistici con le relative norme dei piani vigenti ed è consentita l'adozione e approvazione degli strumenti urbanistici di cui all'art. 41 comma 2 L.R. 20/2000."

Occorre quindi procedere all'adozione della presente Variante al PRG n. 69 ai sensi dell'art. 3 della LR 46/88 e nel rispetto dell'art. 41 della LR 20/00 e s.m.i..

Per la variante si rende necessario acquisire i pareri della Provincia relativamente alla conformità a norme e piani sovraordinati, in merito alla valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni (Valsat) ai sensi dell'art. 5 della LR 20/00 e circa la compatibilità delle previsioni stesse con le condizioni di pericolosità locale del territorio ai sensi dell'art. 5 della LR 19/08.

- il PRG vigente classifica l'area in oggetto come "Zona urbana di trasformazione –zone produttive miste di nuovo impianto" – Art. 12.6 N.d.A. disciplinata dalla Scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina";
- il PSC vigente classifica tale area fra gli Ambiti già pianificati, come "territorio urbanizzabile - ambito per nuovi insediamenti integrati" (A12 L.R. 20/2000) di cui all'art. 5.3 delle Norme;
- Il RUE adottato classifica le aree in "ambiti sottoposti a POC" (Art. 32.5), per le quali richiama la disciplina definita dal PSC come sopra riportata.

Ulteriori considerazioni

La presente variante:

- non interferisce con altri provvedimenti attualmente in corso (luglio 2014), come di seguito indicati:
 - **VARIANTE al PRG n. 50 – Scheda n. 182 "Area Via Don Giovanni Verità angolo Via San Martino" – ADOZIONE con atto di C.C. n. 28 del 18.02.2013;**
 - **VARIANTE al PRG n. 68 – Scheda di PRG n. 42 "Area di via Piave" – ADOZIONE con atto C.URF n. 29 del 21.07.2014;**
 - **Regolamento Urbanistico ed Edilizio di Faenza (RUE), adottato con atto C.URF n. 30 del 21.07.2014**
- non contrasta con le previsioni del PSC di Faenza approvato con atto C.C. n.5761/17 del 22.01.2010, risultando coerente con esse.

Elaborati costitutivi

La presente variante specifica al PRG è composta dai seguenti elaborati, suddivisi rispettivamente in documentazione relativa a tutta la Scheda di PRG n. 174 e documentazione costituente il Piano Particolareggiato relativo al Sub comparto B1:

Scheda n. 174

Accordo urbanistico sottoscritto in data 05.11.2014

Tav.	Relazione tecnica e variazioni grafiche (<i>il presente documento</i>)
Tav.	Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi della L.R. 20/00 e s.m.i
Tav.	All.01 "Sintesi non tecnica" allegata alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi della L.R. 20/00 e s.m.i.
Tav.	Studio del traffico
Tav.	Valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della L.447/95 D.G.R. 673/04
Tav.	Relazione Geologica

Piano particolareggiato

Tav. R.01	Relazione Illustrativa
Tav. R.02	Norme tecniche di Attuazione

Tav. R.03	Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi della L.R. 20/00 e s.m.i.
Tav.	All.01-R.03 "Sintesi non tecnica" allegata alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi della L.R. 20/00 e s.m.i.
Tav. R.04	Valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della L.447/95 D.G.R. 673/04
Tav. R.05	Relazione Geologica
Tav. R.06	Studio del traffico
Tav. R.07	Computo metrico estimativo
Tav. A00	Rilievo Planimetria Generale
Tav. A.00/a	Rilievo Zona Nord Est
Tav. A.00/b	Rilievo Zona Sud Est
Tav. A.01	Rendering
Tav. A.02	Comparti e stralci funzionali
Tav. A.03	Planimetria Generale – Scheda n.174
Tav. A.04	Planimetria – Sub Comparto B1
Tav. A.05	Standard
Tav. A.06	Superfici fondiarie
Tav. A.07	Destinazioni d'uso – Simulazione standard richiesto
Tav. A.08	Lotti privati – Dati progettuali
Tav. A.09	Aree pubbliche private
Tav. A.10	permeabilità dei suoli
Tav. A.11	Viabilità
Tav. A.12	Segnaletica
Tav. A.13	Legge 13/89 e s.m.i.
Tav. A.14	Sezioni Stradali
Tav. A.15	Tipologie Edilizie
Tav. A.16	Recinzioni
Tav. A.17	Dettagli
Tav. A.18	Verde
Tav. A.19	Rotatoria sulla Via San Silvestro
Tav. I.01	Rete Telecom
Tav. I.02	Rete Enel
Tav. I.03	Rete Acquedotto
Tav. I.04	Isola Ecologica
Tav. I.05	Rete Gas
Tav. I.06	Rete cablaggio
Tav. I.07	Reti di fognatura – relazione idraulica
Tav. I.08	Reti di fognatura – Planimetria acque nere
Tav. I.09	Reti di fognatura – Planimetria acque bianche
Tav. I.10	Reti di fognatura – Vasca di laminazione bacino 1
Tav. I.11	Reti di fognatura – Vasca di laminazione bacino 2
Tav. I.12	Impianto di illuminazione pubblica – relazione illuminotecnica
Tav. I.13	Impianto di illuminazione pubblica Planimetria stralcio B1a
Tav. I.14	Impianto di illuminazione pubblica Planimetria stralcio B1b
Tav. I.15	Impianto di illuminazione pubblica Planimetria stralcio B1c
Tav. I.16	Impianto di illuminazione pubblica Planimetria stralcio B1d e schemi quadri elettrici
BOZZA	schema di convenzione

Elaborati di PRG interessati dalle modifiche introdotte

- **Tav. P2** - CTR 1:5.000: Tavv. n. 23-24-34
- **Tav. P3** - Scheda normativa di Attuazione: Scheda n. 174 "Area Colombarina".

3. Verifica dimensionamento ai sensi dell'art. 15, c. 4° lett. c), della L.R. 47/78 e s.s.m

Accertamento relativo alle potenzialità residue del PRG a seguito della variante, considerando i computi riportati nel precedente provvedimento più recente: VARIANTE al PRG n. 68 – Scheda di PRG n. 42 “Area di via Piave” – ADOZIONE con atto C.U.R.F. n. 29 del 21.07.2014;

La presente variante NON incide sul dimensionamento.

I nuovi valori a cui ci si deve attenere in sede di adozione di ulteriori varianti al PRG risultano pertanto essere:

PER IL DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO:

- **mq. 21.682 residuo dimensionamento produttivo**

PER IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE:

- **mc. 19.299 residuo dimensionamento residenziale**

Tali valori sono definiti in relazione alle quantificazioni, riportate sulla nota Prot. 27333 trasmessa alla Provincia in data 05.07.2010, di seguito allegata.



Comune di FAENZA
Premio Europa 1968

Assessore alle Politiche del Territorio
Urbanistica – Edilizia privata – Qualità urbana

Prot. n. 27333 class. 06-01 fasc. 29/2010

Faenza, 5 luglio 2010

OGGETTO: Accertamento delle potenzialità residue (3% residenziale e produttiva) ai sensi dell'art. 15 comma 4 lettera c) punto 1) della L.R. n. 47/78 e s.s.m. e i.

Al **Presidente**
dell'Amministrazione Provinciale
Piazza dei Caduti per la Libertà n. 2/4
48121 Ravenna

Alla c.a. dell'arch. Fabio POGGIOLI

Facendo seguito alla precedente comunicazione di pari oggetto (*Prot. Gen. 5391/05 del 20.04.2006*) (*All. "A"*), si invia il fascicolo (*All. "B"*) relativo ai dati analitici di tutte le varianti al PRG adottate e/o approvate dal Comune di Faenza a tutto il 30 giugno 2010 CON le quote di potenzialità residua ai sensi dell'art. 14 e 15 della LR 47/78.

L'allegato "*B*", contiene l'elenco delle n. 56 varianti al PRG adottate e/o approvate e per ognuna viene indicata l'incidenza sul dimensionamento residenziale e/o produttivo al netto dei vari incentivi previsti dalla normativa di attuazione.

Il valore dei residui alla data del 19.04.2006 (*così come da precedente lettera del 20.04.2006*) risultava essere:

Residenza mc. 13.073 Produttivo mq. 42.319

Se a questi valori togliamo gli incrementi residenziali (variante n. 31 e n. 32) sempre citati nella precedente lettera del 20.04.2006, risultano come residui:

Residenza mc. 673 Produttivo mq. 42.319
--

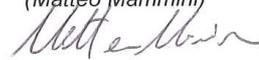
A questi valori fanno seguito tutti i conteggi meglio specificati nell'*allegato "C"* che riporta tutte le varianti adottate e/o approvate successivamente alla data del 20.04.2006.

Ne consegue che la **potenzialità residua al 30 giugno 2010** risulta essere:

Residenza	mc. 23.686
Produttivo	mq. 39.569

A disposizione per ulteriori chiarimenti cogliamo l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

L'ASSESSORE
ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO
(Matteo Mammini)



Allegati:

- All. "**A**": Lettera alla PRV del 20.04.2006
- All. "**B**": Elenco di tutte le varianti al PRG
- All. "**C**": Conteggi dei residui dall'ultima lettera inviata del 20.04.2006

4. Oggetto delle variazioni

Le modifiche, come precedentemente segnalato, attengono sia ai contenuti dell'intera Scheda n. 174 del PRG che alle specifiche previsioni realizzative progettate a mezzo di PUA di iniziativa privata in variante al PRG che interessa solo parte delle aree incluse nella scheda. Tali variazioni si riflettono sulla documentazione del PRG come rilevabile dal "comparato" tra le versioni "stato attuale" e "stato modificato" riportate in calce alla presente sezione. In sintesi:

Scheda

- Rettifica del perimetro: si recepisce l'indicazione della scheda vigente, ove è esplicitato che in fase attuativa i nuclei rurali esistenti devono essere stralciati dal comparto di trasformazione e destinati a verde privato
- Si esplicita la possibilità di attuare l'insediamento e le relative urbanizzazioni in più sub comparti
- Riconfigurazione delle aree da cedere al Comune (sia quelle a standard che quelle ad extra standard)
- Definizione dello standard urbanistico relativo al commercio al dettaglio, attestando il nuovo valore in aderenza ai parametri di legge (1 mq/1 mq SUL)
- Aumento della permeabilità minima dei suoli, che passa dal 25% al 30% delle superfici fondiarie, con l'introduzione di maggiori flessibilità circa le soluzioni per assolvere alla prestazione. In modo integrato con ciò viene anche rivisto l'obbligo in materia di approvvigionamenti energetici da fonti rinnovabili.
- Possibilità di deviare/tombinare/dismettere il canale di bonifica presente, in raccordo con l'autorità idraulica competente.
- Possibilità di risagomare/allargare/deviare parzialmente nel tracciato Via Cerchia.

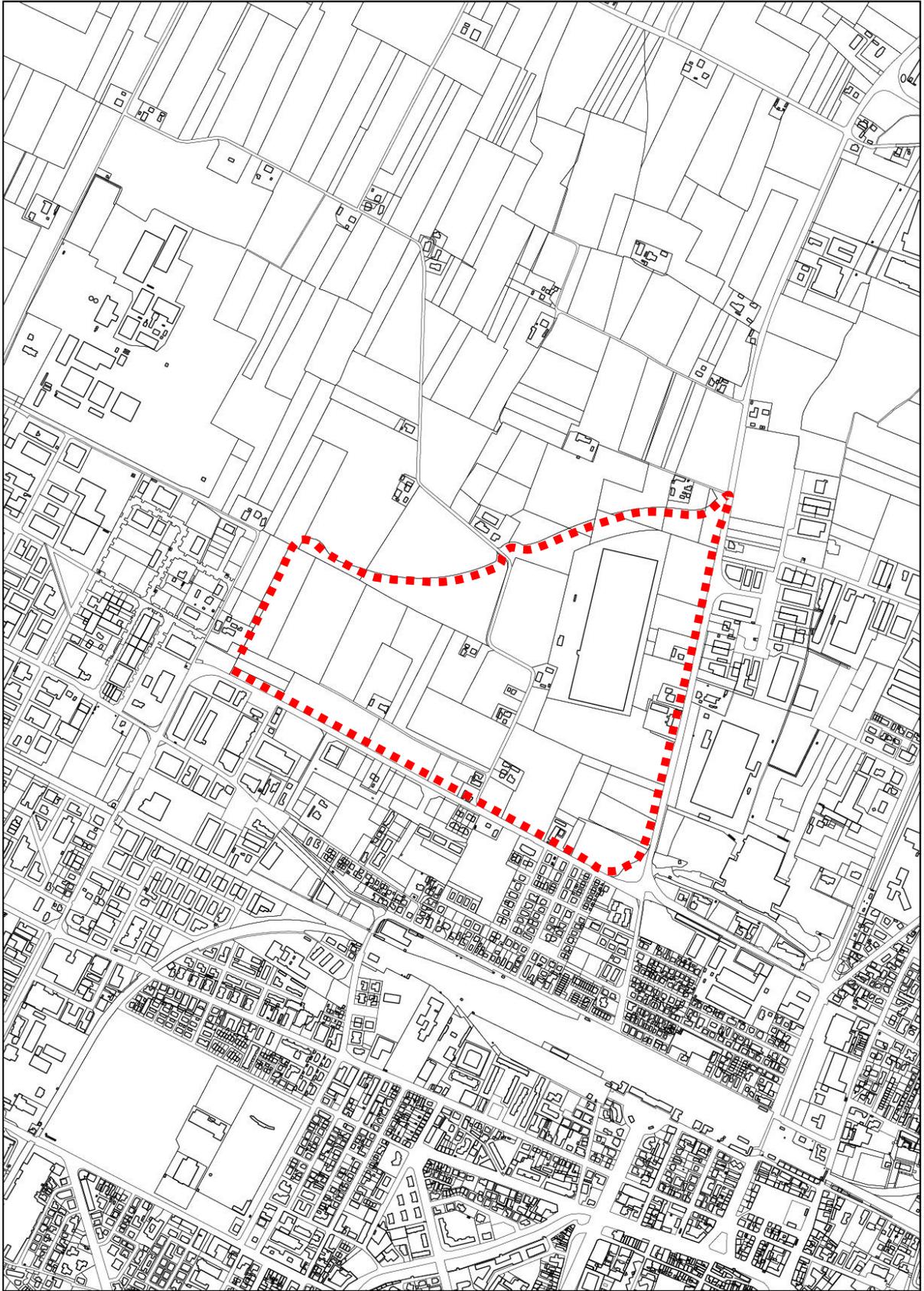
PUA (rubricate sotto "*Norme speciali sub comparto B1*")

- Sostituzione dell'obbligo per l'attuatore di cessione del 10% delle superfici fondiarie al Comune con l'obbligo della realizzazione e cessione gratuita delle seguenti aree e opere:
 - a) un lotto di terreno urbanizzato della superficie fondiaria di circa mq 5.000 con potenzialità edificatoria complessiva pari a mq. 2.000 di SUL;
 - b) un edificio di mq. 1.000,00 di SUL da realizzare nel lotto di cui alla precedente lettera a) ed attingendo dalle relative potenzialità edificatorie da destinarsi a nuovo archivio comunale;
 - c) la porzione di rotatoria sulla Via S.Silvestro, comprensiva della porzione esterna al perimetro di scheda.
- Obbligo di procedere nel primo stralcio attuativo circa gli impegni di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
- Esplicita possibilità di eseguire opere infrastrutturali funzionali alle trasformazioni fuori comparto.

