

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

PROVINCIA DI RAVENNA

COMUNE DI FAENZA

Data

Piano Particolareggiato di iniziativa
privata relativo alla scheda di PRG 174
"Area Colombarina" sub comparto B3

DICEMBRE 2021

Scala

Ubicazione: Via Piero della Francesca - Via Cerchia

Dati catastali:

Foglio 84 mappali 313/a, 317/a, 330/a, 333/a, 334/a, 388/a, 392/a
Foglio 115 mappali 508, 559/b, 580/b, 583/b, 587, 804/b, 805/b,
strada vicinale Cerchia (parte 2)

Pratiche edilizie precedenti:

- Permesso di Costruire riferito alle opere di urbanizzazione primaria sub comparto B1 stralcio B1a e costruzione di edificio uso Archivio Comunale n. 70/2018
- Permesso di Costruire convenzionato riferito al sub comparto A n. 149/2008

Foglio 116 mappali 15/a, 428/a, 712, 1983/a

Elaborato

tavola numero

BOZZA CONVENZIONE

R9

Progettisti:

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@alexandrobucciarchiteti.it

con la consulenza specialistica di:

IMPIANTI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Poistudio Società di Ingegneria

PROGETTAZIONE RETI FOGNARIE E LAMINAZIONE

Poistudio Società di Ingegneria



Arch. Paola Pagani
n. iscrizione 292
Studio tecnico geom. Cavina-Montevvecchi
corso Matteotti n.27_ 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 28197 Fax +39 0546 680247
info@studiocavina.191.it

VALUTAZIONE ACUSTICA RELAZIONI AMBIENTALI

Poistudio Società di Ingegneria

RILIEVI TOPOGRAFICI

STF Studio Topografico Faenza - Geom. Nevio Kristancic

GEOLOGIA

Dott. Geol. Vittorio Venturini

Proprietà e committente

Gea srl
via del Rio n.400
47522 Cesena (FC)

Firma dei tecnici ognuno per la propria competenza

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA DI PRG 174

“AREA COLOMBARINA” SUB COMPARTO B3

CONVENZIONE

Ai fini ed effetti dell’Art. 28/bis del DPR 380/01 s.m.i.

ex Art. 18 L.R. 47/78, Art. 31 L.R. 20/2000 s.m.i.

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

- **COMUNE DI FAENZA** con sede a Faenza (RA) in Piazza del Popolo n. 31, Codice Fiscale e Partita Iva 00357850395, in persona di LUCIO ANGELINI, Architetto, nato a Rimini il 03/01/1964, in qualità di Dirigente del Settore Territorio, domiciliato per la carica presso la sede di Faenza, Via Zanelli n. 4, autorizzato a questo atto in nome e per conto dell’Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Presidente dell’Unione della Romagna Faentina n. 27/2019 (ai sensi dell’Art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000);

- Società **“GEA srl”** con sede legale in Cesena (FC), Via del Rio n. 400, capitale sociale € 10.000.000,00 interamente versato ed esistente, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Forlì-Cesena 04101310375 e Partita Iva 01252330392, in persona di GAETANO SCORSONE nato a Ravenna (RA) il 07/08/1963 che interviene in questo atto nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante della Società, domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito denominata “Soggetto Attuatore”;

PREMESSO

- a) che con riferimento alla planimetria “Allegato A”, parte integrante del presente atto, la Società “GEA srl” risulta proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via Piero della Francesca, Via Cerchia, identificato con campitura verde, distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 84 Mappali 388/a, 392/a, 317/a, 313/a, 333/a, 334/a, 330/a, al Foglio 116 Mappali 428/a, 712, 1983/a, 15/a ed al Foglio 115 Mappali 604/a, 605/b, 508, 559/b, 560/b, 587, 563/b e porzione della strada vicinale dismessa, della superficie complessiva nominale pari a circa mq. 86.326,00;
- b) che sempre con riferimento alla planimetria “Allegato A” risultano ricomprese all’interno del perimetro del sub comparto B3 oggetto del presente PUA anche porzioni della esistente Via Cerchia di competenza comunale identificate con campitura arancione della superficie nominale pari a mq. 1.742,00;
- c) che il terreno descritto alle precedenti lettere a) e b) della superficie nominale complessiva pari a mq. 88.068,00 e superficie reale pari a mq. 88.062,00 desunta da rilievo topografico, risulta destinato dal PRG96 e successive varianti, secondo le disposizioni della scheda 174 “Area Colombarina” e dall’Art. 12.6 delle Norme di Attuazione, il vigente PSC identifica tale area negli ambiti già pianificati come “territorio urbanizzabile – ambito per nuovi insediamenti integrati” di cui all’Art. 5.3 delle N.d.A, ed infine il RUE vigente inserisce l’area in “Ambiti sottoposti a POC” di cui all’Art. 32.5 delle N.d.A.;

- d)** che con Atto C.C. n. 287/4066 del 14/09/2006 è stata approvata la Variante al PRG n. 33 avente ad oggetto “Scheda n. 174 – Area Colombarina – individuazione di sub ambiti e specifiche modalità attuative”
- e)** che con PdC convenzionato n. 149 del 10/10/2006 avente ad oggetto “Realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A e degli impegni generali relativi alla Scheda 174 “Area Colombarina” con la costruzione di capannone destinazione ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito”, veniva sottoscritta dalla Società GEA srl, convenzione urbanistica registrata a Faenza il 13/10/2006 al n. 2315 e trascritta a Ravenna il 16/10/2006 al Reg. Gen. N. 26558 e Reg. Part. 16017, che riportava gli obblighi e le condizioni per l’attuazione del sub comparto A con la realizzazione delle opere di urbanizzazione pubbliche nel loro assetto provvisorio, rinviandone la progettazione definitiva ad una fase successiva di attuazione della scheda. Veniva inoltre previsto l’impegno alla cessione gratuita all’Amministrazione Comunale di un’area pari a mq. 9.173,00 corrispondente al 10% della S.F., individuata nel sub comparto B2; cessione garantita da apposita fidejussione bancaria di importo pari a € 379.028,36 ancora valida ed operante;
- f)** che con Atto C.URF n. 30/2014 è stato approvato l’Accordo Urbanistico ai sensi dell’Art. 18 della Legge Regionale 20/2000 s.m.i. con successiva sottoscrizione in data 05/11/2014, che prevede una variante alla scheda 174 “Area Colombarina” con modifiche ad alcuni aspetti normativi che disciplinano la trasformazione dell’intera area, la suddivisione della stessa in più sub comparti di attuazione e l’introduzione di norme speciali per la trasformazione del sub comparto B1.;
- g)** che con Atto C.URF. n. 42 del 27/11/2017 veniva adottata la “Variante al PRG n. 69 scheda di PRG n. 174 “Area Colombarina” che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetti di PUA in variante. Nel progetto urbanistico allegato il sub comparto B1 veniva suddiviso in quattro stralci funzionali autonomi (B1a, B1b, B1c, B1d). Successivamente con richiesta di rimodulazione ed introduzioni di lievi modifiche al PUA adottato, avanzata dalla stessa Società GEA srl, veniva sottoscritto in data 25/11/2015 un nuovo Accordo Urbanistico che perfezionava i contenuti di quello originario, riducendo l’estensione del PUA con la previsione di attuazione di soli due stralci funzionali autonomi (B1a e B1b) che costituiscono il sub comparto B1. I due stralci funzionali autonomi inizialmente denominati B1c e B1d risultano stralciati formando il sub comparto B3 (Allegato “B”). E’ da sottolineare come il nuovo Accordo Urbanistico prevede, per l’attuazione del sub comparto B1 e del successivo sub comparto B3, la sostituzione originariamente prevista, del peso economico dell’area produttiva da cedere all’Amministrazione Comunale pari al 10% delle Superfici Fondiarie progettate, in una cessione gratuita di un lotto di terreno per attrezzature di interesse generale della S.F. pari a mq. 4.985,00 con potenzialità edificatoria complessiva pari a mq. 2.000,00 di SUL, sul quale è stato realizzato un edificio da destinarsi ad archivio comunale di mq. 1.000,00 di SUL, ed alla completa realizzazione della

