

N. 41976 Prot. Gen.

N. 130 Prot. Verb.

/



## COMUNE DI RAVENNA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

### OGGETTO

**PIANO DI RECUPERO "CS02 - EX AMGA" - CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE. LOCALITA':  
RAVENNA - DITTA: OFFICINA DEL GAS S.R.L.**

L'anno **2016** il giorno **quindici** del mese di **Marzo** alle ore **15:00**

nella sede comunale; a seguito di apposito invito, si è adunata la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco MATTEUCCI FABRIZIO

**L'appello risulta come segue:**

Presente

S	MATTEUCCI FABRIZIO	Sindaco
S	MINGOZZI GIANNANTONIO	Vice Sindaco
S	ASIOLI LIBERO	Assessore
S	BAKKALI OUIDAD	Assessore
N	CAMELIANI MASSIMO	Assessore
S	FAGNANI ROBERTO GIOVANNI	Assessore
S	GUERRIERI GUIDO	Assessore
S	MONTI MARTINA	Assessore
S	MORIGI VALENTINA	Assessore
S	PIAIA ROSA GIOVANNA	Assessore

Assiste il Segretario Generale DOTT. NERI PAOLO

**Premesso che:**

- l'area interessata dal PIANO DI RECUPERO (PdR) "EX AMGA", di proprietà di OFFICINA DEL GAS S.r.l., è localizzata al limite nord-est del centro storico di Ravenna, in prossimità della Rocca Brancaleone e di Porta Serrata, a cavallo dell'antica cinta muraria della città;

- Con Delibera di GC n.889/651 del 25/11/2014 è stato adottato il progetto in oggetto, in conformità al POC 2010-2015, che disciplina l'area con la Scheda normativa e grafica "CS02 – ex Amga" ;

**Evidenziato che:**

- con nota PG 107092/2015 del 4/08/2015 la proprietà ha consegnato la documentazione catastale aggiornata a seguito della conclusione del provvedimento di "Declassificazione di Via Giordane con conseguente cancellazione della stessa dall'elenco delle strade comunali interne al centro abitato di Ravenna", approvato con delibera di G.C. n.4480/625 del 17/12/2013, attestando la sussistenza del diritto al transito su Via Giordane per le finalità del piano di recupero ed aggiornando gli elaborati del piano alla nuova situazione catastale;

**Dato atto che:**

Il PdR è stato depositato presso lo scrivente servizio e pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune per 60 giorni consecutivi dal 19/01/2015 al 19/03/2015 durante i quali potevano essere presentate osservazioni;

Alla scadenza del periodo di deposito sono pervenute entro i termini nr.6 Osservazioni, depositate agli atti, e precisamente:

a) osservazione da parte dell'Arch. Agostini, osservazione P.G. 26961/15, alla quale è stato assegnato il numero 1;

b) osservazione da parte del sign. Doro Giovanni Antonio, in qualità di amministratore pro tempore del Condominio "La Terrazza", sito in Via Falier n.54, osservazione P.G. 34972/15, alla quale è stato assegnato il numero 2;

c) osservazione da parte dell'Arch. Gioia Gattamorta, osservazione P.G. 35842/15, alla quale è stato assegnato il numero 3;

d) osservazione da parte dei sigg. Bonaveri, Gattamorta, Guardigli, Moschetta, Rambelli, Rosetti, Sarti, Tubi, osservazione P.G. 35847/15, alla quale è stato assegnato il numero 4;

e) osservazione da parte dei sigg. Bartoli, Bello, Bertazzoli, Bonaveri, Garozzari, Guardigli, Mambretti, Martelli, Rosetti, Sarti, Tubi, osservazione P.G. 35851/15, alla quale è stato assegnato il numero 5;

f) osservazione da parte dell' arch.Paolo Bolzani, a nome e per conto delle Signore Fiorella e M.Teresa Rossi, osservazione P.G. 35991/15, alla quale è stato assegnato il numero 6;

**Tenuto conto che:**

L'ufficio - Servizio Gestione Urbanistica- ha provveduto in via istruttoria ad esaminare le osservazioni elaborando la propria proposta di controdeduzione (Allegato 1), col seguente esito;

**OSSERVAZIONE N.1 - Arch. Agostini – ACCOLTA IN PARTE**

**Motivazione:**

Punto 1: si propone di accogliere, evidenziando che la realizzazione del percorso pedonale posto a

sud del condominio costituisce una prescrizione del POC e che già il progetto lo individua nel mappale di proprietà comunale. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione specificherà le caratteristiche del percorso stesso, verificando altresì i diritti di terzi.

