



COMUNE di FAENZA

Prot. n.

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Verbale n. 35

Oggetto: PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "AREA EX DISTILLERIE NERI": VARIANTE QUARTA AL PIANO APPROVATO CON ATTO C.C. 4911/352 DEL 9/11/06. APPROVAZIONE

L'anno duemilatredici, il giorno ventinove del mese di gennaio (29.01.2013) nel Palazzo Comunale, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE**, a seguito di inviti regolarmente recapitati, ai Sigg.:

MALPEZZI dr. Giovanni	Sindaco
ISOLA dr. Massimo	Vice Sindaco
SAVORANI dr. Germano	Assessore
SAVINI dr. Roberto	Assessore
ZIVIERI dr. Claudia	Assessore
MAMMINI Matteo	Assessore
BANDINI ing. Antonio	Assessore
CAMPODONI ing. Maria Chiara	Assessore

Risultano assenti al momento dell'adozione della presente deliberazione i Sigg.:

Isola e Campodoni

Assume la Presidenza il **SINDACO dr. Giovanni MALPEZZI**

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

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

**OGGETTO: Piano di riqualificazione urbana "area ex distillerie Neri":
Variante quarta al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del
09/11/06. 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;
- 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*";

- Atto C.C. n. 162 del 16.06.2011 "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";
- Determina n. 65 (Prot.n. 0026055 del 09.07.2012) "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri: Variante quarta al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09.11.2006 - Pubblicazione".

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 "Tutela e uso del territorio" 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;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 9 del 28.02.2006 e s.s.m.i.;
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n.152 "Norme in materia ambientale";
- Piano Strutturale Comunale Associato – PSC approvato dal Consiglio Comunale di Faenza con atto n. 17 del 22.01.2010;
- Legge n. 106 del 12.07.2011 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13 maggio 2011, n.70, concernente Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia" – art. 5 (comma 13) – così come riportato nell'All. "A" della Del. G.R. n. 1281 del 12.09.2011.

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, la Variante al PRG n.43 e la Variante al PRG n. 57.

La proprietà (Soc. Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop. a r.l.), in data 19.12.2011 con nota prot. n.0046540 class. 06-02 fasc. 34/2011 ha presentato una richiesta di Variante al Piano di Riqualificazione urbana, successivamente modificata ed integrata, al fine di aumentare la superficie ad oggi interessata dal distributore di carburante e di concentrare l'edificazione di due lotti su uno solo di questi, in conformità al PRG vigente.

La Legge n. 106/2011 all'art. 5 comma 13 recita:

...
b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale;

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

....”
In forza di tale disposizione, quindi, l'autorità competente all'approvazione del presente provvedimento è la Giunta Comunale.

Considerato che

- in base all'art. 41 comma 1 della L.R. 20/2000 “.....Fino all'approvazione del PSC, del RUE e del POC in conformità alla presente legge, i Comuni danno attuazione alle previsioni contenute nei vigenti piani regolatori generali.....”;
- in base all'art. 5 delle Norme del PSC “.....Fino all'adozione del POC continua a valere la normativa del PRG vigente, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3.....”;
- gli elaborati presentati tengono conto delle risultanze contenute nei provvedimenti approvati in precedenza e citati nelle premesse, sono conformi alle indicazioni del PRG, nonché in linea con la convenzione rep. 107883/29040 del 24.06.2011 che fra i vari aspetti trattati prevede che “relativamente alla quota di standard in esubero rispetto a quanto richiesto dalla scheda normativa, viene mantenuta a disposizione per soddisfare il bisogno indotto da eventuali nuovi accessi carrai e da funzioni commerciali, direzionali ed altro che potranno insediarsi in tale ambito. Tali variazioni sono da intendersi da approvare senza la modifica della presente convenzione a seguito di parere conforme dei competenti uffici comunali ed in relazione al mantenimento della qualità dell'urbanizzazione dell'area”;
- le previsioni urbanistico-edilizie riportate negli elaborati progettuali:
 - non prevedono “... aumento dei pesi insediativi...” (art. 5.4 delle N.d.A.)
 - non prevedono l'introduzione di funzioni non contemplate nel Piano di Riqualificazione vigente
 - non ampliano gli ambiti di possibile concentrazione dell'edificazione
- il Piano Particolareggiato vigente è già stato sottoposto a procedure di Valsat, acquisendo la validazione dell'autorità competente (Provincia) con atto G.P. n. 433 del 04.09.2008;
- le conclusioni contenute nell'“Analisi ambientale comparata” – Tav. 06, elaborato redatto in occasione della presente variante e costitutivo del provvedimento, hanno escluso l'insorgere di potenziali e significativi impatti ambientali a seguito della proposta.