rotatoria sulla Via S. Silvestro compresa la parte extra comparto. La modifica del peso economico come sopra descritta ha comportato una riduzione della superficie dell'area che la Società GEA srl si era impegnata a cedere in sede di PdC convenzionato 149/2006 da mq. 9.173,00 a circa 8.137,00, superficie che costituirà cessione anticipata a favore del sub comparto B2. A seguito della definizione del nuovo Accordo Urbanistico, con Atto C.URF n. 51 del 23/12/2015 è stata approvata la "Variante al PRG n. 69 scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetto di PUA in variante.

- h)** che con Atto C.URF n. 11 del 31/03/2015 avente ad oggetto "Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) Intercomunale dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo e s.m.i." è stato approvato il nuovo strumento urbanistico generale.
- i)** che con Determinazione Dirigenziale n. 437 del 29/03/2017 è stato autorizzato il PUA in variante al PRG relativo alla scheda 174 "Area Colombarina" sub comparto B1 con allegata Convenzione urbanistica registrata a Forlì il 07/04/2016 al n. 2505 e trascritta a Ravenna il 08/04/2016 Reg. Gen. 5506 e Reg. Part. 3608 con relative fidejussioni a garanzia degli impegni e delle penali, che sostituisce a tutti gli effetti quella stipulata dalla Società GEA srl per la trasformazione del sub comparto A citata alla precedente lettera e), con il mantenimento dell'impegno alla cessione dell'area pari a circa mq. 8.137 (anzichè 9173) e della relativa fidejussione bancaria prestata a garanzia. Il PUA approvato presenta un'eccedenza di standard pubblico pari a circa mq. 1.863,00 di parcheggio pubblico e circa mq. 20.515,00 di verde pubblico dei quali mq. 13.321,00 collocati fuori dalla fascia di rispetto stradale. Tali eccedenze vengono considerate standard pubblico anticipato a favore degli altri sub comparti di scheda e/o a favore di cambi d'uso e spostamenti passi carrai.
- j)** che con Autorizzazione Unica SUAP n. 1944/2017 è stato rilasciato il P.d.C. n. 70/2018 avente ad oggetto "Esecuzione opere di urbanizzazione di cui alla scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina sub comparto B1 stralcio B1a e costruzione di edificio ad uso archivio comunale" in corso di realizzazione;
- k)** che a seguito di quanto sopra è stata adottata con Atto C.C. n. 117 del 21/12/2015 la "Variante al PRG n. 69 Scheda 174 Area Colombarina che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetti di PUA in Variante" correlata all'adozione della Variante al vigente piano di classificazione acustica.
- l)** che in Regione Emilia Romagna ha approvato la nuova Legge urbanistica con la L.R. n. 24 del 21/12/2017 "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i., i cui atti applicativi contengono direttive affinché le Convenzioni urbanistiche contemplino "tempi certi" di attuazione degli interventi in rapporto alla rilevanza e complessità degli stessi.
- m)** che in data 05/10/2020 Prot. di primo invio 72876 la Società GEA srl ha presentato il "Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" sub comparto B3 riferito alla trasformazione dell'area descritta alle precedenti lettere a), b):

- n) che in data 03/06/2021 con Prot. di primo invio 45171 è stato presentato sempre dalla Società GEA srl, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo alla scheda 174 “Area Colombarina” sub comparto B2;
- o) che a seguito della comunicazione URF Prot. 90218/2020 del 02/12/2020 avente ad oggetto “Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG 174 denominato “Area Colombarina sub comparto B3” sita in Via Piero della Francesca – Via Cerchia – Verifica di completezza documentale e presupposti per il prosieguo del procedimento” è stato parzialmente ridefinito il sistema della viabilità con la rimodulazione degli innesti sulla rotatoria da realizzarsi lungo la viabilità strutturale a Nord del comparto, la chiusura dell’innesto esistente della Via Cerchia con previsione di nuova rotatoria sulla Via Piero della Francesca la cui realizzazione rimane in carico all’Amministrazione Comunale. Gli elaborati così modificati sono stati presentati in data 20/07/2021 con Prot. 59278 e successivi;
- p) che a seguito di successiva comunicazione URF Prot. 74790 del 20/09/2021 avete ad oggetto “Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda PRG n. 174 Area Colombarina sub comparto B3 sita in Faenza Via Piero della Francesca – Via Cerchia – sospensione termini e trasmissione richieste integrative/documentali”, sono state apportate ulteriori modifiche agli elaborati di piano che risultano poi essere stati presentati ad integrazione/sostituzione dei precedenti, in data _____ Prot. _____ e successivi, qui di seguito elencati:
- Tav. R.1 Relazione Illustrativa (Prot. _____ del _____)
- Tav. R.2 Norme Tecniche di Attuazione (Prot. _____ del _____)
- Tav. R.3 Relazione Geologica (Prot. _____ del _____)
- Tav. R.4 Valutazione Previsionale di Clima Acustico (Prot. _____ del _____)
- Tav. R.5 Valutazione di Sostenibilità Ambientale (Prot. _____ del _____)
- Tav. R.5a Sintesi non tecnica (Prot. _____ del _____)
- Tav. R.6 Rete di fognatura - Relazione idraulica (Prot. _____ del _____)
- Tav. R.7 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria (Prot. _____ del _____)
- Tav R.7a Computo metrico estimativo rotatoria su Via Piero della Francesca (Prot. _____ del _____)
- Tav. R.8 Ipotesi calcolo contributo di costruzione (Prot. _____ del _____)
- Tav. R.9 Bozza Convenzione (Prot. _____ del _____)
- Tav. 01 Inquadramento - Scheda PRG (Prot. _____ del _____)
- Tav. 02 Comparti e stralci funzionali (Prot. _____ del _____)
- Tav. 03a Rilievo sud – Planimetria e sezioni (Prot. _____ del _____)
- Tav. 03b Rilievo nord - Planimetria (Prot. _____ del _____)

