

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DELL'UNIONE**

**Deliberazione n. 2 del 28/02/2020**

**OGGETTO: "MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI SENSI ART. 4 LR 24/2017. SELEZIONE DELLE PROPOSTE. APPROVAZIONE".**

L'anno **duemilaventi** il giorno **ventotto** del mese di **febbraio** alle ore **18:30**, nella sala consiliare del Comune di Faenza 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

ACERBI SARA	Assente
BACCHILEGA ILVA	Assente
BALLANTI LUCA	Presente
BARONCINI SUSANNA	Assente
BARZAGLI ALESSANDRA	Assente
BENASSI ANDREA	Assente
BOSI NICCOLÒ	Presente
CAVINA PAOLO	Presente
CAVINA MARCO	Assente
CELOTTI PAOLA	Presente
CENNI LUCA	Assente
CERICOLA TIZIANO	Presente
DALMONTE NICOLA	Presente
DAMIANI ROBERTO	Presente
DEGLI ESPOSTI FEDERICA	Assente
DELLA GODENZA LUCA	Assente
ESPOSITO ANGELA	Presente
FANTINELLI STEFANO	Presente
LANZONI GIANMARCO	Presente
LO CONTE MARINA	Presente
MALPEZZI GIOVANNI	Presente
MANCINI SILVIA	Presente
MARTINEZ MARIA LUISA	Presente
MELUZZI DANIELE	Assente
MERENDA SIMONE	Assente
MERLINI FRANCESCA	Presente
MIRRI FILIPPO	Presente

MONTI MAURIZIO	Assente
PACINI DIMITRI	Assente
PADOVANI GABRIELE	Presente
PALLI ANDREA	Presente
PENAZZI MASSIMILIANO	Presente
PONZI KATIA	Presente
PRATI ANTONELLO	Presente
RICCIMACCARINI ESTER	Presente
SAVORANI PIETRO	Assente
VANETTI FULVIO ETTORE	Presente
VIGNANDO ELISABETTA	Presente
ZICCARDI FRANCESCO	Presente

## **PRESENTI N. 25**

## **ASSENTI N. 14**

E' presente l' Assessore esterno al Consiglio:  
PEDERZOLI MASSIMILIANO

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO dell'Unione della Romagna Faentina,  
Dott.ssa MARIA LUISA MARTINEZ.

Assiste alla seduta il SEGRETARIO Dott.ssa FIORINI ROBERTA.

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è aperta per la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Vengono designati scrutatori i Consiglieri:  
Ballanti Luca, Dalmonte Nicola, Fantinelli Stefano.

Successivamente il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO sottopone per l'approvazione quanto segue:

### **MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI SENSI ART. 4 LR 24/2017. SELEZIONE DELLE PROPOSTE. APPROVAZIONE.**

Alle ore 19:06 esce l'Assessore esterno Dr. Pederzoli Massimiliano

## **IL CONSIGLIO UNIONE ROMAGNA FAENTINA**

### **Premesso che:**

L'Unione della Romagna Faentina è dotata dei seguenti strumenti urbanistici approvati in applicazione della previgente legge regionale 24 marzo 2000 n.20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio":

- Atto avente per oggetto: "*Legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i., art. 32 comma 9; Piano Strutturale Comunale Associato dei Comuni dell'ambito faentino: controdeduzione alle osservazioni presentate e approvazione*", approvato con le deliberazioni consiliari di seguito elencate:
 

- Comune di Faenza	Atto di C.C. n. 5761/17 del 22.01.2010
- Comune di Brisighella	Atto di C.C. n. 27 del 10/03/2010
- Comune di Casola Valsenio	Atto di C.C. n. 6 del 23/02/2010
- Comune di Castel Bolognese	Atto di C.C. n. 9 del 08/02/2010
- Comune di Riolo Terme	Atto di C.C. n. 10 del 17/02/2010
- Comune di Solarolo	Atto di C.C. n. 30 del 24/02/2010

- Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvato dall'Unione della Romagna Faentina con deliberazione n. 11 del 31.03.2015 ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR 20/2000 e sue successive varianti specifiche;
- Regolamento Urbanistico ed Edilizio intercomunale (RUE) approvato dall'Unione della Romagna Faentina con deliberazione n.48 del 06.12.2017 ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR 20/2000 e s.m.i.

**Altri atti di riferimento:**

- Convenzione Rep. n. 340/2015 fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia d ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale";
- Atto del Consiglio dell'Unione n.2 del 31.01.2019 è stato approvato il nuovo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina in vigore dal 01.04.2019 con una conseguente modifica delle competenze degli Organi dell'Unione e dei Comuni contenute nell'art. 8 dello Statuto medesimo;
- Atto di Giunta dell'Unione n. 60 del 28.03.2019 sono state fornite indicazioni operative in relazione delle competenze degli Organi a seguito dell'approvazione del nuovo Statuto.

**Considerato che:**

- il giorno 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova Legge Urbanistica Regionale n.24 del 21/12/2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*",
- ai sensi dell'art. 4 della legge suddetta, fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del nuovo strumento di pianificazione, il Comune può individuare una parte delle previsioni del piano vigente da attuare con percorsi procedurali più celeri rispetto a quelli ordinari, cioè attraverso la presentazione di accordi operativi previa selezione di manifestazioni di interesse da parte di privati in adesione ad un bando pubblico. L'Unione della Romagna Faentina, previ indirizzi comunali, con Atto n.8 del 30.01.2019 ha attivato tale procedura, cui ha fatto seguito la pubblicazione del bando.

**Richiamate pertanto le precedenti deliberazioni:**

- Atti avente per oggetto: "*Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 4 della LR n.24 del 21.12.2017- schema di avviso pubblico. Indirizzi*", approvati rispettivamente con le deliberazioni di seguito elencate:

- Comune di Brisighella: Atto di G.C. n. 83 del 17.12.2018 e successiva modifica di G.C. n.5 del 28/01/2019
- Comune di Casola Valsenio Atto di G.C. n.5 del 24/01/2019
- Comune di Castel Bolognese Atto di G.C. n.3 del 23/01/2019
- Comune di Faenza Atto di C.C. n. 6 del 17.01.2019
- Comune di Riolo Terme Atto di G.C. n. 1 del 07.01.2019 e successiva modifica con Atto di G.C. n.9 del 28/01/2019

- Comune di Solarolo Atto di G.C. n. 75 del 27.12.2018 e successiva modifica con Atto di G.C. n.6 del 25/01/2019

- Atto avente per oggetto: *"Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 4 della LR n.24 del 21.12.2017- Schema di avviso pubblico. Approvazione"*, approvato con Deliberazione URF n.8 del 30.01.2019;

- Atto della Giunta Comunale di Faenza n.20 del 29.01.2020 avente per oggetto: *"Manifestazioni di Interesse" ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 24 del 21.12.2017. Presa d'atto delle istruttorie ed espressione di Indirizzi"*;

- Atto della Giunta Comunale di Castel Bolognese n. 11 del 12.02.2020 avente per oggetto: *"Manifestazioni di Interesse" ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 24 del 21.12.2017. Presa d'atto delle istruttorie ed espressione di Indirizzi"*;

- Atto del Consiglio Comunale di Faenza n.11 del 20/02/2020 avente per oggetto: *"Manifestazioni di interesse ai sensi art. 4 LR 24/2017. Selezione delle proposte. Indirizzi"*;

- Atto del Consiglio Comunale di Castel Bolognese n. 3 del 21/02/2020 avente per oggetto: *"Manifestazioni di interesse ai sensi art. 4 LR 24/2017. Selezione delle proposte. Indirizzi"*.

**Premesso che:**

- con il suddetto Atto URF n.8 del 30.01.2019 è stato approvato uno Schema di Avviso pubblico finalizzato alla raccolta delle manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 4 c.3 della LR 24/2017, corredato da *"Criteri per la selezione e valutazione delle manifestazione di interesse dei privati da attuare con accordi operativi"*;

- lo Schema di Avviso pubblico è stato pubblicato sul sito dell'Unione della Romagna Faentina e sul sito di tutti i Comuni ad essa aderenti (Brisighella, Castel Bolognese, Casola Valsenio, Faenza, Riolo Terme e Solarolo) dal 18 febbraio 2019 al 18 maggio 2019, per un totale di 90 giorni;

- entro il termine del 18 maggio sono pervenute 11 manifestazioni di interesse, di cui 7 nel territorio del Comune di Faenza, 3 nel Comune di Castel Bolognese e 1 nel Comune di Brisighella, come da prospetto sottostante:

<b>N.°</b>	<b>COMUNE</b>	<b>Data presentazione</b>	<b>N° Protocollo di arrivo</b>	<b>Ambito PSC</b>
1	Faenza	04.04.2019	24525 del 05.04.2019	n°13_Nuovi insediamenti produttivi sovracomunali. Via Pana – Nuovo passante Nord – Sud.
2	Castel Bolognese	15.05.2019	34243 del 15.05.2019	n°3_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Area Monte lato Faenza
3	Castel Bolognese	15.05.2019	34327 del 15.05.2019	n°1_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Via Emilia Ponente - Ferrovia

4	Castel Bolognese	15.05.2019	34557 del 16.05.2019	n°3_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Area Monte lato Faenza
5	Faenza	16.05.2019	34958 del 17.05.2019	n°2_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Via S.Orsola via Emilia.
6	Faenza	16.05.2019	35050 del 17.05.2019	n°3_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Via S.Lucia - Circonvallazione
7	Faenza	17.05.2019	35275 del 20.05.2019	n°1_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Via Ospitalacci - via S.Orsola
8	Faenza_Lotto 1	17.05.2019	35537 del 20.05.2019	n°12_Nuovi insediamenti produttivi sovracomunali. Naviglio
8	Faenza_Lotto2	17.05.2019	35537 del 20.05.2019	n°12_Nuovi insediamenti produttivi sovracomunali. Naviglio
9	Faenza	17.05.2019	35550 del 20.05.2019	Area disciplinata dal PSC come "territorio urbano consolidato" e dal RUE come "verde privato"
10	Faenza	18.05.2019	35562 del 20.05.2019	n°4_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Fiume Lamone via Firenze
11	Brisighella	16.05.2019	34719 del 16.05.2019	Territorio urbanizzabile già pianificato. Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali PRG (Art. 5.2).

Delle suddette istanze, le numero 9 e 11 sono state ritenute non pertinenti al Bando in quanto, come comunicato ai proponenti rispettivamente con Prot. n. 55194 del 19.07.2019 e Prot. n.65141 del 12.08.2019:

- Manifestazione di interesse n.9: *"Considerato che la proposta, che interessa un'area disciplinata dal PSC come "territorio urbano consolidato" e dal RUE come "verde privato":*

*-non riguarda gli ambiti elencati dal bando per i quali è possibile presentare la manifestazione di interesse;*

*-non risulta conforme alla pianificazione vigente, come richiesto dal bando.*

*Risulta non pertinente e non è valutabile";*

- Manifestazione di interesse n.11: *"Si evidenzia, tuttavia, come la documentazione trasmessa non si configuri come una manifestazione di interesse volta ad attuare tramite accordo operativo le previsioni della suddetta Scheda (che attualmente possono essere attuate senza ricorrere al bando con interventi diretti), ma piuttosto assuma esclusivamente la natura di mera istanza con l'obiettivo di qualificare come "territorio urbanizzato ai sensi della LR 24/2017" le aree in questione e di conservarne nel tempo l'edificabilità.*

*Ciò non è compatibile con i presupposti, le finalità, le condizioni e le possibilità del bando attivato secondo la specifica procedura contemplata dalla nuova legge regionale per agevolare l'attuazione di parti del PSC tramite Accordi operativi caratterizzati da interesse pubblico.*

*Non è proposto nessun profilo di interesse pubblico connesso all'iniziativa, non viene presentata alcuna ipotesi progettuale, non viene descritto l'inquadramento ambientale delle previsioni, è carente di analisi economico finanziaria e del cronoprogramma (si limita unicamente ad ipotizzare l'attivazione degli interventi nell'arco temporale di 5/8 anni) etc."*

**Dato atto che**, per quanto concerne il Comune di Faenza:

- a seguito delle manifestazioni di interesse pervenute entro i termini stabiliti dal bando, l'Amministrazione ha effettuato gli incontri con i proponenti ai sensi dell'art. 8 del bando stesso e trasmesso ai medesimi l'istruttoria preliminare effettuata dal Settore Territorio con nota del 19.07.2019, definendo i termini per l'inoltro dell'adeguamento delle proposte al 30 settembre 2019;
- delle sette manifestazioni di interesse presentate nel territorio Faentino solo quattro hanno dato riscontro alla predetta nota interlocutoria comunale trasmettendo la documentazione entro il termine indicato, in specifico le proposte numero 5, 6, 8 e 10. La numero 7, con nota prot. 76990 del 1 ottobre 2019 (pertanto fuori termine massimo), ha invece avanzato unicamente richiesta di ulteriore differimento dei termini, mentre la numero 1 non ha prodotto alcun riscontro;
- gli approfondimenti istruttori hanno visto anche l'acquisizione del parere del Tavolo Tecnico Intersettoriale delle Politiche Comunali per la Sicurezza Urbana riunitosi in data 9 dicembre 2019 (Prot. 9547572019), cui hanno fatto seguito gli incontri fra l'Amministrazione ed i proponenti delle quattro manifestazioni di interesse che avevano fornito riscontro alla nota interlocutoria;
- in data 6 dicembre 2019, nel corso della seduta n. 7 della CQAP dell'URF, e in data 9 dicembre 2019 in Commissione Consiliare sono state illustrate le proposte, informando le Commissioni stesse sullo stato di avanzamento dei procedimenti in oggetto;
- in data 24 dicembre 2019 il Comune ha formalizzato ai privati le considerazioni istruttorie, discusse in occasione dei suddetti incontri, differenziando la documentazione richiesta per la predisposizione dell'atto da sottoporre al

Consiglio comunale da quella concernente aspetti che dovranno invece essere considerati e sviluppati nella successiva fase di presentazione di Accordo operativo, nel caso la proposta sia selezionata dal competente Consiglio;

- entro il termine del 7 gennaio 2020, i titolari delle quattro precitate manifestazioni di interesse hanno trasmesso documentazione integrativa. Si da evidenza che per la proposta n. 8, a seguito delle integrazioni trasmesse, il proponente ha provveduto a regolarizzare dal punto di vista prettamente formale la manifestazione di interesse provvedendo a trasmettere un'ulteriore attestazione di avvenuto pagamento dei diritti di segreteria (fissati a € 1.000,00 per ogni manifestazione di interesse), evidenziando così la possibilità che il competente Consiglio esamini distintamente i progetti rispettivamente sul lotto 1 e sul lotto 2.

**Dato atto che,** per quanto concerne il Comune di Castel Bolognese:

- a seguito delle manifestazioni di interesse pervenute entro i termini stabiliti dal bando, su indicazione del Sindaco sono state trasmesse ai proponenti le istruttorie preliminari effettuate dal Settore Territorio con nota del 12.08.2019, definendo i termini per l'inoltro dell'adeguamento delle proposte al 30 settembre 2019;
- delle tre manifestazioni di interesse presentate nel territorio di Castel Bolognese tutte hanno dato riscontro alla predetta nota interlocutoria comunale trasmettendo la documentazione entro il termine indicato;
- in data 28 novembre 2019 si è svolto un incontro presso il Municipio di Castel Bolognese con la partecipazione del Settore LL.PP., della Polizia Municipale e del SUE di Castel Bolognese e Solarolo per discutere circa le proposte pervenute;
- in data 24 dicembre 2019, con nota prot. 100136, il Servizio Urbanistica-Ufficio di Piano ha formalizzato al Sindaco le considerazioni istruttorie, a seguito delle quali il Sindaco ha incontrato i proponenti;
- in data 24 gennaio 2020, nel corso della seduta n. 2 della CQAP, sono state illustrate le proposte, informando la Commissione stessa sullo stato di avanzamento dei procedimenti in oggetto.

**Inoltre:**

- le Giunte Comunali di Faenza e Castel Bolognese, rispettivamente con atto n.20 del 29.01.2020 e atto n. 11 del 12/02/2020, hanno formulato indirizzi verso i rispettivi Consigli Comunali in ordine a determinati aspetti caratterizzanti le diverse manifestazioni di interesse, integrati con l'istruttoria tecnica del Settore Territorio nelle risultanze di cui agli allegati B e C al presente atto;
- il Consiglio URF, previo indirizzi dei Consigli Comunali di Faenza e Castel Bolognese, sarà chiamato ad approvare l'atto per la selezione ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 delle manifestazioni di interesse pervenute e per definire i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza dell'interesse pubblico delle successive proposte di accordo operativo, in coerenza con la deliberazione C.URF n. 8/2019 che ha dato avvio alla procedura con la pubblicazione di apposito bando pubblico corredato da criteri.

**Motivo del provvedimento:**

Con il presente Atto il competente Consiglio URF esprime quale indirizzo ai sensi dell'art. 4 comma 2 della LR 24/2017, la volontà di dare attuazione a quota parte delle previsioni di PSC ai sensi del comma 1 del citato articolo, selezionando le manifestazioni di interesse meritevoli e propedeutiche alla successiva presentazione di proposte di Accordi Operativi.

**Esecuzione e competenze:**

Vista la Convenzione Rep. n. 340/2015 che regola il conferimento della funzione urbanistica dai comuni all'Unione;

Visto l'Atto del Consiglio dell'Unione n.2/2019 con il quale è stato approvato il nuovo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina in vigore dal 01.04.2019;

Visto l'Atto di Giunta dell'Unione n. 60 del 28.03.2019 con cui sono state fornite indicazioni operative in relazione delle competenze degli Organi a seguito dell'approvazione del nuovo Statuto, che sullo specifico argomento in oggetto così recita:

*"Con riferimento agli accordi operativi della legge regionale n. 24/2017 si individua il seguente criterio:*

...

*Per quanto riguarda gli accordi operativi che discendono da bandi/procedure già avviate con provvedimenti adottati dagli organi dell'Unione, la competenza resterà in Unione, previo indirizzo del Comune interessato.*

...";

Pertanto il presente provvedimento risulta di competenza del Consiglio Unione della Romagna Faentina, avendo acquisito gli indirizzi dai Comuni interessati.

## **ELABORATI**

Si individua la seguente documentazione quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- Allegato A\_proposte pervenute (solo gli elaborati più esemplificativi);
- Allegato B\_istruttorie Faenza Settore Territorio integrate con gli Indirizzi della Giunta;
- Allegato C\_istruttorie Castel Bolognese Settore Territorio integrate con gli Indirizzi della Giunta.

**Preso atto che** in data 21/02/2020 (prot. 13169) il capogruppo Niccolò Bosi ha proposto a nome del gruppo consiliare Civici e Democratici un emendamento relativo all'Allegato B, manifestazione di interesse n. 10 "Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Fiume Lamone via Firenze" Prot. 35562, emendamento che ha ricevuto parere tecnico favorevole da parte del Settore Territorio in data 21.02.2020 (prot. 13310). Durante la seduta, l'emendamento è stato reso noto all'assemblea con la lettura del testo. Posto in votazione, l'emendamento ha riportato il seguente esito:

**Emendamento n. 1**, propone di inserire all'Allegato B, manifestazione di interesse n. 10 "Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Fiume Lamone via Firenze", al punto 7 "Prestazioni aggiuntive per ambiti residenziali al PSC":

"Relativamente alle opere da realizzarsi per garantire l'interesse pubblico, si indica di intervenire quota parte sulla previsione della scheda di PSC relativa alla progettazione e realizzazione del Parco Fluviale e dei relativi interventi funzionali a questo tra cui:

- ◆ passerella ciclo-pedonale che congiunga l'argine del fiume lato Orto Bertoni - parco Baden Powell con l'argine di via Sarna;
- ◆ procedere alla realizzazione del Parco Fluviale nell'ansa del fiume o diversamente alla sistemazione, per una più facile ed intuitiva fruizione, di entrambi gli argini del Fiume Lamone nel tratto compreso tra il Ponte delle Grazie e la futura passerella di collegamento".

**L'emendamento n. 1 ottiene la seguente votazione ed è pertanto accolto.**

Consiglieri presenti            n. 25            Votanti n. 23

Voti favorevoli n. 23 Civici e Democratici  
Insieme per Cambiare  
Lega  
Rinnovare Faenza

Contrari n. 0

Astenuti n. 2 Movimento 5 Stelle  
We are the people

\*\*\*\*\*

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

**Richiamato** il verbale della seduta consiliare odierna e nessun altro avendo chiesto la parola, il Presidente pone ai voti per alzata di mano la presente deliberazione, che risulta approvata a maggioranza, riportando la seguente votazione:

Consiglieri presenti n. 25           Votanti n. 23

Voti favorevoli n. 20 Civici e Democratici  
Insieme per Cambiare

Contrari n. 3 Movimento 5 Stelle  
We are the people  
Rinnovare Faenza

Astenuti n. 2 Lega

#### **delibera**

- **di richiamare** le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- **di prendere atto che** le manifestazioni di interesse pervenute a seguito del bando pubblico approvato con deliberazione G.URF n.8 del 30.01.2019, relative al territorio dell'Unione della Romagna Faentina, sono:

<b>N.°</b>	<b>COMUNE</b>	<b>Data di presentazione</b>	<b>N° Protocollo</b>	<b>Ambito PSC</b>
1	Faenza	04.04.2019	24525 del 05.04.2019	n°13_Nuovi insediamenti produttivi sovracomunali. Via Pana – Nuovo passante Nord – Sud.
2	Castel Bolognese	15.05.2019  30.09.2019	34243 del 15.05.2019  76992 del 01.10.2019	n°3_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Area Monte lato

				Faenza
3	Castel Bolognese	15.05.2019 30.09.2019	34327 del 15.05.2019 77063 del 01/10/2019	n°1_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Via Emilia Ponente - Ferrovia
4	Castel Bolognese	15.05.2019 30.09.2019	34557 del 16.05.2019 77084 del 01.10.2019	n°3_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Area Monte lato Faenza
5	Faenza	16.05.2019 27.09.2019 07.01.2020 08.01.2020	34958 del 17.05.2019 76631 del 30.09.2019 909 del 08.01.2020 1057 del 08.01.2020	n°2_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Via S.Orsola via Emilia.
6	Faenza	16.05.2019 30.09.2019 24.12.2019 07.01.2020 07.01.2020 10.01.2020	35050 del 17.05.2019 77026 del 01.10.2019 100390 del 27.12.2019 735 del 07.01.2020 978 del 08.01.2020 2108 del 13.01.2020	n°3_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Via S.Lucia - Circonvallazione
7	Faenza	17.05.2019 30.09.2019	35275 del 20.05.2019 76990 del 01.10.2019	n°1_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Via Ospitalacci – via S.Orsola
8	Faenza_Lotto 1	17.05.2019 30.09.2019	35537 del 20.05.2019 76711 del 30.09.2019	n°12_Nuovi insediamenti produttivi sovracomunali.

		07.01.2020	916 del 08.01.2020	Naviglio
8	Faenza_Lotto2	17.05.2019  30.09.2019  07.01.2020	35537 del 20.05.2019  76711 del 30.09.2019  916 del 08.01.2020	n°12_Nuovi insediamenti produttivi sovracomunali. Naviglio
9	Faenza	17.05.2019	35550 del 20.05.2019	Area disciplinata dal PSC come "territorio urbano consolidato" e dal RUE come "verde privato"
10	Faenza	18.05.2019  30.09.2019  07.01.2020	35562 del 20.05.2019  77091 del 01/10/2019  974 del 08/01/2020	n°4_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Fiume Lamone via Firenze
11	Brisighella	16.05.2019	34719 del 16.05.2019	Territorio urbanizzabile già pianificato. Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali PRG (Art. 5.2).

i cui elaborati maggiormente esemplificativi sono riportati nell'Allegato A al presente atto, che reca anche una localizzazione cartografica;

- **di prendere atto che** le manifestazioni di interesse numero 9 e 11 sono state ritenute non pertinenti al Bando per le motivazioni riportate nella parte descrittiva della presente deliberazione e come comunicato ai proponenti rispettivamente con Prot. n. 55194 del 19.07.2019 e Prot. n.65141 del 12.08.2019, pertanto non saranno oggetto di valutazione da parte del Consiglio URF;

- **di prendere atto** delle istruttorie del Settore Territorio, degli Indirizzi della Giunta in ordine a determinate tematiche, nelle risultanze degli Allegati B (con emendamento approvato) e C;

- **di esprimere** la volontà di dare immediata attuazione ai sensi del comma 1 del citato articolo 4 LR 24/2017, selezionando le manifestazioni di interesse pervenute, sulla base dei criteri approvati con Atto di C.URF n.8 del 30.01.2019 e tenendo conto dei contenuti riportati negli allegati B e C, procedendo alla votazione i cui esiti sono riportati nello schema sottostante:

<b>N.°</b>	<b>COMUNE</b>	<b>Data di presentazione</b>	<b>N° Protocollo</b>	<b>Ambito PSC</b>	<b>Esito votazione</b>
1	Faenza	04.04.2019	24525 del 05.04.2019	n°13_Nuovi insediamenti produttivi sovracomunali. Via Pana – Nuovo passante Nord – Sud.	Respinta
2	Castel Bolognese	15.05.2019 30.09.2019	34243 del 15.05.2019 76992 del 01.10.2019	n°3_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Area Monte lato Faenza	Approvata
3	Castel Bolognese	15.05.2019 30.09.2019	34327 del 15.05.2019 77063 del 01/10/2019	n°1_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Via Emilia Ponente - Ferrovia	Approvata
4	Castel Bolognese	15.05.2019 30.09.2019	34557 del 16.05.2019 77084 del 01/10/2019	n°3_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Area Monte lato Faenza	Approvata
5	Faenza	16.05.2019 27.09.2019 07.01.2020 08.01.2020	34958 del 17.05.2019 76631 del 30.09.2019 909 del 08.01.2020 1057 del 08.01.2020	n°2_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Via S.Orsola via Emilia.	Approvata
6	Faenza	16.05.2019 30.09.2019 24.12.2019 07.01.2020	35050 del 17.05.2019 77026 del 01.10.2019 100390 del 27.12.2019 735 del 07.01.2020	n°3_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Via S.Lucia - Circonvallazione	Respinta

		07.01.2020	978 del 08.01.2020		
		10.01.2020	2108 del 13.01.2020		
7	Faenza	17.05.2019	35275 del 20.05.2019	n°1_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Via Ospitalacci – via S.Orsola	Respinta
		30.09.2019	76990 del 01.10.2019		
8	Faenza_Lotto 1	17.05.2019	35537 del 20.05.2019	n°12_Nuovi insediamenti produttivi sovracomunali. Naviglio	Approvata
		30.09.2019	76711 del 30.09.2019		
		07.01.2020	916 del 08.01.2020		
8	Faenza_Lotto2	17.05.2019	35537 del 20.05.2019	n°12_Nuovi insediamenti produttivi sovracomunali. Naviglio	Approvata
		30.09.2019	76711 del 30.09.2019		
		07.01.2020	916 del 08.01.2020		
10	Faenza	18.05.2019	35562 del 20.05.2019	n°4_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Fiume Lamone via Firenze	Approvata
		30.09.2019	77091 del 01/10/2019		
		07.01.2020	974 del 08/01/2020		

dando atto che per ciascuna manifestazione di interesse si è svolta apposita e separata votazione in forma palese per alzata di mano il cui esito viene riportato nel documento **allegato "1"** alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, per un totale di 10 votazioni;

- **di richiamare** integralmente i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di Accordo operativo, definiti con il precitato Atto di C.URF n.8 del 30.01.2019, che saranno avanzate dai soggetti selezionati;

- **di dare espressa evidenza** che, fra i vari contenuti definiti nel precitato bando pubblico e da intendersi integralmente richiamati in questa sede, è stabilito che entro sei mesi dalla selezione della proposta da parte di questo Consiglio URF dovrà essere presentata in forma completa la proposta di accordo operativo, la cui convenzione con allegate fideiussioni deve essere stipulata entro due mesi dalla sua approvazione,

fermo restando il rispetto dei tempi massimi di legge, e che tali fideiussioni devono essere bancarie (punto 9 dell'Allegato 1 al bando);

- **di dare atto che** le Giunte comunali negozieranno, nell'ambito degli accordi operativi di rispettiva competenza, gli atti convenzionali necessari, in attuazione della LR 24/2017 secondo i criteri, obiettivi e strumenti esposti in premessa, nel rispetto di quanto previsto ai punti precedenti;

- **dare atto che** il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito Internet dell'ente, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 14.03.2013, n.33;

- **dare atto che** il provvedimento non necessita di copertura finanziaria e non determina riflessi diretti sulla situazione economica e finanziaria dell'Ente;

Il Presidente chiede l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, con votazione palese, che ottiene la seguente maggioranza:

Consiglieri presenti	n. 25	Votanti n. 23
Voti favorevoli	n. 20	Civici e Democratici Insieme per Cambiare
Contrari	n. 3	Movimento 5 Stelle We are the people Rinnovare Faenza
Astenuti	n. 2	Lega

### **delibera**

- di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, per l'urgenza a provvedere.