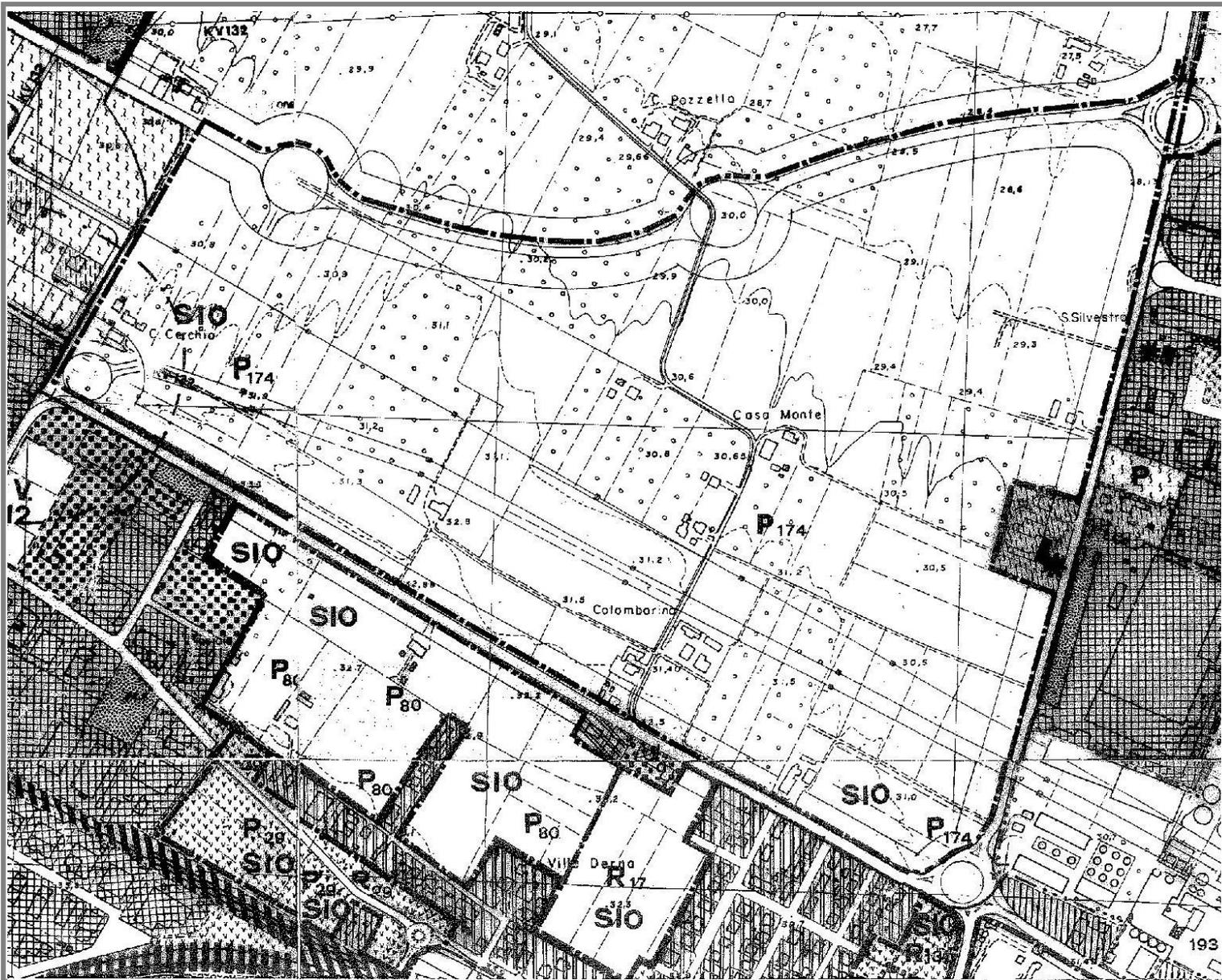
Le potenzialità insediative gestite dal PUA di iniziativa privata - riportate negli appositi elaborati progettuali - sono quelle derivanti dall'applicazione dell'indice edificatorio vigente alle aree perimetrate: rispetto ad esse sono computati gli standard richiesti, oltre alle aree destinate ad essere cedute all'A.C. non computabili come standard.

Il PUA individua più stralci attuativi e ricorre agli incentivi ammessi dalla scheda di PRG.

PLANIMETRIA CATASTALE



STATO ATTUALE
Tav. P2 CTR 1:5000 - Tav.le 23-24-34
(NON in scala)



SCHEDA n° 174: AREA COLOMBARINA.

NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLA SCHEDA

Per quanto non riportato nella presente scheda si fa riferimento all'art. 12.6

Modalità attuative: Piano Particolareggiato di iniziativa privata (A) (*)

Aspetti funzionali

Destinazioni:

- A)** - funzioni abitative 20%
- funzioni abitative strettamente pertinenti e al servizio delle attività produttive insediate (MIN 3% U.T. - MAX 5% U.T.)
- b1)** funzioni di servizio di tipo diffusivo, ivi compresi mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, ricreative, sportive, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, ambientali, religiose, servizi pubblici ed impianti di interesse generale; sono comunque esclusi i nuovi teatri di valenza sovracomunale, i nuovi palazzetti dello sport e le nuove piscine coperte per attività agonistiche (MIN 5% U.T.);
- b3)** esercizi pubblici (MIN 5% U.T.);
- b4)** artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero - artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, depositi (MAX 60% U.T.);
- C)** funzioni produttive solo se compatibili e attraverso la realizzazione di diaframmi a verde o altre opere di mitigazione (MAX 50% U.T.);
- E)** funzioni alberghiere ivi compreso il soggiorno temporaneo.

Aspetti urbanistici e architettonici

- Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) = 0,50 m²/m² di St compreso la Sul esistente

L'intervento sull'area è preceduto da un SIO da approvare da parte del Consiglio Comunale che espliciti:

- il progetto generale della viabilità che va realizzata contestualmente alle urbanizzazioni è a carico di chi urbanizza. Qualora per la realizzazione della viabilità o delle intersezioni (allargamenti di viabilità esistente, rotonde, svincoli, ecc...) vengano interessate proprietà che non hanno intenzione di partecipare alle trasformazioni ipotizzate nella scheda, chi propone l'attuazione dovrà redigere il progetto esecutivo generale delle infrastrutture ai sensi della Legislazione vigente. L'attuazione dell'opera pubblica potrà essere eseguita dal Comune, con finanziamento a carico di chi beneficia dell'edificabilità. Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria, per i proprietari che non partecipano, il Comune potrà anticipare il finanziamento da recuperare al momento in cui il privato vorrà procedere alla trasformazione.
- Nel caso in cui il SIO individui la trasformazione, attraverso più comparti, si precisa che la realizzazione delle infrastrutture (tenendo conto degli incentivi) dovrà essere dimensionata e realizzata a carico del primo soggetto attuatore assicurando come parametro l'intera dimensione della scheda.
- Il progetto di massima delle aree pubbliche (parcheggi, verde, marciapiedi, piste ciclabili, piazze, ecc.) che abbia come finalità il collegamento funzionale e paesaggistico con le preesistenze. Le aree pubbliche sono quantificate attraverso la somma dello standard pari al 15% della St e degli spazi di cui all'art. 5.8 delle NTA per le funzioni extraproductive con la eccezione dello standard residenziale pari a 40 mq/100 mc. Lo standard di parcheggio pari almeno al 5% della St è costituito dai soli spazi destinati alla sosta delle auto, dalle corsie strettamente pertinenti e dalle aiuole di arredo.

- Il trasferimento al Comune della proprietà delle eventuali ulteriori aree a servizi previste dalla scheda normativa a fronte di un corrispettivo pari all'indennità di espropriazione definita a norma delle vigenti disposizioni, tenendo conto che la titolarità della capacità edificatoria spettante alle aree così trasferite resta, salvo fatto contrario, al proprietario cedente.
- Trattandosi di fronti stradali di grande impatto paesaggistico, il SIO deve prevedere le linee guida di architettura generale, con indicazione di materiali e soluzioni compositive e simulazioni grafo/fotografiche, oltre a dimostrare la qualità architettonica dell'intervento.

La qualità degli interventi e delle urbanizzazioni da esprimere sia a livello della progettazione che delle strategie urbanistiche generali e normative di dettaglio, è l'obiettivo principale da perseguire in tutte le fasi di formazione, approvazione e gestione delle aree da trasformare.

In questi ambiti periurbani va pertanto escluso:

- Una architettura prefabbricata anonima;
- Lo scoordinamento estetico;
- L'assenza di un progetto viario (da attuare contestualmente alle urbanizzazioni) che contrasti la sommatoria di tipologie di traffico;
- Il traffico pericoloso a causa di numerosi accessi;
- Un inquinamento acustico e ambientale che incrementi i livelli attuali;
- Come riferimento minimo per l'impostazione progettuale, improntata alla qualità architettonica, occorre fare riferimento al contenuto e alle indicazioni della relazione illustrativa.
- L'intervento edilizio è subordinato al rispetto dell'atto C.C. 3485/264 del 12.07.2001 per il miglioramento della qualità ambientale.
- Accessi dalla Via Piero della Francesca e dalla Via San Silvestro, attraverso la realizzazione di controstrada con ingresso e uscita alla mano e/o dalle nuove rotonde.
- I nuclei rurali di valore documentario esistenti all'interno del comparto vanno conservati e inseriti in aree a verde privato.
- Lo standard a verde pubblico va prioritariamente realizzato lungo la viabilità di progetto come indicato nella scheda. In ogni caso sui fronti della viabilità principale di Via Piero della Francesca e Via San Silvestro sono vietati depositi e/o esposizioni di merci.
- Il progetto dovrà prevedere il mantenimento della Via Cerchia e la sua continuazione anche oltre la circonvallazione di progetto.

Aspetti ambientali

- Barriere antirumore se necessarie, realizzate con specie arboree autoctone e ad elevato assorbimento sonoro. Materiali e tecnologie atte a ridurre la trasmissione di vibrazioni attraverso le componenti architettoniche.
- Va evitato l'interramento dei corsi d'acqua favorendo a livello progettuale la creazione di zone per raccogliere le acque piovane.
- Al fine di compensare e mitigare l'impatto degli insediamenti sul territorio è previsto il 60% delle superfici coperte a "tetto verde", il 10% a "muro verde" (per edifici produttivi), il 25% a verde continuo e compatto.
- L'assolvimento di questa prescrizione esonera dalla applicazione dell'art. 4.4.4 (Spazi a verde privato). Il 10% di pareti verdi può essere trasferito in uguale superficie sul tetto.
- Limitare le zone pavimentate e utilizzare, ove possibile una pavimentazione porosa. Parcheggi a impermeabilizzazione ridotta (erba + massetti) nel caso di parcheggi di uso pubblico e privati.
- Occorre prevedere l'interramento di tutte le linee aeree previste nell'area
- Gestire unitariamente il ciclo dell'acqua all'interno dell'area, con la diversificazione del tipo di acqua utilizzata a seconda dell'uso, con installazioni di impianti comuni e per il recupero e la gestione dell'acqua piovana. Adottare misure tecnologiche in grado di ridurre i consumi. Recuperare le acque meteoriche.

- Ottimizzare il consumo energetico attraverso l'adozione di tecnologie di produzione efficienti, la promozione di sinergie tra attività diverse (processi a cascata tra impianti diversi) e il massimo uso di energie rinnovabili, in particolare solare termico, fotovoltaico e biomasse. Considerare l'efficienza energetica nella progettazione degli edifici al fine di ridurre la necessità di illuminazione artificiale, le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate.
- Adottare tutti gli accorgimenti tecnici necessari per limitare l'impatto nella fase di cantiere. Favorire la ricostituzione dell'ecosistema.

Aspetti Idraulici

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; 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.
Rischio sismico ($\epsilon > 1$)	in sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali (Art. 13 Legge n. 64/74).

- I bacini di laminazione, dimensionati nel rispetto di quanto previsto dalle competenti autorità di bacino, vanno normalmente collocati in area privata attrezzata a verde.
- Qualora l'area a verde pubblico sia prevista in misura maggiore agli standard di legge si potrà accettare, solo su questa parte il posizionamento di bacini di laminazione perfettamente integrati nel verde e a totale gestione e manutenzione privata.

Aspetti acustici

Per gli aspetti generali e procedurali si fa riferimento integralmente alla valutazione del clima acustico di cui alla Tav. 7 della Variante n. 14.

Effettuate le verifiche di cui al punto precedente, la distanza urbanistica minima per la edificabilità sulla Via Piero della Francesca è di mt. 49,00, su Via San Silvestro è di mt. 35,00 e sulla bretella di nuova circonvallazione è di mt. 44,00.

Una eventuale lieve riduzione può essere valutata nell'ambito del SIO e previo accesso agli incentivi di qualità alle seguenti condizioni:

- distanza minima dalla viabilità principale e dalle rotatorie di progetto pari almeno a mt 35,00;
- individuazione di un filo edilizio unitario su tutte le proprietà al fine di evitare la casualità degli interventi;
- parere vincolante dell'ARPA.

Incentivi

L'utilizzo degli incentivi è consentito a condizione venga ceduto gratuitamente al Comune il 10% delle superfici fondiarie per le funzioni sottoelencate. Nel caso di applicazione degli incentivi di qualità che consentano una totale compatibilità degli insediamenti all'interno di un disegno urbano sostenibile e ampiamente caratterizzato da spazi pubblici, le destinazioni ammesse di cui i punti precedenti vengono così sostituite:

- A** funzioni abitative MIN 20% - MAX 30% della U.T.
- b1** MAX 80% della U.T.
- b2** MAX 80% della U.T.
- b3** esercizi pubblici MAX 80% della U.T.
commercio al dettaglio MAX 30% della U.T.
- b4** MAX 80% della U.T.
- C** MAX 70% della U.T. solo se compatibili e attraverso la realizzazione di diaframmi a verde
- E** MAX 80% della U.T.

L'incentivo di cui sopra è ammesso a condizione ogni intervento venga progettato e realizzato con le regole B + V + R + E e i tetti verdi al 100%.

La cessione della superficie fondiaria di cui al primo comma può avvenire anche all'esterno del comparto a condizione le aree cedute abbiano il medesimo valore e vengono accettate dalla Amministrazione Comunale.

La quota di standard residenziale viene dimensionata sulla base di 30 mq/100 mc.

NORME SPECIALI PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO SUB A

Qualora il comparto Sub A venga interessato da un centro per la logistica può essere consentita la trasformazione con permesso di costruire convenzionato.

Il permesso convenzionato dovrà contenere:

- 1) Previsione delle aree pubbliche nella misura minima del 15% indicando se la loro progettazione debba considerarsi provvisoria (in attesa della progettazione della scheda) o definitiva. Le aree a verde pubblico in fregio alla bretella di circonvallazione dovranno essere fittamente piantumate con le tecniche della forestazione urbana ivi compreso i bordi delle due rotonde di progetto.
- 2) La convenzione deve prevedere l'impegno ad assumere nel piano particolareggiato (che altrimenti non può essere approvato) i seguenti oneri:
 - Realizzazione di tutte le urbanizzazioni e viabilità di scheda con la relativa cessione gratuita delle aree a carico di chi urbanizza. Essendo il comparto Sub B di grandi dimensioni, l'impegno può riguardare una parte significativa del comparto Sub B (min. 2/3) oltre a quello Sub A.
 - Cessione gratuita al Comune, a semplice richiesta, del 10% di superfici fondiarie riferite al comparto Sub A e collocate nella restante parte del comparto.
 - Modalità per la attivazione del complesso per la logistica in attesa delle sistemazioni definitive conseguenti al piano particolareggiato.
 - Modalità per realizzare l'accesso definitivo in sostituzione di quello provvisorio.
 - Idonee garanzie fideiussorie.
 - Impegno a realizzare gli impianti fotovoltaici e/o solari non inseriti in questo primo stralcio.
- 3) Aspetti idraulici:

Falda idrica superficiale	In sede di progetto, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica; tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Rischio idraulico	Il progetto, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per eventuali adeguamenti della rete scolante.
Rischio sismico ($\epsilon > 1$)	In sede di progetto occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali (Art. 13 legge n.64/74).

Il bacino di laminazione nel rispetto di quanto previsto dalle competenti autorità di bacino, va realizzato in area a verde privato alberata e a totale gestione privata.

4) Aspetti acustici:

Per gli aspetti generali e procedurali si fa riferimento integralmente alla valutazione del clima acustico di cui alla Tav. 7 della Variante n. 14.

La distanza urbanistica minima per la edificabilità sulla bretella di nuova circonvallazione è di mt 44,00.

Vanno previste barriere antirumore e per la riduzione di polveri, realizzate con specie arboree autoctone e ad elevato assorbimento sonoro lungo il perimetro del lotto.

L'area a verde privato è posta a perimetro del lotto e deve consentire la messa in opera di una barriera verde ad alto assorbimento acustico e per le polveri.

L'intervento edificatorio dovrà prevedere:

- idonei vincoli a tutela del clima acustico nelle zone residenziali limitrofe esistenti e di progetto, attraverso la razionale collocazione (o il divieto di collocazione) di sorgenti sonore significative nelle vicinanze, prevedendo, alla realizzazione dei singoli Piani Particolareggiati, la relazione di impatto acustico per le attività produttive che si insedieranno, che garantisca il rispetto dei limiti di immissione assoluto e differenziale, previsti dal D.P.C.M. 14/11/97, ai ricettori esistenti e di progetto.
- l'obbligo di redigere, alla progettazione di funzioni abitative, valutazione di clima acustico che garantisca il rispetto dei limiti di immissione assoluto e differenziale, previsti dal D.P.C.M. 14/11/97 negli ambienti abitativi. La progettazione degli edifici dovrà rispettare il D.P.C.M. 05/12/97 "Requisiti acustici degli edifici";
- come nota esplicativa, per chiarezza verso chi realizzerà insediamenti produttivi, si specifica che la concomitanza di aree abitative e produttive, visto la necessità del rispetto ai ricettori del limite di immissione differenziale, obbliga le attività produttive al rispetto dei limiti di immissione assoluto corrispondenti alla classe II ai ricettori (tale è l'equivalente del criterio differenziale).

5) Aspetti ambientali:

- L'area a verde privato, deve essere pari al 25% della superficie fondiaria.

Su tale area è prevista la messa in opera di alberi di alto fusto di prima grandezza nella misura minima di 1 ogni 100 mq di Sf.

- Al fine di mitigare e compensare l'impatto dell'insediamento sul territorio è previsto, in alternativa alla realizzazione del tetto verde nella misura del 100% di eseguire il 10% della superficie coperta a "muro verde".

- Gestire unitariamente il ciclo dell'acqua all'interno dell'area mediante:

a) Recupero dell'acqua piovana in apposite vasche e immissione nell'impianto di irrigazione per tutte le aree a verde privato;

b) Utilizzo di tecniche per la limitazione del consumo dell'acqua all'interno dell'edificio (bagni, servizi, ecc.).