- Tav. 03c Rilievo est- Planimetria – Sezioni Ambientali (Prot. _____ del _____)
- Tav. 04 Relazione fotografica (Prot. _____ del _____)
- Tav. 05 Vincoli esistenti (Prot. _____ del _____)
- Tav. 06 Planimetria - sub comparto B3 ipotesi insediativa (Prot. _____ del _____)
- Tav. 07 Via Cerchia – Via Piero della Francesca - Stato di fatto e Variante (Prot. _____ del _____)
- Tav. 08 Piste ciclabili esistenti e di progetto (Prot. _____ del _____)
- Tav. 09 Standard pubblici (Prot. _____ del _____)
- Tav. 10 Destinazioni d’uso – simulazione standard richiesto (Prot. _____ del _____)
- Tav. 10/bis Tipologie Edilizie (Prot. _____ del _____)
- Tav. 11 Aree pubbliche e private (Prot. _____ del _____)
- Tav. 12 Superfici fondiarie (Prot. _____ del _____)
- Tav. 13 Lotti privati – dati progettuali (Prot. _____ del _____)
- Tav. 14 Permeabilità dei suoli (Prot. _____ del _____)
- Tav. 15 Viabilità (Prot. _____ del _____)
- Tav. 16 Sezioni stradali e pacchetti (Prot. _____ del _____)
- Tav. 17 Rotatoria 70 mt (Prot. _____ del _____)
- Tav. 18 Rotatoria 47 mt (Prot. _____ del _____)
- Tav. 18a Progetto Rotatoria 47 mt su Via Piero della Francesca (Prot. _____ del _____)
- Tav. 19 Recinzioni (Prot. _____ del _____)
- Tav. 20 Segnaletica e legge 13/89 (Prot. _____ del _____)
- Tav. 21 Verde pubblico (Prot. _____ del _____)
- Tav. 22 Rete Telecom (Prot. _____ del _____)
- Tav. 23 Rete Enel (Prot. _____ del _____)
- Tav. 24 Reti di fognatura – Acque nere (Prot. _____ del _____)
- Tav. 25 Reti di fognatura – Acque bianche (Prot. _____ del _____)
- Tav. 26 Reti di fognatura – Vasca di laminazione (Prot. _____ del _____)
- Tav. 27 Rete Gas (Prot. _____ del _____)
- Tav. 27a Rete Gas – Relazione descrittiva e di calcolo (Prot. _____ del _____)
- Tav. 28 Rete Acquedotto (Prot. _____ del _____)
- Tav. 29 Illuminazione pubblica – Planimetria di progetto – Stralcio B3 Zona 1 (Prot. _____ del _____)

Tav. 30 Illuminazione pubblica – Planimetria di progetto – Stralcio B3 Zona 2
(Prot. _____ del _____)

Tav. 31 Illuminazione pubblica – Relazione illuminotecnica – Calcoli illuminotecnici
(Prot. _____ del _____)

Tav. 32 Rete Cablaggio (Prot. _____ del _____)

- q) che per l’acquisizione dei pareri di Enti/Uffici competenti riferiti al progetto urbanistico sono state indette dall’URF apposte Conferenze dei Servizi delle quali si riportano i pareri conclusivi:
- Tavolo Tecnico Intersettoriale delle Politiche Comunali per la sicurezza urbana del Comune di Faenza: Verbale seduta del _____
 - TELECOM ITALIA SpA Prot. 213054-P del 07/04/2014
 - ENEL DISTRIBUZIONE – Prot. ENEL-DIS 08/04/2014 – 0311153
 - HERA SpA Fognatura Acque reflue – Acque meteoriche e laminazione - Acquedotto
 - ARPAE
 - ITALGAS
 - HERA SpA – Servizi Ambientali
 - TERNA
 - AUSL
 - SNAM
 - Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale
 - Unione della Romagna Faentina – Settore Lavori Pubblici
 - Unione della Romagna Faentina – Polizia Municipale
 - Unione della Romagna Faentina – Numerazione Civica

CONSIDERATO

- r) che l’area in oggetto è stata progettata nel rispetto della legislazione vigente, delle norme di scheda di PRG n. 174 “Area Colombarina” e, secondo quanto definito in merito alle prestazioni già assolute nel sub comparto B1 meglio descritte nella Convenzione e nell’Accordo Urbanistico sottoscritto in data 25/11/2015 di cui alle precedenti lettere g), i);
- s) che con Delibera dell’Assemblea Legislativa n. 186/2018 è stata approvata la vigente “Disciplina del Contributo di Costruzione” ai sensi del titolo III della L.R. 30 Luglio 2013 n. 15 in attuazione agli Artt. 16 e 19 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380 “Testo Unico delle disposizioni Legislative e regolamentazioni in materia edilizia”, e che tale disciplina, per i Comuni costituenti l’URF, è entrata in vigore dal 1 Ottobre 2019;
- t) che costituisce parte integrante del presente atto la planimetria di progetto “Allegato C” che identifica le caratteristiche del Piano Particolareggiato in oggetto che risulta avere una superficie territoriale complessiva desunta da rilievo topografico pari a circa mq. 88.062,00 così costituita:

- **AREA PUBBLICA** (costituita dalla viabilità di progetto, dal parcheggio alberato e dal verde attrezzato) pari a circa mq. 60.245,00 identificata con campitura verde nella planimetria “Allegato C”, comprensiva della porzione di area necessaria alla realizzazione della nuova rotatoria non prevista da scheda (circa mq. 781 identificata con tratteggio grigio):
- **AREA PRIVATA** (lotti privati, area verde per laminazione) pari a circa mq. 27.817,00 identificata con campitura azzurra nella planimetria “Allegato C”;
- u) che sempre con riferimento alla planimetria “Allegato C” l’AREA PUBBLICA di complessivi mq. 60.245,00 circa risulta essere costituita da standard pubblico ed aree non conteggiate a standard (viabilità e corpi tecnici) meglio definite come segue:
 - verde pubblico attrezzato conteggiato come standard pari a circa mq. 31.062,00 identificato con campitura verde nella planimetria “Allegato C standard urbanistici” di cui mq. 23.945,00 fuori dalla fascia di rispetto stradale e mq. 7.117,00 dentro la fascia di rispetto stradale;
 - parcheggio pubblico alberato conteggiato come standard pari a circa mq. 4.881,00 identificato con campitura azzurra nella planimetria “Allegato C standard urbanistici”
 - viabilità pubblica e corpi tecnici pari a circa mq. 24.302,00.

Lo standard pubblico previsto da progetto risulta eccedente rispetto alla quota richiesta dalle norme di scheda di circa mq. 15.800,00 di verde pubblico di cui circa mq. 7.117,00 conteggiati nella fascia di rispetto stradale e mq. 478,00 circa di parcheggio pubblico, tali eccedenze potranno essere gestite dalla Società GEA srl e/o altri aventi causa in base alle regole definite nel presente PUA fino a quando risulterà proprietaria di almeno un lotto privato. Sono fatte salve le possibilità di cui alla successiva lettera w);

- v) che fanno parte del progetto urbanistico tutte le opere extracomparto connesse alla ridefinizione di un tratto della Via Cerchia a seguito della sdemanializzazione dello Scolo Colombarone con chiusura dell’innesto esistente sulla Via Piero della Francesca. Con riferimento alle opere connesse alla ridefinizione della Via Cerchia il Comune di Faenza dovrà garantirne la disponibilità materiale e la legittimità giuridica che consentano al Soggetto Attuatore di attuare la completa realizzazione delle opere previste nel presente PUA. Il presente PUA contempla il progetto di una nuova rotatoria sulla Via Piero della Francesca (non prevista da scheda) in corrispondenza della Via Biagio d’Antonio sulla quale si innesta la viabilità di quartiere progettata nel sub comparto B3. Tale nuova rotatoria collocata in parte su proprietà/competenza comunale ed in parte su area di proprietà della Società GEA srl, dovrà essere realizzata nella sua completezza a cura e spese del Comune di Faenza. L’importo dei lavori relativi all’urbanizzazione completa di tale rotatoria ammonta a € 299.662,56 come risulta dall’elaborato Tav. R7a “Computo metrico Estimativo Rotatoria su via Piero della Francesca” di cui alla specifica Prot. _____ del _____. Il PUA contempla altresì il progetto di un innesto provvisorio da realizzarsi nel caso in cui il Comune realizzi la rotatoria con tempistiche diverse e più dilatate rispetto all’attuazione del presente PUA in modo da procedere con il collaudo delle

opere previste nello Stralcio Funzionale B3a, la cessione delle aree con svincolo delle relative fidejussioni. Al contrario nel caso in cui sia il Comune di Faenza ad anticipare la realizzazione della nuova rotatoria rispetto all'attuazione del presente PUA, la Società GEA srl si impegna alla cessione gratuita della porzione di area necessaria al suo completamento.