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

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
MARTINEZ MARIA LUISA**

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

**IL SEGRETARIO  
FIORINI ROBERTA**

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

## **Premessa**

La presente nota riporta le risultanze relative alla istruttoria del Settore Territorio di ogni singola manifestazione di interesse pervenuta.

Si tratta, pertanto di un contributo tecnico che ha l'obiettivo, definito di concerto con il Sindaco, di informare la Giunta e di agevolare la valutazione da parte del competente Consiglio in ordine alla selezione delle proposte meritevoli di essere approfondite nell'ambito di successivi accordi operativi, in considerazione dei contenuti deliberati con atto G.URF 8 del 30.01.2019.

Per una più immediata lettura, la nota è organizzata con diretto riferimento alla scaletta di argomenti elencati e numerati nel bando ed è corredata da uno schema planimetrico relativo ad ogni proposta, ove sono graficizzati a livello ideogrammatico i principali aspetti legati all'assetto dei comparti.

Fra le varie tematiche, per ciò che riguarda le stime dei costi, si richiama il fatto che la congruità dei valori sarà oggetto di valutazione unitamente al Settore LLPP in fase di accordo operativo e che, al riguardo, l'obiettivo in questa fase è individuare la dimensione economica degli importi ipotizzati tenendo conto del grado di approssimazione connesso al livello progettuale richiesto per la partecipazione al bando.

La stima di tale dimensione economica - funzionale, insieme ad altri parametri, a fornire elementi di valutazione all'Amministrazione per le attività di negoziazione ed al Consiglio per la selezione delle manifestazioni di interesse - implica necessariamente un ampio margine di tolleranza, il cui approfondimento sarà condotto e gestito nelle fasi successive del processo, per delinarsi in forma definitiva sulla base dei progetti di maggior dettaglio che saranno contenuti nelle proposte di accordo operativo da convenzionare.

Il documento riporta pertanto i contenuti delle considerazioni istruttorie conclusive, formalizzate ai proponenti in data 24.12.2019, definite a seguito della scadenza del termine per l'adeguamento delle manifestazioni di interesse (30 settembre 2019) e degli incontri fra Amministrazione e proponenti.

Tali contenuti sono stati in questa sede completati per ciò che riguarda i singoli aspetti oggetto di richiesta puntuale di integrazione a cui i proponenti hanno provveduto a fornire riscontro nei termini stabiliti (7 e 8 gennaio 2020), dando anche sinteticamente atto delle principali ulteriori informazioni aggiuntive trasmesse dai privati stessi insieme alle integrazioni.

## **Il Tecnico Istruttore**

## **Il Responsabile Ufficio di Piano**

## **Il Dirigente Settore Territorio**

## **Oggetto: 1\_FAENZA.Ditta San Silvestro srl. Ambito 13 del PSC (Art. A13-A14)**

### **Inquadramento:**

la proposta riguarda un insediamento destinato ad ospitare una pluralità di funzioni economiche, a vario grado riconducibili ad un centro multiservizi per veicoli, la cui attività principale risulta un autoparco per lo stazionamento di autotreni/bus con circa 360 posti e automobili per oltre 80 posti, con sviluppo su circa 15 ettari in fregio a Via Pana e Via S.Silvestro.

### **Con riferimento ai punti numerati riportati nell'Allegato 1 al bando, si formula la seguente prima istruttoria:**

#### **2 Infrastrutture di margine della città esistente**

La proposta non è in linea con il criterio indicato in via prioritaria dal bando (*"tenuto conto che parte del territorio urbanizzato è contornata da importanti infrastrutture che segnano fisicamente il confine della città, le nuove proposte non dovranno di norma aprire nuovi fronti insediativi all'esterno di tali infrastrutture, laddove presenti."*), ma deve essere valutata dalla Amministrazione in relazione alla prima fattispecie di eccezioni che il bando stesso definisce (*"la proposta riguarda l'insediamento di rilevanti attività produttive, escluse da tale definizione le strutture per commercio al dettaglio, in affaccio diretto su assi viari ad elevata accessibilità. Tali insediamenti non devono configurarsi come iniziative immobiliari di nuove urbanizzazioni formate da una pluralità di lotti."*).

La proposta delinea invece una pluralità di lotti serviti da strade di uso pubblico, potenzialmente autonomi ed ognuno ospitante un'attività diversa.

Per ravvisare la conformità della proposta risulta necessario che l'iniziativa sia caratterizzata sotto il profilo dell'organicità delle attività previste e sia presentata, condotta e gestita in forma unitaria, da un unico soggetto privato.

All'interno del comparto, pertanto, devono essere localizzate solo infrastrutture private, fatte salve le dotazioni pubbliche trattate al punto 4.

La proposta non esplicita questi aspetti.

Inoltre, l'insediamento deve riguardare una rilevante attività produttiva.

La proposta non contiene elementi utili a riconoscere tale qualificazione all'azienda di cui si propone l'insediamento: sono necessari dati relativi alla presentazione più dettagliata dell'attività, alla clientela di riferimento e ai relativi flussi che interessano il territorio faentino in correlazione al dimensionamento - consistente - della proposta, e ancora a mero titolo esemplificativo informazioni in termini di capacità occupazionale, fatturato d'impresa (se già in essere), capacità di spesa e investimento, profili di innovazione tecnologica, etc. La proposta non riporta il nominativo della Ditta, che consente di identificare il soggetto con cui l'Amministrazione avvia gli approfondimenti in merito agli aspetti in trattazione.

Ai fini del bando in oggetto, risultano espressamente escluse dalle attività insediabili le strutture per commercio, mentre la proposta contiene la previsione di una media struttura commerciale, che pertanto non è conforme al bando.

#### **3 Nuovi servizi pubblici strategici**

La proposta prevede quali dotazioni pubbliche:

- una fascia attrezzata a verde e parcheggi a fianco di Via S.Silvestro e Via Pana;

- una fascia alberata a cintura dell'insediamento, in cui è inclusa la superficie fondiaria da cedere al Comune trattata al successivo punto 8.

Non viene proposta altra contribuzione alla realizzazione di opere, infrastrutture e servizi strategici delineati dal PSC.

La manifestazione di interesse propone di rilevare un profilo di interesse collettivo all'attività da insediare ed all'ipotesi di intermodalità ad essa integrata, ipotizzando che potrà contribuire a ridurre la pressione del traffico rispetto al centro abitato (testualmente: "*consentendo lo scambio tra mezzi impattanti e mezzi sostenibili, incentivando e promuovendo una mobilità alternativa e ecologica*"). Non sono esplicitate le logiche, le scelte tecnologiche, i servizi offerti, i potenziali bacini di utenza e la stima degli impatti benefici che si ipotizza caratterizzino sotto il profilo dell'interesse pubblico tale opzione.

Non è chiarito, ai fini della valutazione dell'interesse pubblico, se per le infrastrutture proposte il proponente intende avvalersi dello scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge.

La documentazione deve essere predisposta "*distinguendo le eventuali opere aggiuntive di interesse pubblico rispetto ai contenuti del PSC*", come richiesto dal Bando.

Nella comparazione dell'estensione delle aree per dotazioni di cui si propone la cessione, in rapporto alle indicazioni del PSC, valgono le considerazioni di cui ai successivi punti 4 e 6.

#### **Punto 4 Organizzazione, dimensione e forma dei nuovi tessuti**

Il PSC indirizza i nuovi insediamenti verso una edificazione compatta con la finalità del minimo consumo di suolo, richiedendo il corretto sfruttamento della densità edilizia.

La proposta non raggiunge il parametro di Sul minima e ciò non è coerente con gli indirizzi del PSC: trattasi di parametro specifico definito dalla valutazione di sostenibilità ambientale (VALSAT) e territoriale del PSC, il cui grado di coerenza ed effettiva prescrittività ai sensi di legge (art. 28 LR 20/2000) necessita di valutazioni congiunte con Regione e Provincia.

Al riguardo si osserva che il PSC indirizza le trasformazioni per i nuovi ambiti verso il "*corretto sfruttamento della densità per evitare lo spreco di terreno agricolo*", come più estesamente riportato e più volte richiamato nei suoi elaborati. Sottoutilizzare l'indice edificatorio minimo indicato dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PSC comporta in linea generale che, se si recepiscono ulteriori istanze per quote di fabbisogni insoddisfatti, la sottrazione di terreno agricolo aumenta per l'attivazione di altri comparti.

L'edificato non è in linea con l'accorpamento indirizzato dal PSC e soprattutto il PSC non ha valutato in questo ambito una infrastruttura specialistica di questo livello strategico per la mobilità (che necessita di altri parametri urbanistici).

Sono richiesti l'accorpamento e l'organica dislocazione delle aree pubbliche, mentre la proposta localizza gran parte delle aree per dotazioni territoriali sul bordo dell'insediamento privato, al confine con la campagna: le aree pubbliche vanno concentrate sul fronte di Via S. Silvestro per ragioni di fruibilità e gestione.

E' necessario esplicitare - tenendo conto di quanto rilevato al punto 2 e punto 8 - il calcolo per la quantificazione delle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi ai sensi A24 LR 20/2000 comma 3 (min 15% della superficie territoriale in caso di funzioni prettamente produttive, e parametri più elevati in termini di dotazioni per le altre funzioni).

La proposta prevede un nuovo accesso sul tratto di competenza provinciale della Via S. Silvestro e uno su Via Pana: la relativa fattibilità, anche in relazione ai profili di sicurezza e funzionalità, dovrà essere valutata anche con la Provincia.

### **5 Qualità insediativa delle nuove aree**

Il nuovo insediamento deve configurare un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA), in base al PTCP, PSC e relativo Accordo territoriale.

In rapporto ai contenuti dell'atto DAL 118/2007 "*Approvazione atto di indirizzo e coordinamento tecnico in merito alla realizzazione in Emilia-Romagna di aree ecologicamente attrezzate*", non viene esplicitato quali requisiti indicati dalla norma presenta l'insediamento proposto.

Fra i vari contenuti definiti dalla citata deliberazione regionale, si richiama il concetto per cui "*condizione necessaria per la qualificazione di area ecologicamente attrezzata è costituita da un assetto che presenta un elevato standard di qualità rispetto alle norme in vigore, rispondente a criteri di sviluppo sostenibile, e che deve essere frutto della ricerca di performance ambientali d'eccellenza*" e che trattasi di "*aree produttive dotate di requisiti tecnici e organizzativi finalizzati a minimizzare ed a gestire le pressioni sull'ambiente nell'ottica dell'approccio di precauzione e prevenzione dell'inquinamento e di uno sviluppo economico e produttivo sostenibile*".

### **6 Oneri economici perequativi sostenuti dai privati**

Si richiamano i seguenti parametri di riferimento per le valutazioni economiche contenuti nei vigenti atti comunali (Deliberazione n. 236 del 22.12.2014):

- costo attrezzatura aree verdi;
- costo attrezzatura parcheggi;
- valore aree urbanizzate.

Nella quantificazione dei costi stimati per le infrastrutture ed opere pubbliche dell'intero ambito, si rileva che:

- deve essere considerata anche metà rotatoria stradale fra ambito 10 e ambito 13;
- circa l'impiantistica territoriale (rete fognaria, acquedottistica e gas), non risultano esplicitati i dati che sono stati assunti per caratterizzare lo scenario ipotizzato ai fini delle stime effettuate;
- circa la viabilità di livello strutturale non è esplicitato il rispetto della sezione indicata dal PSC;
- i costi per la barriera acustica, necessaria in conseguenza del nuovo insediamento, sono in capo al privato e non concorrono al computo delle opere da considerare di interesse pubblico;
- deve essere considerato il costo delle aree;
- una percentuale di edificazione è relativa a funzioni che richiedono una dotazione A24 più elevata rispetto all'uso produttivo, e di cui è necessario tenere conto.

La congruità economica delle stime sarà valutata unitamente al Settore LLPP, previo adeguamento della documentazione progettuale e tenendo conto della presente nota.

### **8 Prestazioni aggiuntive per Ambiti produttivi del PSC (A13-A14)**

Per assolvere alla cessione del 15% di superficie urbanizzata "*per la valorizzazione e promozione di innovazioni economiche di cui art. 9 pto 2 delle Norme di PSC*", ossia superficie adatta ad essere edificata, viene proposto terreno ubicato ai margini del comparto ed assoggettato a vincolo forestale - e quindi non coerente con il PSC essendo inedificabile - da destinare a spazio di fruizione collettiva e mitigazione.

Non è esplicitata quindi la quantificazione di tale superficie fondiaria da cedere, distinta dalla quantificazione delle aree per dotazioni (aree pubbliche per standard) A24.

Non si ritiene appropriata nè la localizzazione nè la destinazione proposta, pur convenendo sulla necessità di prevedere un idoneo "cordone verde" sul perimetro dell'insediamento, per mitigarne gli impatti e che pertanto sarà privato. L'area da cedere al Comune, e pari al 15% della SF, va localizzata in adiacenza alle aree pubbliche di standard per garantire una gestione efficace e funzionale.

Inoltre, non è definita una proposta di contributo alla realizzazione di ERS, in linea con quanto richiesto dall'art. A6-ter lettera b) della LR 20/2000.

### **9 Garanzie per evitare insediamenti incompiuti o dai lunghissimi tempi di ultimazione**

Non è dimostrata la capacità del proponente di sostenere finanziariamente ed imprenditorialmente l'iniziativa nei tempi stabiliti. Un possibile riferimento potrebbe essere l'Allegato XVII del D.lgs 50/2016.

**Con riferimento agli articoli numerati del bando, si formulano le seguenti considerazioni:**

#### **Articolo 6 - Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse**

La relazione di inquadramento ambientale non affronta diversi aspetti, fra cui il rapporto con il PAIR. Non è chiarito in che modo la proposta tiene conto dei contenuti di tale piano regionale ai fini della sua compatibilità rispetto a quanto esso dispone.

Si rileva che non è presente uno studio preliminare funzionale alla quantificazione dei costi complessivi per le dotazioni territoriali richieste per l'intero ambito di PSC ed a garanzia della tenuta del sistema impiantistico territoriale in relazione anche alle soluzioni progettuali ipotizzate.

Come richiesto dal bando, la proposta deve dimostrare di essere funzionalmente e strutturalmente autosufficiente, soddisfacendo i requisiti e le norme stabilite dalla pianificazione vigente, non pregiudicando la fattibilità delle invarianti strutturali strategiche stabilite dal PSC per l'intero ambito.

Il cronoprogramma deve assumere come punto 0 la sottoscrizione della convenzione dell'accordo operativo (oppure, a discrezione del proponente, può essere individuato il punto 0 in coincidenza con la data della delibera di indirizzo del Consiglio con cui la manifestazione viene selezionata). Qualora si intenda riconoscere valore ed effetto di Permesso di Costruire all'Accordo operativo, questo deve essere corredato della documentazione necessaria.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA: Come evidenziato dall'istruttoria del Settore Territorio la proposta denota carenze rilevanti e profili di contrasto rispetto ai contenuti deliberati con Atto G.URF n.8 del 30.01.2019, Bando e relativi criteri per la valutazione. Richiamato il fatto che non è pervenuto alcun riscontro da parte dei proponenti nei termini e tempi indicati dalla nota interlocutoria trasmessa dal Comune, la Giunta esprime indirizzo sfavorevole ai fini della valutazione di competenza del Consiglio.**

## Oggetto 5\_FAENZA. Naturlandia snc Ambito 2 del PSC (Art. 12)

### Inquadramento:

la proposta riguarda un insediamento residenziale (A12) di circa 5.500 mq di Sul privata (20 - 30 alloggi), con interessamento complessivo di superficie territoriale pari a 26.000 mq circa di terreno posto a Nord di Via S.Orsola.

### Con riferimento ai punti numerati riportati nell'Allegato 1 al bando:

#### 1 “Accorpamento alla città esistente”

La proposta risulta coerente con il criterio in oggetto, garantendo l'accorpamento e l'adiacenza con il tessuto della città costruita, con riferimento al perimetro del territorio urbanizzato di cui delibera di giunta URF n. 172/2018.

#### 2 “Infrastrutture di margine della città esistente”

La proposta risulta coerente con il criterio in oggetto, in quanto non apre nuovi fronti insediativi all'esterno delle infrastrutture esistenti che segnano fisicamente il confine della città.

#### 3 “Nuovi servizi pubblici strategici”

L'intervento propone la realizzazione delle seguenti opere pubbliche di livello strategico delineate del PSC:

- allargamento da 4,20 m a 6,5 m circa della sede stradale di tutta Via S.Orsola e cessione di una fascia di terreno di circa 5 m di profondità ad essa fiancheggiante per consentire l'ubicazione della futura pista ciclopedonale.

La sezione proposta non è pienamente in linea con gli indirizzi del PSC che in prima istanza indirizza verso dimensioni maggiori, con la presenza di un percorso ciclopedonale a latere della carreggiata e la doppia alberatura con relative aiuole di separazione.

La proposta, che attiva una parte estremamente minoritaria dell'ambito, ipotizza un adeguamento stradale che da un lato non è compiutamente aderente alla sezione tipo ottimale prospettata dal PSC, ma dall'altro si fa carico di corrispondere all'esigenza di adeguare l'intero arco stradale. Alla luce di ciò si ritiene plausibile quanto proposto.

Ad esito di valutazione in sede di Tavolo Intersettoriale Sicurezza Urbana, posto che il fosso a latere della strada deve essere conservato a cielo aperto (salvo situazioni puntuali e per ragioni di interesse pubblico), si individuano come livelli prestazionale da assicurare in fase di accordo operativo le seguente condizioni:

- la fascia di terreno da cedere per la futura pista ciclabile dovrà presentare misura adeguata a consentire la realizzazione di un percorso a doppio senso (2,5 m di larghezza) e di una aiuola di separazione dal ciglio del fosso esistente di circa 1,5 m.
- approfondire le interferenze stradali presenti lungo l'asse viario di via Sant'Orsola, individuando soluzioni che assicurino idonei livelli prestazionali su tutto l'asse viario di S.Orsola.

L'accertamento delle suddette condizioni costituiscono presupposto per la presentazione dell'Accordo operativo.

- realizzazione e cessione di fascia verde attrezzata, con anche un piccolo parcheggio pubblico, per una profondità di 30 m in fregio a parte di Via S.Orsola (dal comparto fino a Via Celle).

Tali dotazioni, circa 8.800 mq, vengono proposte adiacenti e parallele a Via S.Orsola, configurando un percorso lineare attrezzato con sviluppo in direzione est-ovest su un itinerario

frequentato dalla popolazione per attività ricreative/svago e di fitness nel tempo libero (passeggiate, jogging, etc.). Il PSC, con indicazione ideogrammatica, delinea l'accorpamento del complesso delle aree pubbliche – nell'ipotesi di trasformazione dell'intero ambito - con sviluppo invece in direzione nord-sud ed attestazione rispettivamente su Via S.Orsola e sulla Via Emilia.

Considerato che non è prevista l'attivazione del resto dell'ambito e che i proponenti non hanno la disponibilità dei restanti terreni (di altre proprietà), si ritiene plausibile la soluzione proposta che mira a favorire la fruizione e sicurezza delle aree da cedere al Comune. Diversamente, si configurerebbe un parco pubblico a "fondo cieco", con sviluppo perpendicolare a Via S.Orsola e senza sfocio su altre aree pubbliche;

- estensione della fognatura fino all'area di intervento comportante nuova possibilità di allaccio anche da parte delle altre residenze già presenti nei pressi del nuovo tracciato su Via S.Orsola, ad oggi non servite da rete pubblica.

Le suddette dotazioni strategiche aggiuntive eccedono la quota di spettanza di carico urbanizzativo in rapporto alla superficie territoriale coinvolta nella trasformazione a fini privati.

Inoltre, viene proposta:

- la cessione di 16.875 mq circa del campo Golf esistente, a compensazione di quota di Superficie Utile Lorda premiale, secondo i parametri definiti dal PSC. Si rileva come la cessione di una porzione - minoritaria - di tale impianto apra una serie di interrogativi e possibili criticità in merito alla sua gestione ai fini dell'interesse pubblico e quindi alla effettiva praticabilità della proposta.

#### **4 “Organizzazione, dimensione e forma dei nuovi tessuti”**

La proposta prevede capacità edificatorie in linea con le indicazioni del PSC.

Con precedente nota interlocutoria prot. 55158/2019, si rilevava che *“Nella relazione viene ipotizzata una edilizia con unità di "taglio medio alto" di bassa altezza e non intensiva, con "edifici singoli da collocarsi all'interno dei lotti privati ... immersi in ampi giardini privati": tale tipologia non risulta coerente con il criterio dell'edificazione compatta indicato dal PSC”*.

Il PSC indirizza i nuovi insediamenti verso veri e propri quartieri caratterizzati da una edificazione compatta con la finalità del minimo consumo di suolo, richiedendo il corretto sfruttamento della densità edilizia.

La proposta, a riscontro di quanto sopra, ha confermato la tipologia scelta, adeguando l'indice edificatorio in rapporto alla superficie territoriale coinvolta.

Per ciò che riguarda le tipologie edilizie ipotizzate, si osserva che la proposta di intervento riguarda la previsione di un contenuto insediamento residenziale, in continuità con il territorio urbano, composto da edifici a bassa densità, in continuità con la recente sistemazione urbanistica del confinante complesso residenziale, servito anch'esso da strada privata con accesso da Via S.Orsola.

Il contesto in cui si inserisce l'intervento è quello periurbano di alta pianura, ovvero fasce di territorio ove il tessuto consolidato ed il mondo agreste vengono a contatto diretto.

La tipologia edilizia ricorrente è l'edificio abitativo risalente agli anni 80-90, isolato o aggregato a nuclei edilizi preesistenti, inframezzato da nuclei rurali con servizi agricoli annessi.

Si ritiene pertanto plausibile la tipologia proposta, considerato che trattasi di un indirizzo l'indicazione del PSC circa la tipologie degli edifici (ai dell'art. 28 LR 20/2000 riportato al successivo punto 5).

## **5 “Qualità insediativa delle nuove aree”**

Con precedente nota interlocutoria prot. 55199/2019 il Comune ha evidenziato che *“Non viene previsto il mix funzionale nelle quantità indicate dal PSC, che chiede di riservare il 15% della Sul realizzata ad attività extra-residenziali compatibili e ciò non è pienamente coerente con gli indirizzi del PSC: trattasi di parametro specifico definito dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PSC il cui grado di cogenza ed effettiva prescrittività ai sensi di legge (art. 28 LR 20/2000) necessita di valutazioni congiunte con Regione e Provincia”*, la cui formalizzazione avviene attraverso il Comitato urbanistico competente (CUAV), che si esprime nell’ambito del procedimento definito dall’art. 38 della L.R. 24/2017 a seguito della presentazione di Accordo operativo.

E ancora che *“Al riguardo si osserva che il PSC ha orientato le trasformazioni per i nuovi ambiti insediativi A12, che la LR 20/2000 definisce "caratterizzati da una equilibrata compresenza di residenza di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili", verso il mix funzionale (per evitare situazioni monofunzionali) in coerenza alla vigente legge regionale e per le motivazioni estesamente e più volte richiamate nei suoi elaborati”*.

Il citato art. 28 LR 20/2000, al comma 3 stabilisce che *“Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti.”*

Ciò detto, la nuova proposta conferma l’impostazione della precedente, non prevedendo obbligatorio il suddetto mix funzionale. Considerato tuttavia che la proposta attiva una porzione dell’ambito estremamente minoritaria, si apre una riflessione circa le reali necessità/opportunità di collocare obbligatoriamente funzioni extra residenziali in un contesto periferico così poco popoloso: tali attività di fatto non risulterebbero a servizio di un nuovo quartiere che esprime adeguati fabbisogni, da rendere in tal caso integrato e dotato di quanti più possibili servizi, ma al contrario - qualora imposte a priori - potrebbero attrarre al più un incremento di flussi veicolari indotti e provenienti da altre zone, anziché contenere gli ipotetici spostamenti dal nuovo insediamento verso il centro città.

Quanto sopra e considerato che la proposta attiva – sulla base di una procedura surrogativa del POC - una porzione dell’ambito estremamente minoritaria (corrispondente allo 0,7%) dai ridotti pesi insediativi, nonché lo specifico contesto in cui l’intervento si inserisce, si ritiene plausibile quanto proposto dai privati, esplicitando che ferma resta la condizione secondo cui eventuali diverse determinazioni da parte del CU in sede di esame del successivo accordo operativo dovranno trovare riscontro nell’adeguamento del progetto definitivo per procedere alla sua approvazione.

## **6 “Oneri economici perequativi sostenuti dai privati”**

Nella quantificazione dei costi stimati per le infrastrutture ed opere pubbliche dell’intero ambito, si rileva che:

- per quanto concerne l’impiantistica territoriale, con nota Prot 99372 del 20.12.2019 Hera ha fornito una quantificazione relativa all’Ambito 2 che complessivamente ammonta a circa 1.482.415 euro.

A seguito delle integrazioni trasmesse in data 7 e 8 gennaio 2020, con note Prot. 909 e Prot. 1057 del 08.01.2020, la proposta risulta corredata da una stima dei costi urbanizzativi - riferiti sia all’intero ambito di PSC che alla superficie territoriale in progetto- dettagliata nelle singole componenti e distinguendo il valore delle aree destinate ad essere pubbliche dal valore delle opere, in linea con quanto richiesto.

Per quanto concerne il parcheggio pubblico previsto a latere di via Sant'Orsola in fronte all'area destinata ad ERS, considerata l'ubicazione ed il fatto che tale dotazione risulti ad uso pressochè esclusivo del nuovo insediamento, si ritiene appropriato mantenerne in capo al privato la manutenzione, potendone valutare anche un ridimensionamento in sede di accordo operativo.

La congruità economica delle stime sarà valutata unitamente al Settore LLPP, tenendo conto della presente nota, in fase di accordo operativo.