Punto 2- si ritiene Non pertinente la proposta di modifica del piano regolatore circa la destinazione prevalente dell'ambito

#### **OSSERVAZIONE N.2 - sign. Doro Giovanni Antonio – NON ACCOLTA**

##### **Motivazione:**

Punto 1: si propone di NON accogliere, evidenziando che la realizzazione del percorso pedonale posto a sud del condominio costituisce una prescrizione del POC e che il progetto lo individua nel mappale di proprietà comunale. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione specificherà le caratteristiche del percorso stesso, verificando altresì i diritti di terzi.

Punto 2- si propone di NON accogliere, evidenziando che l'indicazione nel progetto di "accesso carrabile pubblico" posto nello stradello a nord del condominio, si riferisce esclusivamente all'accesso di mezzi di emergenza al comparto nord, essendo l'intero ambito a carattere pedonale e privo di viabilità veicolare. Tale accesso si colloca comunque su area comunale (mapp.465).

#### **OSSERVAZIONE N.3 - Arch. Gioia Gattamorta, – NON ACCOLTA**

##### **Motivazione:**

Si propone di NON accogliere l'osservazione, evidenziando che il progetto è stato verificato e adottato in conformità al POC vigente e sulla base dei documenti forniti dal Soggetto attuatore in merito alla sussistenza del diritto di transito su via Giordane. Pur tuttavia, in sede di elaborazione dei progetti dei fabbricati da edificare in tale comparto sarà necessario adottare soluzioni progettuali ed esecutive che salvaguardino e assicurino la libera fruizione e la percorribilità, anche con veicoli, della ex Via Giordane da parte dei proprietari frontisti.

#### **OSSERVAZIONE N.4 - sigg. Bonaveri, Gattamorta, Guardigli, Moschetta, Rambelli, Rosetti, Sarti, Tubi – NON ACCOLTA**

##### **Motivazione:**

Si propone di NON accogliere l'osservazione, evidenziando che il progetto è stato verificato e adottato in conformità al POC vigente e sulla base dei documenti forniti dal Soggetto attuatore in merito alla sussistenza del diritto di transito su via Giordane. Pur tuttavia, in sede di elaborazione dei progetti dei fabbricati da edificare in tale comparto sarà necessario adottare soluzioni progettuali ed esecutive che salvaguardino e assicurino la libera fruizione e la percorribilità, anche con veicoli, della ex Via Giordane da parte dei proprietari frontisti.

#### **OSSERVAZIONE N.5 - sigg. Bartoli, Bello, Bertazzoli, Bonaveri, Garozzari, Guardigli, Mambretti, Martelli, Rosetti, Sarti, Tubi – NON ACCOLTA**

##### **Motivazione:**

Si propone di NON accogliere l'osservazione, evidenziando che il progetto è stato verificato e adottato in conformità al POC vigente e sulla base dei documenti forniti dal Soggetto attuatore in merito alla sussistenza del diritto di transito su via Giordane. Pur tuttavia, in sede di elaborazione dei progetti dei fabbricati da edificare in tale comparto sarà necessario adottare soluzioni progettuali ed esecutive che salvaguardino e assicurino la libera fruizione e la percorribilità, anche con veicoli, della ex Via Giordane da parte dei proprietari frontisti.

#### **OSSERVAZIONE N.6 - arch.Paolo Bolzani, – ACCOLTA IN PARTE**

##### **Motivazione:**

Punto 4 e 5: **si propone di accogliere**, evidenziando che in sede di progetto esecutivo degli edifici verranno adottate soluzioni progettuali ed esecutive che salvaguardino ed assicurino i diritti di terzi.

Punto 7- **si propone di NON accogliere**, evidenziando che l'indicazione nel progetto di "accesso carrabile pubblico" posto nello stradello a sud del giardino, si riferisce esclusivamente all'accesso di mezzi di emergenza al comparto nord, essendo l'intero ambito a carattere pedonale e privo di viabilità veicolare. In sede esecutiva, idonea segnaletica avvertirà la cittadinanza che l'accesso è riservato ai mezzi autorizzati (ambulanza, forze dell'ordine, Vigile del Fuoco e simili). Tale accesso si colloca su area comunale (mapp.465).

