

# COMUNE di FAENZA

Prot. n.

## ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Verbale n. 252

Oggetto: **VARIANTE AL PRG N. 67. SCHEDA DI PRG N. 111 "AREA DI VIA EMILIA LEVANTE 1" - ADOZIONE**

L'anno duemiladodici, il giorno ventidue del mese di ottobre (**22.10.2012**), alle ore 20.54, 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.: Fastelli - Rontini - Sangiorgi - Villa.

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. 67 – Scheda di PRG n. 111 “Area Via Emilia Levante n. 1” - 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”, adozione Atto C.C. n. 1065/30 del 13/03/2009;
- PSC “Piano Strutturale comunale associato”, approvazione Atto C.C. n. 17 del 22/01/2010;
- Proposta di accordo urbanistico ai sensi dell’art. 18 LR 20/00 e s.m.i. da parte della Società Beach Park srl, presentazione nota prot. n. 23746 del 21.06.2012 e successive integrazioni;
- Atto G.C. n. 26584/218 del 10.07.2012 “Accordo urbanistico con i privati (ai sensi dell’art. 18 della LR 20/00 e s.m. e i.) - “Scheda di PRG n. 111 “Area Via Emilia Levante 1” - Approvazione;
- “Accordo urbanistico con i privati (ai sensi dell’art. 18 della LR 20/00 e s.m. e i.) - “Scheda di PRG n. 111 “Area Via Emilia Levante 1”, sottoscrizione tra le parti ed il Comune di Faenza in data 17.09.2012 (Prot. n. 33797 del 14.09.12).

**Normativa di riferimento**

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 "Legge Urbanistica" e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge regionale n. 47 del 7.12.1978 “Tutela e uso del territorio” e successive modificazioni ed integrazioni;
- 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 attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata 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;*

*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.”*

IL CAPO SERVIZIO PROGETTAZIONE  
URBANISTICA - AMBIENTALE

(Arch. Daniele Babbalini)

- l'art. 11 della L. 241/90 e s.s.m.i. prevede:

*“2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili.*

*4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi.*

*5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.”*

- 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 al PRG n. 67, redatta ai sensi dell'art. 41 comma 2 “norme transitorie” della Legge Regionale n.20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio” e s.m.i., conseguente alla sottoscrizione di un accordo pubblico-privati ai sensi dell'art. 18 della medesima legge, approvato con atto G.C. n. 218 del 10.07.2012 (Prot. n. 26584).

Il progetto di variante al PRG, su impulso del privato (Soc. Beach Park Srl), propone di rivedere l'attuale previsione contenuta nella vigente scheda di PRG n. 111, mutandone la destinazione da residenza sociale per anziani verso un uso che consenta la realizzazione di un complesso sportivo costituito da campo da calcetto, da beach volley e da racchettone, palestra e servizi e piscina.

La proposta contempla aspetti di rilevante interesse pubblico in quanto alcune delle nuove attrezzature sportive vengono messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale, in alcune ore della giornata concordate, per un periodo di venti anni.

### **Considerato**

Vista la modifica della Scheda n. 111 comportante variante al PRG, presentata dalla Società Beach Park Srl. mediante la proposta di 'Accordo urbanistico' (art. 18 LR 20/2000) Prot. 23746 del 21.06.2012, e successive integrazioni;

La presente variante rientra, come richiesto dalle norme transitorie di cui all'art. 41 della L.R. 20/00 e s.m.i., nelle possibilità previste dall'art. 15 comma 4 lettera c) della Legge Regionale n.47/78 e s.m.i. in quanto:

- 1) non prevede, nell'arco di validità del piano, incrementi complessivi della nuova capacità insediativa o incrementi delle zone omogenee D maggiori del tre per cento (per i Comuni con abitanti teorici superiori a 30.000 abitanti) e garantisce nel contempo il rispetto delle dotazioni di standard urbanistici previsti dalla Legge Regionale;
- 2) non riguarda zone sottoposte a tutela, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 47/78;
- 3) non inerisce alla disciplina particolareggiata per la zona omogenea A, di cui all'art. 35 comma quinto della stessa L.R. 47/78.

