

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA

Deliberazione n. 96 del 12/10/2023

OGGETTO: FAENZA. PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO EX ARTT. 4 E 38 L.R. 24/2017 PER L'ATTUAZIONE DI PORZIONE DELL'AMBITO 02 DEL PSC, AREA SITA IN VIA SANT'ORSOLA: VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA E DEPOSITO AI SENSI DEL COMMA 8 DELL'ART. 38 L.R. 24/2017.

L'anno **duemilaventitre**, il giorno **dodici** del mese di **ottobre**, convocata per le ore 15:00, presso il Municipio di Faenza, si è riunita la **GIUNTA dell'UNIONE**, alle ore **15:08**, a seguito di inviti regolarmente recapitati ai signori:

| | | | |
|----------------------------------|-----------------|----------|---------|
| ISOLA MASSIMO | PRESIDENTE | Presente | |
| DELLA GODENZA LUCA | VICE PRESIDENTE | Presente | |
| BRICCOLANI STEFANO | ASSESSORE | Presente | |
| MALAVOLTI FEDERICA | ASSESSORE | Presente | |
| LAGHI DARIO (assessore delegato) | ASSESSORE | | Assente |
| SAGRINI GIORGIO | ASSESSORE | Presente | |

Presenti n. 5

Assenti n. 1

Assume la Presidenza il PRESIDENTE, ISOLA MASSIMO.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE, CAMPIOLI PAOLO.

Essendo gli invitati in numero legale si procede a quanto segue:

Deliberazione n. 96 del 12/10/2023

OGGETTO: FAENZA. PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO EX ARTT. 4 E 38 L.R. 24/2017 PER L'ATTUAZIONE DI PORZIONE DELL'AMBITO 02 DEL PSC, AREA SITA IN VIA SANT'ORSOLA: VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA E DEPOSITO AI SENSI DEL COMMA 8 DELL'ART. 38 L.R. 24/2017.

[Alle ore 16:10 esce l'assessore SAGRINI, presenti n. 4.]

[Alle ore 16:14 entra l'assessore delegato LAGHI, in collegamento telematico da remoto – presenti n. 5.]

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

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 C.C. n. 17/5761 del 22.01.2010
 - Comune di Brisighella Atto C.C. n. 27 del 10.03.2010
 - Comune di Casola Valsenio Atto C.C. n. 6 del 23.02.2010
 - Comune di Faenza Atto C.C. n. 9 del 08.02.2010
 - Comune di Riolo Terme Atto C.C. n. 10 del 17.02.2010
 - Comune di Solarolo Atto C.C. n. 30 del 24.02.2010;
- Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) di Faenza approvato dall'Unione della Romagna Faentina con deliberazione C.URF 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) dei Comuni di Brisighella, Castel Bolognese, Casola Valsenio, Riolo Terme e Solarolo, approvato dall'Unione della Romagna Faentina con deliberazione C.URF n.48 del 06.12.2017 ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR 20/2000 e s.m.i.;
- le successive varianti apportate al RUE di Faenza ed al RUE Intercomunale non hanno comportato alcuna modifica all'ambito oggetto di intervento.

Altri atti di riferimento:

- Convenzione Rep. n. 340/2015 fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Faenza, 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 Giunta Unione n. 252 del 20.12.2018 avente oggetto "*Assetto organizzativo dell'Unione della Romagna Faentina per l'anno 2019*", che ai punti

3 e 4 stabilisce rispettivamente di:

"3. Dare atto che dall'01/01/2019 è istituito l'Ufficio di Piano di cui all'art. 55 della L.R. 21.12.2017 n. 24, tramite l'adeguamento dell'assetto organizzativo del Servizio Urbanistica, come evidenziato nell'organigramma e funzionigramma dell'Ente secondo le risultanze di cui agli allegati da "A" a "D";

4. Dare atto che con successivi provvedimenti, a cura dei competenti Dirigenti, si procederà alla nomina del Responsabile dell'Ufficio di Piano e del Garante della comunicazione e della partecipazione e all'individuazione delle figure professionali necessarie dotate di tutte le competenze previste dalla L.R. n. 24/2017 e dalla deliberazione G.R. n. 1255 del 30/07/2018";

- atto Consiglio Unione n. 2 del 31.01.2019 con il quale 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 Giunta Unione n. 60 del 28.03.2019 con il quale sono state fornite indicazioni operative in relazione delle competenze degli Organi a seguito dell'approvazione del nuovo Statuto;
- determina dirigenziale n. 845 del 03.04.2019 avente ad oggetto *"Ufficio di Piano ai sensi dell'art. 55 della LR 24/2017 - componenti, Garante della comunicazione e della partecipazione, Responsabile"* e successiva integrazione determina dirigenziale n. 2175 del 10.09.2019;
- atto Consiglio Unione n. 29 del 29.07.2021 avente ad oggetto *"Interpretazione autentica dei PSC redatti in forma associata circa la possibilità di attuare per sub aree gli ambiti di espansione soggetti a POC"*.

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 (31.12.2021), l'Unione poteva 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 Consiglio Unione n. 8 del 30.01.2019 ha attivato tale procedura, cui ha fatto seguito la pubblicazione del bando;

Richiamate pertanto le precedenti deliberazioni e Atti:

- atto Consiglio Unione Romagna Faentina n. 8 del 30.01.2019 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"*, corredato da *"Criteri per la selezione e valutazione delle manifestazione di interesse dei privati da attuare con accordi operativi"* finalizzato alla raccolta delle manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 4 c.3 della LR 24/2017. Tale Schema è stato pubblicato sul sito dell'Unione della Romagna Faentina e sul sito di tutti i Comuni ad essa aderenti (Brisighella, Faenza, Casola Valsenio, Faenza, Riolo Terme e Solarolo) dal 18 febbraio 2019 al 18 maggio 2019, per un totale di 90 giorni;
- con nota prot. 34958 del 17.05.2019 e successive note d'integrazione è pervenuta agli atti - tra le altre - la Manifestazione di interesse ex art. 4 della L.R. n. 24/2017 denominata *"Area via Sant'Orsola"* sita a Faenza via Sant'Orsola;
- atto Consiglio Unione Romagna Faentina n. 2 del 28.02.2020 avente per oggetto: *"Manifestazioni di interesse ai sensi art. 4 LR 24/2017. Selezione delle proposte."*

Approvazione", con cui è stata espressa la volontà di dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC ai sensi del comma 1 del citato articolo 4 L.R. 24/2017, selezionando le Manifestazioni di interesse pervenute e meritevoli di essere approfondite nell'ambito di successivi Accordi operativi, fra le quali rientra la proposta di cui all'oggetto. Con tale Atto il Consiglio URF si è inoltre espresso fornendo gli indirizzi per l'attuazione e definendo i requisiti e i limiti in base ai quali valutarne la rispondenza all'interesse pubblico;

- con determinazione dirigenziale n. 1324 del 03.06.2020, l'Unione della Romagna Faentina si è dotata di apposita disposizione tecnico amministrativa (DTA), n. 4, riferita agli Accordi operativi in fase transitoria ai sensi dell'art. 76 tavola P.5 del RUE di Faenza e del RUE Intercomunale, definendo la documentazione costitutiva e la specifica modulistica per la presentazione delle stesse proposte;

- con note prot. 80707 – 80710 – 80712 – 80713 - 80716 del 30.10.2020 il tecnico arch. Paola Pagani, incaricato dalla proprietà, ha presentato la *"Proposta di Accordo Operativo ex art.4 LR 24/2017 inerente l'Area via Sant'Orsola"* a Faenza, cui ha fatto seguito lo svolgimento della conferenza dei servizi indetta dall'Ufficio di Piano dell'Unione della Romagna Faentina con prot. n. 86581 del 19.11.2020;

- determinazione dirigenziale n. 2164/2021 di conclusione motivata della Conferenza di servizi istruttoria indetta in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14, comma 1, L. 241/1990 inerente la proposta di Accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 *"Area via Sant'Orsola"*, Ambito 02 del PSC;

- atto di indirizzo della Giunta comunale di Faenza n. 180 del 11.10.2023 avente ad oggetto *"Proposta di Accordo Operativo ex Art. 4 e 38 LR 24/2017 per l'attuazione di porzione dell'ambito 02 del PSC, area sita in via Sant'Orsola: valutazione della proposta e deposito Ai Sensi Del Comma 8 Dell'art. 38, L.R. 24/2017. Indirizzi"*;

Richiamato inoltre l'atto n. 35 del 23 maggio 2023 del Consiglio dei Ministri, il quale ha approvato il D.L. n. 61 del 1 giugno 2023 (brevemente Decreto Alluvioni) che introduce interventi urgenti per fronteggiare l'emergenza provocata dagli eventi alluvionali. In particolare il Decreto Alluvioni prevede, all'art. 4 comma 2, la sospensione dal 1 maggio 2023 al 31 agosto 2023 dei termini dei procedimenti amministrativi, comprendendo pertanto il procedimento in oggetto.

Premesse

Il proponente avente titolo, con nota prot. 80707-80710-80712-80713-80716 del 30.10.2020 denominata *"Proposta di Accordo Operativo ex art.4 - 38 LR 24/2017 inerente l'Area via Sant'Orsola"* a Faenza, ha presentato proposta di Accordo Operativo relativamente all'area in oggetto.

Tale istanza colloca nell'area di intervento, che costituisce porzione minoritaria dell'Ambito 02 del vigente PSC, una capacità edificatoria massima privata per uso residenziale pari a 5.200 mq di SUL, sulla base dei parametri indirizzati dal PSC.

La proprietà ha avanzato la proposta di compensare la mancata cessione del lotto ERS (dovuto ai sensi dell'art. A6 ter comma 1 lettera a L.R. 20/2000 e corrispondente al 20% della superficie fondiaria) contribuendo alla riqualificazione/potenziamento del patrimonio edilizio già ERP fino al raggiungimento del valore stimato di € 363.114,24 (si richiama nota del consulente economico-finanziario prot. 59194/2022).

La trasformazione comporta anche opere pubbliche, di seguito sintetizzate, cui sono connessi i profili di interesse pubblico valutati ai fini del presente atto.

Vista l'istruttoria svolta dal Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano, ed acquisiti i pareri delle altre Strutture URF e della CQAP coinvolte nell'esame della documentazione;

Precisato che:

- l'istruttoria definitiva da parte dei Servizi dell'URF a ciò deputati sarà completata a seguito dell'acquisizione dei pareri presso gli Enti esterni all'URF prevista ai commi da 9 a 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, nonché degli adeguamenti progettuali ai fini dell'approvazione conseguenti ai contributi formulati;
- l'Accordo operativo in oggetto è soggetto a Valsat;
- la Giunta comunale negozia nell'ambito degli accordi operativi di rispettiva competenza, in attuazione della L.R. 24/2017, nella fase antecedente al deposito della proposta secondo i criteri, obiettivi e limiti contenuti negli atti precedenti;

Verificato che nell'ambito di tale Accordo Operativo è confermata la volontà del soggetto proponente di attuare gli obiettivi del PSC e gli indirizzi contenuti nell'atto Consiglio URF 2/2020, sostanzinandoli in quanto di seguito elencato:

- a) l'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 (lato valle) per consentire l'ubicazione della pista ciclopedonale;
- b) realizzazione di un percorso ciclopedonale a doppio senso (2,5 m di larghezza) e di una aiuola di separazione dal ciglio del fosso esistente di circa 1,5 m, provvisto di predisposizione per la realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione, nel tratto extra ambito ricompreso tra via Graziola ed il nuovo comparto residenziale;
- c) 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;
- d) miglioramento delle interferenze stradali di via S.Orsola nel tratto compreso tra via Celle e via Graziola;
- e) dotazioni territoriali ai sensi della L.R. 20/2000 quali la realizzazione di un parcheggio pubblico (mq 1148 circa) e l'esecuzione di fascia verde attrezzata (mq 4950 circa), avente profondità di circa 7 m, a latere di Via S.Orsola (dal comparto fino a Via Celle). Tale configurazione lineare dell'area attrezzata si sviluppa in direzione est-ovest in considerazione del fatto che tale fascia costituisce già un itinerario fruito dai faentini per attività ricreative/sportive praticate nel tempo libero (passeggiate, jogging, etc.). Lo standard pubblico di progetto, complessivamente di 6.101,00 mq, risulta eccedente di 1.265 mq rispetto i parametri definiti dalla L.R. 20/2000;
- f) riqualificazione/potenziamento del patrimonio ERP per € 363.114,24 in luogo della mancata cessione al Comune del 20% (3.440 mq) di superficie fondiaria (che sarebbe stata riservata ad ERS), per interventi di riqualificazione/realizzazione ERP/ERS in altri contesti. Anche in considerazione degli eventi alluvionali accaduti, si reputa opportuno prevedere una ulteriore modalità alternativa per assolvere alla prestazione in questione, ammettendo il versamento della corrispondente somma a favore del Comune in capitolo destinato a tali fini. Si precisa che l'accettazione di tale nuova modalità è sottoposta all'accettazione da parte del Consiglio competente in sede di approvazione definitiva dell'A.O.