- w) che le superfici delle aree private nonché quelle di tutte le aree pubbliche come quantificate alle precedenti lettere t), u) potranno subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi, ad un più razionale utilizzo degli impianti, senza modificare la presente Convenzione. Tali modificazioni potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo vigente e potranno prevedere anche limitate variazioni in eccesso o in difetto riferite alla consistenza delle aree pubbliche.
- x) che il presente PUA contempla flessibilità per la fase attuativa fra le quali è consentito, con semplice titolo edilizio e/o altro provvedimento amministrativo ai sensi di Legge, nel rispetto delle indicazioni del PUA stesso:
- accorpare e suddividere anche parzialmente i singoli lotti modificandone la superficie fondiaria ed il numero complessivo;
 - apportare contenute modifiche alla dividente di due lotti confinanti;
 - variare la SUL assegnata ai singoli lotti con possibilità di trasferirla da un lotto all'altro nel rispetto della SUL massima definita dal presente PUA;
 - modificare, spostare gli accessi carrabili definiti nel PUA con possibilità di apertura di nuovi accessi ai lotti privati nel rispetto della verifica dello standard e delle norme in materia di sicurezza stradale. Fermi restando i limiti delle destinazioni d'uso fissati dalle norme di scheda, sono consentiti cambi di destinazione d'uso purchè compatibili con la funzione residenziale prevalente e previa verifica dello standard pubblico. Tali modifiche saranno da approvarsi con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di Legge senza modificare la presente Convenzione. In caso di cambi di destinazioni d'uso che necessitino di dotazioni di standard superiori rispetto a quanto disponibile nel presente PUA dovrà essere effettuata una verifica di tutte le eccedenze di standard pubblico in capo alla Società GEA srl con riferimento ai sub comparti B1, B2 e B3 facenti parte della medesima scheda PRG n. 174 "Area Colombarina". Nel caso in cui lo standard così verificato non fosse sufficiente a coprire futuri cambi di destinazione d'uso sarà necessario predisporre una Variante al presente PUA e relativa Convenzione urbanistica;
- y) che nell'ambito di validità del presente PUA gli interventi riferiti alle opere di urbanizzazione primaria previste negli elaborati di progetto risultano attuabili attraverso uno Stralcio Funzionale Autonomo B3a associato al Blocco Realizzativo 1 come individuati nel presente PUA. Tale ripartizione si è resa necessaria per differenziarne le tempistiche di realizzazione previste in 5 anni dalla data di inizio lavori per le opere previste all'interno del Blocco Realizzativo 1 ed in 10 anni per le restanti opere di urbanizzazione facenti parte dello Stralcio Attuativo B3a;

z) che per i singoli interventi di edificazione sui lotti privati individuati con il presente PUA, ipotizzando l'utilizzo della SUL massima ammessa, è stata redatta una stima relativa al conteggio del contributo di costruzione (Elaborato R.8 "Ipotesi calcolo contributo di costruzione) calcolato in base ai valori tabellari attualmente in vigore adottati con Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 65 del 30/10/2019 in approvazione del recepimento della nuova Disciplina del Contributo di Costruzione DAL 186/2018 e DGR 624/2019, e così complessivamente quantificato:

- Oneri di urbanizzazione primaria € 829.459,62
- Oneri di urbanizzazione secondaria € 1.073.418,34
- Quota Costo di Costruzione € 749.062,32

Visto il computo metrico estimativo allegato al presente PUA e validato dal Settore Lavori Pubblici, che stima il costo per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria in € 4.848.636,90, il Soggetto Attuatore ai sensi della DAL n. 186/2018 e della Deliberazione URF n. 65/2019 di recepimento della stessa, ha diritto allo scomputo dell'intero importo massimo di € 2.651.940,28 dal contributo di costruzione dovuto per il rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati previsti da progetto, relativo alle voci U1 e U2 (oltre alla quota del costo di costruzione).

Al collaudo delle opere di urbanizzazione si procederà all'accertamento della effettiva spesa sostenuta sulla base della specifica rendicontazione che il Soggetto Attuatore si impegna a presentare al fine di permettere al Comune di effettuare le opportune verifiche come previsto al punto 6.1.6 della Delibera C.URF. n. 65/2019. Qualora la effettiva spesa sostenuta per le opere di urbanizzazione dell'intero PUA, determinata dalla rendicontazione sopra indicata, risulti di importo inferiore rispetto alla quota di contributo di costruzione scomputabile si procederà a conguaglio mediante versamento delle somme differenziali dovute dal Soggetto Attuatore al Comune di Faenza. I rapporti di conguaglio avverranno unicamente fra Soggetto Attuatore firmatario della presente Convenzione o suo diretto avente causa e Comune, senza interessare gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili intestatari dei titoli abilitativi edilizi. I rapporti di conguaglio avverranno sulla base agli importi complessivi spettanti al Comune a titolo di contributo di costruzione scomputabile dovuto per gli interventi del PUA, e dell'importo complessivo delle opere a scomputo assunte ed eseguite dal Soggetto Attuatore in relazione al PUA.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Tra i suddetti componenti, nelle loro spiegate vesti, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1_ PREMESSE E CONSIDERAZIONI

- 1.1 Le premesse e quanto riportato nelle considerazioni sono da ritenersi ad ogni effetto di legge parte integrante e sostanziale del presente atto;

Art. 2_ CESSIONE AREE ED ALTRI OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

