

COMUNE di FAENZA

Prot. n.

ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Verbale n. 250

Oggetto: **VARIANTE AL PRG N. 65. SCHEDA DI PRG AL-3 "AREA DI VIA S. GIOVANNINO" - 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. 65
Scheda di PRG AL-3 “Area di Via S. Giovannino”
- 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;
- Variante al PRG n. 14 “Valorizzazione assi viari di accesso alla città di Faenza” (approvata con atto di C.C. n. 5724/383 del 22.12.2005 e atto di Giunta Provinciale n. 181 del 21.04.2006);
- Piano di classificazione acustica approvato con Delibera di C.C. n. 3967/235 del 02/10/2008 e s.m.i.;
- PSC “Piano Strutturale comunale associato”, Atto C.C. n. 17 del 22/01/2010 APPROVAZIONE;
- “Regolamento comunale di Igiene, Sanità pubblica e Veterinaria” (approvato con atto di C.C. n.° 3484/261 del 12/07/2001 e s.m.i.);
- Modifica al “Regolamento comunale di Igiene, Sanità pubblica e Veterinaria” (approvato con atto di C.C. n.° 160 del 25.06.2012 - Prot. Gen. 24773 del 28.06.2012);

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 al Capo I “Norme transitorie” art. 41 comma 2 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 ”.
- Legge regionale n.15/2001 “Disposizioni in materia di inquinamento acustico” in cui l'art. 17 recita:
 - “ Nei Comuni dotati della classificazione acustica ai sensi dell'art. 2 del D.P.C.M. 1 marzo 1991, gli strumenti urbanistici di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. n. 20 del 2000 sono approvati in conformità alla medesima classificazione fino al suo adeguamento a norma del comma 3 dell'art. 3 della presente legge.”

Premessa

- La Scheda di PRG AL-3 “Area di Via S. Giovannino”, oggetto della presente variante al PRG, riguarda un'area posta a nord della Via Emilia lato Forlì, in territorio extraurbano (Via S. Giovannino n. 20, identificato nel Catasto Terreni al Foglio n. 155, Map.li 73-75-82-85) dove ha sede un allevamento avicolo industriale che tratta galline ovaiole. La scheda normativa individua l'area come Art. 15 “Zone produttive agricole consolidate” - Art.15.2 “Allevamenti”, stabilendo come modalità attuativa l'intervento edilizio diretto.

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

Motivo del provvedimento

- Con il presente provvedimento viene prevista l'adozione della Variante urbanistica n. 65 relativa alla Scheda di PRG AL-3 "Area di Via S. Giovannino", ai sensi dell'art. 15 della LR 47/8 e s.m.i. e nelle more di cui all'art. 41 della LR 20/00 e s.m.i.;
- Il progetto di Variante al PRG, su impulso del privato con nota in data 01.03.2012 (Prot. Gen. 7729), interessa l'area di proprietà della Co.P.U.A. Soc. Agr. Coop. con sede a Forlì, di superficie pari a mq. 33.068 circa, in cui sono presenti due capannoni al cui interno si svolge l'attività di allevamento di pollame a terra, per la produzione di uova da consumo;
- La modifica della scheda di PRG si rende necessaria per poter realizzare l'ampliamento aziendale, che tratta la detenzione di galline ovaiole. Il complesso aziendale che ospita attualmente circa 94.000 capi, a seguito dell'ampliamento proposto ne ospiterà circa 300.000, per una produzione giornaliera complessiva pari a circa 250.000 uova.
- La Scheda di PRG vigente prevede sul comparto di proprietà un indice di utilizzazione territoriale (UT) pari a 0,10 mq/mq. in caso di nuova costruzione, mentre i due capannoni esistenti presentano UT pari a 0,20 mq/mq. Nell'ottica di consentire esclusivamente l'organica integrazione dell'attività esistente connessa al miglioramento aziendale nel rispetto delle norme di settore, si propone un indice UT pari allo 0,60 mq/mq., definendo delle ulteriori prestazioni ambientali tese a garantire un idoneo grado di sostenibilità all'intero complesso.