### **7 “Prestazioni aggiuntive per Ambiti residenziali del PSC (A12)”**

Il privato è chiamato a cedere gratuitamente al Comune il 20% della superficie fondiaria quale concorso all'attuazione di politiche per l'offerta abitativa sociale (ERS/ERP).

Posto che l'assetto normativo consente al Comune di chiedere al privato di realizzare interventi di pari valore sui propri immobili per realizzare ERS/ERP, comprese cessioni di aree a ciò destinate e localizzate “a distanza”, la proposta privata prevede il ricorso alle seguenti modalità alternative in sostituzione della cessione di superficie fondiaria all'interno del comparto:

*a) Ipotesi A\_lotto proposto in permuta in luogo da definire:* tale opzione prevede la cessione gratuita di superficie fondiaria a distanza dall'area di intervento, di valore equivalente o maggiore rispetto a quella interna al comparto, da localizzare in sede di approvazione dell'Accordo operativo.

In relazione a tale opzione, si evidenzia che il Consiglio Comunale nel momento in cui sarà chiamato a selezionare le manifestazioni di interesse e fornire indirizzi per la successiva definizione e validazione delle proposte di Accordi operativi, risulterebbe agevolato se disponesse di un quadro complessivo e quanto più possibile completo e definito delle diverse contribuzioni in materia di ERS collegate alle singole proposte (aree, risorse economiche, alloggi, etc.), in modo da ottimizzare le strategie ed obiettivi. In rapporto a ciò vale anche quanto osservato al punto successivo circa le tempistiche da indicare nel cronoprogramma, che devono vedere come prioritaria la corresponsione degli elementi costituenti l'interesse pubblico.

*b) Ipotesi B\_riqualificazione di unità abitativa/e di proprietà comunale ERP:* tale opzione prevede la riqualificazione di uno o più unità abitative facenti parte del patrimonio ERP, per un valore di 100 €/mq di Superficie fondiaria da compensare, complessivamente pari a circa € 344.000,00. Al riguardo si osserva che, in tale ipotesi, dovrà essere integrato il cronoprogramma considerando le tempistiche di tale prestazione per l'interesse pubblico fra quelle prioritarie, con relative garanzie circa l'ottenimento delle agibilità dei locali oggetto di ristrutturazione.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA:** la Giunta esprime indirizzo favorevole al riguardo dell'ipotesi B ai fini della valutazione di competenza del Consiglio, differendo le verifiche di approfondimento inerenti la valutazione economica proposta in sede di presentazione di Accordo operativo.

### **8 “Prestazioni aggiuntive per ambiti produttivi del PSC (ambiti A13 – A14)”**

La proposta riguarda un ambito residenziale A12 e pertanto non è soggetta alla prestazione in oggetto.

### **9 Garanzie per evitare insediamenti incompiuti o dai lunghissimi tempi di ultimazione**

La proposta deve dimostrare la capacità del proponente di sostenere finanziariamente e imprenditorialmente l'intervento nei tempi stabiliti.

A seguito della richiesta di integrazione, il proponente ha provveduto a trasmettere specifica documentazione che attesta la disponibilità di Istituto di credito a sostenere finanziariamente l'iniziativa fino ad un importo a copertura della stima dei costi urbanizzativi effettuata dal

proponente stesso. Inoltre, lo stesso istituto bancario si è reso disponibile nel rilasciare per la stipula dell'accordo anche le fidejussioni necessarie: tali informazioni costituiscono elementi di base, afferenti ad una manifestazione di interesse, da articolare ed approfondire in sede di presentazione di accordo operativo. Si ritiene congrua in questa fase la documentazione presentata a dimostrazione della capacità di sostenere finanziariamente l'intervento.

In merito al cronoprogramma, si ritiene appropriato ipotizzare un tempo massimo per il positivo collaudo delle urbanizzazioni un arco di tempo di 5 anni dalla stipula dell'accordo operativo.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA:** la Giunta esprime indirizzo favorevole ai fini della valutazione da parte del competente Consiglio considerando il fatto che trattasi di manifestazione di interesse e in sede di presentazione di Accordo Operativo occorre corredare la proposta della documentazione richiesta di cui all'art. 38 LR 24/2017. Come previsto dal bando la capacità finanziaria del proponente dovrà necessariamente avere conferma anche con la presentazione delle fidejussione bancarie nei termini e per le finalità specificate nel bando stesso.

**Con riferimento agli articoli numerati riportati nel testo bando:**

**Articolo 1 – Oggetto**

La manifestazione di interesse è presentata in adesione al bando in oggetto.

**Articolo 2 – Obiettivi**

Fra gli obiettivi attesi e requisiti richiesti figurano *“il concorso alla realizzazione delle infrastrutture strategiche del territorio delineate dal PSC”*: vale quanto considerato al precedente punto 3 “Nuovi servizi pubblici strategici”

**Articolo 3 – Ambiti del PSC per i quali è possibile presentare manifestazioni di interesse**

La manifestazione di interesse riguarda un'area pertinente, trattandosi di un ambito per nuovi insediamenti del PSC.

**Art. 4 – Soggetti ammessi**

La proposta risulta avanzata da soggetti titolati (la proprietà) promotori dell'iniziativa immobiliare e dai restanti soggetti le cui proprietà risultano parzialmente interessate dall'attuazione delle previsioni, sulla base di un accordo scritto.

**Articolo 5 – Modalità e termini per la presentazione delle proposte**

La proposta risulta presentata nel rispetto dei contenuti dell'articolo in oggetto.

**Articolo 6 - Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse**

La proposta risulta corredata dagli elaborati richiesti.

**Articolo 7 – Natura e validità delle proposte**

Trattasi di manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, come precisato dal Bando.

La presente istruttoria è propedeutica alla deliberazione consigliare.

**Articolo 8 – Valutazione delle proposte**

Ai fini della valutazione da parte dell'Amministrazione, richiamando quanto sopra esposto e gli esiti dell'istruttoria definitiva una volta completata, si evidenzia che la proposta risulta:

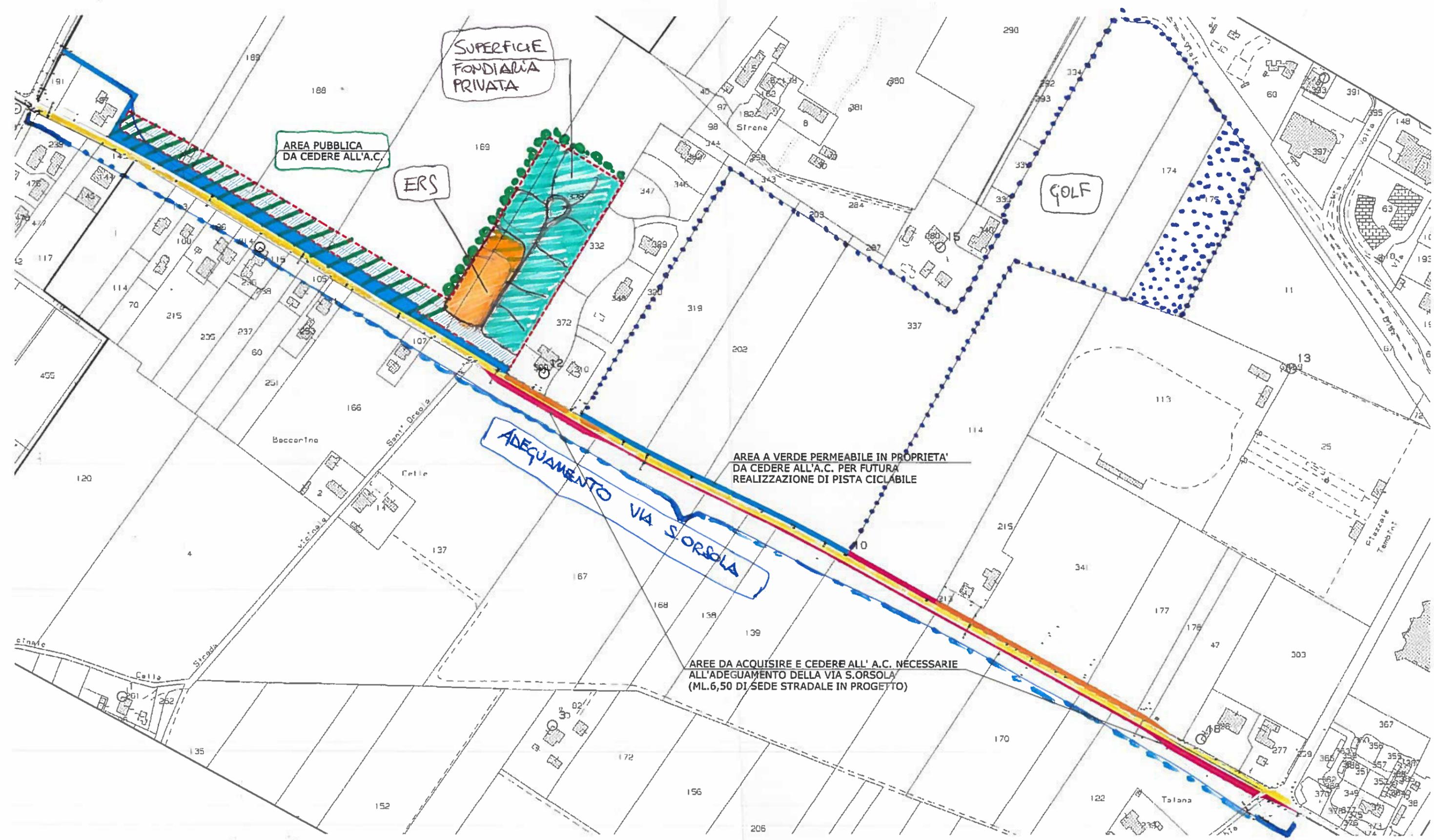
- coerente con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale del bando in oggetto, alle condizioni di cui ai precedenti punti;
- conforme alla disciplina urbanistica vigente;
- completa, salvo quanto indicato al precedente articolo 6.

#### **Articolo 9 – Disposizioni finali e Articolo 10 – Informazioni**

Recano contenuti circa aspetti non oggetto della presente istruttoria

Gli aspetti evidenziati nella presente nota dovranno essere considerati e sviluppati in fase di presentazione di accordo operativo, nel qual caso la proposta sia selezionata dal competente Consiglio.

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



AREA PUBBLICA  
DA CEDERE ALL'A.C.

ERS

SUPERFICIE  
FONDARIA  
PRIVATA

GOLF

ADEGUAMENTO  
VIA S.ORSOLA

AREA A VERDE PERMEABILE IN PROPRIETA'  
DA CEDERE ALL'A.C. PER FUTURA  
REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE

AREE DA ACQUISIRE E CEDERE ALL' A.C. NECESSARIE  
ALL'ADEGUAMENTO DELLA VIA S.ORSOLA  
(ML.6,50 DI SEDE STRADALE IN PROGETTO)

## **Oggetto: 6\_FAENZA. VIA CORLETO. Ambito 3 PSC (A12 LR 20/2000)**

### **Premessa:**

la proposta riguarda un insediamento residenziale di circa 50 appartamenti (compresa la quota ERS di alloggi), con sviluppo su circa 48.294 mq in fregio alle via Corleto e S.Lucia.

**Con riferimento ai punti numerati riportati nell'Allegato 1 al bando, si formulano le seguenti considerazioni:**

### **1 “Accorpamento alla città esistente”**

La proposta risulta coerente con il criterio in oggetto, garantendo l'adiacenza al perimetro del territorio urbanizzato di cui deliberazione di Giunta URF n. 172/2018, rilevando quanto osservato al successivo punto 2.

### **2 “Infrastrutture di margine della città esistente”**

L'insediamento è ubicato al di là della circonvallazione, infrastruttura che segna fisicamente il confine della città e del perimetro del territorio urbanizzato, aprendo un nuovo fronte insediativo in direzione sud disgiunto dai tessuti edilizi esistenti, senza risultare funzionale a ricucire gli agglomerati residenziali in ambito extraurbano con i tessuti edilizi ricompresi nel territorio urbanizzato. Si osserva altresì come l'area risulti delimitata con precisione da infrastrutture fisiche esistenti (Via S.Lucia e Via Cimatti).

Il bando prevede che "di norma" le nuove proposte non debbano aprire nuovi fronti insediativi all'esterno delle principali infrastrutture che segnano fisicamente il confine della città. Lo stesso bando delinea delle eccezioni ma la proposta non rientra in quelle previste.

Al riguardo occorre che la Giunta esprima indirizzi, per la successiva valutazione da parte del Consiglio competente.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA: La Giunta esprime indirizzo favorevole ai fini dell'espressione da parte del competente Consiglio, considerando compatibile l'inserimento dell'insediamento nel contesto alle condizioni rilevate nell'istruttoria tecnica.**

### **3 “Nuovi servizi pubblici strategici”**

La Scheda del PSC esplicita che la trasformazione dell'area è subordinata alla preventiva realizzazione del nuovo tratto stradale, da ambientare nel verde, fino al parcheggio dell'hotel Cavallino.

La proposta, in relazione a tale condizione e sul presupposto che attiva solo una parte dell'ambito di PSC (quasi il 50%), prevede la sistemazione dell'incrocio e la realizzazione di un tratto della precitata nuova viabilità, che si configura come uno stralcio dotato di autonomia tecnico-funzionale, con sviluppo dalla rotonda sulla circonvallazione fino al nuovo comparto.

Al riguardo, si ritiene plausibile in linea di principio quanto proposto – per ciò che riguarda la funzionalità dello stralcio e la ripartizione degli oneri urbanizzativi – osservando tuttavia che tale ipotesi deve considerare anche la realizzazione di una adeguata fascia di ambientazione verde di separazione dalla circonvallazione (orientativamente 10 m), oltre ad approfondire e verificare la fattibilità del nuovo innesto su Via S. Lucia. Inoltre, si dà evidenza che tale soluzione richiede l'attivazione di procedura espropriativa in quanto i proponenti non hanno titolarità sui terreni necessari, ma dimostrano la disponibilità a sostenerne le spese. Le stime riferite all'eventualità di esproprio dovranno considerare quanto sopra rilevato ed essere dettagliate in fase di accordo operativo, fermo restando che tale onere è in capo al privato.

Detto ciò e posto che trattasi di una previsione del PSC, si rileva comunque come tale nuova infrastruttura comporti un impatto non trascurabile sul territorio, in primis in termini paesaggistici, ed al contempo richieda l'intenzione della Amministrazione Comunale di imporre vincoli espropriativi la cui pubblica utilità deve essere riconosciuta dal Consiglio competente.

Premesso quanto sopra, a seguito di valutazione congiunta fra i Settori interessati ed in sede di Tavolo Intersettoriale Sicurezza Urbana, si ritiene maggiormente prestazionale la realizzazione di una nuova rotatoria all'altezza dell'incrocio della circonvallazione con via S.Lucia ricomprendendo in tale riconfigurazione infrastrutturale la messa in sicurezza dell'incrocio, come previsto dal PSC.

Si ritiene pertanto opportuno e proficuo dal punto di vista tecnico perseguire tale opzione, escludendo la nuova controstrada, da sviluppare in sede di accordo operativo.

In tale ipotesi, come d'altra parte in quella relativa alla nuova viabilità, deve essere valutato l'adeguamento del tratto di Via S.Lucia che lambisce il comparto, come più estesamente trattato al successivo punto 4.

Nella suddetta valutazione rientra anche la realizzazione del percorso ciclopedonale.

Ciò detto, si richiama il fatto che il bando stesso consente di valutare proposte la cui attuazione comporti l'apposizione di vincoli espropriativi, qualora il competente Consiglio ravvisi le condizioni per riconoscerne la pubblica utilità.

La Giunta è chiamata pertanto a esprimere indirizzi a riguardo per la valutazione di competenza del Consiglio, fermo restando che a seguito dell'integrazione trasmessa in data 07.01.2020, con note Prot. 735 e Prot. 978 del 08.01.2020, il proponente ha esplicitato decisa condivisione per l'alternativa che contempla la realizzazione della rotatoria sulla circonvallazione, verificandone volontariamente le condizioni di fattibilità attraverso un rilievo dello stato dei luoghi.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA: La Giunta esprime indirizzo favorevole circa la realizzazione della rotatoria in luogo della nuova controstrada ed alla possibilità di prevedere vincoli espropriativi per tale opera, ai fini della valutazione di competenza del Consiglio.**

La proposta prevede anche le seguenti opere e dotazioni pubbliche all'interno del comparto:

- realizzazione di parcheggio pubblico e verde attrezzato, per un totale di circa 8.270 mq;
- cessione di una fascia non attrezzata (attualmente condotta a fini agricoli) di circa mq 18.173 a latere della circonvallazione

Per ciò che attiene alla sistemazione della fascia in fregio alla circonvallazione, si precisa che eventuali opere per la mitigazione acustica sono integralmente a carico del privato.

Si ritiene appropriato conferire alla suddetta fascia una fruizione pubblica, costituendo essa un ampliamento della quota di verde attrezzato di standard: in ragione di ciò i costi stimati per l'attrezzatura del verde di standard potranno essere distribuiti unitariamente sull'insieme delle suddette aree verdi.

Si ritiene opportuno, considerata la localizzazione isolata dell'ambito di espansione, che la manutenzione delle suddette dotazioni (aree verdi e parcheggi) rimanga in carico al nuovo insediamento.

Ai fini della valutazione dell'interesse pubblico, si evidenzia che il proponente intende avvalersi dello scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge.

Nella comparazione dell'estensione delle aree per dotazioni di cui si propone la cessione, in rapporto alle indicazioni del PSC, valgono le considerazioni di cui al successivo punto 6.

#### **4 Organizzazione, dimensione e forma dei nuovi tessuti**

La proposta, a seguito dell'integrazione trasmessa in data 07.01.2020, con note Prot. 735 e Prot. 978 del 08.01.2020, riconsidera le quantità edificatorie proposte, ridefinendole in circa 6.500,00 mq di Sul. Al riguardo delle tipologie proposte, in aggiunta alle già note informazioni (edifici isolati mono e trifamiliari), il titolare specifica che l'altezza fuori terra degli edifici sarà al massimo di 2 piani, in linea con il PSC che richiede edifici bassi. A fronte di tale rimodulazione dell'edificazione, la proposta vede confermate integralmente lea quota di aree oggetto di cessione al Comune, in precedenza calcolata per corrispondere ai maggiori carichi edificatori consentiti dal PSC, così che si riscontra una maggiore eccedenza di aree pubbliche.

A seguito di valutazione del Tavolo Intersettoriale della Sicurezza, si rileva quanto segue:

- l'inserimento di una nuova rotatoria all'altezza dell'incrocio con via Santa Lucia, che viene ritenuta la soluzione da perseguire, apporta migliorie ai flussi veicolari interagenti con la circonvallazione, ma non risolve l'eventualità che il tratto di immissione di Via S.Lucia sconti un critico aggravio del suo livello di funzionalità e sicurezza (d'altronde nel caso di realizzazione di nuova viabilità tale criticità si palesa in modo rilevante ed evidente anche solo in ragione dell'improvvisa differenza fra la sezione carrabile del nuovo tratto rispetto a quello esistente e delle nuove intersezioni viarie da progettare). Naturalmente, ai flussi attuali si aggiungeranno anche i transiti dei nuovi residenti.

L'assetto viario esistente dovrà pertanto essere rivalutato in fase di accordo operativo attraverso un'analisi dettagliata dei flussi di traffico veicolare, comprensiva di simulazioni, al fine di individuare ed attuare le soluzioni progettuali più adeguate;

- in fase di accordo operativo deve essere approfondito il progetto dei percorsi ciclopeditoni, al fine di conmetterli al sottopasso ciclopeditono esistente di via S.Lucia ed al nuovo parco a servizio della lottizzazione, per favorire modelli di mobilità sostenibile.

In sede di Accordo operativo, lo sviluppo del progetto urbano del nuovo insediamento dovrà interpretare e riproporre in corrispondenza delle strade che perimetrano il comparto il tema valoriale del "confine urbano", attraverso l'articolazione di una fascia perimetrale verde, in modo da ridefinire a sud-est della circonvallazione l'attuale limite della città costruita in modo coerente e risolutivo. A riguardo, nella nota trasmessa in data 7 gennaio 2019, il titolare si dichiara totalmente disponibile nel rivedere il progetto per conformarlo a quanto sopra richiesto.

L'indicazione dei parcheggi è da ritenersi in questa fase indicativa: in sede di Accordo operativo, lo sviluppo del progetto urbano del nuovo insediamento dovrà ricercare soluzioni che vedano i parcheggi pubblici integrati nel contesto paesaggistico.

#### **5 "Qualità insediativa delle nuove aree"**

Con precedente nota interlocutoria prot. 55170/2019 il Comune ha evidenziato che *"Non viene previsto il mix funzionale nelle quantità indicate dal PSC, che chiede di riservare il 15% della Sul realizzata ad attività extra-residenziali compatibili e ciò non è pienamente coerente con gli indirizzi del PSC: trattasi di parametro specifico definito dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PSC il cui grado di cogenza ed effettiva prescrittività ai sensi di legge (art. 28 LR 20/2000) necessita di valutazioni congiunte con Regione e Provincia"*, la cui formalizzazione avviene attraverso il Comitato urbanistico competente (CUAV), che si esprime nell'ambito del procedimento definito dall'art. 38 della L.R. 24/2017 a seguito della presentazione di Accordo operativo.

E ancora che *"Al riguardo si osserva che il PSC ha orientato le trasformazioni per i nuovi ambiti insediativi A12, che la LR 20/2000 definisce "caratterizzati da una equilibrata compresenza di*

*residenza di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili", verso il mix funzionale (per evitare situazioni monofunzionali) in coerenza alla vigente legge regionale e per le motivazioni estesamente e più volte richiamate nei suoi elaborati".*

Il citato art. 28 LR 20/2000, al comma 3 stabilisce che *"Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti."*

La nuova proposta non esplicita direttamente l'intenzione di realizzare il mix funzionale previsto nelle quantità indicate dal PSC, ma integra nel conteggio degli standard anche le quote atte a soddisfare le Sul extra-residenziali. Inoltre, a seguito dell'integrazione trasmessa in data 07.01.2020, con note Prot. 735 e Prot. 978 del 08.01.2020, la proposta prevede quale requisito tipologico per tutti i locali al piano terra delle nuove costruzioni un'altezza pari a 3,00 m, al fine di assicurare la massima flessibilità nell'accogliere le varie funzioni, anche extraresidenziali.

Considerato quanto sopra e che la proposta pertiene ad procedura surrogativa del POC, nonché lo specifico contesto in cui l'intervento si inserisce, si ritiene plausibile quanto proposto dai privati, esplicitando che ferma resta la condizione secondo cui eventuali diverse determinazioni da parte del CU in sede di esame del successivo accordo operativo dovranno trovare riscontro nell'adeguamento del progetto definitivo per procedere alla sua approvazione.

Il contesto in cui si inserisce l'intervento è quello periurbano di alta pianura, ovvero di territorio ove il tessuto consolidato ed il mondo agreste vengono a contatto diretto. Gli insediamenti esistenti si dispongono lungo la viabilità, indipendentemente dal livello che tale viabilità assume nella gerarchia stradale. La principale tipologia presente in questo spazio è l'edificio abitativo risalente agli anni 80-90, isolato o aggregato a nuclei edilizi presistenti, inframezzato da nuclei rurali più datati con servizi agricoli annessi. Le tipologie proposte nella manifestazione di interesse, si è detto, sono edifici isolati, mono a trifamiliari, a bassa densità.

Si ritiene plausibile ed appropriata la tipologia proposta, al pari di quanto considerato circa la Sul, richiamando il fatto che l'indicazione del PSC circa gli indici edificatori e le tipologie edilizie sono da intendersi con valore di indirizzo (art. 28 LR 20/2000) e la valutazione da parte del Comitato Urbanistico in sede di successivo Accordo operativo.

Considerato altresì il contesto e l'obiettivo di non alterarne eccessivamente la percezione e le visuali, si ritiene appropriato evitare che vengano apportate sensibili modificazioni dell'attuale piano di campagna e definire in due piani le altezze massime delle costruzioni.

## **6 "Oneri economici perequativi sostenuti dai privati"**

A seguito dell'integrazione trasmessa in data 07.01.2020, con note Prot. 735 e Prot. 978 del 08.01.2020, la stima dei costi urbanizzativi è stata adeguata utilizzando i valori indicati nei vigenti atti comunali.

La congruità economica delle stime sarà valutata unitamente al Settore LLPP, tenendo conto della presente nota, in sede di accordo operativo.

Nella quantificazione dei costi stimati per le infrastrutture ed opere pubbliche dell'intero ambito, si rileva che:

- non è stata considerata idonea fascia di ambientazione a verde sul fronte della circonvallazione;
- per quanto concerne l'impiantistica territoriale, con nota Prot. 99372 del 20.12.2019 Hera ha fornito una quantificazione relativa all'Ambito 3 che complessivamente ammonta a circa 13.737

euro, cui raffrontare le ipotesi proposte e per le quali il proponente non ha prodotto alcuna quantificazione.

### **7 "Prestazioni aggiuntive per Ambiti residenziali del PSC (A12)"**

Considerata la localizzazione del comparto e quanto osservato al punto 3 circa la fascia verde confinante con la circonvallazione, si ritiene opportuno che lo sviluppo del progetto urbano in sede di accordo operativo valuti l'inserimento di un percorso ciclopedonale che colleghi anche il lotto ipotizzato per ERS, in modo da favorire forme di mobilità leggera per fruire dei servizi presenti nel centro città da parte degli utenti delle nuove abitazioni.

Inoltre, si ritiene opportuno che in sede di Accordo operativo possa essere valutata la possibilità che in luogo della superficie fondiaria per ERS, venga ceduto al Comune un immobile di equivalente valore da destinare ad ERS (alloggi abitabili). Al riguardo è necessario che la Giunta esprima indirizzi per la valutazione da parte del competente Consiglio. La proposta privata, così come integrata a seguito delle note Prot 735 e Prot. 978 del 08.01.2020, prevede il ricorso alle seguenti modalità alternative per corrispondere alla prestazione:

- a) *Ipotesi A\_cessione del 20% della superficie fondiaria:* pari ad una superficie di 3.640,00 mq presso l'area di intervento in via Cimatti;
- b) *Ipotesi B\_cessione di immobile o di unità abitativa/e (alloggi abitabili):* demandando in sede di presentazione di Accordo Operativo la valutazione economica dell'operazione proposta ed il conseguente numero di unità immobiliari da destinare a ERS. Nell'ambito di tale opzione, si ritiene appropriato non escludere la possibilità di attuare riqualificazioni di immobili comunali esistenti destinati a ERS/ERP.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA:** la Giunta esprime indirizzo favorevole al riguardo dell'ipotesi B ai fini della valutazione di competenza del Consiglio, differendo le verifiche di approfondimento inerenti la valutazione economica in sede di presentazione di Accordo operativo.

### **8 "Prestazioni aggiuntive per ambiti produttivi del PSC (ambiti A13 – A14)"**

La proposta riguarda un ambito residenziale A12 e pertanto non è soggetta alla prestazione in oggetto.

### **9 Garanzie per evitare insediamenti incompiuti o dai lunghissimi tempi di ultimazione**

La proposta deve dimostrare la capacità del proponente di sostenere finanziariamente e imprenditorialmente l'intervento nei tempi stabiliti.

