

# COMUNE DI FAENZA

VARIANTE

## VARIANTE AL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AREA EX DISTILLERIE NERI via NAVIGLIO, via S.SILVESTRO, S.P. S.SILVESTRO, via MAESTRI DEL LAVORO \_ FAENZA CON MODIFICA DEL PERIMETRO DI INTERVENTO

Ubicazione e dati catastali

via della Costituzione, via Cora, via Fanfani - Faenza (RA) \_ Fg. 116 Mapp. 1919-1967-1923-1924-1905-1874-1870-1871-1873-1853-1872

Proprietà/Committente

Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop. - via Dei Mercanti, 3 - 47100 Forlì - p. IVA 00138950407

### STANDARD PUBBLICI

### REGIME DEI SUOLI

dicembre 2021

### DIMOSTRATIVO SCOMPUTO ONERI

# S<sub>01</sub>\_2021



#### PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Arch. Alessandro Bucci

n. iscrizione 253

Ordine Architetti Ravenna

via Severoli n.18 \_ 48018 Faenza (RA)

Tel +39 0546 29237 Fax +39 0546 29261

segreteria@alessandrobucciararchitetti.it



Progettazione ambientale e acustica

Dott. Geol. Daniela Tonini

Via A. Bonci n.9 \_ 47921 Rimini

Tel +39 0541 411204 Fax +39 0541 411204

www.toniniambiente.it \_ info@toniniambiente.it

Studio Geologico Ortelli

di Ortelli Matteo

Via Ragazzini 3/1 - 48018 FAENZA

Tel./Fax 0546-33141

Email: maortelli@racine.ra.it

Pratiche precedenti

AUT. 927-2007 / AUT. 231-2009 / AUT. 27544-2011 / AUT. 7589-2013

revisione	data

Il presente elaborato ha lo scopo puntuale di tenere aggiornato i seguenti temi:

- Scomputo oneri previsto ai sensi del pto XXII delle premesse della convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007 e modifiche previste con la variante al PUA depositata al prot. 42304 del 11/06/2019;
- Standard Pubblici monitoraggio degli eventuali esuberi a disposizione per i cambi di destinazione d'uso;
- Storia Urbanistica ed Edilizia dell'area.

Dovrà essere allegato ad ogni titolo edilizio al fine di continuare a svolgere la sua funzione.



**VERDE PUBBLICO (da progetto)**

**18 906 mq**



**PARCHEGGI PUBBLICI (da progetto)**

**33 706 mq**

**TOTALE STANDARD PUBBLICI 52 612 mq**

**RICHIESTA DA SCHEDA N.193  
(in base alle destinazioni d'uso) 50 786 mq**

**STANDARD PUBBLICO  
IN ESUBERO 52 612 - 50 786 = 1 826 mq**



**VERDE PUBBLICO (da progetto)**

**19 026 mq**



**PARCHEGGI PUBBLICI (da progetto)**

**33 732 mq**

**TOTALE STANDARD PUBBLICI 52 758 mq**

**RICHIESTA DA SCHEDA N.193  
(in base alle destinazioni d'uso) 50 346 mq**

**STANDARD PUBBLICO  
IN ESUBERO 52 758 - 50 346 = 2 412 mq**



**VERDE PUBBLICO (da progetto)**

**19 026 mq**



**PARCHEGGI PUBBLICI (da progetto)**

**33 732 mq**

**TOTALE STANDARD PUBBLICI 52 758 mq**

**RICHIESTA DA SCHEDA N.193  
(in base alle destinazioni d'uso) 50 346 mq**

**STANDARD PUBBLICO  
IN ESUBERO 52 758 - 50 346 = 2 412 mq**

N.B. I conteggi relativi agli standard pubblici riportati nella "Tav. 11 Tavola Standard pubblici" allegata al PdC n. 76 del 22.07.2011 prot. 49420 del 23.12.2010, non coincidono con quelli riportati in questo elaborato, in quanto in sede di redazione del PdC 76/2011 si è tenuto conto della richiesta di PdC prot. gen. 23012 del 8/06/2010 che al momento non risulta rilasciata.

