



COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 77 del 09/04/2024

OGGETTO: FAENZA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA PRG 129 "AREA VIA BISAURA" - APPROVAZIONE.

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **nove** del mese di **aprile**, convocata per le ore 08:30, nella Residenza Municipale, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE**, alle ore **09:05**, a seguito di inviti regolarmente recapitati ai signori:

ISOLA MASSIMO	SINDACO	Presente
FABRI ANDREA	VICESINDACO-ASSESSORE	Presente
AGRESTI DAVIDE	ASSESSORE	Presente
ORTOLANI LUCA	ASSESSORE	Presente
LAGHI MARTINA	ASSESSORE	Presente
CAMORANI DENISE	ASSESSORE	Presente
SANGIORGI SIMONA	ASSESSORE	Presente
BOSI MASSIMO	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 8

Assenti n. 0

Assume la Presidenza il SINDACO, ISOLA MASSIMO.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE, CAMPIOLI PAOLO.

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

Deliberazione n. 77 del 09/04/2024

OGGETTO: FAENZA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA PRG 129 "AREA VIA BISAURA" - APPROVAZIONE.

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

Normativa:

- Legge n. 1150 del 08.10.1942 "Legge Urbanistica" e s.m.i.;
- Legge n. 241 del 07.08.1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;
- Decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 06.06.2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i.;
- 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 lettera b) "*i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale.*") – così come riportato nell' All. "A" della Del. G.R. n. 1281 del 12.09.2011;
- Legge regionale n. 15 del 30.07.2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 24 del 21.12.2017 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i.;
- D.L. 1 giugno 2023, n. 61 "Interventi urgenti per fronteggiare l'emergenza provocata dagli eventi alluvionali verificatisi a partire dal 1 maggio 2023".

Precedenti:

- Atto G.P. Ravenna n. 397/22571 del 29.04.1998 di approvazione della Variante Generale al PRG e successive varianti;
- Atto C.C. n. 17/5761 del 22.01.2010 "*Piano Strutturale Comunale Associato dei comuni dell'Ambito faentino (PSC), CONTRODEDUZIONE e APPROVAZIONE*";
- Atto C.URF n. 11 del 31.03.2015 "*Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza*" - APPROVAZIONE" e sue successive varianti specifiche;
- Convenzione Rep. n. 340/2015 "*Approvazione schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modifiche ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L. 78/2010), già effettuato con convenzione Rep. n. 272 del 10.04.2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale*";
- Presentazione da parte dei proponenti aventi titolo, Fallimento l'Immobile s.p.a. (con delega anche del signor Gaddoni Giuseppe), con prot. URF 53157/2020, di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per l'attuazione dell'"Area Via Bisaura" scheda PRG 129;
- Indizione Conferenza dei servizi per l'esame della proposta di PUA in oggetto, con prot. 77114/2020 del 28.10.2020;

- Atto G.C. n. 97 del 08.06.2022 "Autorizzazione al deposito del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata Scheda PRG 129 "Area Via Bisaura";
- Atto a firma del notaio dott. Alberto Gentilini, Rep. 29999, Racc. 13302 del 30.08.2023, con il quale la Società Level 11 s.r.l. acquisiva piena proprietà del fondo di proprietà Fallimento l'Immobile s.p.a.;
- Determina conclusiva della Conferenza dei Servizi, n. 971/2024;

Premessa:

L'area individuata dal previgente PRG di Faenza come Scheda n. 129 "Area Via Bisaura", che si trova a Faenza in via Bisaura con destinazione ad insediamenti produttivi, è stata interessata da una proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) presentata in data 21.07.2019 (acquisita con prot. nn. 53157 e seguenti – Class.06-02/Fasc. 2020/11), a seguito della quale è stato attivato il rispettivo procedimento istruttorio, considerando che il vigente RUE all'art. 32.5 "Ambiti sottoposti a POC" della Tav. P2 Norme di Attuazione del RUE così recita: *"gli ambiti di cui all'art. 5.2 delle Nda del PSC, delimitati dal RUE sono disciplinati fino alla adozione del POC, dalla normativa del PRG 96, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3 delle Nda del PSC"*. In attesa del POC, in tali aree disciplinate dal PRG96, si dovranno verificare anche i requisiti alla scala edilizia di cui agli artt. 26.3 [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione sostenibilità*] e 26.4 [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione identità*].

L'area da trasformare oggetto del seguente Piano risulta avere una superficie territoriale complessiva pari a 44.053 mq, di proprietà Level 11 e Gaddoni Giuseppe. All'interno della proprietà Gaddoni è previsto un nucleo abitativo costituito da tre fabbricati identificati dal RUE vigente come "Edifici di valore culturale-testimoniale", che il seguente piano prevede di stralciare identificando tale area come "Area a verde privato".