- 2.1 Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria interne al sub comparto B3 in oggetto ivi comprese le opere extra comparto quali la ridefinizione della Via Cerchia a seguito della sdemanializzazione dello Scolo Colombarone con chiusura dell'innesto esistente su Via Piero della Francesca in area di proprietà/competenza comunale con le modalità di cui alla precedente lettera v, che dovranno essere eseguite a seguito di rilascio di Permesso di Costruire, in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici e nei pareri degli Enti competenti elencati nella premessa alle lettere p) e q), come pure in base alle indicazioni ed alle condizioni riportate nel "Disciplinare delle Norme di Carattere Generale" approvato con Atto C.C. n. 3040/123 del 05/05/1997, che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato. Tutte le opere di urbanizzazione progettate nel presente PUA come definite dalla scheda di PRG in carico al Soggetto Attuatore saranno da attuarsi attraverso lo Stralcio Funzionale B3a associato al Blocco Realizzativo 1 per i quali sono definite diverse e distinte tempistiche di realizzazione fissate in 5 anni dalla data di inizio lavori per le opere pertinenti il Blocco Realizzativo 1 e 10 anni per le opere di urbanizzazione individuate nello Stralcio Funzionale B3a.
- 2.2 Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Faenza e senza onere alcuno per lo stesso, successivamente all'avvenuto deposito del documento di collaudo ed alla sua approvazione da parte del Settore Lavori Pubblici, anche in tempi diversi con riferimento allo Stralcio Funzionale B3a ed al Blocco Realizzativo 1, le opere di urbanizzazione primaria comprese le opere extracomparto (Via Cerchia) previste dalla norme di scheda e le aree pubbliche previste nel presente PUA, che con riferimento alla planimetria "Allegato C" risultano avere una superficie complessiva pari a circa mq. 60.245,00 (evidenziata con campitura verde nella planimetria "Aree pubbliche e private") così costituita:
- Verde pubblico attrezzato pari a circa mq. 31.062,00 evidenziato con campitura verde nella planimetria "standard urbanistici";
 - Parcheggio pubblico alberato pari a circa mq. 4.881,00 evidenziato con campitura azzurra nella planimetria "Standard urbanistici";
 - Viabilità pubblica e corpi tecnici circa mq. 24.302,00 di cui circa mq. 781,00 necessari alla realizzazione della nuova rotatoria su Via Piero della Francesca (non prevista da scheda) in carico al Comune di Faenza.
- 2.3 Fino alla data di cessione di tutte le aree ed opere pubbliche meglio descritte al precedente comma 2.2, il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a

garantire la manutenzione, la sicurezza e l'efficienza di tali aree pubbliche, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità al riguardo.

Nello specifico il Soggetto Attuatore durante tutta la durata dei lavori fino alla cessione delle aree ed opere di urbanizzazione primaria complete in ogni parte e collaudate, si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa:

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

L'impianto di illuminazione pubblica potrà essere attivato anche durante il periodo transitorio prima del collaudo e relativa cessione al Comune di Faenza, con costi ed oneri a carico del Soggetto Attuatore e senza alcuna responsabilità per l'Amministrazione Comunale. Il Soggetto Attuatore dovrà intestarsi i contatori per fornitura elettrica, nel caso di impianti autonomi, oppure prevedere un allacciamento provvisorio nel caso in cui dovesse essere integrato ad impianti di illuminazione pubblica preesistenti.

- 2.4 - Qualora trascorrono più di tre mesi dall'approvazione del collaudo senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per cause imputabili alla parte privata, sarà necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate con l'eventuale applicazione delle relative penali come definite dal successivo Art. 5 comma 5.5. Nel caso di ritardi imputabili alla parte pubblica, la parte privata sarà esonerata da ogni responsabilità circa lo stato manutentivo delle opere realizzate.
- 2.5 - Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa si impegna ed obbliga alla manutenzione e gestione del bacino di laminazione previsto come semplice modellatura del terreno in area a verde privato;
- 2.6 - La Società "GEA srl" e/o propri aventi causa, si impegna a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi che risultano riportati negli elaborati di progetto. Tale adempimento sarà assolto, senza onere alcuno per l'Amministrazione Comunale all'interno dell'atto di cessione delle aree pubbliche.
- 2.7 - L'obbligo del Soggetto Attuatore di eseguire le opere extra-comparto, rappresentate dalle opere connesse alla ridefinizione della Via Cerchia con chiusura dell'innesto esistente su Via Piero della Francesca, è subordinato alla messa a disposizione gratuita delle relative aree da parte del Comune in tempo utile al completamento delle opere di urbanizzazione ad esse collegate. Per tali aree dovrà essere formalizzato tra il Settore Lavori Pubblici e la Direzione Lavori, prima dell'inizio dei lavori, un apposito verbale di consegna delle superfici interessate dagli interventi stessi. Il Comune di Faenza autorizza sin da ora il Soggetto Attuatore ad occupare le aree di proprietà e/o competenza senza onere alcuno per eseguire i lavori di urbanizzazione primaria previsti dal presente PUA. Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa si impegna a mantenere indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta anche

risarcitoria derivante dalla realizzazione di tali opere anche per eventuali responsabilità civili verso terzi per danni a cose o persone. Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, si impegna altresì a riconoscere tutte le servitù e a garantire il passaggio di tutti i residenti in condizioni di sicurezza.

- 2.8 - Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa si impegna e si obbliga a cedere gratuitamente, anche anticipatamente rispetto all'attuazione del PUA in oggetto e senza onere alcuno per il Comune di Faenza, la porzione di area pari a circa mq. 781,00, pulita e libera da cose, necessaria alla completa realizzazione della nuova rotatoria su Via Piero della Francesca in corrispondenza della Via Biagio d'Antonio (non prevista da scheda), la cui esecuzione rimane in carico al Comune di Faenza.

Art. 3 – BONIFICA BELLICA

- 3.1 - Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad eseguire, preventivamente alla realizzazione delle opere previste dal presente PUA, tutte le operazioni di Bonifica da ordigni residuati bellici sull'area di intervento pubblica e privata, secondo le modalità previste dal competente Genio Militare. Contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa dovrà presentare idonea documentazione rilasciata dal Genio Militare che certifichi l'avvenuta bonifica da ordigni residuati bellici, il certificato finale di avvenuta bonifica dovrà in ogni caso essere allegato al documento di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente PUA.

Art. 4 – COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – MODALITA' E TEMPISTICHE

- 4.1 - Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere effettuato, anche in corso d'opera, da un libero professionista incaricato prima dell'inizio dei lavori e scelto collegialmente tra l'Amministrazione Comunale ed il Soggetto Attuatore tra una terna di nominativi proposta dal Soggetto Attuatore stesso e/o richiesta agli ordini professionali. Il collaudatore così incaricato dovrà operare in accordo con i competenti uffici comunali, le spese per competenze professionali ed ogni altro onere per il collaudo sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

- 4.2 - Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria potrà avvenire in tempi diversi con riferimento al Blocco Realizzativo 1 rispetto allo Stralcio Funzionale B3a individuati nel presente PUA, in questo caso saranno redatti due distinti documenti di collaudo, con cessioni distinte e svincolo delle relative fidejussioni prestate a garanzia.

Con riferimento allo Stralcio Funzionale B3a il collaudo delle opere con cessione delle aree e svincolo della relativa fidejussione, potrà avvenire anche in assenza della nuova rotatoria su Via Piero della Francesca (non prevista da scheda) la cui esecuzione rimane in carico all'Amministrazione Comunale, con la realizzazione dell'innesto provvisorio come definito nel presente PUA.

- 4.3 - Nell'atto/i di collaudo delle opere pubbliche dovranno risultare depositati e/o allegati tutti gli elaborati grafici rappresentativi di ogni variazione eventualmente effettuata in corso d'opera nel rispetto delle procedure previste dalla disciplina edilizia/urbanistica e/o in accordo con i competenti uffici comunali.
- 4.4 - Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti il Blocco Realizzativo 1 dovrà essere perfezionato entro 5 anni dalla data di inizio dei lavori, mentre il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti lo Stralcio Funzionale B3a dovrà essere perfezionato entro i termini di validità della

presente Convenzione fissati al successivo Art. 6, fatte salve eventuali proroghe previste da Leggi o per cause non imputabili alla parte privata.