Complessivamente, il costo di realizzazione delle opere pubbliche previste, comprensivo del costo delle urbanizzazioni direttamente funzionali al nuovo insediamento e al netto del contributo per riqualificazione lotti ERS/ERP, è quantificato in circa € 783.000,00. Tali opere presentano un valore che eccede l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui è previsto lo scomputo per circa 218.185,49 €, per quanto stimabili in questa fase.

Per quanto concerne l'importo degli oneri a scomputo, considerato il grado di approfondimento progettuale, è stato assunto l'importo determinato dal tecnico progettista nella Relazione Tecnica integrata, pari a € 564.723,51, definito assumendo la Sul massima corrispondente alla superficie utile da utilizzare nel progetto dei singoli

edifici.

Visti i seguenti pareri della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio:

- *"parere favorevole"* in data 22.12.2020, inerente l'assetto generale dell'Accordo operativo (prot. 80707/2020), annotato agli atti con prot. n. 97693 del 22.12.2020;

- *"parere rinviato"* in data 29.12.2022, inerente le tipologie dei fabbricati (prot. 95072/2022), annotato agli atti con prot. n. 966 del 04.01.2023, di cui si riporta stralcio:

"Al fine della valutazione si chiede di fornire chiarimenti sugli schemi tipologici in merito alla presenza o meno del piano interrato. Al fine di una migliore comprensione degli schemi tipologici, si richiede inoltre la produzione dei principali prospetti e di almeno una sezione significativa per ogni tipologia proposta. Si ritiene infine che il planivolumetrico non sia adeguatamente rappresentativo degli schemi tipologici individuati in pianta: risulta a tal fine opportuno distinguere i volumi ad un solo livello e quelli caratterizzati da due piani fuori terra.";

- *"parere rinviato"* in data 28.04.2023, inerente le tipologie dei fabbricati (prot. 36819/2023), annotato agli atti con prot. n. 40744 del 05.05.2023, di cui si riporta stralcio:

"La Commissione, esaminato il planivolumetrico dell'area di trasformazione e l'abaco delle tipologie edilizie proposte, pur apprezzando la volontà di mantenere un elevato grado di variabilità nella successiva scala architettonica, rileva una mancata coerenza morfologica e formale nel progetto urbano proposto. In particolare gli schemi tipologici, molto articolati e differenti tra loro, non paiono sviluppati secondo regole generali comuni o attraverso un linguaggio compositivo uniforme. Si suggerisce di rivedere tali schemi semplificando i volumi e prevedendo l'utilizzo di elementi ricorrenti che possano essere liberamente combinati nel progetto architettonico del singolo lotto al fine di favorire una visione d'insieme del comparto senza tuttavia limitare la successiva fase del progetto architettonico.";

- *"parere favorevole condizionato"* in data 07.07.2023, inerente l'assetto generale dell'Accordo operativo e le tipologie dei fabbricati (prot. 67926/2023), annotato agli atti con prot. n. 70835 del 14.07.2023 di cui si riporta stralcio:

"In coerenza al parere precedentemente espresso, nell'ottica di ricercare un grado di relazione più elevato possibile tra le diverse tipologie edilizie proposte, si esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:

- per i pergolati (sia per rampicanti che con copertura leggera) e per gli annessi da giardino dovrà essere definito un unico tipo di materiale (preferibilmente il legno);

- le coperture a falda inclinata di pendenza tradizionale (indicativamente del 30/35 %) dovranno essere in laterizio;

- dovrà essere definito il materiale di rivestimento verticale metallico della tipologia 5, prevedendo a livello normativo che possa essere utilizzato, quale elemento comune, come rivestimento dei corpi più contemporanei della tipologia 3 o tamponamento dei fabbricati riconducibili agli ex fienili agricoli;

- dovrà essere eliminata la tipologia 6, ritenuta non omogenea alle altre tipologie proposte.

La costruzione in aderenza, come anche la modifica dei parametri edilizi dei singoli edifici, potranno avvenire nel rispetto della definizione di variazione essenziale di cui all'art. 14 bis della L.R. 23/2004.;

Atteso che la Bozza di convenzione urbanistica e le Norme di Attuazione, pur recependo i contenuti relativi agli obiettivi strategici condivisi e all'interesse pubblico sotteso, necessitano comunque di un maggior perfezionamento nel merito di alcuni argomenti tra i quali, ad esempio:

- la specifica inerente la consegna delle fidejussioni, in tempo utile per la stipula;

- in allineamento a nota STO pervenuta per altra proposta di Accordo operativo in itinere presso questo Ente, occorre riformulare l'art. 8 in relazione alle flessibilità delle tipologie edilizie, escludendo la possibilità di varianti generalizzate.

Fermo restando che tali perfezionamenti non modificano la sostanza dei rispettivi contenuti, è necessario dettagliare tali elaborati prima di essere sottoposti ai consigli competenti per l'autorizzazione della stipula dell'accordo ai sensi del comma 12, art. 38, della L.R. 24/2017.

Preso atto della positiva verifica circa l'informativa antimafia ai sensi dell'art. 87 del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159, assunta agli atti con nota prot. 18190 del 05.03.2021;

Ritenuto che la proposta progettuale in oggetto risulti conforme agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune di Faenza, così come determinati dal PSC nella Scheda di valutazione d'Ambito n. 03 facente parte dell'elaborato di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) e dalla delibera di Consiglio URF 2/2020, per le parti di spettanza, disponendo pertanto il deposito della documentazione ai fini del seguito del procedimento.

Motivo del provvedimento

Per quanto premesso e visto l'indirizzo di Giunta di Faenza n. 180 del 11.10.2023, con il presente atto la Giunta URF si esprime favorevolmente circa i contenuti della proposta ai sensi dell'art. 38, comma 8, della L.R. 24/2017 in quanto conforme agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico così come determinati dal PSC nella Scheda di valutazione d'Ambito n. 02 facente parte dell'elaborato di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) e dalla delibera di Consiglio URF 2/2020, conseguentemente, visto il parere della CQAP e l'istruttoria degli uffici competenti, viene disposto il deposito della documentazione presso la sede URF e la sede comunale di Faenza, per un periodo pari a sessanta (60) giorni dalla pubblicazione sul sito web dell'URF e sul BURERT del relativo avviso di pubblicazione.

La valutazione è stata effettuata rispetto ai criteri di priorità, ai requisiti ed ai limiti definiti con l'atto di Consiglio URF n. 8 del 30.01.2019.

Contestualmente al deposito, la proposta di Accordo operativo sarà trasmessa:

- a) ai soggetti competenti in materia ambientale nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali, per acquisirne il parere entro il termine e con le modalità previste per la presentazione di osservazioni, di cui al comma 8 dell'art. 38 L.R. 24/2017;
- b) al Comitato Urbanistico di Area Vasta competente, di cui all'art. 47 della L.R. 24/2017.

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 della Giunta Unione Romagna Faentina, avendo acquisito l'indirizzo dalla Giunta di Faenza, Comune interessato.

Richiamato che l'approvazione del provvedimento finale, ai sensi del comma 12 art. 38 della L.R. 24/2017, rimane in capo al Consiglio URF previo indirizzo del Consiglio comunale di Faenza, previo espletamento delle restanti fasi del procedimento di cui all'oggetto.

ELABORATI

Pertanto, si individua la seguente documentazione quale costituente deposito:

- **Tav R1** Previsione degli Strumenti Urbanistici Comunali Vigenti: Stralci Cartografici (Prot. 95066 del 07/11/2022)
- **Tav R2** Relazione Illustrativa (Prot. 36819 del 20/04/2023)
- **Tav R3** Relazione Normativa Tecnica di Attuazione (Prot. 75744 del 28/07/2023)
- **Tav R4** Relazione Geologica (Prot. 95066 del 07/11/2022)
- **Tav R4a** Relazione Geologica – Integrazione (Prot. 95066 del 07/11/2022)
- **Tav R5** Valutazione previsionale di Clima Acustico(Prot. 95066 del 07/11/2022)
- **Tav R6** Studio del Traffico (Prot. 95066 del 07/11/2022)
- **Tav R7** Valutazione di Sostenibilità Ambientale (Prot. 95066 del 07/11/2022)
- **Tav R7a** Sintesi non Tecnica (Prot. 95066 del 07/11/2022)
- **Tav R8** Computo metrico Opere Pubbliche interne al comparto di intervento-Urbanizzazione (Prot. 95066 del 07/11/2022)
- **Tav R8a** Computo metrico Opere Pubbliche-Adeguamento Via S.Orsola (Prot. 95066 del 07/11/2022)
- **Tav. R8b** Computo Metrico Opere Pubbliche extra ambito: percorso ciclo pedonale a collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola (Prot. 95066 del 07/11/2022);
- **Tav R.9** Quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione(Prot. 95066 del 07/11/2022)
- **Tav R.10** Titoli di Proprietà – documentazione catastale(Prot. 95066 del 07/11/2022)
- **Tav. R.11** Relazione Economica Finanziaria – Garanzie per capacità finanziaria (Prot. 95066 del 07/11/2022)
- **Tav. R.11a** Ipotesi calcolo contributo di costruzione (Prot. 95066 del 07/11/2022)
- **Tav. R.12** Schema Convenzione Urbanistica (Prot. 36819 del 20/04/2023)
- **Dichiarazione del proponente** (Prot. 36819 del 20/04/2023)
- **Dichiarazione BPER** (Prot. 38751 del 10.05.2022)
- **Tav. A1** Inquadramento Territoriale (Prot. 95070 del 07/11/2022)
- **Tav. A2** Inquadramento Fotografico (Prot. 95070 del 07/11/2022)
- **Tav. A3** Progetto – Assetto generale (Prot. 95070 del 07/11/2022)
- **Tav. A3a** Progetto – Stralci Funzionali Attuativi (Prot. 95070 del 07/11/2022)
- **Tav. AU1a** Rilievo Stato Attuale – Tratto A (Prot. 95070 del 07/11/2022)
- **Tav. AU1b** Rilievo Stato Attuale – Tratto B (Prot. 95070 del 07/11/2022)
- **Tav. AU1c** Sezioni Ambientali Attuali– Tratto A e B (Prot. 95070 del 07/11/2022)
- **Tav. AU2a** Progetto Planimetria – Tratto A (Prot. 95070 del 07/11/2022)

- **Tav. AU2b** Progetto Planimetria – Tratto B (Prot. 678926 del 07/07/2023)
- **Tav. AU2c** Sezioni Ambientali di Progetto – Tratto A e B (Prot. 95070 del 07/11/2022)
- **Tav. AU3** Individuazione Aree Pubbliche e Private (Prot. 95070 del 07/11/2022)
- **Tav. AU4** Standard (Prot. 95070 del 07/11/2022)
- **Tav. AU5** Progetto – Particolari pacchetti (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AU6** Schemi Tipologici (Prot. 75744 del 28/07/2023)
- **Tav. AU7** Progetto del Verde (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AU8** Recinzioni (Prot. 678926 del 07/07/2023)
- **Tav. AU9a** Segnaletica Stradale: Stato Attuale(Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AU9b** Segnaletica Stradale Legge 13/89: Progetto (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AU10** Numerazione Civica (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AU11** Rete Enel (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AU12** Allaccio Rete Telecom (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AU13** Allaccio Rete Gas (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AU14** Allaccio Rete Acquedotto (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AU15** Allaccio Rete Fognaria Nera (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AU16** Reti di Fognatura Acque Bianche (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AU17** Bacini di Laminazione Aree Pubbliche e Private (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AU18** Relazione Tecnica Illustrativa Idraulica (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AU19** Relazione sulla Compatibilità Idraulica (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AU20a** Illuminazione pubblica: Relazione tecnica (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AU20b** Planimetria Illuminazione Area Pubblica (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AU21a** Illuminazione strada privata – Relazione tecnica (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AU21b** Planimetria Illuminazione Viabilità Privata (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AV1** Adeguamento via S.Orsola: Rilievo – Planimetria generale (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AV1a** Adeguamento via S.Orsola: Rilievo - Sezioni Ambientali (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AV1b** Adeguamento via S.Orsola: Rilievo - Sezioni Ambientali (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AV1c** Adeguamento via S.Orsola: Rilievo - Sezioni Ambientali (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AV1d** Adeguamento via S.Orsola: Rilievo - Sezioni Ambientali (Prot. 95072 del 07/11/2022)
- **Tav. AV2** Adeguamento via S.Orsola: Progetto – Planimetria generale (Prot. 95073 del 07/11/2022)
- **Tav. AV2a** Adeguamento via S.Orsola: Progetto – Sezioni Ambientali (Prot. 95073 del 07/11/2022)
- **Tav. AV2b** Adeguamento via S.Orsola: Progetto – Sezioni Ambientali (Prot. 95073 del 07/11/2022)
- **Tav. AV2c** Adeguamento via S.Orsola: Progetto – Sezioni Ambientali (Prot. 95073 del 07/11/2022)