Alla proposta di PUA presentata in origine con prot. 53157/2020 risultavano allegati anche i seguenti pareri:

- Consorzio di Bonifica, definizione del tirante idrico;
- Hera RSU, parere favorevole;
- Italgas, parere favorevole alla servibilità dell'area;
- Numerazione Civica, visto favorevole;
- Telecom, parere favorevole alla servibilità dell'area.

Con prot. 77114/2020 è stata indetta apposita Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 legge n. 241/1990 e s.m.i., da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona, che si è conclusa con l'acquisizione dei pareri degli enti coinvolti nel procedimento, in ultimo quello da parte della Provincia di Ravenna con prot. 30783/2024. L'allegato "A" riporta per esteso la formulazione di tali pareri.

Nell'ambito di tali lavori, a seguito delle interlocuzioni intrattenute dai vari soggetti interessati, è stata anche affrontata la criticità fognaria evidenziata da ARPAE, programmando il potenziamento dell'impianto insieme ad HERA come desumibile dalle note consegnate agli atti. L'impianto di sollevamento in questione è stato infine realizzato a fine 2023, come comunicato da HERA. Pertanto, come meglio specificato in convenzione, in fase di presentazione del PdC relativo alle opere di urbanizzazione del comparto, Hera invierà al Soggetto Attuatore, insieme al parere di spettanza, il preventivo da accettare per potere poi ricevere il nulla osta alla presa in carico delle reti.

In attuazione della deliberazione G.C. n. 97/2022 la proposta è stata oggetto di deposito dal 08.06.2022 al 07.08.2022 presso il Settore Territorio-Servizio Urbanistica-Ufficio di Piano nonché di pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente, dandone avviso tramite BURER n. 210/2022. Al riguardo non risultano pervenute osservazioni.

Motivo del provvedimento:

Per quanto premesso e di seguito considerato, avendo acquisito i pareri necessari presso gli Enti coinvolti nel procedimento, si sottopone per l'approvazione ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e nelle possibilità di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i., della proposta di PUA relativa alla Scheda n. 129 "AREA VIA BISAURA" del PRG di Faenza. Si è proceduto all'aggiornamento della convenzione sulla base dei contributi emersi, relativi ad aspetti di dettaglio attuativo.

Si allega al presente atto l'elaborato "Atti di pubblicazione - Controdeduzioni", che occorre approvare in allegato alla presente delibera come parte integrante e sostanziale.

Esecuzione e competenze:

Vista:

- la Convenzione Rep. n. 340/2015 "Approvazione di schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione Rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale";

- L.R. 20/2000 che all'art. 35 comma 1 stabilisce che "*per i PUA di iniziativa privata non si procede ad adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi definiti dal Comune*";

- la Legge n. 106 del 12.07.2011 che all'art. 5 (comma 13 lettera b) stabilisce che "*i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale*".) – così come riportato nell' All. "A" della Del. G.R. n. 1281 del 12.09.2011;

Visto il vigente Statuto dell'Ente ed i successivi atti con cui sono state fornite indicazioni operative in relazione delle competenze degli Organi a seguito dell'approvazione del nuovo Statuto, in particolare atto di Giunta dell'Unione n. 60 del 28.03.2019;

Risulta pertanto che l'organo competente circa l'approvazione finale del PUA in oggetto, è la Giunta del Comune di Faenza.

Elaborati:

La proposta di PUA si compone dei seguenti elaborati, depositati in atti (classifica 06-02/fascicolo 11/2020):

R.1	Relazione Illustrativa	Prot. 88148/2023
R.2	Norme Tecniche di Attuazione	Prot. 88148/2023
R.3	Relazione Geologica	Prot. 88148/2023
R.4	Valutazione previsionale di Clima Acustico	Prot. 88148/2023
R.5	Valutazione di Sostenibilità Ambientale	Prot. 88148/2023
R.5a	Valutazione di Sostenibilità Ambientale – Sintesi non Tecnica	Prot. 88148/2023
R.5b	Studio del Traffico	Prot. 88148/2023
R.6	Computo Metrico Estimativo opere pubbliche di urbanizzazione primaria	Prot. 88148/2023
R.7	Bozza di Convenzione	Prot. 35584/2024