Considerato inoltre che:

- gli atti del provvedimento sono stati depositati in libera visione al pubblico presso la Segreteria Comunale e presso il Settore Territorio dal 18.07.2012 al 15.09.2012 compreso, secondo quanto previsto dalla normativa citata;
- del deposito di tale variante al Piano di Riqualificazione è stato dato avviso mediante pubblicazione sulla stampa locale (Resto del Carlino del 18.07.2012) e sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (B.U.R. n. 127 del 18.07.2012);
- entro i termini di deposito e pubblicazione è pervenuta n. 1 osservazione da parte della FAIB-Confesercenti Ravenna (Prot. n. 0033736 del 14.09.2012);
- con nota del 29.10.2012 Prot. 40404 Tit.06 Class.02 Fasc.34/2011 è stata inoltrata alla Provincia di Ravenna la documentazione per ottenere il parere ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000;
- la Provincia di Ravenna – Settore Ambiente e Territorio, con delibera G.P. n. 383 del 19.12.2012 (acquisita il 18.01.2013 con Prot. 2533) ha

formulato dichiaratoria senza osservazioni ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e si è espressa positivamente in merito alla Valutazione ambientale ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000.

Motivo del provvedimento

Si procede all'approvazione del procedimento che prevede la modifica, in conformità al PRG, al Piano di Riqualificazione dell'area ex distilleria Neri", riguardante l'ampliamento dell'area destinata alla stazione di rifornimento carburanti.

La nuova configurazione del distributore interessa la modifica al lotto sul fronte della via S. Silvestro ed il volume di progetto ivi collocato viene accorpato in un unico fabbricato in luogo dei 2 edifici previsti dal piano attuativo vigente. Il tutto meglio riportato negli elaborati allegati al provvedimento.

L'ampliamento in oggetto interessa una zona destinata a parcheggio pubblico dal piano approvato e non ancora collaudata, attualmente conteggiata nella quota di standard.

Tale superficie, pari a circa 502 mq., non compromette la dotazione minima richiesta di standard di legge, così come verificato nell'Aut. Ed. n.231 del 30.03.2009 e di seguito sintetizzato:

- standard pubblico da progetto mq. 53.018 > mq. 50.346 (standard di legge)
Aut. Ed. 231/2009 (Variante al P.d.R. in Variante al PRG n.43)
- standard a seguito della presente variante mq. 52.516 > mq. 50.346 (standard di legge)

A seguito del presente provvedimento l'eccedenza di standard risulta quindi essere pari a mq. 2.170 mq.

Per procedere all'approvazione del provvedimento è necessario integrare gli elaborati oggetto di pubblicazione recependo i pareri e le prescrizioni espresse in tale periodo dai vari uffici ed Enti, nonché l'osservazione da parte di privati, raccolti nell'elaborato "Controdeduzioni - Atti di pubblicazione", che occorre anch'esso approvare in allegato alla presente delibera come parte integrante e sostanziale.

La variante quarta al Piano di Riqualificazione, conforme al PRG, viene quindi approvata ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e della L. 106/2011.