A seguito dell'integrazione trasmessa in data 07.01.2020, con note Prot. 735 e Prot. 978 del 08.01.2020, la proposta è stata corredata della seguente documentazione:

- attestazione di benemerita assegnata all'Amministratore Unico della Corleto srl da parte del Collegio dei Geometri Provincia Ravenna, in occasione del 50esimo anno di iscrizione;
  - autodichiarazione del privato riguardante le precedenti operazioni immobiliari sostenute dalla Corleto srl e dalla Camposaldo srl;
  - valutazione della ABI Agenzia riguardante l'appetibilità in rapporto dalla richiesta presente sul mercato immobiliare della proposta avanzata dalla Corleto s.r.l. , in ottica di autofinanziamento;
- Tali informazioni costituiscono elementi di base afferenti ad una manifestazione di interesse, da articolare ed approfondire in sede di presentazione di accordo operativo. Ad oggi non si dispone degli elementi necessari per esaminare la proposta in tal senso.

La valutazione del Consiglio avverrà sulla base di tale rilevante carenza rispetto al criterio stabilito dal bando, previo indirizzo al riguardo della Giunta.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA:** la Giunta esprime indirizzo favorevole ai fini della valutazione da parte del competente Consiglio considerando il fatto che trattasi di manifestazione di interesse e in sede di presentazione di Accordo Operativo occorre corredare la proposta della documentazione richiesta di cui all'art. 38 LR 24/2017. Come previsto dal bando la capacità finanziaria del proponente dovrà necessariamente avere conferma anche con la presentazione delle fideiussioni bancarie nei termini e per le finalità specificate nel bando stesso.

In merito al cronoprogramma, si ritiene appropriato ipotizzare un tempo massimo per il positivo collaudo delle urbanizzazioni pari a 5 anni dalla stipula dell'accordo operativo.

In sede di accordo operativo dovranno essere fornite le idonee fideiussioni bancarie, come previsto dal bando.

**Con riferimento agli articoli numerati riportati nel testo bando:**

#### **Articolo 1 – Oggetto**

La manifestazione di interesse è presentata in adesione al bando in oggetto.

#### **Articolo 2 – Obiettivi**

Fra gli obiettivi attesi e requisiti richiesti figurano *“il concorso alla realizzazione delle infrastrutture strategiche del territorio delineate dal PSC”*: vale quanto considerato al precedente punto 3 *“Nuovi servizi pubblici strategici”*.

#### **Articolo 3 – Ambiti del PSC per i quali è possibile presentare manifestazioni di interesse**

La manifestazione di interesse riguarda un'area pertinente, trattandosi di un ambito per nuovi insediamenti del PSC.

#### **Articolo 4 - Soggetti ammessi**

La proposta risulta presentata da soggetti titolati (il proprietario ha delegato la Società proponente in base ad un accordo scritto, che prospetta anche la cessione dei terreni alla Società stessa).

Per ciò che attiene alla ipotizzata realizzazione della viabilità secondaria di progetto, si richiama il fatto che interessa proprietà non aderenti alla proposta e pertanto la sua attuazione comporta l'attivazione di procedura espropriativa, se assentita dal Consiglio.

#### **Articolo 5 – Modalità e termini per la presentazione delle proposte**

La proposta risulta presentata nel rispetto dei contenuti dell'articolo in oggetto.

#### **Articolo 6 - Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse**

Dal punto di vista formale la proposta risulta corredata dagli elaborati richiesti.

Si osserva che:

- relazione di inquadramento ambientale: non risultano affrontate molte tematiche. Ogni onere relativo alla depurazione è integralmente in carico all'attuatore.
- relazione economico-finanziaria: si rimanda alla disamina del precedente punto 9.

### **Articolo 7 – Natura e validità delle proposte.**

Trattasi di manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, come precisato dal Bando.

La presente istruttoria è propedeutica alla deliberazione consigliare.

### **Articolo 8 – Valutazione delle proposte.**

Ai fini della valutazione da parte dell'Amministrazione, richiamando quanto sopra esposto e gli esiti dell'istruttoria definitiva una volta completata, si evidenzia che la proposta risulta:

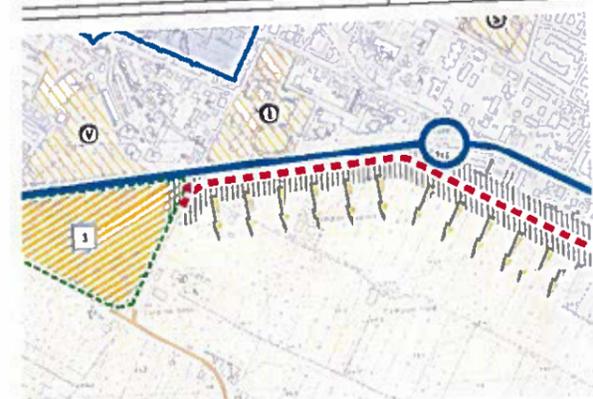
- parzialmente coerente con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale del bando in oggetto, alle condizioni di cui ai precedenti punti ed in considerazione della localizzazione dell'intervento all'esterno di una infrastruttura che segna il limite fisico della città esistente;
- conforme alla disciplina urbanistica vigente, fatto salvo che stante l'indisponibilità da parte del proponente di parte delle aree necessarie per le infrastrutture strategiche, la valutazione del Consiglio dovrà tener conto anche della necessità di attivarne l'esproprio;
- completa nella documentazione di minima richiesta, eccetto quanto segnalato al punto 9 dell'Allegato al Bando in ordine alla dimostrazione della capacità economico-finanziaria del proponente. Le richieste di integrazioni segnalate nella presente nota, qualora non corrisposte, non impediscono di completare l'istruttoria ed in tale ipotesi si procederà come indicato in corrispondenza delle medesime.

### **Articolo 9 – Disposizioni finali e Articolo 10 – Informazioni**

Recano contenuti circa aspetti non oggetto della presente istruttoria.

Gli aspetti evidenziati nella presente nota dovranno essere considerati e sviluppati in fase di presentazione di accordo operativo, nel qual caso la proposta sia selezionata dal competente Consiglio.

*[documento sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.]*



Perimetro Area PSC

NUOVA ROTATORIA

PROPOSTA DI GINTROSTRADA  
(VALUTARE COME SOLUZIONE LA  
ALTERNATIVA NUOVA ROTATORIA)

ADEGUAMENTO PERCORSO  
CICLOPEDONALE

ERS

PERIMETRO VERDE

ano Strutturale Comunale Associato

Area non Attuata PSC

Area non Attuata PSC

- Perimetro Sup. Fondiaria PSC  
Area = 61070 m<sup>2</sup>
- Perimetro Sup. Fondiaria Attuata PSC  
Area = 48294 m<sup>2</sup>
- Perimetro Superficie Fondiaria Progetto  
Area = 30120.77 m<sup>2</sup>
- Perimetro Superficie Fondiaria ERS  
Area = 3642.12 m<sup>2</sup>
- Perimetro Superficie Residenziale Privata  
Area = 18210.63 m<sup>2</sup>
- Perimetro Superficie Standard Parcheggio  
P1+P2 Area = 2507.42 m<sup>2</sup>
- Perimetro Superficie Verde Pubblico Attrezzato  
Area = 5760.5 m<sup>2</sup>
- Percorso Pista Ciclabile prevedibile  
nei costi degli standard

MISURE E LE QUANTITA' RIPORTATE POSSONO SUBIRE LIEVI VARIAZIONI.

**oggetto: 7\_FAENZA. Ambito 1 del PSC (A12 LR 20/2000)**

**Inquadramento:**

la proposta riguarda un insediamento residenziale di oltre 300 alloggi con strutture ricreative e fruibili per la collettività, con sviluppo su circa 71 ettari di terreni ubicati fra Via S. Orsola e Via Ospitalacci.

**Con riferimento ai punti numerati riportati nell'Allegato 1 al bando, si formula la seguente prima istruttoria:**

**Punto 2**

La proposta intende realizzare la "ricucitura di agglomerati residenziali esistenti in ambito rurale con i tessuti edilizi ricompresi nel perimetro del territorio urbanizzato", organizzando la nuova edificazione in modo compatto esclusivamente su Via S.Orsola ed un vasto parco pubblico di connessione con i tessuti esistenti prospicienti Via Ospitalacci. Tale soluzione non realizza una continuità dell'edificazione, che rimane percepita come priva di relazioni fisiche e visive, vista anche la notevole distanza, ma mira a realizzare un collegamento funzionale-fruibili fra i distinti tessuti edilizi sulla base delle nuove aree pubbliche per le quali valgono le considerazioni di seguito riportate: su tali presupposti dovrà essere valutata la "ricucitura" proposta, osservando quanto segue. In questa sede si rileva come i tessuti edilizi esistenti su Via Ospitalacci considerati dalla proposta non siano classificati dal PSC come "agglomerati residenziali esistenti in ambito rurale", ma come "ambito consolidato", mentre un "agglomerato residenziale esistente in ambito rurale" è presente sempre su Via Ospitalacci direzione est, ma non è interessato dalla proposta.

Circa gli aspetti infrastrutturali di connessione ai tessuti urbani esistenti si richiama a quanto evidenziato al punto 3, ultimi capoversi.

**3 “Nuovi servizi pubblici strategici”**

La proposta prevede quali dotazioni per l'interesse pubblico:

- spazi attrezzati a verde e parcheggio di circa 4 ettari;
- un parco non attrezzato di circa 40 ettari;
- la realizzazione dell'adeguamento della via Sant'Orsola nel tratto che fronteggia le aree di proprietà;
- la cessione di parte delle aree necessarie per realizzare la bretella stradale Faenza-Brisighella (32.700 mq circa);
- la cessione di parte dell'esistente campo da golf per una superficie di circa 3,2 ettari, in parziale continuità con un'area la cui proprietà risulta comunale;
- la cessione della Superficie fondiaria destinata ad ERS ai sensi di legge (33.500 mq circa);

Non è chiaro se la cessione viene ceduta attrezzata o meno e nel caso con quali soluzioni e servizi per la comunità, ciò in stretta relazione anche a quanto rilevato al punto 2 e del fatto che si tratta di un nuovo grande quartiere.

Ai fini della valutazione dell'interesse pubblico, risulta che per le suddette infrastrutture il proponente ha espresso l'intenzione di avvalersi dello scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge.

La Scheda di PSC elenca una serie di opere, fra cui:

- realizzazione del passante Nord/Sud dalle Bocche dei canali a Via.S.Orsola, ivi compresa la realizzazione delle due rotatorie di testata e il sottopasso carrabile alla ferrovia,
- adeguamento di Via S.Orsola ivi compresa la realizzazione della rotatoria su via Celle;

- realizzazione dei sottopassi ciclopedonali;
- Etc..
- *realizzazione del bacino di laminazione e conservazione dell'acqua proveniente dalla collina con funzioni anche di habitat naturale* ;

di cui la proposta non tiene conto.

Si fa presente che risulta depositato agli atti un avvio del procedimento autorizzatorio unico di VIA comunicato da parte della Regione Emilia Romagna relativo alla realizzazione di un vaso ad uso irriguo e relativa condotta in pressione presentato dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale ai sensi dell'art. 27 bis commi 2-3 Dlgs 152/2006, ricadente nel perimetro dell'area di interesse della proposta di intervento nei mappali di seguito indicati 149-173-204, di cui al Foglio 144.

Si rileva come la proposta stessa subordini la trasformazione dell'ambito alla realizzazione della prima parte del passante nord/sud e al potenziamento della Via S.Orsola ma, al contempo, circa la prima opera viene proposta unicamente la cessione della parte delle aree di proprietà, mentre in merito alla seconda opera la proposta pare limitarsi alla realizzazione di parte della pista ciclabile in fregio a Via S.Orsola.

Inoltre, la stessa proposta indica che *"La connessione con il territorio urbano strutturato, sul lato Est, dovrà essere garantito tramite la realizzazione di sottopassi alla linea ferroviaria."* (pag. 8 relazione tecnico-descrittiva)

Non è indicato con quali modalità il proponente intenda assolvere alle condizioni cui la proposta stessa subordina la trasformazione dell'ambito.

La documentazione deve essere predisposta *"distinguendo le eventuali opere aggiuntive di interesse pubblico rispetto ai contenuti del PSC"*, come richiesto dal Bando.

Nella comparazione dell'estensione delle aree per dotazioni di cui si propone la cessione, in rapporto alle indicazioni del PSC, valgono le considerazioni di cui al successivo punto 6.

#### **4 "Organizzazione, dimensione e forma dei nuovi tessuti"**

Il PSC indirizza i nuovi insediamenti verso una edificazione compatta con la finalità del minimo consumo di suolo, richiedendo il corretto sfruttamento della densità edilizia.

La proposta non quantifica l'edificabilità pubblica (da prevedere nelle aree che verranno cedute per ERS), chiedendo che venga fissata dal Comune.

La proposta inoltre non raggiunge il parametro di Sul minima: trattasi di parametro specifico definito dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) del PSC, il cui grado di coerenza ed effettiva prescrittività ai sensi di legge (art. 28 LR 20/2000) necessita di valutazioni congiunte con Regione e Provincia, posto che ciò comporta uno scostamento dall'indirizzo richiamato dal bando.

Al riguardo si osserva che il PSC indirizza le trasformazioni per i nuovi ambiti verso il *"corretto sfruttamento della densità per evitare lo spreco di terreno agricolo"*, come più estesamente riportato e più volte richiamato nei suoi elaborati.

Sottoutilizzare l'indice edificatorio minimo indicato dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PSC comporta in linea generale che, se si recepiscono ulteriori istanze per quote di fabbisogni insoddisfatti, la sottrazione di terreno agricolo aumenta per l'attivazione di altri comparti.

Si osserva anche che il bando, è strutturato in modo che l'Amministrazione riceva proposte da parte privata, che le valuti in base alle proprie prerogative ed ai criteri indicati nel bando stesso e - nel caso - attivi una fase interlocutoria per la negoziazione.

La quota obiettivo del PSC di SUL pubblica (tradotta nel bando), corrisponde al 20% della Sul complessivamente da prevedere nel comparto. Tale Sul pubblica è da considerare per la quantificazione delle dotazioni ai sensi A24 LR 20/2000.

Il PSC indirizza i nuovi insediamenti verso una edificazione compatta con la finalità del minimo consumo di suolo, richiedendo il corretto sfruttamento della densità edilizia.

Circa il dimensionamento, per la definizione di Superficie Utile Lorda indicata dal PSC (minimo e massimo) si richiamano le specifiche deliberazioni assunte dall'Unione per il raccordo con le sopraggiunte definizioni tecniche sovraordinate.

Non è indicata la tipologia e localizzazione del dispositivo per la laminazione: si ricorda che qualora si tratti di bacino ubicato su aree pubbliche, la soluzione è valutabile solo sulla quota eccedente gli standard minimi e con oneri manutentivi a carico dei privati, secondo un progetto che ne assicuri un armonico inserimento nel contesto.

### **5 "Qualità insediativa delle nuove aree"**

La proposta configura la realizzazione di un nuovo grande quartiere di circa 700 - 1000 abitanti, risulta indefinito lo schema di assetto urbano relativo all'area interessata dalle costruzioni, che dovrà tener conto delle indicazioni del PSC.

La Scheda di Valsat allegata al PSC indica una percentuale per funzioni extraresidenziali pari al 15% della Sul realizzata, mentre la proposta solo il 3%. Non viene pertanto rispettato il mix funzionale nelle quantità indicate dalla Valsat/PSC, che chiede di riservare il 15% della Sul realizzata ad attività extra-residenziali compatibili: trattasi di parametro specifico definito dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PSC, il cui grado di cogenza ed effettiva prescrittività ai sensi di legge (art. 28 comma 3 LR 20/2000) necessita di valutazioni congiunte con Regione e Provincia, posto che ciò comporta uno scostamento dall'indirizzo richiamato dal bando.

Al riguardo si osserva che il PSC orienta le trasformazioni per i nuovi ambiti insediativi A12, che la LR 20/2000 definisce "*caratterizzati da una equilibrata compresenza di residenza di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili*", proprio verso il mix funzionale (per evitare situazioni monofunzionali) in coerenza alla legge regionale e per le motivazioni estesamente e più volte richiamate nei suoi elaborati.

Quanto sopra, considerando che si tratta di un nuovo grande quartiere con la conseguente esigenza di servizi in prossimità.

La proposta non delinea il sistema delle urbanizzazioni all'interno delle aree destinate all'edificazione. Al riguardo si precisa che la valutazione circa il numero e la posizione dei collegamenti con Via Ospitalacci saranno valutati a seguito dell'approfondimento progettuale, perseguendo il contenimento dei nuovi accessi. Le aree urbanizzate da cedere al Comune per ERS di 33.500 mq (e di cui prevedere l'edificabilità pubblica) dovranno essere servite da strade pubbliche ed ubicate in posizione non isolata, ma organicamente inserite nel quartiere.

I nuclei rurali inclusi nella proposta seguiranno la disciplina stabilita dal RUE per la zona agricola in cui sono individuati; qualora la riqualificazione prevista ecceda tale grado di trasformabilità, devono essere inclusi nelle aree che concorrono a determinare superficie fondiaria.

Non è chiaro verso quali modelli ecosostenibili la proposta intende indirizzare la ipotizzata riqualificazione dei nuclei esistenti, anche per valutarne la compatibilità con i nuovi assetti del comparto.

## **6 "Oneri economici perequativi sostenuti dai privati"**

La proposta non contiene la quantificazione del costo complessivo di tutte le opere pubbliche e infrastrutture previste dalla specifica Scheda per l'intero ambito (vedi sezione "Minime Dotazioni Territoriali"), al fine di stabilirne l'incidenza in rapporto alla superficie coinvolta dalla proposta: a tal proposito il costo globale delle opere/infrastrutture dovrà essere rapportato al mq di superficie territoriale. Questo è il criterio definito dal bando per procedere alla valutazione della proposta, costituendo fattore rilevante del relativo interesse pubblico.

La proposta, invece, fissa aprioristicamente e senza alcun riferimento alle condizioni della scheda del PSC una incidenza dei costi urbanizzativi pari a 150 euro ogni mq di Sul progettata (parametro che viene nella proposta definito contributo di sostenibilità). Tale impostazione contrasta con quella definita dal bando.

Nella quantificazione dei costi stimati per le infrastrutture ed opere pubbliche dell'intero ambito, è necessario considerare che:

- una percentuale di edificazione è relativa a funzioni che richiedono una dotazione A24 diversa dall'uso residenziale;
- i costi dell'impiantistica territoriale (rete fognaria, acquedottistica e gas), non risultano quantificati. E' necessario inoltre esplicitare i dati che sono stati assunti per caratterizzare lo scenario ipotizzato ai fini delle stime richieste;
- nella quantificazione dei costi relativi alle minime dotazioni richieste dalla Scheda di PSC bisogna considerare anche il costo dei terreni, così come coerentemente tale costo può essere considerato nella quantificazione del costo delle dotazioni di cui la proposta prevede la realizzazione, assumendo ad esempio i seguenti parametri di riferimento economici contenuti nei vigenti atti comunali (Deliberazione n. 236 del 22.12.2014):
  - costo attrezzatura aree verdi;
  - costo attrezzatura parcheggi;
  - valore aree urbanizzate.

La proposta non dà evidenza se il concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali di cui si fa carico corrisponda alla rispettiva quota - da definirsi sulla base del criterio riportato nel bando - o meno.

Si richiama il fatto che l'eventuale quota da compensare, perchè non realizzata dal proponente, dovrà essere corrisposta con modalità utili al perseguimento degli obiettivi enunciati nel bando, prioritariamente mediante monetizzazione da effettuare al momento della stipula dell'accordo operativo.

La relazione tecnico-economica proposta demanda al SIO - che non è previsto dalla procedura in questione avviata ai sensi dell'art. 4 LR 24/2017 - una serie di approfondimenti che invece il bando richiede necessariamente nella presente fase, quantomeno ad un livello preliminare.

La congruità economica delle stime sarà valutata unitamente al Settore LLPP, previo adeguamento della documentazione progettuale e tenendo conto della presente nota.

## **7 Prestazioni aggiuntive per Ambiti residenziali del PSC (A12)**

Si rimanda alle note 4 e 5.

## **9 "Garanzie per evitare insediamenti incompiuti o dai lunghissimi tempi di ultimazione"**

Non è dimostrata la capacità del proponente di sostenere finanziariamente ed imprenditorialmente l'iniziativa nei tempi stabiliti. Un possibile riferimento potrebbe essere l'Allegato XVII del D.lgs 50/2016.

**Con riferimento agli articoli numerati riportati nel testo bando, si formulano le seguenti considerazioni:**

#### **Articolo 6 Documentazione**

La relazione di inquadramento ambientale non affronta molti temi, fra cui la sostenibilità in ordine ai nuovi flussi indotti in attesa della bretella del PSC con relativa rotatoria e dell'adeguamento di Via Ospitalacci. Inoltre, in ordine alla depurazione viene ipotizzata una soluzione progettuale, la cui fattibilità e relativi costi realizzativi rimangono integralmente in capo ai privati.

Come richiesto dal bando, la proposta deve dimostrare di essere funzionalmente e strutturalmente autosufficiente, soddisfacendo i requisiti e le norme stabilite dalla pianificazione vigente, non pregiudicando la fattibilità delle invariati strutturali strategiche stabilite dal PSC per l'intero ambito.

Circa il cronoprogramma, si evidenzia che gli interventi privati possono essere autorizzati successivamente all'inizio lavori delle urbanizzazioni.

Vengono ipotizzati 4 stralci realizzativi, ma non viene indicato a cosa corrispondono (es. quali opere e quali perimetri li caratterizzino).

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA:** Come evidenziato dall'istruttoria del Settore Territorio la proposta denota carenze rilevanti e profili di contrasto rispetto ai contenuti deliberati con Atto G.URF n.8 del 30.01.2019, Bando e relativi criteri per la valutazione. Richiamato il fatto che non è pervenuto alcun riscontro da parte dei proponenti nei termini e tempi indicati dalla nota interlocutoria trasmessa dal Comune, la Giunta esprime indirizzo sfavorevole ai fini della valutazione di competenza del Consiglio.

**Oggetto: 8\_FAENZA. Federimmobiliare spa. Ambito 12 del PSC (Art. A13 – A14).**

**Inquadramento:**

la proposta riguarda un insediamento produttivo composto da due attività: una di raccolta e trattamento rifiuti che si sviluppa su circa 4,5 ettari con fronte su via Sant'Andrea e l'altra di logistica su circa 3,4 ettari con fronte su via Granarolo.

**Con riferimento ai punti numerati riportati nell'Allegato 1 al bando, si formula la seguente prima istruttoria:**

**Punto 1 “Accorpamento alla città esistente”**

Le proposte di nuovo insediamento devono garantire l'accorpamento e l'adiacenza al tessuto della città costruita.

Per ciò che attiene al lotto 2, pur dando atto che in senso letterale il sito presenta un lato di contatto con il perimetro del territorio urbanizzato definito con atto G.URF n. 172/2018, così che rientra nei criteri del bando ed è valutabile, si individuano profili di criticità in relazione alla specifica localizzazione che è incoerente rispetto ai criteri richiamati dalla LR 24/2017 cui dovranno conformarsi in modo rigoroso le urbanizzazioni future, risultando non “contigua agli “insediamenti esistenti” nel contesto, né risulta “funzionale alla riqualificazione del disegno dei margini urbani” (comma 4 dell'art. 5).

**Punto 2 “Infrastrutture di margine della città esistente”**

Per ciò che riguarda il lotto 2, con precedente nota interlocutoria prot. 55185/2019 è stato rilevato come la proposta debba essere valutata in relazione alla prima fattispecie di eccezioni, rispetto al criterio generale, che il bando definisce (ossia "*la proposta riguarda l'insediamento di rilevanti attività produttive, escluse da tale definizione le strutture per commercio al dettaglio, in affaccio diretto su assi viari ad elevata accessibilità. Tali insediamenti non devono configurarsi come iniziative immobiliari di nuove urbanizzazioni formate da una pluralità di lotti.*"), chiedendo pertanto di fornire elementi utili per riconoscere la qualificazione di “rilevante attività produttiva”. Premesso ciò, si riscontra come non risulti trasmessa alcuna informazioni che consenta di valutare la rilevanza della nuova azienda sul Lotto 2 e quindi si evidenzia la significativa criticità della proposta rispetto all'obiettivo perseguito e chiaramente espresso dal bando, ferma restando la valutazione in capo al Consiglio competente.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA: la Giunta esprime indirizzo favorevole, ritenendo rilevante una nuova attività logistica, riscontrando esigenze presenti sul territorio faentino, attrattivo per tale destinazione d'uso, in linea anche con quanto previsto nel Patto per lo Sviluppo deliberato dal Consiglio Comunale il 19.12.2016.**

Per ciò che attiene al Lotto 1, si ritiene appropriato riconoscere la rilevanza dell'attività e della complessiva operazione del suo riposizionamento nel territorio comunale, considerando che trattasi di un'attività che concorre al raggiungimento dell'obiettivo della LR 16/2015 di recupero e trattamento in loco dei rifiuti, in questo caso derivanti da scarti di lavorazione, che si inserisce in una filiera destinata a svolgere una funzione con profili di interesse pubblico. Tale valutazione tiene infatti conto anche che si tratta della ipotizzata ricollocazione della medesima attività ad oggi operante presso la cava Crocetta, sito che dovrà essere oggetto di contestuale ripristino ambientale. La nuova posizione, fatte salve le dovute verifiche ed approfondimenti soprattutto per gli aspetti ambientali, si ritiene più consona e funzionale al contenimento degli impatti sul territorio (soprattutto in termini di flussi di autocarri). E' necessario pertanto esplicitare e perfezionare in sede

di accordo operativo i suddetti impegni da parte dei privati (proprietà e operatori economici interessati).

Inoltre, in rapporto al fatto che la proposta contiene due distinte previsioni su lotti disgiunti, la precitata nota interlocutoria prot. 55185/2019, rilevava *“come non risulti chiaro su quali presupposti venga ravvisata l'inscindibilità sotto il profilo tecnico: si tratta di lotti autonomi, distanziati l'uno dall'altro, destinati ad usi diversi. Se tratta di due attività diverse la proposta non è in linea con quanto previsto dal bando pubblico (una sola attività).”*

A riscontro, il proponente segnala che *“le due aree costituiscono una proposta unica, per quanto interessate da utilizzi differenziati sotto il profilo tecnico. La manifestazione di interesse è stata formulata in maniera unitaria in virtù della medesima proprietà di entrambi i lotti e in ragione di una valutazione di sostenibilità economica complessiva tendente a riequilibrare i diversi valori espressi dalle due aree”*.

A seguito delle integrazioni trasmesse in data 7 gennaio 2020, con nota Prot. 916 del 08.01.2020, il proponente ha provveduto a regolarizzare dal punto di vista prettamente formale la manifestazione di interesse provvedendo a trasmettere un'ulteriore attestazione di avvenuto pagamento dei diritti di segreteria (fissati a € 1.000,00 per ogni manifestazione di interesse), conservando la possibilità che il competente Consiglio esamini entrambi i progetti.

Per ciò che attiene al merito, ferma rimane ogni considerazione istruttoria formulata con la presente nota.

### **3 “Nuovi servizi pubblici strategici”**

La Scheda del PSC riporta le seguenti principali infrastrutture e servizi strategici:

- Realizzazione della viabilità di collegamento, parallela alla via Granarolo, fra via Sant'Andrea e via Bisaura;
- Valorizzazione del canale centuriato “Fosso Vecchio”.
- Adeguamento/potenziamento/convogliamento impiantistica territoriale a servizio del comparto.

Inoltre, la medesima Scheda PSC indica con segno ideogrammatico la previsione di un *“Intervento di mitigazione e riequilibrio ambientale dell'agglomerato esistente, in prevalenza produttivo”*.

