



COMUNE di FAENZA

Prot. n.

ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Verbale n. 162

Oggetto: PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AREA EX DISTILLERIE NERI: VARIANTE TERZA AL PIANO APPROVATO CON ATTO C.C. N. 4911/352 DEL 09.11.2006 IN MODIFICA AL PRG VIGENTE (VARIANTE AL PRG N. 57) - APPROVAZIONE

L'anno duemilaundici, il giorno quattordici del mese di giugno (**14.06.2011**), alle ore 17.30, 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. CALLEGARI Donatella | 28. BARNABE' Vincenzo |
| 14. FABBRI Nevia | 29. BANDINI Silvia |
| 15. MONTANARI Pierino | 30. BUCCI Gilberto |

Risultano assenti al momento dell'adozione della presente deliberazione i Sigg.: Sangiorgi - Ziccardi - Liverani - Ridolfi - Grillini.

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: Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri:
Variante terza al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del
09/11/06 in modifica al PRG vigente (Variante al PRG n. 57).
APPROVAZIONE**

===== *** =====

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

Precedenti

- Atto G.P. n.397/22571 del 29.04.1998 di approvazione della Variante Generale al PRG e successive varianti;
- Atti C.C. n.226/3389 del 27.05.1999 e C.C. n.1087/93 del 23.02.2002 di approvazione ed integrazione del "Piano Pluriennale di Attuazione 1998/2002" con contestuale autorizzazione alla presentazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa privata";
- Atto di Giunta Provinciale n. 352 del 09.04.1997 di approvazione della "Variante n. 13 – riqualificazione ambientale area distilleria NERI srl Via Granarolo / Via San Silvestro";
- Atto C.C. n. 423/5282 del 21.10.2004 di approvazione di "Variante parziale al PRG n. 25 Aree Pubbliche"
- Atto C.C. n. 6284/536 del 21.12.04 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri di Via Granarolo-Naviglio, Via San Silvestro, S.P. S. Silvestro, Via Maestri del Lavoro in variante al PRG vigente (Variante al PRG n. 27). ADOZIONE";
- Atto C.C. n. 1239/81 del 9.03.06 "Contratti di Quartiere II "Quartiere Centro Nord" - Rimodulazione quadro economico; Approvazione dei criteri di ripartizione dei costi relativi all'interramento degli elettrodotti da 132 Kw; Definizione dei parametri economici da utilizzare nella rivalutazione dei costi.";
- Atto C.C. n. 3454/236 del 27.07.06 "Contratti di Quartiere 2 – Quartiere Centro Nord parte infrastrutture. Interramento linee elettriche aeree. Convenzione per attuazione intervento di interramento. Approvazione";
- Atto C.C. n. 4911/352 del 09/11/06 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri di Via Granarolo-Naviglio, Via San Silvestro, S.P. S. Silvestro, Via Maestri del Lavoro in variante al PRG vigente (Variante al PRG n. 27). CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE";
- Atto C.C. n. 3126/192 del 24.07.08 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri: Variante al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09/11/06 in modifica al PRG vigente (Variante al PRG n. 43). ADOZIONE";
- Atto C.C. n.4964/350 del 17.12.2008 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri: variante al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09.11.2006 in modifica al PRG vigente (Variante al PRG n.43). CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE.";
- Denuncia di Inizio Attività prot. n.567 del 22.06.2009 in variante al Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri via Naviglio, via S.Silvestro, S.P. S.Silvestro, via Maestri del Lavoro_Faenza

IL CAPO SERVIZIO PROGETTAZIONE
URBANISTICA - AMBIENTALE

(Arch. Daniele Babalini)



- Atto C.C. n. 321 del 20.12.2010 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri: Variante terza al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09/11/06 in modifica al PRG vigente (Variante al PRG n. 57). ADOZIONE";

Normativa di riferimento

- Legge n.1150 del 17.08.1942 "Legge Urbanistica" e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge Regionale n.47 del 07.12.1978 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n.114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n.59" e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge Regionale n.14/1999 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n.114";
- Delibera del Consiglio Regionale n.1253/1999 "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art.4 della L.R. 5 luglio 1999, n.14" e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge Regionale n.20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e successive modifiche ed integrazioni, art. 41 comma 2 "Norme transitorie" che recita:
"....."
2. Dall'entrata in vigore della presente legge e fino all'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:
a) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'art. 3 della L.R. 8 novembre 1988, n. 46;
b) le varianti al PRG di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47;
c) le varianti al PRG previste da atti di programmazione negoziata;
d) i programmi pluriennali di attuazione;
e) le varianti specifiche di recepimento delle previsioni dei piani sovraordinati.
....."
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 9 del 28.02.2006;
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n.152 "Norme in materia ambientale";
- Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) in materia di commercio al dettaglio approvata dal Consiglio Provinciale con deliberazione n.4 del 26.01.2010.
- PSC approvato con atto C.C. n. 5761/17 del 22.01.2010

