

N. 56590 Prot. Gen.

N. 31 Prot. Verb.

/



COMUNE DI RAVENNA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

1ª CONVOCAZIONE

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO

**APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL POC 2010-2015
ED AL RUE IN LOCALITA' GAMBELLARA VIA GALLETTI ABBIOSI, VIA DEL FABBRO,
AMBITO R27**

L'anno **2015** il giorno **sedici** del mese di **Aprile** alle ore **15:45**

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	
N	MATTEUCCI FABRIZIO – Sindaco	S	MORIGI ILARIA
S	ANCARANI ALBERTO	S	PERINI DANIELE
S	ANCISI ALVARO	S	RAVAIOLI ROBERTO
S	BALDINI FRANCESCO	S	RUBBOLI DIEGO
S	BALDRATI IDIO	S	SANTARELLA FRANCESCA
S	BARATTONI ALESSANDRO	S	SAVORELLI SILVIA
S	BARONCINI GIANANDREA	N	SBARAGLIA FABIO
N	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		
N	GATTI LORENZO		
N	GRANDI NICOLA		
N	GUERRA PAOLO		
S	LIPPI BENEDETTA		
S	MANTOVANI MARIELLA		
S	MINZONI RAOUL		
S	MOLDUCCI LIVIA		

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

N	HILA MIRELA
N	SULEMANSKI MEHO

Relatore l'Assessore a Urbanistica, Edilizia, Grandi Infrastrutture, Libero Asioli

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

Premesso che:

Il Progetto Urbanistico riguarda un'area inserita nel POC 2010-2015 per la quale sono definiti gli obiettivi e le criticità, gli usi e le quantità nella specifica scheda d'ambito R27, tra i quali:

Obiettivi:

- completamento dell'abitato e raccordo con la viabilità e localizzazione delle aree pubbliche di progetto a rafforzamento di quelle esistenti;

Criticità:

- laminazione da realizzare all'esterno del comparto

Standard e opere pubbliche:

- prolungamento della via Galletti Abbiosi e suo innesto. Aree a standard prevalentemente a parcheggio e in adiacenza a quelle esistenti

Usi residenziali e compatibili con la residenza come da Norma generale art. 23 del POC5

Il Progetto in argomento ottempera agli indirizzi dati e prevede:

- la realizzazione ed il completamento della via Galletti Abbiosi in raccordo con via del Fabbro;

- la realizzazione delle aree pubbliche di progetto Verde e Parcheggi a rafforzamento di quelle esistenti ed in aggiunta la sistemazione ed il miglioramento funzionale delle aree esistenti.

In particolare il progetto prevede:

- il parcheggio di standard pubblico, dislocato in posizione baricentrica rispetto al nuovo insediamento ed in continuità con le altre attrezzature pubbliche di progetto (verde) e con quelle esistenti (verde e parcheggio su via Gambellara) ;

- l'area di verde pubblico concepita come verde di quartiere; gli elementi progettuali ed i vincoli d'impianto urbanistico (fronti principali degli edifici , organizzazione del verde privato, tipologia comune delle recinzioni, accessibilità e sosta pertinenziale), tendono a promuovere e una continuità tra il verde pubblico e gli spazi privati.

- la sistemazione del parcheggio pubblico esistente ed il suo miglioramento complessivo dotandolo di maggiori posti auto, di spazi per la sosta autobus con panchine e rastrelliere per biciclette, mentre l'area verde verrà recintata ed attrezzata per lo sgambamento dei cani;

- l'esclusione dell'Ers in conformità all'ipotesi 1) prevista dalla Scheda di POC

- la realizzazione della vasca di laminazione in area agricola esterna al comparto.

Inoltre, il progetto propone l'inserimento all'interno del perimetro di intervento e della superficie di comparto di un'area edificata adiacente (mappale 36) soggetta ad intervento diretto a norma dell'art. VI.34 del RUE ed interessata da un edificio di valore tipologico documentario (scheda censimento: n.069.42), con indice fondiario pari a 0,70 mq/mq , al fine di preservare le caratteristiche dell'edificio, della sua area di pertinenza e del contesto in cui si inserisce.