La proposta non prevede la realizzazione di nessuna delle suddette opere di rilievo strategico delineate dal PSC, proponendo invece quali dotazioni pubbliche:

- un parcheggio pubblico di circa 64 posti auto in fregio a Via Granarolo, davanti al nuovo edificio per la logistica e relativo verde pubblico;
- un parcheggio pubblico di circa 20 posti auto e pertinenza verde di circa 6.800 mq, in continuità con quello esistente ubicato in Via Sant'Andrea, destinato a mezzi pesanti.
- verde di riequilibrio ambientale in posizione congruente con quella richiesta dal RUE, lungo Via S.Andrea.

Per le suddette infrastrutture il proponente intende avvalersi dello scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge.

In sede di Accordo operativo dovranno essere valutate le effettive esigenze quantitative e localizzative dei parcheggi pubblici proposti.

Per ciò che attiene alla realizzazione di opere/infrastrutture strategiche perseguita dal bando, il proponente prevede di concorrervi attraverso un contributo a ciò finalizzato e quantificato in base alle stime riportate sulla proposta, pari a euro 117.000 circa in relazione al Lotto 1 e euro 88.000 circa in relazione al Lotto 2. Tali valori dovranno essere ridefiniti per la presentazione dell'accordo operativo, tenendo conto di quanto segnalato con la presente nota al punto 6.

#### **Punto 4 “Organizzazione, dimensione e forma dei nuovi tessuti”**

Con precedente nota interlocutoria Prot.55185 del 19.07.2019, il Comune ha evidenziato che *“La proposta non raggiunge il parametro di Sul minima e ciò non è coerente con gli indirizzi del PSC: trattasi di parametro specifico definito dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) del PSC, il cui grado di cogenza ed effettiva prescrittività ai sensi di legge (art. 28 LR 20/2000) necessita di valutazioni congiunte con Regione e Provincia”*, la cui formalizzazione avviene attraverso il Comitato urbanistico competente (CUAV), che si esprime nell’ambito del procedimento definito dall’art. 38 della L.R. 24/2017 a seguito della presentazione di Accordo operativo.

Il citato art. 28 LR 20/2000, al comma 3 stabilisce infatti che *“Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l’assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti.”*

Ciò detto, la nuova proposta conferma l’impostazione della precedente, non prevedendo la realizzazione degli indici edificatori prospettati dal PSC.

Considerato quanto sopra e che la proposta localizza – sulla base di una procedura surrogativa del POC - sul Lotto 1 un’attività che concorre nel raggiungimento dell’obiettivo della LR 16/2015 di recupero e trattamento in loco dei rifiuti, in questo caso derivanti da scarti di lavorazione, e richiamato quanto sintetizzato al punto 2, si ritiene plausibile quanto proposto dai privati, esplicitando che ferma resta la condizione secondo cui eventuali diverse determinazioni da parte del CU in sede di esame del successivo accordo operativo dovranno trovare riscontro nell’adeguamento del progetto definitivo per procedere alla sua approvazione.

Ad esito di valutazione in sede di Tavolo Intersettoriale Sicurezza Urbana, si rileva in base agli elementi documentali ad oggi presentati che:

- per il Lotto 1 in sede di presentazione dell’Accordo Operativo è necessario verificare l’adeguatezza della sezione viaria della provinciale Sant’Andrea e del suo innesto sulla Naviglio rispetto all’incremento dei flussi veicolari indotti della nuova attività, apportando gli eventuali conseguenti adeguamenti da parte del privato;
- per quanto concerne il Lotto 2, la proposta prevede un nuovo accesso sul tratto di competenza provinciale della Via Naviglio, in prossimità della rotonda ai piedi del cavalcavia autostrada. Tale soluzione risulta critica sia sotto il profilo della funzionalità e che della sicurezza stradale: l’accesso al comparto deve essere previsto da strada comunale, che si attesta sul nodo infrastrutturale adeguatamente strutturato con rotonde.
- per entrambi i lotti è necessario in sede di Accordo operativo produrre un’analisi dettagliata dei flussi di traffico veicolare insistenti sulle strade interessate, comprensiva di simulazioni, al fine di individuare le soluzioni più adeguate.

Come già anticipato con nota interlocutoria del 19.07.2019, per ciò che attiene alle strade provinciali, la relativa fattibilità di intervento dovrà essere valutata anche con la Provincia.

#### **5 Qualità insediativa delle nuove aree**

Con precedente nota interlocutoria prot. 55185/2019 il Comune ha richiamato il fatto che il nuovo insediamento deve configurare un’Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA), in base al PTCP, PSC e relativo Accordo territoriale, chiedendo di esplicitare *“in rapporto ai contenuti dell’atto DAL 118/2007 “Approvazione atto di indirizzo e coordinamento tecnico in merito alla realizzazione in Emilia-Romagna di aree ecologicamente attrezzate”, quali fra i requisiti indicati dalla norma presenta l’insediamento proposto”*. Non risulta trasmessa alcuna informazione da parte del proponente circa i requisiti APEA del nuovo insediamento. Tale carenza costituisce una

criticità per la più congrua valutazione della sostenibilità e strategicità della proposta in questa fase, fermo restando che in sede di accordo operativo andrà necessariamente colmata.

Fra i vari contenuti definiti dalla citata deliberazione regionale, si richiama il concetto per cui *"condizione necessaria per la qualificazione di area ecologicamente attrezzata è costituita da un assetto che presenta un elevato standard di qualità rispetto alle norme in vigore, rispondente a criteri di sviluppo sostenibile, e che deve essere frutto della ricerca di performance ambientali d'eccellenza"* e che trattasi di *"aree produttive dotate di requisiti tecnici e organizzativi finalizzati a minimizzare ed a gestire le pressioni sull'ambiente nell'ottica dell'approccio di precauzione e prevenzione dell'inquinamento e di uno sviluppo economico e produttivo sostenibile"*.

Considerato quanto sopra, si osserva e che la proposta configura l'adiacenza di attività (nuova ed esistenti) che da un lato potrebbero beneficiare reciprocamente delle sinergie a ciò connesse in un'ottica di economica circolare, con ricadute positive sul territorio in termini ambientali, ma dall'altro comporta la necessità di accertarne la effettiva compatibilità. Si richiama pertanto il fatto che in sede di Accordo operativo deve essere verificata la compatibilità dell'insediamento di cui al lotto 1 verso le attività produttive limitrofe, adottando tutte le precauzioni che si rendessero necessarie fin dall'impostazione progettuale.

Si ricorda anche che l'art. 4 comma 2 della LR 24/2017, per gli ambiti di PSC in oggetto, *"subordina la stipula dell'accordo operativo all'assenso del rappresentante della Provincia"* circa la conformità dell'intervento alla pianificazione di area vasta.

Il lotto 1 risulta interessato da tutela paesaggistica, così che gli interventi sono subordinati al parere positivo della competente Soprintendenza dal quale potranno derivare ulteriori modifiche rispetto lo schema di assetto presentato. Al riguardo si rileva che la Scheda di PSC prevede la "valorizzazione del canale centuriato Fosso Vecchio", corso d'acqua pubblica che origina il suddetto vincolo: si ritiene appropriato che il progetto consideri la sistemazione della fascia prospiciente il Fosso Vecchio – perlomeno nel tratto di proprietà che scherma il nuovo insediamento ed attualmente non ricompreso nella proposta – in modo da perseguire la valorizzazione del canale ed elevare la qualità paesaggistica dell'intervento, comprensivo di parere del Consorzio di Bonifica. Tale area non aumenta in percentuale la superficie fondiaria.

## **6 Oneri economici perequativi sostenuti dai privati**

Con precedente nota interlocutoria prot. 55185/2019, veniva rilevato che nella quantificazione dei costi stimati per le infrastrutture ed opere pubbliche dell'intero ambito:

- circa la viabilità di livello strutturale non è esplicitato il rispetto della sezione indicata dal PSC;
- al fine di assumere nelle valutazioni economiche parametri diversi da quelli contenuti nei vigenti atti comunali (quali la Deliberazione consigliere n. 236 del 22.12.2014 e la Deliberazione consigliere n.157 del 14.06.2011), con nota prot. 916 del 08.01.2020, è stata trasmessa apposita perizia giurata presso il Tribunale di Ravenna in data 2 gennaio 2020;
- circa i contenuti della perizia di stima trasmessa dal proponente vengono rilevate le incongruenze tra i valori unitari utilizzati per la contabilizzazione dei parcheggi pubblici e dell'attrezzatura verde, già oggetto di precedente segnalazione. Ad esempio per stimare i costi delle opere per parcheggi e verde relativi ai due lotti vengono assunti parametri differenti (per i parcheggi 100 euro/mq in un caso e 85 euro/mq nell'altro), che presentano quindi scostamenti sia fra di loro che rispetto a quelli della delibera comunale (94 euro/mq). Posto che gli scostamenti individuano un range verosimilmente plausibile, tale aspetto rientrerà negli approfondimenti in sede di accordo operativo;

- non è operata alcuna quantificazione dei corrispettivi costi riferiti all'attuazione di tutto l'ambito di PSC;
- per quanto concerne l'impiantistica territoriale, con nota Prot. 99372 del 20.12.2019 Hera ha fornito una quantificazione relativa all'Ambito 12 che complessivamente ammonta a circa 2.883 euro.

Non viene affrontato il tema della valorizzazione del Fosso Vecchio, richiamato nella Scheda di PSC: vale quanto considerato al precedente punto 1 e 5.

La congruità economica delle stime sarà valutata unitamente al Settore LLPP, tenendo conto della presente nota, in fase di accordo operativo.

### **7 “Prestazioni aggiuntive per ambiti residenziali del PSC (ambiti A12)”**

La proposta riguarda un ambito produttivo A13-A14 e pertanto non è soggetta alla prestazione in oggetto.

### **8 Prestazioni aggiuntive per Ambiti produttivi del PSC (A13-A14)**

Per assolvere alla cessione del 15% di superficie urbanizzata "*per la valorizzazione e promozione di innovazioni economiche di cui art. 9 pto 2 delle Norme di PSC*", viene avanzata la proposta di un contributo economico calcolato con riferimento ad un valore strettamente correlato al costo di realizzazione degli insediamenti di progetto. Si ritiene appropriato che la proposta di monetizzazione, alternativa alla cessione del 15% della Superficie fondiaria, vada rapportata a valori di mercato di aree urbanizzate analoghe e non assumendo a riferimento gli usi decisi dal proponente per i lotti che rimangono di proprietà privata. In assenza di una perizia asseverata che consideri quanto sopra, si richiamano i valori contenuti negli atti comunali vigenti.

Con precedente nota interlocutoria prot. 55185/2019 veniva segnalato che “occorre quantificare una proposta di contributo alla realizzazione di ERS, in linea con quanto richiesto dall'art. A6-ter lettera b) della LR 20/2000”. Il Privato ha riscontrato dichiarandosi pronto a valutare proposte da parte dell'A.C..

Posto che l'assetto normativo consente anche la realizzazione di interventi su immobili pubblici per realizzare ERS/ERP, fermo restando che la valutazione di opportunità rimane in capo al Consiglio competente, è necessario che la Giunta formuli indirizzi al riguardo. Al riguardo si da atto che il PSC già richiede una prestazione ulteriore rispetto ai minimi di legge – ossia la cessione del 15% del Superficie fondiaria di cui sopra - e che dall'epoca di redazione del PSC sono radicalmente mutate le dinamiche socioeconomiche. Inoltre, si ritiene rinvenibile un diverso grado di strategicità comparando le previsioni sui due lotti.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA:** la Giunta riconosce significativa strategicità, per elevare la sostenibilità del territorio comunale, all'operazione di ricollocazione di una esistente attività di recupero e trattamento rifiuti sul lotto 1 in connessione al ripristino ambientale del sito in cui attualmente opera.

In ragione di quanto sopra esposto e considerato, come indirizzo verso il Consiglio per la valutazione delle proposte, la Giunta ritiene che, per quanto riguarda il lotto 1 la contribuzione ERS sia da ritenersi assolta dalla monetizzazione del 15% di superficie fondiaria prevista dal PSC (non richiesta da legge) a motivo del complessivo miglioramento ambientale dell'intervento collegato col la dismissione delle attività in area di cava lungo la via Modiglianese; mentre per il lotto 2 dove non si rileva lo stesso grado di valenza ambientale si quantifica la contribuzione ERS nella misura orientativa dell'1% del valore del fabbricato,

**da determinare in via definitiva all'atto del successivo Accordo operativo (in questa fase si osservano valori OMI orientativi tra 560 e 860€/mq euro).**

### **9 Garanzie per evitare insediamenti incompiuti o dai lunghissimi tempi di ultimazione**

La proposta deve dimostrare la capacità del proponente di sostenere finanziariamente e imprenditorialmente l'intervento nei tempi stabiliti.

A seguito della richiesta di integrazione, il proponente ha provveduto a trasmettere il Bilancio 2018 dell'attività unitamente alla relazione unitaria del collegio sindacale all'azionista unico: tali informazioni costituiscono elementi di base, afferenti ad una manifestazione di interesse, da articolare ed approfondire in sede di presentazione di accordo operativo. Ad oggi non si dispone degli elementi necessari per esaminare la proposta in tal senso.

La valutazione del Consiglio avverrà sulla base di tale rilevante carenza rispetto al criterio stabilito dal bando, previo indirizzo al riguardo della Giunta.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA: la Giunta esprime indirizzo favorevole ai fini della valutazione da parte del competente Consiglio considerando il fatto che trattasi di manifestazione di interesse e in sede di presentazione di Accordo Operativo occorre corredare la proposta della documentazione richiesta di cui all'art. 38 LR 24/2017. Come previsto dal bando la capacità finanziaria del proponente dovrà necessariamente avere conferma anche con la presentazione delle fidejussioni bancarie nei termini e per le finalità specificate nel bando stesso.**

In merito al cronoprogramma, si ritiene appropriato ipotizzare un tempo massimo per il positivo collaudo delle urbanizzazioni un arco di tempo di 5 anni dalla stipula dell'accordo operativo.

Il Proponente, a riscontro di precedente nota interlocutoria prot. 55185/2019, indica che *“verranno stipulate idonee fidejussioni assicurative a garanzia degli impegni sottoscritti con l'amministrazione comunale”*, mentre il bando esplicita che tali fidejussioni dovranno essere di tipo bancario.

Si richiama il fatto che in sede di accordo operativo le garanzie devono essere bancarie, come richiesto dal bando.

### **Con riferimento agli articoli numerati riportati nel testo bando:**

#### **Articolo 1 – Oggetto**

La manifestazione di interesse è presentata in adesione al bando in oggetto.

#### **Articolo 2 – Obiettivi**

Fra gli obiettivi attesi e requisiti richiesti figurano *“il concorso alla realizzazione delle infrastrutture strategiche del territorio delineate dal PSC”*: vale quanto considerato al precedente punto 3 *“Nuovi servizi pubblici strategici”*.

#### **Articolo 3 – Ambiti del PSC per i quali è possibile presentare manifestazioni di interesse**

La manifestazione di interesse riguarda un'area pertinente, trattandosi di un ambito per nuovi insediamenti del PSC.

#### **Articolo 4 – Soggetti ammessi**

La proposta risulta avanzata da soggetti titolati, proprietari delle aree.

### **Articolo 5 – Modalità e termini per la presentazione delle proposte**

La proposta risulta presentata nel rispetto dei contenuti dell'articolo in oggetto.

### **Articolo 6 - Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse**

La proposta risulta corredata dagli elaborati richiesti, nei termini di cui al punto 9 dell'Allegato A del Bando.

Si osserva che:

- la relazione di inquadramento ambientale, come già rilevato con precedente nota prot. 55185, non affronta diversi aspetti, fra cui il rapporto con il PAIR. In sede di Accordo operativo tale aspetto dovrà necessariamente affrontato fin dall'impostazione della proposta, individuando le compensazioni/mitigazioni per gli eventuali impatti comportati. Non risulta indicata la soluzione per il trattamento e smaltimento reflui, i cui oneri rimangono integralmente in capo al proponente. Fra i principali aspetti da verificare si segnala anche la sicurezza idraulica in relazione canale Fosso Vecchio ed alla prevista funzione di stoccaggio rifiuti.

Le richieste di integrazioni segnalate nella presente nota, qualora non corrisposte, non impediscono di completare l'istruttoria ed in tale ipotesi si procederà come indicato in corrispondenza delle medesime.

### **Articolo 7 – Natura e validità delle proposte.**

Trattasi di manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, come precisato dal Bando.

### **Articolo 8 – Valutazione delle proposte.**

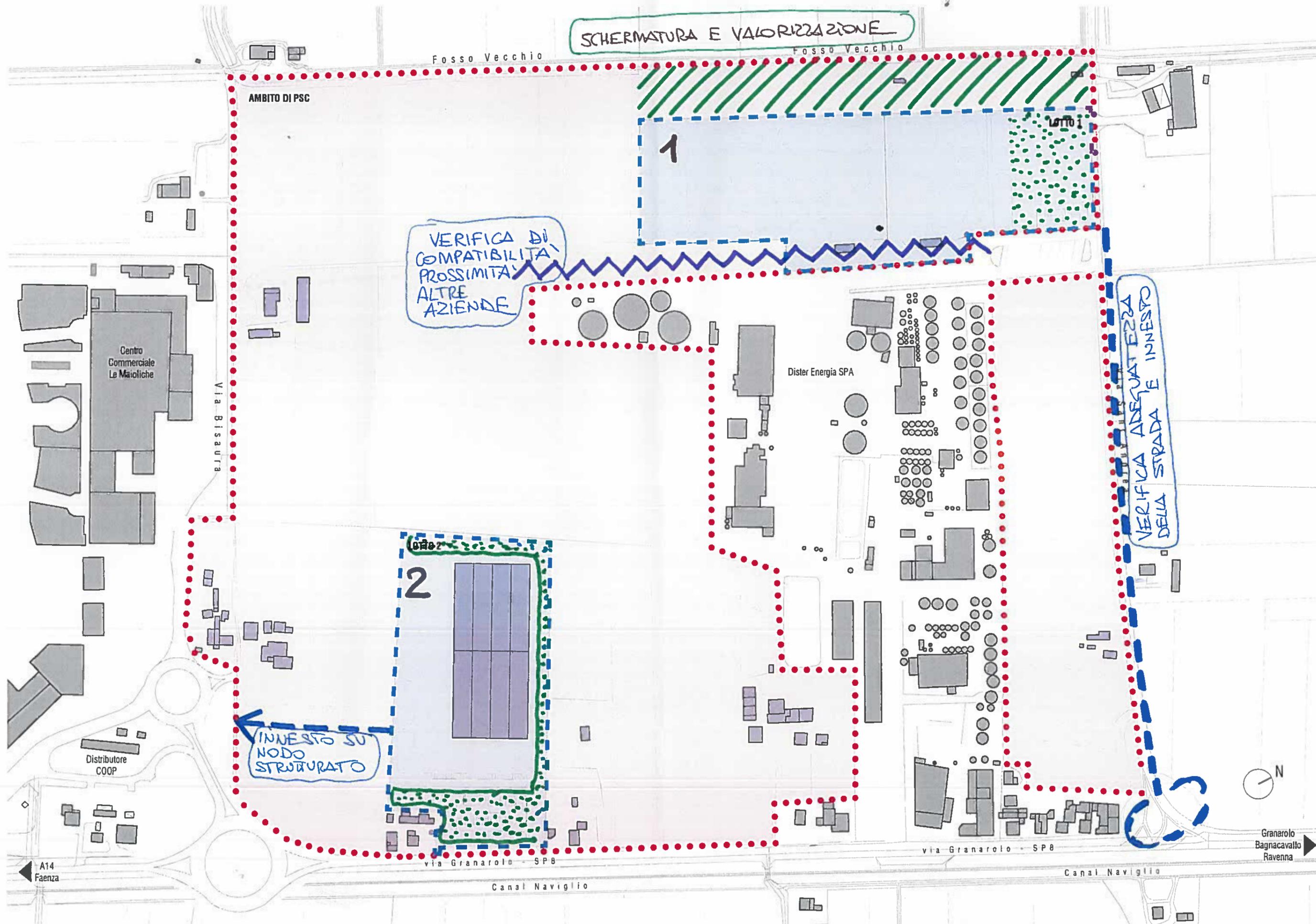
Ai fini della valutazione da parte dell'Amministrazione, richiamando quanto sopra esposto e gli esiti dell'istruttoria definitiva una volta completata, si evidenzia che la proposta risulta:

- non compiutamente coerente con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale del bando in oggetto, vedasi condizioni di cui ai precedenti "punto 2" e "punto 5";
- conforme alla disciplina urbanistica vigente;
- completa, salvo quanto indicato al precedente articolo 6.

### **Articolo 9 – Disposizioni finali e Articolo 10 – Informazioni**

Recano contenuti circa aspetti non oggetto della presente istruttoria

I restanti aspetti evidenziati nella presente nota dovranno essere considerati e sviluppati in fase di presentazione di accordo operativo, nel qual caso la proposta sia selezionata dal competente Consiglio.



Planimetria generale Ambito 12\_Naviglio

scala 1:2000

## **Oggetto: 10\_FAENZA. Società Cooperativa CO.ABI. Ambito 4 del PSC (A12 LR 20/2000)**

### **Inquadramento:**

la proposta riguarda un insediamento residenziale (A12) di circa 6/8 villette, con interessamento complessivo di circa 0,7 ettari di terreno ricompreso fra Via Firenze e l'ansa del fiume Lamone e vede il coinvolgimento della confinante zona disciplinata dal RUE a verde privato.

### **Con riferimento ai punti numerati riportati nell'Allegato 1 al Bando:**

#### **1 “Accorpamento alla città esistente”**

La proposta risulta coerente con il criterio in oggetto, garantendo l'accorpamento e l'adiacenza con il tessuto della città costruita, con riferimento al perimetro del territorio urbanizzato di cui delibera di giunta URF n. 172/2018.

#### **2 “Infrastrutture di margine della città esistente”**

La proposta risulta coerente con il criterio in oggetto, in quanto non apre nuovi fronti insediativi all'esterno delle infrastrutture esistenti che segnano fisicamente il confine della città.

#### **3 “Nuovi servizi pubblici strategici”**

La Scheda del PSC riporta le seguenti principali infrastrutture e servizi strategici:

- parco fluviale
- area per ampliamento cimitero
- realizzazione anello stradale da Via Orto Bertoni a Via Firenze
- passerella sul fiume Lamone
- etc.

La proposta dei privati non prevede l'effettiva realizzazione di nessuna delle suddette opere di rilievo strategico. Al riguardo si rimanda a quanto specificato di seguito alla parte relativa all'indirizzo della Giunta.

Con precedente nota interlocutoria prot. 55199/2019, visto anche l'assetto proprietario dei fondi, dal Comune è stato indicato come prioritario l'anello carrabile.

In relazione a ciò, la nuova proposta esplicita la disponibilità del soggetto attuatore a realizzare il collegamento ciclopedonale con la via Orto Caporal, subordinatamente al fatto che si manifestino le condizioni di disponibilità della porzione dei terreni attualmente di altra proprietà (Fondazione Bertoni), che non risulta essere stata contattata dal privato. Tale localizzazione viene ritenuta appropriata.

Si rileva che, in assenza della previsione di realizzare infrastrutture e servizi strategici, la proposta è carente dei presupposti richiesti dal bando per essere valutata e che legittimano l'applicazione al caso in oggetto della procedura attivata ai sensi dell'art. 4 LR 24/2017.

Ciò detto, si richiama il fatto che il bando stesso consente di valutare proposte la cui attuazione comporti l'apposizione di vincoli espropriativi, qualora il competente Consiglio ravvisi le condizioni per riconoscerne la pubblica utilità.

La Giunta è chiamata pertanto a esprimere indirizzi a riguardo del collegamento ciclopedonale ipotizzato dal privato, ma di altra proprietà, per la valutazione di competenza del Consiglio.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA: la Giunta esprime indirizzo favorevole circa la possibilità di prevedere vincoli espropriativi per l'anello ciclopedonale, ai fini della valutazione di competenza del Consiglio, fermo restando che i relativi costi (indennità esproprio, realizzazione opera, etc.) rimangono integralmente in capo al proponente.**

**In merito alla priorità di realizzare un futuro anello carrabile a servizio di tutto l'insediamento "Orto Bertoni", considerata l'indicazione fornita in sede di istruttoria tecnica, la Giunta esprime indirizzo favorevole, con le seguenti condizioni:**

- **che il tratto di strada a servizio della nuova urbanizzazione sia da subito realizzato a doppio senso di marcia, con due corsie;**
- **che venga progettato dal proponente il futuro collegamento viario fra il suddetto tratto di strada e la via Orto Caporal, con innesto nei pressi dell'attuale rotonda.**

Nell'ambito della valutazione da parte del Consiglio URF, in relazione a specifico emendamento, risulta introdotta l'ulteriore seguente condizione:

*"Relativamente alle opere da realizzarsi per garantire l'interesse pubblico, si indica di intervenire in quota parte sulla previsione della scheda di PSC relativa alla progettazione e realizzazione del Parco Fluviale e dei relativi interventi funzionali a questo tra cui:*

- *passerella ciclo-pedonale che congiunga l'argine del fiume lato Orto Bertoni – parco Baden Powell con l'argine di via Sarna;*
- *procedere alla realizzazione del Parco Fluviale nell'ansa del fiume o diversamente alla sistemazione, per una più facile ed intuitiva fruizione, di entrambi gli argini del Fiume Lamone nel tratto compreso tra il Ponte delle Grazie e la futura passerella di collegamento".*

Al riguardo, sentiti i membri del Tavolo Intersettoriale per la sicurezza urbana di Faenza, si formulano le seguenti considerazioni istruttorie:

- per quanto attiene all'adeguamento della viabilità esistente, al percorso ciclo-pedonale e alle risorse da utilizzare in materia di ERS, si conferma il precedente parere reso nella seduta del 09.12.2020 nonché quanto riportato nell'esito della presente istruttoria tecnica. Si ritiene, nel nuovo quadro di valutazioni che deriva dall'emendamento, di poter esentare il soggetto attuatore dallo studio di fattibilità per il collegamento stradale con via Orto Caporal, qualora ciò fosse elemento rilevante per la definizione degli assetti economici dell'accordo operativo;
- in merito alle indicazioni contenute nell'emendamento, da intendersi aggiuntive agli interventi sopra richiamati, dal punto di vista tecnico non si rilevano condizioni ostative, fermo restando che in sede di accordo operativo dovrà essere verificata e definita la sostenibilità economica dell'intervento, allo stato attuale non valutabile in relazione ai nuovi elementi introdotti;
- si evidenzia che il quadro complessivo che si viene a delineare a seguito dell'emendamento implica sostanziali condizioni di indeterminatezza riguardo agli aspetti progettuali dei nuovi interventi richiesti, alla loro fattibilità in relazione ai pareri/autorizzazioni da rendere da parte degli Enti competenti, ai costi stimabili nell'ambito del quadro economico. Si evidenzia inoltre che gli interventi richiesti in emendamento potrebbero comportare, per la loro realizzazione, l'esproprio di terreni di terzi.

Per quanto sopra, la fattibilità dell'intervento rimane condizionata dai necessari approfondimenti e verifiche sopra richiamate, che potranno trovare sede di esplicitazione in sede di accordo operativo.

