



# COMUNE di FAENZA

Prot. n.

## ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Verbale n. 244

Oggetto: **VARIANTE AL PRG N. 66 - SCHEDA DI PRG N. 80 "AREA DI VIA PIERO DELLA FRANCESCA 2" SUB AMBITO A2 - ADOZIONE**

L'anno duemiladodici, il giorno ventisei del mese di settembre (**26.09.2012**), alle ore 21.30, nella Sala Consiliare, si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, il Consiglio Comunale.

- |                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| 1. de TOLLIS Luca          | 16. MINARDI Gian Carlo |
| 2. SCARDOVI Angela         | 17. RIDOLFI Raffaella  |
| 3. PASI Roberto            | 18. GRILLINI Alessio   |
| 4. VISANI Ilaria           | 19. VILLA Francesco    |
| 5. SANGIORGI Simona        | 20. BERNARDI Jorick    |
| 6. ERCOLANI Patrizia       | 21. MONTI Mauro        |
| 7. LASI Francesco Antonio  | 22. LIVERANI Andrea    |
| 8. BACCARINI Antonia Maria | 23. PADOVANI Gabriele  |
| 9. RONTINI Manuela         | 24. FANTINELLI Stefano |
| 10. ZICCARDI Francesco     | 25. PIRODDI Domizio    |
| 11. FASTELLI Fabrizio      | 26. BALDISSERRI Andrea |
| 12. DAMIANI Roberto        | 27. MONTANARI Maurizio |
| 13. FABBRI Nevia           | 28. BARNABE' Vincenzo  |
| 14. MONTANARI Pierino      | 29. BERDONDINI Claudia |
| 15. RANDI Maurizio         | 30. BUCCI Gilberto     |

Risultano assenti al momento dell'adozione della presente deliberazione i Sigg.: Baccarini - Ercolani - Fabbri - Sangiorgi - Minardi - Liverani - Padovani - Bernardi - Grillini - Villa - Bucci.

E' presente il Sindaco **Dott. Giovanni MALPEZZI**

Presiede il Presidente del Consiglio **Avv. Luca de TOLLIS**

Assiste il Segretario Generale **Dott.ssa Roberta FIORINI**

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è pubblica



**OGGETTO: Variante al PRG n. 66 - Scheda di PRG n. 80  
“Area di Via Piero della Francesca 2” Sub ambito A2  
- ADOZIONE**

===== \*\*\* =====

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

**Precedenti:**

- PRG “Piano regolatore generale - Variante Generale”, approvazione Atto G.P. n.397/22571 del 29.04.1998;
- PSC “Piano Strutturale comunale associato”, approvazione Atto C.C. n. 17 del 22/01/2010;
- Richiesta di variante al PRG per la Scheda n. 80 “Area di Via Piero della Francesca 2” - Sub ambito A2, presentata in data 26/01/2011 (Prot.Gen. n. 2661) dai Sig.ri Pasquale Gaddoni, William Gaddoni e Gordini Norma, in qualità di comproprietari del terreno;
- Proposta di accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/00 e s.m.i., relativo alla richiesta di variante urbanistica per la Scheda n. 80 “Area di Via Piero della Francesca 2” - Sub ambito A2, da parte dei Sig.ri Gaddoni Pasquale, Gaddoni William, e Gordini Norma, avanzata con nota del 7.03.2012 (Prot.Gen. 8580) e successiva integrazione, presentata definitivamente in data 22.03.2012 (Prot.Gen. 10868) ;
- Atto di Giunta comunale n. 93 del 03.04.2012 di approvazione dell'Accordo urbanistico con i privati ai sensi dell'art. 18 LR 20/00 e s.m.i., relativo alla richiesta di variante urbanistica per la Scheda n. 80 “Area di Via Piero della Francesca 2” - Sub ambito A2 – APPROVAZIONE;
- Sottoscrizione dell'Accordo urbanistico con i privati in data 25.06.2012 (ai sensi dell'art. 18 LR 20/00 e s.m.i.), relativo alla richiesta di variante urbanistica per la Scheda n. 80 “Area di Via Piero della Francesca 2” - Sub ambito A2 (assunto agli atti con Prot. Gen. n. 10868 del 22.03.2012).