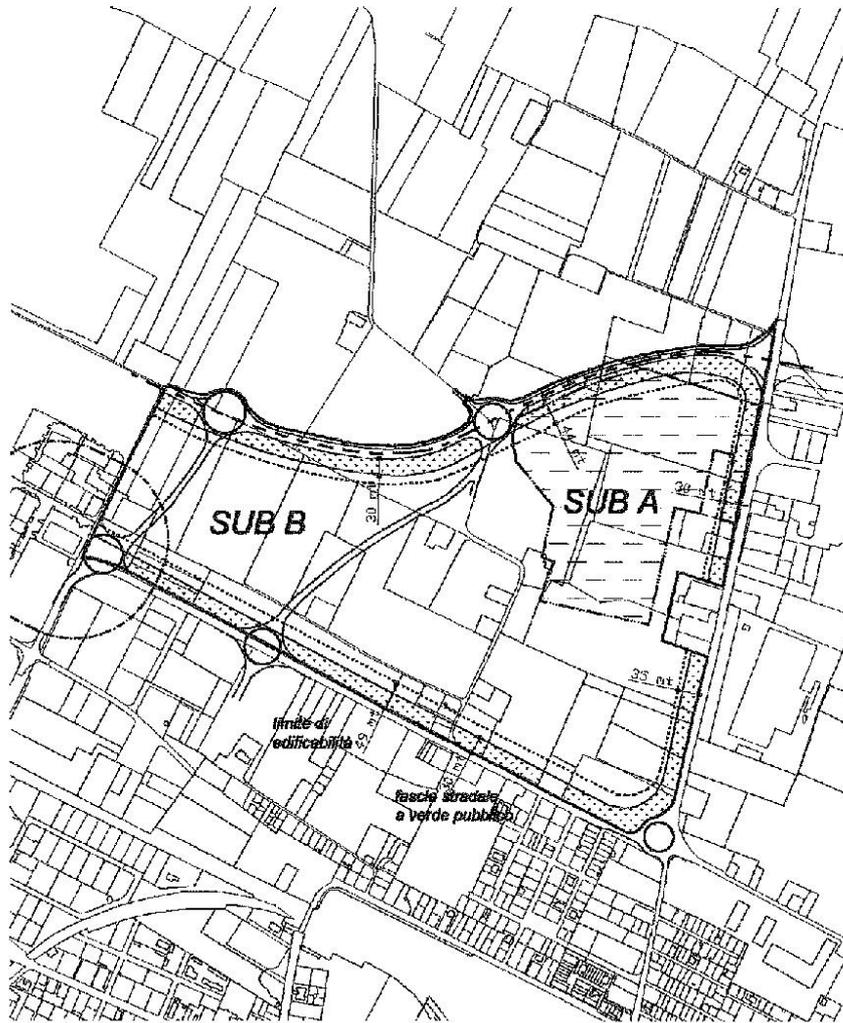
- Ottimizzazione del consumo energetico attraverso l'adozione delle seguenti tecnologie:

a) Uso di energie rinnovabili (solare termico) per il riscaldamento dell'acqua all'interno dell'edificio;

b) Adozione di corpi illuminanti a basso consumo.

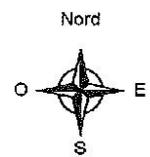
6) Successivamente alla adozione della variante, da parte del Consiglio Comunale, sull'area sono consentiti interventi per la realizzazione della recinzione, piazzale e per la regimazione delle acque.

7) Lo screening verrà rinviato e quindi effettuato al momento della predisposizione delle opere relative al SIO relativo alla scheda.



LEGENDA

-  Perimetro area da trasformare
-  Limite di edificabilità
-  Limite area a verde pubblico
-  Area a verde pubblico
-  Viabilità strutturale di progetto (circonvallazione)
-  Viabilità minore di progetto
-  Perimetro RIR
-  Perimetro sub comparto A



Scala 1:10.000

SCHEDA N. 174: AREA COLOMBARINA.

NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLA SCHEDA

Per quanto non riportato nella presente scheda si fa riferimento all'art. 12.6

Modalità attuative: Piano Particolareggiato di iniziativa privata (A) (*)

Aspetti funzionali

Destinazioni:

- A)** - funzioni abitative 20%
 - funzioni abitative strettamente pertinenti e al servizio delle attività produttive insediate (MIN 3% U.T. – MAX 5% U.T.)
- b1)** funzioni di servizio di tipo diffusivo, ivi compresi mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, ricreative, sportive, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, ambientali, religiose, servizi pubblici ed impianti di interesse generale; sono comunque esclusi i nuovi teatri di valenza sovracomunale, i nuovi palazzetti dello sport e le nuove piscine coperte per attività agonistiche (MIN 5% U.T.)
- b3)** esercizi pubblici (MIN 5% U.T.)
- b4)** artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero – artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, depositi (MAX 60% U.T.)
- C)** funzioni produttive solo se compatibili e attraverso la realizzazione di diaframmi a verde o altre opere di mitigazione (MAX 50% U.T.)
- E)** funzioni alberghiere ivi compreso il soggiorno temporaneo

Aspetti urbanistici e architettonici

- Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) = 0,50 m²/m² di St compreso la Sul esistente

L'intervento sull'area ~~è preceduto da un SIO da approvare da parte del Consiglio Comunale che espliciti deve esplicitare:~~

- il progetto generale della viabilità che va realizzata contestualmente alle urbanizzazioni è a carico di chi urbanizza. Qualora per la realizzazione della viabilità o delle intersezioni (allargamenti di viabilità esistente, rotatorie, svincoli, ecc...) vengano interessate proprietà che non hanno intenzione di partecipare alle trasformazioni ipotizzate nella scheda, chi propone l'attuazione dovrà redigere il progetto esecutivo generale delle infrastrutture ai sensi della Legislazione vigente. L'attuazione dell'opera pubblica potrà essere eseguita dal Comune, con finanziamento a carico di chi beneficia dell'edificabilità. Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria, per i proprietari che non partecipano, il Comune potrà anticipare il finanziamento da recuperare al momento in cui il privato vorrà procedere alla trasformazione.
- Nel caso in cui ~~il SIO individui~~ la trasformazione **avvenga** attraverso più comparti, si precisa che la realizzazione delle infrastrutture (tenendo conto degli incentivi) dovrà essere ~~dimensionata e realizzata a carico del primo soggetto attuatore assicurando come parametro l'intera dimensione della scheda~~ funzionale al singolo comparto con la realizzazione dei necessari collegamenti al sistema di viabilità esistente, sulla base di uno schema generale con valore orientativo che consideri organicamente l'intera area della Scheda.

- Il progetto ~~di massima~~ delle aree pubbliche (parcheggi, verde, marciapiedi, piste ciclabili, piazze ecc.) ~~che abbia dovrà avere~~ come finalità il collegamento funzionale e paesaggistico con le preesistenze. ~~Le aree pubbliche sono quantificate attraverso la somma dello standard pari al 15% della St e degli spazi di cui all'art. 5.8 della NtA per le funzioni extraprodottrive con la eccezione dello standard residenziale pari a 40 mq/100 mc.~~ Le aree per standard sono così quantificate:
 - o relativamente a funzioni produttive, cessione di spazi attrezzati pari al 15% della St
 - o relativamente a funzioni extraprodottrive, cessione di spazi attrezzati nella misura di cui all'art. 5.8 delle NtA con la eccezione dello standard residenziale pari a 40 mq./100 mc. e dello standard commerciale pari a 1 mq./1 mq. di SUL.
- Lo standard di parcheggio pari almeno al 5% della St è costituito dai soli spazi destinati alla sosta delle auto, dalle corsie strettamente pertinenti e dalle aiuole di arredo.
- Il trasferimento al Comune della proprietà delle eventuali ulteriori aree a servizi previste dalla scheda normativa a fronte di un corrispettivo pari all'indennità di espropriazione definita a norma delle vigenti disposizioni, tenendo conto che la titolarità della capacità edificatoria spettante alle aree così trasferite resta, salvo fatto contrario, al proprietario cedente.
- Trattandosi di fronti stradali di grande impatto paesaggistico, ~~il SIO deve i Piani particolareggiati dovranno~~ prevedere le linee guida di architettura generale, con indicazione di materiali e soluzioni compositive e simulazioni grafo/fotografiche, ~~tesi a descrivere e ad indirizzare oltre a dimostrare~~ la qualità architettonica dell'intervento.

La qualità degli interventi e delle urbanizzazioni da esprimere sia a livello della progettazione che delle strategie urbanistiche generali e normative di dettaglio, è l'obiettivo principale da perseguire in tutte le fasi di formazione, approvazione e gestione delle aree da trasformare.

In questi ambiti periurbani va pertanto escluso:

- Una architettura prefabbricata anonima;
- Lo scoordinamento estetico;
- L'assenza di un progetto viario (da attuare contestualmente alle urbanizzazioni) che contrasti la sommatoria di tipologie di traffico;
- Il traffico pericoloso a causa di numerosi accessi;
- ~~Un inquinamento acustico e ambientale che incrementi i livelli attuali;~~
- Come riferimento minimo per l'impostazione progettuale, improntata alla qualità architettonica, occorre fare riferimento al contenuto e alle indicazioni della relazione illustrativa.
- L'intervento edilizio è subordinato al rispetto dell'atto C.C. 3485/264 del 12/07/2001 per il miglioramento della qualità ambientale;
- ~~Nuovi accessi dalla Via Piero della Francesca e dalla Via San Silvestro che non si innestino sulle , attraverso la realizzazione di controstrada con ingresso e uscita alla mano e/o dalle nuove rotatorie esistenti e di progetto;~~
- I nuclei rurali ~~di valore documentario~~ esistenti all'interno ~~del comparto dei comparti vanno conservati e inseriti in aree a verde privato~~ potranno essere stralciati in fase attuativa. In tal caso assumono la destinazione di "zone a verde privato" di cui all'Art. 7 N.d.A. e perdono la relativa capacità edificatoria connessa all'U.T. di scheda;
- ~~Lo standard a verde pubblico va prioritariamente realizzato lungo la viabilità di progetto come indicato nella scheda. In ogni caso sui fronti della viabilità principale di Via Piero della Francesca e Via San Silvestro sono vietati depositi e/o esposizioni di merci;~~

- Il progetto dovrà prevedere il mantenimento della Via Cerchia ~~e la sua continuazione anche oltre la circoscrizione di progetto~~ con la possibilità di risagomarla/allargarla/deviarla parzialmente nel tracciato.

Aspetti ambientali

- Barriere antirumore se necessarie realizzate con specie arboree autoctone ~~e ad elevato assorbimento sonoro~~. Materiali e tecnologie atte a ridurre la trasmissione di vibrazioni attraverso le componenti architettoniche.
- ~~Va evitato l'interramento dei corsi d'acqua favorendo a livello progettuale la creazione di zone per raccogliere le acque piovane.~~
- ~~Al fine di compensare e mitigare l'impatto degli insediamenti sul territorio è previsto il 60% delle superfici coperte a "tetto verde", il 10% a "muro verde" (per edifici produttivi), il 25% a verde continuo e compatto.~~
- Possibilità di tombinare/deviare/dismettere il canale consorziale esistente sull'area in accordo con l'Autorità idraulica competente.
- La superficie fondiaria pertinente all'intervento deve essere mantenuta a verde permeabile per almeno il 30%. All'assolvimento di tale prestazione concorre il rispetto delle seguenti prescrizioni, computabili secondo i parametri di cui all'art. 4.4.4 della Nta. Negli edifici produttivi/commerciali con copertura piana vi è l'obbligo di realizzare il tetto verde per la parte di copertura non occupata da fonti rinnovabili. Nel caso degli altri edifici con copertura piana, almeno il 30% di tali coperture dovrà essere realizzato come tetto verde e la verifica di tale prestazione potrà essere effettuata con riferimento all'intero sub comparto disciplinato dal medesimo Piano Particolareggiato.
- l'assolvimento di questa prescrizioni esonera dall'applicazione dell'art. 4.4.4 (Spazi a verde privato). ~~Il 10% di pareti verdi può essere trasferito in uguale superficie sul tetto.~~
- Limitare le zone pavimentate e utilizzare, ove possibile una pavimentazione porosa. Parcheggi a impermeabilizzazione ridotta (erba + massetti) nel caso di parcheggi di uso pubblico e privati.
- Occorre prevedere l'interramento di tutte le linee aeree previste nell'area **in accordo con gli enti competenti**.
- Gestire **unitariamente** il ciclo dell'acqua all'interno dell'area, con la diversificazione del tipo di acqua utilizzata a seconda dell'uso, con installazioni di impianti **comuni** e per il recupero e la gestione dell'acqua piovana. Adottare misure tecnologiche in grado di ridurre i consumi. Recuperare le acque meteoriche.
- Ottimizzare il consumo energetico attraverso l'adozione di tecnologie di produzione efficienti, la promozione di sinergie tra attività diverse (processi a cascata tra impianti diversi) e il massimo uso di energie rinnovabili, in particolare solare termico, fotovoltaico e biomasse. Considerare l'efficienza energetica nella progettazione degli edifici al fine di ridurre la necessità di illuminazione artificiale, le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate.
- Adottare tutti gli accorgimenti tecnici necessari per limitare l'impatto nella fase di cantiere. Favorire la ricostituzione dell'ecosistema.

Aspetti idraulici

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; 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.
Rischio sismico ($\epsilon > 1$)	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali (Art. 13 Legge n. 64/74) e tenendo conto degli studi di micro zonizzazione del PSC.

- I bacini di laminazione, dimensionati nel rispetto di quanto previsto dalle competenti autorità **di bacino idrauliche**, vanno normalmente collocati in area privata attrezzata a verde.
- Qualora l'area a verde pubblico sia prevista in misura maggiore agli standard di legge si potrà accettare, solo su questa parte il posizionamento di bacini di laminazione perfettamente integrati nel verde e a totale gestione e manutenzione privata.

Aspetti acustici

Per gli aspetti generali e procedurali si fa riferimento integralmente alla valutazione del clima acustico di cui alla Tav. 7 della Variante n. 14.

Effettuate le verifiche di cui al punto precedente, la distanza urbanistica minima per la edificabilità sulla Via Piero della Francesca è di mt. 49,00, su Via San Silvestro è di mt. 35,00 e sulla bretella di nuova circonvallazione è di mt. 44,00.

Una eventuale **lieve** riduzione può essere valutata nell'ambito **del SIO dei Piani Particolareggiati** e previo accesso agli incentivi di qualità alle seguenti condizioni:

- distanza minima dalla viabilità principale e dalle rotatorie di progetto pari almeno a mt. 35,00;
- individuazione di un filo edilizio unitario su tutte le proprietà al fine di evitare la casualità degli interventi;
- parere vincolante dell'ARPA.

Incentivi

L'utilizzo degli incentivi è consentito a condizione venga ceduto gratuitamente al Comune il 10% delle superfici fondiarie per le funzioni sottoelencate. Nel caso di applicazione degli incentivi di qualità che consentano una totale compatibilità degli insediamenti all'interno di un disegno urbano sostenibile e ampiamente caratterizzato da spazi pubblici, le destinazioni ammesse di cui ai punti precedenti vengono così sostituite:

- A** funzioni abitative MIN 20% - MAX 30% della U.T.
- b1** MAX 80% della U.T.
- b2** MAX 80% della U.T.
- b3** esercizi pubblici MAX 80% della U.T.
commercio al dettaglio MAX 30% della U.T.
- b4** MAX 80% della U.T.
- C** MAX 70% della U.T. solo se compatibili e attraverso la realizzazione di diaframmi a verde
- E** MAX 80% della U.T.

~~L'incentivo di cui sopra è ammesso a condizione ogni intervento venga progettato e realizzato con le regole B + V + R + E e i tetti verdi al 100%.~~

Gli incentivi di cui sopra sono ammessi alle ulteriori condizioni:

- ogni intervento venga progettato e realizzato con le regole B+ E;
- l' "indice di prestazione energetica totale" dei nuovi edifici dovrà essere inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia

La cessione della superficie fondiaria ~~di cui al primo comma~~ ipotizzata per i sub comparti A e B2 può avvenire anche all'esterno del comparto a condizione che le aree cedute abbiano il medesimo valore e vengono accettate dalla Amministrazione Comunale.

La quota di standard residenziale viene dimensionata sulla base di 30 mq./100 mc.

NORME SPECIALI SUB COMPARTO A

~~Qualora il comparto Sub A venga interessato da un centro per la logistica può essere consentita la trasformazione con permesso di costruire convenzionato.~~

~~Il permesso convenzionato dovrà contenere:~~

- ~~1) Previsione delle aree pubbliche nella misura minima del 15% indicando se la loro progettazione debba considerarsi provvisoria (in attesa della progettazione della scheda) e definitiva. Le aree a verde pubblico in frogio alla bretella di circonvallazione dovranno essere fittamente piantumate con le tecniche della forestazione urbana ivi compreso i bordi delle due rotatorie di progetto.~~
- ~~2) La convenzione deve prevedere l'impegno ad assumere nel piano particolareggiato (che altrimenti non può essere approvato) i seguenti oneri:
 - Realizzazione di tutte le urbanizzazioni e viabilità di scheda con la relativa cessione gratuita delle aree a carico di chi urbanizza. Essendo il comparto Sub B di grandi dimensioni, l'impegno può riguardare una parte significativa del comparto Sub B (min. 2/3) oltre a quello Sub A.
 - Cessione gratuita al Comune, a semplice richiesta, del 10% di superfici fondiarie riferite al comparto Sub A e collocate nella restante parte del comparto.
 - Modalità per la attivazione del complesso per la logistica in attesa delle sistemazioni definitive conseguenti al piano particolareggiato.
 - Modalità per realizzare l'accesso definitivo in sostituzione di quello provvisorio.
 - Idonee garanzie fideiussorie.
 - Impegno a realizzare gli impianti fotovoltaici e/o solari non inseriti in questo primo stralcio.~~
- ~~3) Aspetti idraulici:~~

Falda idrica superficiale	In sede di progetto, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica; tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Rischio idraulico	Il progetto, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per eventuali adeguamenti della rete scolante.
Rischio sismico (☞ > 1)	In sede di progetto occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali (Art. 13 legge n.64/74).