- 4.5 - In sede di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'area di intervento sarà presentato da parte del Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, un apposito contratto per la custodia e manutenzione del verde pubblico con operatore qualificato nel settore, avente durata di almeno due anni dalla data del collaudo, e preventivamente validato dal Settore Lavori Pubblici, finalizzato a garantire l'attecchimento delle essenze arboree ed arbustive. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune di Faenza da ogni azione, pretesa o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza di tale obbligo.

Art. 5 – IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E GARANZIE

- 5.1 L'importo relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente PUA comprese le opere extracomparto connesse alla ridefinizione della Via Cerchia con chiusura dell'innesto esistente sulla Via Piero della Francesca e previsione di nuovo innesto provvisorio in corrispondenza della Via Biagio d'Antonio ammonta complessivamente a € 4.848.636,90 come risulta dall'elaborato Tav. R.7 "Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria", dove vengono distinti i lavori pertinenti i singoli stralci funzionali di seguito descritti:

- opere pertinenti lo stralcio funzionale B3a, € 3.867.180,24;
- opere pertinenti il Blocco Realizzativo 1 € 981.456,66;

- 5.2 Il Soggetto Attuatore, nell'esercizio della facoltà riconosciuta dall'Art. 16, c2 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., ha proposto di realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente PUA con un impegno economico complessivo pari a € 5.333.500,59 (compreso Iva al 10%). L'intervento risulta particolarmente vantaggioso per il Comune di Faenza in quanto la realizzazione attuata dal privato consentirà di ultimare le opere in tempi rapidi, anticipatamente e/o contestualmente alla costruzione degli edifici sui lotti privati. Inoltre in base alla stima del contributo di costruzione di cui alla precedente lettera z) l'ammontare complessivo dell'incasso derivante al Comune degli oneri di urbanizzazione primaria risulterebbe pari a circa € 2.651.940,28.

- 5.3 L'importo complessivo dei lavori sostenuti dal Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, risulta inferiore alla soglia comunitaria e come tale soggetto all'applicazione dell'Art. 16.2bis del DPR 380/2001. L'esecuzione di dette opere sarà eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione SOA;

- 5.4 A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nel presente atto, la Società GEA srl deposita presso l'Amministrazione Comunale le fidejussioni bancarie e/o assicurative a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale a garanzia del costo delle opere di urbanizzazione previste dal PUA e descritte al precedente comma 5.1, di seguito elencate:

- € 4.253.898,26 compresa Iva al 10% che corrisponde al 100% del costo delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale B3a;
- € 1.079.602,33 compresa Iva al 10% che corrisponde al 100% del costo delle opere di urbanizzazione relative al Blocco Realizzativo 1;

Tali fidejussioni dovranno rimanere valide ed operanti fino alla data di stipula dell'atto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle relative opere ed aree pubbliche progettate con il presente PUA. Tali fidejussioni con riferimento al Blocco Realizzativo 1 e Stralcio Funzionale B3a potranno essere di volta in volta ridotte al 50% dell'importo a condizione che siano state realizzate almeno il 50% delle relative opere previste dal Permesso di Costruire, da verificarsi da parte dei competenti uffici comunali col supporto del collaudatore incaricato.

5.5 – Fermo restando le sanzioni previste dalla Legge 47/85 e s.m.i. per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente Convenzione, la Società "Gea srl" garantisce mediante apposita fidejussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, al Comune di Faenza una somma pari a € 533.350,06 che corrisponde al 10% dell'importo complessivo delle opere garantite di cui al precedente punto 5.3, che potrà essere escussa dall'Amministrazione Comunale a titolo di penale in caso di inadempimenti rispetto agli obblighi del presente atto nei seguenti casi:

- 4% per mancato collaudo delle opere di urbanizzazione primaria nel loro assetto complessivo entro le tempistiche stabilite al precedente Art. 4 comma 4.4 salvo ritardi non imputabili alla parte privata;

- 4% per mancata cessione al Comune di Faenza delle aree ed opere di urbanizzazione primaria.

- 2% per mancato rispetto di ogni altro onere pattuito nel presente atto.

5.6 – Ogni modifica all'importo delle fidejussioni che dovessero intervenire in relazione a varianti progettuali concordate con l'Amministrazione Comunale e definite con Permesso di Costruire e/o altro provvedimento vigente, potrà essere accettato dal Comune di Faenza senza modificare la presente Convenzione.

ART. 6 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE

6.1 - La presente Convenzione ha validità fissata in 10 anni a partire dalla data di trascrizione, fatte salve eventuali proroghe derivanti nella loro ammissibilità da leggi e decreti.

6.2 - Entro il termine di validità della presente Convenzione di cui al precedente comma 6.1, dovranno essere completate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria previste da scheda e dal presente PUA comprese le opere extracomparto precisandosi che relativamente alle opere di urbanizzazione primaria pertinenti il Blocco Realizzativo 1, queste dovranno essere ultimate e collaudate entro i 5 anni dalla data del loro inizio lavori. Sempre entro il termine di 10 anni dovranno essere completati i lavori di costruzione degli edifici privati, almeno fino allo "stato grezzo", per una quota pari ad almeno il 75% con riferimento al numero dei lotti privati da verificarsi allo scadere del termine dei 10 anni di cui al comma 6.1;

6.3 - Al Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa è riconosciuta la possibilità di intervenire con P.d.C. per l'edificazione dei lotti privati anche in assenza del completamento delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente PUA, a condizione che:

- sia stato comunicato l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria;

- l'utilizzazione delle aree avvenga in condizioni di sicurezza sia per i fornitori/operatori di cantiere sia per gli abitanti;

Sono a totale carico del Soggetto Attuatore le responsabilità di qualsiasi natura e specie, lasciando indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta anche di terzi.

ART. 7 - VARIANTI

7.1 - La Società "GEA srl" conserva la titolarità in merito alla promozione di eventuali varianti al presente Piano Particolareggiato e in ordine all'assegnazione dello standard in esubero a disposizione per futuri cambi di destinazioni d'uso comportanti aumenti di carico urbanistico fino a quando la stessa Società manterrà la proprietà di almeno un lotto edificabile con riferimento ai sub comparti B1, B3 e B2. Al venir meno di quest'ultima condizione, l'eccedenza di standard sarà a disposizione degli insediatori dell'ultimo lotto privato. Tali possibilità sono ammesse nell'ambito di validità del presente Convenzione.

ART. 8 – SPESE – TASSE -TRASCRIZIONI

8.1 - Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della Società "GEA srl" e/o altri aventi causa;

8.2 - Negli atti di trasferimento di proprietà di aree individuate nel presente PUA, dovrà essere espressamente richiamata a fornire parte integrante la presente Convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i Registri Immobiliari;

8.3 - Il presente atto impegna immediatamente la Società "GEA srl" verso il Comune di Faenza e verrà registrato e trascritto con spese a carico della stessa Società.