**Normativa di riferimento**

- Legge n.1150 del 17.08.1942 "Legge Urbanistica" e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge regionale n.47 “Tutela e uso del territorio” del 7 dicembre 1978 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Legge n. 241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;
- Legge regionale n.20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”, che all'art. 18 recita:

...

*“1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovra ordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;*

*2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3;*

...

IL CAPO SERVIZIO PROGETTAZIONE  
URBANISTICA - AMBIENTALE  
(Arch. Daniele Babalini)

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

...

La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato."

- La medesima Legge regionale n.20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" Capo I "Norme transitorie" art. 41 comma 2 ove dispone:

...

"2. Dall'entrata in vigore della presente legge e fino alla approvazione del PSC, del RUE e del POC , possono essere adottati e approvati i seguenti strumenti urbanistici secondo le disposizioni previste dalla legislazione nazionale e da quella regionale previgente:.....b) le varianti al PRG di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della LR 7 dicembre 1978 n. 47 ".

### **Motivo del provvedimento**

Viene prevista l'adozione della Variante n. 66 al PRG ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78 e nelle more dell'art. 41 della LR 20/00 e s.m.i..

La presente Variante è conseguente ad una richiesta di variante urbanistica inoltrata in data 26/01/2011 (Prot.Gen. n. 2661) dai Sig.ri Gaddoni Pasquale, Gaddoni Villiam, e Gordini Norma, comproprietari di un area identificata come "Sub ambito A2" della vasta Scheda di PRG n. 80 "Area di Via Piero della Francesca 2" , con superficie pari a mq. 12.773 ed accesso carrabile da Via Piero della Francesca. La richiesta di variante consiste nel cambio della destinazione d'uso dell'area da residenziale/produttivo verso la sola funzione residenziale. L'attuazione del sub ambito A2 è soggetta a Progetto unitario.

La richiesta di variante è supportata da una proposta di "Accordo urbanistico con i privati" (ai sensi dell'Art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i.) avanzata dai richiedenti in data 22.03.2012 (Prot.Gen. 10868) e successivamente sottoscritta tra le parti in data 25.06.2012 .

L'accordo urbanistico citato interessa tutta l'area di proprietà privata, per la quale si propone una trasformazione urbanistica che contempla per l'Amministrazione comunale aspetti di rilevante interesse pubblico, di seguito riepilogati :

- acquisizione gratuita per il Comune di Faenza, di un area residenziale urbanizzata della superficie di 1.000 mq. con relativa capacità edificatoria pari a 2.000 mc. da destinare ad edilizia economica da assegnare attraverso un bando pubblico e con le finalità descritte nelle Norme di Attuazione del PSC (Art. 9 - *Le quattro qualità*). La superficie ceduta al Comune risulta in eccedenza rispetto agli standard di legge dovuti.
- assicurare il potenziamento del verde pubblico nella zona, con la cessione di un'area verde attrezzata, nel rispetto dello standard di legge, completante in allineamento il verde pubblico esistente su Via Cimabue, oltre alla realizzazione di un percorso pedonale che colleghi in modo funzionale le due strade parallele di quartiere, Via Biasola e Via Cimabue, in considerazione anche della densità urbana che caratterizza il contesto in evoluzione.

### **Considerato**

- Visto l'Accordo urbanistico (ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e s.m.i.) sottoscritto tra il Comune di Faenza ed i legittimi comproprietari Sig.ri Gaddoni Pasquale, Gaddoni Villiam, e Gordini Norma (assunto agli atti con Prot. Gen. n. 10868 del 22.03.2012), accordo che conferma le linee generali ed integra la richiesta di Variante al PRG già presentata in data 26/01/2011 (Prot.Gen. n. 2661) si rileva che:
- l'ipotesi progettuale presentata è finalizzata ad attuare un intervento che seppur comporti una modifica puntuale delle previsioni del PRG vigente, risulta coerente nella sua impostazione sia con le generali strategie pianificatorie delineate dal medesimo strumento, che agli indirizzi del PSC approvato, e di conseguenza con gli specifici obiettivi della Amministrazione

comunale, che al fine di migliorare l'assetto del territorio con azioni di rilevante interesse per la comunità, in relazione all'area interessata, consistono in:

- Riorientare verso la destinazione esclusivamente residenziale l'area individuata nel "Sub ambito A2" della Scheda PRG n. 80, coerentemente col contesto urbano esistente che ha destinazione prevalentemente residenziale;
- completare in modo organico la dotazione di aree pubbliche individuate nell'intera Scheda di PRG n. 80 ed acquisire gratuitamente un lotto residenziale edificabile urbanizzato di mq. 1.000 destinato ad edilizia economica, la cui superficie è in eccedenza rispetto allo standard di legge ed alle dotazioni pubbliche prescritte dalla Scheda n. 80 vigente;
- attuare anticipatamente alla trasformazione dell'intero Sub ambito A2, il lotto di mq. 1000 per edilizia economica, che grazie alla propria localizzazione, all'accesso esistente sulla viabilità principale ed al facile collegamento con le infrastrutture di rete, consente una realizzazione autonoma. Gli standard pubblici di legge, riferiti al citato lotto residenziale da cedere alla A.C., vengono assolti all'interno del restante comparto residenziale oggetto di variante e realizzati dal privato in un momento successivo alla cessione del lotto al Comune;

**Dato atto che:**

- l'Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e s.m.i. costituisce un'intesa preliminare la cui efficacia è condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione della variante al PRG riferita alla proposta in oggetto ed alla sua conferma in sede di approvazione;
- l'organo esecutivo di questa A.C., ha ritenuto che l'Accordo urbanistico con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e s.m.i. Scheda di PRG n. 80 "Area di Via Piero della Francesca 2" Sub ambito A2 presenti i requisiti di rilevante valenza pubblica per le motivazioni riportate nel considerato, approvandolo in data 3.4.2012;

Richiamato il fatto che:

- tutti gli impegni contemplati nell'Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e s.m.i. approvato con Atto G.C. n. 93 del 03.04.2012 e sottoscritto in data 25.06.2012 sono sottoposti alla condizione sospensiva del recepimento di ogni suo contenuto nella delibera di adozione della variante al PRG e della conferma delle previsioni negli atti approvati, trattandosi di esclusiva competenza del Consiglio Comunale;
- solo dopo la pubblicazione dell'avvenuta approvazione della Variante al PRG sul BUR della Regione Emilia-Romagna l'accordo sarà valido per le parti ivi trattate;
- l'accordo costituisce parte integrante della variante e sarà soggetto, pertanto, alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- alla variante al PRG succederà l'iter di approvazione del Progetto Unitario, in conformità al PRG modificato dalla presente variante;
- la presente variante al PRG non interferisce con le altre procedure di varianti urbanistiche adottate ed attualmente non ancora giunte all'approvazione, in specifico:
  - Variante al PRG n. 62 – Aree pubbliche ed altre modifiche minori – ADOZIONE (atto di C.C. n. 116 del 23.04.2012).
- La previsione di variante risulta conforme, in base a quanto indicato dall'elaborato di Valsat, alla classificazione acustica del territorio "Piano di classificazione acustica comunale" approvato con atto C.C. n. 3967/235 del 02.10.2008 e s.m.i.

**Dati urbanistici**

Considerato che la presente variante prevede un incremento residenziale pari a mc. 5.396 ed un decremento produttivo pari a mq. 3.753, sui dimensionamenti residui del PRG vigente, si evidenzia che i valori cui si dovrà fare riferimento in sede di adozione di Varianti al PRG è pari a:

- **mc. 18.290 per il dimensionamento residenziale** (mc. 23.686 - mc. 5.396 = mc. 18.290);
- **mq. 34.682 per il dimensionamento produttivo** (mq. 30.929 + mq. 3.753 = mq. 34.682).

IL CAPO SERVIZIO PROGETTAZIONE  
URBANISTICA - AMBIENTALE  
(Arch. Daniela Babalini)

Elaborati

Il presente provvedimento urbanistico, denominato:

**Variante al PRG n.66**  
**Scheda di PRG n. 80 “Area Via Piero della Francesca 2” Sub ambito A2**

è costituito dai seguenti elaborati:

- **ACCORDO URBANISTICO con i privati (art. 18 della LR 20/00 e s.m.i.)**  
Scheda di PRG n. 80 “Area Via Piero della Francesca 2” Sub ambito A2 (Allegato A)
- **RELAZIONE TECNICA e VARIAZIONI GRAFICO-NORMATIVE** (Allegato B)
- **RAPPORTO DI VALSAT** (Allegato C)
- **RELAZIONE GEOLOGICA** (Allegato D)