Premessa


L'area interessata dalla presente variante ricade all'interno della scheda di PRG n. 193 "Area Neri", modificata attraverso la Variante al PRG n.27 e la Variante al PRG n.43.

La proprietà (Soc. Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop. a r.l.), in data 30.07.2010 con nota prot. n.30822 class. 06-01 fasc. 31/2010 ha presentato una richiesta di Variante, successivamente modificata ed integrata, al piano di riqualificazione urbana per la modifica alla scheda n. 193 "Area Neri" al fine aumentare fino a 7.200 mq complessivi la quota di Superficie commerciale di Vendita prevista per l'area commerciale integrata di livello inferiore, nonché per apportare al Piano Particolareggiato alcune modifiche non sostanziali.

Considerato che:

- Gli atti del provvedimento sono stati depositati in libera visione al pubblico presso la segreteria Comunale e presso il Settore Territorio dal 05.01.2011 al 05.03.2011 compreso, secondo quanto previsto dalla normativa citata;
- del deposito di tale variante parziale al PRG è stato dato avviso mediante affissione di manifesti, pubblicazione sulla stampa locale (Resto del Carlino del 12.01.2011) e sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (B.U.R. n. 1 del 05.01.2011);
- entro i termini non sono pervenute osservazioni
- che con nota del 31.12.2011 Prot. 50491 Tit.06 Class.01 Fasc.31 è stata inoltrata alla Provincia di Ravenna la documentazione per ottenere il parere ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78, del parere ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e del parere art. L.R. 19/2008;
- che la Provincia di Ravenna con nota del 21.01.2011 Prot. n.4634 ha interrotto i termini per richiesta di documentazione integrativa;
- che con nota del 31.03.2011 Prot. 11928 Tit.06 Class.01 Fasc.31 è stata inoltrata alla Provincia di Ravenna la documentazione integrativa richiesta;
- che la Provincia di Ravenna – Settore Ambiente e Territorio, con delibera G.P. n. 240 del 7.06.2011 ha formulato parere.

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



Considerato tutto ciò, si procede all'approvazione del provvedimento.

Motivo del provvedimento

La presente Variante costituisce la fase conclusiva e di perfezionamento tecnico di un indirizzo attuativo definito dal Consiglio Comunale di Faenza in data 26.09.2008 che si pone in coerenza con la Variante al PTCP della Provincia di Ravenna in materia di commercio al dettaglio approvata con Delibera di Consiglio Provinciale n.4 del 26.01.2010.

La proposta di modifica al Piano Particolareggiato comporta alcune modifiche alla scheda di PRG n.193 "Area Neri" che sono condivise dall'Amministrazione Comunale; nello specifico il limite della Superficie commerciale di Vendita viene elevato da 4.500 mq a 7.200 mq complessivi di cui 2.500 mq assegnati al settore alimentare e 4.700 mq al settore extra-alimentare in luogo rispettivamente degli attuali 1.800 mq e 2.700 mq; tali superfici vanno individuate all'interno della quota di Superficie Utile Lorda già destinata al commercio al dettaglio, che viene confermata pari a 11.700 mq.

Il contenuto della presente Variante, oltre a contemplare l'innalzamento del limite della quota di Superficie commerciale di Vendita e di altri aspetti di dettaglio, prevede, in sintesi, anche le seguenti modifiche:

- la piazza di uso pubblico deve rimanere costantemente aperta ed è fatto divieto, anche in futuro, di chiusura o restringimento degli accessi con qualunque mezzo anche in ragione del fatto che all'interno di tale piazza è presente un percorso ciclopedonale strutturale. La presente condizione vincolante viene inserita quale obbligo in convenzione;
- nell'area commerciale integrata di livello inferiore, ove non sia già stata autorizzata una media struttura di vendita, la SUL commerciale non deve essere prevalente in termini quantitativi;
- per elevare la qualità ambientale, la permeabilità dei suoli può essere assolta anche realizzando tetti verdi, fermo restando l'andamento previsto delle falde;
- la localizzazione e il dimensionamento degli accessi carrabili e pedonali può subire modifiche migliorative, autorizzabili nel rispetto dei conteggi dello standard complessivo. La modifica può essere fatta in sede di titolo abilitativo edilizio attraverso variante non sostanziale previo parere del Settore Territorio;
- la dotazione degli standard urbanistici e di ogni altra dotazione di servizio deve essere puntualmente verificata in sede di titolo edilizio abilitativo; gli eventuali adeguamenti e altre modifiche non sostanziali non comportano modifiche al Piano Particolareggiato;
- non è consentita la monetizzazione dello standard ad uso pubblico;
- va mantenuto inalterato il sistema delle aree pubbliche e di uso pubblico, in quanto rappresenta il riferimento fondamentale per la qualità dell'urbanizzazione dell'area.

Atteso quanto sopra, il progetto di Variante comporta anche la conseguente modifica alla normativa specifica dello strumento attuativo.

A seguito dell'inoltro in Provincia del provvedimento di Variante (lettera del 31.12.2010 prot. 50491) sono giunte richieste di integrazioni tramite comunicazione del 21.01.2011 con Prot. 4634. Tali integrazioni sono state trasmesse alla Provincia con lettera del 31.03.2011 con Prot. 11928

La presente variante:

- non interferisce con altri provvedimenti di variante al PRG attualmente in corso;
- non contrasta con le previsioni del PSC approvato con atto C.C. n.5761/17 del 22.01.2010

Il provvedimento sopradescritto, in Variante al PRG n. 57, è stato pubblicato ai sensi di legge ed in tale periodo non sono pervenute osservazioni, oltre al parere della Provincia di Ravenna deliberato con atto G.P. n. 240/2011. Si può procedere all'approvazione del provvedimento integrando gli elaborati oggetto di pubblicazione recependo i pareri e le prescrizioni espresse dai vari uffici ed Enti, riuniti nell'elaborato "Atti di pubblicazione e Dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art. 5 – comma 2– L.R. 20/2000", (contenente anche l'avvenuta comunicazione alle Autorità Militari e l'attestazione dei vincoli sull'area a firma del Dirigente del Settore Territorio) che occorre approvare in allegato alla presente delibera come parte integrante e sostanziale, dopo aver acquisito il parere dell'apposita Commissione Consigliare per l'Assetto del Territorio.

Il presente Piano Particolareggiato viene quindi approvato in variante al PRG ai sensi dell'art. 15, comma 4° lett. C), della L.47/78 e s.s.m.

Elaborati di Piano Particolareggiato e di PRG

Il presente provvedimento urbanistico, denominato "Variante terza al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09/11/06 in modifica al PRG vigente (Variante al PRG n. 57)." integra le tavole di Piano Particolareggiato così come definite dalla Variante al Piano Particolareggiato in Variante al PRG n.43 approvata con atto C.C. n.4964/350 del 17.12.2008 e modificate con D.I.A. prot. n.567 del 22.06.2009.

Gli elaborati specifici della presente Variante sono i seguenti:

VARIANTE AL PRG N. 57

	Relazione illustrativa e variazioni normative (Scheda n. 193 "Area Neri")	
	Atti di pubblicazione e Dichiarazione di Sintesi ai sensi dell'art. 5 –comma 2- L.R. 20/2000	Maggio 2011

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Tav.D quater	Norme tecniche di attuazione
Tav.Z	Comparativa di variante
	Rapporto ambientale preliminare art. 12
	Rapporto preliminare verifica di assoggettabilità VAS - Integrazioni
	Integrazione Relazione Geologica relativa all'analisi della risposta sismica locale
	Valutazione dei fattori di amplificazione e della suscettibilità alla liquefazione tramite analisi di III livello
	Integrazione volontaria alla richiesta di chiarimenti - aggiornamento relazione geologica
	Relazione geofisica
Tav. O ter	2° integrazione Convenzione urbanistica

La variante al PRG interessa i seguenti elaborati di Piano:

- Tav. P3 – Schede modificate - n. 193 "Area NERI"

Pareri:

Il provvedimento è stato sottoposto al parere di:

- a) **Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio:**
 - **Adozione:** seduta del 13.12.2010 parere favorevole;
 - **Controdeduzione:** seduta del 06.06.2011 Parere favorevole con la seguente precisazione. "Si prende atto della mancanza del parere della Provincia: se tale parere comportasse modifiche al progetto architettonico questo sarà ripresentato in Commissione."
- b) **Commissione consiliare III Ambiente e Assetto del Territorio Comune di Faenza:**
 - **Adozione:** parere favorevole espresso nella seduta del 14.12.2010;
 - **Controdeduzione:** Parere favorevole espresso nella seduta del 07.06.2011