Ritenuto di condividere le motivazioni e considerando che l'indice così integrato e redistribuito nella restante superficie dell'ambito comporta

- una variazione minima della SUC per ogni singolo lotto,
- contribuisce a generare ulteriore standard pubblico
- complessivamente l'Ut non supera i 0,24 mq/mq;

Che conseguentemente i dati quantitativi del progetto sono i seguenti:

St=10.283,11 mq+758,67 mq = 11.041,78 mq

S.c generata: 10.283,11 mqx0,20 mq/mq = 2056,62mq;

S.c consolidata: 758,67 mq x 0,70 mq/mq = 531,07

S.c. Totale: 2587,69 mq

Usi: 100% residenziale

Ut complessivo Ut= 0,23 mq/mq < 0,24 mq/mq massimo previsto per le aree di nuovo impianto

Superficie delle aree pubbliche di progetto:

Viabilità di progetto: 1198,26 mq

Aree verdi: 2023,13 mq

Parcheggio: 346,91 mq

Totale superficie destinata a Standard pubblici: 2370,04 mq > Ssmin=1897,64 mq.

Vasca di laminazione mq 1034,70

dato atto che tale proposta costituisce variante ai rispettivi strumenti urbanistici POC e RUE;

Che ai fini dell'approvazione del Progetto Urbanistico in variante e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, si è svolta la seguente procedura:

Con parere preliminare PG 107378/2012 , nella seduta del 22/10/2012 odg n. 7, è stato acquisito il parere della CQAP favorevole con prescrizioni

l'istanza è stata presentata in data 05/02/2013 con P.G. 15465/2013

In data 04/03/2013 , a norma dell'art. 16 co2 del POC 5 NTA , si è svolta la Conferenza preliminare all'istruttoria, il cui esito è stato comunicato al Soggetto Attuatore in data 11/3/2013 e contestualmente sono state richieste precisazioni, modifiche e integrazioni ai documenti presentati;

A norma dell'art. 15 comma 11 delle Norme di Attuazione del POC 5 il Soggetto attuatore ha presentato unitamente al PUA i documenti e gli elaborati relativi al progetto per le opere di urbanizzazione inerenti il comparto richiedendo l'esame degli stessi contestualmente al Progetto urbanistico.

Sulla base delle integrazioni prodotte in data 26/6/2013 PG 79683/2013 in data 03/7/2013 è stata convocata la Conferenza di Servizi per l'esame contestuale del PUA e del Progetto delle opere di Urbanizzazione.

In data 07/8/2013 si è svolta la prima seduta della Conferenza di Servizi, nell'ambito della quale sono state richieste modifiche ed integrazioni al progetto.

Contestualmente è stato richiesto parere al Consiglio territoriale che ha espresso parere favorevole in data 12/09/2013 con osservazioni che si riportano:

- a) carenza di una zona d'ombra importante data da un piccolo boschetto costituito da alberature di vario genere, atto ad ombreggiare un numero di panchine nonché un'area gioco per bambini, debitamente posizionati in funzione di un corretto orientamento;
- b) forte perplessità data dall'effettiva regolarità relativa all'esistenza di un accesso carrabile ad uso privato fruibile da un parcheggio pubblico.
- c) la commissione propone la realizzazione , nell'area verde di progetto o nell'area verde esistente fuori comparto, di un Dog Park dotato di servizi minimi indispensabili ad un corretto esercizio dell'area, quali : recinzione, fontana, kit per la pulizia igienica dell'area .

