

Prot. - 4025



Faenza, 23 settembre 2009

Provincia di Ravenna
PG - ARCHIVIO GENERALE

2009/0080058
del 28/09/2009

Classificazione: 08-02-01

2009-1-0

Comune di
Faenza



Premio Europa 1968

Oggetto: **Osservazione** alla “Variante normativa al PTCP della Provincia di Ravenna in materia di commercio al dettaglio. Definizione del nuovo Range di variazione per la programmazione delle grandi strutture commerciali ai sensi della delibera di consiglio regionale n. 1410 del 29/02/2000 e prescrizioni, direttive ed indirizzi per la pianificazione commerciale comunale” di cui alla Deliberazione del Consiglio Provinciale n.72 del 7.07.2009, come integrata dalla Deliberazione del Consiglio Provinciale n.82 del 28.07.2009. **Area commerciale integrata ex Distilleria Neri**

Alla Provincia di Ravenna
Ufficio Relazioni con il pubblico
Piazza caduti della Libertà 2/4
Ravenna

A seguito dell'avvenuta adozione della variante di cui all'oggetto, il sottoscritto Dott. Claudio Facchini in qualità di Dirigente Capo Settore Sviluppo Economico del Comune di Faenza

Presa visione

Della documentazione e degli elaborati relativi alla variante di cui all'oggetto formula ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 c.6 della LR 20/2000 la seguente osservazione.

Premesso che

- L'area Neri è classificata come “area commerciale integrata” dal PTCP della Provincia di Ravenna del 2006 per totali mq.4500 di superficie di vendita (mq.1800 alimentari derivanti dal trasferimento del “Conad Filanda” esercizio classificato media struttura alimentare di mq.1200 esistenti in Via Ravegnana con ampliamento di mq.600 e mq.2700 complessivi non alimentari con alcune medie strutture + esercizi di vicinato);
- Il piano di riqualificazione urbana dell'area Neri in variante al PRG è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale di Faenza n.536 del 21.12.2004 al cui interno era prevista “un'area commerciale integrata di livello inferiore” e che tale piano è stato oggetto di approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.352 del 9.11.2006;
- La normativa regionale sulle aree commerciali integrate è stata modificata nel 2005 (delibera 653/2005) per evitare che sorgessero aree commerciali integrate costituite da diverse medie strutture fuori da ogni pianificazione provinciale e senza rispettare i parcheggi e gli standard previsti in modo unitario e congiunto per i centri commerciali e le grandi strutture di vendita;
- La delibera del Consiglio regionale n.653/2005 fa salvi i progetti di insediamenti commerciali già presentati presso le amministrazioni comunali alla data di entrata in

vigore della delibera 653/2005, che, pertanto, concludono l'iter approvativo secondo le previgenti disposizioni;