- c) **Settore Sviluppo Economico**
- Adozione: parere favorevole espresso con nota del 16.12.2010 con Prot. n.48433;
 - Conferenza dei Servizi - SUAP 659/2010 Prot. n. 49323 del 22.12.2010: si conferma parere del 16.12.2010
- d) **AUSL** Prot. n. 64688 del 25.08.2010 Parere favorevole confermato in Conferenza dei Servizi del 22.12.2010
- e) **ARPA** Prot. n° PGRA/2011/223 del 13.01.2011 Parere favorevole condizionato: *"...L'incremento di Superficie Commerciale di vendita, introdotto dalla variante, dovrà avvenire così da continuare a garantire:*
- *il rispetto della capacità ricettiva della rete fognaria prevista nonché della depurazione finale;*
 - *le condizioni previste per l'impatto acustico.*
- In particolare si ricorda che dovranno essere realizzate le bonifiche acustiche delle sorgenti sonore della confinante insediamento produttivo "Terreemerse" come da nostro parere Prot. 19649/FA del 05/08/2004"*
- f) **Settore LL.PP.:** Conferenza dei Servizi - SUAP 659/2010 Prot. n. 49323 del 23.12.2010: parere favorevole con richiesta di documentazione integrativa;
- **lavori per la viabilità di Via Maestri del Lavoro:** Prot. n. 12302 del 24.03.2011: validazione della documentazione integrativa richiesta in Conferenza dei Servizi
- g) **Provincia di Ravenna** - con deliberazione della Giunta Provinciale n. 240 del 07.06.2011 la Provincia di Ravenna – Settore Ambiente e Territorio, ha formulato parere:
- pronunciando declaratoria senza osservazioni ai sensi dell'art. 35 L.R. n.20/2000 e s.m. e i.;
 - esprimendo relativamente alla Valutazione di sostenibilità di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000, parere favorevole alle condizioni poste da ARPA:
"...L'incremento di Superficie Commerciale di vendita, introdotto dalla variante, dovrà avvenire così da continuare a garantire:
- *il rispetto della capacità ricettiva della rete fognaria prevista nonché della depurazione finale;*
 - *le condizioni previste per l'impatto acustico.*
- In particolare si ricorda che dovranno essere realizzate le bonifiche acustiche delle sorgenti sonore della confinante insediamento produttivo "Terreemerse" come da nostro parere Prot. 19649/FA del 05/08/2004"*
- esprimendo, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008, parere favorevole alle condizioni espresse dal Settore Ambiente e Territorio della Provincia:
- "1: dovranno essere monitorati gli edifici realizzati, in merito alla resistenza alle azioni sismiche ed ai cedimenti assoluti e differenziali, stanti: a) la disomogeneità stratigrafica verticale-orizzontale evidenziata dalle indagini eseguite (evidente in particolare dalle sezioni geolitologiche allegate alla Relazione 3); b) la probabile esistenza di paleomorfologie sepolte (paleovalvei), in specie in corrispondenza dello Scolo consorziale Fiume Vetro; c) le alternanze stratigrafiche di depositi coesivi e granulari, tra cui probabili argille organiche e/o torbe (Relazione 3); d) la presenza di strati sensibili alla liquefazione sismica (pur se con rischio di liquefazione basso), come evidenziato nelle Relazioni 2 e 4; e) il calcolo di cedimenti post-sismici elevati, secondo quanto riportato in Relazione 3; il monitoraggio dovrà essere continuativo;*
- 2: dovrà essere presentata una indagine idrologico-idrogeologica aggiornata dell'area e di un suo adeguato intorno che evidenzi: a)*

idrografia superficiale; b) carte a grande scala (es. 1:5.000) delle isofreatiche (sul livello del mare) e delle isobate (profondità dal piano di campagna) della falda più superficiale; c) una valutazione della variazione temporale della quota della falda; d) una stima della massima quota possibile della falda (ovvero della minima profondità dal piano di campagna della falda);