Il progetto integrato in data 09/10/2013 con PG 120967/2013 è stato oggetto di esame in seconda seduta di Conferenza di Servizi in data 12/11/2013, nell'ambito della quale sono stati rilasciati i pareri degli enti competenti e valutate le osservazioni espresse dal Consiglio territoriale.

a) nell'area sono stati inseriti tre Gelsi a ricordo ed in relazione ai tre esemplari monumentali presenti in un'area privata a Gambellara in prossimità, opportunamente distanziati da consentirne un idoneo accrescimento atti ad ombreggiare le sottostanti panchine; per quanto attiene la previsione di area giochi per bambini, il servizio Ambiente in sede di seconda conferenza ha ritenuto non necessaria la dotazione in quanto l'abitato è già provvisto in un'area limitrofa di parco giochi attrezzato, prediligendo invece la realizzazione dell'area Dog Park.

b) l'impianto urbanistico proposto tende a ridurre e concentrare gli spazi destinati alla mobilità carrabile (pubblica e privata) a vantaggio delle aree verdi pubbliche e di un miglior

rapporto tra edificato e spazi di relazione; anche al fine di consentire l'edificazione estensiva è previsto il nuovo accesso carrabile dall'area di parcheggio pubblico, in quanto non diversamente risolvibile, in conformità a quanto previsto dall'art. 13 co5 del POC 5 . Le norme di piano comunque prevedono in caso di accorpamento dei lotti 10 e 11 l'eliminazione di tale accesso.

c) accolta.

Con la medesima integrazione il Soggetto attuatore ha inoltre comunicato la vendita di alcune aree facenti parti del PUA , riservandosi il diritto di disporre della potenzialità edificatoria e di aver ricevuto mandato dagli acquirenti a predisporre e sottoscrivere il Progetto e tutti gli atti necessari all'attuazione dell'intervento.

Conseguentemente è stato chiesto di individuare tali aree marginali come verde privato senza potenzialità edificatoria.

In data 17/1/2014 con PG 7629/2014 il Soggetto Attuatore, viste anche la osservazione del Consiglio territoriale fatta propria della Conferenza, ha richiesto la possibilità di considerare le opere di sistemazione e completamento delle aree comunali opere di interesse generale esterne al comparto di intervento, chiedendone lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria U2;

Ritenendo le opere stesse di interesse generale tendenti al miglioramento complessivo delle aree già pubbliche, che verranno dotate di maggiori posti auto, di spazi per l'attesa e la sosta autobus con panchine e rastrelliere per biciclette, e che l'area verde verrà appositamente attrezzata per lo sgambamento dei cani , gli elaborati sono stati inviati al Serv. Ambiente e Servizio Strade ai fini della verifica del computo metrico e della congruità dei prezzi unitari per procedere allo scomputo degli oneri di Urbanizzazione secondaria (per un importo massimo pari a 43.971,31 euro), i quali si sono espressi favorevolmente;

Con Delibera di CC n.95317/80 del 10/7/2014 è stato adottato il progetto in argomento in variante al POC 2010-2015 e al RUE;

La Delibera di adozione è stata pubblicata sul BUR in data 10/9/2014;

Il PUA è stato depositato presso lo scrivente servizio e pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune per 60 giorni consecutivi dal 10/9/2014 al 08/11/2014 e non sono pervenute osservazioni;

Contestualmente il Progetto Urbanistico è stato trasmesso alla Provincia di Ravenna, ai sensi degli art. 34 e art. 35 della L.R. n. 20/2000, ai fini della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000, dell'espressione del parere in materia di rischio sismico ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/2008:

La Giunta Provinciale di Ravenna si è espressa con delibera n.7/2015 del 21/01/2015 in merito alle proprie competenze, formulando le seguenti osservazioni:

1- Si chiede all'Amministrazione Comunale di dare riscontro e di adeguarsi in sede di approvazione del presente del presente strumento urbanistico, agli indirizzi contenuti agli articoli 6.5 e 12.7 delle NTA del PTCP per effetto della approvazione del Piano di Azione per l'Energia e lo sviluppo Sostenibile integrando adeguatamente le Norme tecniche di attuazione del PUA stesso;

2- Si chiede all'Amministrazione Comunale di dare riscontro in sede di approvazione del presente strumento urbanistico con le disposizioni del Piano della Qualità dell'aria regionale recentemente adottato ed attualmente in regime di salvaguardia con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 24 delle norme.

