

Coster

N. 47420 Prot. Gen.

N. 41 Prot. Verb.

/eg



COMUNE DI RAVENNA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

1^a CONVOCAZIONE

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO

**PIANO URBANISTICO IN ATTUAZIONE DEL PUE DI VIA TEODORICO VARIANTE AL III
STRALCIO LOCALITA': RAVENNA**

L'anno **2014** il giorno **tre** del mese di **Aprile** alle ore **15:55**

nella sala delle adunanze della sede comunale; in seguito a diramazione di appositi inviti, notificati nelle forme di legge e/o regolamento, si è adunato il Consiglio Comunale.

Assume la presidenza la Sig.ra **MOLDUCCI LIVIA**, Presidente del Consiglio

Assiste il **DOTT. NERI PAOLO**, Segretario Generale

Al momento della votazione dell'atto in oggetto, risultano presenti:

Presente		Presente	
S	MATTEUCCI FABRIZIO – Sindaco	S	PERINI DANIELE
S	ANCARANI ALBERTO	S	RAVAIOLI ROBERTO
S	ANCISI ALVARO	S	RICCI SARAH
N	BALDINI FRANCESCO	S	RUBBOLI DIEGO
N	BALDRATI IDIO	S	SANTARELLA FRANCESCA
S	BARATTONI ALESSANDRO	S	SAVORELLI SILVIA
S	BARONCINI GIANANDREA	S	SBARAGLIA FABIO
S	BRUNELLI VALENTINA	S	STAMPA SIRIO
N	BUCCI MAURIZIO	S	STROCCHI PATRIZIA
S	BUONOCORE DAVIDE	S	TARRONI ANDREA
S	CAVICCHIOLI MATTEO	N	VANDINI PIETRO
S	DI MARTINO DENIS	S	ZAMPIGA ANTONIO
S	FOSCHINI NEREO		
S	FUSSI ALBERTO		
S	GATTI LORENZO		
N	GRANDI NICOLA		
S	GUERRA PAOLO		
S	LIPPI BENEDETTA		
S	MANTOVANI MARIELLA		
N	MINZONI RAOUL		
S	MOLDUCCI LIVIA		

sono presenti altresì, senza diritto di voto, i seguenti consiglieri aggiunti:

S	DIOP ABDOULAYE
N	SULEMANSKI MEHO

La Giunta Comunale sottopone all'esame del Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione:

Premesso che:

- l'area interessata dal progetto di variante dello Stralcio III del Piano Particolareggiato (P.P.), di proprietà della Iter immobiliare s.c.r.l. (lotto stralcio IIIa) e dei privati Mazzotti Nino e Mazzotti Mario (lotto stralcio IIIb), costituisce l'ultimo lotto di intervento del Piano Particolareggiato di iniziativa privata – PUE di via Antico Squero, oggi da ultimare.
- Il progetto di completamento del Piano Particolareggiato presentato propone i seguenti elementi di novità rispetto al PUE approvato:
 - La modifica delle destinazioni d'uso a favore della residenza, dettata dall'esigenza di adeguare la fattibilità del complesso alle mutate condizioni socio-economiche del contesto. Gli usi sono articolati sulla base di quanto disciplinato dall'art. VI.2 comma 6) (zone C1.1) del PRG '93: residenza libera (50%), residenza convenzionata (25%), residenza sovvenzionata (5%), terziario (10%);
 - la riduzione del carico insediativo ammesso, pari al 10% della Su ammessa;
 - la proposta di un edificio sviluppato in altezza fino a 40 metri, con aree a terra libere di maggiore dimensione.
- L'ambito di intervento del presente stralcio comprende una superficie fondiaria pari a mq.4.064 (mappali 1665 e 289) e aree a verde pubblico sulle quali sono previsti interventi di sistemazione (mapp. 1667 e 1669).

Dato atto che:

- L'area interessata dal progetto ricade nel P.P. di iniziativa privata approvato dall'Amministrazione Comunale di Ravenna e stipulato con atto del Notaio Ernesto Zambianchi in data 05/02/1982 (Repertorio n. 46491, Matrice n. 2356).
In data 04/09/1991 è stata stipulata una Variante alla convenzione generale (con atto del Notaio Eraldo Scarano, Repertorio n. 45653, Raccolta n. 6970).
Infine in data 11/03/1999 è stata stipulata la convenzione per l'attuazione del II stralcio (con atto del Notaio Eraldo Scarano, Repertorio n. 87453, Raccolta n. 14893).
- L'area interessata dal progetto risulta così classificata dagli strumenti urbanistici vigenti:
 - PSC:** - L'Ambito ricade in Darsena di città, disciplinata dall'art.101.
In particolare la norma prevede la possibilità di incremento dell'altezza max fino a 40 mt per gli edifici sul water-front.
 - RUE:** - L'ambito ricade nel perimetro della Darsena (attuazione unitaria indiretta), ed è disciplinato dal RUE come "tessuto a morfologia autonoma soggetto a PUE pregresso", art. VI.40; vale la disciplina pregressa (PUA approvato) salvo quanto disciplinato dall'Art. I.11;
 - POC:** - L'Ambito ricade in Darsena di città, disciplinata al TITOLO 3° - I POC TEMATICI, Art.52, comma 14 – *Variante PRU Darsena*: l'articolo conferma i contenuti dell'art.VI.5 del prg'93 nonché le finalità dell'art.101 del PSC. Il **PRG '93** individuava l'area all'interno della Darsena di città (Zona C3.2), disciplinata dall'art. VI.5, comma 7, con rimando alle alternative dell'art. VI.2 (zone C1.1) di cui il progetto presentato si avvale del comma 6.
- Visto quanto sopra, il PUE risulta attuabile con la seguente procedura:
 - VARIANTE AL PUA** sulla base del comma 14 dell'art 52 del POC approvato, a conferma di quanto già previsto dal PRG '93, fino all'approvazione del POC Tematico Darsena.
 - VARIANTE AL PRU** per la maggiore altezza dell'edificio (> 16,50) in anticipazione del POC tematico, nei limiti massimi individuati dal PSC (H max fino 40 metri).Non sono in ogni caso derogabili i parametri di Visuale libera, di dotazioni standard pubblici in ragione degli usi e comunque fino alla quota prevista dal PRG '93.

Visto il progetto, allegato parte integrante e sostanziale al presente atto, costituito dai seguenti elaborati tecnici:

- a) Relazione illustrativa e Norme tecniche di Attuazione;
- b) Illuminazione pubblica - Relazione tecnica;
- c) Relazione del verde;
- d) Inserimento ambientale e studi volumetrici.
- e) Tavola 1- Inquadramento territoriale;
- f) Tavola 2- Stato di fatto;
- g) Tavola 3- Progetto - destinazioni urbanistiche;
- h) Tavola 4- Progetto - Regole edilizie;
- i) Tavola 5- Progetto: Planimetria generale e profili;
- j) Tavola 6 - Progetto: Tipologie edilizie illustrative;
- k) Tavola 7 - Progetto: localizzazione indicativa delle destinazioni d'uso;
- l) Tavola 8- Progetto: Sistemazioni area esterna;
- m) Tavola 9.1- Progetto: tavola del verde – stato attuale;
- n) Tavola 9.2- Progetto: tavola del verde – progetto alberature;
- o) Tavola 9.3- Progetto: tavola del verde – abbattimenti e piantumazioni;
- p) Tavola 11- planimetria rete Enel;
- q) Tavola 12- planimetria rete idrica;
- r) Tavola 13- planimetria rete gas;
- s) Tavola 14- planimetria rete fognatura bianca;
- t) Tavola 15- planimetria rete fognatura nera;
- u) Tavola 16- planimetria rete pubblica illuminazione;
- v) bozza di convenzione
- w) Valutazione clima acustico – relazione tecnica (PG.9015/2011)
- x) Valutazione clima acustico – relazione tecnica - integrazioni (PG.80242/2011)
- y) Relazione geologica (PG.9015/2011)
- z) Relazione geologica integrativa (PG.9015/2011)

così come citati nell'Avviso di pubblicazione allegato parte integrante e sostanziale al presente atto, redatto ai sensi dell'art. 18 delle "Regole tecniche per la gestione dell'Albo Pretorio "on-line" approvate con atto di G.C. PG n. 132792/PV n. 680 del 28/12/2010";

Dato atto inoltre che:

- Il progetto è stato presentato in data 18/02/2010 (PG. 16474/2010).

- con delibera n.86069/379 del 3 agosto 2010 la Giunta Comunale ha autorizzato la "Presentazione del PROGETTO URBANISTICO IN ATTUAZIONE DEL PUE DI VIA TEODORICO-VIA ANTICO SQUERO, VARIANTE AL III STRALCIO";

- In data 28/01/2011 (PG. 9015/2011) sono stato presentati gli elaborati per l'avvio dell'istruttoria.

- In data 1 marzo 2011 si è svolta la Conferenza dei servizi per l'espressione del parere di competenza dei Servizi e degli enti convocati

- il progetto è stato esaminata dalla CQAP, nella seduta del 25/10/2010, che ha espresso il seguente parere:

La Commissione, dopo aver ascoltato la relazione dell'Arch. Gamberini, esamina la pratica per il progetto urbanistico in attuazione di PUE di via Teodorico variante terzo stralcio via Antico Squero Ravenna.