- **Tav. AV2d** Adeguamento via S.Orsola: Progetto – Sezioni Ambientali (Prot. 95073 del 07/11/2022)
- **Tav. AV3** Adeguamento via S.Orsola: Comparato – Planimetria generale (Prot. 95073 del 07/11/2022)
- **Tav. AV3a** Adeguamento via S.Orsola: Comparato – Sezioni Ambientali (Prot. 95073 del 07/11/2022)
- **Tav. AV3b** Adeguamento via S.Orsola: Comparato – Sezioni Ambientali (Prot. 95073 del 07/11/2022)
- **Tav. AV3c** Adeguamento via S.Orsola: Comparato – Sezioni Ambientali (Prot. 95073 del 07/11/2022)
- **Tav. AV3d** Adeguamento via S.Orsola: Comparato – Sezioni Ambientali (Prot. 95073 del 07/11/2022)
- **Tav. AV4** Adeguamento via S.Orsola: Relazione di Compatibilità Idraulica (Prot. 95073 del 07/11/2022)
- **Tav. AV5a** Planimetria opere edili pista ciclo-pedonale (Prot. 95073 del 07/11/2022)

Si allega quale documentazione esplicativa l'elaborato "*Tav R2 Relazione Illustrativa (Prot. 36819 del 20/04/2023)*" e la tavola grafica "*Tav. A3 Progetto – Assetto generale (Prot. 95070 del 07/11/2022)*";

Acquisiti i pareri in merito alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Pertanto,

LA GIUNTA DELL'UNIONE

a voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese per dichiarazione verbale, presenti n. 5,

delibera

- 1) di valutare la proposta progettuale contenuta nell'Accordo Operativo, annotato agli atti con prott. 80707-80710-80712-80713-80716 del 30.10.2020 e successive integrazioni e denominata "*Proposta di Accordo Operativo ex art.4 LR 24/2017 inerente l'Area via Sant'Orsola*" a Faenza, conforme agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune di Faenza, così come determinati dal PSC nella Scheda di valutazione d'Ambito n. 02 facente parte dell'elaborato di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) e dalla delibera di Consiglio C.URF 2/2020;
- 2) di esprimersi favorevolmente al versamento dell'importo € 363.114,24 in luogo della mancata cessione al Comune del 20% di superficie fondiaria destinata a ERS, alternativo all'esecuzione di interventi di riqualificazione/realizzazione ERP/ERS in altri contesti, con la precisazione che l'approvazione di tale opzione facoltativa rimane subordinata alla valutazione da parte del Competente Consiglio ai fini dell'approvazione dell'A.O.;
- 3) di dare evidenza che la valutazione positiva dell'accordo operativo è stata effettuata rispetto ai criteri di priorità, ai requisiti ed ai limiti definiti con l'atto di Consiglio URF n. 8 del 30.01.2019;

- 4) di esprimersi favorevolmente ai fini del deposito della proposta di Accordo presso la sede URF per sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURERT, nonché sul sito web istituzionale dell'Unione della Romagna Faentina e del Comune di Faenza, ai sensi e per gli effetti di cui al comma 8 dell'art. 38 della L.R. 24/2017;
- 5) di disporre, contestualmente al deposito, l'invio agli enti competenti ed al CUAV come previsto dal comma 9 dell'art. 38 della L.R. 24/2017;
- 6) di dare atto che la "*Proposta di Accordo Operativo ex art.4 LR 24/2017 inerente l'Area via Sant'Orsola*" a Faenza si compone degli elaborati puntualmente indicati in premessa e digitalmente conservati al protocollo URF al fascicolo n. 20/2020, class. 06-02. Si allega quale documentazione esplicativa l'elaborato "*Tav R2 Relazione Illustrativa (prot. 36819 del 20/04/2023)*" e la tavola grafica "*Tav. A3 Progetto – Assetto generale (prot. 95070 del 07/11/2022)*";
- 7) di dare atto che la documentazione costitutiva dell'accordo stesso dovrà essere perfezionata, in relazione a quanto segnalato nel presente atto e meglio dettagliato negli atti istruttori, prima di essere sottoposta ai consigli competenti per l'autorizzazione della stipula dell'accordo ai sensi del comma 12, art. 38, della L.R. 24/2017;
- 8) di dare atto che l'istruttoria definitiva da parte dei Servizi a ciò deputati sarà completata a seguito dell'acquisizione dei pareri presso gli Enti esterni all'URF prevista ai commi da 9 a 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, nonché degli adeguamenti progettuali ai fini dell'approvazione conseguenti ai contributi formulati;
- 9) di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Daniele Babalini, Responsabile del Servizio Urbanistica-Ufficio di Piano e che il Garante della comunicazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 55 L.R. 24/2017 è l'ing. iu. Daniela Negrini del Servizio Urbanistica-Ufficio di Piano;
- 10) di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione "*Amministrazione trasparente*" del sito Internet dell'ente, ai sensi del D.Lgs. 14.03.2013, n.33;
- 11) di dare atto che il provvedimento non necessita di copertura finanziaria e non determina riflessi diretti sulla situazione economica e finanziaria dell'Ente.

Successivamente,
stante l'urgenza di provvedere all'attuazione del deliberato, con separata votazione favorevole unanime, espressa in forma palese per dichiarazione verbale, presenti n. 5,

delibera

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

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

Verbale n. **33** del **12.10.2023**

IL PRESIDENTE
ISOLA MASSIMO

IL SEGRETARIO GENERALE
CAMPIOLI PAOLO

R2

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27
Faenza

arch.PAGANI

fax 0546-680247
tel.0546-28197

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
Ex art. 4 L.R. 24/2017 DELL'AREA DENOMINATA
"Via S.Orsola-Via Emilia" Ambito 02 del PSC

UBICAZIONE: Via S.Orsola

PROPONENTE

NATURLANDIA S.N.C.
di Bucci Stefano e Bentini Giovanni

Relazione Illustrativa

Foglio 145 Mappale 190parte-188parte-189parte-328parte-320parte-40
398parte-189parte
Foglio 144 Mappale 122parte-171parte-170parte-140parte-141parte
139parte-138parte-188parte-167parte-137parte-228parte
Foglio 145 Mappale 400parte
Foglio 145 Mappale 401parte-402parte-177parte-178parte-47parte
Foglio 145 Mappale 187parte-191parte
Foglio 143 Mappale 477parte-143parte

PROGETTISTA

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

-Studio Tecnico Topografico
Pierluigi Donatelli Geometra

GEOLOGIA

-Dott. Geol. Marabini Stefano

INDAGINI ACUSTICHE-AMBIENTALI-VALSAT

-Ing. Corini Franca

RETI DI FOGNATURA ACQUE BIANCHE

-Prima Ingegneria srl

E NERE - LAMINAZIONI - IDRAULICA

Ing. Baletti Carlo

RETE ACQUEDOTTO - RETE GAS

-Prima Ingegneria srl

Ing. Baletti Carlo

ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA

-Energia Studio di

Progettazione Implantistica

P.J. Rambelli Giuliano

STUDIO DEL TRAFFICO

-Ing. Longhi Simona

PREMESSA

Manifestazione di interesse ai sensi dell'Art. 4 L.R. 24/2017

L'entrata in vigore della Legge Regionale n. 24/2017 ha introdotto la facoltà per le Amministrazioni Comunali di dare attuazione alle previsioni del PSC tramite approvazione di Accordi Operativi ai sensi dell'Art. 38 della predetta legge, previa delibera di indirizzo del Consiglio Comunale preceduta dalla raccolta di Manifestazioni di interesse da parte dei Soggetti Interessati.

L'Unione dei Comuni della Romagna Faentina ha provveduto a pubblicare la Deliberazione n. 8 del 30/01/2019 "Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni di interesse ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 24/2017", deliberazione cui la Società "Nатурlandia snc" ha aderito presentando in data 17/05/2019 con Prot. 34958 una propria proposta di intervento per consentire una immediata attuazione delle previsioni del PSC riferite all'Ambito 02 "Via S. Orsola – Via Emilia" su parte del terreno di proprietà. Detta Manifestazione di Interesse si riferiva all'identificazione di un'area di intervento pari a circa mq. 26.000,00 di St, sicuramente più contenuta rispetto all'intero Ambito 02 di PSC, all'interno della quale è stato individuato un insediamento residenziale avente S.f. pari a circa mq. 17.200,00 con previsione di una SUL pari a mq. 5.575,00 in linea con le indicazioni di PSC rapportata alla superficie territoriale coinvolta. Tale nuovo insediamento è stato collocato in adiacenza al complesso residenziale esistente, e come quest'ultimo, è previsto disimpegnato da una viabilità privata interna perpendicolare alla Via S. Orsola. La tipologia edilizia proposta è quella rappresentata da edifici singoli sviluppati su un massimo di due piani abitativi fuori terra inseriti in ampi giardini privati in linea con la tipologia prevalente in tale contesto periurbano.

Sempre all'interno del perimetro dell'area di intervento è stata proposta un'area di interesse collettivo a verde attrezzata con un piccolo parcheggio pubblico, di complessivi mq. 8.800 circa parallela alla Via S. Orsola configurando un percorso lineare per attività ricreative e di svago, preferendosi tale collocazione alla previsione di PSC che, nell'ipotesi di trasformazione dell'intero Ambito 02, indicava uno sviluppo delle aree pubbliche perpendicolare alla Via S. Orsola fino a collegare la Via Emilia, venendosi così a creare un'area pubblica a fondo cieco con evidenti criticità sulla sua fruizione in sicurezza. Al contempo è stata prevista la realizzazione di nuovi servizi strategici al servizio della collettività costituiti da opere pubbliche delineate nel PSC quali:

- l'allargamento a ml. 6,50 della sede stradale della Via S. Orsola nel tratto tra la Via Celle e la Via Graziola, compresa quindi anche la parte non pertinente l'Ambito 02, con la cessione di una fascia di terreno di profondità minima pari a ml. 5,00 ad essa fiancheggiante per consentire la futura realizzazione della pista ciclopedonale;

- il collegamento della fognatura nera esistente fino all'area di intervento per consentire l'allaccio anche al vicino complesso residenziale esterno al perimetro dell'Ambito 02 di PSC.

Inoltre è stata proposta la cessione di circa mq. 16.875 di campo da golf già esistente a compensazione della quota di SUL premiale secondo i parametri definiti nel PSC.

Per quanto riguarda la cessione al Comune del 20% della Superficie fondiaria quale concorso all'attuazione di politiche per l'offerta abitativa sociale, è stata proposta una modalità alternativa alla cessione interna al perimetro di intervento ipotizzando due soluzioni: la prima prevedeva la cessione a distanza di un'area di valore equivalente o maggiore, la seconda prevedeva la riqualificazione di una o più unità abitative facenti parte del patrimonio ERP comunale; la scelta finale veniva rinviata in sede di Accordo Operativo al fine di valutare la soluzione più idonea da parte dell'Amministrazione Comunale. E' stato inoltre ipotizzato un tempo massimo per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione pubbliche e private quantificabile in 5 anni dalla data di stipula dell'Accordo Operativo.

La Manifestazione di Interesse così avanzata dalla Società "Naturlandia snc" è stata ritenuta coerente con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale pertanto approvata con Deliberazione C.URF. n. 2 del 28/02/2020 autorizzando la presentazione dell'Accordo Operativo.

Proposta di Accordo Operativo

La proposta di Accordo Operativo è stata presentata in data 30/10/2020 Prot. 80707/80710/80712/80713/80716 sviluppando nel dettaglio il progetto urbanistico già approvato in sede di Manifestazione di Interesse.

A seguito di un primo esame della documentazione presentata da parte dei vari uffici comunali è pervenuta con pec Prot. 93071/2020 del 10/12/2020 la "SOSPENSIONE TERMINI E TRASMISSIONE RICHIESTE INTEGRATIVE/DOCUMENTALI" con allegate i pareri e le richieste integrative dei vari Settori del Comune di Faenza.