Al fine di migliorare la struttura del territorio con azioni di rilevante interesse per la comunità locale, si richiamano le principali intenzioni dell'Amministrazione Comunale in relazione all'area oggetto del presente accordo:

- favorire ed incentivare l'attività sportiva, prioritariamente in favore di tutte le scuole del territorio faentino e delle Associazioni sportive iscritte all'Albo Comunale;
- ampliare, in situazioni di idonea continuità al capoluogo, la dotazione di servizi che concorrono ad elevare la qualità dell'insediamento urbano, contemplando la presenza di strutture sportive private fruibili in modo agevolato, integrative dell'offerta pubblica;
- sviluppare un intervento coerente con le forme di mobilità sostenibile perseguite in ambito urbano;
- conservare un rilevante profilo di valenza pubblica connesso alle previsioni di trasformazione del comparto.

Gli aspetti che sostanziano il rilevante interesse per la collettività connesso all'accordo approvato dalla Giunta comunale prevedono la possibilità per l'A.C. di usufruire delle strutture sportive previste nell'area, nei seguenti modi e termini, per una durata ventennale:

- utilizzo gratuito del campo da calcetto e dei relativi servizi da parte delle Associazioni Sportive iscritte all'Albo Comunale per tutti i giorni feriali (escluso festivi e prefestivi) nelle fasce orarie pomeridiane dalle 16.00 alle 19.00, da attuarsi mediante la stipula di un accordo annuale con l'A.C. per definire nel dettaglio quali le società sportive e quali gli orari e le giornate a loro destinate;
- utilizzo gratuito delle strutture (campo da calcetto, da beach volley e racchettone) e dei relativi servizi da parte delle scuole del territorio faentino per l'intero anno scolastico da attuarsi mediante concordati annuali che definiscano nel dettaglio le giornate e gli orari che dovranno essere compresi nell'arco della mattinata (dalle ore 9.00 alle ore 12.00).

Nell'utilizzo gratuito è ricompreso ogni onere connesso alla piena e idonea fruizione delle strutture (riscaldamento e/o raffreddamento, illuminazione, servizi etc.).

Viene prevista, nel sistema di incentivi, anche la realizzazione di un percorso ciclopedonale di uso pubblico, di collegamento fra il nuovo complesso sportivo e la viabilità retrostante di Via Soldata.

Dato atto che in data 6 luglio 2012 con nota acquisita al Prot. Gen. n. 25860 è pervenuta a questa A.C. una esplicita manifestazione di interesse da parte dell'U.S.D. Virtus Faenza, società sportiva con sede nel quartiere Borgo, per l'utilizzo del campo da calcetto in sintetico previsto dalla proposta presentata. Con tale nota la Società conferma la crescita del numero di associati che praticano attività sportiva e rinnova la richiesta di nuove strutture a servizio del quartiere.

La tipologia di attività esercitabili all'interno del complesso sportivo in ipotesi, in base alle funzioni ed attrezzature proposte e definite dall'accordo, dal un lato arricchisce la gamma dei servizi sportivi presenti in città e dall'altro contribuisce al soddisfacimento di manifeste esigenze pregresse.

In data 17.09.2012 (proposta di accordo assunto agli atti con Prot. n. 33797 del 14.09.12) è stato sottoscritto l'accordo in oggetto.

A seguire è stata redatta una proposta di variante al PRG specificatamente rivolta ad assumere le previsioni in oggetto;

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. 26584/218 del 10.07.2012 e sottoscritto in data 17.09.2012 sono sottoposti alla condizione sospensiva del recepimento di ogni suo contenuto nella delibera di adozione della variante al PRG e della

IL CAPO SERVIZIO PROGETTAZIONE  
URBANISTICA - AMBIENTALE

(Arch. Daniela Babalini)



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 Convenzionato, conforme al PRG modificato;
- 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 n. 62 "Aree pubbliche e modifiche minori", ADOZIONE con atto C.C. n. 116 del 23.04.2012;
  - Variante n. 66 Scheda n. 80 "Area di Via Piero della Francesca 2 - Sub A2" ADOZIONE con atto C.C. n.244 del 26.09.2012 ;
  - Variante n. 65 Scheda AL-3 "Area di Via S. Giovannino" ADOZIONE con atto C.C. n. del ;
- La previsione di variante nelle risultanze dell'allegato documento di Valsat, risulta conforme con la classificazione acustica del territorio ed al "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 non prevede alcun incremento né residenziale né produttivo sui dimensionamenti complessivi del PRG vigente, si evidenzia che i valori cui ci si dovrà attenere in sede di adozione di Varianti al PRG è pari a **Mc. 18.290 per il residenziale e pari a Mg. 21.682 per il produttivo**.