3: andrà prodotta la carta di zonizzazione geotecnica aggiornata e a grande scala (es. 1:5.000) dell'area e di un suo adeguato intorno; per tutte le zone eventualmente individuate sulla base delle risultanze delle indagini geognostiche (le "zone" dovranno essere sufficientemente omogenee dal punto di vista dei parametri geotecnici e geomeccanici in tre dimensioni, cioè sia in orizzontale che in verticale, in modo da poter comportarsi meccanicamente e sismicamente in modo piuttosto uniforme): si verificherà se la progettazione esecutiva di fondazioni e di strutture in alzato sia stata adeguata ad ogni "zona" ed abbia tenuto conto dell'esistenza dei limiti (o "confini") tra le "zone" e se siano necessari interventi al fine di ovviare ad eventuali incongruenze;

4: la o le frequenze proprie del/dei terreno/terreni di fondazione andranno confrontate con la frequenza propria di ogni edificio al fine di rilevare eventuali possibilità di fenomeni di risonanza in caso di sisma nonché, in tal caso, la eventuale necessità di interventi correttivi;

5: si richiede uno studio di ubicazione, dimensioni, forma, profondità e distanze dagli edifici delle eventuali vasche di laminazione per l'invarianza idraulica (sia che siano subaeree che in caso siano sotterranee) in modo da evitare interferenze sismiche con fondazioni e strutture in alzato; anche i pozzetti delle varie reti infrastrutturali di urbanizzazione possono avere tali effetti sismici; l'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli ed il Consorzio di Bonifica della Romagna hanno dettato norme relative, appunto, all'invarianza idraulica, per compensare la diminuzione dei tempi di corrivazione delle acque dovuta all'aumento del territorio impermeabilizzato dalle urbanizzazioni."

Visti i chiarimenti forniti dal geologo incaricato dalla proprietà, in merito alle prescrizioni contenute nel parere della Provincia sopra riportato, in ordine agli aspetti geologici e sismici si ritiene di riportare tali prescrizioni nella scheda di PRG n. 193, nella loro formulazione integrale, da assolversi nell'ambito dei successivi titoli edilizi.

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 tecnico-amministrativa ed alla regolarità contabile;

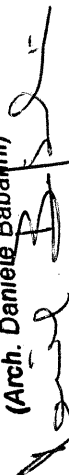
IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

- 1) Approvare ai sensi dell'art. 15 comma 4 lettera c) e dell'art. 21 della L.R. 7.12.1978 n.47 e s.s.m. il seguente provvedimento:

*Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri:
Variante terza al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09/11/06
in modifica al PRG vigente (Variante al PRG n. 57).*

nelle risultanze di quanto riportato nei seguenti elaborati che risultano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, dando atto che, rispetto agli elaborati allegati all'atto di adozione, il sottoriportato elenco risulta integrato degli Allegati D1-D2-D3-D4-D5-D6-F



VARIANTE AL PRG N. 57

	Relazione illustrativa e variazioni normative (Scheda n. 193 "Area Neri")	All. "Abis"
	Atti di pubblicazione e Dichiarazione di Sintesi ai sensi dell'art. 5 –comma 2- L.R. 20/2000	Maggio 2011 All. "F"

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Tav.D quater	Norme tecniche di attuazione	All. "B bis"
Tav.Z	Comparativa di variante	All. "C"
	Rapporto ambientale preliminare art. 12	All. "D"
	Rapporto preliminare verifica di assoggettabilità VAS - Integrazioni	All. "D1"
	Integrazione Relazione Geologica relativa all'analisi della risposta sismica locale	All. "D2"
	Valutazione dei fattori di amplificazione e della suscettibilità alla liquefazione tramite analisi di III livello	All. "D3"
	Integrazione volontaria alla richiesta di chiarimenti - aggiornamento relazione geologica	All. "D4"
	Relazione geofisica	All. "D5"
	Tav. F bis V	All. "D6"
	2° integrazione Convenzione urbanistica	All. "Ebis"

- 2) Dare atto che a seguito dell'approvazione della presente variante l'intero Piano di Riqualificazione Urbana "ex Area Neri" risulterà costituito dagli elaborati di seguito elencati in cui le tavole modificate/integrate dal presente provvedimento vengono indicate in "grassetto".