Dall'esame di tali richieste integrative, emerge in via prioritaria l'esigenza di realizzare il percorso ciclopedonale di collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola ritenuto dal Tavolo Tecnico Intersettoriale delle Politiche Comunali per la Sicurezza Urbana del Comune di Faenza nel Verbale seduta del 03/12/2020 "*condizione necessaria ai fini dell'agibilità dei nuovi edifici*" precisandosi che "*qualora il quadro economico che supporta l'operazione rendesse necessario individuare voci di spesa per le quali definire economie, si indica di intervenire prioritariamente limitando i costi per l'attrezzatura del verde pubblico e per la cessione della porzione di campo da golf proposta*".

E' stata pertanto ridefinita la proposta progettuale presentata con l'obiettivo di soddisfare le primarie richieste avanzate dall'Amministrazione Comunale da una parte e di mantenere inalterato il quadro economico complessivo dall'altra in modo tale da rendere

economicamente sostenibile il nuovo intervento proposto che prevede, a modifica di quanto precedentemente presentato:

- La realizzazione del percorso ciclopedonale di collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola;
- La rettifica dell'incrocio con la Via Graziola in base alle indicazioni dettate dai tecnici del Settore Lavori Pubblici;
- La rimodulazione dell'area pubblica di interesse collettivo e della relativa attrezzatura;
- la mancata cessione a distanza dell'area per servizi pubblici (porzione di campo da golf) con conseguente rinuncia all'utilizzo della SUL premiale (pari a mq. 375,00).

Quanto al concorso per l'attuazione di politiche per l'offerta abitativa sociale in accordo con l'Amministrazione Comunale, si è privilegiata la proposta alternativa alla cessione gratuita del 20% della Superficie Fondiaria all'interno del comparto di intervento consistente nell'utilizzo dell'intero importo stimato riferito all'area interna al comparto (20% SF), per realizzare opere atte a rendere agibili e/o a riqualificare una o più unità abitative facenti parte il patrimonio ERP Comunale e/o ad acquisire una o più unità abitative da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale: tale proposta dovrà essere compiuta nel rispetto delle tempistiche fissate dal presente Accordo Operativo, con svincolo della relativa fidejussione prestata a garanzia.

Con Determinazione Dirigenziale n. 2164/2021 è stata adottata la conclusione motivata della Conferenza dei Servizi Istruttoria indetta in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'Art. 14 comma 1 L. 241/1990 inerente la proposta di Accordo Operativo ex Art. 4 e 38 L.R. 24/2017 "Area Via S. Orsola – Emilia", Ambito 02 del PSC con allegati i pareri dei vari Settori dell'URF.

A seguito di tale Determinazione sono stati inoltrati in data 21/09/2021 Prot. 75469/75470/75471 i nuovi elaborati progettuali a riscontro dei pareri allegati, che sostituiranno quanto precedentemente presentato, cui sono seguite ulteriori integrazioni volontarie Prot. 80371 del 07/10/2021 e Prot. 85132 del 22/10/2021.

Successivamente con note URF sono pervenute le seguenti comunicazioni:

- Prot. 106625 del 29/12/2021 "Trasmissione riscontri e verifiche di ottemperanza" con allegate le note del Settore Territorio – Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano (Prot. URF 106621 del 29/12/2021) e Settore Lavori Pubblici – Ufficio di supporto (Prot. URF 99589 del 07/12/2021);
- Prot. 35034 del 28/04/2022 "Individuazione circa i rilievi delle struttura tecnica operativa a supporto del comitato urbanistico di Area Vasta inerenti proposte di Accordi Operativi";
- Prot. 60361 del 08/07/2022 "Comunicazione quantificazione valore area destinata a ERS";

che hanno determinato ulteriori modifiche agli elaborati che risultano integrati, a sostituzione di quanto precedentemente presentato, in data 07/11/2022 con Prot. 95066/95070/95072/95073. La documentazione così prodotta è stata poi sottoposta al Parere della CQAP la quale, con verbale seduta del 29/12/2022 ha richiesto ulteriori chiarimenti che hanno comportato la modifica di alcuni elaborati integrati in data _____ Prot. _____.

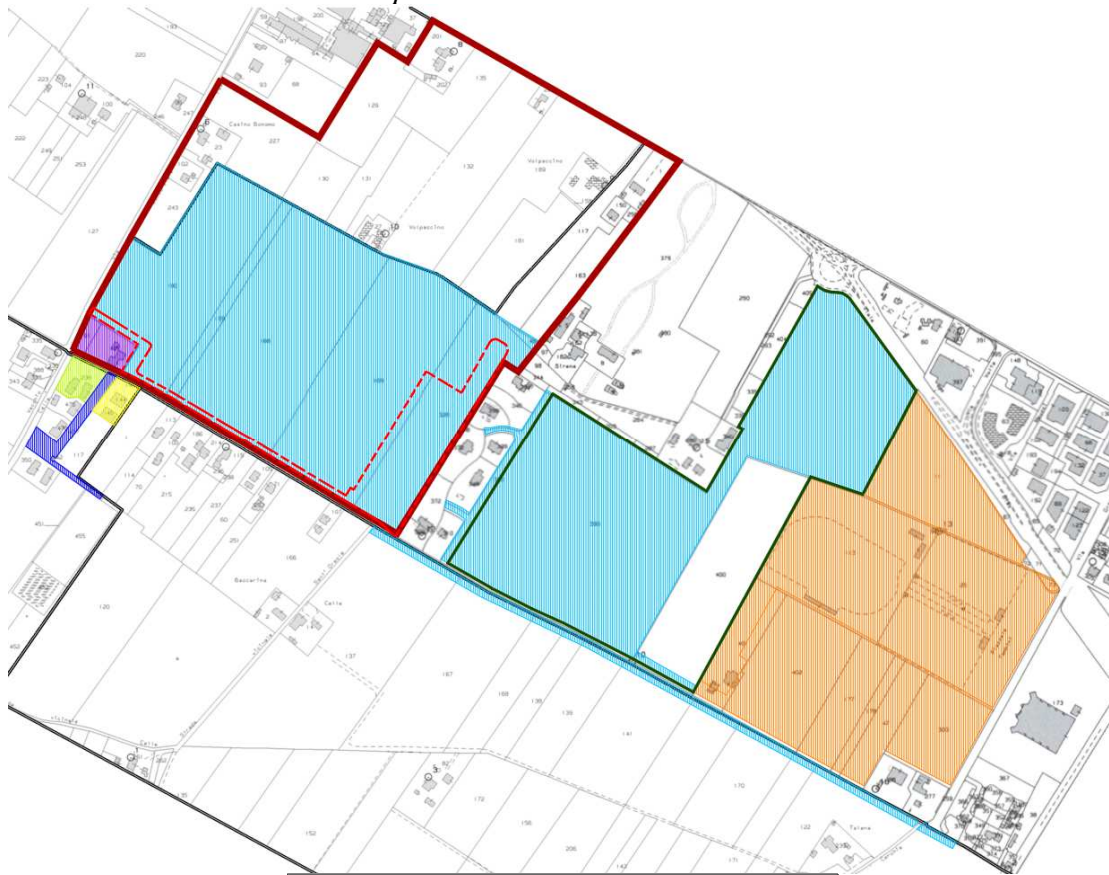
PROPRIETA'

L'area da trasformare ubicata in Faenza Via S. Orsola risulta per la quasi totalità di proprietà della Società "Nатурlandia snc" con sede in Faenza Corso Mazzini n. 102 P. Iva 003444660394 e più precisamente quella catastalmente censita al N.C.T. del Comune di Faenza al Foglio 145 Mappali 190 parte, 189 parte, 188 parte, 169 parte, 328 parte, 320 parte, 399 parte, e risulta per la quasi totalità di proprietà Quanto alle aree residue pari a circa mq. 4.197,00 necessarie per il completamento delle opere pertinenti l'interesse pubblico (adeguamento della Via S. Orsola con realizzazione di un tratto di percorso ciclo pedonale) catastalmente censita al Foglio 144 Mappali 122 parte, 171 parte, 170 parte, 140 parte, 141 parte, 139 parte, 138 parte, 168 parte, 167 parte, 137 parte, 228 parte ed al Foglio 145 mappale 400 parte, la Società "Nатурlandia snc" detiene il titolo a presentare la presente proposta di Accordo Operativo in virtù della dichiarazione della Società Agricola Le Cicogne (attuale proprietaria) che si rende disponibile ad alienare tale porzione di terreno una volta approvato il progetto presentato, cui seguirà la formalizzazione dell'atto di compravendita da concretizzarsi prima della stipula della Convenzione urbanistica.

Necessaria al completamento dell'intervento è anche una piccola porzione di terreno pari a circa mq. 2.571,00 catastalmente censita al N.C.T. Foglio 145 Mappali 401 parte, 402 parte, 177 parte, 178 parte, 47 parte di proprietà del Comune di Faenza, oltre ovviamente a tutta l'area identificata nell'attuale Via S. Orsola oggetto di adeguamento con il presente progetto. Per tali aree andrà formalizzato tra il Settore Lavori Pubblici ed il Direttore dei Lavori, prima dell'esecuzione delle opere, un apposito verbale di consegna delle superfici interessate dall'intervento che autorizzi il lottizzante ad occupare le aree senza onere alcuno definendo tempistiche e responsabilità.

Infine è da segnalare la necessità di realizzare tombinamenti di brevi tratti del fosso stradale di Via S. Orsola in prossimità dell'incrocio con la Via Celle, per mantenere la continuità della sezione stradale prevista da progetto in presenza di recinzioni esistenti con accessi ad abitazioni di altre proprietà. Per l'esecuzione di tali opere di tombinamento essendo l'asse fosso da intendersi come confine di proprietà, è stato acquisito l'assenso di tutte le proprietà coinvolte mediante sottoscrizione di dichiarazioni di proprietà allegate al presente Accordo Operativo precisandosi che tali opere non vanno ad interessare i passi carrai esistenti che pertanto rimangono esclusi da tale intervento.

Inquadramento Generale



- Perimetro Ambito 02 "Via S.Orsola-via Emilia"
circa ha. 35.00.00
- - - Perimetro Comparto di intervento circa ha. 02.60.00

Legenda

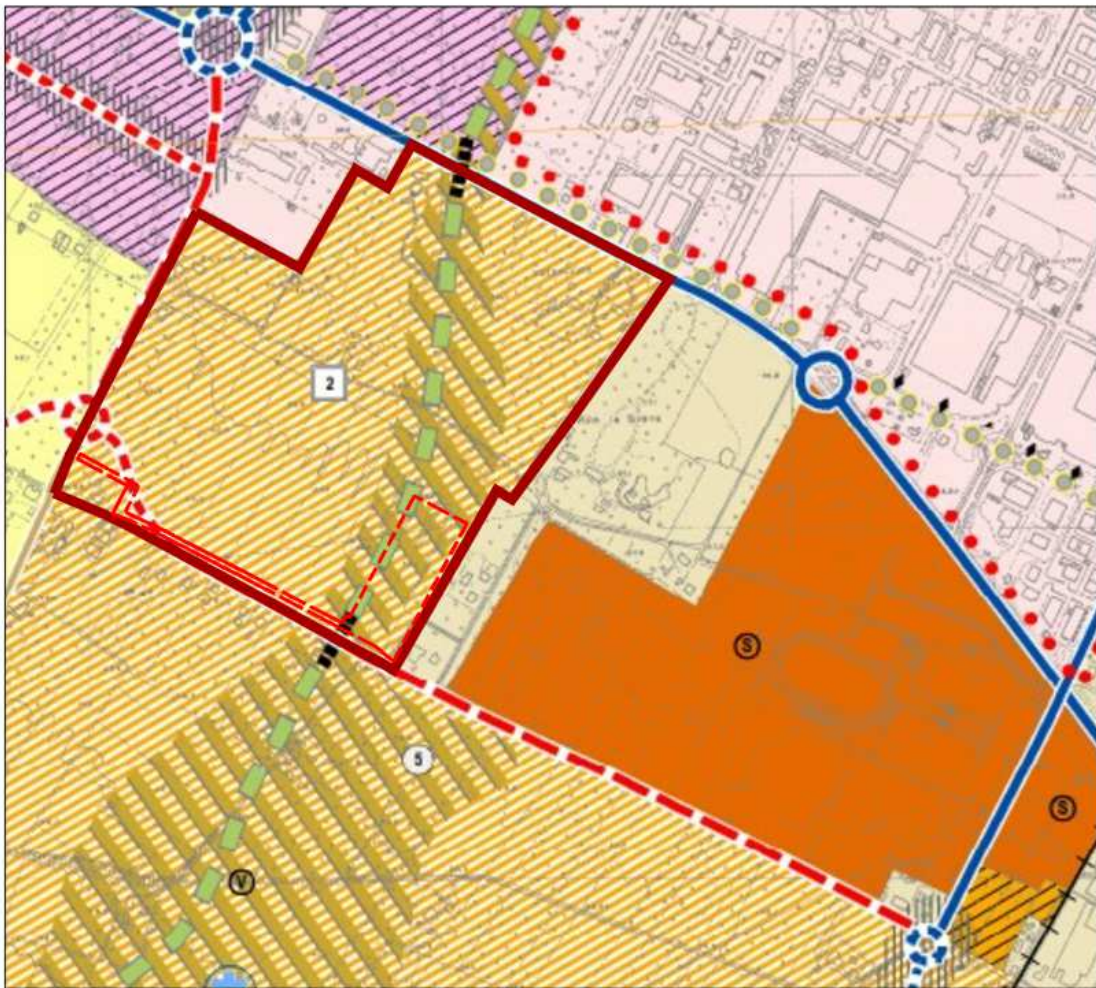
- Naturlandia s.n.c. di Bucci S. e Bentini G.
Foglio 145 Mappali 169parte-188parte-189parte
190parte-328parte-320parte
40-399parte-400parte
Foglio 144 Mappali 137parte-167parte-168parte
138parte-139parte-141parte
140parte-170parte-171parte
122parte-228parte
- Comune di Faenza
Foglio 145 Mappali 401parte-402parte-177-178
47-303-25-113-11-73-217
- Rossi Giuliano e Scalini Roberta
Foglio 145 Mappali 187-191
- Mainetti Gino
Foglio 143 Mappale 238
- Mainetti Maurizio
Foglio 143 Mappale 477
- Mainetti Fulvio
Mainetti Mirella
Mainetti Tiziana
Sintoni Luigi
Foglio 143 Mappale 143-144-145
- Perimetro Golf Club