CHE, relativamente alle disposizioni dettate dall'art.5 della L.R. 20/2000, sulla base della relazione di Valsat che illustra nel dettaglio i contenuti dello strumento urbanistico assunto dal Comune di Ravenna e sentite al riguardo le Autorità che per le loro specifiche competenze ambientali hanno interesse agli effetti dovuti all'applicazione dello strumento urbanistico, vengano formulate i rilievi riportati al punto 2) del "Constato" della presente

relazione istruttoria che dovranno essere richiamati all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano stesso.

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 punto 3) del "Constatato" della presente relazione istruttoria, che dovranno essere richiamate all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano stesso.

DATO ATTO che sono state riportate all'interno delle Norme Tecniche di attuazione del PUA i rilievi formulati al punto 2) del CONSTATATO in merito alle disposizioni dettate dall'art. 5 della LR 20/2000 e le condizioni espresse al punto 3) del CONSTATATO in merito alle disposizioni dettate dall'art. 5 della LR 19/2008.

EVIDENZIATO CHE le disposizioni dell'art. 24 del piano della qualità dell'aria (PAIR 2020 adottato dalla Regione Emilia-Romagna con DGR 1180/21/07/2014) siano da riferirsi alla fase di progettazione edilizia dei singoli fabbricati qualora ricorra il caso;

EVIDENZIATO CHE, con riferimento alla richiesta della Provincia di dare riscontro nel PUA degli indirizzi contenuti agli articoli 6.5 e 12.7 delle NTA del PTCP per effetto della approvazione "Piano di azione per l'energia e lo sviluppo sostenibile", il POC 2010-2015 è stato approvato in conformità al Piano di Azione stesso: l'articolo 13 delle Nta del POC contiene i parametri di sostenibilità, anche energetica, e costituisce il quadro di riferimento per la verifica di conformità dei PUA in materia, fermo restando il rispetto delle normative specifiche, nazionali e regionali, successivamente intervenute.

Ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs 33/2013 (*Decreto Trasparenza*) co. 1 lettera a) si è provveduto alla pubblicazione preventiva della proposta di Delibera di approvazione e relativi allegati, nell'apposita sezione del sito del Comune.

Visto il progetto Piano Urbanistico attuativo PUA in variante al POC 2010-2015 ed al RUE in località Gambellara via Galletti Abbiosi, via del Fabbro, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto, costituito dai seguenti elaborati tecnici di seguito rubricati:

- A) allegato A: Relazione tecnica e Norme di Attuazione
- B) allegato B: Libretto delle misure
- C) allegato C: Verde Pubblico: Relazione tecnica
- D) allegato D: Rete ENEL: Relazione tecnica
- E) allegato E: Rete TELECOM: Relazione tecnica
- F) allegato F: Rete Acqua: Relazione tecnica
- G) allegato G: Rete Gas: Relazione tecnica
- H) allegato H: Rete fognatura acque bianche e nere: Relazione e prescrizioni tecniche
- I) allegato I: Rete Pubblica Illuminazione: Relazione e prescrizioni tecniche
- J) allegato L: Valutazione Clima Acustico
- K) allegato M: Relazione Geologica-geotecnica
- L) allegato N: Verifica di assoggettabilità a Piani e Piani e Programmi
- M) allegato O: Analisi del Sito
- N) allegato P: Rendering
- O) allegato Q: Computo metrico
- P) allegato R: Elenco prezzi
- Q) Proposta di Convenzione Generale per PUA
- R) tav.1: Inquadramento territoriale, rilievo strumentale e dendrologico
- S) tav.2: Edificio Tipologico: stato attuale e proposta di progetto
- T) tav.3: Proposta di variante, zonizzazione e individuazione aree già pubbliche da risistemare