**Considerato che:**

- Contestualmente al deposito il Progetto Urbanistico è stato trasmesso alla Provincia di Ravenna, ai sensi degli 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.82/2015 del 20/05/2015 in merito alle proprie competenze, formulando quanto segue:

- ai sensi dell'art.35 della L.R.20/2000 e s.m.i., vengono FORMULATE LE SEGUENTI OSSERVAZIONI:

*1) Si chiede all'Amministrazione Comunale di verificare il saldo relativo agli apporti alla rete fognaria di acque reflue "nere" e di pioggia, con riferimento al precedente insediamento e a quello previsto dal PdR, valutandone la compatibilità con il Piano d'Indirizzo per il contenimento del carico inquinante delle acque di prima pioggia.*

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

- ai sensi dell'art.5 della L.R. 20/2000, "*sulla base del documento 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 b) del "Constatato" della presente relazione istruttoria ai quali dovrà essere dato riscontro all'interno degli elaborati del Piano di Recupero*";

- ai sensi dell'art.5 della L.R.19/2008, "*si esprima parere favorevole alle condizioni espresse dal Settore Ambiente e Territorio della Provincia riportate al punto c) del "Constatato" della presente relazione istruttoria ai quali dovrà essere dato riscontro all'interno degli elaborati del Piano di Recupero*";

DATO ATTO CHE in merito al punto 1) delle osservazioni sopra richiamate, sulla base delle valutazioni contenute nell'"Allegato integrativo" presentato in data 23 ottobre 2015 (PG.144747/2015), Hera ha rilevato che "l'apporto delle acque di progetto allo scolmatore (...) è migliorativo rispetto all'esistente" pertanto ha valutato "l'intervento di recupero compatibile con la delibera della Provincia di Ravenna in data 22/07/2014 inerente al *Piano di indirizzo per il contenimento del carico inquinante delle acque di prima pioggia, ai sensi dell'art. 3.6 della DGR n.286/05 e dell'art. 5,13 del PTCP*. La Provincia di Ravenna, con nota PG 175788/2015 del 23/12/2015 ha preso atto del parere di Hera, assolvendo a quanto indicato al punto 1) delle osservazioni.

DATO ATTO CHE in merito al punto 2) delle osservazioni sopra richiamate, le Norme Tecniche del PdR sono state adeguate (art.13), recependo le disposizioni del Piano della Qualità dell'aria;

DATO ATTO CHE in merito ai rilievi formulati ai sensi dell'art.5 della L.R. 20/2000, gli elaborati del Piano di recupero hanno recepito le indicazioni e le prescrizioni emerse in sede di conferenza dei servizi e nel corso dell'istruttoria del piano stesso;

DATO ATTO CHE in merito ai rilievi formulati ai sensi dell'art.5 della L.R. 19/2008, le Norme Tecniche del PdR sono state adeguate (art.13), recependo le condizioni espresse dal Settore Ambiente e Territorio della Provincia.

**RITENUTO:**

A – di controdedurre quanto indicato al punto 2) delle OSSERVAZIONI formulate dalla Provincia di Ravenna con delibera n.82/2015 del 20/05/2015, dando atto che le Norme Tecniche del PdR sono state adeguate (art.13), recependo le disposizioni del Piano della Qualità dell'aria;

B – di controdedurre alle n.6 OSSERVAZIONI formulate dai privati in conformità a quanto riportato nell'Allegato 1 predisposto dal Servizio Gestione Urbanistica, come sopra riportato:

C – di procedere ad approvare il Piano di recupero "Ex Amga" costituito dai seguenti elaborati tecnici, allegato parte integrante e sostanziale al presente atto:

- A) **ALLEGATO A** Relazione illustrativa e stima preliminare
- B) **ALLEGATO B** Norme tecniche di attuazione e dati urbanistici
- C) **ALLEGATO C** relazione geologica e geognostica
- D) **ALLEGATO D** Valutazione di clima acustico
- E) **ALLEGATO E** Relazione circa la sistemazione del verde e planimetrie
- F) **ALLEGATO F.2** VAS – Valutazione Ambientale Strategica
- G) **ALLEGATO F.3** Analisi del sito
- H) **ALLEGATO G** STATO DI FATTO E DI PROGETTO -ELABORATI URBANISTICO/EDILIZI contenente:
  - TAVOLA 01.1 1° P.O.C. 2010 - 2015 Città Storica - Scheda normativa prescrittiva
  - TAVOLA 01.2 1° P.O.C. 2010 - 2015 Città Storica - Scheda grafica d'indirizzo
  - TAVOLA 02 Estratto catastale
  - TAVOLA 03.1 Stato di fatto - Rilievo plano-altimetrico e dendrologico dell'area
  - TAVOLA 03.2 Stato di fatto - Rilievo profili
  - TAVOLA 03.3 Stato di fatto - Rilievo planimetrico dell'edificio C oggetto di recupero
  - TAVOLA 03.4 Stato di fatto - Prospetti e sezione dell'edificio C oggetto di recupero
  - TAVOLA 04.1 Stato di fatto - Documentazione fotografica
  - TAVOLA 04.2 Stato di fatto - Documentazione fotografica
  - TAVOLA 05 Progetto – Azzonamento: Aree per servizi pubblici e aree fondiarie
  - TAVOLA 06 Progetto - Regole urbanistiche ed edilizie
  - TAVOLA 07.1 Progetto - Inquadramento territoriale
  - TAVOLA 07.2 Progetto - Planimetria Generale
  - TAVOLA 08 Progetto – Profili / sezione
  - TAVOLA 09.1 Progetto – tavola illustrativa - Schema tipologico - Pianta Piano Interrato
  - TAVOLA 09.2 Progetto – tavola illustrativa - Schema tipologico- Pianta Piano Terra
  - TAVOLA 09.3 Progetto – tavola illustrativa - Schema tipologico – Pianta Piano Tipo
  - TAVOLA 09.4 Progetto – tavola illustrativa - Schema tipologico – Pianta Piano Ultimo
  - TAVOLA 10.1 Progetto -Schema tipologico Edificio C - Pianta
  - TAVOLA 10.2 Progetto-Schema tipologico Edificio C – Prospetti e Sezione
  - TAVOLA 11.1/a Progetto - Viabilità e sistemazioni esterne - Planimetria Generale
  - TAVOLA 11.1/b Progetto - Viabilità e sistemazioni esterne – Planim. Gen. zona nord via S. Alberto
  - TAVOLA 11.2 Progetto - Viabilità e sistemazioni esterne - Sezioni tipo
  - TAVOLA 11.3 Progetto - Recinzioni delle aree private
  - TAVOLA 12 Progetto - Viste prospettiche
  - TAVOLA 13 Progetto – I materiali dello spazio pubblico – planimetria
  - TAVOLA 14 Progetto - Proposta di frazionamento
  - TAVOLA 15 Progetto - Modalità di gestione delle aree
- I) **ALLEGATO H** PROGETTO RETI TECNOLOGICHE E IMPIANTI contenente:
  - TAVOLA 01 Progetto preliminare impianti: rete acquedotto e rete gas
  - TAVOLA 02 Progetto preliminare impianti: rete Enel MT/BT
  - TAVOLA 03.1 Progetto preliminare impianti: rete illuminazione pubblica
  - TAVOLA 03.2 Progetto preliminare impianti: documentazione fotografica degli elementi luminosi
  - TAVOLA 04 Progetto preliminare impianti: reti fognarie
  - TAVOLA 05 Progetto igiene ambientale urbana e barriere architettoniche
  - TAVOLA 06 Progetto preliminare impianti: rete telefonica
- L) **BOZZA DI CONVENZIONE**
- M) **Allegato integrativo**

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;

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

## LA GIUNTA COMUNALE

- Visti la L.R. 20/2000 e s.m.i. ed il Piano Operativo Comunale 2010-2015 vigente;
- Visti gli allegati pareri di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Servizio Gestione Urbanistica ed Edilizia residenziale Pubblica 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. 48 del D. Lgs. n.267 del 18.08.2000;

Udita l'esposizione del relatore

A voti unanimi espressi in forma palese nei modi di legge;

## DELIBERA

A – di controdedurre quanto indicato al punto 2) delle OSSERVAZIONI formulate dalla Provincia di Ravenna con delibera n.82/2015 del 20/05/2015, dando atto che le Norme Tecniche del PdR sono state adeguate (art.13), recependo le disposizioni del Piano della Qualità dell'aria;

B – di controdedurre alle nr. 6 OSSERVAZIONI formulate dai privati, depositate agli atti, come proposto dal Servizio Gestione Urbanistica (Allegato 1), come riportato in narrativa:

C – di procedere ad approvare, all'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i., il Piano di recupero "Ex Amga" costituito dai seguenti elaborati tecnici, allegato parte integrante e sostanziale al presente atto

- A) ALLEGATO A** Relazione illustrativa e stima preliminare
- B) ALLEGATO B** Norme tecniche di attuazione e dati urbanistici
- C) ALLEGATO C** relazione geologica e geognostica
- D) ALLEGATO D** Valutazione di clima acustico
- E) ALLEGATO E** Relazione circa la sistemazione del verde e planimetrie
- F) ALLEGATO F.2** VAS – Valutazione Ambientale Strategica
- G) ALLEGATO F.3** Analisi del sito
- H) ALLEGATO G** STATO DI FATTO E DI PROGETTO -ELABORATI URBANISTICO/EDILIZI contenente:
  - TAVOLA 01.1** 1° P.O.C. 2010 - 2015 Città Storica - Scheda normativa prescrittiva
  - TAVOLA 01.2** 1° P.O.C. 2010 - 2015 Città Storica - Scheda grafica d'indirizzo
  - TAVOLA 02** Estratto catastale
  - TAVOLA 03.1** Stato di fatto - Rilievo plano-altimetrico e dendrologico dell'area
  - TAVOLA 03.2** Stato di fatto - Rilievo profili
  - TAVOLA 03.3** Stato di fatto - Rilievo planimetrico dell'edificio C oggetto di recupero
  - TAVOLA 03.4** Stato di fatto - Prospetti e sezione dell'edificio C oggetto di recupero
  - TAVOLA 04.1** Stato di fatto - Documentazione fotografica
  - TAVOLA 04.2** Stato di fatto - Documentazione fotografica
  - TAVOLA 05** Progetto – Azionamento: Aree per servizi pubblici e aree fondiarie
  - TAVOLA 06** Progetto - Regole urbanistiche ed edilizie
  - TAVOLA 07.1** Progetto - Inquadramento territoriale
  - TAVOLA 07.2** Progetto - Planimetria Generale
  - TAVOLA 08** Progetto – Profili / sezione
  - TAVOLA 09.1** Progetto – tavola illustrativa - Schema tipologico - Pianta Piano Interrato
  - TAVOLA 09.2** Progetto – tavola illustrativa - Schema tipologico- Pianta Piano Terra
  - TAVOLA 09.3** Progetto – tavola illustrativa - Schema tipologico – Pianta Piano Tipo
  - TAVOLA 09.4** Progetto – tavola illustrativa - Schema tipologico – Pianta Piano Ultimo
  - TAVOLA 10.1** Progetto -Schema tipologico Edificio C - Pianta

- TAVOLA 10.2** Progetto-Schema tipologico Edificio C – Prospetti e Sezione
- TAVOLA 11.1/a** Progetto - Viabilità e sistemazioni esterne - Planimetria Generale
- TAVOLA 11.1/b** Progetto - Viabilità e sistemazioni esterne – Planim. Gen. zona nord via S. Alberto
- TAVOLA 11.2** Progetto - Viabilità e sistemazioni esterne - Sezioni tipo
- TAVOLA 11.3** Progetto - Recinzioni delle aree private
- TAVOLA 12** Progetto - Viste prospettiche
- TAVOLA 13** Progetto – I materiali dello spazio pubblico – planimetria
- TAVOLA 14** Progetto - Proposta di frazionamento
- TAVOLA 15** Progetto - Modalità di gestione delle aree
- I) ALLEGATO H PROGETTO RETI TECNOLOGICHE E IMPIANTI** contenente:
  - TAVOLA 01** Progetto preliminare impianti: rete acquedotto e rete gas
  - TAVOLA 02** Progetto preliminare impianti: rete Enel MT/BT
  - TAVOLA 03.1** Progetto preliminare impianti: rete illuminazione pubblica
  - TAVOLA 03.2** Progetto preliminare impianti: documentazione fotografica degli elementi luminosi
  - TAVOLA 04** Progetto preliminare impianti: reti fognarie
  - TAVOLA 05** Progetto igiene ambientale urbana e barriere architettoniche
  - TAVOLA 06** Progetto preliminare impianti: rete telefonica
- L) BOZZA DI CONVENZIONE**
- M) Allegato integrativo**

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";

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

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