#### Elaborati

- **Accordo urbanistico (art. 18 LR 20/2000)  
"Scheda di PRG n. 111 "Area Via Emilia  
Levante 1"** (Allegato A)
- **Relazione Tecnica e Variazioni Grafico-  
Normative** (Allegato B)
- **Relazione tecnica sulla valutazione della  
mobilità indotta e verifica accessibilità.** (Allegato C)
- **Valsat** (Allegato D)
- **Relazione geologica** (Allegato E)
- **Indagine Geofisica** (Allegato F)

#### 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 19.07.2012
- **Commissione consiliare III Ambiente e Assetto del Territorio Comune di Faenza:** parere favorevole espresso nella seduta del 02.10.2012;

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. 67 -  
"Scheda di PRG n. 111 "Area Via Emilia Levante 1"**

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

- **Accordo urbanistico (art. 18 LR 20/2000)  
"Scheda di PRG n. 111 "Area Via Emilia Levante 1"** (Allegato A)
  - **Relazione Tecnica e Variazioni Grafico-Normative** (Allegato B)
  - **Relazione tecnica sulla valutazione della mobilità indotta e verifica accessibilità.** (Allegato C)
  - **Valsat** (Allegato D)
  - **Relazione geologica** (Allegato E)
  - **Indagine Geofisica** (Allegato F)
- 2) Dare esplicitamente atto che alla Variante al PRG accede l'accordo urbanistico ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e s.m.i. approvato dall'Organo esecutivo di questo Comune con atto G.C. n. 26584/218 del 10.07.2012 e sottoscritto dalle parti interessate in data 17.09.2012, riconoscendo quest'Organo la sussistenza del rilevante interesse per la collettività descritto nelle premesse, per le considerazioni riportate nel presente atto;
- 3) 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. 11 "Area Via Emilia Levante 1" – parte normativa e grafica;**
- 4) 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;
- 5) 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";

- 6) 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 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.
- 7) Dichiarare l'immediata eseguibilità del provvedimento a termini del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, stante l'urgenza di definire con tempestività i rapporti derivanti dal presente provvedimento.

A norma dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000, **SI ATTESTA**, per l'atto in oggetto la regolarità tecnico amministrativa.

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO: Arch. Daniele Babalini

IL DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO Arch. Ennio Nonni

IL DIRIGENTE SETTORE FINANZIARIO Dr.ssa Cristina Randi

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO CONTABILITA' E CASSA Rag. Valeria Savini

**PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE**  
 in merito alla presente proposta di deliberazione, considerato che :

è dotata di copertura finanziaria;

non necessita di copertura finanziaria;

ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

non ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

si esprime parere positivo..... Cristina Randi **Il Dirigente del Settore Finanziario**  
 Dr.ssa Cristina Randi

si esprime parere negativo .....

eventuali motivazioni .....



---

---

**OGGETTO: Variante al PRG n. 67 - Scheda di PRG n. 111 "Area di Via Emilia Levante n. 1" - ADOZIONE**

Richiamato il precedente n. 251 del verbale della seduta consiliare odierna e nessun altro avendo chiesto la parola, il **Presidente** nomina a scrutatori i Cons. Scardovi, Ziccardi e Minardi, indi pone ai voti per alzata di mano la presente deliberazione, che risulta approvata a maggioranza riportando la seguente votazione:

Consiglieri presenti n. 26 + Sindaco; votanti n. 27;

Voti favorevoli n. 21 Sindaco  
PD  
Insieme per Cambiare  
IDV  
Lega Nord

Astenuti n. 6 PDL  
Fatti Sentire  
La tua Faenza-UDC.

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

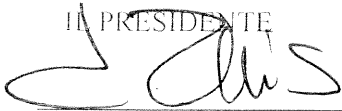
Consiglieri presenti n. 26 + Sindaco; votanti n. 27;

Voti favorevoli n. 21 Sindaco  
PD  
Insieme per Cambiare  
IDV  
Lega Nord

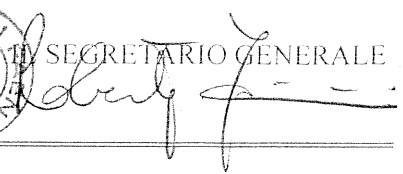
Astenuti n. 6 PDL  
Fatti Sentire  
La tua Faenza-UDC.



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, 23 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. 39773 ,  
anno 2012 .