~~Il bacino di laminazione nel rispetto di quanto previsto dalle competenti autorità di bacino, va realizzato in area a verde privato alberata e a totale gestione privata.~~

~~4) Aspetti acustici:~~

~~Per gli aspetti generali e procedurali si fa riferimento integralmente alla valutazione del clima acustico di cui alla Tav. 7 della Variante n. 14.~~

~~La distanza urbanistica minima per la edificabilità sulla bretella di nuova circonvallazione è di mt 44,00.~~

~~L'intervento è subordinato ad una relazione sul clima acustico da sottoporre al parere vincolante dell'ARPA.~~

~~Vanno previste barriere antirumore e per la riduzione di polveri, realizzate con specie arboree autoctone e ad elevato assorbimento sonoro lungo il perimetro del lotto.~~

~~L'area a verde privato è posta a perimetro del lotto e deve consentire la messa in opera di una barriera verde ad alto assorbimento acustico e per le polveri.~~

~~5) Aspetti ambientali:~~

- ~~— L'area a verde privato, deve essere pari al 25% della superficie fondiaria.~~

~~Su tale area è prevista la messa in opera di alberi di alto fusto di prima grandezza nella misura minima di 1 ogni 100 mq di Sf.~~

~~Al fine di mitigare e compensare l'impatto dell'insediamento sul territorio è previsto, in alternativa alla realizzazione del tetto verde nella misura del 100% di eseguire il 10% della superficie coperta a "muro verde".~~

~~Gestire unitariamente il ciclo dell'acqua all'interno dell'area mediante:~~

~~a) Recupero dell'acqua piovana in apposite vasche e immissione nell'impianto di irrigazione per tutte le aree a verde privato;~~

~~b) Utilizzo di tecniche per la limitazione del consumo dell'acqua all'interno dell'edificio (bagni, servizi, ecc.);~~

~~Ottimizzazione del consumo energetico attraverso l'adozione delle seguenti tecnologie:~~

~~a) Uso di energie rinnovabili (solare termico) per il riscaldamento dell'acqua all'interno dell'edificio;~~

~~b) Adozione di corpi illuminanti a basso consumo.~~

~~6) Successivamente alla adozione della variante, da parte del Consiglio Comunale, sull'area sono consentiti interventi per la realizzazione della recinzione, piazzale e per la regimazione delle acque.~~

~~7) Lo screening verrà rinviato e quindi effettuato al momento della predisposizione delle opere relative al SIO relativo alla scheda.~~

Sub comparto A già attuato con P.d.C. convenzionato n. 149 del 10/10/2006 "Realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A e degli impegni generali relativi alla scheda n. 174 – Area Colombarina – con la costruzione di un capannone destinato ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito.

Alla scadenza della relativa Convenzione urbanistica il sub comparto A rimane disciplinato dalle norme di zona previste dallo strumento urbanistico generale di livello comunale.

La convenzione del Piano Particolareggiato per l'attuazione del sub comparto B1 potrà riconsiderare taluni aspetti della convenzione relativa al sub comparto A, per le aree non interessate dall'edificio a logistica, in rapporto ai contenuti di rilevante interesse pubblico previsti nell'ambito di tale trasformazione.

NORME SPECIALI SUB COMPARTO B1

Il sub comparto può essere attuato a mezzo di più stralci autonomi, con riferimento ad un unico PUA che consideri tutte le aree in esso incluse.

L'attuazione del sub comparto B1, nel caso di accesso agli incentivi ed in alternativa alla cessione gratuita al Comune del 10% della superficie fondiaria, è condizionata alla realizzazione e cessione delle seguenti aree ed opere:

a) edificio da destinarsi ad archivio comunale della SUL pari a mq. 1.000,00 ultimato in ogni sua parte da realizzarsi in base ad uno specifico progetto edilizio da autorizzarsi con autonomo titolo abilitativo;

b) lotto urbanizzato di terreno produttivo di superficie fondiaria pari a circa mq. 4.985 sul quale risulta ubicato il fabbricato di cui alla lettera a) con ulteriore potenzialità di mq. 1.000 di SUL per un totale di mq. 2.000 di SUL, da destinarsi al potenziamento dell'archivio stesso e/o altre attività artigianali;

c) rotatoria su Via S. Silvestro, compresa la parte esterna al perimetro di scheda.

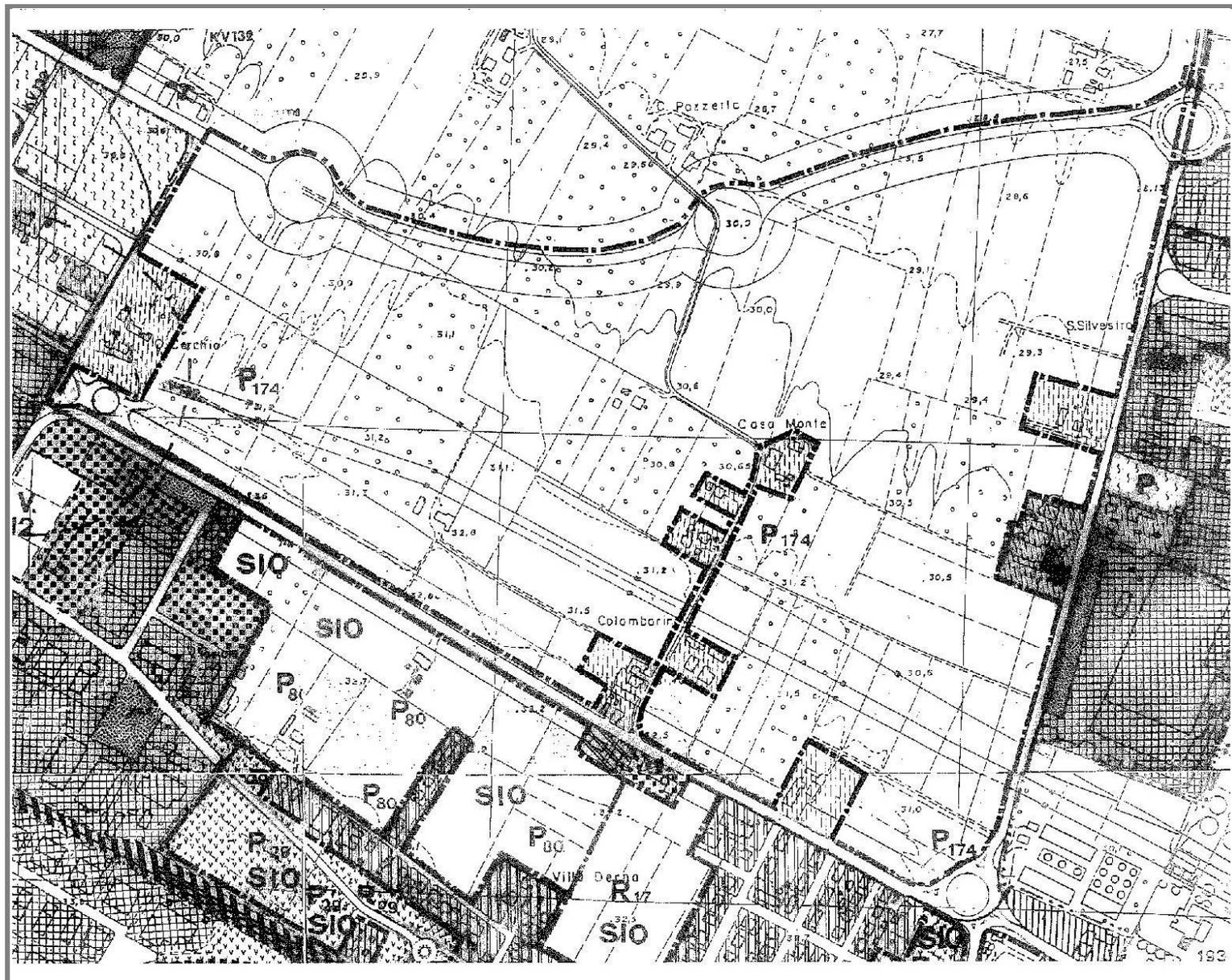
L'attuazione è subordinata alla realizzazione della rotatoria su Via S.Silvestro, che dovrà essere inclusa nel primo stralcio.

Potranno essere realizzate le opere esterne al perimetro del sub comparto B1 e di scheda quali:

- lo spostamento del tracciato del canale Colombarone esistente;
- gli interventi su Via Cerchia, ~~e su~~ via Piero della Francesca, via S.Silvestro e relative rotatorie;
- la realizzazione completa della rotatoria sulla Via S. Silvestro posizionata parzialmente fuori dal perimetro di scheda;

in quanto considerate opere prioritarie per l'attuazione del sub comparto B1.

STATO MODIFICATO
Tav. P2 CTR 1:5000 - Tav. 23-24-34
(NON in scala)



SCHEDA N. 174: AREA COLOMBARINA.

NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLA SCHEDA

Per quanto non riportato nella presente scheda si fa riferimento all'art. 12.6

Modalità attuative: Piano Particolareggiato di iniziativa privata (A) (*)

Aspetti funzionali

Destinazioni:

- A)** - funzioni abitative 20%
- funzioni abitative strettamente pertinenti e al servizio delle attività produttive insediate (MIN 3% U.T. – MAX 5% U.T.)
- b1)** funzioni di servizio di tipo diffusivo, ivi compresi mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, ricreative, sportive, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, ambientali, religiose, servizi pubblici ed impianti di interesse generale; sono comunque esclusi i nuovi teatri di valenza sovracomunale, i nuovi palazzetti dello sport e le nuove piscine coperte per attività agonistiche (MIN 5% U.T.)
- b3)** esercizi pubblici (MIN 5% U.T.)
- b4)** artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero – artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, depositi (MAX 60% U.T.)
- C)** funzioni produttive solo se compatibili e attraverso la realizzazione di diaframmi a verde o altre opere di mitigazione (MAX 50% U.T.)
- E)** funzioni alberghiere ivi compreso il soggiorno temporaneo

Aspetti urbanistici e architettonici

- Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) = $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di St compreso la Sul esistente

L'intervento sull'area deve esplicitare:

- il progetto generale della viabilità che va realizzata contestualmente alle urbanizzazioni è a carico di chi urbanizza. Qualora per la realizzazione della viabilità o delle intersezioni (allargamenti di viabilità esistente, rotatorie, svincoli, ecc...) vengano interessate proprietà che non hanno intenzione di partecipare alle trasformazioni ipotizzate nella scheda, chi propone l'attuazione dovrà redigere il progetto esecutivo generale delle infrastrutture ai sensi della Legislazione vigente. L'attuazione dell'opera pubblica potrà essere eseguita dal Comune, con finanziamento a carico di chi beneficia dell'edificabilità. Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria, per i proprietari che non partecipano, il Comune potrà anticipare il finanziamento da recuperare al momento in cui il privato vorrà procedere alla trasformazione.
- Nel caso in cui la trasformazione avvenga attraverso più comparti, si precisa che la realizzazione delle infrastrutture (tenendo conto degli incentivi) dovrà essere funzionale al singolo comparto con la realizzazione dei necessari collegamenti al

sistema di viabilità esistente, sulla base di uno schema generale con valore orientativo che consideri organicamente l'intera area della Scheda.

- Il progetto delle aree pubbliche (parcheggi, verde, marciapiedi, piste ciclabili, piazze ecc.) dovrà avere come finalità il collegamento funzionale e paesaggistico con le preesistenze. Le aree per standard sono così quantificate:
 - o relativamente a funzioni produttive, cessione di spazi attrezzati pari al 15% della St
 - o relativamente a funzioni extraprodottrive, cessione di spazi attrezzati nella misura di cui all'art. 5.8 delle NtA con la eccezione dello standard residenziale pari a 40 mq./100 mc. e dello standard commerciale pari a 1 mq./1 mq. di SUL.

Lo standard di parcheggio pari almeno al 5% della St è costituito dai soli spazi destinati alla sosta delle auto, dalle corsie strettamente pertinenti e dalle aiuole di arredo.

- Il trasferimento al Comune della proprietà delle eventuali ulteriori aree a servizi previste dalla scheda normativa a fronte di un corrispettivo pari all'indennità di espropriazione definita a norma delle vigenti disposizioni, tenendo conto che la titolarità della capacità edificatoria spettante alle aree così trasferite resta, salvo fatto contrario, al proprietario cedente.
- Trattandosi di fronti stradali di grande impatto paesaggistico, i Piani particolareggiati dovranno prevedere le linee guida di architettura generale, con indicazione di materiali e soluzioni compositive e simulazioni grafo/fotografiche, tesi a descrivere e ad indirizzare la qualità architettonica dell'intervento.

La qualità degli interventi e delle urbanizzazioni da esprimere sia a livello della progettazione che delle strategie urbanistiche generali e normative di dettaglio, è l'obiettivo principale da perseguire in tutte le fasi di formazione, approvazione e gestione delle aree da trasformare.

In questi ambiti periurbani va pertanto escluso:

- Una architettura prefabbricata anonima;
- Lo scoordinamento estetico;
- L'assenza di un progetto viario (da attuare contestualmente alle urbanizzazioni) che contrasti la sommatoria di tipologie di traffico;
- Il traffico pericoloso a causa di numerosi accessi;
- Come riferimento minimo per l'impostazione progettuale, improntata alla qualità architettonica, occorre fare riferimento al contenuto e alle indicazioni della relazione illustrativa.
- L'intervento edilizio è subordinato al rispetto dell'atto C.C. 3485/264 del 12/07/2001 per il miglioramento della qualità ambientale;
- Nuovi accessi dalla Via Piero della Francesca e dalla Via San Silvestro che non si innestino sulle rotonde esistenti e di progetto;
- I nuclei rurali esistenti all'interno dei comparti potranno essere stralciati in fase attuativa. In tal caso assumono la destinazione di "zone a verde privato" di cui all'Art. 7 N.d.A. e perdono la relativa capacità edificatoria connessa all'U.T. di scheda;
- Sui fronti della viabilità principale di Via Piero della Francesca e Via San Silvestro sono vietati depositi e/o esposizioni di merci;
- Il progetto dovrà prevedere il mantenimento della Via Cerchia con la possibilità di risagomarla/allargarla/deviarla parzialmente nel tracciato.

Aspetti ambientali

- Barriere antirumore se necessarie realizzate con specie arboree autoctone. Materiali e tecnologie atte a ridurre la trasmissione di vibrazioni attraverso le componenti architettoniche.
- Possibilità di tombinare/deviare/dismettere il canale consorziale esistente sull'area in accordo con l'Autorità idraulica competente.
- La superficie fondiaria pertinente all'intervento deve essere mantenuta a verde permeabile per almeno il 30%. All'assolvimento di tale prestazione concorre il rispetto delle seguenti prescrizioni, computabili secondo i parametri di cui all'art. 4.4.4 della Nta. Negli edifici produttivi/commerciali con copertura piana vi è l'obbligo di realizzare il tetto verde per la parte di copertura non occupata da fonti rinnovabili. Nel caso degli altri edifici con copertura piana, almeno il 30% di tali coperture dovrà essere realizzato come tetto verde e la verifica di tale prestazione potrà essere effettuata con riferimento all'intero sub comparto disciplinato dal medesimo Piano Particolareggiato.
- l'assolvimento di questa prescrizioni esonera dall'applicazione dell'art. 4.4.4 (Spazi a verde privato).
- Limitare le zone pavimentate e utilizzare, ove possibile una pavimentazione porosa. Parcheggi a impermeabilizzazione ridotta (erba + massetti) nel caso di parcheggi di uso pubblico e privati.
- Occorre prevedere l'interramento di tutte le linee aeree previste nell'area in accordo con gli enti competenti.
- Gestire il ciclo dell'acqua all'interno dell'area, con la diversificazione del tipo di acqua utilizzata a seconda dell'uso, con installazioni di impianti e per il recupero e la gestione dell'acqua piovana. Adottare misure tecnologiche in grado di ridurre i consumi. Recuperare le acque meteoriche.
- Ottimizzare il consumo energetico attraverso l'adozione di tecnologie di produzione efficienti, la promozione di sinergie tra attività diverse (processi a cascata tra impianti diversi) e il massimo uso di energie rinnovabili, in particolare solare termico, fotovoltaico e biomasse. Considerare l'efficienza energetica nella progettazione degli edifici al fine di ridurre la necessità di illuminazione artificiale, le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate.
- Adottare tutti gli accorgimenti tecnici necessari per limitare l'impatto nella fase di cantiere. Favorire la ricostituzione dell'ecosistema.