Pareri:

Gli elaborati elencati in precedenza sono stati sottoposti all'esame dei seguenti organi:

- **Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio:** parere *favorevole* espresso nella seduta del 13.09.12;
- **Commissione consiliare III Ambiente e Assetto del Territorio Comune di Faenza:** parere 18.09.2012 espresso nella seduta del ;

Tutto ciò premesso e considerato,

- Visti i pareri favorevoli espressi, a norma dell'art. 49, 1° comma del D.lgs n.267 del 18.08.2000, in ordine alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile;

**IL CONSIGLIO COMUNALE**  
**DELIBERA**

- 1) Adottare ai sensi dell'art. 15, comma 4 lett. c) della L.R. 7.12.1978 n.47 e s.s.m. e dell'art. 41 della L.R. n.20/2000 il seguente provvedimento:

**Variante al PRG n.66**  
**Scheda di PRG n. 80 “Area Via Piero della Francesca 2” Sub ambito A2**

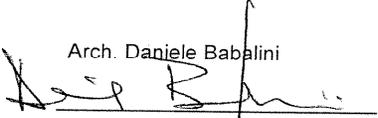
nelle risultanze di quanto riportato nei seguenti elaborati che risultano parte integrante e sostanziale del presente atto:

- **ACCORDO URBANISTICO con i privati (art. 18 della LR 20/00 e s.m.i.)**  
Scheda di PRG n. 80 “Area Via Piero della Francesca 2” Sub ambito A2 (Allegato A)
- **RELAZIONE TECNICA e VARIAZIONI GRAFICO-NORMATIVE** (Allegato B)
- **RAPPORTO DI VALSAT** (Allegato C)
- **RELAZIONE GEOLOGICA** (Allegato D)

- 2) Dare atto che a seguito dell'approvazione del presente provvedimento urbanistico il PRG '96 risulterà modificato nei seguenti elaborati:

- Tav. P3 - Schede normative di Attuazione: Scheda n. 80 “Area Via Piero della Francesca 2” – parte normativa e grafica;

- 3) Dare atto che prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dovranno essere acquisiti i pareri dei diversi Enti ed Uffici competenti, in particolare, AUSL, ARPA, Provincia di Ravenna;
- 4) Fare riserva di trasmettere, contestualmente al deposito, copia della variante urbanistica in oggetto alla Giunta Provinciale ai sensi dell'art. 15 – comma 5 – L.R. n. 47/78, dando atto che le previsioni in esso contenute rientrano nei limiti di cui al punto 4, lettera c) dell'art. 15 della L.R. n. 47/78 e s.s.m. La Giunta provinciale è chiamata inoltre ad esprimersi in ordine alla applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs 03.04.2006 n° 152 “Norme in materia ambientale” e s.m.i. (VAS) ed in merito al parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 30.10.2008 n. 19 “Norme per la riduzione del rischio sismico”;
- 5) Dare atto che con riferimento al “Regolamento per l'applicazione degli incentivi” per la redazione degli atti di pianificazione di cui all'art. 13 della L.144/99 e s.s.m., approvato dalla Giunta Comunale l'1.08.2000 con atto n.4490/397, il progetto urbanistico in variante al PRG, di cui alla presente deliberazione, è stato redatto dal seguente gruppo di progettazione:
- Arch. Ennio Nonni (*progettista*)
  - Arch. Daniele Babalini (*responsabile del procedimento*)
  - Arch. Laghi Silvia, Geom. Daniele Bernabei, Geom. Cinzia Neri (*collaboratori*).
- L'importo della parcella, ridotta ai sensi del succitato regolamento, ammonta a circa Euro 6.000 ed è previsto nel Bilancio 2012 e nel Pluriennale 2012/2014 e la relativa ripartizione, dopo aver acquisito il necessario visto di conformità da parte dell'Ordine Professionale competente, verrà definita unitamente all'eventuale inclusione di altri dipendenti del Settore Territorio con funzioni marginali rispetto all'oggetto, con determinazione dirigenziale;
- 6) Dichiarare la immediata eseguibilità del provvedimento a termini del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, stante l'urgenza di definire con tempestività i rapporti derivanti dal presente provvedimento.