R.8	Ipotesi Calcolo Contributo di Costruzione	Prot. 88148/2023
Tav. A.1	Inquadramento	Prot. 88146/2023
Tav. A.2	Rilievo - Sezioni Ambientali	Prot. 88146/2023
Tav. A2a	Reti esistenti	Prot. 88146/2023
Tav. A.3	Relazione fotografica	Prot. 88146/2023
Tav. A.4	Planimetria Progetto	Prot. 88146/2023
Tav. A.4a	Area a verde privato – Edifici esistenti	Prot. 88146/2023
Tav. A. 5	Individuazione aree pubbliche e private – Standard Urbanistici	Prot. 88146/2023
Tav. A.6	Viabilità – Pacchetti e sezioni stradali	Prot. 88146/2023
Tav. A.7	Segnaletica stradale	Prot. 88146/2023
Tav. A.8	Verde pubblico	Prot. 88146/2023
Tav. A.9	Numerazione Civica	Prot. 88146/2023
Tav. A.10	Recinzioni	Prot. 88146/2023
Tav. I.1	Rete Telecom	Prot. 88147/2023
Tav. I.2	Rete Enel	Prot. 88147/2023
Tav. I.3	Rete Acqua, gas, irrigazione	Prot. 88147/2023
Tav. I.4	Rete fognaria planimetria di progetto	Prot. 88147/2023
Tav. I.5	Rete fognaria sezioni e particolari	Prot. 88147/2023
Tav. I.6	Rete fognaria vasche di laminazione	Prot. 88147/2023
Tav. I.7	Relazione idraulica	Prot. 88147/2023
Tav. I.8	Relazione sulla compatibilità idraulica	Prot. 88147/2023
Tav. I.9	Illuminazione pubblica opere elettriche, planimetria di progetto	Prot. 88147/2023
Tav. I.9a	Illuminazione Pubblica opere edili, planimetria di progetto	Prot. 88147/2023
Tav. I.10	Relazione illuminazione pubblica	Prot. 3493/2024
Tav. I.11	Predisposizione ricariche auto elettriche: planimetria di progetto	Prot. 88147/2023
Tav. I.12	Cablaggio fibra ottica, planimetria di progetto	Prot. 88147/2023

Pareri

Il modulo procedimentale adottato per l'esame della proposta è la conferenza dei servizi (art. 14 L. 241/1990 e s.m.i.) e fra gli Enti che sono stati chiamati ad esprimersi sono ricompresi anche quelli che assumono in ruolo di autorità con competenze ambientali per le consultazioni nell'ambito della procedura di valutazione ambientale e territoriale di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i:

- ARPAE: parere favorevole con prescrizioni Prot. 14909/2024;
- Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale: parere favorevole con prescrizioni Prot. 37848/2022 e Prot. 53157/2020 definizione tirante idrico;
- Numerazione Civica: parere favorevole Prot. 84638/2020;
- CQAP: parere favorevole, seduta del 18/03/2022, Prot. 220318/2022;
- Hera RSU, parere favorevole Prot. 53157/2020;
- Hera SpA: parere favorevole condizionato Prot. 122312/2023;
- Settore LLPP URF: parere favorevole con prescrizioni con nota Prot. 11544/2023;
- Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio: parere subordinato all'esecuzione di scavi archeologici preventivi, Prot. 95324/2020, integrato dai contenuti successivamente concordati fra SBA e l'Amministrazione Comunale nell'ambito della definizione di apposita "Metodologia" operativa e annotata agli atti al Prot.6761/2022. Di fatto, le prescrizioni relative alle indagini preventive vengono posticipate rispetto all'approvazione del PUA a condizione che in convenzione vi sia l'esplicito richiamo ad assolverle prima dell'inizio dei lavori;
- Telecom: parere favorevole alla servibilità dell'area, Prot. 53157/2020;
- TISU: seduta del del 19.09.2023 ,Prot. 106407/2023;

- Settore Polizia Municipale: parere favorevole, Prot. 2871/2024;
- Italgas: parere favorevole relativamente alla servibilità dell'area al fine della lottizzazione, Prot. 53157/2020 e successiva specifica Prot. 19073/2024 sulla possibilità di gestire la rete tramite allaccio;
- AUSL, parere favorevole Prot. 85538/2020;
- CER, parere favorevole con prescrizioni Prot. 81236/2020.- Provincia di Ravenna, atto del Presidente n. 146 del 21.12.2023, acquisito agli atti con prot. 133529/2023, parere favorevole;
- Provincia di Ravenna: parere favorevole Prot. 30783/2024, atto del Presidente n. 29 del 19.03.2024.

La formulazione integrale dei pareri sopra elencati è riportata nell'allegato "A - Pareri - Dichiarazione di Sintesi".