Considerato

Vista la proposta presentata dalla azienda Co.P.U.A. Soc. Agr. Coop. per il potenziamento dell'allevamento avicolo esistente in Via S. Giovannino (Scheda AL-3), nel valutare la proposta di modifica dello strumento urbanistico vigente si assume il fatto che:

- la richiesta di variante è stata espressa da una azienda agricola che svolge attività di allevamento insediata in territorio agricolo, con l'intenzione di ampliare e razionalizzare l'attività, così da radicarne la presenza nel territorio comunale;
- l'ubicazione è in un ambito ad alta vocazione produttiva agricola, ossia in quella parte del territorio rurale caratterizzata da ordinari vincoli di tutela ambientale e particolarmente idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. L'area è anche inclusa nelle "Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione" di cui all'art. 3.21B. del PTCP;
- l'area è in posizione di idonea accessibilità rispetto al sistema principale della mobilità (Via Emilia – Via Reda) ed al contempo a distanza da centri abitati;
- le valutazioni formulate nel documento di Valsat evidenziano che la modifica consente di perseguire delle miglurie sotto l'aspetto ambientale;
- il medesimo elaborato, nell'esaminare il sistema dei vincoli e le condizioni di sicurezza territoriale, non segnala né la presenza né l'insorgenza di particolari criticità in relazione alle previsioni, riscontrando una situazione di complessiva compatibilità;
- il progetto di variante urbanistica riserva la nuova possibilità di ampliamento unicamente quale organica integrazione dell'attività esistente;
- in occasione della recente modifica al "Regolamento comunale di Igiene, Sanità pubblica e Veterinaria" (approvato con atto di C.C. n.° 160 del 25.06.2012 - Prot. Gen. 24773 del 28.06.2012) l'ente competente AUSL, con nota del 23/05/2012 Prot. n. 39230 (assunta agli atti del Comune con Prot. Gen. n. 0019873 del 28/05/2012), si è espressa con parere favorevole riportato sia in relazione alla modifica di ordine generale per l'Art. 93 "Nuovi allevamenti industriali o interaziendali" del regolamento stesso, sia in riferimento al caso specifico.

Inoltre, posto che la gran parte della pianura comunale è individuata come "Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione" e, in base all'art. 3.21.B comma 7 lettera c) del PTCP l'attività di allevamento in forma intensiva è consentita in tali luoghi qualora non sia di

nuovo impianto, ne discende che questo ambito territoriale è indisponibile ad accogliere nuovi insediamenti e, pertanto, le possibilità di sviluppo per tale tipologie di attività sono ipotizzabili esclusivamente nella forma di ampliamenti dei complessi esistenti, già disciplinati da apposite schede di PRG.

Entro il perimetro di scheda, in posizione marginale ed in fascia di rispetto stradale vicinale, si trova un edificio rurale parzialmente demolito classificato dal PSC vigente come “Edifici di valore culturale - testimoniale” Art. 11.7. Viene prevista la possibilità di spostare il fabbricato rurale in altro sito all'interno del perimetro di scheda, pur mantenendone il volume accertato e la caratteristica di fabbricato rurale.

L'ampliamento in ipotesi, per trovare attuazione, sarà soggetto nella successiva fase di autorizzazione del progetto edilizio, alle dovute procedure di valutazione di impatto ambientale (screening e/o VIA) e di autorizzazione integrata ambientale (AIA), che esamineranno nel dettaglio i vari aspetti specialistici e di dettaglio progettuale;

Dato atto di quanto sopra, è intenzione dell'A.C.:

- in via generale, valorizzare le strutture produttive esistenti che presentino adeguati livelli di coerenza con l'ordinato assetto e uso del territorio, ricercandone il congruo grado di protezione ambientale e di compatibilità insediativa, nell'ottica di uno sviluppo sostenibile;
- per la specifica area in oggetto, favorire il consolidamento e lo sviluppo dell'attività anche in termini di possibilità insediative, nel rispetto dei criteri di cui al punto precedente.

Richiamato il fatto che:

- la presente variante al PRG non interferisce con le altre procedure di varianti urbanistiche adottate ed attualmente non ancora giunte all'approvazione, in specifico:
 - Variante al PRG n. 62 – Aree pubbliche ed altre modifiche minori – ADOZIONE (atto di C.C. n. 116 del 23.04.2012).
 - Variante al PRG n. 66 - Scheda di PRG n. 80 “Area di Via Piero della Francesca 2” Sub ambito A2” – ADOZIONE (atto di C.C. n. 244 del 26.09.2012)
- La previsione di variante è conforme con la zonizzazione acustica del territorio del “Piano di classificazione acustica comunale” approvato con atto C.C. n. 3967/235 del 02.10.2008 e s.m.i., in base a quanto valutato dalla Valsat.