Elaborati

Il presente provvedimento urbanistico, denominato "**Piano di Riqualificazione urbana "area ex distillerie Neri" – Variante QUARTA al piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09/11/2006 - Pubblicazione**" integra/modifica il Piano di Riqualificazione così come definito dai procedimenti precedentemente approvati e qui di seguito elencati:

- Atto C.C. n. 4911/352 del 09.11.2006: "Piano di Riqualificazione urbana area ex distillerie Neri di Via Granarolo-Naviglio, Via S. Silvestro, S.P. S. Silvestro, Via Maestri del Lavoro in variante al PRG vigente (Variante al PRG n. 27) – APPROVAZIONE"
- 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. n. 4911/352 del 09.11.2006 in modifica al PRG vigente (Variante al PRG n. 43) – 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. 162 del 14.06.2011: "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

Gli elaborati specifici del presente provvedimento sono i seguenti:

PIANO di RIQUALIFICAZIONE URBANA – Variante QUARTA

- **Tav. 0 quater:** *Allegati aggiornati convenzione urbanistica*
- **Tav. 00:** *Relazione tecnica di variante*
- **Tav. 01:** *Tavola standard pubblici – APPROVATO PdC n. 76 del 22.07.2011*
- **Tav. 02:** *Tavola standard pubblici – VARIANTE*
- **Tav. 03:** *Aree private – PdC n. 76 del 22.07.2011 e VARIANTE*
- **Tav. 04:** *Permeabilità dei suoli – PdC n. 76 del 22.07.2011 e VARIANTE*
- ***Tav. 05 mod. (genn.2013):** *Destinazioni d'uso - volumetrie – PdC n. 76 del 22.07.2011 e VARIANTE*
- **Tav. 06:** *Analisi ambientale comparata*
- **Tav. 07:** *Integrazione relazione geologica della V.57*
- **Tav. 08:** *Segnaletica stradale*
- **Tav. F bis integrazione:** *quantificazione opere a detrarre sul totale*

* elaborato modificato per l'approvazione in relazione al parere di ARPA, di seguito citato.

Pareri

Il provvedimento è stato sottoposto al parere di:

- Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio:**
 - **Pubblicazione:** seduta del 07.06.2012 parere favorevole;
- Settore Sviluppo Economico**
 - parere favorevole espresso con nota del 16.10.2012 con Prot. n.0038437 nel quale vengono riportate le disposizioni di legge alle quali attenersi in fase di titolo edilizio per la realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti (*copia parere allegato alla Tav. "Controdeduzioni – Atti di pubblicazione"*);
- AUSL** Prot. n. 56956-IPFA del 31.07.2012 Parere favorevole;
- ARPA** Prot. n° PGRA/2012/53051 del 17.10.2012 Parere favorevole condizionato (*copia parere allegato alla Tav. "Controdeduzioni – Atti di pubblicazione"*) che recita:
"..."
Si ritiene pertanto di esprimere parere favorevole alle sole destinazioni d'uso di artigianato di servizio e direzionale collocate nell'edificio R, nonchè all'ampliamento del distributore di carburanti."
- Settore LL.PP.:** nulla-osta di competenza sulle tavole di variante datato 17.09.2012;
- Polizia Municipale:** nulla-osta di competenza sulla tav. 8 "Segnaletica stradale" datato 28.08.2012 (allegato alle tavole del nulla-osta LL.PP.);
- Provincia di Ravenna** - con deliberazione della Giunta Provinciale n. 383 del 19.12.2012 (*acquisita il 18.01.2013 con Prot. 2533*) la Provincia di Ravenna – Settore Ambiente e Territorio, ha formulato declaratoria senza osservazioni ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, esprimendosi positivamente anche in merito alla Valutazione ambientale ai sensi dell'art.

5 della L.R. 20/2000.

- Visto il parere espresso, a norma dell'art. 49, 1° comma del D.lgs n. 267 del 18.08.2000, in ordine alla regolarità tecnica;

a voti unanimi palesemente resi,

LA GIUNTA COMUNALE

DELIBERA

- 1) Approvare ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000 e dell'art. 5 comma 13 lett. b) L.106/2011 il seguente provvedimento:

*Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri:
Variante quarta al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09/11/06*