- U) tav.4: Sistemazione di progetto
- V) tav.5: Vincoli Progettuali
- W) tav.6: Tipologie edilizie
- X) tav.7: Strade
- Y) tav.8: Fognature
- Z) tav.9: Pubblica Illuminazione e Verde Pubblico
- AA) tav. 10: Reti Acqua e Gas
- AB) tav.11: Rete Telecom
- AC) tav.12: Rete Enel
- AD) tav.13: Segnaletica stradale, smaltimento rifiuti, abbattimento barriere architettoniche

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 che la presente deliberazione non presenta oneri finanziari a carico dell'Ente;

Tutto ciò premesso e considerato;

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Visti gli artt. 33, 34 e 35 della LR 20/2000;
- Visto l'art. 15 delle NTA del POC 2010-2015
- Visto il parere del Consiglio Territoriale del 12/09/2013
- Visto il parere della CCAT espresso nella seduta del 18/03/2015
- Visti gli allegati pareri di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Servizio Gestione Urbanistica ed ERP/Area Economia e Territorio 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

- di approvare il Piano Urbanistico attuativo PUA in variante al POC 2010-2015 ed al RUE in località Gambellara via Galletti Abbiosi, via del Fabbro, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto, costituito dai seguenti elaborati tecnici di seguito rubricati:

- A) allegato A: Relazione tecnica e Norme di Attuazione
- B) allegato B: Libretto delle misure
- C) allegato C: Verde Pubblico: Relazione tecnica
- D) allegato D: Rete ENEL: Relazione tecnica
- E) allegato E: Rete TELECOM: Relazione tecnica
- F) allegato F: Rete Acqua: Relazione tecnica
- G) allegato G: Rete Gas: Relazione tecnica
- H) allegato H: Rete fognatura acque bianche e nere: Relazione e prescrizioni tecniche
- I) allegato I: Rete Pubblica Illuminazione: Relazione e prescrizioni tecniche
- J) allegato L: Valutazione Clima Acustico
- K) allegato M: Relazione Geologica-geotecnica
- L) allegato N: Verifica di assoggettabilità a Piani e Piani e Programmi
- M) allegato O: Analisi del Sito
- N) allegato P: Rendering

- O) allegato Q: Computo metrico
- P) allegato R: Elenco prezzi
- Q) Proposta di Convenzione Generale per PUA
- R) tav.1: Inquadramento territoriale, rilievo strumentale e dendrologico
- S) tav.2: Edificio Tipologico: stato attuale e proposta di progetto
- T) tav.3: Proposta di variante, zonizzazione e individuazione aree già pubbliche da risistemare
- U) tav.4: Sistemazione di progetto
- V) tav.5: Vincoli Progettuali
- W) tav.6: Tipologie edilizie
- X) tav.7: Strade
- Y) tav.8: Fognature
- Z) tav.9: Pubblica Illuminazione e Verde Pubblico
- AA) tav. 10: Reti Acqua e Gas
- AB) tav.11: Rete Telecom
- AC) tav.12: Rete Enel
- AD) tav.13: Segnaletica stradale, smaltimento rifiuti, abbattimento barriere architettoniche

- così come citati nell'Avviso di Pubblicazione allegato parte integrante 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 132792/PV n. 680 del 28/12/2010;
- di dare atto che si è provveduto alla Pubblicazione prevista dall'art. 39 del D. Lgs 33/2013 co.1 lett. a) nell'apposita sezione del sito del Comune;
- di dare atto che la presente deliberazione non presenta oneri finanziari a carico dell'Ente

- 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: 25** **VOTANTI: 24**
- **ASTENUTI: 1** SANTARELLA FRANCESCA (Movimento 5 stelle)
- **VOTI FAVOREVOLI: 24** **VOTI CONTRARI: 0**
- 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 24/04/2015 all'albo comunale ove rimarrà affissa per quindici giorni consecutivi.

Ravenna, 24/04/2015

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Paolo Neri

Trasmessa al Prefetto il

Per copia conforme all'originale.

Ravenna, 24/04/2015



p. **IL SEGRETARIO GENERALE**

ISTRUTTORE DIRETTIVO
ANALISI - CONTROLLO

Esecutiva dal

ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 del D.Lgs 18.08.2000 nr. 267

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