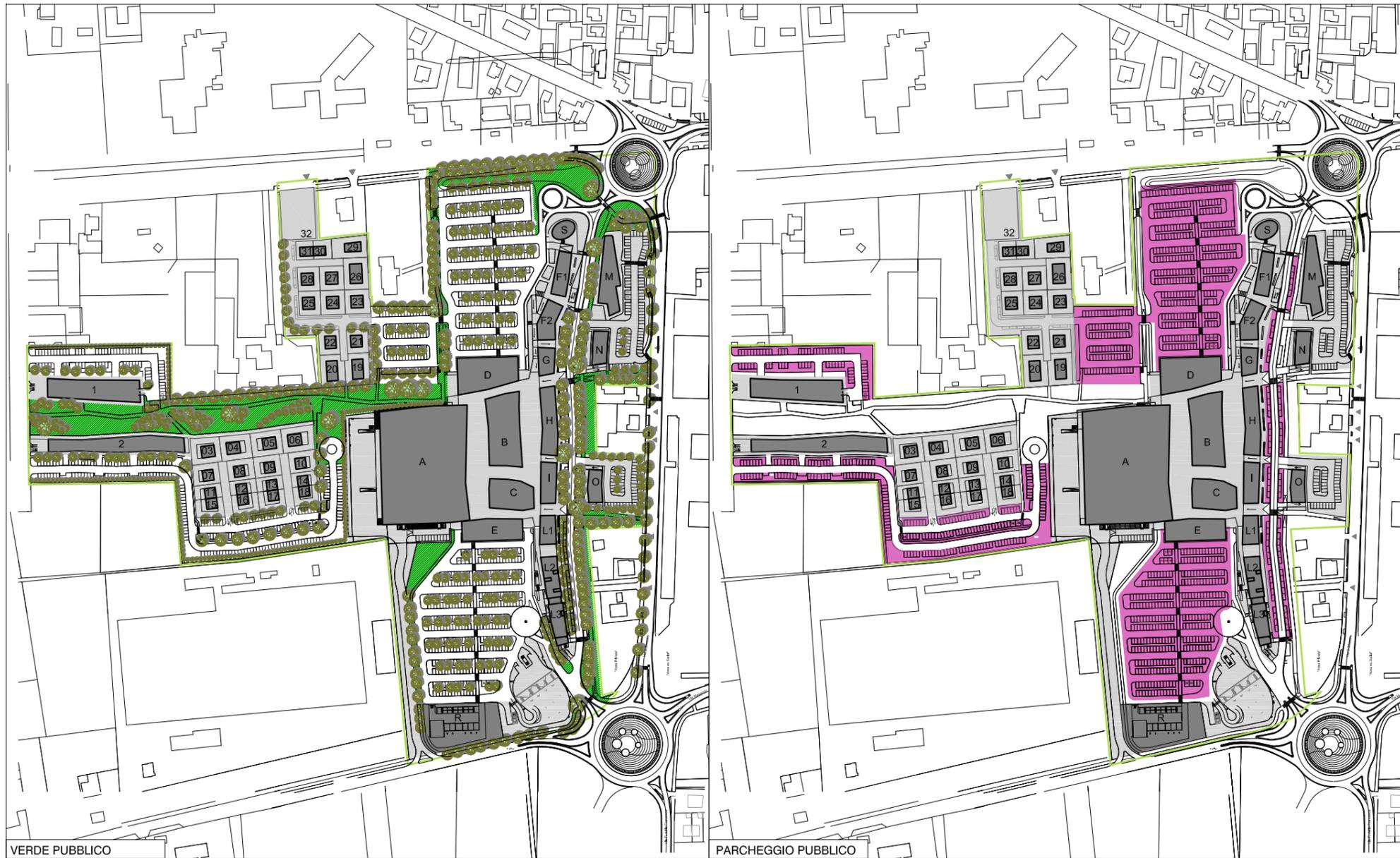


<p> <b>VERDE PUBBLICO (da progetto)</b>      19 076 mq</p> <p> <b>PARCHEGGI PUBBLICI (da progetto)</b>      33 841 mq</p>	<p><b>TOTALE STANDARD PUBBLICI 52 917 mq</b></p>	<p><b>RICHIESTA DA SCHEDA N.193</b> (in base alle destinazioni d'uso) 50 346 mq</p> <p><b>STANDARD PUBBLICO</b> <b>IN ESUBERO</b>    52 917 - 50 346 = 2 571 mq</p>
---	--	---

N.B. I conteggi relativi agli standard pubblici riportati nella "Tav. 02 Tavola Standard pubblici-Variante" allegata al Aut. n. 7589 del 20.02.2013 prot. 46540 del 19.12.2012, non coincidono con quelli riportati in questo elaborato, in quanto in sede di redazione del Aut. 7589/2013 si è tenuto conto della richiesta di PdC prot. gen. 23012 del 8/06/2010 che al momento non risulta rilasciata



<p> <b>VERDE PUBBLICO (da progetto)</b>      19 076 mq</p> <p> <b>PARCHEGGI PUBBLICI (da progetto)</b>      33 339 mq</p>	<p><b>TOTALE STANDARD PUBBLICI 52 415 mq</b></p>	<p><b>RICHIESTA DA SCHEDA N.193</b> (in base alle destinazioni d'uso) 50 346 mq</p> <p><b>STANDARD PUBBLICO</b> <b>IN ESUBERO</b>    52 415 - 50 346 = 2 069 mq</p>
---	--	---



- VERDE PUBBLICO (da progetto)**      19 435 mq
- PARCHEGGI PUBBLICI (da progetto)**      33 263 mq

**TOTALE STANDARD PUBBLICI 52 698 mq**

**RICHIESTA DA SCHEDA N.193  
(in base alle destinazioni d'uso) 35 011 mq**