- La delibera del Consiglio Comunale di Faenza n.218 del 26.09.2008 recante "Conferenza di Pianificazione per la definizione del nuovo range di variazione 2007 – 2011 in variante al PTCP per le grandi superfici di vendita – indirizzi per la pianificazione nel comune di Faenza" ha esplicitato la volontà dell'Amministrazione comunale di Faenza di ampliare la superficie commerciale al dettaglio dell'area commerciale integrata ex Neri da mq. 4500 fino a complessivi mq.7200 (+ mq.700 alimentare e + mq. 2000 non alimentare);
- La delibera del Consiglio Comunale di Faenza n.218 del 26.09.2008 recante "Conferenza di Pianificazione per la definizione del nuovo range di variazione 2007 – 2011 in variante al PTCP per le grandi superfici di vendita – indirizzi per la pianificazione nel comune di Faenza" è stata consegnata all'Amministrazione Provinciale di Ravenna e recepita in seno all'istruttoria espletata dalla conferenza di pianificazione indetta per addivenire alla variante di cui all'oggetto;
- Non risultano elementi ostativi o rilievi presentati in sede di conferenza di pianificazione sull'indirizzo del Consiglio Comunale di Faenza di ampliamento dell'area commerciale integrata ex Neri;
- Fino a mq.5000 di superficie complessiva di vendita l'intervento commerciale non viene considerato sovracomunale, per cui non costituisce elemento di competenza per il PTCP;
- Il Comune di Faenza ha approvato con delibera del Consiglio Comunale n.326 del 11.12.2008 una nuova regolamentazione ("criteri") delle medie strutture di vendita improntata alla liberalizzazione del rilascio delle autorizzazioni per medie strutture, fermo stando il rispetto della normativa urbanistica edilizia e le dotazioni pertinenziali e gli standard pubblici;
- Con il trasferimento della media struttura alimentare si assisterebbe di fatto ad una cessazione di una media struttura alimentare (supermercato) di mq.1200 e all'attivazione nella stessa zona di una media struttura di mq.2500 con ampliamento effettivo di soli 1300 mq. di alimentare come nuovo impatto sulla rete distributiva faentina;
- Sulla base di questi elementi e tenuto conto da un punto di vista sostanziale della cessazione del supermercato esistente nelle immediate vicinanze del sito in questione, l'area commerciale integrata "ex Neri" risulterebbe non gestibile a livello autorizzativo esclusivo comunale per soli mq.1000;
- La variante al PTCP in oggetto non risulta aver recepito in modo esplicito l'indirizzo dell'Amministrazione comunale di Faenza di ampliare l'area commerciale integrata ex Neri fino a complessivi mq.7200;
- L'area indicata è soggetta ad una complessa trasformazione urbanistica dove gli interventi previsti spaziano dalle infrastrutture viarie alla riqualificazione edilizia del comparto con dismissione della distilleria e contestuale risanamento ambientale;
- Il Piano di riqualificazione urbana area ex Distillerie Neri è un Piano estremamente complesso e articolato che si caratterizza per una potenzialità commerciale di Sul al dettaglio di mq.9390 e che gli standard e i parcheggi pertinenziali risultano ampiamente soddisfatti e in consistente esubero rispetto alla superficie di vendita del piano adottato;
- Tali dotazioni di spazi attrezzati a parcheggio, come anche l'assetto viario già definito in ambito comunale, rende sostenibile l'ulteriore incremento di superficie di vendita deliberato dal Consiglio Comunale di Faenza;

- Il Comune di Faenza, sulla base del PTCP vigente, ha già provveduto ad autorizzare le medie strutture previste nell'area commerciale integrata ex Neri per un ammontare complessivo di mq. 4500;
- L'ampliamento di superficie commerciale al dettaglio richiesto, valutato nell'ambito della complessità dell'intervento di riqualificazione proposto che investe aspetti di diversa natura (infrastrutturale, ambientale, viabile, residenziale, edilizi ed architettonici, ecc.) costituisce una variazione non sostanziale rispetto all'assetto della rete distributiva commerciale e urbanistica del Comune di Faenza

**tutto ciò premesso
si formula la seguente osservazione**

Dopo il p.11 dell'art. 8.6 Disposizioni in materia di insediamenti commerciali della variante normativa al PTCP, si chiede di recepire: **“L'area commerciale integrata ex distilleria Neri, di cui al piano particolareggiato di riqualificazione urbana adottato dal Consiglio Comunale di Faenza in data 21.12.2004 e autorizzata in base al D.Lgs. 114/1998 e alla LR 14/1999 alla data di approvazione delle presenti disposizioni, può essere oggetto di ampliamento fino a complessivi mq.7200 (di cui mq.2500 per media struttura alimentare e complessivi mq. 4700 del settore non alimentare autorizzabili sia come medie strutture che utilizzabili come esercizi di vicinato). Le disposizioni di cui ai precedenti commi 5, 6, 7, 8, 9, 10 non trovano applicazione e le procedure autorizzative saranno riferite agli interventi realizzativi delle singole unità edilizie”.**

Confidando in un positivo accoglimento della presente osservazione, si porgono distinti saluti.

IL DIRIGENTE
CAPO SETTORE SVILUPPO ECONOMICO
(Claudio Facchini)

