

Oggetto: Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato in deroga prot. n. 33655/2026, relativo all'intervento di realizzazione di una palestra e relative opere di urbanizzazione, in via Campana a Faenza su Area di proprietà Seminario Vescovile Pio XII.

Parere Servizio Urbanistica-Ufficio di Piano

Alla luce delle integrazioni presentate con prot. 63462/2026, si esprime **parere favorevole condizionato** e si riassumono di seguito i principali aspetti e prescrizioni che andranno assolti:

Convenzione e suoi allegati

- Ai fini della stipula andrà perfezionata la convenzione, rimuovendo i refusi (es. parti di testo barrate), compilando le parti mancanti in coerenza con le informazioni e dati già inserite in altre parti del documento (es. quantificazione computo metrico e conseguenti garanzie fideiussorie) e eventuali prescrizioni da parte di altri Enti e Servizi che potranno scaturire dai pareri non ancora resi. Il testo definitivo andrà ritrasmesso firmato dai proponenti/soggetti interessati.

Fra i vari aspetti si evidenzia e richiama il fatto che la CQAP con verbale assunto al prot. 25561/2026 si è così espressa circa le condizioni per l'edificazione prospettata dal SIO:

"Si esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:

[..]

-rendere inedificabili le restanti parti scoperte o sistemate a verde del complesso del Seminario, identificate alla Particella 1301, al fine di preservare e conservare le dotazioni a verde del complesso del Seminario. [..]"

Si chiede quindi di portare a piena coerenza l'art. 10 bis della convenzione rispetto a quanto sopra segnalato.

Quanto alle servitù da istituire, si chiede di verificare se ve ne sono di ulteriori relative a sottoservizi funzionali per la nuova palestra, rispetto a quelle indicate nel testo agli atti, provvedendo all'occorrenza a darne conto in convenzione.

- il Piano economico finanziario andrà modificato, alla luce delle considerazioni contenute nella nota prot. 74368/2026 da parte dell'Area Cultura, Turismo, Sport e Politiche Internazionali – Ufficio Sport. Andrà di conseguenza aggiornata anche la convenzione (rif. Art. 17).

La nuova documentazione dovrà essere trasmessa in un'unica soluzione che includa anche le fideiussioni a garanzia dell'intervento, in tempi utili per il controllo ai fini della stipula (almeno 10 giorni prima). Dovrà essere esplicitato il cronoprogramma in forma di documento autonomo, quale allegato D alla convenzione e con contenuti coerenti alla stessa.

Elaborati per rilascio PdC

- Ai fini del rilascio del titolo andrà corretto l'elenco elaborati (es. Tav. H e Tav. M non riportano il nome corretto);

- per gli aspetti legati alla viabilità e alla sosta ed al relativo studio, si rimanda al parere del TISU;

- ai fini del rilascio del PdC dovranno essere recepite le indicazioni da parte del Servizio Stato Civile-Numerazione Civica in merito alla numerazione civica esterna;

- per la compatibilità circa gli aspetti compositivi/morfologici legati alle volumetrie in deroga, si rimanda alle valutazioni della Soprintendenza;
- Prima del rilascio del titolo occorre verificare la prestazione alberature di cui art. 26 del RUE, nel caso potendo riconfigurare la superficie fondiaria di riferimento per tale prestazione.

Deroga

Per ciò che attiene ai profili di deroga per i quali sarà chiamato ad esprimersi il Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 19.2 del RUE, rispetto alla pianificazione vigente (zona per verde e sport, art. 19.3 lettera b, si individuano:

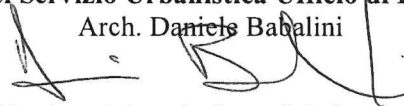
- volumetria. Il volume previsto, in incremento rispetto a quello stabilito in via generale dal RUE, discende dal progetto e sua valutazione di compatibilità;
- altezza. L'altezza prevista (circa 8 m), in incremento rispetto a quella massima stabilita in via ordinaria dal RUE (4 m), discende dal progetto e sua valutazione di compatibilità;

In base all'indice del RUE nell'area in questione sarebbe sviluppabile un volume di circa 31 mc.

Il progetto prevede un edificio di circa 1100 mq per un'altezza di circa 8m, a cui corrisponde un volume di circa 8.800 mc.

Si dà atto che i tempi previsti dalla CdS per l'espressione delle determinazioni da parte degli Enti coinvolti non sono ancora terminati. Dovranno considerarsi i pareri espressi dagli altri Enti/uffici.

**Il Responsabile del Procedimento
e del Servizio Urbanistica Ufficio di Piano**
Arch. Daniele Babalini



NB. il presente documento viene firmato in modo analogico per problemi tecnici con la firma digitale