**STANDARD PUBBLICO  
IN ESUBERO    52 698 - 35 011 = 17 687 mq**

CONTEGGIO ONERI – AREA NERI – VIA DELLA COSTITUZIONE  
**Permesso di costruire edificazione lotti F1 e F2**

**Importo da scomputare** (pto. XXII della convenzione rep. 103677 rac. 26.679 del 27.07.2007) = **€ 4 912 307,00**

**Permesso di costruire n. 53 del 21/05/2009 prot. 62 del 30/01/2009**

Oneri Urbanizzazione Primaria € 0,00  
 Oneri Urbanizzazione Secondaria € 945,75  
 Costo di Costruzione € 457,28

**Permesso di costruire n. 157 del 3/12/2009 prot. 284 del 15/04/2009**

Oneri Urbanizzazione Primaria € 0,00  
 Oneri Urbanizzazione Secondaria € 733 797,76  
 Costo di Costruzione € 653 344,27

**Permesso di costruire n. 76 del 22/07/2011 prot. 49420 del 23/12/2010**

Oneri Urbanizzazione Primaria € 0,00  
 Oneri Urbanizzazione Secondaria € 57 263,52  
 Costo di Costruzione € 54 950,53

**Permesso di costruire n. 48 del 30/04/2013 prot. 48573 del 27/12/2012**

Oneri Urbanizzazione Primaria € 0,00  
 Oneri Urbanizzazione Secondaria € 840,70  
 Costo di Costruzione € 480,32

**Importo residuo da scomputare al 30/04/2013** **€ 3 410 226,87**

**SCIA per divisione unità immobiliare prot. 40886 del 17/10/2013**

Oneri Urbanizzazione Primaria € 0,00  
 Oneri Urbanizzazione Secondaria = (46,34529 €/mq x27,56 mq) € 1 277,28  
 Costo di Costruzione € 0,00