ART. 9 – CLAUSOLA RISOLUTIVA (Antimafia)

9.1 Solo in caso di informazione antimafia interdittiva, l'Amministrazione Comunale procederà alla immediata risoluzione del presente atto nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Art. 10 - CONTROVERSIE


10.1 - Le parti convengono che per ogni controversia che dovesse nascere dall'approvazione del presente atto, il foro competente è quello di Ravenna.

Allegato "A"



 SUB COMPARTO B3
Sup. Reale mq. 88.062,00
Sup. Nominale mq. 88.068,00

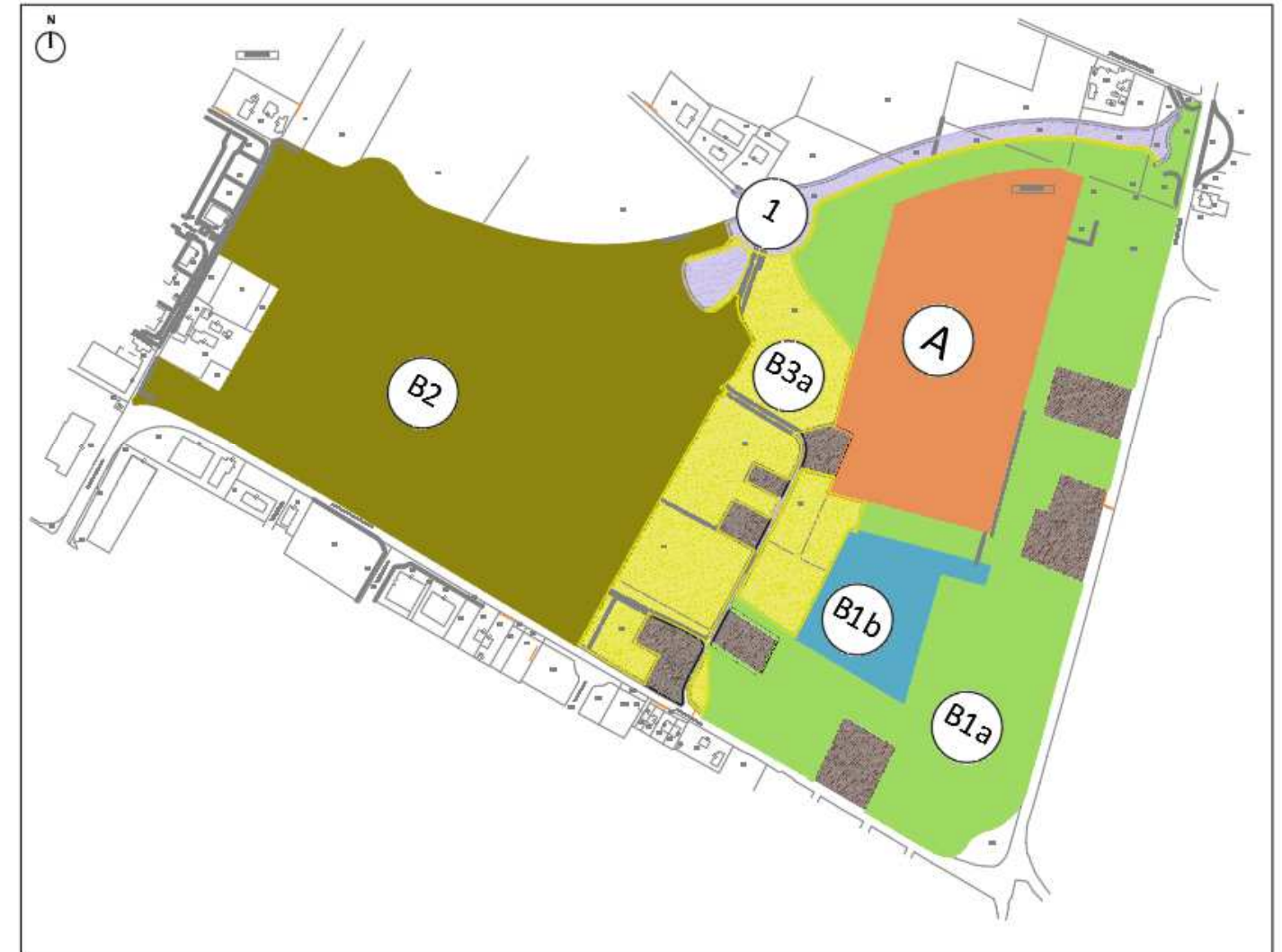
 Proprietà GEA srl - Superficie nominale mq. 86.326,00
Foglio 84 Mappali 313/a, 317/a, 330/a, 333/a, 334/a, 388/a, 392/a
Foglio 115 Mappali 508, 559/b, 560/b, 563/b, 587, 604/b, 605/b, porzione di strada vicinale Cerchia
Foglio 116 Mappali 15/a, 428/a, 712, 1983/a

 Porzione di viabilità via Cerchia
superficie nominale mq. 1.742,00

Allegato "B"