A norma dell'art. 49 – 1° comma del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000, <b>SI ATTESTA</b> , per l'atto in oggetto:	
a) <b>la regolarità tecnica</b> IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO:	Arch. Daniele Babalini 
IL CAPO SETTORE:	Arch. Ennio Nonni 
b) <b>la regolarità contabile</b> IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO	Dott. Cristina Randi 

---

**Ass. MAMMINI:** "Anche questa è una nuova variante che andiamo a proporre al Consiglio Comunale per l'adozione.

Siamo nella scheda di PRG n. 80, area di Via Piero della Francesca, una scheda di 90.000 mq, la variante riguarda solamente il sub ambito A2 di dimensioni di 12.700 mq.

In questo sub ambito era prevista una destinazione mista per metà circa residenziale, per metà circa produttiva.

Nel frattempo, la restante parte della scheda è stata trasformata e, attorno a questo sub ambito, abbiamo praticamente solo destinazioni residenziali, quindi sarebbe illogico andare ad inserire per metà di questa scheda una piccola zona produttiva di qualche mila mq.

La variante che portiamo in adozione questa sera prevede quindi la traslazione del volume residenziale su tutta la scheda e non solo su una metà come abbiamo visto prima, con incremento di volume residenziale a discapito di quello produttivo di 5.000 mc circa.

Vi è una diminuzione di superficie produttiva di 3.750 mq.

Nell'ambito della variante abbiamo che il privato cederà all'Amministrazione Comunale un lotto indipendente all'interno di questa scheda di 1.000 mq con una capacità edificatoria di 2.000 mc, che sarà utilizzato, come indicato anche in delibera, per un bando per edilizia residenziale convenzionata.

Inoltre la variante ci permette anche, aumentando lo standard di verde pubblico che dovrà essere ceduto, di ampliare il parco già esistente in quella zona in continuità con altri 4.498 mq di ulteriore verde pubblico.

All'interno di questo sub ambito A2 il carico urbanistico viene a diminuire, come forse non ho spiegato bene, l'indice, che prima era 1,85 sulla parte residenziale, spalmando su tutta l'area passa a 1,20, quindi abbiamo un'area meno cementificata, con più verde pubblico.

Questa è una sintesi un po' veloce, vista l'ora mi fermo qua e risponderò se ci saranno domande."

Nessuno avendo chiesto la parola, il **Presidente** nomina a scrutatori i Cons. Ziccardi, Scardovi e Berdondini, indi pone ai voti per alzata di mano la presente deliberazione, che risulta approvata a maggioranza riportando la seguente votazione:

Consiglieri presenti n. 19 + Sindaco; votanti n. 20;

Voti favorevoli n. 14 Sindaco  
PD  
Insieme per Cambiare

Astenuti n. 6 IDV  
Lega Nord  
PDL  
Fatti Sentire.

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

Consiglieri presenti n. 19 + Sindaco; votanti n. 20;

Voti favorevoli n. 14 Sindaco  
PD  
Insieme per Cambiare

Astenuti n. 6 IDV  
Lega Nord  
PDL  
Fatti Sentire.

La votazione dell'immediata eseguibilità ha conseguito solo 14 voti favorevoli, quindi inferiori alla maggioranza ex art. 134 - comma IV del D.Lgs. n. 267/2000.

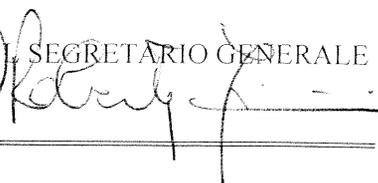
**L'IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ NON È APPROVATA**

---

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE



La presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Faenza per 15 giorni consecutivi

E' eseguibile dal giorno della sua adozione, per dichiarazione di immediata eseguibilità

Faenza, 1 ottobre 2012



IL SEGRETARIO GENERALE



Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio;

**certifica**

che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Faenza per 15 giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_
- è stata ripubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Faenza per 15 giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_
- è divenuta esecutiva il giorno \_\_\_\_\_, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione

Faenza, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

Gli allegati di cui al presente provvedimento sono depositati agli atti d'Archivio al prot. n. 35940, anno 2012.