**Importo residuo da scomputare al 17/10/2013** **€ 3 408 949,59**

**Permesso di costruire edificazione lotti L2 e L3**

Oneri Urbanizzazione Primaria € 0,00  
 Oneri Urbanizzazione Secondaria € 131 241,20  
 Costo di Costruzione € 121 158,53

**Importo residuo da scomputare alla data di presentazione del PdC** **€ 3 156 549,86**

**SCIA per accorpamento di 2 unità immobiliari e cambio d'uso prot. urf. 84480 del 20/12/2018**

Oneri Urbanizzazione Primaria € 0,00  
 Oneri Urbanizzazione Secondaria € 3 693,72  
 Costo di Costruzione € 355,29

**Importo residuo da scomputare alla presentazione della SCIA** **€ 3 152 500,85**

**SCIA Variante Permesso di costruire edificazione lotti L2 e L3**

	OO UU I da PdC Aut Unica SUAP n. 465/2018		OO UU I da SCIA di Variante		
Variazione Oneri Urbanizzazione Primaria	€ 0,00	-	€ 0,00	=	+ € 0,00

	OO UU II da PdC Aut Unica SUAP n. 465/2018		OO UU II da SCIA di Variante		
Variazione Oneri Urbanizzazione Secondaria	€ 131 241,20	-	€ 128 692,31	=	+ € 2 548,90

	CC da PdC Aut Unica SUAP n. 465/2018		CC da SCIA di Variante		
Variazione Costo di Costruzione	€ 121 158,53	-	€ 118 753,27	=	+ € 2 405,25

**Importo residuo da scomputare alla data di presentazione della Scia di variante al PdC** **€ 3 157 455,00**

**Permesso di costruire edificazione lotti F1 e F2**

Oneri Urbanizzazione Primaria € 0,00  
 Oneri Urbanizzazione Secondaria € 72 432,22  
 Costo di Costruzione € 110 001,25

**Importo residuo da scomputare alla data di presentazione del PdC** **€ 2 975 021,54**

**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AREA EX DISTILLERIA NERI DI VIA GRANAROLO –  
VIA NAVIGLIO, VIA SAN SILVESTRO, S.P. SAN SILVESTRO, VIA MAESTRI DEL LAVORO  
SCH. 193 “AREA NERI” (Tav. P3 del PRG)**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO**

- × **Autorizzazione** prot. 597 del 15.06.2004 n. 927 del 3.08.2007
  - **Convenzione Urbanistica** rep. 103767 rac. 26679 del 27.07.2007 redatta dal dott. Notaio Adalberto Mercatali;
- × **Autorizzazione prima variante** prot. 1074 del 31.10.2007 n. 231 del 30.03.2009
  - **Convenzione Urbanistica** rep. 105659 rac. 27687 del 4.03.2009 redatta dal dott. Notaio Adalberto Mercatali;
- × **DIA Seconda variante** prot. 567 del 22.06.2009
- × **Autorizzazione Terza Variante** prot.30822 del 30.07.2010, Fasc. 31/2010, SUAP 659/2010 n. 27544 del 19.07.2011;
  - **Convenzione Urbanistica** rep. 107883 rac. 29040 del 24.06.2011 redatta dal dott. Notaio Adalberto Mercatali;
- × **Autorizzazione Quarta Variante** prot. 46540 del 19.12.2012, Fasc. 31/2010, n. 7589 del 20.02.2013
- × **VARIANTE AL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) AREA NERI SCHEDA PRG N. 193 CON MODIFICA DEL PERIMETRO DI INTERVENTO CON INSERIMENTO DI PORZIONE DELLA SCHEDA PRG N. 15 – IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE:** Prot. 42304/2019 - Cl. 06-01 fasc. 2019/26 adottata con delibera Consiglio URF 4 del 28/02/2020.

**OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- **DIA** per demolizione dei fabbricati esistenti sull’Area Ex distilleria Neri prot. 1141 del 29.11.2005 –
- **Permesso di costruire** per esecuzione delle opere di urbanizzazione al piano di riqualificazione prot. 196 del 5.03.2009 n. 183 del 15.11.2007
- **Prima Variante al Permesso di costruire** per esecuzione delle opere di urbanizzazione al piano di riqualificazione prot. 14503 del 18.04.2011 n. 87 del 11.08.2011
- **Comunicazione di fine lavori e richiesta di collaudo** delle aree pubbliche e di uso pubblico, del 19.08.2011 – depositata in data 22.08.2011 prot. 31579;
- **Richiesta di sospensione di collaudo** (a fronte della presentazione della quarta variante di piano particolareggiato) prot. 5093 del 13;02.2012
- **Terza Variante al Permesso di costruire** per esecuzione delle opere di urbanizzazione al piano di riqualificazione prot. gen. 48229 del 21.12.2012 n. 16 del 20.02.2013
- **Comunicazione di fine lavori e richiesta di collaudo** delle aree pubbliche e di uso pubblico, del 29.10.2013 – depositata in data 31.10.2013 prot. 43161;
- **Certificato di Collaudo Opere** da parte del settore LLPP del 17.03.2015 prot. gen. 12266;
- **Richiesta Cessione parziale** inviata a mezzo pec in data 5.05.2016 prot. gen. urf 15206;
- **Atto Cessione parziale** rep. 3069 rac. 2183 del 11.07.2016 – redatto notaio dott.ssa Olivetti Martina
- **Atto Cessione parziale** rep. 4622 rac. 3406 del 13.06.2018 – redatto notaio dott.ssa Olivetti Martina

### **DISTRIBUTORE CARBURANTI - mapp. 1851 Fg. 116**

- **Permesso di costruire** per costruzione di impianto per distribuzione carburanti – sch. n. 193 “Area Neri” prot. 62 del 30.01.2009 n. 53 del 21.05.2009 – SUAP 49/2009;
- **Prima Variante** per costruzione di impianto per distribuzione carburanti – sch. n. 193 “Area Neri” prot. 1238 del 30.12.2009;
- **Seconda Variante** per modifiche di impianto per distribuzione carburanti – sch. n. 193 “Area Neri” prot. 503 del 12.01.2010 n. 1840 del 25.01.2010- Fasc. 24/2010 – SUAP 21/2010
- **Comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità**, del 5.02.2010 – depositata in data 5.02.2010 prot. 3812;
- **DIA** per realizzazione di Totem pubblicitario di impianto per distribuzione carburanti – sch. n. 193 “Area Neri” prot. 1391 del 20.01.2010 – Fasc. 119/2010 - SUAP 40/2010
- **Comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità**, del 16.07.2010 – depositata in data 22.07.2010 prot. 29773;
- **Permesso di costruire** per costruzione di ampliamento impianto per distribuzione carburanti – sch. n. 193 “Area Neri” prot. 48573 del 27.12.2012 n. 48 del 30.04.2013;
- **SCIA Prima Variante** variante per costruzione di ampliamento impianto per distribuzione carburanti – sch. n. 193 “Area Neri” prot. 37988 del 27.09.2013;
- **Comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità**, del 25.10.2013 – depositata in data 28.10.2013 prot. 42575;

### **LOTTE/EDIFICI 11-12-15-16 Intestata Faenza Casa srl - mapp. 1870 Fg. 116**

- a) **DIA** prot. 24245 del 15.06.2010\_ARCHIVIATA
- b) **PdC** prot. gen. 23012 del 8.06.2010\_ARCHIVIATA

### **EDIFICIO L2-L3 - mapp. 1920 Fg. 116**

- a) **PdC** Autorizzazione Unica SUAP n. 465/2018
- b) **SCIA di variante** prot. 28012 del 17/04/2019
- c) **SCIA di variante** prot. 77144 del 16/10/2020
- d) **SCEA** prot. 79806 del 27/10/2020.