L'area in esame risulta identificata dal RUE vigente in "Ambiti sottoposti a POC" di cui all'Art. 32.5 delle Norme di Attuazione, inoltre risulta inserita dal PSC all'interno degli "Ambiti di Nuova Previsione di Insediamenti Prevalentemente Residenziali", per l'area in esame lo stesso PSC rinvia alla specifica scheda di VALSAT denominata "Ambito 02 – Via S. Orsola Via Emilia" che ne definisce la capacità insediativa, le funzioni ammesse, le dotazioni territoriali minime e le prestazioni di qualità urbana. Il tutto viene meglio illustrato nell'elaborato R1a "Previsione degli Strumenti Urbanistici Comunali vigenti: stralci cartografici".

Di seguito si riporta unicamente lo stralcio cartografico dell'Ambito 02 "Area Via S. Orsola – Via Emilia" di PSC.

Stralcio di PSC - Tav. 3.13 PROGETTO: scenario

- Perimetro Ambito 02 "Area via S.Orsola-via Emilia"
- - - Perimetro Comparto di Intervento



ANALISI DEL CONTESTO ESISTENTE

L'area in esame è collocata in un contesto periurbano di alta pianura dove il tessuto consolidato, definito dal perimetro del territorio urbanizzato, è a contatto diretto con il territorio agricolo. E' situata in confine con la Via S. Orsola nella zona Ovest della città di Faenza in continuità con il territorio urbano esistente ed in prossimità del Polo Sportivo costituito dal campo da golf e dall'ampio parco di "Villa Abbondanzi" denominata "Le Sirene".

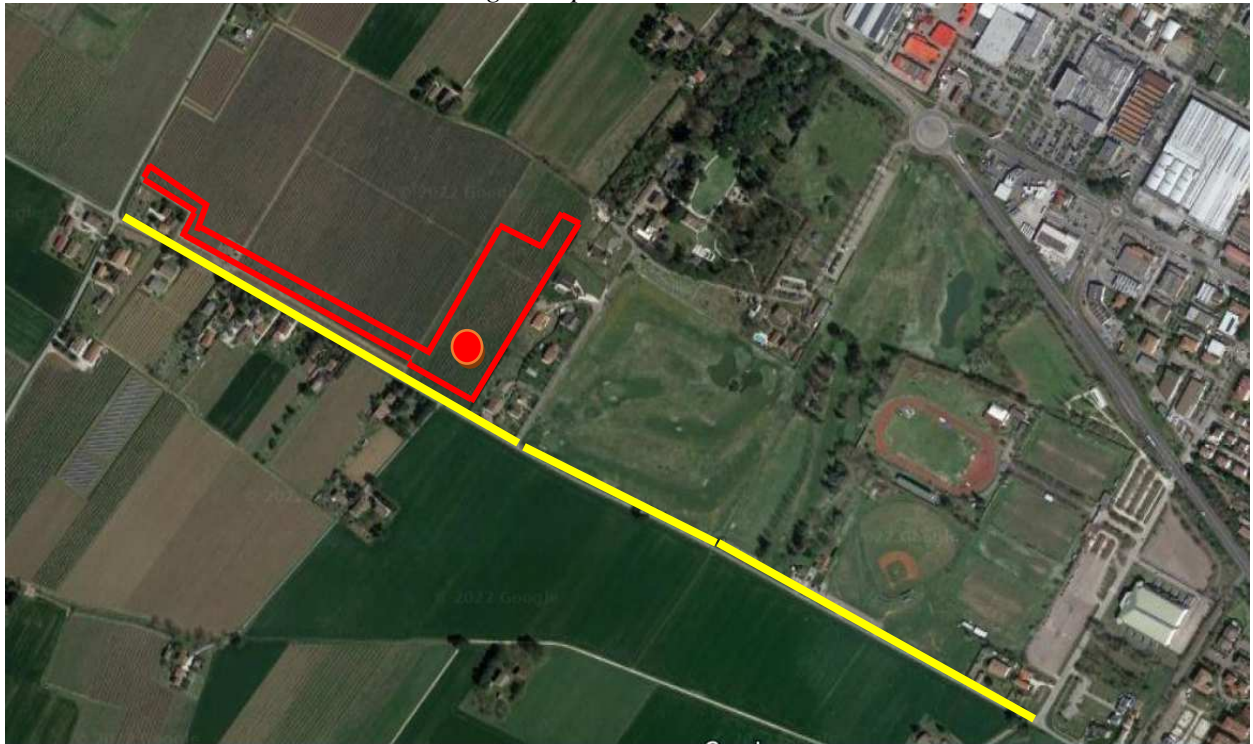
Confina a Nord - Ovest con un territorio agricolo caratterizzato da una matrice a filari e seminativo, a Est con il complesso residenziale di recente realizzazione costituito da edifici a bassa densità disimpegnati da una viabilità privata perpendicolare alla Via S. Orsola, a Sud confina con la Via S. Orsola. Il lato a monte della Via S. Orsola è caratterizzato da un tessuto prettamente agricolo con la presenza di nuclei abitativi che presentano una tipologia riconducibile a quella rurale.

La Via S. Orsola nel tratto che corre dall'incrocio con Via Graziola alla Via Celle, presenta una larghezza media pari a circa ml. 4,30; su entrambi i lati della strada sono presenti dei fossi di modeste dimensioni per la raccolta delle acque meteoriche, coperti, in alcuni tratti in corrispondenza dei passi carrai. Tali fossi presentano quote di scorrimento che degradano verso Est in direzione dello scolo Cerchia Sinistra che corre parallelo a Via Monte di Pietà ed attraversa la Via S. Orsola con manufatto di tombamento proprio in corrispondenza con l'incrocio con la Via Graziola. Il comparto di intervento avente superficie territoriale pari circa a mq. 26.000 degrada invece verso valle in direzione Nord.

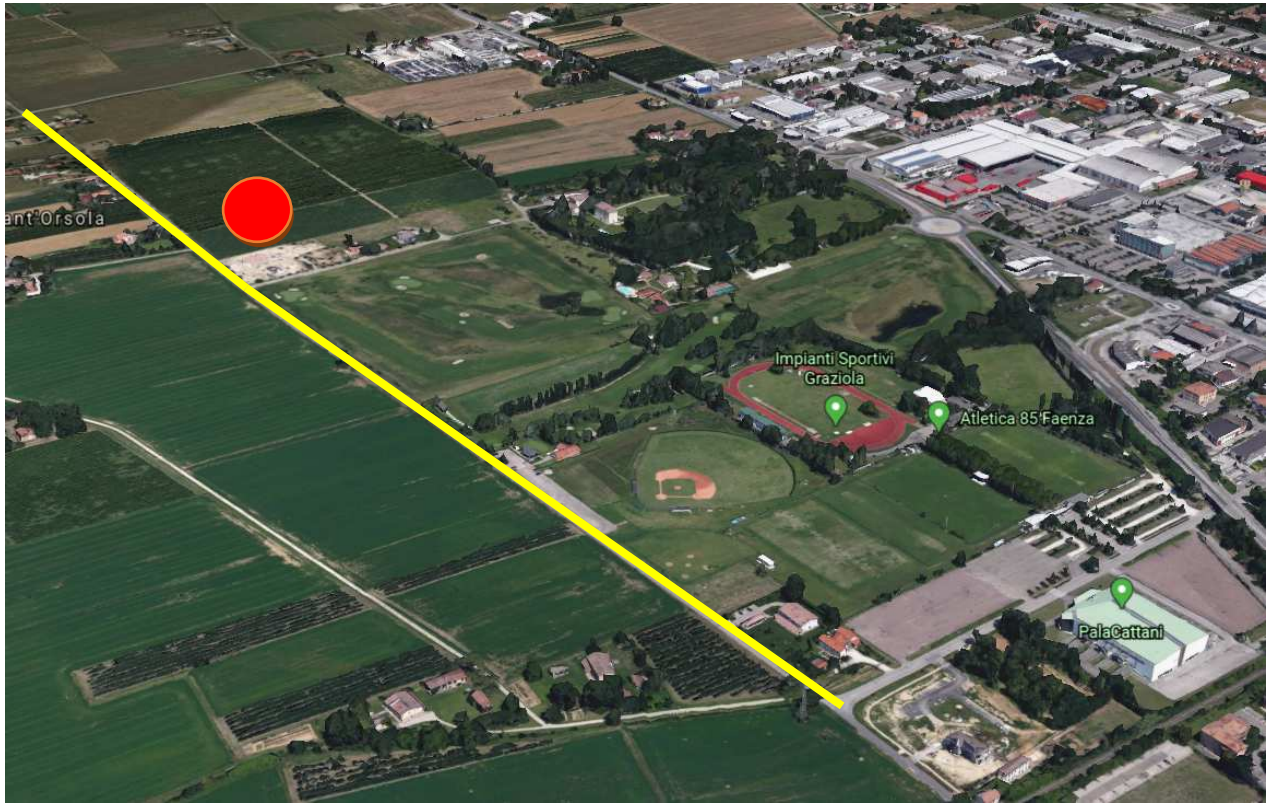
Di seguito si inseriscono alcune immagini fotografiche da Google Earth per meglio descrivere il contesto paesaggistico entro il quale è localizzata l'area di intervento.