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

PIANO di RIQUALIFICAZIONE URBANA – Variante QUARTA

- | | |
|---|--------|
| - Tav. 0 quater: Allegati aggiornati convenzione urbanistica | All. A |
| - Tav. 00: Relazione tecnica di variante | All. B |
| - Tav. 01: Tavola standard pubblici – APPROVATO PdC n. 76 del 22.7.2011 | All. C |
| - Tav. 02: Tavola standard pubblici – VARIANTE | All. D |
| - Tav. 03: Aree private – PdC n. 76 del 22.07.2011 e VARIANTE | All. E |
| - Tav. 04: Permeabilità dei suoli – PdC n. 76 del 22.07.2011 e VARIANTE | All. F |
| - Tav. 05 mod. (genn.2013): Destinazioni d'uso - volumetrie –
PdC n. 76 del 22.07.2011 e VARIANTE | All. G |
| - Tav. 06: Analisi ambientale comparata | All. H |
| - Tav. 07: Integrazione relazione geologica della V.57 | All. I |
| - Tav. 08: Segnaletica stradale | All. L |
| - Tav. F bis integrazione: quantificazione opere a detrarre sul totale | All. M |
| - Controdeduzioni – Atti di pubblicazione | All. N |

- 2) 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;

- 3) Dare atto che il presente provvedimento è interessato dalle condizioni prescrittive contenute nei seguenti pareri, che dovranno essere assolte nell'ambito dei successivi titoli edilizi:

a) **Settore Sviluppo Economico**

nel parere espresso (Prot. n.0038437 del 16.10.2012) vengono riportate le disposizioni di legge alle quali attenersi in fase di titolo edilizio per la realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti (copia parere allegato alla Tav. "Controdeduzioni – Atti di pubblicazione");

b) **ARPA**

in base al parere formulato (Prot. PGRA/2012/53051 del 17.10.2012), si da espressamente atto che viene esclusa la possibilità di realizzare funzioni residenziali nell'edificio "R" (copia parere allegato alla Tav. "Controdeduzioni – Atti di pubblicazione"). In relazione a ciò è stato adeguato per l'approvazione l'elaborato "Tav. 05 mod. (gennaio 2013): Destinazioni d'uso – volumetrie";

- 4) Dare atto che attraverso la presente variante al Piano di Riqualificazione vengono ridotti gli importi del computo relativo alle opere di

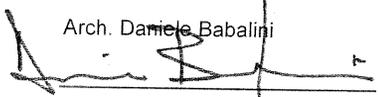
IL CAPO SERVIZIO PROGETTAZIONE
URBANISTICA - AMBIENTALE
(Arch. Daniele Babatini)

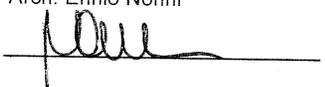
urbanizzazione, ma come dichiarato con lettera del 25.01.2013 Prot. 0003691 da parte di Commercianti Indipendenti Associati, viene mantenuta, a garanzia delle opere e degli impegni, l'importo della fideiussione originaria, riportata ed allegata alla convenzione sottoscritta in data 27.07.2007 (Rep. 103.767 Notaio Mercatali);

- 5) 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.;
- 6) Fare riserva di dare avviso sul BURER della presente deliberazione, in adempimento a quanto prescritto dall'art. 35 della L.R. n. 20/2000;
- 7) Dare atto della irrilevanza ai fini contabili e finanziari del presente provvedimento;
- 8) Dichiarare l'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, dando atto che è stata eseguita apposita separata votazione unanime.

A norma dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, **SI ATTESTA**, per l'atto in oggetto:

LA REGOLARITA' TECNICA E AMMINISTRATIVA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA:  Arch. Daniele Babalini

IL DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO  Arch. Ennio Nonni

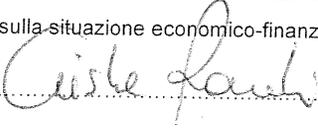
PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE
in merito alla presente proposta di deliberazione, considerato che :

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..... 

si esprime parere negativo

eventuali motivazioni

\\srvdat01\settor\territorio\00 - urbanistica\01 pu-ppisch_193 - area neri - conad 2012_variv al
ppt\control\approvazione\130123-delgc appr.doc

p. IL VICE SINDACO

IL SINDACO 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, 11/02/2013

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