Aspetti idraulici

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; 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.
Rischio sismico ($\epsilon > 1$)	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali (Art. 13 Legge n. 64/74) e tenendo conto degli studi di micro zonizzazione del PSC.

- I bacini di laminazione, dimensionati nel rispetto di quanto previsto dalle competenti autorità idrauliche, vanno normalmente collocati in area privata attrezzata a verde.
- Qualora l'area a verde pubblico sia prevista in misura maggiore agli standard di legge si potrà accettare, solo su questa parte il posizionamento di bacini di laminazione perfettamente integrati nel verde e a totale gestione e manutenzione privata.

Aspetti acustici

Per gli aspetti generali e procedurali si fa riferimento integralmente alla valutazione del clima acustico di cui alla Tav. 7 della Variante n. 14.

Effettuate le verifiche di cui al punto precedente, la distanza urbanistica minima per la edificabilità sulla Via Piero della Francesca è di mt. 49,00, su Via San Silvestro è di mt. 35,00 e sulla bretella di nuova circonvallazione è di mt. 44,00.

Una eventuale riduzione può essere valutata nell'ambito dei Piani Particolareggiati e previo accesso agli incentivi di qualità alle seguenti condizioni:

- distanza minima dalla viabilità principale e dalle rotatorie di progetto pari almeno a mt. 35,00;
- individuazione di un filo edilizio unitario su tutte le proprietà al fine di evitare la casualità degli interventi;
- parere vincolante dell'ARPA.

Incentivi

L'utilizzo degli incentivi è consentito a condizione venga ceduto gratuitamente al Comune il 10% delle superfici fondiarie per le funzioni sottoelencate. Nel caso di applicazione degli incentivi di qualità che consentano una totale compatibilità degli insediamenti all'interno di un disegno urbano sostenibile e ampiamente caratterizzato da spazi pubblici, le destinazioni ammesse di cui ai punti precedenti vengono così sostituite:

- A** funzioni abitative MIN 20% - MAX 30% della U.T.
- b1** MAX 80% della U.T.
- b2** MAX 80% della U.T.
- b3** esercizi pubblici MAX 80% della U.T.
commercio al dettaglio MAX 30% della U.T.
- b4** MAX 80% della U.T.
- C** MAX 70% della U.T. solo se compatibili e attraverso la realizzazione di diaframmi a verde
- E** MAX 80% della U.T.

Gli incentivi di cui sopra sono ammessi alle ulteriori condizioni:

- ogni intervento venga progettato e realizzato con le regole B+ E;
- l'"indice di prestazione energetica totale" dei nuovi edifici dovrà essere inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia

La cessione della superficie fondiaria ipotizzata per i sub comparti A e B2 può avvenire anche all'esterno del comparto a condizione che le aree cedute abbiano il medesimo valore e vengono accettate dalla Amministrazione Comunale.

La quota di standard residenziale viene dimensionata sulla base di 30 mq./100 mc.

NORME SPECIALI SUB COMPARTO A

Sub comparto A già attuato con P.d.C. convenzionato n. 149 del 10/10/2006 "Realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A e degli impegni generali relativi alla scheda n. 174 – Area Colombarina – con la costruzione di un capannone destinato ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito.

Alla scadenza della relativa Convenzione urbanistica il sub comparto A rimane disciplinato dalle norme di zona previste dallo strumento urbanistico generale di livello comunale.

La convenzione del Piano Particolareggiato per l'attuazione del sub comparto B1 potrà riconsiderare taluni aspetti della convenzione relativa al sub comparto A, per le aree non interessate dall'edificio a logistica, in rapporto ai contenuti di rilevante interesse pubblico previsti nell'ambito di tale trasformazione.

NORME SPECIALI SUB COMPARTO B1

Il sub comparto può essere attuato a mezzo di più stralci autonomi, con riferimento ad un unico PUA che consideri tutte le aree in esso incluse.

L'attuazione del sub comparto B1, nel caso di accesso agli incentivi ed in alternativa alla cessione gratuita al Comune del 10% della superficie fondiaria, è condizionata alla realizzazione e cessione delle seguenti aree ed opere:

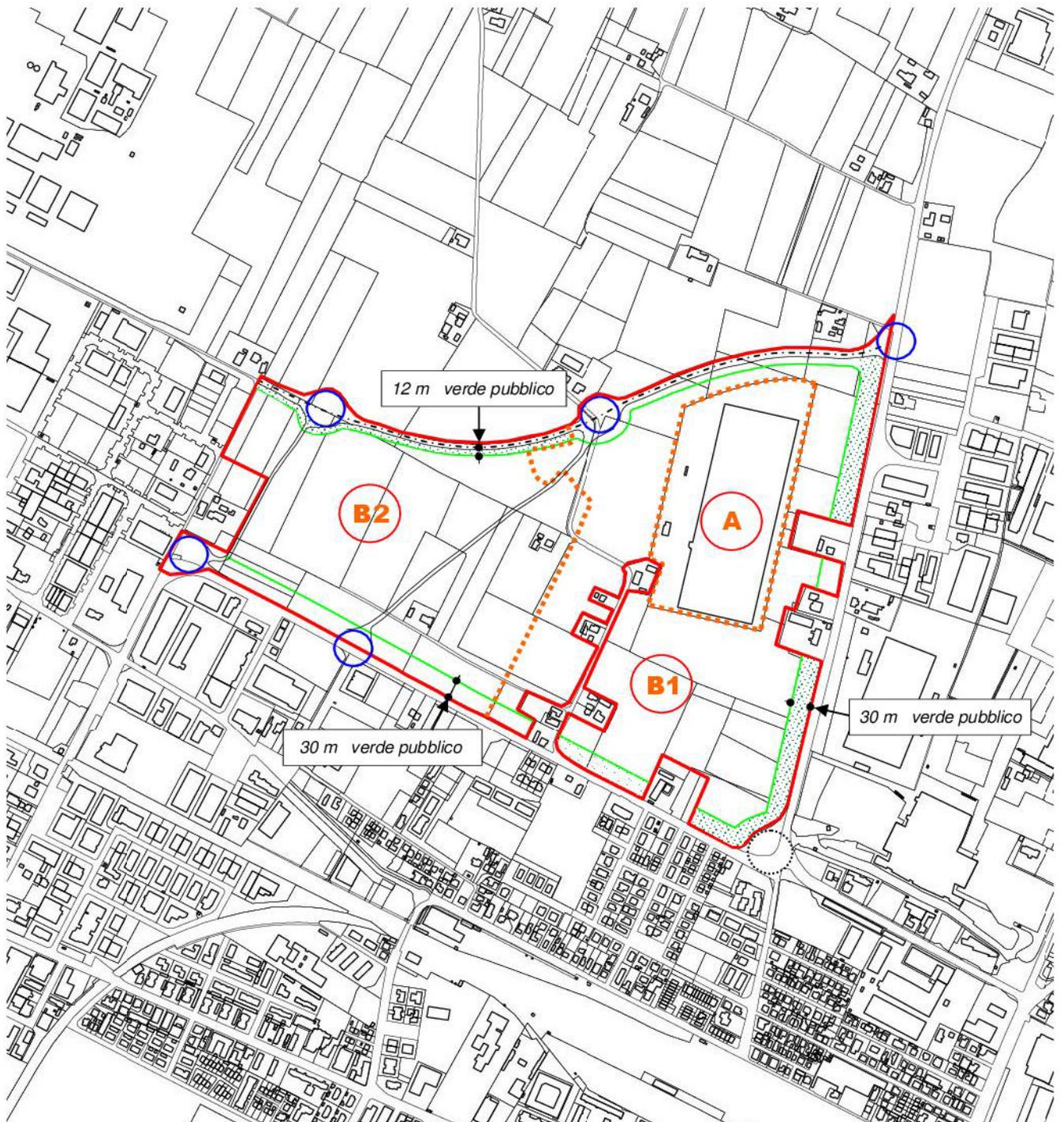
- a) edificio da destinarsi ad archivio comunale della SUL pari a mq. 1.000,00 ultimato in ogni sua parte da realizzarsi in base ad uno specifico progetto edilizio da autorizzarsi con autonomo titolo abilitativo;
- b) lotto urbanizzato di terreno produttivo di superficie fondiaria pari a circa mq. 4.985 sul quale risulta ubicato il fabbricato di cui alla lettera a) con ulteriore potenzialità di mq. 1.000 di SUL per un totale di mq. 2.000 di SUL, da destinarsi al potenziamento dell'archivio stesso e/o altre attività artigianali;
- c) rotatoria su Via S. Silvestro, compresa la parte esterna al perimetro di scheda.

L'attuazione è subordinata alla realizzazione della rotatoria su Via S.Silvestro, che dovrà essere inclusa nel primo stralcio.

Potranno essere realizzate le opere esterne al perimetro del sub comparto B1 e di scheda quali:

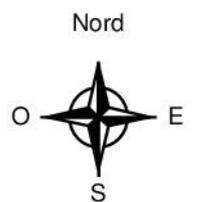
- lo spostamento del tracciato del canale Colombarone esistente;
- gli interventi su Via Cerchia, Via Piero della Francesca, Via S.Silvestro e relative rotatorie;
- la realizzazione completa della rotatoria sulla Via S. Silvestro posizionata parzialmente fuori dal perimetro di scheda;

in quanto considerate opere prioritarie per l'attuazione del sub comparto B1.



LEGENDA

-  Perimetro area da trasformare
-  Limite sub-comparti
-  Area a verde pubblico
-  Viabilità minore di progetto
-  Viabilità strutturale di progetto (circonvallazione)



Scala 1:10.000

Comune di Faenza

Piano Particolareggiato in variante al PRG scheda n°174 - sub comparto B1

2014.04.24

BOZZA CONVENZIONE

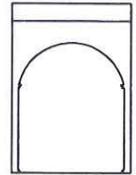
scala -



COOPROGETTO
architettura ingegneria servizi
via Severoli, 18 - 48018 Faenza
tel. 0546-29237 - fax. 0546-29261
e-mail: segreteria@cooprogetto.it
arch. Alessandro Bucci

STUDIO TECNICO
GEOM. CAVINA-MONTEVECCHI
ARCH. PAGANI

corso Matteotti n. 27 - 48018 Faenza
tel. 0546-28197 - fax. 0546-680247
e-mail: info@studiocavina.191.it



arch. Paola Pagani

con la consulenza specialistica di:

IMPIANTI PUBBLICA ILLUMINAZIONE	Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
RETE FOGNARIA	Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
VALSAT - SCREENING	Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
VALUTAZIONI ACUSTICHE	Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
GEOLOGICA	Geologo Vittorio Venturini - via Cervese n.1080 - 47521 Cesena (FC) - tel. 0547-1955198
STUDIO DEL TRAFFICO	Ing. Simona Longhi

Revisione

Data

Firma dei tecnici ognuno per le proprie competenze



CONVENZIONE

relativa al Piano Particolareggiato di iniziativa privata in Variante al PRG per l'attuazione della scheda n. 174 "Area Colombarina" sub comparto B1, redatta ai fini ed agli effetti degli ex Artt. 18, 25 e 49 della Legge Regionale n. 47 del 07/12/1978 e successive modificazioni ed integrazioni e art.31 L.R. n. 20/2000.

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto e ragione di legge tra:

- il **Comune di Faenza** con sede in Faenza alla Piazza del Popolo n. 31, codice fiscale 00357850395, in persona di NONNI ENNIO, nato a Faenza il 28 Settembre 1954, in qualità di Dirigente del Settore Territorio, domiciliato per la carica presso la sede municipale, autorizzato a questo atto in virtù dei poteri attribuitigli dallo Statuto del Comune e come tale in rappresentanza del Comune di Faenza, in nome e per conto dell'Ente stesso, come da incarico conferito con Decreto del Sindaco n. 157 del 3.1.2013 (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000) ed in attuazione della delibera del Consiglio dell'Unione in data _____ Verbale n. _____
- la Società "**GEA srl**" - ditta lottizzante - con sede in Cesena alla Via degli Uberti n. 14, codice fiscale, e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Forlì – Cesena 04101310375 e Partita Iva 01252330392, capitale sociale € 10.000.000,00 interamente versato, in persona di Scorsone Gaetano nato a Ravenna il 07/08/1968, in qualità di legale rappresentante, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato a questo in virtù dell'atto del 30/09/2014;
- il Sig. Farolfi Giovanni nato a Faenza il 30/10/1936, codice fiscale FRLGNN36R30D458E e ivi residente in Via S.Silvestro n.103;

Premesso

- a)** che con riferimento alla planimetria allegato "A", parte integrante del presente atto, la Società Gea srl risulta proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via S. Silvestro angolo Via Piero della Francesca, distinto al Catasto Terreni Foglio 116 Mappali 15, 428, 527, 530, 531, 532, 537, 539p, 607, 707, 708, 712, 1910, 1912 - Foglio 115 Mappali 508, 559p, 563p, 587, 604p, 605 - Foglio 84 Mappali 313 – 317 – 319 – 321 – 324 – 325 – 326 – 329 – 330 – 333 – 334 della superficie complessiva pari a circa mq. 247.540,00 evidenziato con campitura azzurra; è inoltre proprietaria del terreno identificato al N.C.T. Fg.115 Mapp. 566-568 della superficie catastale di mq.10.295, evidenziato

con tratteggio arancione sempre in all. "A" all'interno del quale verranno individuati i mq.8.137 (come meglio descritti alla lett. g);

- b)** che i terreni sopra descritti risultano destinati dal vigente PRG '96 e successive varianti secondo le disposizioni della scheda n. 174 "Area Colombarina" e dell'art. 12.6 come "Zone produttive miste di nuovo impianto", il PSC vigente classifica tale area fra gli Ambiti già pianificati, come "territorio urbanizzabile - ambito per nuovi insediamenti integrati" (A12 L.R. 20/2000) di cui all'art. 5.3 delle Norme e il RUE come "Ambiti sottoposti a POC" – Art. 32.5;
- c)** che con riferimento all'allegato "A", parte integrante del presente atto il Sig. Farolfi Giovanni risulta proprietario del terreno catastalmente censito al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 84 Mappale 360 della superficie catastale pari a mq. 1.698,00, ubicata all'esterno del perimetro di scheda ma necessaria per la realizzazione della rotatoria sulla Via S. Silvestro. Tale area (evidenziata in colore giallo nelle planimetrie "allegato A e B") è destinata dal vigente PRG '96 e successive varianti in "zona per la viabilità" Art. 21.1.10 delle N.d.A.;
- d)** che con Permesso di Costruire convenzionato n. 149 del 10/10/2006 (Prot.Ed. n. 767 del 24/07/2006) avente ad oggetto "Realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A e degli impegni generali relativi alla Scheda 174 "Area Colombarina" con la costruzione di capannone destinato ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito", veniva sottoscritta dalla Società GEA srl una convenzione urbanistica (Notaio Massimo Gargiulo registrata a Faenza il 13/10/2006 al n. 2315 Serie 1T e trascritta a Ravenna il 16/10/2006 al n. Reg. Gen. 26558 e Reg. Part. n. 16017), che riporta gli obblighi e le condizioni per l'attuazione del sub comparto A con la realizzazione delle opere di urbanizzazione pubbliche nel loro assetto provvisorio, rinviandone la progettazione definitiva ad una fase successiva di attuazione dell'intera scheda. Anche il collaudo e la successiva cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di tale area pubblica, veniva rinviata al suo assetto finale. Tali contenuti con riferimento alla scheda vigente all'epoca (vedi allegato "C");
- e)** La presente convenzione sostituisce a tutti gli effetti di legge l'atto più sopra descritto, pertanto tutti i vincoli e patti in esso elencati, con la sottoscrizione della presente, sono da intendersi superati fatta

esclusione per gli impegni non assolti che vengono ripresi e riconsiderati nel presente atto;

- f)** che l'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti al sub comparto A nel loro assetto provvisorio (PdC n. 149/2006 di cui alla precedente lettera d), veniva quantificato in € 886.097,63 come risulta da computo metrico -Tav.15- allegato al PdC soprariportato. A copertura di tale importo la Società "GEA srl" ha depositato in sede di stipula della convenzione di cui alla precedente lettera d), la fidejussione bancaria n. 9914128/2006 del 9.10.2006 della Cassa di Risparmio di Ravenna S.p.A., a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, che rimane valida ed operante fino alla data di stipula dell'atto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di tale area pubblica nel suo assetto finale. Detta fidejussione potrà essere ridotta una sola volta al 50% dell'importo a seguito della realizzazione di almeno il 50% delle opere, anche nel loro assetto provvisorio, da verificare da parte dei competenti uffici comunali.

Rimane altresì valida ed operante la fidejussione n. 9914130/2006 di € 88.609,76 del 9.10.2006 della Cassa di Risparmio di Ravenna S.p.A., emessa a garanzia delle penali, secondo le percentuali definite al successivo Art. 13. Tale fidejussione, dovrà rimanere valida ed operante fino a due anni dopo la stipula dell'atto di cessione gratuita dell'area pubblica;

- g)** che l'impegno della Società GEA srl alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area pari a circa mq. 8.137 (anzichè mq 9.173), così come ridefinita nell'Accordo urbanistico di cui alla successiva lett. h), da individuare all'interno dell'area con tratteggio arancione nella planimetria All. "A", corrispondente al 10% della Superficie fondiaria individuata nel sub comparto A di cui al PdC convenzionato n.149/2006, dovrà rimanere in essere come pure rimarrà valida ed operante la relativa fidejussione bancaria n. 9914147/2006 del 9.10.2006 della Cassa di Risparmio di Ravenna S.p.A. a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, a garanzia di tale cessione, di importo pari a € 379.028,36, che corrisponde al valore della suddetta area desunta dai parametri ICI (con riferimento all'anno 2006). Tale fidejussione rimarrà valida ed

operante fino alla data di stipula dell'atto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

Detta garanzia fideiussoria potrà essere escussa dal Comune di Faenza in caso di mancata esecuzione del trasferimento.