La proposta privata prevede invece la realizzazione delle seguenti dotazioni pubbliche all'interno delle aree di intervento:

- a) parco pubblico attrezzato frontistante Via Firenze di circa mq 2.000, distribuito in parte sulle aree incluse nell'ambito di PSC ed in parte sulle pertinenze della confinante "Villa Ghilana";
- b) un parcheggio pubblico di circa 12 posti ubicato al termine del tratto a fondo cieco di Via Firenze. Tale infrastruttura risulta a beneficio pressoché esclusivo della nuova lottizzazione;
- c) cessione di fascia di terreno di profondità di circa 5 m (scarpata) in fregio al tratto a fondo cieco di Via Firenze, per agevolare la realizzazione del futuro ampliamento della sede stradale.

La proposta infatti non prevede la modificazione dell'attuale strada pubblica (tratto a fondo cieco di Via Firenze) a servizio del comparto (ma anche del complesso di valore storico architettonico retrostante "Villa Ghilana" dopo il suo recupero), non ritenendo necessario il suo adeguamento e per mantenere la percezione originaria di strada di campagna con filare alberato.

Di contro, la proposta stessa individua la necessità di ricavare spazi di accostamento laterale alla strada esistente per permettere gli incroci dei veicoli in doppio senso di marcia.

Ad esito di valutazione congiunta fra i Settori interessati ed in sede di Tavolo Intersettoriale Sicurezza Urbana, risulta confermata l'esigenza di perseguire la futura realizzazione del percorso carrabile alternativo a servizio del quartiere "orto Bertoni" ipotizzato dal PSC, zona che attualmente risulta accessibile da un unico innesto su Via Firenze.

Risulta altresì necessario, quale condizione di sostenibilità per la nuova lottizzazione, adeguare la sezione della viabilità pubblica fino al nuovo parcheggio pubblico, per raggiungere idonei livelli prestazionali tecnico-funzionali e di sicurezza (larghezza circa 6,5 m, con illuminazione pubblica). Inoltre, in fase di predisposizione di accordo operativo sarà necessario:

- redigere il progetto del proseguimento della strada dal nuovo parcheggio pubblico fino alla rotonda di Via Orto Caporal, per attestare come la proposta salvaguardi – e concorra - alla fattibilità del futuro anello carrabile richiesto dal PSC;

- approfondire l'innesto su Via Firenze, sia della viabilità carrabile che del percorso ciclopedonale, per individuare la soluzione più idonea, provvedendo al suo adeguamento;

d) percorso ciclopedonale da Via Firenze fino al nuovo parcheggio pubblico, insistente sull'area adiacente all'ambito di PSC, anch'essa inclusa nella proposta progettuale nelle possibilità contemplate dal bando, e classificata dal RUE come "verde privato".

Quanto premesso, posto che con nota Prot 100173 del 24.12.2020 sono state inoltrate ai proponenti le considerazioni istruttorie del Comune, si da atto che il proponente ha manifestato la preferenza nel perseguire la soluzione inizialmente proposta (mantenimento sezione carrabile attuale), apportando varie motivazioni (ad esempio di ordine paesaggistico, circa l'attuazione parziale del PSC ed in ragione dei maggiori dei costi urbanizzativi dell'intervento), fermo restando quanto sopra considerato.

#### **4 "Organizzazione, dimensione e forma dei nuovi tessuti"**

Con precedente nota interlocutoria prot. 55199/2019, il Comune ha evidenziato che *"considerato anche che la proposta localizza l'area da cedere attrezzata in posizione diversa da quella indicata dal PSC – e per non alterare negativamente l'unità percettiva e fruitiva del parco fiancheggiante il viale di accesso alla villa storica – si ritiene appropriato che l'eventuale cessione di dotazioni pubbliche includa integralmente (o quasi) tale spazio."*

La nuova proposta ha di contro ridotto sensibilmente le aree del parco oggetto di cessione al Comune, rispetto alla precedente proposta, limitandole ad una contenuta fascia in fregio a Via Firenze: vista tale nuova ipotesi, che configura uno spazio attrezzato a verde pubblico ma non certo un parco di rilievo per la collettività, si ritiene appropriato perseguire l'unità percettiva e fruitiva delle pertinenze della Villa conservandole integralmente alla proprietà privata e compensando il corrispondente valore attraverso il concorso alla realizzazione di altre opere/infrastrutture di rilievo strategico per la città, intendendo in esse incluso in via prioritaria l'intervento di adeguamento del tratto di Via Firenze attualmente a fondo cieco ed in futuro destinato a fungere da collegamento carrabile con la zona Orto Bertoni. A corredo della trasmissione richiesta, il proponente con nota prot. 974 del 08.01.2020 ha anche evidenziato l'esigenza di riattivare il passo carrabile presente su via Firenze, attualmente non utilizzato, a servizio dell'insediamento privato di Villa Ghilana. Con la stessa nota il proponente riconsidera anche l'eventualità di estendere il parco pubblico su tali aree, ritenendo preferibile tale intervento rispetto all'adeguamento stradale richiesto. Al riguardo si

osserva che l'adeguamento della viabilità è stato definito come condizione di sostenibilità per il comparto, oltre a costituire l'elemento cui ricondurre il grado di strategicità della proposta.

Non è indicata la tipologia e la localizzazione del dispositivo per la laminazione: visto l'assetto delle aree pubbliche si esclude la possibilità di ubicarlo su di esse.

La nuova proposta non contempla più la strada privata da realizzare sul confinante lotto a verde privato con la funzione di accesso ai lotti e prevista nella prima proposta, ma ipotizza che le nuove costruzioni private siano servite da nuovi accessi, a contenuta distanza l'uno dall'altro, perpendicolari alla scarpata e con innesto diretto sulla strada pubblica, infrastruttura che risulta ubicata ad una quota sensibilmente più elevata e caratterizzata da sezione ridotta.

A seguito di valutazione in sede di Tavolo Intersettoriale per la Sicurezza Urbana, circa gli accessi carrabili a servizio degli edifici privati si ritiene appropriato confermare la soluzione indicata dalla prima proposta (accessi da strada privata), per evitare profili di eccessiva criticità comportati dalla nuova proposta (in ordine alla sicurezza, alla funzionalità, alla presenza delle alberature, etc.).

## **5 "Qualità insediativa delle nuove aree"**

Con precedente nota interlocutoria prot. 55199/2019 il Comune ha evidenziato che *“Non viene previsto il mix funzionale nelle quantità indicate dal PSC, che chiede di riservare il 15% della Sul realizzata ad attività extra-residenziali compatibili e ciò non è pienamente coerente con gli indirizzi del PSC: trattasi di parametro specifico definito dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PSC il cui grado di cogenza ed effettiva prescrittività ai sensi di legge (art. 28 LR 20/2000) necessita di valutazioni congiunte con Regione e Provincia”*, la cui formalizzazione avviene attraverso il Comitato urbanistico competente (CUAV), che si esprime nell'ambito del procedimento definito dall'art. 38 della L.R. 24/2017 a seguito della presentazione di Accordo operativo.

E ancora che *“Al riguardo si osserva che il PSC ha orientato le trasformazioni per i nuovi ambiti insediativi A12, che la LR 20/2000 definisce "caratterizzati da una equilibrata compresenza di residenza di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili", verso il mix funzionale (per evitare situazioni monofunzionali) in coerenza alla vigente legge regionale e per le motivazioni estesamente e più volte richiamate nei suoi elaborati”*.

Il citato art. 28 LR 20/2000, al comma 3 stabilisce che *“Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti.”*

Ciò detto, la nuova proposta conferma l'impostazione della precedente, non prevedendo obbligatorio il suddetto mix funzionale.

Considerato quanto sopra e che la proposta attiva – sulla base di una procedura surrogativa del POC - una porzione dell'ambito estremamente minoritaria (corrispondente allo 4%) dai ridotti pesi insediativi, nonché lo specifico contesto in cui l'intervento si inserisce, si ritiene plausibile quanto proposto dai privati, esplicitando che ferma resta la condizione secondo cui eventuali diverse determinazioni da parte del CU in sede di esame del successivo accordo operativo dovranno trovare riscontro nell'adeguamento del progetto definitivo per procedere alla sua approvazione.

## **6 "Oneri economici perequativi sostenuti dai privati"**

I parametri di riferimento per le valutazioni economiche risultano desunti dai contenuti dei vigenti atti comunali, quali la Deliberazione consigliere n. 236 del 22.12.2014 e la Deliberazione

consigliare n.157 del 14.06.2011, rispetto ai quali il proponente ha applicato una riduzione in ragione dell'ipotizzata diminuzione di valore che il mercato attuale esprime.

Al riguardo si osserva che:

- al fine di assumere nelle valutazioni economiche parametri diversi da quelli contenuti nei vigenti atti comunali (quali la Deliberazione consigliere n. 236 del 22.12.2014 e la Deliberazione consigliere n.157 del 14.06.2011), con nota prot. 974 del 08.01.2020, è stata trasmessa apposita perizia asseverata;
- le stesse valutazioni del proponente risultano a volte contraddittorie/incoerenti in quanto assumono in taluni casi a riferimento i valori comunali ed in altri i casi i valori ridotti “*in base a stime di mercato*”, a seconda che rispettivamente si quantifichino corrispondenti alle opere che il privato è disposto a realizzare come utilità verso il Comune, piuttosto che i costi che il privato stesso avrebbe dovuto sostenere partecipando alla complessiva trasformazione dell'ambito di PSC (esempio il costo di realizzazione delle opere relative al percorso ciclopedonale valorizzato in All. 1 nel primo caso in 94 euro/mq e nel secondo in 40 euro/mq);
- con precedente nota interlocutoria prot. 55199/2019 veniva evidenziato che in assenza della previsione di realizzazione dell'anello verso il quartiere Orto Bertoni, in ragione delle valutazioni circa l'interesse pubblico ricercato dal bando, non risultava appropriato considerare nel conto delle dotazioni territoriali a servizio della collettività gli interventi sul tratto a fondo cieco di Via Orto Bertoni (parcheggio), in quanto a vantaggio esclusivo della nuova lottizzazione. Tale condizione è da ritenersi superata nel momento in cui viene prevista la realizzazione del collegamento ciclopedonale e l'adeguamento della viabilità esistente nella configurazione idonea a fungere in futuro da collegamento carrabile, come sopra riportato.

Nella quantificazione dei costi stimati per le infrastrutture ed opere pubbliche dell'intero ambito, si rileva che:

- a seguito della richiesta di integrazioni, con nota prot. 974 del 08.01.2020, è stata trasmessa la quantificazione per la realizzazione del proseguimento ad anello carrabile della via Orto Bertoni fino alla re-immissione su via Firenze. Tale quantificazione non prevede il costo relativo alle aree destinate ad essere pubbliche
- per quanto concerne l'impiantistica territoriale, con nota Prot. 99372 del 20.12.2019 Hera ha fornito una quantificazione relativa all'Ambito 4 che complessivamente ammonta a circa 49.824 euro, con cui raffrontare le ipotesi proposte;
- si è rilevata una discrepanza tra il valore unitario utilizzato nei calcoli per la realizzazione del tratto di pista ciclabile ed il valore utilizzato nella stima delle opere inerenti l'area di intervento;
- non risulta quantificato il costo relativo al terreno per realizzare il percorso ciclopedonale di collegamento dell'anello, la cui lunghezza viene ipotizzata dalla proposta pari a 650 m.

La proposta localizza in tracciato del percorso ciclopedonale su aree classificate a verde privato, volontariamente incluse dai privati nel progetto, per preservare ad usi privati le aree ricadenti nell'ambito di espansione del PSC considerate dal progetto. Tale opera viene considerata nella quantificazione economica delle infrastrutture a servizio della collettività.

Visto il contesto e l'assetto prospettato, si ritiene plausibile tale ipotesi, ritenendo tuttavia appropriato assumere nella stima dei costi del percorso ciclopedonale il valore del terreno riferito alle aree incluse nell'ambito di nuovo insediamento del PSC (ossia dei terreni che, in assenza di richiesta da parte privata di ricollocazione e di accettazione da parte del Comune, sono quelli su cui verrà realizzata l'opera: 10 euro/mq anziché 124 euro/mq). Rimane ferma la possibilità per il proponente di ubicare il tracciato all'interno dell'ambito di PSC.

La congruità economica delle stime sarà valutata unitamente al Settore LLPP, tenendo conto della presente nota, in fase di accordo operativo.

## **7 "Prestazioni aggiuntive per Ambiti residenziali del PSC (A12)"**

Considerato che vengono proposte delle modalità alternative in sostituzione della cessione di superficie fondiaria all'interno del comparto, è necessario definire il valore di tale superficie ed al riguardo si richiama quanto osservato al punto 6, circa la necessità di produrre una perizia e di mantenere coerenza nelle modalità di computo.

Detto ciò, le opzioni proposte riguardano in sintesi:

- cessione a distanza in località Pieve Cesato delle superfici per ERS, con realizzazione di ulteriori azioni di interesse pubblico per compensare il valore originario da corrispondere. Fra le azioni compensative proposte figura la realizzazione del collegamento del percorso ciclopedonale, che costituisce presupposto per la valutazione della proposta come richiamato in precedenza (stimata dal proponente in circa 65.000 euro). Per tale aspetto si rinvia alla comparazione delle diverse stime dei costi per valutare se si configura come un'opera aggiuntiva o rientri fra quelle di spettanza;

In merito ai lotti proposti in permuta a Pieve Cesato, si ribadisce quanto già segnalato con precedente nota prot. 55199 del 19.07.2019: sono gli stessi a suo tempo venduti dal Comune al proponente stesso e non si è a conoscenza di particolari esigenze di ERS in tali contesti che incentivino all'acquisizione di tali terreni edificabili.

Agli atti risulta presentata da diversi residenti di Pieve Cesato ( prot. 74565 del 20/09/2019 ) una petizione per richiedere la realizzazione in loco di un parcheggio pubblico: il lotto proposto dai privati viene valorizzato nella proposta tenendo conto delle sue potenzialità edificatorie, che nell'ipotesi di una sua destinazione a parcheggio configurano un costo eccessivamente più alto rispetto alle esigenze da soddisfare e pertanto nell'ambito di un accordo si ritiene plausibile condividere fra privato e Comune una riduzione di tale valore;

- cessione di unità abitativa di circa 113 mq di Sul all'interno del fabbricato storico, posto nel retro di Villa Ghilana e previo suo restauro, da destinare a edilizia sociale e stimato dal proponente per un valore corrispondente a 2.300 euro/mq.

Si da atto che con nota prot.974 del 08.01.2010, il proponente ha individuato una ulteriore opzione discussa in occasione dell'incontro con l'Amministrazione:

- *Riqualificazione di unità abitativa/e di proprietà comunale ERS/ERP*: tale opzione prevede la riqualificazione di uno o più unità abitative facenti parte del patrimonio ERS/ERP, per un importo da definire di pari valore alla cessione del 20% della superficie fondiaria.

Al riguardo si osserva che, per quanto concerne le ultime due ipotesi, dovrà essere integrato il cronoprogramma considerando le tempistiche di tale prestazione per l'interesse pubblico fra quelle prioritarie, con relative garanzie circa l'ottenimento delle agibilità dei locali oggetto di riqualificazione e cessione.

Posto che l'assetto normativo consente al Comune di chiedere al privato di realizzare interventi di pari valore sui propri immobili per realizzare ERS/ERP, fermo restando che la valutazione di opportunità rimane in capo agli organi competenti, è necessario che la Giunta formuli indirizzi al riguardo.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA:** la Giunta esprime indirizzo favorevole ai fini della valutazione di competenza del Consiglio al riguardo dell'ipotesi A, limitatamente al lotto da destinare a parcheggio il cui valore sarà da condividere in sede di Accordo Operativo, e per quanto riguarda la restante quota compensativa relativa all'ERS, si esprime preferenza per l'ipotesi C, riguardante interventi di rigenerazione/riqualificazione su edifici ERS/ERP di proprietà comunale esistenti.

## **8 “Prestazioni aggiuntive per ambiti produttivi del PSC (ambiti A13 – A14)”**

La proposta riguarda un ambito residenziale A12 e pertanto non è soggetta alla prestazione in oggetto.

## **9 "Garanzie per evitare insediamenti incompiuti o dai lunghissimi tempi di ultimazione"**

La nuova proposta è corredata dal bilancio di esercizio del triennio 2016-18 ed esplicita che *“A garanzia del completamento delle opere verranno rilasciate le garanzie previste dal bando.”*

Tali informazioni costituiscono elementi di base, afferenti ad una manifestazione di interesse, da articolare ed approfondire in sede di presentazione di accordo operativo. Ad oggi non si dispone degli elementi necessari per esaminare la proposta in tal senso.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA:** la Giunta esprime indirizzo favorevole ai fini della valutazione da parte del competente Consiglio considerando il fatto che trattasi di manifestazione di interesse e in sede di presentazione di Accordo Operativo occorre corredare la proposta della documentazione richiesta di cui all’art. 38 LR 24/2017. Come previsto dal bando la capacità finanziaria del proponente dovrà necessariamente avere conferma anche con la presentazione delle fidejussioni bancarie nei termini e per le finalità specificate nel bando stesso.

In merito al cronoprogramma, visto il grado di consistenza ed articolazione delle urbanizzazioni, si ritiene appropriato ipotizzare un tempo massimo per il positivo collaudo delle urbanizzazioni pari a 5 anni dalla stipula dell’Accordo operativo.

**Con riferimento agli articoli numerati riportati nel testo Bando:**

### **Articolo 1 – Oggetto**

La manifestazione di interesse è presentata in adesione al bando in oggetto.

### **Articolo 2 – Obiettivi**

Fra gli obiettivi attesi e requisiti richiesti figurano *“il concorso alla realizzazione delle infrastrutture strategiche del territorio delineate dal PSC”*: vale quanto considerato al precedente punto 3 “Nuovi servizi pubblici strategici”

### **Articolo 3 – Ambiti del PSC per i quali è possibile presentare manifestazioni di interesse**

La manifestazione di interesse riguarda un’area pertinente, trattandosi di un ambito per nuovi insediamenti del PSC, nonché aree parzialmente non ricomprese in esso per le quali si ritiene appropriato riconoscerne un adeguato grado di integrazione con la città esistente.

Per ciò che attiene al requisito di strategicità previsto dal bando, richiamato quanto osservato al precedente punto 4 circa l’area verde, si ritiene rinvenibile per le aree disciplinate dal RUE nella misura in cui la proposta contempli impegni in ordine alla realizzazione del restauro degli immobili di pregio presenti e degli spazi pertinenziali che prefigurano la riqualificazione di un contesto meritevole del paesaggio urbano.

### **Articolo 4 – Soggetti ammessi**

La proposta risulta avanzata da soggetti titolati (la proprietà ha delegato la Società proponente sulla base di accordo scritto)

### **Articolo 5 – Modalità e termini per la presentazione delle proposte**

La proposta risulta presentata nel rispetto dei contenuti dell'articolo in oggetto.

### **Articolo 6 - Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse**

La proposta risulta corredata dagli elaborati richiesti.

La Relazione di inquadramento ambientale: come rilevato con precedente nota interlocutoria prot. 55199/2019, non vengono affrontate molte tematiche, fra cui la depurazione. Si ribadisce che ogni onere per la depurazione rimane integralmente a carico del lottizzante.

Il cronoprogramma: vale quanto rilevato ai precedenti punti 7 e 9.

### **Articolo 7 – Natura e validità delle proposte**

Trattasi di manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, come precisato dal Bando.

### **Articolo 8 – Valutazione delle proposte**

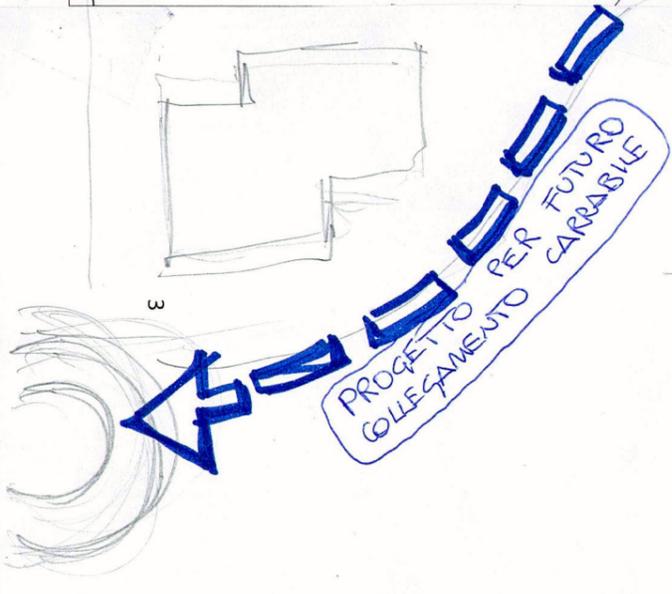
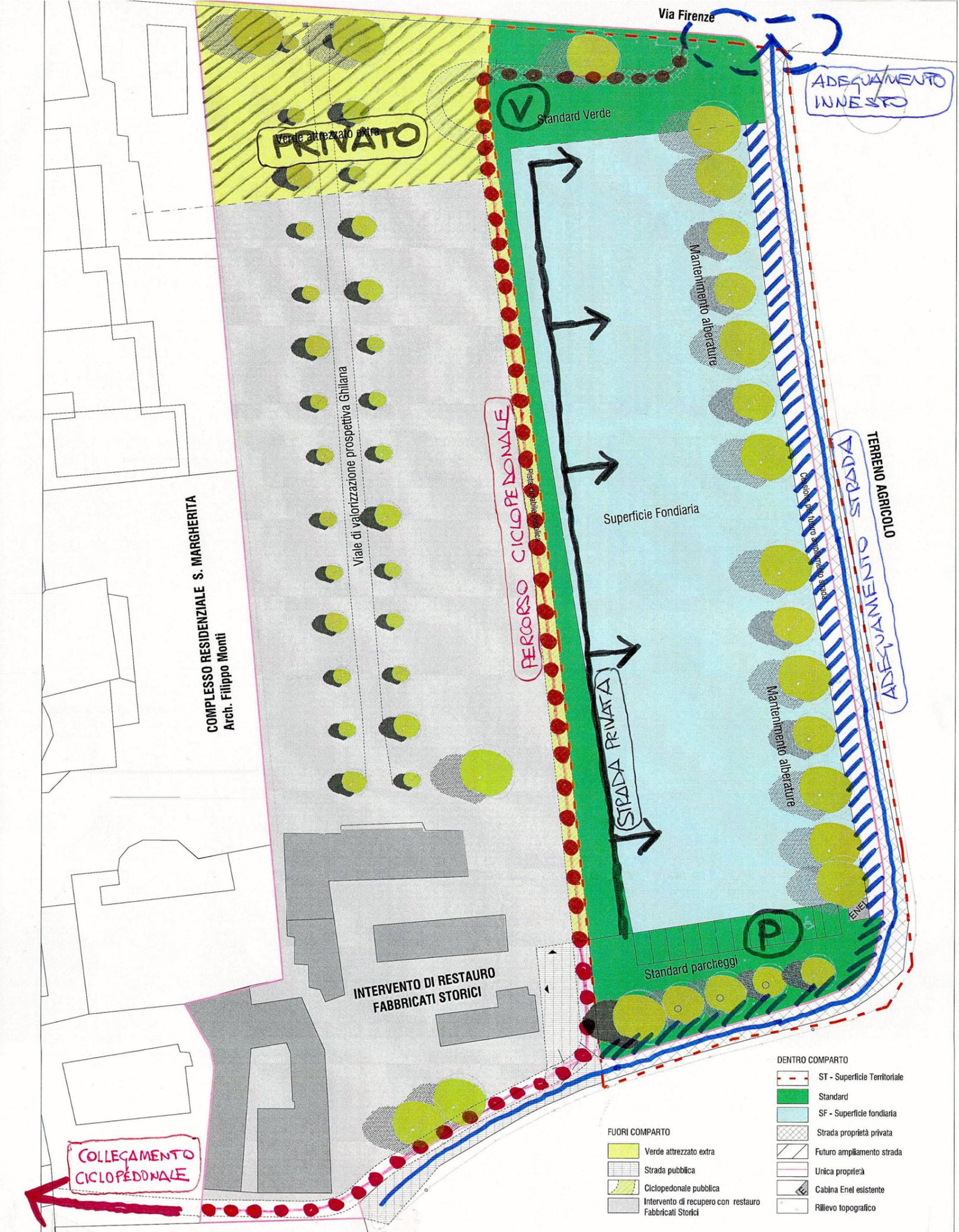
Ai fini della valutazione da parte dell'Amministrazione, richiamando quanto sopra esposto e gli esiti dell'istruttoria definitiva una volta completata, si evidenzia che la proposta risulta:

- coerente con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale del bando in oggetto, alle condizioni di cui ai precedenti punti;
- conforme alla disciplina urbanistica vigente, fatto salvo che stante l'indisponibilità da parte del proponente di parte delle aree necessarie per le infrastrutture strategiche, la valutazione dovrà tener conto delle necessità di attivarne l'esproprio;
- completa della documentazione necessaria. Le richieste di integrazioni segnalate nella presente nota, qualora non corrisposte, non impediscono di completare l'istruttoria ed in tale ipotesi si procederà come indicato in corrispondenza delle medesime.

### **Articolo 9 – Disposizioni finali e Articolo 10 – Informazioni**

Recano contenuti circa aspetti non oggetto della presente istruttoria.

Gli aspetti evidenziati nella presente nota dovranno essere considerati e sviluppati in fase di presentazione di accordo operativo, nel qual caso la proposta sia selezionata dal competente Consiglio.



COLLEGAMENTO CICLOPEDONALE

PRIVATO

ADEGUAMENTO INNESTO

TERRENO AGRICOLA  
ADEGUAMENTO STRADA

STRADA PRIVATA

PERCORSO CICLOPEDONALE

COMPLESSO RESIDENZIALE S. MARGHERITA  
Arch. Filippo Monti

INTERVENTO DI RESTAURO  
FABBRICATI STORICI

Viale di valorizzazione prospettiva Ghiliana

Standard Verde

Superficie Fondiaria

Mantenimento alberature

Mantenimento alberature

Standard parcheggi

ENEL

Via Firenze

3

## **Premessa**

La presente nota riporta le risultanze relative alla istruttoria del Settore Territorio di ogni singola manifestazione di interesse pervenuta.

Si tratta, pertanto di un contributo tecnico che ha l'obiettivo, definito di concerto con il Sindaco, di informare la Giunta e di agevolare la valutazione da parte del competente Consiglio in ordine alla selezione delle proposte meritevoli di essere approfondite nell'ambito di successivi accordi operativi, in considerazione dei contenuti deliberati con atto G.URF 8 del 30.01.2019.

Per una più immediata lettura, la nota è organizzata con diretto riferimento alla scaletta di argomenti elencati e numerati nel bando ed è corredata da uno schema planimetrico relativo ad ogni proposta, ove sono graficizzati a livello ideogrammatico i principali aspetti legati all'assetto dei comparti.

Fra le varie tematiche, per ciò che riguarda le stime dei costi, si richiama il fatto che la congruità dei valori sarà oggetto di valutazione unitamente al Settore LLPP in fase di accordo operativo e che, al riguardo, l'obiettivo in questa fase è individuare la dimensione economica degli importi ipotizzati tenendo conto del grado di approssimazione connesso al livello progettuale richiesto per la partecipazione al bando.

La stima di tale dimensione economica - funzionale, insieme ad altri parametri, a fornire elementi di valutazione all'Amministrazione per le attività di negoziazione ed al Consiglio per la selezione delle manifestazioni di interesse - implica necessariamente un ampio margine di tolleranza, il cui approfondimento sarà condotto e gestito nelle fasi successive del processo, per delinearsi in forma definitiva sulla base dei progetti di maggior dettaglio che saranno contenuti nelle proposte di accordo operativo da convenzionare.