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Tav. A ter	Relazione Tecnica	26.11.2008
Tav. B	Documentazione Fotografica	08.06.2006
Tav. C	Relazione tecnico-catastale	08.06.2006
Tav. D quater	Norme tecniche d'attuazione	29.11.2010
Tav. E ter	Schede Tecniche Tipologiche	26.11.2008
Tav. F bis	Computo metrico estimativo	Aprile 2011
Tav. H bis	Relazione tecnica rete fognaria	08.06.2006
Tav. N bis	Immagini fotorealistiche	31.10.2007
Tav. O	Convenzione rep. 103.767	08.06.2006
Tav. O ter	2° integrazione Convenzione Urbanistica	09.12.2010
Tav. 01 ter	Stato di fatto – planimetrie generali, Foto Aerea	31.10.2007
Tav. 02 ter	Rilievo Planoaltimetrico	31.10.2007
Tav. 03 bis	Planimetria generale viste tridimensionali	08.06.2006
Tav. 04 ter	Plan. Generale, Volumi edificabili, Destinazione Uso, Aree pubbliche e private	26.11.2008

Tav. 04 quater	Permeabilità dei suoli	26.11.2008
Tav. 05 ter	Standard: Verde e Parcheggi	26.11.2008
Tav. 06 ter	Suddivisione Parcheggi Pubblici/Privati/Privati di uso Pubblico/Pertinenziali/L. 122	26.11.2008
Tav. 07 ter	Sistemazione verde	26.11.2008
Tav. 08 ter	Viabilità	26.11.2008
Tav. 09 ter	Planimetria comparto A, sezioni Ambientali	26.11.2008
Tav. 10 ter	Planimetria comparto B, sezioni Ambientali	26.11.2008
Tav. 10 quater	Opere Extra comparto, Via San Silvestro	26.11.2008
Tav. 11 ter	Sezioni stradali	26.11.2008
Tav. 12 bis	Illuminazione pubblica – cablaggio	08.06.2006
Tav. 13.1 bis	Rete Acquedotto	08.06.2006
Tav. 13.2 bis	Rete Gasdotto	08.06.2006
Tav. 13.3 bis	Rete Telecom	08.06.2006
Tav. 13.4 bis	Planimetria Acque nere e acque bianche	08.06.2006
Tav. 13.5 bis	Profili rete fognaria	08.06.2006
Tav. 13.6 bis	Particolari fognatura	08.06.2006
Tav. 13.7 bis	Rete Enel	08.06.2006
Tav. 13.8 bis	Servizi Ecologici	08.06.2006
Tav. 13.9 ter	Segnaletica comparto A	26.11.2008
Tav. 13.10 ter	Segnaletica comparto B	26.11.2008
Tav. 14.1 ter	Indicazioni manufatti tecnici	31.10.2007
Tav. 14.2 bis	Materiali di pavimentazione	26.11.2008
Tav. 14.3 bis	Stralci funzionali unità urbanistiche	26.11.2008
Tav. 14.4	Servitù	08.06.2006
Tav. 14.6	Pista ciclabile Via Naviglio	08.06.2006
Tav. 15	Relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno	08.06.2006
Tav. 16	Clima acustico	08.06.2006
Tav. A01	Rimodulazione dell'accesso carrabile al comparto CNA, da Via San Silvestro	26.11.2008 sost. Tav. P adottata)
Tav. A02	Planimetria piano particolareggiato quotato	26.11.2008
Tav. A03	Sistemazione esterna schema fognature	26.11.2008
Tav. Q	Relazione D. Lgs. 152/06	31.10.2007
	Rapporto Ambientale preliminare art. 12	09.12.2010
	Rapporto preliminare verifica di assoggettabilità VAS - Integrazioni	28.02.2011
	Integrazione Relazione Geologica relativa all'analisi della risposta sismica locale	Marzo 2011

	Valutazione dei fattori di amplificazione e della suscettibilità alla liquefazione tramite analisi di III livello	Marzo 2011
	Integrazione volontaria alla richiesta di chiarimenti - aggiornamento relazione geologica	Maggio 2011
	Relazione geofisica	Maggio 2011
Tav. Z	Comparativa di variante	09.12.2011

3) Dare atto che gli elaborati della presente variante integrano e/o sostituiscono, per le parti trattate, quanto contenuto nei documenti dei precedenti provvedimenti relativi al Piano di riqualificazione urbana approvato con atto C.C. 4911/352 del 09/11/2006;

4) Dare atto che il presente provvedimento è interessato dalle seguenti condizioni prescrittive che dovranno essere assolte nell'ambito dei successivi titoli edilizi:

a) **ARPA** :

– *L'incremento di Superficie Commerciale di vendita, introdotto dalla variante, dovrà avvenire così da continuare a garantire:*

- *il rispetto della capacità ricettiva della rete fognaria prevista nonché della depurazione finale;*
- *le condizioni previste per l'impatto acustico.*