La CQAP esprime parere favorevole riconoscendo la capacità del progetto urbano di integrarsi con il sistema delle preesistenza e della futura darsena di città. Si prescrive tuttavia una maggiore assimilazione del corsello privato parallelo alla via A.Squero al sistema delle pavimentazioni del podio di accesso dalla stessa via e un arretramento del volume relativo alla stralcio 3B, con aumento di altezza per cercare una maggiore integrazione con il profilo dell' attacco a terra dello stralcio 3°.

La CQAP gradirebbe rivedere il progetto in fase di presentazione del permesso di costruire.

- Il progetto di PUA è stato modificato e adeguato sulla base dei pareri espressi negli elaborati presentati il 29 luglio 2011 (PG.80242/2011), integrati in data 17/08/2011 (PG.85529/2011, integrazioni clima acustico);

Sul progetto hanno espresso parere i seguenti enti/servizi comunali:

- Area infrastrutture civili: servizio Pianificazione mobilità, in data 9/2/2011;
- Hera: in data 28/2/2011, in data 27/1/2012 (ns.PG.11124/2012 del 2/2/2012)
- Arpa: in data 10/3/2011, in data 3/8/2011 (loro PG. 88298 /2011)
- Ausl: in data 8/3/2011 (ns.PG.23483/2011)
- Area infrastrutture civili: servizio strade: in data 9/3/2011
- Servizio Ambiente: in sede di conferenza dei servizi

- In data 10/07/2012 (PG. 77707/2012) sono stati presentati gli elaborati definitivi per il deposito:

Il Piano è stato depositato all'Albo Pretorio dal 20/07/2012 al 17/09/2012 e non sono pervenute osservazioni.

- La Giunta Provinciale di Ravenna si è espressa con delibera n.388/2012 del 28/12/2012 in merito alle proprie competenze, deliberando quanto segue:

CHE ai sensi dell' art. 35 L.R. n° 20/ 2000 e s. m. e i., in ordine allo strumento urbanistico in oggetto, e limitatamente alle sole previsioni contenute nello stesso, venga formulata la seguente osservazione:

- 1) *Si chiede all' Amministrazione Comunale di dare riscontro, in sede di approvazione della variante al Piano in oggetto, agli indirizzi contenuti nella variante alle NTA del PTCP per effetto della approvazione del Piano di Azione per l' Energia e lo sviluppo sostenibile;*
- 2) *Si chiede all'Amministrazione Comunale di dare riscontro in sede di approvazione del presente progetto urbanistico in attuazione di PUE di via Teodorico – Variante terzo stralcio – delle condizioni di sostenibilità ambientale indicate nel parere di ARPA sopra citato;*

CHE, relativamente alle disposizioni dettate dall'art.5 della L.R.20/2000, sulla base della dichiarazione del Comune di Ravenna di cui al Prot. 97531 del 19.12.2012 la presente Variante rientra nelle condizioni di esclusione della procedura di VAS/Valsat di cui all'art.5 c.5 della L.R. 20/2000.

CHE, 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, si esprima parere favorevole alle condizioni espresse dal Settore Ambiente e Territorio della Provincia riportate nel "Constatato" della presente relazione istruttoria.

Evidenziato che:

- le prescrizioni/osservazioni contenute nella delibera della Giunta Provinciale sopracitata sono state recepite nelle nta del PUA quali prescrizioni per la fase esecutiva del piano;
- la presente variante al pua vigente rientra nelle condizioni di esclusione della procedura di VAS/Valsat di cui all'art.5 c.5 della L.R.20/2000;
- con nota del 8/01/2013 (NS. PG.3212/2013 del 9/1/2013) è stata comunicata la richiesta di volturazione a seguito del nuovo assetto proprietario;
- in data 23 dicembre 2013 sono stati presentati gli elaborati definitivi (PG. 156858/2013);
- sul progetto si è espresso il Consiglio territoriale Area n.3 Darsena, ai sensi dell'art.30 e 35 lett h) del regolamento vigente, con Parere Favorevole, in data 11/02/2014 (PG.18156/2014);

DATO ATTO CHE la presente deliberazione non presenta oneri finanziari a carico dell'Ente;

DATO ATTO CHE si è provveduto alla pubblicazione prevista dall'art.39 del D. Lgs.33/2013 nell'apposita sezione del Comune;