Acquisiti i pareri in merito alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Pertanto,

LA GIUNTA COMUNALE

a voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese per dichiarazione verbale,

delibera

- 1) di dare atto che la documentazione costitutiva della proposta del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) di iniziativa privata in oggetto, relativo alla Scheda 129 del PRG di Faenza denominata "Area Via Bisaura" con destinazione produttiva, è stata depositata in libera visione al pubblico presso il Settore Territorio-Servizio Urbanistica-Ufficio di Piano dal 08.06.2022 al 07.08.2022 compreso, secondo quanto previsto dalla normativa in materia e dandone avviso mediante pubblicazione nella sezione dedicata del sito web dell'Ente e sul Bollettino Ufficiale della regione Emilia-Romagna n. 210/2022, e che a seguito di tale adempimento non sono pervenute osservazioni;
- 2) di dare atto che il presente provvedimento urbanistico è interessato dalle condizioni definite nei pareri espressi sia dagli uffici URF competenti che dagli Enti coinvolti nel procedimento, la cui formulazione integrale è contenuta nell'allegato "A - Pareri - Dichiarazione di Sintesi" costituente parte integrante e sostanziale del presente atto e che comprende la documentazione sotto indicata:
 - pareri degli Enti/Organi
 - dichiarazione di sintesi, che illustra sinteticamente come si tiene conto dei contributi pervenuti;
- 3) di dare atto che la proposta di Piano particolareggiato in oggetto si compone degli elaborati puntualmente indicati in premessa e digitalmente conservati al protocollo URF al fascicolo 11/2020-classifica 06-02, nonché dell'allegato "A - Pareri - Dichiarazione di Sintesi".
Quale documentazione esplicativa, fra gli elaborati costitutivi, si allegano alla presente deliberazione i seguenti elaborati:

R.1	Relazione Illustrativa	Prot. 88148/2023
R.2	Norme Tecniche di Attuazione	Prot. 88148/2023

R.5	Valutazione di Sostenibilità Ambientale	Prot. 88148/2023
R.5a	Valutazione di Sostenibilità Ambientale – Sintesi non Tecnica	Prot. 88148/2023
R.6	Computo Metrico Estimativo opere pubbliche di urbanizzazione primaria	Prot. 88148/2023
R.7	Bozza di Convenzione	Prot. 35584/2024
Tav. A.4	Planimetria Progetto	Prot. 88146/2023
Tav. A.5	Individuazione aree pubbliche e private – Standard Urbanistici	Prot. 88146/2023
Tav. A.7	Segnaletica stradale	Prot. 88146/2023
Tav. A.8	Verde pubblico	Prot. 88146/2023
Tav. I.4	Rete fognaria planimetria di progetto	Prot. 88147/2023
Tav. I.6	Rete fognaria vasche di laminazione	Prot. 88147/2023

- 4) di approvare, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e nelle possibilità di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i., la proposta di PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DELLA SCHEDA PRG N. 129 "AREA VIA BISAURA", nelle risultanze degli elaborati di cui al punto precedente, che comprendono anche la bozza di convenzione;
- 5) di dare atto che la convenzione dovrà essere stipulata entro i termini fissati dalla L.R. 24/2017, ossia il 2 maggio 2024, pena l'impossibilità a procedere e la decadenza del PUA;
- 6) di disporre che la stipula dell'atto avvenga in Faenza presso la sede dell'Area Territorio e Ambiente, sede municipale o altra sede da concordare al fine di consentire maggiore efficienza dell'azione amministrativa;
- 7) di dare atto che alla stipula della convenzione provvederà il competente Dirigente incaricato per l'Area Territorio dell'Unione della Romagna Faentina e che lo stesso ha la facoltà di apportare tutti i perfezionamenti ed i completamenti che si rendano necessari e/o opportuni, ferme restando le clausole essenziali;
- 8) di dare atto che il provvedimento non necessita di copertura finanziaria e non determina riflessi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, mentre è prevista per il Comune di Faenza l'acquisizione gratuita di aree a seguito dell'attuazione delle previsioni in questione;
- 9) di dare mandato agli uffici per procedere all'avviso dell'avvenuta approvazione del PUA in oggetto tramite BURER, ai sensi di legge;
- 10) di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Daniele Babalini;
- 11) di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet dell'Ente, ai sensi del Dlgs 14.03.2013 n. 33.

Successivamente,
stante l'urgenza di provvedere all'attuazione del deliberato, con separata votazione favorevole unanime, espressa in forma palese per dichiarazione verbale,

delibera

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. **15** del **09. 04. 2024**

IL SINDACO
ISOLA MASSIMO

IL SEGRETARIO GENERALE
CAMPIOLI PAOLO