In particolare si ricorda che dovranno essere realizzate le bonifiche acustiche delle sorgenti sonore della confinante insediamento produttivo "Terreemerse" come da nostro parere Prot. 19649/FA del 05/08/2004"

b) **Provincia di Ravenna** - con deliberazione della Giunta Provinciale n. che la Provincia di Ravenna – Settore Ambiente e Territorio, con delibera G.P. n. 240 del 7.06.2011 ha formulato parere:

- pronunciando declaratoria senza osservazioni ai sensi dell'art. 35 L.R. n.20/2000 e s.m. e i.;
- esprimendo relativamente alla Valutazione di sostenibilità di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000, parere favorevole alle condizioni poste da ARPA:

"...L'incremento di Superficie Commerciale di vendita, introdotto dalla variante, dovrà avvenire così da continuare a garantire:

- *il rispetto della capacità ricettiva della rete fognaria prevista nonché della depurazione finale;*
- *le condizioni previste per l'impatto acustico.*

In particolare si ricorda che dovranno essere realizzate le bonifiche acustiche evidenziate dalle indagini eseguite (evidente in particolare dalle sezioni geolitologiche allegate alla Relazione 3); b) la probabile esistenza di paleomorfologie sepolte (paleovalvei), in specie in corrispondenza dello Scolo consorziale Fiume Vetro; c) le alternanze stratigrafiche di depositi coesivi e granulari, tra cui probabili argille organiche e/o torbe (Relazione 3); d) la presenza di strati sensibili alla liquefazione sismica (pur se con rischio di liquefazione basso),

- esprimendo, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008, parere favorevole alle condizioni espresse dal Settore Ambiente e Territorio della Provincia:

"1: dovranno essere monitorati gli edifici realizzati, in merito alla resistenza alle azioni sismiche ed ai cedimenti assoluti e differenziali, stanti: a) la disomogeneità stratigrafica verticale-orizzontale evidenziata dalle indagini eseguite (evidente in particolare dalle sezioni geolitologiche allegate alla Relazione 3); b) la probabile esistenza di paleomorfologie sepolte (paleovalvei), in specie in corrispondenza dello Scolo consorziale Fiume Vetro; c) le alternanze stratigrafiche di depositi coesivi e granulari, tra cui probabili argille organiche e/o torbe (Relazione 3); d) la presenza di strati sensibili alla liquefazione sismica (pur se con rischio di liquefazione basso),

come evidenziato nelle Relazioni 2 e 4; e) il calcolo di cedimenti post-sismici elevati, secondo quanto riportato in Relazione 3; il monitoraggio dovrà essere continuativo;

2: dovrà essere presentata una indagine idrologico-idrogeologica aggiornata dell'area e di un suo adeguato intorno che evidenzi: a) idrografia superficiale; b) carte a grande scala (es. 1:5.000) delle isofreatiche (sul livello del mare) e delle isobate (profondità dal piano di campagna) della falda più superficiale; c) una valutazione della variazione temporale della quota della falda; d) una stima della massima quota possibile della falda (ovvero della minima profondità dal piano di campagna della falda);

3: andrà prodotta la carta di zonizzazione geotecnica aggiornata e a grande scala (es. 1:5.000) dell'area e di un suo adeguato intorno; per tutte le zone eventualmente individuate sulla base delle risultanze delle indagini geognostiche (le "zone" dovranno essere sufficientemente omogenee dal punto di vista dei parametri geotecnici e geomeccanici in tre dimensioni, cioè sia in orizzontale che in verticale, in modo da poter comportarsi meccanicamente e sismicamente in modo piuttosto uniforme); si verificherà se la progettazione esecutiva di fondazioni e di strutture in alzato sia stata adeguata ad ogni "zona" ed abbia tenuto conto dell'esistenza dei limiti (o "confini") tra le "zone" e se siano necessari interventi al fine di ovviare ad eventuali incongruenze;


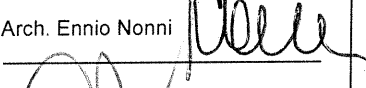
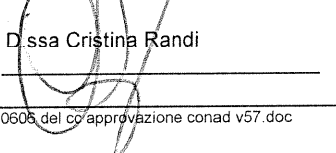
4: la o le frequenze proprie del/dei terreno/terreni di fondazione andranno confrontate con la frequenza propria di ogni edificio al fine di rilevare eventuali possibilità di fenomeni di risonanza in caso di sisma nonché, in tal caso, la eventuale necessità di interventi correttivi;