Tale area pari a circa mq 8.137 costituirà quota di cessione anticipata a favore del sub-comparto B2.

- h)** che la stessa Società Gea srl, unitamente al sig. Farolfi Giovanni il quale interviene solo per la porzione di area esterna al perimetro di scheda per la realizzazione della rotatoria sulla Via S.Silvestro, hanno sottoscritto con il Comune di Faenza in data 05/11/2014 Prot.Gen.54435 l'Accordo Urbanistico ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i." relativo alla scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina", approvato con atto di Giunta dell'Unione della Romagna Faentina n. 30 del 17.07.2014. Tale Accordo prevede una Variante alla scheda n. 174 "Area Colombarina" con modifiche ad alcuni aspetti normativi che disciplinano la trasformazione dell'intera area, la suddivisione della stessa in più sub compartimenti di attuazione e l'introduzione di norme speciali per la trasformazione del sub comparto B1. Tale Accordo Urbanistico compare come Allegato "D" nella presente convenzione.
- i)** che l'Accordo Urbanistico di cui alla precedente lettera h) prevede, per l'attuazione del sub comparto B1, il trasferimento del peso economico dell'area produttiva da cedere all'Amministrazione Comunale pari al 10% delle Superfici Fondiarie progettate, desunto secondo i valori di cui all'Atto C.C. n. 157/23549 del 22/06/2011 e s.m.i. concernente "Regolamento per la determinazione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'ICI", alla cessione gratuita di un lotto di terreno per attrezzature di interesse generale della superficie fondiaria pari a circa mq. 4.985,00 con potenzialità edificatoria complessiva di 2.000,00 mq. di SUL, sul quale dovrà essere realizzato un edificio da destinarsi ad archivio comunale (utilizzando mq. 1.000,00 di SUL dei 2.000,00 mq. di SUL disponibile sul lotto) ed alla realizzazione completa della rotatoria sulla Via S. Silvestro compresa la parte esterna al perimetro di scheda.
- La differenza di valore così stimata, comporta una riduzione da ca. mq. 9.173 a ca. mq. 8.137 dell'area che la Società proponente si era già impegnata a cedere con la sottoscrizione della convenzione di cui alla

precedente lett. d) allegata al PdC n.149/2006. Tale area costituirà quota di cessione anticipata a favore del sub-comparto B2;

j) che a seguito della definizione dell'Accordo Urbanistico di cui alla precedente lettera h) la società GEA srl, unitamente al sig. Farolfi Giovanni che interviene solo per la porzione di area esterna al perimetro di scheda per la realizzazione della rotatoria, hanno presentato in data 30.06.2014 con Prot. 29746 il "Piano particolareggiato di iniziativa privata in Variante al PRG – scheda 174 Area Colombarina – sub Comparto B1"; a sostituzione degli elaborati già depositati in data 02/08/2012 Prot. 0029143 aventi ad oggetto "Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda 174 "Area Colombarina" in conformità al PRG;

k) che il Piano Particolareggiato in variante al PRG riferito al sub comparto B1 prende in esame tutte le aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A realizzate con un assetto provvisorio col Permesso di Costruire n. 149/2006, riprogettandole nel loro assetto definitivo a seguito dell'introduzione della rotatoria sulla Via S. Silvestro; saranno così modificate parzialmente le aree pubbliche già realizzate riconteggiando le stesse nell'insieme dell'area inserita nel sub comparto B1 così come meglio evidenziato, nella Tav. A.05 "Standard" del Piano Particolareggiato.

Si specifica inoltre che l'area pubblica complessiva, escluso il lotto da cedere all'Amm.ne Com.le per attrezzature di interesse generale, pari a circa mq 149.417,00 comprende lo standard pubblico complessiva pari a mq 103.575,00 (rif.to Tav.A.07).

Tali quote di standard prevedono una eccedenza rispetto alle destinazioni progettate che potrà essere gestita in base alle regole del Piano Particolareggiato.

Sono fatte salve le possibilità di cui alla successiva lettera r);

l) che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante al PRG relativo alla scheda n. 174 sub comparto B1 di cui alla precedente lettera j) è corredato dai seguenti elaborati:

Tav. R.01 Relazione Illustrativa

Tav. R.02 Norme tecniche di Attuazione

Tav. R.03 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi della L.R. 20/00 e s.m.i

Tav. R.04 Valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della
L.447/95 D.G.R. 673/04

Tav. R.05 Relazione Geologica

Tav. R.06 Studio del Traffico

Tav. R.07 Computo metrico estimativo

Tav. A.00 Rilievo Planimetria Generale

Tav. A.00/a Rilievo Zona Nord Est

Tav. A.00/b Rilievo Zona Sud Est

Tav. A.01 Rendering

Tav. A.02 Comparti e stralci funzionali

Tav. A.03 Planimetria Generale - Scheda n.174

Tav. A.04 Planimetria - Sub Comparto B1

Tav. A.05 Standard

Tav. A.06 Superfici fondiarie

Tav. A.07 Destinazioni d'uso - Simulazione standard richiesto

Tav. A.08 Lotti privati – Dati progettuali

Tav. A.09 Aree pubbliche e private

Tav. A.10 Permeabilità dei suoli

Tav. A.11 Viabilità

Tav. A.12 Segnaletica

Tav. A.13 Legge 13/89 e s.m.i.

Tav. A.14 Sezioni Stradali

Tav. A.15 Tipologie Edilizie

Tav. A.16 Recinzioni

Tav. A.17 Dettagli

Tav. A.18 Verde

Tav. A.19 Rotatoria sulla Via San Silvestro

Tav. I.01 Rete Telecom

Tav. I.02 Rete Enel

Tav. I.03 Rete Acquedotto

Tav. I.04 Isola Ecologica

Tav. I.05 Rete Gas

Tav. I.06 Rete cablaggio

Tav. I.07 Reti di fognatura – Relazione idraulica

Tav. I.08 Reti di fognatura – Planimetria acque nere

Tav. I.09 Reti di fognatura – Planimetria acque bianche

Tav. I.10 Reti di fognatura – Vasca di laminazione bacino 1

Tav. I.11 Reti di fognatura – Vasca di laminazione bacino 2

Tav. I.12 Impianto di illuminazione pubblica – Relazione
illuminotecnica

Tav. I.13 Impianto di illuminazione pubblica – Planimetria stralcio B1a

Tav. I.14 Impianto di illuminazione pubblica – Planimetria stralcio B1b

Tav. I.15 Impianto di illuminazione pubblica – Planimetria stralcio B1c

Tav. I.16 Impianto di illuminazione pubblica – Planimetria stralcio B1d
e schemi quadri elettrici

m) che il progetto urbanistico di cui alla precedente lettera l) è stato sottoposto al parere dei seguenti organi competenti che ne hanno approvato i contenuti:

- **Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio:** parere favorevole espresso nella seduta del 17.07.2014 – Prot.Gen. 30750 del 04.07.2014;
- **Tavolo tecnico intersettoriale per la sicurezza urbana del Comune di Faenza:** Prot.Gen. 37022 del 05.08.2014 - attestazione di coerenza con le seguenti condizioni:
 - *la nuova sistemazione dell'innesto di Via Cerchia su Via P. della Francesca dovrà prevedere l'uscita "alla mano";*
 - *la porzione di area prevista a verde pubblico e localizzata in fianco a Via S. Silvestro, in quanto disgiunta dalle restanti aree a verde pubblico perchè confinata fra proprietà private e priva di idoneo accesso, dovrà anch'essa mantenere la proprietà privata con sistemazione a verde coerente con l'allestimento delle citate fasce verdi pubbliche;*
 - *la sistemazione del verde sulle aree pubbliche progettate dal sub comparto B1b dovrà avvenire al momento di attivazione del sub comparto stesso.*
- **Commissione Consigliare Assetto del Territorio:** parere favorevole espresso nella seduta del _____
- **Comune di Faenza – Settore Lavori Pubblici:** parere _____
- **Comune di Faenza – Settore Polizia Municipale – Segnaletica Stradale:** parere _____
- **Provincia di Ravenna:** parere _____
- **Hera S.P.A.:** Approvazione Piano Particolareggiato pratica n. 12800043 – lottizzazione Scheda 174 Area Colombarina in Via Cerchia – Via Piero della Francesca e Via S. Silvestro a Faenza – Prot. 0058401 del 08/05/2014 Acquedotto, Fognature acque reflue, fognature acque meteoriche e relativa laminazione;

- **Telecom Italia:** opere di urbanizzazione complesso Area Colombarina Via S. Silvestro/Via Piero della Francesca – Faenza – RA Prot. 213054-P del 07/04/2014;
- **Italgas** servibilità area sita in Comune di Faenza – Area Colombarina scheda di PRG 174 Prot. 14042DEF0338 del 11/02/2014;
- **Hera S.p.A. Servizi Ambientali** – Nulla Osta Prot. 47079 del 09/04/2014;
- **Enel Distribuzione:** Prot. Enel-DIS-08/04/2014 – 0311153 trasmissione elaborati di progetto;
- **AUSL:** _____
- **ARPA:** _____
- **Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale:**
 - Parere in ordine alla deviazione di un tratto del canale di scolo consorziale “Colombarone” della lunghezza di circa 600 ml, per l’attuazione del Progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato Scheda 174 Area Colombarina della superficie complessiva di circa 357.742 mq tra la via Piero della Francesca e la via Cerchia in Comune di Faenza – Prot.3825 del 26.05.2014;
 - Parere ai sensi dell’art. 20 delle Norme di Attuazione del Progetto di revisione del Piano Stralcio del Bacino del Torrente Senio, dell’Autorità di Bacino del Reno relativo al Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla Scheda n. 174: Area Colombarina della superficie di 357.792 mq in Comune di Faenza. Proponente GEA srl con sede a Cesena – scarico diretto nel canale di scolo consorziale “Colombarone” e scarico indiretto nel canale di scolo consorziale “Cantrighetto ter 30 o Cantrighella di S.Silvestro - INVARIANZA IDRAULICA – Prot.4569 del 30.06.2014.

considerato

- n)** che l’area in oggetto è stata progettata nel rispetto della legislazione vigente comportando Variante alla scheda di PRG 174 “Area Colombarina”, secondo quanto definito in ambito di Accordo Urbanistico di cui alla precedente lettera h), ed allegato alla presente Convenzione come Allegato “D”;
- o)** che costituisce parte integrante della presente Convenzione la planimetria di progetto Allegato “B” che identifica le caratteristiche del Piano Particolareggiato sub comparto B1 attuabile per stralci funzionali

autonomi che risulta avere una superficie complessiva pari a circa mq. 247.540,00 di cui:

- aree pubbliche (viabilità, parcheggi e verde) identificate con campitura verde nella planimetria, circa mq. 149.417,00;
 - area pubblica identificata con tratteggio blu nella planimetria corrispondente al lotto per attrezzature di interesse generale sopra il quale dovrà essere edificato l'archivio comunale secondo le tempistiche indicate nell'Accordo Urbanistico (All. "D") di cui alla precedente lettera h), della superficie fondiaria di circa mq. 4.985,00;
 - aree private identificate con campitura blu nella planimetria, circa mq. 93.138;
- p)** che nella planimetria di progetto Allegato "B" è evidenziata con campitura gialla, l'area esterna al perimetro del sub comparto B1 di superficie catastale pari a mq. 1.698,00 necessaria alla realizzazione della rotatoria sulla Via S. Silvestro;
- q)** che fanno parte del progetto urbanistico oltre alla realizzazione della rotatoria di cui alla precedente lett. p) altre opere esterne al perimetro del sub comparto B1, necessarie all'attuazione del presente Piano quali:
- deviazione e risezionamento del Canale Colombarone in accordo con l'Autorità Idraulica competente;
 - allargamento della sede stradale con parziale modifica del tracciato della Via Cerchia;
 - collegamenti pedonali alla pista ciclabile di progetto sulla Via Piero della Francesca ed attraversamenti pedonali sulla Via S. Silvestro.

Per le opere esterne al perimetro di scheda da realizzarsi su aree di proprietà e/o competenza comunale e/o provinciale andrà formalizzato tra il Settore Lavori Pubblici e la Direzione Lavori, prima dell'esecuzione dei lavori, un apposito verbale di consegna della superficie interessata dagli interventi stessi. Il Comune di Faenza autorizza sin da ora il lottizzante ad occupare le aree di proprietà senza onere alcuno, per eseguire i lavori di urbanizzazione previsti dal presente Piano. Il lottizzante si impegna a mantenere indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta, anche risarcitoria, derivante dalla realizzazione di tali opere anche per eventuali responsabilità civili verso terzi per danni a cose o a persone. Il lottizzante si impegna altresì per sé o propri aventi causa a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi e a

garantire il passaggio, sull'area di sua competenza in condizioni di sicurezza al fine di mantenere in essere l'efficienza dei collegamenti;

- r)** che le superfici delle aree private nonché quelle di tutte le aree pubbliche e dell'area da cedere all'esterno del perimetro della scheda corrispondente alla porzione della rotatoria sulla Via S. Silvestro, potranno subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi e ad un più razionale utilizzo di tutte le aree, oppure ad adeguamenti degli impianti, senza modificare la presente Convenzione. Tali modificazioni potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro idoneo provvedimento amministrativo vigente e potranno contemplare anche contenute variazioni circa la consistenza delle aree pubbliche;
- s)** che fermi restando i limiti delle destinazioni d'uso fissati dalla scheda di PRG 174 e ogni condizione del P.P. in merito alle funzioni, sono consentite le modifiche di destinazione d'uso con semplice Permesso di Costruire e/o altro idoneo provvedimento amministrativo senza modificare la presente convenzione ed il Piano Particolareggiato, alle seguenti condizioni:
 - accertamento delle dotazioni di standard pubblico e privato;
 - compatibilità della modifica per quanto concerne le interferenze con le aree pubbliche, su parere vincolante del Settore Territorio;
- t)** che nell'ambito di validità del presente Piano gli interventi per le opere di urbanizzazione previste negli elaborati di progetto possono essere attuati a stralci funzionali in tempi distinti, attraverso più Permessi di Costruire nel rispetto delle ripartizioni funzionali previste nel Piano. Posto che l'unità attuativa minima è costituita da uno stralcio come individuato dal P.P., è consentito l'accorpamento di due o più stralci, attuabili con un unico Permesso di Costruire. Le opere di urbanizzazione primaria interne allo stralcio B1a compresa la cessione del lotto per attrezzature di interesse generale della Superficie Fondiaria pari a circa mq. 4.985, dovranno essere realizzate con il primo Permesso di Costruire riferito all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e pertanto rispettare i tempi riportati all'interno dell'Accordo urbanistico (All. "D");
- u)** che all'interno del Progetto Urbanistico del presente Piano Particolareggiato in variante al PRG sub comparto B1, è stata prevista la localizzazione degli impianti solari e/o fotovoltaici pertinenti al sub

comparto A (PdC n.149/2006). Tale impianto, a suo tempo calcolato con la percentuale del 5% sulla superficie coperta, risulta pari a circa mq. 2.205.

tutto ciò premesso e considerato

tra i suddetti comparanti, nelle loro spiegate vesti, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Le premesse e quanto riportato in considerazioni è da ritenersi ad ogni effetto di legge parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - la sola Società GEA srl, come più sopra rappresentata, si obbliga per sé o propri aventi causa ad assolvere in ogni sua parte a quanto contenuto nell'”Accordo Urbanistico (All. “D”) con i privati ai sensi dell’Art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., approvato con Atto di Giunta dell’Unione della Romagna Faentina n.30 del 17.07.2014 sottoscritto dal Comune di Faenza e dalla Società GEA srl in data 05/11/2014, riguardante l’intervento oggetto del presente Piano e costituente parte integrante del presente atto. In particolare si obbliga a garantire con apposita fidejussione bancaria a prima semplice richiesta con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di importo complessivo pari a € 2.258.782,45, per la cessione del lotto urbanizzato per attrezzature di interesse generale ove risulta ubicato l’archivio in progetto. La realizzazione -seguendo le procedure di legge- dell’edificio da destinarsi ad archivio comunale con le tempistiche e le modalità meglio descritte nell’Accordo stesso e la realizzazione della rotatoria sulla via S.Silvestro comprensiva della parte esterna al perimetro della scheda.