### **EDIFICIO F1-F2 - mapp. 1921 Fg. 116**

- a) **Pdc** prot. n. 56547 del 03/08/2020 (pratica SUAP n. 1146/2020) autorizzazione unica suap n. 1146/2020 rilasciato in data 2/07/2021

**COSTRUZIONE EDIFICI A (Conad) – B – C – D – E – G – H – I – L1**

DATA	PdC	SCIA	CILA	SCEA	FL CILA	SUB del mapp 1919
12/11/2021			91606			20
04/11/2021		88898				135
13/07/2021				57342		195
13/07/2021		57342				195
08/04/2021		28569				195
01/03/2021					16281	205
19/02/2021			14113			175
18/12/2020				96023		187
02/12/2020			90270			187
02/12/2020		90270				187
20/11/2020		86941				200-201
20/11/2020				86941		200-201
25/09/2020		70349				200-201
21/03/2020		21426				179
21/03/2020				21426		179
10/03/2020			18800			107-118-120
20/12/2019		99222				179
13/09/2019		72739				200-201
13/09/2019				72739		200-201
26/08/2019				66936		197-198
05/06/2019		40142				197-198
21/02/2019				12576		196
21/02/2019		12576				196
21/02/2019					12563	196
21/02/2019			12576			28-182
14/02/2019			10515			92-157
07/02/2019				8894		133
07/02/2019		8849				194
07/02/2019			8849			194
20/12/2018		84480				196

DATA	PdC	SCIA	CILA	SCEA	FL CILA	SUB del mapp 1919
03/12/2018				79301		190
03/12/2018		79301				190
03/12/2018			79301			190
09/11/2018			73799			196
16/10/2018		68145				190
18/09/2018				60932		158
18/09/2018			60932			158
02/08/2018		51822				33-68-69-72-73-76-77-81-82-83-92-96-97-98-99-100-104-105-106-107-118-120-133-135-157-158-161-172-179-184-189
08/05/2018		29181				22
27/04/2018		26979				92-93-142
27/04/2018			26979			92-93-142
22/03/2018					18403	10
22/03/2018					18380	10
21/02/2018			11460			192-193
20/02/2018				10935		192-193
20/02/2018		10935				10-11-13
19/02/2018			10580			10
30/01/2018					5933	15
21/12/2017			76636			15
20/12/2017					73208	21
20/12/2017					76208	17
18/12/2017		75372				192-193
06/12/2017			73203			17-21
24/11/2017		70728				75-148
24/11/2017			70728			75-148
31/07/2017		61494				200-201
26/07/2017			45340			101-151
19/05/2017					PEC	180
19/05/2017						180
11/05/2017			28576			180
29/11/2016		42523				188

DATA	PdC	SCIA	CILA	SCEA	FL CILA	SUB del mapp 1919
29/11/2016			42523			188
18/11/2016			41093			19
17/11/2016		40876				1
17/11/2016				40876		1
17/11/2016		40876				1
17/11/2016			40876			1
26/09/2016			33579			19
19/09/2016		32616				1
12/09/2016			31721			1 - 16
09/09/2016			31593			78
25/08/2016				29634		17
25/08/2016			29634			186
02/08/2016		27507				108-163
02/08/2016			27507			108-163-176
13/07/2016		25039				17
11/07/2016			24605			185
26/05/2016		18168				183
26/05/2016			18168			183
18/05/2016		17090				64-182
18/05/2016			17090			64-182
04/12/2015			56755			95-132
04/11/2015		51214				29-30
03/11/2015		16530				29-30
03/09/2015				13368		180-181
31/08/2015		40251				6-16
28/08/2015		13145				180-181
28/07/2015		35464				23-24-25-46-47-48
24/07/2015		35007				23-24-25-46-47-48
21/07/2015		11199				108-181
17/07/2015		33762				23-24-25-46-47-48
10/07/2015			32353			15
06/05/2015		20940				22