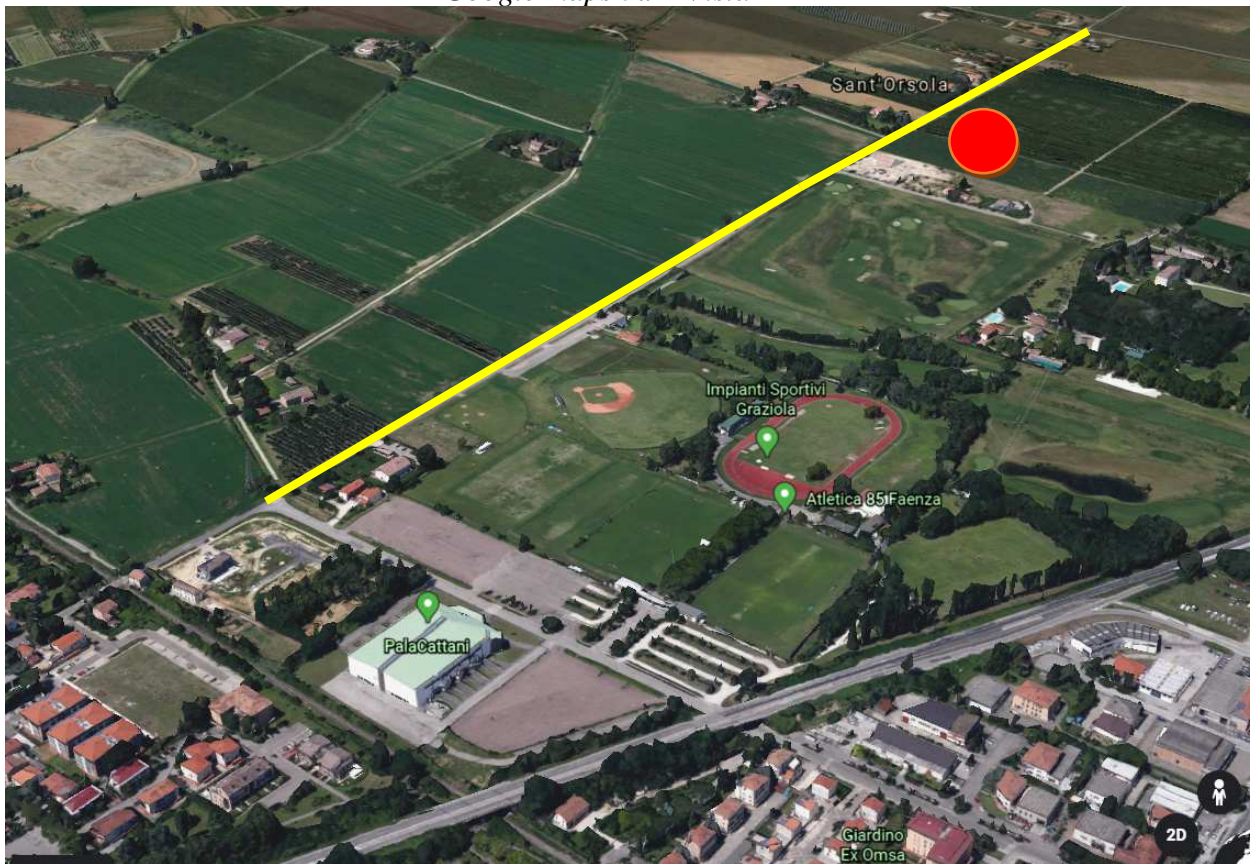
Google maps a media scala



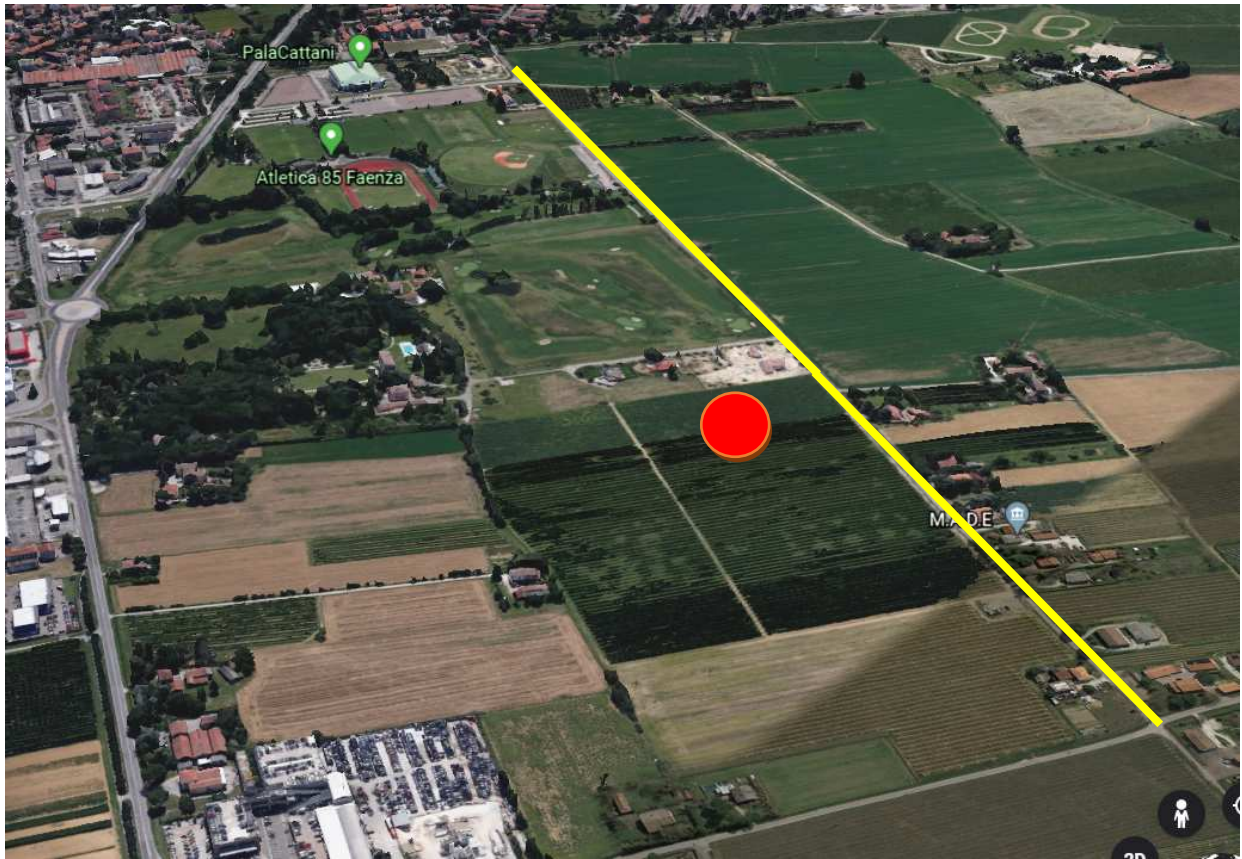
Google maps 3d – Vista 1



Google maps 3d – Vista 2



Google maps 3d – Vista 3



Google maps 3d – Vista 4



Google maps 3d – Vista 5

SCELTE PROGETTUALI

Il presente Accordo Operativo ricalca definendola più nel dettaglio e ciò anche in considerazione delle richieste integrative citate nella premessa, la progettazione urbanistica inizialmente proposta ed approvata in sede di manifestazione di interesse.

Il principio fondamentale alla base del progetto rimane innanzitutto il contenimento del consumo del suolo mediante l'attivazione di una piccola area rispetto alla previsione del PSC, in continuità fisica con il territorio urbano esistente, qualificando il tessuto circostante mediante la realizzazione di infrastrutture strategiche a servizio della collettività ed il perseguimento della sostenibilità ambientale e della qualità urbana dell'intervento privato.

Il progetto riguarda la previsione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale collocato in continuità fisica con il complesso residenziale già esistente ed accessibile dalla Via S. Orsola interessando una superficie di intervento pari a circa mq. 26.000,00 costituita da un'area pubblica per attrezzature di interesse collettivo (verde e parcheggio) pari a circa mq. 6.225,00 collocata lungo la Via S. Orsola configurando un percorso lineare facilmente fruibile dalla collettività, circa mq. 17.200,00 di area privata edificabile e circa mq. 2.575,00 di area privata per bacino di laminazione.

E' previsto inoltre l'utilizzo di una quota di SUL di progetto massima realizzabile pari a mq. 5.200,00.

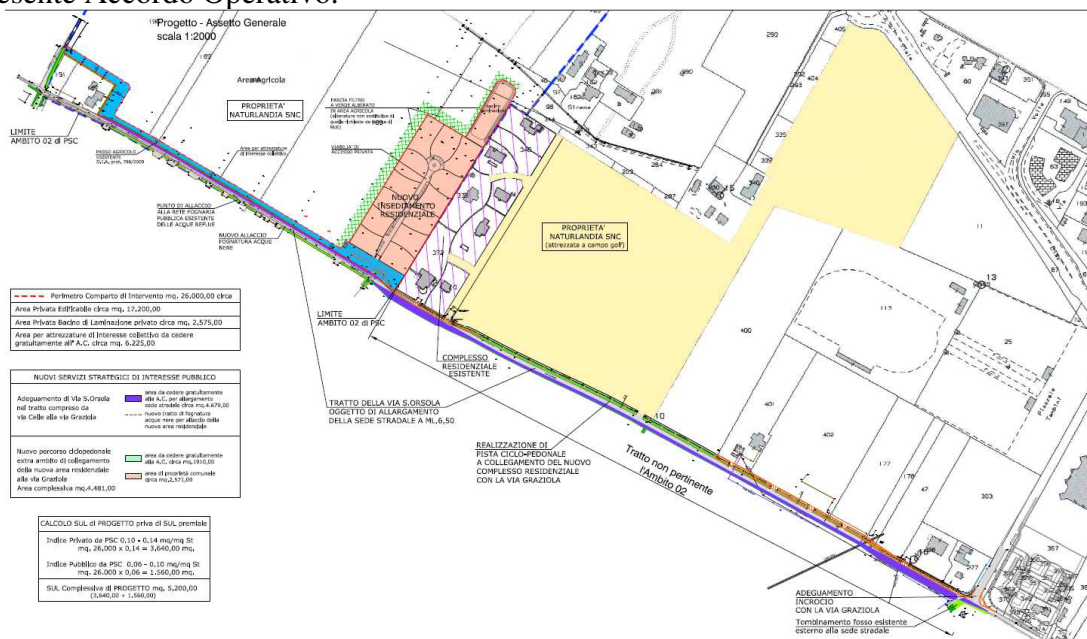
I nuovi servizi pubblici strategici di progetto, in parte delineati dal PSC ed atti a soddisfare le richieste pervenute dall'Amministrazione Comunale, si sostanziano nell'adeguamento dell'intero tratto della Via S. Orsola (anche per il tratto extra ambito) avente una lunghezza di circa ml. 1.430,00 che parte dalla Via Graziola fino all'incrocio con la Via Celle, allargandone la sede stradale dagli attuali 4,30 ml. di media ai 6,50 ml. di progetto, mantenendo dove possibile, i fossi laterali a cielo aperto.

Il progetto di adeguamento della Via S. Orsola prevede anche la realizzazione e la cessione del tratto di pista ciclopedonale che collega la Via Graziola al nuovo insediamento residenziale (opera extra ambito), con la predisposizione per illuminazione pubblica. Tale percorso ciclabile di larghezza pari a ml. 2,50 viene realizzato all'interno della fascia di verde larga circa ml. 5,00 che corre adiacente alla Via S. Orsola.


La scelta progettuale di adeguare anche il tratto della Via S. Orsola non pertinente l'ambito di intervento, con allargamento della sede stradale e creazione del percorso ciclopedonale extra ambito si configura come maggiormente qualificante l'interesse pubblico collettivo in quanto migliora la sicurezza della circolazione stradale.





Con riferimento all'impiantistica territoriale, lungo la Via S. Orsola risultano esistenti alcune reti infrastrutturali idonee a garantire gli allacci a servizio del futuro insediamento residenziale quali acquedotto e rete gas. Per la rete di telefonia vengono predisposte le nuove infrastrutture concordate con l'ente competente, come pure per la rete elettrica dove viene previsto anche l'interramento della linea Mt esistente e la realizzazione di una nuova cabina Enel. Con riferimento alla fognatura nera questa risulta esistente solo per un breve tratto in prossimità della Via Celle; il presente progetto prevede un doppio allaccio sia del nuovo insediamento residenziale sia del vicino complesso residenziale esistente attualmente privo di allaccio al collettore pubblico. Viene previsto anche lo spostamento di piccoli tratti di rete Telecom aerea esistente a fianco della Via S. Orsola per consentire l'allargamento della sede stradale, gestite direttamente dall'Ente Gestore.

Viene altresì avanzata la proposta in merito al concorso all'attuazione delle politiche per l'offerta abitativa sociale in Accordo con l'Amministrazione Comunale: non sarà ceduta all'interno del comparto di intervento la quota del 20% della S.F. di progetto bensì, in alternativa, viene prevista la realizzazione e cessione di opere atte a rendere agibile e/o a riqualificare una o più unità abitative facenti parte il patrimonio ERP Comunale e/o a cedere gratuitamente all'amministrazione Comunale una o più unità abitative per un valore corrispondente al valore stimato del terreno da cedersi all'interno del comparto, come definito nella comunicazione Prot. URF 60361 del 08/07/2022. La scelta delle unità abitative da riqualificare e/o delle nuove unità sarà fatta in accordo con l'Amministrazione Comunale e dovrà essere definita entro le tempistiche fissate nella Convenzione Urbanistica facenti parte il presente Accordo Operativo.