L’importo complessivo garantito da tale fideiussione dovrà essere così suddiviso:

- realizzazione archivio..... € 1.795.200,00 (compresa IVA 10%)
- realizzazione rotatoria..... € 463.582,45 (compresa IVA 10%)

Tale fidejussione rimarrà valida ed operante –in ragione dei singoli importi garantiti- fino alla data di stipula dei relativi atti di cessione (del lotto urbanizzato per attrezzature di interesse generale, con l’archivio comunale ultimato in ogni sua parte ed agibile e al collaudo e cessione delle opere relative alla realizzazione della rotatoria stessa). Ciascuno dei sopracitati importi in coerenza con il “Disciplinare delle Norme di Carattere generale” potrà essere ridotto una sola volta del 50% dell’importo, a condizione che venga accertato da parte del Settore Lavori Pubblici la realizzazione di almeno il 50% delle rispettive opere garantite.

Art. 3 – La sola società GEA srl – ditta lottizzante – come sopra rappresentata, si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento in oggetto ivi comprese le opere extracomparto sia nel terreno di proprietà (rotatoria sulla Via S. Silvestro e deviazione canale Colombarone) sia in aree di proprietà o competenza comunale e/o provinciale, che dovranno essere eseguite in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici, nei pareri degli enti competenti elencati in premessa, come pure in base alle indicazioni riportate nel "Disciplinare delle Norme di Carattere generale" approvato con Atto C.C. n. 789/89 del 30 Gennaio 1986, integrato con Atto C.C. n. 3040/123 del 5 Maggio 1997, che la ditta lottizzante dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato. Tutte le opere di urbanizzazione progettate col presente Piano potranno essere realizzate a stralci funzionali (Allegato "B") secondo quanto indicato nelle tavole di progetto e con le precisazioni di cui alla precedente lettera t), e dovranno essere ultimate entro i termini di validità del Piano stesso, esplicitati al successivo art. 10.

Art. 4 – Le fidejussioni bancarie così come meglio indicate, specificate e descritte alle lettere f) e g) della premessa, sono da ritenersi vincolanti per la Società GEA srl.

Art. 5 – La Società GEA srl si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Faenza e senza onere alcuno per lo stesso, successivamente all'avvenuta approvazione del collaudo, le aree pubbliche e le opere di urbanizzazione previste nel presente Piano come meglio descritte alla lett. o). Tali aree ed opere pubbliche che potranno essere realizzate a stralci funzionali successivi così come indicato nella planimetria allegato "B", come pure i relativi collaudi e cessioni potranno avvenire in tempi diversi a seguito dell'avvenuta fine dei lavori di ogni singolo Permesso di Costruire relativo alla loro esecuzione. Contestualmente alle richieste di ogni singolo collaudo dovrà essere presentato il certificato rilasciato dal Genio Militare competente in cui si attesta l'avvenuta bonifica da ordigni bellici sull'area di intervento (pubblica e privata). Si precisa che rimane la possibilità di ultimare, collaudare e cedere all'Amministrazione Comunale indipendentemente dall'ultimazione di tutte le altre opere pubbliche, la rotatoria sulla Via S.Silvestro, svincolando la relativa fideiussione a garanzia di cui al precedente Art. 2.

Art. 6 – Per la parte di rotatoria ricadente sulla proprietà privata del sig. Farolfi Giovanni, questo con firma del presente atto e senza avere alcuno per lo stesso, autorizza la Società GEA srl ad occupare l'area meglio descritta alla lettera p) del “considerato” per l'esecuzione di tutte le opere pubbliche necessarie e si impegna a mettere a disposizione il terreno pulito e libero da cose; si obbliga e si impegna altresì a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale l'opera finita e collaudata in ogni sua parte precisando che i costi e gli oneri relativi alla realizzazione, agli atti di cessione ed ai frazionamenti necessari al perfezionamento dei suddetti atti, sono a carico esclusivamente della Società GEA srl.

Art. 7 – Il collaudo delle opere di urbanizzazione sarà eseguito, dopo la loro ultimazione anche per stralci funzionali successivi, dall'Ufficio Tecnico Comunale e da tutti gli enti interessati, ed avverrà nei modi e nei tempi fissati dal “Disciplinare delle Norme di Carattere Generale” citato al precedente Art. 3. Fino alla data della cessione gratuita delle relative aree pubbliche, la ditta lottizzante si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa, a garantire la manutenzione, l'efficienza e la sicurezza di tutti i servizi pubblici, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità al riguardo.

Nello specifico la ditta lottizzante, durante tutta la durata dei lavori sui singoli stralci funzionali, fino alla cessione delle aree di urbanizzazione completate in ogni parte e collaudate, si impegna ed obbliga per se e propri aventi causa:

- a provvedere ad ogni necessaria opera di manutenzione delle strade e di tutti gli altri spazi per servizi pubblici;
- a dotare l'area destinata alla viabilità e agli altri servizi pubblici della opportuna segnaletica concordata con il Comando dei Vigili Urbani e di ogni altro dispositivo o accorgimento per la fruibilità dell'area in condizioni di completa sicurezza;
- a regolare convenientemente l'accesso all'area e la circolazione interna;
- a garantire l'illuminazione e l'accessibilità di tutti i percorsi e degli spazi comunque fruibili dagli abitanti;
- a mantenere in maniera decorosa eventuali lotti privati che rimarranno ineditati, garantendo lo sfalcio dell'erba, l'assenza di eventuali materiali edili da destinare a discarica speciale, ecc....

Qualora trascorranò più di sei mesi dalla data di collaudo senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per cause imputabili a parte privata, sarà necessaria un verifica dello stato manutentivo delle

opere realizzate e l'applicazione delle corrispondenti penali, come definite al successivo art. 14.

Art. 8 – La sola Società GEA srl si impegna per sé e/o propri aventi causa, a sottoscrivere i frazionamenti ed ogni successivo atto relativo alla cessione gratuita al Comune di Faenza e senza onere alcuno per lo stesso, del lotto di terreno per attrezzature di interesse generale identificato con tratteggio blu nella planimetria Allegato “**B**” della superficie fondiaria pari a circa mq. 4.985, con potenzialità edificatoria complessiva pari a mq. 2.000 di SUL di cui mq. 1.000 di SUL saranno utilizzati per la realizzazione dell'edificio da destinarsi ad archivio comunale.

Le modalità e le tempistiche di cessione di tale lotto, meglio definite in ambito di Accordo Urbanistico di cui all'Allegato “**D**”, sono legate all'ultimazione dell'Archivio Comunale ed indipendenti dal collaudo e cessione delle relative opere di urbanizzazione a condizione che queste siano in uno stato di avanzamento e con un grado di finitura tale da garantirne l'utilizzo in condizioni di completa sicurezza, da attestarsi da parte del progettista.

Art. 9 – La Società GEA srl si impegna per sé e/o propri aventi causa a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi che risultano riportati negli elaborati di progetto. Questo adempimento sarà assolto, senza onere alcuno per l'Amministrazione Comunale, attraverso la presentazione, prima del collaudo, dei relativi atti trascritti sia a carico delle aree private che dalle aree pubbliche.

Art. 10 – L'attuazione del presente Progetto Urbanistico per stralci funzionali dovrà avvenire nel rispetto delle modalità previste dal Piano Particolareggiato ed avrà validità di 10 anni a partire dalla data di trascrizione della presente convenzione e nel rispetto dei tempi previsti nell'Accordo Urbanistico in Allegato “**D**” di seguito riportati:

a) entro 60 giorni dal rilascio dell'Autorizzazione del presente Piano Particolareggiato in variante al PRG – sub comparto B1, dovrà essere presentato il Permesso di Costruire per la realizzazione dell'edificio da destinarsi ad Archivio Comunale che dovrà essere ceduto gratuitamente all'A.C. entro 18 mesi dal rilascio del PdC;

b) entro 36 mesi dal rilascio del primo Permesso di Costruire relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio B1a (che comprendono la rotatoria sulla Via S.Silvestro con la viabilità di collegamento di quest'ultima con la rotatoria su Via Piero della Francesca), dovrà essere avanzata la richiesta di collaudo delle relative opere.

Art. 11 – Potranno essere acquisite le agibilità parziali degli edifici da edificarsi all'interno delle aree private previste dal presente piano, anche prima dell'agibilità definitiva e del collaudo delle relative opere di urbanizzazione e della cessione gratuita delle aree al Comune, con le procedure vigenti al momento, a condizione che le opere di urbanizzazione pertinenti siano realizzate in base al progetto approvato e si trovino nello stato di avanzamento e con il grado di finitura tali da garantire l'utilizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazione in condizioni di completa sicurezza sia per i fornitori/abitanti, che per gli operatori dei cantieri. Sono a totale carico del lottizzante le responsabilità e gli oneri, di qualsiasi natura e specie. Il lottizzante si impegna a tenere indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta anche di terzi. Per gli obblighi di cui al presente articolo, la ditta lottizzante si impegna a dotarsi di idonea polizza assicurativa. Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro i termini di validità del relativo Permesso di Costruire, fatte salve proroghe ammesse per Legge e le tempistiche fissate all'art. 10. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro i termini di validità del piano.

Art. 12 – L'importo delle opere pubbliche (escluso l'importo per la realizzazione della rotatoria sulla via S.Silvestro garantita con la fideiussione bancaria di cui all'Art. 2) relative alla viabilità, parcheggi e verde così come progettate nel presente Piano Particolareggiato in Variante al PRG Scheda 174 sub comparto B1, da garantire con fideiussione assicurativa e/o bancaria e da realizzare a stralci funzionali successivi, ammonta complessivamente a € 7.837.251,906 compresa Iva al 10% come risulta dall'elaborato "Tav. R.07 computo metrico estimativo" vistato dal Settore Lavori Pubblici in data _____ Prot. _____ dove vengono descritti i lavori dei distinti stralci funzionali individuati dal Piano come di seguito elencati:

- stralcio funzionale B1a (escluso rotatoria su Via S. Silvestro) € 3.687.110,724 compreso Iva 10%;
- stralcio funzionale B1b € 537.553,434 compreso Iva al 10%;
- stralcio funzionale B1c € 1.254.813,824 compreso Iva al 10%;
- stralcio funzionale B1d € 2.357.773,924 compreso Iva al 10%.

Essendo l'importo dei lavori di urbanizzazione primaria riferiti ai singoli stralci funzionali, riconosciuti a scomputo dei rispettivi oneri di urbanizzazione primari ed essendo questi singolarmente presi inferiori alla soglia comunitaria, trova applicazione l'Art. 16 – 2bis del DPR 380/2001.

L'importo dei lavori di urbanizzazione estesi all'intera scheda compresa la progettazione nel loro assetto definitivo delle opere pubbliche già realizzate e pertinenti al sub comparto A, da realizzarsi con un unico Permesso di Costruire, era stato stimato nel Permesso di Costruire n. 149/2006 e relativa convenzione di cui alle lettere d) della premessa, in € 8.913.465,00 compresa Iva al 10%; inoltre per tale importo è stata presentata, dalla Società GEA srl, regolare fidejussione bancaria n. 9914129/2006 del 9.10.2006 della Cassa di Risparmio di Ravenna S.p.A. ancora valida ed operante. Tale fidejussione con la sottoscrizione del presente atto, si ritiene svincolata e verrà restituita alla Società GEA srl, così come definito nell'Accordo Urbanistico allegato al presente atto come Allegato "D".

Art. 13 – A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nel presente atto, la Società "GEA srl" deposita presso l'Amministrazione Comunale, oltre alla fidejussione bancaria specificata e descritta all'Art. 2 le fidejussioni bancarie e/o assicurative a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, a garanzia del costo delle opere di urbanizzazione previste sui singoli stralci funzionali esclusa la realizzazione della rotatoria sulla Via S. Silvestro, di importo rispettivamente di:

- € 3.687.110,724 compresa Iva al 10% che corrisponde al 100% delle opere pubbliche funzionali allo stralcio B1a (escluso rotatoria su Via S. Silvestro per la quale è prevista la fidejussione di cui all'Art. 2);

- € 537.553,434 compresa Iva al 10% che corrisponde al 100% delle opere pubbliche funzionali allo stralcio B1b;

- € 1.254.813,824 compreso Iva al 10% che corrisponde al 100% delle opere pubbliche funzionali allo stralcio B1c;

- € 2.357.773,924 compreso Iva al 10% che corrisponde al 100% delle opere pubbliche funzionali allo stralcio B1d;

tali fidejussioni dovranno rimanere valide ed operanti fino alla data di stipula dei singoli atti di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree ed opere pubbliche, per stralci funzionali successivi. Inoltre tali fidejussioni potranno essere di volta in volta ridotte del 50% dell'importo corrispondente ai lavori eseguiti su ogni singolo stralcio funzionale, a condizione che siano state realizzate almeno il 50% delle opere previste dal relativo Permesso di Costruire, da verificare da parte dei competenti uffici comunali.

La ditta lottizzante si impegna per se e/o propri aventi causa alla riparazione, gestione, custodia e manutenzione del verde pubblico per la

durata di due anni dall'avvenuto collaudo favorevole delle opere su ogni stralcio funzionale, garantendo tale adempimento con fideiussione bancaria e/o assicurativa a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di importo pari al 50% della quantificazione delle opere della realizzazione del verde, da presentare in sede di collaudo ai fini del rilascio del certificato di collaudo. In alternativa alla fideiussione in oggetto il proponente potrà presentare apposito contratto con ditta operante nel Settore per la durata di due anni.

Art. 14 – Ferme restando le sanzioni previste dalla Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente convenzione, la Società “GEA srl” come sopra rappresentata, garantisce, mediante apposita fidejussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, al Comune di Faenza una somma pari a € 800.000,00. Tale garanzia fideiussoria dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di stipula dell'atto di cessione gratuita di tutte le aree ed opere pubbliche previste nel presente piano compreso il lotto per attrezzature di interesse generale dove dovrà sorgere l'Archivio Comunale, e potrà essere proporzionalmente escussa dal Comune di Faenza nei seguenti casi:

- mancata cessione del lotto per attrezzature di interesse generale € 100.000
- mancata cessione della rotatoria sulla via S.Silvestro..... € 150.000
- mancata cessione dell'archivio € 220.000
- mancata cessione delle restanti opere di urbanizzazione € 200.000
- mancato rispetto di quanto stabilito all'art.10 a) € 50.000
- mancato rispetto di quanto stabilito all'art.10 b) € 50.000
- altri inadempimenti fino ad . € 30.000

Art. 15 – Ogni modifica all'importo delle fidejussioni che dovessero intervenire in relazione a varianti progettuali definite con Permesso di Costruire e/o altro provvedimento vigente, potrà essere accettato senza modificare il presente atto.

Art. 16 – Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree, dovrà essere espressamente richiamata, a formarne parte integrante, la presente convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i Registri Immobiliari.

Art. 17 – Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della ditta lottizzante.

Art. 18 – Il presente atto impegna immediatamente la ditta concessionaria verso il Comune di Faenza e verrà registrato e trascritto a spese della Società “GEA srl”.

Faenza, lì



Perimetro
Sub Comparto B1

Perimetro
Sub Comparto B2

PROPRIETA' GEA srl

Foglio 115
Mappali 508-559p-
563p.-587-604p.-605

Foglio 116
Mappali 15-428-527-
530-531-532-537-
539p.-607-707-708-
712-1910-1912

Foglio 84
Mappali 313-317-319
321-324-325-326-329-
333-334

Superficie complessiva
circa mq. 247540

PROPRIETA' GEA srl

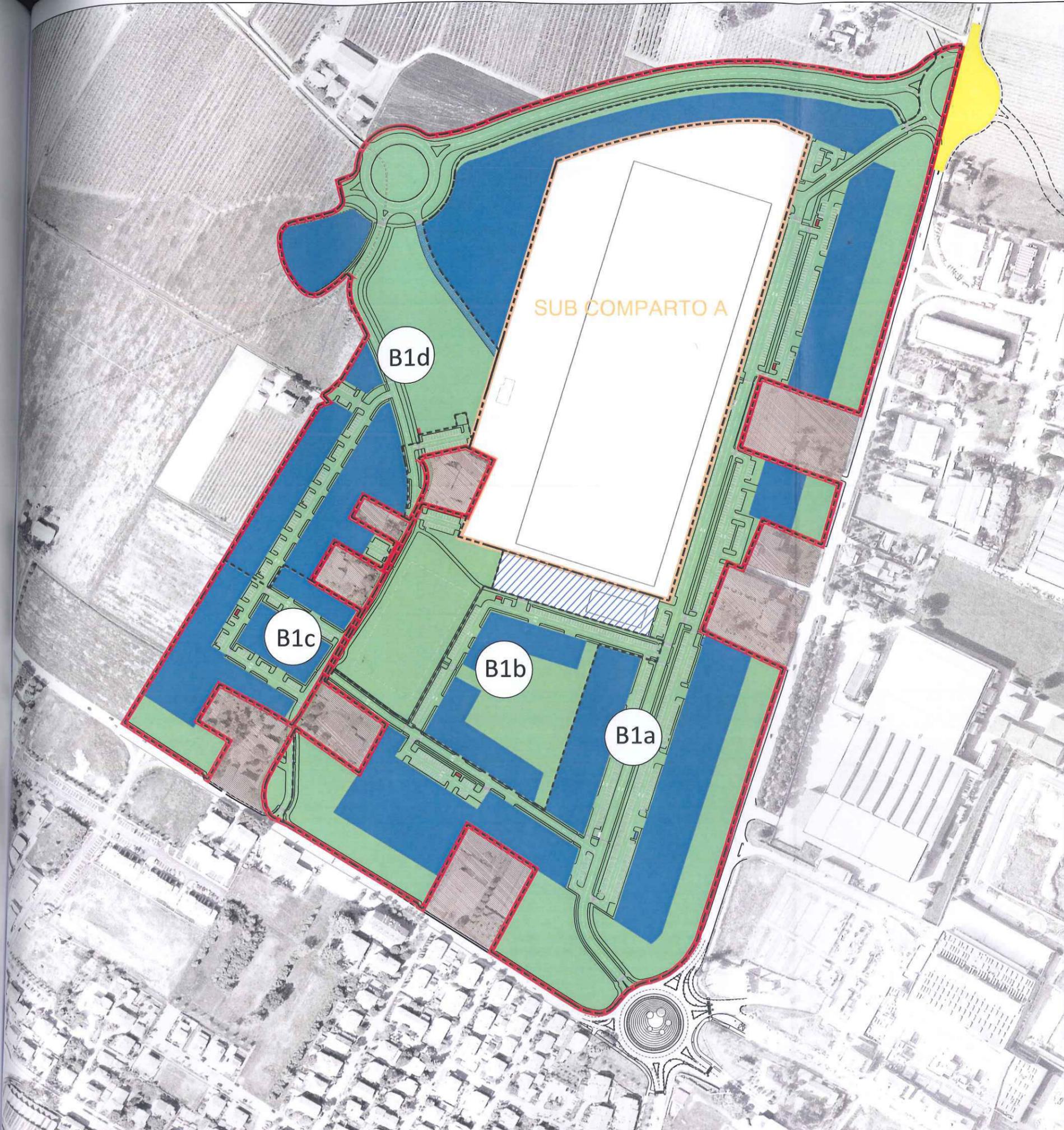
Foglio 115
Mappali 566-568

Superficie catastale
mq. 10 295 di cui
circa mq. 8 137 da
cedere all'A.C. come
standard anticipato a
favore del
Sub Comparto B2