Dati urbanistici

Il PRG vigente classifica la scheda in oggetto come zona D ai sensi del D.M. 1444/68.

Il nuovo indice di progetto pari a 0,60 mq/mq applicato alla superficie territoriale (ST) del comparto, genera un potenzialità massima pari a mq. 19.840.

Posto che attualmente nel lotto è realizzata una SUL pari a mq. 6.859 (d) , la differenza [(c - d)] è pari a mq. 12.981 di SUL e rappresenta la nuova potenzialità disponibile. Considerato ciò, cautelativamente, si assume l'incidenza sul dimensionamento produttivo pari a mq.13.000.

Pertanto, si evidenzia che i valori cui si dovrà fare riferimento in sede di approvazione di Varianti al PRG per il dimensionamento produttivo residuo è pari a **mq. 21.682** (mq. 34.682 - mq. 13.000) .

Elaborati

Il presente provvedimento urbanistico, denominato:

VARIANTE AL PRG N. 65
SCHEDA AL-3 “Area di Via S. Giovannino” – ADOZIONE -

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

è costituito dai seguenti elaborati:

- **RELAZIONE TECNICA e VARIAZIONI GRAFICO-NORMATIVE** (*Allegato A*)
- **RAPPORTO AMBIENTALE DI VAS-VALSAT** (*Allegato B*)
- **RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA E SISMICA** (*Allegato C*)
- **RELAZIONE GEOFISICA** (*Allegato D*)

Pareri:

La modifica esposta in precedenza è stata sottoposta all'esame dei seguenti organi ed enti:

- **Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio:** parere favorevole espresso nella seduta del 20.09.2012 ;
- **Commissione consiliare III Ambiente e Assetto del Territorio Comune di Faenza:** parere favorevole del 2.10.2012 ;
- **AUSL:** parere favorevole del 23/05/2012 Prot. n. 39230 (acquisito agli atti del Comune con Prot. Gen. n. 0019873 del 28/05/2012.

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;

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. 65
SCHEMA AL-3 "Area di Via S. Giovannino"**

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

- **RELAZIONE TECNICA e VARIAZIONI GRAFICO-NORMATIVE** (*Allegato A*)
- **RAPPORTO AMBIENTALE DI VAS-VALSAT** (*Allegato B*)
- **RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA E SISMICA** (*Allegato C*)
- **RELAZIONE GEOFISICA** (*Allegato D*)

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

- Tav. P3 - Schede normative di Attuazione: Scheda AL-3 "Area di Via S. Giovannino".

- 3) Dare atto che prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dovranno essere acquisiti i pareri dei diversi Enti ed Uffici competenti, in particolare, AUSL, ARPA, Comune di Faenza Settore Lavori Pubblici, Provincia di Ravenna, Consorzio di Bonifica;
- 4) Fare riserva di trasmettere, contestualmente al deposito, copia della variante urbanistica in oggetto alla Giunta Provinciale ai sensi dell'art. 15 – comma 5 – L.R. n. 47/78, dando atto che le previsioni in esso contenute rientrano nei limiti di cui al punto 4, lettera c) dell'art. 15 della L.R. n. 47/78 e s.s.m. La Giunta provinciale è chiamata inoltre ad esprimersi ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20/00 in ordine alla applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs 03.04.2006 n° 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i. (VAS) ed in merito al parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 30.10.2008 n. 19 "Norme per la riduzione del rischio sismico";
- 5) Dare atto che con riferimento al "Regolamento per l'applicazione degli incentivi" per la redazione degli atti di pianificazione di cui all'art. 13 della L.144/99 e s.s.m., approvato dalla Giunta Comunale l'1.08.2000 con atto n.4490/397, il progetto urbanistico di cui alla presente deliberazione, è stato redatto dal seguente gruppo di progettazione:
 - Arch. Ennio Nonni (*progettista*)
 - Arch. Daniele Babalini (*responsabile del procedimento*)
 - Arch. Laghi Silvia, Geom. Daniele Bernabei, Geom. Cinzia Neri (*collaboratori*).