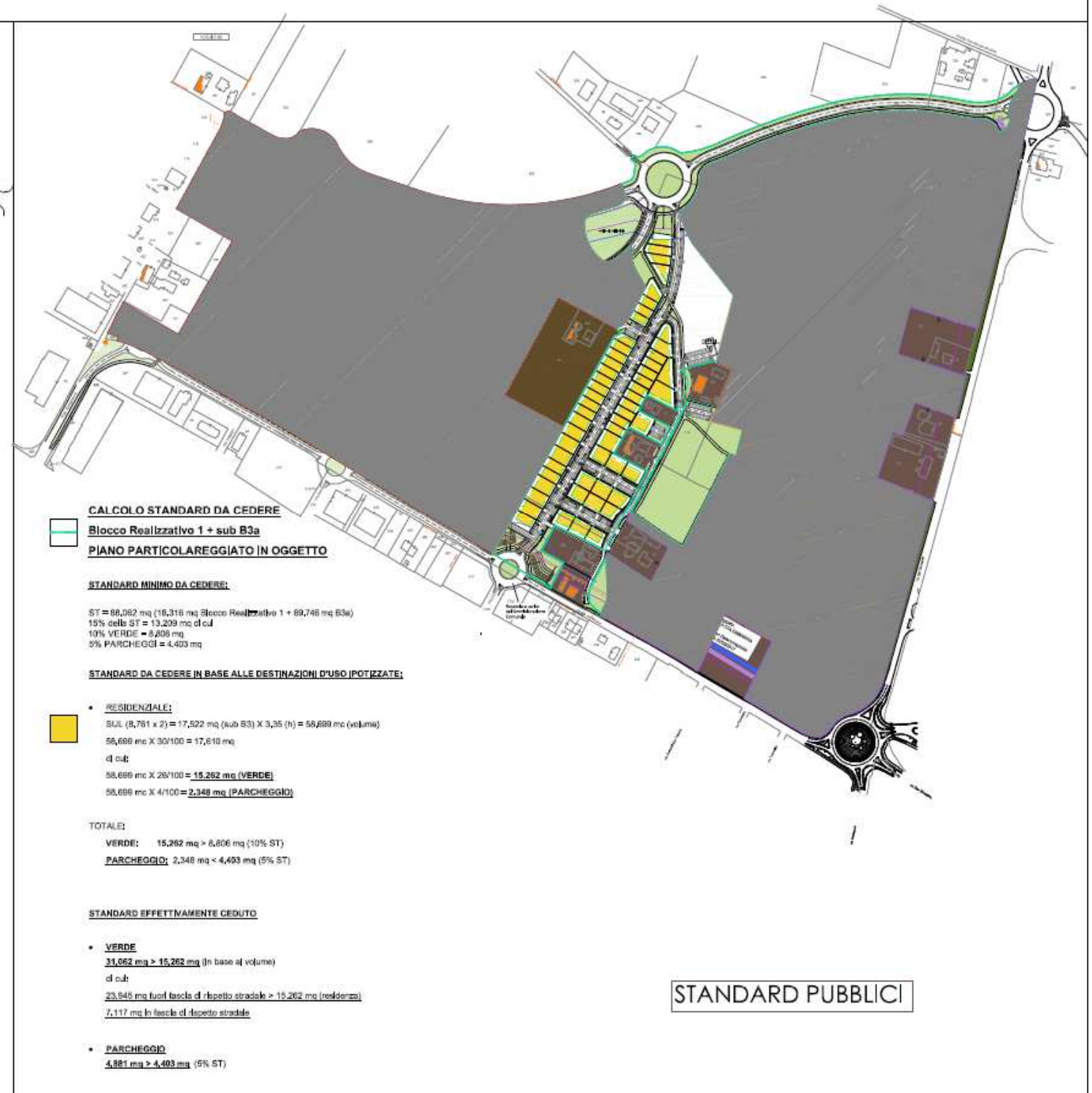
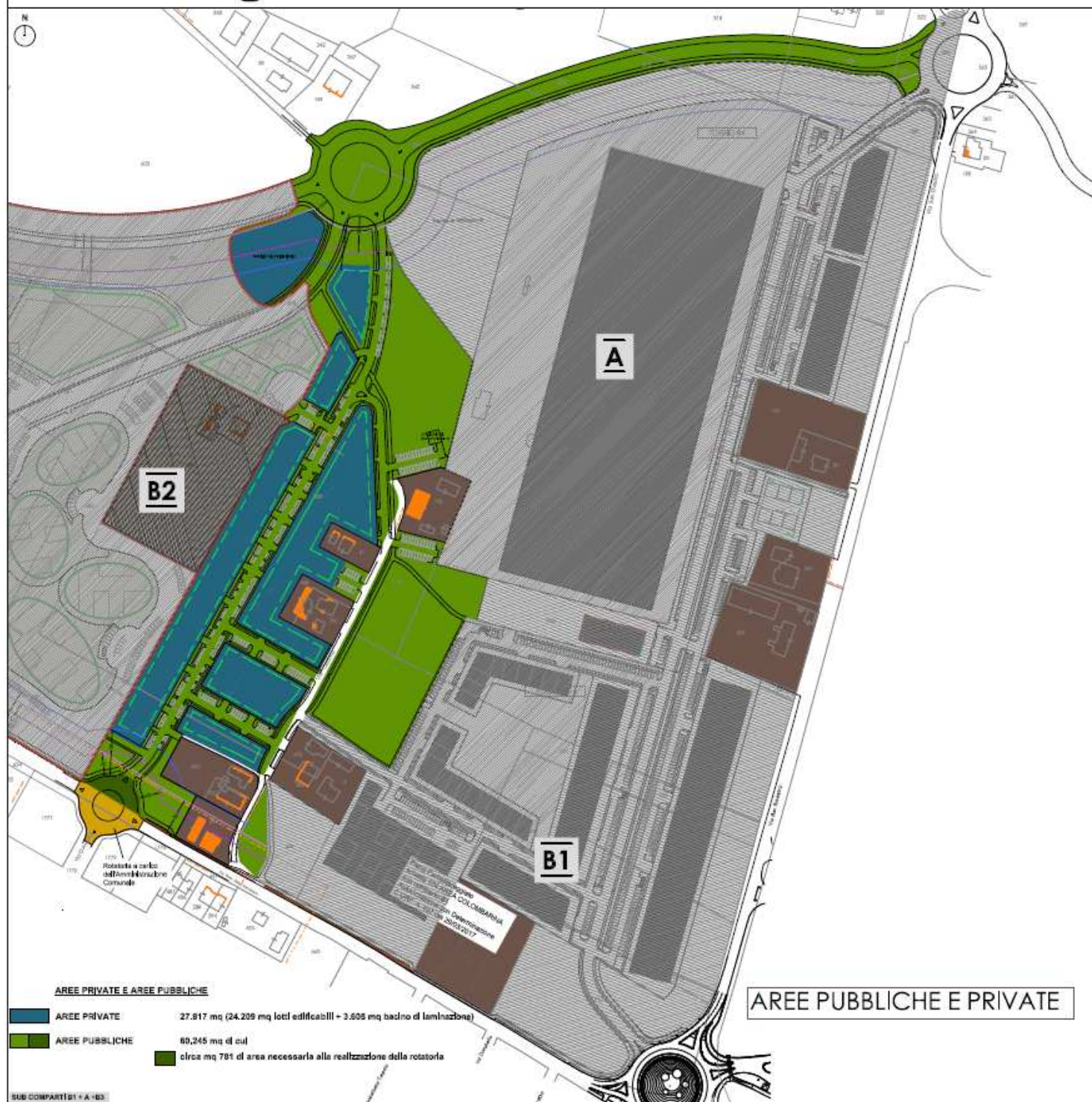


Scheda PRG 174 "Area Colombarina"
Individuazione Sub Comparti A - B1 - B2 - B3






Scheda PRG 174 "Area Colombarina"
Stralci funzionali autonomi e blocchi realizzativi

Allegato "C"



ALLEGATO “C” – Tabella Aree Pubbliche e Private

AREE PRIVATE E AREE PUBBLICHE

	AREE PRIVATE	27.817 mq (24.209 mq lotti edificabili + 3.608 mq bacino di laminazione)
	AREE PUBBLICHE	60.245 mq di cui
		circa mq 781 di area necessaria alla realizzazione della rotatoria

ALLEGATO “C” – Tabella Standard Pubblici

CALCOLO STANDARD DA CEDERE



Blocco Realizzativo 1 + sub B3a

PIANO PARTICOLAREGGIATO IN OGGETTO

STANDARD MINIMO DA CEDERE:

ST = 88.062 mq (18.316 mq Blocco Realizzativo 1 + 69.746 mq B3a)
15% della ST = 13.209 mq di cui
10% VERDE = 8.806 mq
5% PARCHEGGI = 4.403 mq

STANDARD DA CEDERE IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO IPOTIZZATE:



• RESIDENZIALE:

SUL (8.761 x 2) = 17.522 mq (sub B3) X 3.35 (h) = 58.699 mc (volume)

58.699 mc X 30/100 = 17.610 mq

di cui:

58.699 mc X 26/100 = **15.262 mq (VERDE)**

58.699 mc X 4/100 = **2.348 mq (PARCHEGGIO)**

TOTALE:

VERDE: 15.262 mq > 8.806 mq (10% ST)

PARCHEGGIO: 2.348 mq < 4.403 mq (5% ST)

STANDARD EFFETTIVAMENTE CEDUTO

• VERDE

31.062 mq > 15.262 mq (in base al volume)

di cui:

23.945 mq fuori fascia di rispetto stradale > 15.262 mq (residenza)

7.117 mq in fascia di rispetto stradale

• PARCHEGGIO

4.881 mq > 4.403 mq (5% ST)