Il documento riporta pertanto i contenuti delle considerazioni istruttorie conclusive, formalizzate al Sindaco in data 24.12.2019, definite a seguito della scadenza del termine per l'adeguamento delle manifestazioni di interesse (30 settembre 2019) a cui hanno fatto seguito gli incontri fra Amministrazione e proponenti a inizio 2020.

## **Il Tecnico Istruttore**

## **Il Responsabile Ufficio di Piano**

## **Il Dirigente Settore Territorio**

**Oggetto: 2\_CASTEL BOLOGNESE. Area [ ] Ambito 3 del PSC (A12 LR 20/2000).**

**Inquadramento:**

la proposta riguarda un insediamento residenziale (A12) di 4 edifici plurifamiliari per un totale di circa mq 1.500 di Sul, con interessamento complessivo di circa 0,6 ettari di terreno ricompreso fra Via Casolana e via Marchesina, in prossimità al centro sportivo esistente.

Vista la precedente nota interlocutoria Prot. 65112 del 12.08.2019, si esprimono le seguenti considerazioni istruttorie:

**Con riferimento ai punti numerati riportati nell'Allegato 1 al Bando, si formulano le seguenti considerazioni:**

**1 “Accorpamento alla città esistente”**

La proposta risulta coerente con il criterio in oggetto, garantendo l'accorpamento e l'adiacenza con il tessuto della città costruita, con riferimento al perimetro del territorio urbanizzato di cui delibera di giunta URF n. 172/2018.

**2 “Infrastrutture di margine della città esistente”**

La proposta risulta coerente con il criterio in oggetto, in quanto non apre nuovi fronti insediativi all'esterno delle infrastrutture esistenti che segnano fisicamente il confine della città.

**3 “Nuovi servizi pubblici strategici”**

La Scheda del PSC riporta le seguenti principali infrastrutture e servizi strategici:

- Creazione di un sistema di servizi pubblici accorpati nel quale collocare sia edifici pubblici che spazi con funzione prevalente a parco, tempo libero, ricreazione, attività sportive;
- Realizzazione della nuova bretella di collegamento della strada Provinciale Casolana alla via Emilia e del relativo percorso ciclopedonale;
- Percorso ciclopedonale in ambito naturalistico;
- Partecipazione alla realizzazione dell'infrastruttura puntuale di attraversamento del Canale dei Molini;
- Adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di distretto a servizio dei comparti;
- Adeguamento servizio idrico consistente nella realizzazione delle condotte di collegamento con la rete distributrice esistente;
- Convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adequamento della rete esistente.

Delle suddette opere di rilievo strategico, la proposta prevede la sistemazione e cessione a latere della strada Casolana di un'area verde i circa 2.260 mq, per consentire la futura realizzazione del percorso ciclopedonale in ambito naturalistico previsto dal PSC. Su porzione di tale area risulta ubicato anche il bacino di laminazione, per il quale si rimanda a quanto segnalato al successivo punto 4.

La proposta, come rivista a seguito della nota interlocutoria prot. 65112 del 12.08.2019, prevede inoltre la realizzazione delle seguenti dotazioni pubbliche (non previste dal PSC):

- a) sistemazione e riconfigurazione della sezione del tratto di immissione sulla strada Casolana di Via Marchesina, per realizzare una corsia a senso unico di marcia (3,5 m) con relativo percorso ciclopedonale (2,5) distinto e protetto mediante paletti in ghisa di arredo urbano;
- b) realizzazione di un parcheggio pubblico di capienza pari a circa 14 posti auto, localizzato su Via Marchesina e quindi anche a servizio del contesto urbano in cui si colloca.

Ai fini della valutazione dell'interesse pubblico, il proponente ha chiarito l'intenzione di avvalersi per la realizzazione delle infrastrutture dello scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge.

#### **4 "Organizzazione, dimensione e forma dei nuovi tessuti"**

La proposta, facendo seguito alla nota interlocutoria Prot. 65112/2019 prevede l'edificazione compatta sul fronte di Via Marchesina e l'organica dislocazione delle aree pubbliche, in parte funzionali alla realizzazione del percorso ciclopedonale in ambito naturalistico ed in parte destinate a parcheggi pubblici su Via Marchesina, in linea con le indicazioni del PSC che mira a conservare la visuale libera verso la collina per salvaguardare la percezione paesaggistica di "territorio aperto". Al riguardo si osserva che la fascia di 60 m "indicativi" da mantenere ineditata viene sostanzialmente assunta nel progetto, interpretandola con un margine di flessibilità che si ritiene plausibile in ragione della natura non prescrittiva dell'indicazione dimensionale del PSC e dell'obiettivo prestazionale perseguito e garantito dalla soluzione individuata. Il limite di edificabilità proposto si attesta infatti verso monte a 60 m dalla strada Casolana e verso sud a 45 m da tale infrastruttura, in linea con l'edificato presente sulla proprietà confinante.

Il dispositivo per la laminazione, per quanto apprezzabile al dettaglio progettuale di questa fase, configura una soluzione compatibile con il contesto e risulta posizionato sulla quota eccedente gli standard minimi di legge. Gli oneri manutentivi saranno a carico dei privati. Lo sviluppo progettuale dovrà assicurare il rispetto dalle "linee guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il controllo degli apporti nelle reti idrografiche di pianura", allegate alla Delibera 1/3 del 1 agosto 2013 dell'Autorità di Bacino del Reno.

Richiamato quanto sopra, si ritiene plausibile quanto proposto.

La proposta, anche in considerazione di quanto espresso con precedente nota interlocutoria Prot. 65112/2019, ha rivisto la sistemazione per l'adeguamento del tratto di Via Marchesina.

Tale soluzione risulta più appropriata agli obiettivi perseguiti, posto che per definirne il più idoneo verso di percorrenza risulta necessaria una valutazione congiunta con gli altri Settori dell'URF competenti e con la Provincia in ordine a funzionalità e sicurezza.

In fase di accordo operativo dovrà essere valutata l'opportunità di mantenere il medesimo massimo ingombro dell'edificato su tutti lotti in allineamento su Via Marchesina.

Il grado di definizione del disegno progettuale, della localizzazione e quantificazione dei parcheggi ed aree pubbliche troverà l'esatta identificazione nella sede appropriata del progetto urbano dell'Accordo operativo.

#### **5 "Qualità insediativa delle nuove aree"**

Con precedente nota interlocutoria Prot. 65112/2019, il Comune ha evidenziato che "Non viene previsto il mix funzionale nelle quantità indicate dal PSC, che chiede di riservare il 15% della Sul realizzata ad attività extra-residenziali compatibili e ciò non è pienamente coerente con gli indirizzi del PSC: trattasi di parametro specifico definito dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PSC il cui grado di cogenza ed effettiva prescrittività ai sensi di legge (art. 28 LR 20/2000) necessita di valutazioni congiunte con Regione e Provincia", la cui formalizzazione avviene attraverso il Comitato urbanistico competente (CUAV), che si esprime nell'ambito del procedimento definito dall'art. 38 della L.R. 24/2017 a seguito della presentazione di Accordo operativo.

E ancora che *“Al riguardo si osserva che il PSC ha orientato le trasformazioni per i nuovi ambiti insediativi A12, che la LR 20/2000 definisce "caratterizzati da una equilibrata compresenza di residenza di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili", verso il mix funzionale (per evitare situazioni monofunzionali) in coerenza alla vigente legge regionale e per le motivazioni estesamente e più volte richiamate nei suoi elaborati”*.

Il citato art. 28 LR 20/2000, al comma 3 stabilisce che *“Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti.”*

Ciò detto, la nuova proposta conferma l'impostazione della precedente, non prevedendo obbligatorio il suddetto mix funzionale.

Considerato quanto sopra e che la proposta attiva – sulla base di una procedura surrogativa del POC - una porzione dell'ambito estremamente minoritaria (corrispondente allo 1,7 %) dai ridotti pesi insediativi, si ritiene plausibile quanto proposto dai privati, esplicitando che ferma resta la condizione secondo cui eventuali diverse determinazioni da parte del CU in sede di esame del successivo accordo operativo dovranno trovare riscontro nell'adeguamento del progetto definitivo per procedere alla sua approvazione.

Analoga considerazione viene formulata in relazione alla tipologia proposta, posto che con precedente nota interlocutoria veniva rilevato che: “Nella relazione viene ipotizzata la realizzazione di "fabbricati mono e bifamigliari": tale tipologia non risulta coerente con il criterio dell'edificazione compatta indicato dal PSC, determinando uno scostamento dagli indirizzi richiamati dal bando e definiti nel PSC”.

Per ciò che attiene alle altezze si ritiene appropriato richiamare la disciplina definita dal RUE per i tessuti consolidati ordinari.

## **6 "Oneri economici perequativi sostenuti dai privati"**

Per la stima delle dotazioni nell'ipotesi di attivazione dell'intero ambito di PSC:

- non è stato considerato il valore dei terreni per le dotazioni A24. Nella precedente nota interlocutoria era stato osservato in generale che *“nei calcoli è stato considerato il costo dei terreni delle aree destinate ad essere pubbliche”*;
- il costo delle attrezzature ha assunto a riferimento unicamente il parametro relativo al verde pubblico, mentre è opportuno prevedere una equilibrata ripartizione fra parcheggi e verde. Si ritiene pertanto appropriato ipotizzare una quota pari a 1/3 di tali dotazioni destinate a parcheggi (il cui costo di riferimento è indicato nei medesimi vigenti atti comunali consultati dal proponente, ossia del. C.C. n.48/2009);
- il proponente ha applicato una riduzione del 20-22% dei costi a seguito di ipotizzati ribassi in fase di appalto. Lo stesso ha altresì computato fra le voci le “spese tecniche”, che in buona parte compensano la quota imputata ai ribassi: considerata la presente fase della procedura e che trattasi necessariamente di stime orientative che implicano tolleranze in ragione dell'ordine di grandezza trattato, si ritiene plausibile quanto proposto;
- per la stima relativa alla bretella stradale non si è tenuto conto che il PSC richiede espressamente anche una apposita fascia di ambientazione per la mitigazione ecologica, ambientale e paesaggistica dell'infrastruttura;
- per quanto concerne l'impiantistica territoriale, con nota Prot 99372 del 20.12.2019 Hera ha fornito una quantificazione che complessivamente ammonta a circa 1.966.000 euro.

In sede di accordo operativo l'approfondimento delle stime dovrà tenere conto di quanto sopra segnalato per i conseguenti adeguamenti, anche ai fini di eventuali compensazioni in termini di opere di interesse pubblico.

La congruità economica delle stime sarà valutata unitamente al Settore LLPP, in sede di accordo operativo.

#### **7 "Prestazioni aggiuntive per Ambiti residenziali del PSC (A12)"**

La proposta prevede la cessione all'interno del comparto della superficie fondiaria da destinare ad ERS nella consistenza richiesta. L'assetto normativo consente al Comune di valutare l'acquisizione, in luogo delle aree proposte, di immobili di equivalente valore da destinare ad ERS (alloggi) oppure opere su immobili pubblici per destinarli a tali fini: in merito a ciò, la Giunta è chiamata ad esprimere appositi indirizzi per la valutazione da parte del competente Consiglio.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA: si esprime favorevolmente in merito alle diverse opzioni per utilizzo risorse ERS nei termini che saranno definiti per la presentazione dell'accordo.**

#### **8 "Prestazioni aggiuntive per ambiti produttivi del PSC (ambiti A13 – A14)"**

La proposta riguarda un ambito residenziale A12 e pertanto non è soggetta alla prestazione in oggetto.

#### **9 "Garanzie per evitare insediamenti incompiuti o dai lunghissimi tempi di ultimazione"**

La nuova proposta è corredata da specifica documentazione che attesta la disponibilità di istituto di credito a sostenere finanziariamente l'iniziativa.

In merito al cronoprogramma, la proposta ipotizza la realizzazione delle urbanizzazioni entro 3 anni dalla stipula dell'accordo operativo. Si ritiene appropriato ipotizzare un tempo massimo per il positivo collaudo delle urbanizzazioni pari a 5 anni dalla citata stipula.

---

Inoltre la Giunta esprime il seguente indirizzo, da considerare per tutte e tre le manifestazioni di interesse ai fini della valutazione da parte del competente Consiglio:

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA: si richiama la necessità di garantire per i nuovi insediamenti una elevata qualità architettonica e prestazionale tenendo conto dell'inserimento nel contesto.**

---

**Con riferimento agli articoli numerati riportati nel testo Bando:**

#### **Articolo 1 – Oggetto**

La manifestazione di interesse è presentata in adesione al bando in oggetto.

#### **Articolo 2 – Obiettivi**

Fra gli obiettivi attesi e requisiti richiesti figurano *"il concorso alla realizzazione delle infrastrutture strategiche del territorio delineate dal PSC"*: vale quanto considerato al precedente

punto 3 “Nuovi servizi pubblici strategici”, tenendo conto che il comparto in oggetto interessa solo una quota pari al 1,7% dell’ambito di PSC.

La proposta non propone la realizzazione di infrastrutture caratterizzate da particolare rilevanza strategica, ma concorre a determinare le condizioni perché si configuri la possibilità del collegamento ciclopedonale in ambito naturalistico indicato dal PSC, corrispondendo per la quota di spettanza rispetto all’ipotesi di attuazione dell’intero ambito, nonché alla risistemazione del tratto terminale di Via Marchesina.

### **Articolo 3 – Ambiti del PSC per i quali è possibile presentare manifestazioni di interesse**

La manifestazione di interesse riguarda un’area pertinente, trattandosi di un ambito per nuovi insediamenti del PSC.

### **Articolo 4 – Soggetti ammessi**

La proposta risulta avanzata da soggetti titolati (la proprietà)

### **Articolo 5 – Modalità e termini per la presentazione delle proposte**

La proposta risulta presentata nel rispetto dei contenuti dell’articolo in oggetto.

### **Articolo 6 - Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse**

La proposta risulta corredata dagli elaborati richiesti.

Si ricorda che ogni onere relativo alla depurazione resta in capo al privato.

### **Articolo 7 – Natura e validità delle proposte**

Trattasi di manifestazione di interesse ai sensi dell’art. 4 della LR 24/2017, come precisato dal Bando.

### **Articolo 8 – Valutazione delle proposte**

Ai fini della valutazione da parte dell’Amministrazione, richiamando quanto sopra esposto e gli esiti dell’istruttoria definitiva una volta completata, si evidenzia che la proposta risulta:

- coerente con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale del bando in oggetto, considerando il fatto che la proposta attiva una porzione estremamente minoritaria dell’ambito di PSC in cui è inclusa;
- conforme alla disciplina urbanistica vigente;
- completa della documentazione necessaria.

### **Articolo 9 – Disposizioni finali e Articolo 10 – Informazioni**

Recano contenuti circa aspetti non oggetto della presente istruttoria.

### **Il Tecnico Istruttore**

(ing. iu. Daniela Negrini)

### **Il Responsabile Servizio Urbanistica-Ufficio di Piano**

(arch. Daniele Babalini)

### **Il Dirigente Settore Territorio**

(arch. Lucio Angelini)

**Oggetto: 3\_CASTEL BOLOGNESE. GDtre srl via Lughese. Ambito 1 del PSC (A12 LR 20/2000).**

Vista la precedente nota Prot. 65136 del 12/08/2019, si formulano le seguenti considerazioni, che costituiscono esito delle attività istruttorie.

**Inquadramento:**

la proposta, come rivista a seguito di nota interlocutoria prot. 65136/2019, riguarda un insediamento residenziale (A12) di circa 8 fabbricati plurifamiliari per un totale di circa mq 5.480 di Sul, con interessamento complessivo di quasi 3 ettari di terreno ricompreso fra la via Lughese e l'area di pertinenza di Villa Centonara.

La eventuale edificazione di questo piccolo ambito è subordinata ad una procedura valutativa prescritta dal PSC nei seguenti termini:

“[.]”

*Nel rettangolo ineditato, che costituisce il fondale del parco della “Villa Centonara” e si incunea nella città consolidata ad Est dell’ambito, la distribuzione delle eventuali volumetrie e la loro ammissibilità deve essere verificata in sede di POC, previo parere della Soprintendenza per i Beni culturali e Paesaggistici; al fine di salvaguardare la visuale paesaggistica di particolare pregio, sarebbe opportuno mantenere tale area libera da nuove edificazioni.*

[.]”

Considerato quanto sopra e che la proposta pertiene ad procedura surrogativa del POC, attivata ai sensi della LR 24/2017, l’ammissibilità del progetto è subordinata all’assenso da parte della Soprintendenza.

**Con riferimento ai punti numerati riportati nell'Allegato 1 al bando, si formulano le seguenti considerazioni:**

**1 “Accorpamento alla città esistente”**

La proposta risulta coerente con il criterio in oggetto, garantendo l'accorpamento e l'adiacenza con il tessuto della città costruita, con riferimento al perimetro del territorio urbanizzato di cui delibera di giunta URF n. 172/2018.

**2 “Infrastrutture di margine della città esistente”**

La proposta risulta coerente con il criterio in oggetto, in quanto non apre nuovi fronti insediativi all'esterno delle infrastrutture esistenti che segnano fisicamente il confine della città.

**3 “Nuovi servizi pubblici strategici”**

La Scheda del PSC riporta le seguenti principali infrastrutture e servizi strategici:

- sviluppo del sistema delle fasce di ambientazione/mitigazione ecologica, ambientale e paesaggistica della viabilità di attraversamento del comparto;
- creazione di un sistema di servizi pubblici con funzione prevalente a parco, tempo libero, ricreazione, attività sportive, che fungano da cerniera e al contempo da “area cuscinetto” fra le parti di città più urbane e quelle produttive della zona ovest;
- realizzazione della viabilità di attraversamento e distribuzione interna al comparto;
- percorso ciclopedonale di progetto;
- adeguamento del sistema gas consistente nell’installazione di impianti di distretto a servizio dei comparti;

- adeguamento servizio idrico consistente nella realizzazione delle condotte di collegamento con la rete distributrice esistente;
- convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete esistente;

Si constata che il sottopasso carrabile previsto dal PSC, in condivisione con l'ambito 8, risulta già realizzato da Ferrovie dello Stato spa e pertanto detti costi non sono conteggiati nella stima.

Rispetto alle suddette infrastrutture delineate dal PSC, l'intervento propone la realizzazione del percorso ciclopedonale di connessione fra la via Lughese e l'abitato di via Togliatti, con sviluppo all'interno del comparto nella fascia da attrezzare a verde pubblico.

Oltre alla citata pista ciclopedonale, invariante strutturale della Scheda d'ambito 1, vista la nota interlocutoria prot. 65136/2019, la nuova proposta ha infatti implementato la superficie destinata a verde attrezzato raggiungendo un totale di circa 9.600 mq. La quota parte di spettanza relativa alle attrezzature di cui all'art. A24 della LR 20/200 risulta soddisfatta.

Con precedente nota interlocutoria prot. 65123/2019 veniva indicato che "si ritiene comunque più appropriato limitare l'intervento con accesso attraverso modeste viabilità private"; pertanto i costi relativi agli spazi privati (compresi i parcheggi serviti dalla strada ed esclusi quelli di uso pubblico a servizio del lotto per ERS), non rientrano nel computo delle opere pubbliche. Tale condizione potrà essere rivista qualora il Comune ravvisi la necessità di richiedere l'uso pubblico sull'intera strada privata e parcheggi: la Giunta è chiamata ad esprimere indirizzi al riguardo per la valutazione da parte del competente Consiglio.

In fase di accordo operativo dovranno essere apportati i conseguenti adeguamenti, individuando eventuali opere compensative.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA: La Giunta esprime l'indirizzo di mantenere ad usi privati la nuova strada a servizio dell'insediamento, fatte salva la possibilità di destinare ad usi pubblici il tratto di servizio al lotto ERS con relativi parcheggi, ai fini della valutazione di competenza del Consiglio.**

Ai fini della valutazione dell'interesse pubblico, il proponente ha chiarito l'intenzione di avvalersi per la realizzazione delle infrastrutture dello scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge.

#### **4 "Organizzazione, dimensione e forma dei nuovi tessuti"**

Circa la nuova proposta, come rivista a seguito della nota interlocutoria prot. 65123/2019 e richiamato il fatto che il progetto deve essere valutato dalla Soprintendenza, si ritiene appropriato:

- prevedere il posizionamento della racchetta di ritorno stradale in modo da contenerla entro il limite corrispondente a quello dell'edificio, così da conservare un margine meno irregolare dello spazio sistemato a verde pubblico e conseguentemente conferire uno sviluppo meno tortuoso al percorso ciclopedonale che lo delimita;
- definire in due piani le altezze massime delle nuove costruzioni;

La sistemazione dell'area verde, così come quella delle aiuole, dovrà prevedere essenze arboree e arbustive consone con l'esigenza di mantenimento dei coni prospettici verso l'edificio di Villa Centonara.

Il dispositivo per la laminazione, per quanto apprezzabile al dettaglio progettuale di questa fase, configura una soluzione compatibile con il contesto, da articolare e sviluppare nelle fasi successive del progetto, e risulta posizionato sulla quota eccedente gli standard minimi di legge. Gli oneri manutentivi saranno a carico dei privati. Lo sviluppo progettuale dovrà assicurare il rispetto dalle

*“linee guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il controllo degli apporti nelle reti idrografiche di pianura”,* allegata alla Delibera 1/3 del 1 agosto 2013 dell’Autorità di Bacino del Reno. Richiamato quanto sopra, si ritiene plausibile quanto proposto.

Il grado di definizione del disegno progettuale, della localizzazione e quantificazione dei parcheggi ed aree pubbliche troverà l’esatta identificazione nella sede appropriata del progetto urbano dell’Accordo operativo.

## **5 "Qualità insediativa delle nuove aree"**

Con precedente nota interlocutoria prot. 65123/2019 il Comune ha evidenziato che *“Non viene previsto il mix funzionale nelle quantità indicate dal PSC, che chiede di riservare il 30% della Sul realizzata ad attività extra-residenziali compatibili e ciò non è pienamente coerente con gli indirizzi del PSC: trattasi di parametro specifico definito dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PSC il cui grado di cogenza ed effettiva prescrittività ai sensi di legge (art. 28 LR 20/2000) necessita di valutazioni congiunte con Regione e Provincia”,* la cui formalizzazione avviene attraverso il Comitato urbanistico competente (CUAV), che si esprime nell’ambito del procedimento definito dall’art. 38 della L.R. 24/2017 a seguito della presentazione di Accordo operativo.

E ancora che *“Al riguardo si osserva che il PSC ha orientato le trasformazioni per i nuovi ambiti insediativi A12, che la LR 20/2000 definisce "caratterizzati da una equilibrata compresenza di residenza di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili", verso il mix funzionale (per evitare situazioni monofunzionali) in coerenza alla vigente legge regionale e per le motivazioni estesamente e più volte richiamate nei suoi elaborati”.*

Il citato art. 28 LR 20/2000, al comma 3 stabilisce che *“Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l’assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti.”*

Ciò detto, la nuova proposta conferma l’impostazione della precedente, non prevedendo obbligatorio il suddetto mix funzionale in quanto nel *“progetto si è optato per privilegiare gli spazi verdi a tutela della confinante Villa Centonara, formando così uno spazio verde fruibile al pubblico di ampio respiro scarsamente trafficato ponendo come obiettivo di realizzare una zona residenziale calma e priva di transito di autoveicoli esterni”.*

Considerato quanto sopra e che la proposta attiva – sulla base di una procedura surrogativa del POC - una porzione dell’ambito estremamente minoritaria (corrispondente allo 7,61%) dai ridotti pesi insediativi e servita sostanzialmente da una viabilità privata, nonché lo specifico contesto in cui l’intervento si inserisce, si ritiene plausibile quanto proposto dai privati, esplicitando che ferma resta la condizione secondo cui eventuali diverse determinazioni da parte del CU in sede di esame del successivo accordo operativo dovranno trovare riscontro nell’adeguamento del progetto definitivo per procedere alla sua approvazione.

Si rimarca che, nelle “prestazioni di qualità” definite dalla scheda di PSC “Ambito 1 di Castel Bolognese”, viene evidenziata l’esigenza di mantenere in prima ipotesi inedificata l’area in questione, la cui eventuale trasformazione è comunque subordinata all’assenso della Soprintendenza.

Nel caso di valutazione favorevole da parte del Consiglio, si richiama in ogni caso il fatto che la compatibilità di nuove costruzioni deve essere valutata prestando attenzione al mantenimento della visuale libera dei coni prospettici verso l’edificio di Villa Centonara, rispettivamente da via Lughese e da Via Togliatti ed in relazione a ciò la Giunta è chiamata ad esprimere previ indirizzi.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA:** ai fini della valutazione di competenza del Consiglio, considerata la previsione del collegamento ciclopedonale e della fascia a verde pubblico attrezzato, la Giunta esprime indirizzo favorevole alla trasformazione del comparto, richiamando il fatto che in sede di accordo operativo dovrà essere acquisito il parere della Soprintendenza.

In relazione a quanto sopra, si formulano le seguenti indicazioni per il progetto:

- ridurre la profondità dei lotti nell'ordine dei 5 metri, ampliando conseguentemente la fascia a verde pubblico, al fine di generare una prospettiva visuale più ampia verso la Villa Centonara, in linea con quanto richiesto dal PSC;
- in corrispondenza con il confine dei lotti con la zona già edificata dovrà essere realizzata una schermatura arborea di mitigazione ambientale e visiva.

## **6 "Oneri economici perequativi sostenuti dai privati"**

Per quanto concerne la quantificazione dei costi stimati per le infrastrutture ed opere pubbliche dell'intero Ambito, si rileva che:

- per quanto concerne l'impiantistica territoriale, con nota Prot 99372 del 20.12.2019 Hera ha fornito una quantificazione che complessivamente ammonta a 940.000 euro;
- la quantificazione delle aree per dotazioni A24 deve esplicitare in che modo ha tenuto conto che una percentuale di edificazione è relativa a funzioni che richiedono una dotazione più elevata rispetto all'uso residenziale;
- non viene conteggiato il tratto di pista ciclopedonale fiancheggiante la via Lughese e quello attraversante il comparto di progetto;
- sulla viabilità secondaria di progetto si osserva che:
  - il proponente ha applicato una riduzione del 20-22% dei costi a seguito di ipotizzati ribassi in fase di appalto. Lo stesso ha altresì computato fra le voci le "spese tecniche", che in buona parte compensano la quota imputata ai ribassi: considerata la presente fase della procedura e che trattasi necessariamente di stime orientative, si ritiene plausibile quanto proposto;
  - sempre riguardo la viabilità di livello strutturale, non risultano computate le relative fasce di ambientazione/mitigazione ecologica, ambientale e paesaggistica poste a latere della stessa, già oggetto di segnalazione nella precedente nota interlocutoria prot. 65123/2019;
  - rispetto alla proposta originaria, il valore dei terreni necessari alla realizzazione delle infrastrutture ed opere pubbliche risulta essere stato ridotto (VAM da € 3,43/mq a € 2,50/mq).
- il costo delle attrezzature ha assunto a riferimento unicamente il parametro relativo al verde pubblico, mentre è opportuno ipotizzare una equilibrata ripartizione fra parcheggi e verde. Si ritiene appropriato prevedere una quota pari a 1/3 di tali dotazioni destinate a parcheggi;

Per quanto concerne la quantificazione dei costi stimati per la realizzazione delle opere pubbliche del comparto proposto, dettagliate nella Tab. 8, come già segnalato con precedente nota prot. 65123/2019 il costo delle aree può essere considerato nel relativo computo, ma dalla documentazione trasmessa non si evince se tale valore sia stato conteggiato o meno, in quanto viene attestata una stima unitaria con un dato aggregato (€574.119,74), sprovvista di distinta delle opere da perequare.