L'importo della parcella, ridotta ai sensi del succitato regolamento, ammonta a circa Euro 6.000 ed è previsto nel Bilancio 2012 e nel Pluriennale 2012/2014 e la relativa ripartizione, dopo aver acquisito il necessario visto di conformità da parte dell'Ordine Professionale competente, verrà definita, unitamente all'eventuale inclusione di altri dipendenti del Settore Territorio con funzioni marginali rispetto all'oggetto, con determinazione dirigenziale;

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

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

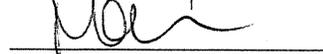
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO:

Arch. Daniele Babalini



IL DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO

Arch. Ennio Nonni

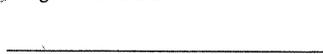


IL DIRIGENTE SETTORE FINANZIARIO

Dr.ssa Cristina Randi



IL REONSABILE 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.

OGGETTO: Variante al PRG n. 65 - Scheda di PRG AL-3 "Area di Via S. Giovannino" - ADOZIONE

Ass. MAMMINI: "Qui si tratta di una scheda di allevamento del nostro PRG, situata in Via S. Giovannino, dove vi è tuttora un allevamento di polli da uova, si tratta di una scheda della superficie di 3,3 ha circa. Ad oggi è occupata da due edifici che occupano 6.800 mq, quindi vanno ad occupare un indice di 0,2 mq su mq circa.

Vi è la richiesta della cooperativa che gestisce l'azienda di ampliare l'attività in quel sito. E' uno dei pochissimi siti che il nostro PRG prevede per l'uso di allevamento, la nostra Amministrazione ha valutato positivamente questa richiesta, considerando che l'allevamento esistente, utilizzando tecnologie molto all'avanguardia, non crea problemi di coabitazione con i territori vicini, non crea problemi di mosche, non crea problemi di odore, né di polveri.

La variazione della scheda al PRG porterà ad avere un indice di 0,60 che permetterà di costruire altre due strutture delle medesime dimensioni, divise su due piani. La potenzialità dell'allevamento passerà da circa 95.000 galline a circa 280/300.000 galline. Ovviamente l'allevamento dovrà essere autorizzato con un'AIA provinciale (autorizzazione integrata ambientale) che disciplinerà tutte le questioni tecniche dell'allevamento.

Noi in passato in questo Consiglio Comunale avevamo già deliberato una modifica al regolamento di igiene che dava la possibilità, su parere vincolante dell'ASL, di andare a ridurre le distanze dai confini di proprietà dai 30 mt fino ai 20 mt, uniformandole alle distanze minime per gli allevamenti dai confini di zonizzazione.

Il progetto presentatoci dall'Amministrazione va a rispettare queste distanze.

Nella scheda vi è la presenza anche di un edificio di valore culturale, testimoniale, che di fatto è un rudere e si trova in fascia di rispetto stradale. Nell'intervento è prevista la sua demolizione e fedele ricostruzione fuori dalla fascia di rispetto stradale.

Gli edifici avranno un'altezza massima di 7 mt, quindi non avranno un impatto paesaggistico rilevante, dovranno essere minimizzati i prelievi di acqua dalla falda, è una delle condizioni per questa variante, dovrà essere garantito il 30% di energia elettrica da fonti rinnovabili, realizzata in loco, quindi con coperture di fatto fotovoltaiche, dovrà essere realizzata una fascia di rispetto su tutto il confine della scheda di verde boscato, non deve essere ridotta oltre il 30% dell'area perimetrata la permeabilità dei suoli, ma essendo l'edificazione che va a sviluppare la superficie utile territoriale su due piani non andiamo ad occupare moltissima area.

L'accesso al comparto è dal passo carraio esistente che va a collegarsi sulla Via S. Giovannino.

Oggi adottiamo questa variante, se il Consiglio lo vorrà, dopo di che verrà pubblicata, sarà aperto il periodo delle osservazioni e torneremo in Consiglio Comunale per l'eventuale approvazione."

Nessuno avendo chiesto la parola, il **Presidente** nomina a scrutatori i Conss. 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

Voti contrari n. 2 Fatti Sentire

Astenuti n. 4 PDL
La tua Faenza-UDC.

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

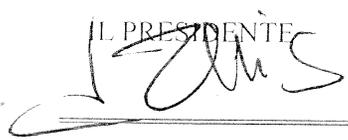
Consiglieri presenti n. 26 + Sindaco; votanti n. 27;

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

Voti contrari n. 2 Fatti Sentire

Astenuti n. 4 PDL
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. 39768, anno 2012.