Tutto ciò premesso e considerato

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Visti la L.R. 20/2000 e s.m.i. ed il Piano Operativo Comunale vigente;
- Visto il parere della C.C.A.T., che in data 19/3/2014 si è espressa con voto favorevole a maggioranza;
- Visti gli allegati pareri di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Servizio Gestione Urbanistica ed ERP e di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, in ottemperanza all'art.49 del D. Lgs. n.267/2000;
- Richiamata la propria competenza ai sensi dell'art. 42 comma 2), lett. b del D. Lgs. n.267 del 18.08.2000;

Udita l'esposizione del relatore

DELIBERA

1) di approvare il PIANO URBANISTICO IN ATTUAZIONE DEL PUE DI VIA TEODORICO - VARIANTE AL III STRALCIO, allegato parte integrante e sostanziale al presente atto, costituito dai seguenti elaborati tecnici:

- a) Relazione illustrativa e Norme tecniche di Attuazione;
- b) Illuminazione pubblica - Relazione tecnica;
- c) Relazione del verde;
- d) Inserimento ambientale e studi volumetrici.
- e) Tavola 1- Inquadramento territoriale;
- f) Tavola 2- Stato di fatto;
- g) Tavola 3- Progetto - destinazioni urbanistiche;
- h) Tavola 4- Progetto - Regole edilizie;
- i) Tavola 5- Progetto: Planimetria generale e profili;
- j) Tavola 6 - Progetto: Tipologie edilizie illustrative;
- k) Tavola 7 - Progetto: localizzazione indicativa delle destinazioni d'uso;
- l) Tavola 8- Progetto: Sistemazioni area esterna;
- m) Tavola 9.1- Progetto: tavola del verde – stato attuale;
- n) Tavola 9.2- Progetto: tavola del verde – progetto alberature;
- o) Tavola 9.3- Progetto: tavola del verde – abbattimenti e piantumazioni;
- p) Tavola 11- planimetria rete Enel;
- q) Tavola 12- planimetria rete idrica;
- r) Tavola 13- planimetria rete gas;
- s) Tavola 14- planimetria rete fognatura bianca;
- t) Tavola 15- planimetria rete fognatura nera;
- u) Tavola 16- planimetria rete pubblica illuminazione;
- v) bozza di convenzione
- w) Valutazione clima acustico – relazione tecnica (PG.9015/2011)
- x) Valutazione clima acustico – relazione tecnica - integrazioni (PG.80242/2011)
- y) Relazione geologica (PG.9015/2011)
- z) Relazione geologica integrativa (PG.9015/2011)

così come citati nell'Avviso di pubblicazione allegato parte integrante e sostanziale al presente atto, redatto ai sensi dell'art. 18 delle "Regole tecniche per la gestione dell'Albo Pretorio "on-line" approvate con atto di G.C. PG n. 132792/PV n. 680 del 28/12/2010";

2) di dare atto che la presente delibera non comporta oneri finanziari per l'Amministrazione comunale;

3) di dare atto che si è provveduto alla pubblicazione prevista dall'art.39 del D. Lgs.33/2013 nell'apposita sezione del Comune.

Il Presidente apre la discussione:

OMISSIS

Ultimata la quale, come evincesi dal verbale di seduta cui si fa espresso rinvio, nessuno più avendo chiesto la parola, si passa alla votazione in forma palese col seguente risultato:

CONSIGLIERI PRESENTI: **27**

VOTANTI: **23**

ASTENUTI: **4** RAVAIOLI ROBERTO (PRI) RICCI SARAH (S.E.L.) BUONOCORE DAVIDE (IDV) FUSSI ALBERTO (PRI)

VOTI FAVOREVOLI: **16**

VOTI CONTRARI: **7** (Forza Italia) (LEGA NORD)

(LISTA PER RA) (Movimento 5 stelle) (NCD)

Indi il presidente proclama l'esito della votazione per effetto della quale la presente proposta di deliberazione è approvata.

* * * * *

IL PRESIDENTE
F.to MOLDUCCI LIVIA

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT. NERI PAOLO

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata in copia il 17/04/2014 all'albo comunale ove rimarrà affissa per quindici giorni consecutivi.

Ravenna, 17/04/2014

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Paolo Neri

Trasmessa al Prefetto il

Per copia conforme all'originale.

Ravenna, 17/04/2014



p. **IL SEGRETARIO GENERALE**

ISTRUTTORE DIRETTIVO
AMM.VO - CONTABILE

Manfredo Dini

Esecutiva dal **12.8 APR. 2014** ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 del D.Lgs 18.08.2000 nr. 267

p. **IL SEGRETARIO GENERALE**
Dott. Paolo Neri

f.to Dini