Tav. A3 progetto – assetto generale

| |
|--|
|  Perimetro Comparto di Intervento mq. 26.000,00 circa |
| Area Privata Edificabile circa mq. 17.200,00 |
| Area Privata Bacino di Laminazione privato circa mq. 2.575,00 |
| Area per attrezzature di interesse collettivo da cedere gratuitamente all' A.C. circa mq. 6.225,00 |

| NUOVI SERVIZI STRATEGICI DI INTERESSE PUBBLICO | |
|---|--|
| Adeguamento di Via S.Orsola nel tratto compreso da via Celle alla via Graziola |  area da cedere gratuitamente alla A.C. per allargamento sede stradale circa mq.4.679,00  nuovo tratto di fognatura acque nere per allaccio della nuova area residenziale |
| Nuovo percorso ciclopedonale extra ambito di collegamento della nuova area residenziale alla via Graziola Area complessiva mq.4.481,00 |  area da cedere gratuitamente alla A.C. circa mq.1910,00  area di proprietà comunale circa mq.2.571,00 |

| CALCOLO SUL di PROGETTO priva di SUL premiale |
|---|
| Indice Privato da PSC 0.10 - 0.14 mq/mq St mq. 26.000 x 0,14 = 3.640,00 mq. |
| Indice Pubblico da PSC 0.06 - 0.10 mq/mq St mq. 26.000 x 0,06 = 1.560,00 mq. |
| SUL Complessiva di PROGETTO mq. 5.200,00 (3.640,00 + 1.560,00) |

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il presente Accordo Operativo contempla l'intero progetto urbanistico che definisce da un lato tutta la progettazione dei nuovi servizi strategici di interesse pubblico inerenti l'adeguamento del tratto di Via S. Orsola in oggetto con la realizzazione del percorso ciclopedonale extra ambito di collegamento del nuovo insediamento alla Via Graziola, descritti negli elaborati di progetto ed identificati con la sigla A.V. (Architettonico Viabilità n...), e dall'altro definisce il progetto delle aree pubbliche per infrastrutture di interesse collettivo e delle aree private pertinenti il comparto di intervento che presenta una Superficie complessiva pari a circa mq. 26.000,00, elaborato nelle Tavole identificate con la sigla A.U. (Architettonico Urbanizzazione n...).

Tutte le opere di urbanizzazione primaria più sopra descritte vengono distinte in due stralci attuativi autonomi così definiti:

- stralcio A: comprendente tutte le opere per nuovi servizi strategici di interesse pubblico (adeguamento della Via S. Orsola - realizzazione del tratto di pista ciclopedonale extra ambito);
- stralcio B: comprendente tutte le opere per infrastrutture di interesse collettivo interne al comparto di intervento.

Le opere pubbliche pertinenti ciascun stralcio attuativo potranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale in maniera autonoma ed in tempi diversi con lo svincolo delle relative fidejussioni, nel rispetto delle percentuali meglio definite in ambito di Convenzione Urbanistica.

Sarà possibile presentare le agibilità dei futuri edifici privati una volta presentati i documenti di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche riferite ad entrambi gli stralci attuativi anche senza avere perfezionato la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale circa gli adempimenti riferiti agli impegni ERP.

Nuove infrastrutture di Interesse Pubblico (Adeguamento Via S. Orsola e realizzazione di percorso ciclopedonale extra ambito) Stralcio Attuativo A

Come già precisato, il tratto della Via S. Orsola interessato da tale intervento è quello compreso tra l'incrocio con la Via Graziola e l'incrocio con la Via Celle per una lunghezza di circa ml. 1.430,00 comprendendo pertanto anche il tratto non pertinente l'Ambito 02 in oggetto. Il progetto prevede l'allargamento della sede stradale fino a ml. 6,50 modificandone leggermente il tracciato rispetto all'attuale andamento a seguito di pertinenze esistenti non modificabili costituite da recinzioni di corti esistenti, mantenendo dove possibile i fossi stradali riprofilati a cielo aperto. Il fosso stradale a monte viene in parte spostato, risezionato con dimensioni maggiori e/o uguali all'esistente, mentre il fosso stradale a valle, attualmente in più parti non più esistente, viene in parte spostato e risezionato in tutto il tratto con dimensioni idonee. Nel tratto in corrispondenza dell'area a verde di interesse collettivo, viene prevista una sezione maggiorata del fosso stradale a valle in modo da contenere il volume di laminazione necessario a garantire l'invarianza idraulica calcolata sull'aumento della superficie impermeabile conseguente all'allargamento della sede stradale.

In prossimità dell'incrocio con la Via Celle viene previsto il tombinamento per entrambi i fossi stradali per una lunghezza di circa 70 ml., al fine di realizzare la prevista larghezza stradale, essendo in presenza di situazioni non modificabili riferite agli accessi carrai esistenti, la raccolta delle acque piovane sarà garantita con la realizzazione di una rete di caditoie.

Anche in prossimità dell'incrocio con la via Graziola, per consentire la realizzazione di un idoneo raccordo stradale a seguito dell'allargamento della Via S. Orsola, si prevede il

prolungamento del tombamento dello Scolo Cerchia Sinistra, a monte dell'incrocio, con sezione scatolare idonea ed il conseguente collegamento al fosso di Via S. Orsola e con il tombamento del tratto di canale che corre a Sud della stessa Via S. Orsola.

Il tutto viene meglio descritto negli elaborati di progetto e nelle Relazioni Specifiche allegate al presente Accordo Operativo.

Viene poi previsto l'allaccio alla rete fognaria acque nere prevedendo due condotte separate collegate al collettore pubblico esistente in prossimità dell'incrocio con la Via Celle in accordo con l'ente competente; una condotta servirà all'allaccio del nuovo insediamento residenziale in progetto; la seconda condotta viene realizzata per consentire l'allaccio del confinante complesso residenziale esistente attualmente sprovvisto. A causa delle quote stradali che risultano crescenti in direzione Ovest non risulta possibile realizzare un allaccio a gravità, pertanto vengono previsti due impianti di sollevamento privati posizionati all'interno delle aree private.

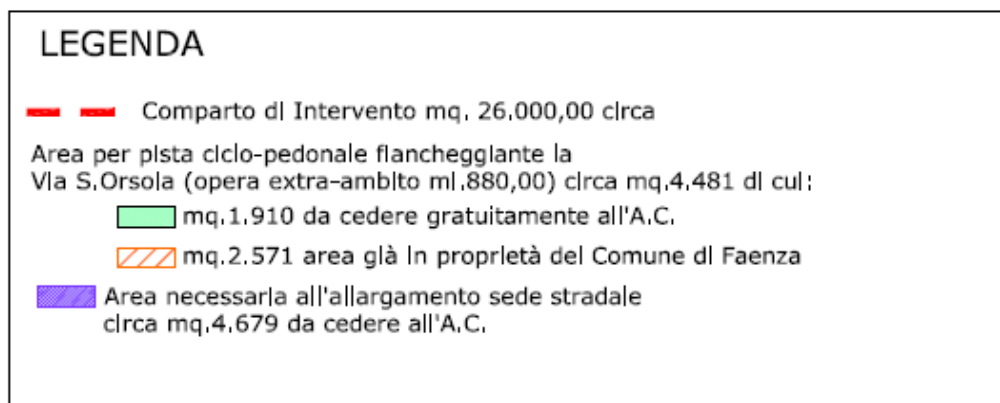
Risultano esistenti le reti infrastrutturali quali acquedotto e rete gas, idonee a garantire il futuro allaccio del nuovo insediamento residenziale. Con riferimento alla rete Telecom viene prevista l'estensione della rete esistente con lo spostamento di una linea su pali che interferisce con l'allargamento della sede stradale a cura dell'Ente Gestore. Anche per la rete Enel si prevede l'interramento di parte della linea aerea Mt con l'estensione della rete a servizio del nuovo insediamento e la realizzazione di una nuova Cabina Elettrica.

Sarà infine realizzata tutta la nuova segnaletica stradale orizzontale e verticale ad integrazione e completamento dell'esistente.

Il progetto prevede oltre all'allargamento della sede stradale anche la cessione extra ambito di una fascia di area collocata sul lato a valle della Via S. Orsola della larghezza minima di ml. 5,00 misurata dal confine stradale, che dalla Via Graziola corre fino al nuovo insediamento residenziale, nella quale è prevista la realizzazione del percorso ciclo pedonale. Tale percorso ciclo pedonale avrà una larghezza di ml. 2,50 con aiuola di separazione dal ciglio del fosso stradale dove sarà realizzata la predisposizione per un futuro impianto di illuminazione pubblica.



Tav. AV.2 Progetto planimetria generale



Opere per attrezzature di interesse collettivo interne al Comparto di intervento (Stralcio Attuativo B)

Il progetto di trasformazione urbanistica a carattere residenziale interessa un comparto di intervento pari a circa mq. 26.000,00 all'interno del quale vengono definite le aree pubbliche (spazi di interesse collettivo/standard urbanistici) e le aree private (lotti privati residenziali e bacino di laminazione).

Come già precedentemente evidenziato le aree pubbliche di interesse collettivo vengono plasmate lungo la Via S. Orsola parallelamente ad essa e si configurano come aree a verde attrezzato con un piccolo parcheggio alberato. Sono inoltre progettate in continuità fisica con l'area pubblica extra comparto entro la quale viene realizzato il percorso ciclopedonale a

collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola creando così la possibilità di un futuro percorso fino alla Via Celle.

Lungo il confine dell'area privata, esternamente ad essa, su area privata agricola di proprietà del lottizzante, viene progettata una fascia filtro di alberature autoctone di alto fusto atta a mitigare il nuovo insediamento che potrà essere acquisita ed inglobata nei lotti privati confinanti con l'obbligo della manutenzione delle alberature. Si precisa che tali alberature essendo previste esternamente al comparto di intervento non concorrono al conteggio del verde richiesto dalle norme di RUE per la futura edificazione.

Le alberature previste all'interno della viabilità privata e, come indicazione, all'interno dei lotti privati, vanno ad integrare e completare tutto il disegno del verde dell'intero comparto di intervento.

Il piccolo parcheggio pubblico alberato è progettato nell'area che si interpone tra l'area privata e la Via S. Orsola ed è costituito da diversi stalli a pettine, corredato di opportuna segnaletica ed impianto di illuminazione pubblica. Dal parcheggio si accede poi all'area privata edificabile costituita dai lotti residenziali serviti da una viabilità interna privata a doppio senso di marcia con rotatoria di ritorno all'estremità; lungo tale viabilità privata sono previsti alcuni posti auto realizzati con pavimentazione porosa, definiti da aiuole verdi alberate.

La SUL massima individuata nel presente progetto risulta pari a mq. 5.200,00 comprensiva della SUL inizialmente attribuita all'offerta abitativa sociale.

A ciascun lotto privato viene attribuita una propria quota di SUL con un'altezza massima da rispettare pari a ml.7,00 nella previsione di un costruito a bassa densità con un massimo di due piani abitativi fuori terra.

Gli edifici privati dovranno essere progettati nel rispetto delle regole della Bioedilizia come definite nell'elaborato Tav. P5 "Attività Edilizia e Procedimenti" del RUE vigente.

La futura edificazione privata dovrà altresì rispettare gli obiettivi di qualità fissati degli artt. 26.3 "Prestazione e Sostenibilità" e 26.4 "Prestazione Identità" delle Norme del RUE vigente e dovrà essere conforme alle Norme Urbanistiche ed edilizie allegate al presente Accordo Operativo.

Infine viene prevista in accordo con l'Amministrazione Comunale, la proposta alternativa alla cessione del 20% della Superficie Fondiaria all'interno del Comparto di intervento quale concorso alle politiche per l'offerta abitativa sociale, consistente nella realizzazione di opere atte a rendere agibili e/o a riqualificare una o più unità abitative facenti parte il patrimonio ERP comunale e/o alla cessione di una o più unità abitative. Il valore di tali cessioni dovrà

eguagliare il valore attribuito al terreno che si sarebbe dovuto cedere all'interno del comparto di intervento (20% Sf), come definito nella comunicazione Prot. URF 60361 del 08/07/2022.

Il progetto inoltre prevede un rialzamento della quota attuale del terreno di circa 30 cm. di media, per tutta l'area privata e per l'area occupata al piccolo parcheggio pubblico in coerenza con quanto indicato dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale con nota del 14/07/2020 Prot. 8292 in merito al tirante idrico. Tutto il resto dell'area di intervento compreso la fascia a verde per spazi collettivi ed il tratto di pista ciclopedonale extra ambito seguirà l'andamento delle quote stradali di Via S. Orsola che degradano verso l'incrocio con la Via Graziola.

Eventuali dislivelli all'interno dei lotti privati in confine con proprietà esistenti e/o area agricola e/o aree pubbliche, saranno risolti con pendenza del terreno e/o con muretti di contenimento.