5: si richiede uno studio di ubicazione, dimensioni, forma, profondità e distanze dagli edifici delle eventuali vasche di laminazione per l'invarianza idraulica (sia che siano subaeree che in caso siano sotterranee) in modo da evitare interferenze sismiche con fondazioni e strutture in alzato; anche i pozzetti delle varie reti infrastrutturali di urbanizzazione possono avere tali effetti sismici; l'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli ed il Consorzio di Bonifica della Romagna hanno dettato norme relative, appunto, all'invarianza idraulica, per compensare la diminuzione dei tempi di corrivazione delle acque dovuta all'aumento del territorio impermeabilizzato dalle urbanizzazioni."

- 5) Si da atto che le opere extra-comparto, a scomputo di oneri, previste nella Tav. F bis del PdC n. 183 del 15.11.2007, relativamente alla viabilità di Via Maestri del Lavoro, non sono state realizzate ma compensate con ulteriori lavori richiesti dal Settore LL.PP. e nel dettaglio descritti nell'allegato A1 di cui alla lettera del 13.12.2010 (trasmessa dallo Studio Cooprogetto a firma dell'arch. A.Bucci) protocollata con Prot.Gen. 10994 del 28.03.2011 e vistata dall'Ing. Luigi Cipriani in data 24.03.2011 (come recepito nella Tav. F bis_V);
- 6) Dare atto che attraverso la presente variante non si modificano gli importi delle opere che il piano particolareggiato pone a carico dei lottizzanti e conseguentemente vengono confermati gli impegni e le garanzie fideiussorie riportati ed allegate alla convenzione sottoscritta in data 27.07.2007(Rep. 103.767 Notaio Mercatali).
- 7) Dare atto che a seguito dell'approvazione del presente provvedimento urbanistico il PRG '96 risulterà modificato nei seguenti elaborati:
 - Tav. P3 – Schede modificate - n. 193 "Area NERI",
- 8) Fare riserva di trasmettere il presente provvedimento alle Amministrazioni Provinciali e Regionali, in adempimento a quanto prescritto al 3° comma dell'art. 15 della L.R. n. 47/78 e s.s.m.;

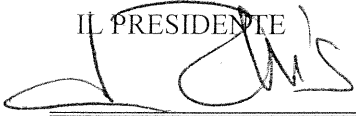


- 9) Fare riserva di dare avviso sul BUR della presente deliberazione in adempimento a quanto prescritto dall'art. 25 della L.R. n. 47/78 e s.s.m.;
- 10) Dare atto che con riferimento al "Regolamento per l'applicazione degli incentivi" per la redazione degli atti di pianificazione di cui all'art. 13 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, di cui alla presente deliberazione, è stato redatto dal seguente gruppo di progettazione: Arch. Ennio Nonni (*progettista*), Arch. Mauro Benericetti (*responsabile del procedimento per il periodo di competenza*), Arch. Daniele Babalini (*responsabile del procedimento per il periodo di competenza*), Ing. Devis Sbarzaglia, Geom. Cinzia Neri, Geom. Daniele Bernabei, dott. Maurizio Marani (*collaboratori*). L'importo della parcella, ridotta ai sensi del succitato regolamento, ammonta a circa Euro 7.000 ed è previsto nel Bilancio 2010 e nel Pluriennale 2010/2013 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;
- 11) 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.

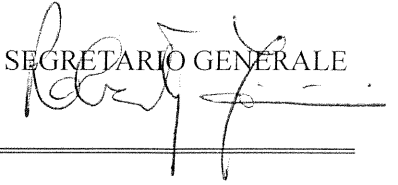
A norma dell'art. 49 – 1° comma del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, SI ATTESTA , per l'atto in oggetto:	
a) la regolarità tecnica	
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO:	Arch. Daniele Babalini 
IL CAPO SETTORE:	Arch. Ennio Nonni 
b) la regolarità contabile	
IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO	D.ssa Cristina Randi 

p:\urbanistica\pu-pp\sch_193 - area neri - conad 2010 - var 57\approvazione\110606 del cc\approvazione conad v57.doc

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE

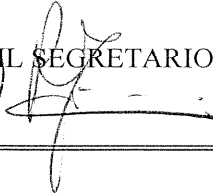


- La presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Faenza per 15 giorni consecutivi
- E' eseguibile dal giorno della sua adozione, per dichiarazione di immediata eseguibilità

Faenza, 16 giugno 2011



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. 22951, anno 2011.