In sede di accordo operativo l'approfondimento delle stime dovrà tenere conto di quanto rilevato per i conseguenti adeguamenti

La congruità economica delle stime sarà valutata unitamente al Settore LLPP, tenendo conto della presente nota, in fase di accordo operativo.

### **7 “Prestazioni aggiuntive per Ambiti residenziali del PSC (A12)”**

La proposta prevede la cessione all'interno del comparto della superficie fondiaria da destinare ad ERS nella consistenza richiesta. L'assetto normativo consente al Comune di valutare l'acquisizione, in luogo delle aree proposte, di immobili di equivalente valore da destinare ad ERS (alloggi) oppure opere su immobili pubblici per destinarli a tali fini: in merito a ciò, la Giunta è chiamata ad esprimere appositi indirizzi per la valutazione da parte del competente Consiglio.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA: si esprime favorevolmente in merito alle diverse opzioni per utilizzo risorse ERS nei termini che saranno definiti per la presentazione dell'accordo.**

### **8 “Prestazioni aggiuntive per ambiti produttivi del PSC (ambiti A13 – A14)”**

La proposta riguarda un ambito residenziale A12 e pertanto non è soggetta alla prestazione in oggetto.

### **9 "Garanzie per evitare insediamenti incompiuti o dai lunghissimi tempi di ultimazione"**

Non è dimostrata la capacità del proponente di sostenere finanziariamente ed imprenditorialmente l'iniziativa nei tempi stabiliti, richiesta fin dalla prima manifestazione di interesse: è necessario disporre di idonea documentazione in assenza della quale il Consiglio valuterà la proposta tenendo conto di questa significativa carenza. La Giunta è chiamata ad esprimere indirizzi al riguardo.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA: la Giunta esprime indirizzo favorevole ai fini della valutazione da parte del competente Consiglio considerando il fatto che trattasi di manifestazione di interesse e in sede di presentazione di Accordo Operativo occorre corredare la proposta della documentazione richiesta di cui all'art. 38 LR 24/2017. Come previsto dal bando la capacità finanziaria del proponente dovrà necessariamente avere conferma anche con la presentazione delle fidejussione bancarie nei termini e per le finalità specificate nel bando stesso.**

In merito al cronoprogramma, la proposta ipotizza la realizzazione delle urbanizzazioni entro 3 anni dalla stipula dell'accordo operativo. Si ritiene appropriato ipotizzare un tempo massimo per il positivo collaudo delle urbanizzazioni pari a 5 anni dalla citata stipula

---

Inoltre la Giunta esprime il seguente indirizzo, da considerare per tutte e tre le manifestazioni di interesse ai fini della valutazione da parte del competente Consiglio:

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA: si richiama la necessità di garantire per i nuovi insediamenti una elevata qualità architettonica e prestazionale tenendo conto dell'inserimento nel contesto.**

---

**Con riferimento agli articoli numerati riportati nel testo bando:**

#### **Articolo 1 – Oggetto**

La manifestazione di interesse è presentata in adesione al bando in oggetto.

## **Articolo 2 – Obiettivi**

Fra gli obiettivi attesi e requisiti richiesti figurano “*il concorso alla realizzazione delle infrastrutture strategiche del territorio delineate dal PSC*”: vale quanto considerato al precedente punto 3 “Nuovi servizi pubblici strategici”

## **Articolo 3 – Ambiti del PSC per i quali è possibile presentare manifestazioni di interesse**

La manifestazione di interesse riguarda un’area pertinente, trattandosi di un ambito per nuovi insediamenti del PSC.

## **Art. 4 – Soggetti ammessi**

La proposta risulta presentata da soggetti titolati (Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società proprietaria).

## **Articolo 5 – Modalità e termini per la presentazione delle proposte**

La proposta risulta presentata nel rispetto dei contenuti dell’articolo in oggetto.

## **Articolo 6 - Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse**

La proposta risulta corredata dagli elaborati richiesti, fermo restando quanto segnalato al precedente punto 9 in ordine alla carenza di documentazione atta a dimostrare la Capacità finanziaria e imprenditoriale dell’attuatore, come prevista dal Bando.

## **Articolo 7 – Natura e validità delle proposte**

Trattasi di manifestazione di interesse ai sensi dell’art. 4 della LR 24/2017, come precisato dal Bando.

## **Articolo 8 – Valutazione delle proposte**

Ai fini della valutazione da parte dell’Amministrazione, richiamando quanto sopra esposto, si evidenzia che la proposta risulta:

- parzialmente coerente con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale del bando in oggetto, per le considerazioni ed alle condizioni di cui ai precedenti punti e comunque subordinatamente al rilascio del parere positivo da parte della Soprintendenza;
- conforme alla disciplina urbanistica vigente;
- completa, salvo quanto indicato al precedente articolo 6.

## **Articolo 9 – Disposizioni finali e Articolo 10 – Informazioni**

Recano contenuti circa aspetti non oggetto della presente istruttoria

Gli evidenziati nella presente nota dovranno essere considerati e sviluppati in fase di presentazione di accordo operativo, nel qual caso la proposta sia selezionata dal competente Consiglio.

### **Il Tecnico Istruttore**

(ing. iu. Daniela Negrini)

### **Il Responsabile Servizio Urbanistica-Ufficio di Piano**

(arch. Daniele Babalini)

### **Il Dirigente Settore Territorio**

(arch. Lucio Angelini)

*[documento sottoscritto digitalmente ai sensi dell’art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.]*

**.Oggetto: 4 CASTEL BOLOGNESE. [REDACTED] via Biancanigo. Ambito 3 del PSC (A12 LR 20/2000).**

Vista la precedente nota Prot. 65123 del 12.08.2019, si formulano le seguenti considerazioni, che costituiscono esito delle attività istruttorie.

**Inquadramento:**

la proposta riguarda un insediamento residenziale (A12) di circa 6 fabbricati plurifamiliari per un totale di circa mq 3.400 di Sul, con interessamento complessivo di poco più di 1,4 ettari di terreno ricompreso fra la via Biancanigo e la via Papa Giovanni XXIII.

**Con riferimento ai punti numerati riportati nell'Allegato 1 al bando, si formulano le seguenti considerazioni:**

**1 “Accorpamento alla città esistente”**

La proposta risulta coerente con il criterio in oggetto, garantendo l'accorpamento e l'adiacenza con il tessuto della città costruita, con riferimento al perimetro del territorio urbanizzato di cui delibera di giunta URF n. 172/2018.

**2 “Infrastrutture di margine della città esistente”**

La proposta risulta coerente con il criterio in oggetto, in quanto non apre nuovi fronti insediativi all'esterno delle infrastrutture esistenti che segnano fisicamente il confine della città.

**3 “Nuovi servizi pubblici strategici”**

La Scheda del PSC riporta le seguenti principali infrastrutture e servizi strategici:

- creazione di un sistema di servizi pubblici accorpati nel quale collocare sia edifici pubblici che spazi con funzione prevalente a parco, tempo libero, ricreazione, attività sportive;
- realizzazione della nuova bretella di collegamento della strada Provinciale Casolana alla via Emilia, comprensiva del percorso ciclopedonale, e del relativo corridoio per la viabilità di progetto;
- percorso ciclopedonale in ambito naturalistico;
- partecipazione alla realizzazione dell'infrastruttura puntuale di attraversamento del Canale dei Molini;
- adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di distretto a servizio dei comparti;
- adeguamento servizio idrico consistente nella realizzazione delle condotte di collegamento con la rete distributrice esistente;
- convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete esistente.

La proposta non prevede la realizzazione di nessuna delle suddette opere di rilievo strategico.

Viene invece proposta la contribuzione per circa € 38.000,00 (derivanti da stime del proponente con logica perequativa) per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PSC e da concordare con la P.A. La quantificazione di tale contribuzione, tenendo conto di quanto segnalato al punto 6 della presente nota, sarà soggetta ad adeguamento in fase di accordo operativo.

Detto ciò, l'intervento propone la realizzazione di un percorso ciclopedonale in attraversamento del comparto, per connettere la via Biancanigo con la via Giovanni XXIII. Come esplicitato anche al punto 4, in fase di presentazione dell'accordo operativo occorre sviluppare il progetto integrando

detto percorso con il verde pubblico e configurando il collegamento con la limitrofa area destinata a orti urbani.

Con precedente nota interlocutoria prot. 65123/2019 veniva indicato che “l’accesso al comparto deve avvenire esclusivamente con viabilità privata dalla via Biancanigo, anche per non gravare sui costi della collettività con future manutenzioni”; pertanto i costi relativi agli spazi privati (compresi i parcheggi serviti dalla strada ed esclusi quelli di uso pubblico a servizio del lotto per ERS), non rientrano nel computo delle opere pubbliche. Tale condizione potrà essere rivista qualora il Comune ravvisi la necessità di richiedere l’uso pubblico sull’intera strada privata e parcheggi: la Giunta è chiamata ad esprimere indirizzi al riguardo per la valutazione da parte del competente Consiglio. In fase di accordo operativo dovranno essere apportati i conseguenti adeguamenti, individuando eventuali opere compensative.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA: La Giunta esprime l’indirizzo di mantenere ad usi privati la nuova strada a servizio dell’insediamento, fatte salva la possibilità di destinare ad usi pubblici il tratto di servizio al lotto ERS con relativi parcheggi, ai fini della valutazione di competenza del Consiglio.**

Il grado di definizione del disegno progettuale, della localizzazione e quantificazione dei parcheggi ed aree pubbliche troverà l’esatta identificazione nella sede appropriata del progetto urbano dell’Accordo operativo.

Ai fini della valutazione dell’interesse pubblico, il proponente ha chiarito l’intenzione di avvalersi per la realizzazione delle infrastrutture dello scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge.

#### **4 "Organizzazione, dimensione e forma dei nuovi tessuti"**

L’assetto è stato riformulato tenendo parzialmente conto di quanto rilevato con precedente nota interlocutoria prot. 65123/2019.

Si rileva tuttavia come la precitata nota segnalava che “*per attutire l’impatto costruttivo ai residenti, la strada di accesso al comparto deve essere posizionata tra il tessuto esistente e le nuove costruzioni*”, mentre anche la nuova proposta non rispetta tale indicazione e tale scelta viene motivata in relazione alla presenza di una servitù di scarico a favore dei confinanti fabbricati di via Giovanni XXIII (citata dal proponente). Non si comprende come tale aspetto costituisca un impedimento, piuttosto che una ulteriore motivazione, per localizzare la nuova strada di accesso al comparto tra il tessuto esistente e le nuove costruzioni. In sede di accordo operativo dovrà essere approfondita la fattibilità della soluzione prospettata dal Comune, per la definizione del progetto urbano del comparto.

In sede di presentazione di Accordo operativo, occorre inoltre approfondire i seguenti aspetti progettuali:

- innesto della viabilità privata sulla via Biancanigo;
- accesso ERS (valutare se da strada pubblica o di uso pubblico);
- integrazione del percorso ciclopedonale di progetto con il verde pubblico;
- progettazione del verde pubblico in modo da potenziare il sistema degli orti urbani e costituire un ambiente periurbano di mitigazione tra il mondo agreste ed i tessuti edificati, concorrendo alla ridefinizione del nuovo perimetro del territorio urbanizzato.

Il dispositivo per la laminazione configura una soluzione compatibile con il contesto. Deve risultare posizionato sulla quota eccedente gli standard minimi di legge, da riaccertare in considerazione

dell'assetto definitivo del comparto, con oneri manutentivi sono a carico dei privati. Lo sviluppo progettuale dovrà assicurare il rispetto dalle “*linee guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il controllo degli apporti nelle reti idrografiche di pianura*”, allegate alla Delibera 1/3 del 1 agosto 2013 dell’Autorità di Bacino del Reno.

## **5 "Qualità insediativa delle nuove aree"**

Con precedente nota interlocutoria Prot. 65123 del 12.08.2019, il Comune ha evidenziato che “*Non viene previsto il mix funzionale nelle quantità indicate dal PSC, che chiede di riservare il 15% della Sul realizzata ad attività extra-residenziali compatibili e ciò non è pienamente coerente con gli indirizzi del PSC: trattasi di parametro specifico definito dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PSC il cui grado di cogenza ed effettiva prescrittività ai sensi di legge (art. 28 LR 20/2000) necessita di valutazioni congiunte con Regione e Provincia*”, la cui formalizzazione avviene attraverso il Comitato urbanistico competente (CUAV), che si esprime nell’ambito del procedimento definito dall’art. 38 della L.R. 24/2017 a seguito della presentazione di Accordo operativo.

E ancora che “*Al riguardo si osserva che il PSC ha orientato le trasformazioni per i nuovi ambiti insediativi A12, che la LR 20/2000 definisce "caratterizzati da una equilibrata compresenza di residenza di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili", verso il mix funzionale (per evitare situazioni monofunzionali) in coerenza alla vigente legge regionale e per le motivazioni estesamente e più volte richiamate nei suoi elaborati*”.

Il citato art. 28 LR 20/2000, al comma 3 stabilisce che “*Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti.*”

Ciò detto, la nuova proposta conferma l’impostazione della precedente, non prevedendo obbligatorio il suddetto mix funzionale.

Considerato quanto sopra e che la proposta attiva – sulla base di una procedura surrogativa del POC - una porzione dell’ambito estremamente minoritaria (corrispondente al 4%) dai ridotti pesi insediativi e servita sostanzialmente da una viabilità privata, si ritiene plausibile quanto proposto dai privati, esplicitando che ferma resta la condizione secondo cui eventuali diverse determinazioni da parte del CU in sede di esame del successivo accordo operativo dovranno trovare riscontro nell’adeguamento del progetto definitivo per procedere alla sua approvazione.

## **6 "Oneri economici perequativi sostenuti dai privati"**

Per quanto concerne la quantificazione dei costi stimati per le infrastrutture ed opere pubbliche dell’intero Ambito, si rileva che:

- per quanto concerne l’impiantistica territoriale, con nota Prot 99372 del 20.12.2019 Hera ha fornito una quantificazione che complessivamente ammonta a 1.966.000 euro;
- non viene conteggiato il percorso ciclopedonale in ambito naturalistico indicato dal PSC;
- la quantificazione delle aree per dotazioni A24 deve esplicitare in che modo ha tenuto conto che una percentuale di edificazione è relativa a funzioni che richiedono una dotazione più elevata rispetto all’uso residenziale;
- sulla viabilità secondaria di progetto si osserva che:
  - il proponente ha applicato una riduzione del 20-22% dei costi a seguito di ipotizzati ribassi in fase di appalto. Lo stesso ha altresì computato fra le voci le “spese tecniche”, che in buona parte compensano la quota imputata ai ribassi: considerata la presente fase della

- procedura e che trattasi necessariamente di stime orientative, si ritiene plausibile quanto proposto;
- per la stima relativa alla bretella stradale non si è tenuto conto che il PSC prevede anche una apposita fascia di ambientazione per la mitigazione ecologica, ambientale e paesaggistica dell'infrastruttura;
  - rispetto alla proposta originaria, il valore dei terreni necessari alla realizzazione delle infrastrutture ed opere pubbliche risulta essere stato ridotto (VAM da € 3,58/mq a €2,50/mq).
  - il costo delle attrezzature ha assunto a riferimento unicamente il parametro relativo al verde pubblico, mentre è opportuno ipotizzare una equilibrata ripartizione fra parcheggi e verde. Si ritiene appropriato ipotizzare una quota pari a 1/3 di tali dotazioni destinate a parcheggi.

Per quanto concerne la quantificazione dei costi stimati per la realizzazione delle opere pubbliche del comparto proposto, dettagliate nella Tab. 8, come già segnalato con precedente nota prot. 65123/2019, il costo delle relative aree può essere considerato nel computo. Dalla documentazione trasmessa non si evince se tale valore sia stato conteggiato o meno, in quanto viene attestata una stima unitaria con un dato aggregato (€ 254.393,24), sprovvista di distinzione delle opere da perequare.

In sede di accordo operativo l'approfondimento delle stime dovrà tenere conto di quanto rilevato per i conseguenti adeguamenti.

La congruità economica delle stime sarà valutata unitamente al Settore LLPP, tenendo conto della presente nota, in fase di accordo operativo.

#### **7 “Prestazioni aggiuntive per Ambiti residenziali del PSC (A12)”**

La proposta prevede la cessione all'interno del comparto della superficie fondiaria da destinare ad ERS nella consistenza richiesta. L'assetto normativo consente al Comune di valutare l'acquisizione, in luogo delle aree proposte, di immobili di equivalente valore da destinare ad ERS (alloggi) oppure opere su immobili pubblici per destinarli a tali fini: in merito a ciò, la Giunta è chiamata ad esprimere appositi indirizzi per la valutazione da parte del competente Consiglio.

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA: si esprime favorevolmente in merito alle diverse opzioni per utilizzo risorse ERS nei termini che saranno definiti per la presentazione dell'accordo.**

#### **8 “Prestazioni aggiuntive per ambiti produttivi del PSC (ambiti A13 – A14)”**

La proposta riguarda un ambito residenziale A12 e pertanto non è soggetta alla prestazione in oggetto.

#### **9 "Garanzie per evitare insediamenti incompiuti o dai lunghissimi tempi di ultimazione"**

La nuova proposta è corredata da specifica documentazione bancaria che attesta la capacità economica-finanziaria per sostenere l'iniziativa.

In merito al cronoprogramma, la proposta ipotizza la realizzazione delle urbanizzazioni entro 3 anni dalla stipula dell'accordo operativo. Si ritiene appropriato ipotizzare un tempo massimo per il positivo collaudo delle urbanizzazioni pari a 5 anni dalla citata stipula

Inoltre la Giunta esprime il seguente indirizzo, da considerare per tutte e tre le manifestazioni di interesse ai fini della valutazione da parte del competente Consiglio:

**INDIRIZZO DELLA GIUNTA: si richiama la necessità di garantire per i nuovi insediamenti una elevata qualità architettonica e prestazionale tenendo conto dell'inserimento nel contesto.**

---

**Con riferimento agli articoli numerati riportati nel testo bando:**

**Articolo 1 – Oggetto**

La manifestazione di interesse è presentata in adesione al bando in oggetto.

**Articolo 2 – Obiettivi**

Fra gli obiettivi attesi e requisiti richiesti figurano *“il concorso alla realizzazione delle infrastrutture strategiche del territorio delineate dal PSC”*: vale quanto considerato al precedente punto 3 “Nuovi servizi pubblici strategici”

**Articolo 3 – Ambiti del PSC per i quali è possibile presentare manifestazioni di interesse**

La manifestazione di interesse riguarda un'area pertinente, trattandosi di un ambito per nuovi insediamenti del PSC.

**Articolo 4 – Soggetti ammessi**

La manifestazione viene presentata da soggetti titolari (proprietario).

**Articolo 5 – Modalità e termini per la presentazione delle proposte**

La proposta risulta presentata nel rispetto dei contenuti dell'articolo in oggetto.

**Articolo 6 - Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse**

La proposta risulta corredata dagli elaborati richiesti, posto quanto segnalato nella presente nota. La relazione di inquadramento ambientale non affronta molte tematiche, che dovranno essere approfondite in fase di predisposizione dell'accordo operativo.

**Articolo 7 – Natura e validità delle proposte**

Trattasi di manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, come precisato dal Bando.

**Articolo 8 – Valutazione delle proposte**

Ai fini della valutazione da parte dell'Amministrazione, richiamando quanto sopra esposto, si evidenzia che la proposta risulta:

- coerente con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale del bando in oggetto, alle condizioni di cui ai precedenti punti, posto che il necessario concorso alla realizzazione di opere di rilievo strategico delineate dal PSC – che costituisce il presupposto per la valutazione – si sostanzia in questo caso esclusivamente in una contribuzione economica e non nella diretta realizzazione di previsioni del PSC;
- conforme alla disciplina urbanistica vigente;
- completa, salvo quanto indicato al precedente articolo 6.

**Articolo 9 – Disposizioni finali e Articolo 10 – Informazioni**

Recano contenuti circa aspetti non oggetto della presente istruttoria

**Il Tecnico Istruttore**

(ing. iu. Daniela Negrini)

**Il Responsabile Servizio Urbanistica-Ufficio di Piano**

(arch. Daniele Babalini)

**Il Dirigente Settore Territorio**

(arch. Lucio Angelini)

*[documento sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.]*

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI SENSI ART. 4 LR 24/2017. SELEZIONE DELLE PROPOSTE.  
INDIRIZZI

**VOTAZIONI SULLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**  
**Pervenute a seguito del bando pubblico approvato con deliberazione G. URF n. 8 del 30.01.2019**  
**relative al territorio di Faenza**

Si sono svolte n.10 votazioni relative alle specifiche manifestazioni di interesse, che hanno riportato il seguente esito:

Manifestazione n..	Comune	Data di presentazione	N. protocollo di arrivo	Ambito di PSC	Esito
1	Faenza	04.04.2019	24525 del 05.04.2019	n°13_Nuovi insediamenti produttivi sovracomunali. Via Pana – Nuovo passante Nord – Sud.	<b>Respinta</b>
		Consiglieri presenti n. 25 Voti favorevoli n. 0 Contrari n. 25 Astenuti n. 0	Votanti n. 25	Civici e Democratici Insieme per Cambiare Movimento 5 Stelle Rinnovare Faenza Lega We are the people	
2	Castel Bolognese	15.05.2019	34243 del 15.05.2019	n°3_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Area Monte Lato Faenza	<b>Approvata</b>
		Consiglieri presenti n. 25 Voti favorevoli n. 21 Contrari n.2 Astenuti n. 2	Votanti n. 23	Civici e Democratici Insieme per Cambiare Rinnovare Faenza Movimento 5 Stelle We are the people Lega	

3	Castel Bolognese	15.05.2019	34327 del 15.05.2019	n°1_Nuovo insediamento prevalentemente residenziale. Via Emilia Ponente - Ferrovia.	<b>Approvata</b>
		Consiglieri presenti	n. 25	Votanti n. 22	
		Voti favorevoli	n. 20	Civici e Democratici Insieme per Cambiare	
		Contrari	n. 02	Movimento 5 Stelle We are the people	
		Astenuti	n. 03	Rinnovare Faenza Lega	
4	Castel Bolognese	15.05.2019	34557del 16.05.2019	n°3_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Area Monte Lato Faenza	<b>Approvata</b>
		Consiglieri presenti	n. 25	Votanti n. 22	
		Voti favorevoli	n. 20	Civici e Democratici Insieme per Cambiare	
		Contrari	n. 02	Movimento 5 Stelle We are the people	
		Astenuti	n. 03	Rinnovare Faenza Lega	
5	Faenza	16.05.2019	34958 del 17.05.2019	n°2_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Via S.Orsola - Via Emilia.	<b>Approvata</b>
		Consiglieri presenti	n. 25	Votanti n. 22	
		Voti favorevoli	n. 20	Civici e Democratici Insieme per Cambiare	
		Contrari	n. 02	Movimento 5 Stelle We are the people	
		Astenuti	n. 03	Rinnovare Faenza Lega	
6	Faenza	16.05.2019	35050 del 17.05.2019	N° 3_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Via S.Lucia - Circonvallazione	<b>Respinta</b>
		Consiglieri presenti	n. 25	Votanti n. 25	
		Voti favorevoli	n. 02	Insieme per Cambiare	
		Contrari	n. 23	Civici e Democratici Movimento 5 Stelle We are the people Rinnovare Faenza Lega	

		Astenuti	n. 0		
7	Faenza	17.05.2019	35275 del 20.05.2019	n°1_Nuovo insediamento prevalentemente residenziale. Via Ospitalacci - S.Orsola	<b>Respinta</b>
		Consiglieri presenti	n. 25	Votanti n. 23	
		Voti favorevoli	n. 0		
		Contrari	n.23	Civici e Democratici Insieme per Cambiare Rinnovare Faenza Movimento 5 Stelle We are the people	
		Astenuti	n. 2	Lega	
8 Lotto 1	Faenza	17.05.2019	35537 del 20.05.2019	n°12_Nuovi insediamenti produttivi sovracomunali. Naviglio	<b>Approvata</b>
		Consiglieri presenti	n. 25	Votanti n. 25	
		Voti favorevoli	n. 23	Civici e Democratici Insieme per Cambiare Lega Rinnovare Faenza	
		Contrari	n. 2	Movimento 5 Stelle We are the people	
		Astenuti	n. 0		
8 Lotto 2	Faenza	17.05.2019	35537 del 20.05.2019	n°12_Nuovi insediamenti produttivi sovracomunali. Naviglio	<b>Approvata</b>
		Consiglieri presenti	n. 25	Votanti n. 24	
		Voti favorevoli	n. 22	Civici e Democratici Insieme per Cambiare Lega	
		Contrari	n. 2	Movimento 5 Stelle We are the people	
		Astenuti	n. 1	Rinnovare Faenza	

10	Faenza	18.05.2019	35562 del 20.05.2019	N°4 _Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Fiume Lamone- Via Firenze	<b>Approvata</b>
		Consiglieri presenti	n. 25	Votanti n. 25	
		Voti favorevoli	n. 23	Civici e Democratici Insieme per Cambiare Lega Rinnovare Faenza	
		Contrari	n. 2	Movimento 5 Stelle We are the people	
		Astenuti	n. 0		

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Proposta n. 2020 / 1092  
del SERVIZIO URBANISTICA UFFICIO DI PIANO\*

OGGETTO: "MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI SENSI ART. 4 LR 24/2017.  
SELEZIONE DELLE PROPOSTE. APPROVAZIONE".

Dato atto che il Dirigente del Settore

richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benchè la funzione sia stata conferita.

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

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

Lì, 12/02/2020

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

**VISTO DEL FUNZIONARIO**

Proposta n. 2020 / 1092  
del SERVIZIO URBANISTICA UFFICIO DI PIANO\*

OGGETTO: "MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI SENSI ART. 4 LR 24/2017.  
SELEZIONE DELLE PROPOSTE. APPROVAZIONE".

Il Responsabile del Servizio

richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benchè la funzione sia stata conferita.

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

Visto di regolarità a conclusione del procedimento istruttorio svolto.

Lì, 12/02/2020

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

Proposta n. 2020 / 1092  
SERVIZIO URBANISTICA UFFICIO DI PIANO

OGGETTO: "MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI SENSI ART. 4 LR 24/2017.  
SELEZIONE DELLE PROPOSTE. APPROVAZIONE".

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del Servizio economico-finanziario

- attestata, con la sottoscrizione del presente parere, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013;

- per i fini di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, considerato:

che l'atto è dotato di copertura finanziaria;

che l'atto non necessita di copertura finanziaria in quanto non comporta assunzione di spesa o diminuzione di entrata;

che l'atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente in merito ai quali si osserva che .....

.....

.....

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

Lì, 13/02/2020

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO  
RANDI CRISTINA

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



**Certificato di Pubblicazione**

**Deliberazione di Consiglio n. 2 del 28/02/2020**

**Oggetto: "MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI SENSI ART. 4 LR 24/2017.  
SELEZIONE DELLE PROPOSTE. APPROVAZIONE".**

Ai sensi per gli effetti di cui all'art. 124 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal 09/03/2020 .

Li, 09/03/2020

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