Al fine di garantire la compatibilità idraulica dell'intervento vengono previsti due sistemi di laminazione delle portate delle acque meteoriche, una pertinente l'area pubblica costituita da un piccolo avvallamento del terreno collocato nel verde a fianco del piccolo parcheggio pubblico opportunamente dimensionato. Il bacino di laminazione pertinente l'area privata, dopo attente valutazioni di carattere idraulico, di sostenibilità ambientale, e di fattibilità tecnica, è stato ritenuto più opportuno realizzarlo come unico invaso a cielo aperto collocato a Nord del comparto di intervento, nello spazio che si interpone tra l'area privata edificabile ed il recapito finale di scarico, costituito dal fosso campestre esistente in territorio agricolo di proprietà del lottizzante. Tale bacino sarà realizzato con modellatura del terreno fisicamente e spazialmente legato alla sostenibilità della trasformazione urbanistica in progetto contornato da alberature autoctone di alto fusto, esterne al perimetro del comparto quale contributo alla prestazione ecologico-ambientale.



Tav AU2a Planimetria Progetto – Tratto A



Tav AU2b Planimetria Progetto – Tratto B

| | | |
|---|---|-----------------------------------|
| AREA PRIVATA circa mq.19.775 | Superficie Fondiaria Edificabile mq. 17.200 | Lotti Privati circa mq. 15.557 |
| | | Strada Privata circa mq. 1.643 |
| | Bacino di Laminazione circa mq. 2.575 | |

| Lotti Privati | Sup. Fondiaria pertinente | SUL Residenziale | H max | Area verde Permeabile 30% della SF |
|---------------|------------------------------|------------------|----------|---------------------------------------|
| 1 | mq. 1.185 | mq. 419,50 | ml. 7,00 | mq. 355,50 |
| 2 | mq. 1.174 | mq. 385,00 | ml. 7,00 | mq. 352,20 |
| 3 | mq. 1.175 | mq. 419,50 | ml. 7,00 | mq. 352,50 |
| 4 | mq. 1.146 | mq. 385,00 | ml. 7,00 | mq. 343,80 |
| 5 | mq. 1.094 | mq. 385,00 | ml. 7,00 | mq. 328,20 |
| 6 | mq. 1.519 | mq. 460,00 | ml. 7,00 | mq. 455,70 |
| 7 | mq. 1.278 | mq. 401,50 | ml. 7,00 | mq. 383,40 |
| 8 | mq. 1.370 | mq. 419,50 | ml. 7,00 | mq. 411,00 |
| 9 | mq. 1.323 | mq. 385,00 | ml. 7,00 | mq. 396,90 |
| 10 | mq. 1.077 | mq. 385,00 | ml. 7,00 | mq. 323,10 |
| 11 | mq. 1.129 | mq. 385,00 | ml. 7,00 | mq. 338,70 |
| 12 | mq. 1.059 | mq. 385,00 | ml. 7,00 | mq. 317,70 |
| 13 | mq. 1.028 | mq. 385,00 | ml. 7,00 | mq. 308,40 |
| | mq. 15.557 | mq. 5.200 | | |

DATI DI PROGETTO

La presente proposta di Accordo Operativo definisce il Progetto Urbanistico nel suo complesso quantificando tutte le aree pubbliche per infrastrutture di interesse collettivo interne al comparto di intervento e le nuove infrastrutture di interesse pubblico quali l'allargamento della Via S. Orsola e la realizzazione extra ambito del percorso ciclo-pedonale, da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Vengono inoltre quantificate e disciplinate le aree private interne al comparto di intervento.

Di seguito si riportano i dati progettuali delle aree pubbliche e private.



Aree Pubbliche e private

| LEGENDA | |
|---------|---|
| | Perimetro Comparto di Intervento mq. 26,000 circa |
| | Area privata mq. 19,775,00 circa di cui area edificabile a destinazione residenziale circa mq. 17.200,00 |
| | Area Pubblica di Interesse collettivo Interno al Comparto di intervento circa mq. 6.225,00 |
| | Area per pista ciclo-pedonale fiancheggiante la via S.Orsola (comprensiva del verde) circa mq. 4.481 di cui mq. 1.910 da cedere gratuitamente alla A.C. e mq. 2.571 di area già di proprietà del Comune di Faenza |
| | Allargamento della sede stradale a 6,50 ml. Area da cedere all' A.C. circa mq. 4.679,00 |

Nuove infrastrutture di interesse pubblico: Adeguamento Via S. Orsola e realizzazione extra ambito di percorso ciclopedonale

L'allargamento della sede stradale fino a raggiungere la quota di ml. 6,50 del tratto interessato della Via S. Orsola avente una lunghezza pari a ml. 1430, con fossi laterali a cielo aperto, necessita di una superficie di terreno aggiuntiva rispetto all'esistente pari a circa mq. 4.679,00 da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

L'area fiancheggiante il tratto della Via S. Orsola extra ambito di larghezza minima pari a ml. 5,00 entro la quale viene previsto il percorso ciclo pedonale di collegamento del nuovo

insediamento con la Via Graziola, presenta una superficie complessiva pari a circa mq. 4.481,00 dei quali circa mq. 2.571,00 risultano già di proprietà comunale. Il nuovo percorso ciclo pedonale avrà una larghezza di ml. 2,50 interposta dalla viabilità da un'aiuola verde per complessivi ml. 5,00 di larghezza e sarà dotato di predisposizione per futura illuminazione pubblica.

In sede di collaudo di tali opere pubbliche saranno definite le esatte superfici da cedere all'A.C. desunte da rilievo topografico e frazionamenti di quanto effettivamente realizzato.

Per consentire la realizzazione di tutte le opere previste dal presente progetto che ricadono in area comunale, andrà formalizzato prima dell'inizio dei lavori tra il Settore Lavori Pubblici e la Direzione Lavori un apposito verbale di consegna delle aree interessate dagli interventi stessi senza onere alcuno per il lottizzante.

Comparto di intervento: aree pubbliche per infrastrutture di interesse collettivo – nuovo insediamento residenziale.

Il presente progetto interessa un comparto di intervento pari a circa mq. 26.000,00 costituita da circa mq. 6.225,00 di area pubblica per infrastrutture di interesse collettivo, circa mq. 17.200,00 di area privata edificabile a destinazione residenziale e circa mq. 2.575,00 di area privata per bacino di laminazione.

L'area pubblica di interesse collettivo comprende la quota di standard urbanistico costituito da circa 1.148,96 a parcheggio alberato e circa mq. 4.952,82 a verde attrezzato; la viabilità pubblica di accesso al comparto risulta pari a circa mq. 123,22.

Lo standard Pubblico previsto da progetto risulta eccedente rispetto a quanto richiesto dalle norme vigenti, presentando un esubero pari a circa mq. 1.265,78 da considerarsi standard pubblico anticipato in carico alla Società proponente fino a quando rimarrà proprietaria di almeno un lotto privato.



Standard Urbanistici

| |
|--|
| STANDARD URBANISTICI 30mq / 100mc |
| S.U.L. Complessiva mq. 5.200,00 |
| Ipotesi Volumetria mc. 16.120,00 (5.200x3,10) |
| Calcolo Standard da reperire: 16.120,00 x 30mq/100mc = mq. 4.836,00 |

Con riferimento alla capacità insediativa il presente Accordo Operativo, prevede una quota di SUL residenziale complessiva massima realizzabile pari a mq. 5.200,00 distribuita nei lotti privati ipotizzati nel presente progetto. L'altezza massima del nuovo edificato viene prevista in ml.7,00 in modo da realizzare un massimo di due piani abitativi fuori terra.

Studio Tecnico geom.CAVINA – MONTEVECCHI
corso Matteotti 27 arch.PAGANI fax 0546 – 680247
Faenza tel.0546 – 28197

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
Ex art. 4 L.R. 24/2017 DELL'AREA DENOMINATA
"Via S.Orsola-Via Emilia" Ambito 02 del PSC

UBICAZIONE: Via S.Orsola

COMMITTENTE

NATURLANDIA S.N.C.
di Bucci Stefano e Bentini Giovanni

Progetto - Assetto Generale

Con la consulenza specialistica di:
TOPOGRAFIA
GEOLOGIA
INDAGINI ACUSTICHE AMBIENTALI VALSAT
RISORSE SOTTERRANEE COLLETTIVE LOCALI
ENERGIE RINNOVABILI - IDRAULICA
RETE ACQUEDOTTO - RETE GAS
ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA

Studio Tecnico Topografico
Studio Tecnico Geologico
Dott. G. Merziani Sforzo
Ing. Cori Franca
Ing. Gianfranco
Ing. Gianfranco
Ing. E. Bacci
Energia Studio di
Progettazione Impiantistica
P.I. Rambelli Giuliano
-Ing. Longhi Simona

Rapp. 1:2000

PROGETTISTA

Progetto - Assetto Generale

scala 1:2000

Area Agricola

PROPRIETA'
NATURLANDIA SNC

PROPRIETA'
NATURLANDIA SNC

Area per attrezzature
di interesse collettivo

PASSO AGRICOLO
D.T.A. prot. 786/2009

VIABILITA' DI
ACCESSO PRIVATA

Area per attrezzature
di interesse collettivo

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

PUNTO DI ALLACCO
ALLA RETE FOGNARIA
PUBBLICA ESISTENTE
DELLE ACQUE REFLUE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE

NUOVO ALLACCO
FOGNATURA ACQUE
NERE



| | |
|--|--|
| | Perimetro Comparto di Intervento mq. 26.000,00 circa |
| | Area Privata Edificabile circa mq. 17.200,00 |
| | Area Privata Bacino di Laminazione privato circa mq. 2.575,00 |
| | Area per attrezzature di interesse collettivo da cedere gratuitamente all' A.C. circa mq. 6.225,00 |

| NUOVI SERVIZI STRATEGICI DI INTERESSE PUBBLICO | |
|--|---|
| | area da cedere gratuitamente alla A.C. per allargamento sede stradale circa mq.4.679,00 |
| | nuovo tratto di fognatura acque nere per allaccio della nuova area residenziale |
| | area da cedere gratuitamente alla A.C. circa mq.1910,00 |
| | area di proprietà comunale circa mq.2.571,00 |
| | Area complessiva mq.4.481,00 |

| CALCOLO SUL DI PROGETTO priva di SUL premiale | |
|---|----------------------------------|
| Indice Privato da PSC 0.10 - 0.14 mq/mq St | mq. 26.000 x 0,14 = 3.640,00 mq. |
| Indice Pubblico da PSC 0.06 - 0.10 mq/mq St | mq. 26.000 x 0,06 = 1.560,00 mq. |
| SUL Complessiva di PROGETTO mq. 5.200,00 | (3.640,00 + 1.560,00) |

VISTO DEL FUNZIONARIO

Proposta n. 2023 / 6881
del SERVIZIO URBANISTICA UFFICIO DI PIANO*

OGGETTO: FAENZA. PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO EX ART. 4 E 38 LR 24/2017 PER L'ATTUAZIONE DI PORZIONE DELL'AMBITO 02 DEL PSC, AREA SITA IN VIA SANT'ORSOLA: VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA E DEPOSITO AI SENSI DEL COMMA 8 DELL'ART. 38, L.R. 24/2017.

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, 05/10/2023

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

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Proposta n. 2023 / 6881
del SERVIZIO URBANISTICA UFFICIO DI PIANO*

OGGETTO: FAENZA. PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO EX ART. 4 E 38 LR 24/2017 PER L'ATTUAZIONE DI PORZIONE DELL'AMBITO 02 DEL PSC, AREA SITA IN VIA SANT'ORSOLA: VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA E DEPOSITO AI SENSI DEL COMMA 8 DELL'ART. 38, L.R. 24/2017.

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, 05/10/2023

IL DIRIGENTE/RESPONSABILE DELEGATO
ANGELINI LUCIO

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

Proposta n. 2023 / 6881
SERVIZIO URBANISTICA UFFICIO DI PIANO

OGGETTO: FAENZA. PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO EX ART. 4 E 38 LR 24/2017 PER L'ATTUAZIONE DI PORZIONE DELL'AMBITO 02 DEL PSC, AREA SITA IN VIA SANT'ORSOLA: VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA E DEPOSITO AI SENSI DEL COMMA 8 DELL'ART. 38, L.R. 24/2017.

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, considerati i riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente relativamente alle eventuali entrate previste dall'accordo;

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

Lì, 06/10/2023

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 Giunta n. 96 del 12/10/2023

SERVIZIO URBANISTICA UFFICIO DI PIANO

Oggetto: FAENZA. PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO EX ARTT. 4 E 38 L.R. 24/2017 PER L'ATTUAZIONE DI PORZIONE DELL'AMBITO 02 DEL PSC, AREA SITA IN VIA SANT'ORSOLA: VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA E DEPOSITO AI SENSI DEL COMMA 8 DELL'ART. 38 L.R. 24/2017.

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 16/10/2023.

Li, 16/10/2023

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