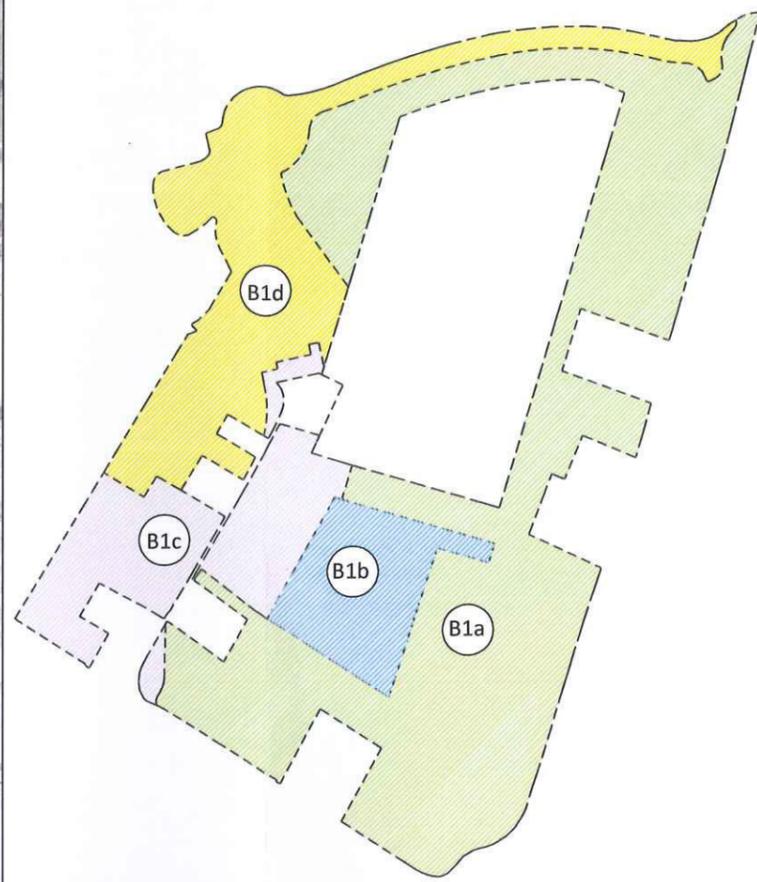
PROPRIETA'
FAROLFI GIOVANNI

Foglio 84
Mappali 187p.-188p.
189p.-190p.

ALLEGATO A

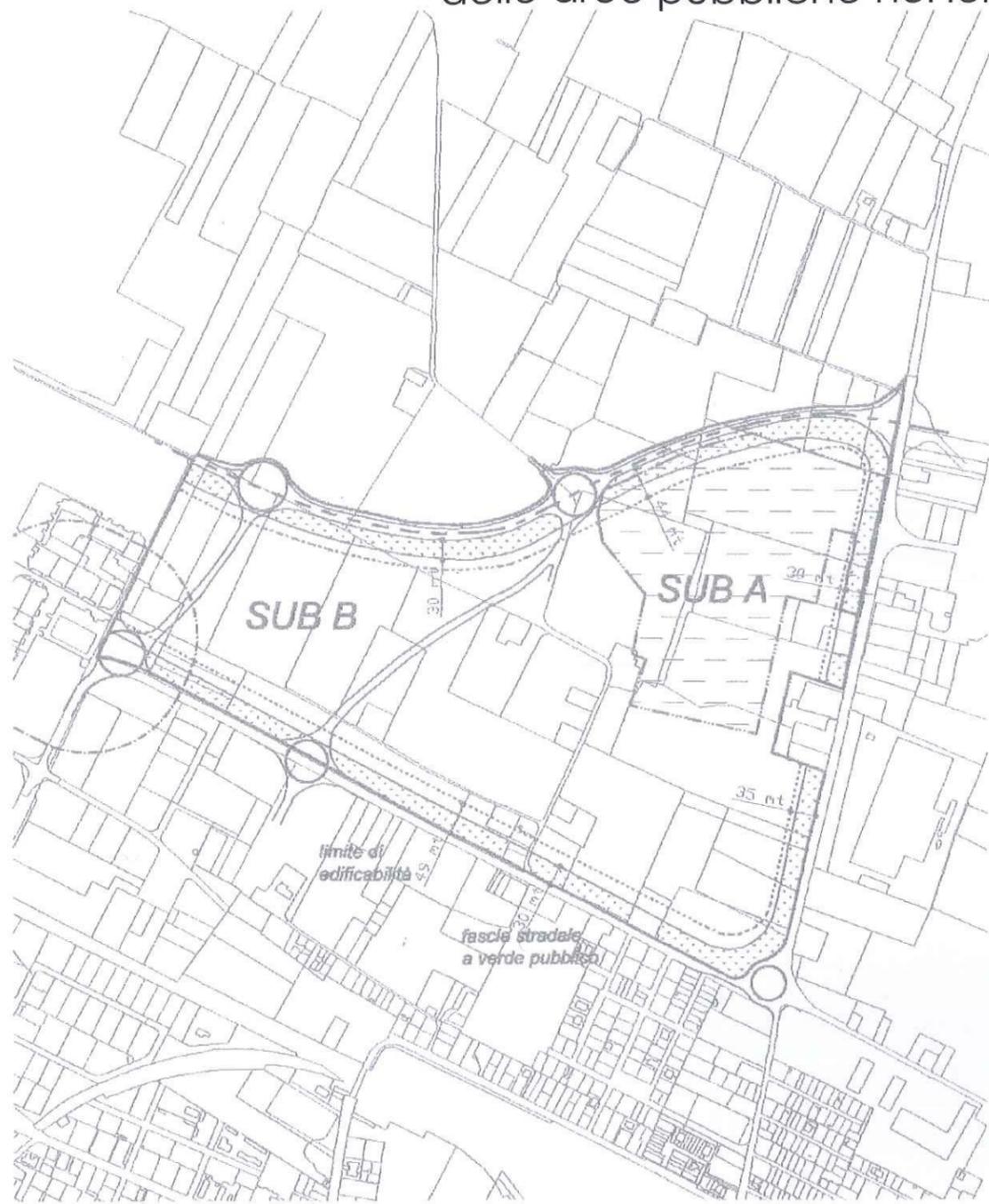


-  PERIMETRO SUB COMPARTO B1
-  SUDDIVISIONE STRALCI FUNZIONALI
-  AREE PRIVATE
circa mq. 93138
-  AREE PUBBLICHE
circa mq. 149417
di cui circa mq. 103575 a standard
-  LOTTO PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE
circa mq. 4985
(lotto di terreno sopra il quale dovrà essere realizzato l'edificio da destinarsi ad archivio comunale)
-  AREA EXTRACOMPARTO necessaria alla realizzazione della rotonda sulla via San Silvestro
circa mq. 1698



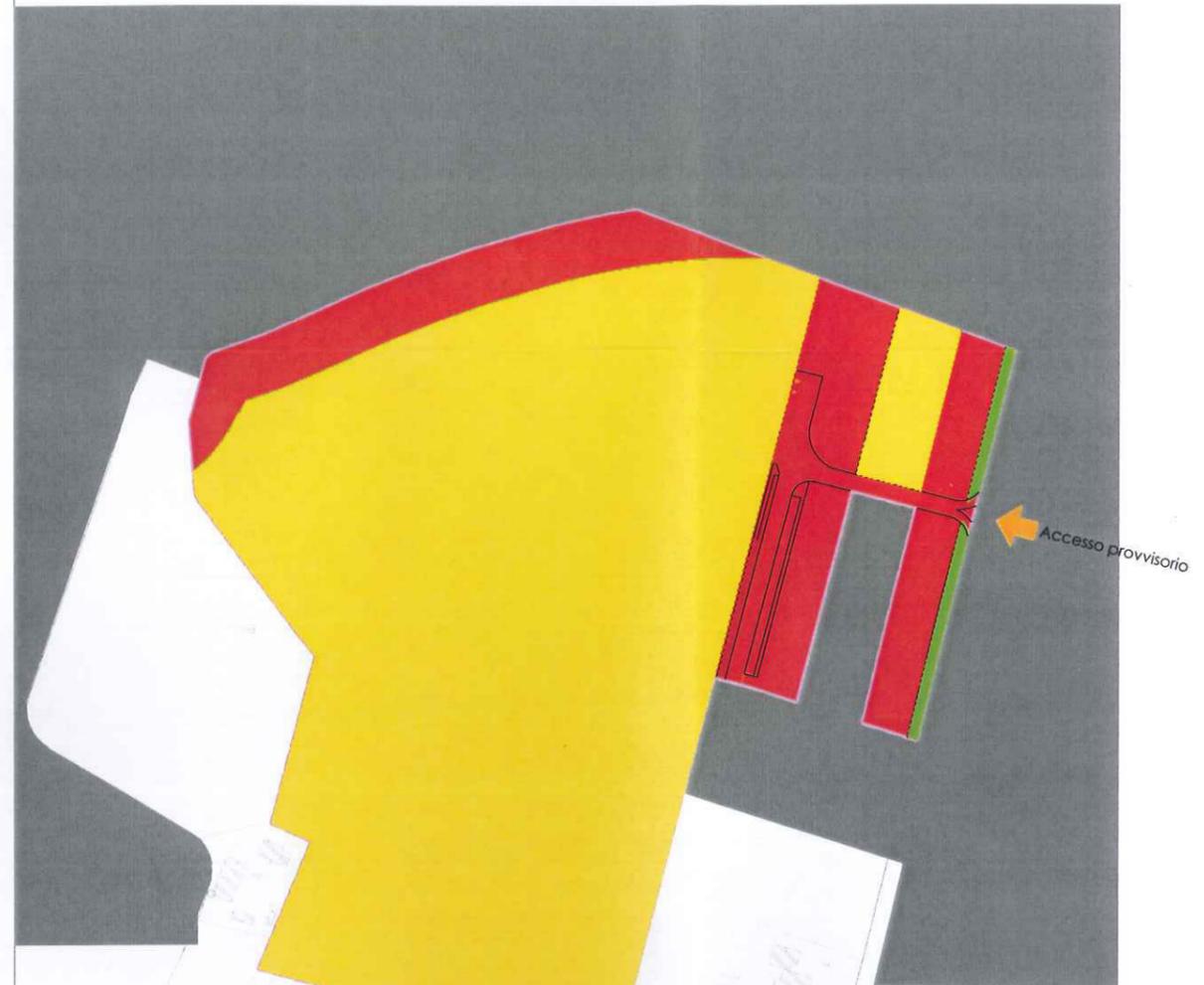
ALLEGATO B

PRG vigente alla data del PdC 149/2006 con il particolare delle aree pubbliche nel loro assetto provvisorio dello stesso PdC



LEGENDA

- - - SUB COMPARTO A
superficie catastale mq. 116 745 circa
- Area privata mq. 91 736 circa
- Area pubblica mq. 24056 circa
- Area da cedere gratuitamente all'amministrazione comunale mq. 953 circa



ALLEGATO C

LEGENDA

- Perimetro area da trasformare
- - - Limite di edificabilità
- Limite area a verde pubblico
- Area a verde pubblico
- Viabilità strutturale di progetto (circonvallazione)
- Viabilità minore di progetto
- - - Perimetro RIR
- - - Perimetro sub comparto A

Nord



Scala 1:10.000

COMUNE DI FAENZA – PROVINCIA DI RAVENNA

ACCORDO URBANISTICO CON I PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 18
DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I. RELATIVO ALLA SCHEDA DI PRG N. 174
"AREA COLOMBARINA".

Il giorno 5 del mese di NOVEMBRE dell'anno 2014 presso il Settore Territorio del Comune di Faenza in Via Zanelli n. 4, 48018 Faenza (RA) tra il:

- "COMUNE DI FAENZA" con sede in Faenza - Piazza del Popolo n. 31, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00357850395, in persona di NONNI ENNIO, architetto, nato a Faenza il 28/09/1954, in qualità di Dirigente, domiciliato per la carica presso la sede municipale, autorizzato a questo atto in virtù dei poteri attribuitigli dallo Statuto del Comune e come tale in rappresentanza del Comune di Faenza, in nome e per conto dell'Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Sindaco Prot. n. 12924 del 01.04.2010 (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs n. 267/2000), in attuazione alla delibera della Giunta Comunale del Comune di Faenza in data 21.06.2011 n. 213;
- Signor SCORSONE GAETANO nato a Ravenna il 07/08/1963 in qualità di legale rappresentante della Società GEA srl con sede in Cesena Via degli Uberti n. 14, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Forlì – Cesena 04101310375 e Partita Iva 01252330392, proprietaria del terreno ubicato in Faenza, Via Piero della Francesca – Via S. Silvestro meglio identificato dalla Scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" e catastalmente censita al N.C.T. Foglio 116 Mappali 15, 428, 527, 530, 531, 532, 537, 539p, 607, 707, 708, 712, 1910, 1912 Foglio 84 Mappali 313, 317, 319, 321, 324, 325, 326, 329, 330, 333, 334, Foglio 115 Mappali 15, 17 18, 49, 56, 57, 58, 508, 559 560, 561, 562, 563, 564, 566, 568, 570, 584, 587, 604, 605
- Signor FAROLFI GIOVANNI nato a Faenza il 30/10/1936 e ivi residente in Via S. Silvestro n. 103, Codice Fiscale FRL GNN 36R30 D458E, quale proprietario della porzione di terreno catastalmente censito al N.C.T. del Comune di Faenza al Foglio 84 Mappale 360, esterno al perimetro della scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" ma necessario per la realizzazione della rotatoria di Via S. Silvestro;

PREMESSO

Riferimenti di legge per la stipula di accordi pubblico-privati

L'Art. 18 della LR n. 20/2000 come modificato dall'Art. 24 della LR 6/2009 prevede che possano essere effettuati accordi con i privati nel rispetto delle seguenti disposizioni:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli

Comune di Faenza
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0054435 del 05/11/2014
Class: 06-02 Fasc: 2012/4



* 0 0 0 1 8 3 0 4 3 9 *

ALLEGATO D

Farfalupi Giovanni

Nonni

Far



Proposta n. 2014 / 1447

SETTORE PROGRAMMAZIONE ORGANIZZAZIONE E RISORSE INTERNE

OGGETTO: VARIANTE AL PRG N. 69 SCHEDA DI PRG 174 AREA COLOMBARINA CHE RELATIVAMENTE AL SUB COMPARTO B1 ASSUME VALORE ED EFFETTI DI PUA IN VARIANTE. ADOZIONE.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

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, 26/11/2014

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

Proposta n. 2014 / 1447

SETTORE PROGRAMMAZIONE ORGANIZZAZIONE E RISORSE INTERNE

OGGETTO: VARIANTE AL PRG N. 69 SCHEDA DI PRG 174 AREA COLOMBARINA CHE RELATIVAMENTE AL SUB COMPARTO B1 ASSUME VALORE ED EFFETTI DI PUA IN VARIANTE. ADOZIONE.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

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 contabile, considerato che:

- non necessita di copertura finanziaria;
- non ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente

Lì, 26/11/2014

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



Certificato di Pubblicazione

Deliberazione di Consiglio n. 42 del 27/11/2014

**Oggetto: VARIANTE AL PRG N. 69 SCHEDA DI PRG 174 AREA COLOMBARINA
CHE RELATIVAMENTE AL SUB COMPARTO B1 ASSUME VALORE ED EFFETTI DI
PUA IN VARIANTE. ADOZIONE.**

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 28/11/2014 .

Li, 28/11/2014

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