

N. 89540 Prot. Gen.

N. 315 Prot. Verb.



COMUNE DI RAVENNA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO

POC 2010-2015 COMPARTO EX ART. 18 LR 20/2000 COS8 IN LOCALITA' CLASSE - APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI E RESIDENZE.-

L'anno **2016** il giorno **ventiquattro** del mese di **Maggio** 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
N	MINGOZZI GIANNANTONIO	Vice Sindaco
S	ASIOLI LIBERO	Assessore
S	BAKKALI OUIDAD	Assessore
S	CAMELIANI MASSIMO	Assessore
S	FAGNANI ROBERTO GIOVANNI	Assessore
S	GUERRIERI GUIDO	Assessore
S	MONTI MARTINA	Assessore
S	MORIGI VALENTINA	Assessore
N	PIAIA ROSA GIOVANNA	Assessore

Assiste il Segretario Generale DOTT. NERI PAOLO

Premesso che:

Il Progetto Urbanistico riguarda un ambito ad attuazione indiretta a programmazione unitaria e concertata ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 inserita nel POC 2010-2015 per il quale è stato sottoscritto in data 14/02/2012 con atto Notaio Valerio Visco rep. 48054/racc. 14176 l'accordo di secondo livello tra il Comune di Ravenna e i soggetti privati;

L'accordo e la specifica scheda d'ambito definiscono le opere a compensazione degli oneri aggiuntivi, gli obiettivi e le criticità, gli usi e le quantità.

Il Progetto in argomento ottempera agli indirizzi ed alle prescrizioni date e prevede:

- l'acquisizione di aree pubbliche per l'ampliamento degli impianti sportivi e la realizzazione di parcheggi pubblici e di attrezzature sportive, in particolare:
 - realizzazione del parcheggio posto a Sud di via Classense;
 - realizzazione del parcheggio posto a Est dell'area sportiva e ad essa integrato;
 - progettazione e attuazione dell'ampliamento delle attrezzature sportive pubbliche esistenti per un importo complessivo pari a Euro 435.000,00
- realizzazione dell'adeguamento di via Classense dall'innesto a Sud-ovest al margine Est dell'ambito;
- il completamento dell'abitato ad usi residenziali;
- l'adeguamento dell'esistente via Classense

La superficie dell'ambito di 75.360 mq è suddivisa in tre comparti:

- comparto A: costituito dall'area comunale destinata ad impianti sportivi da riorganizzare e ampliare (area esclusa dalla St e priva di potenzialità edificatoria);
- comparto B articolato in 2 sub-comparti; il B1 collocato a Sud degli impianti sportivi lungo l'esistente via Classense vicino all'intersezione con via Montebello per il quale è stata prevista una potenzialità edificatoria pari a 800 mq ad usi residenziali; il B2 collocato a Nord degli stessi impianti per una potenzialità edificatoria pari a 4280 mq ad usi residenziali;
- comparto C prevede una capacità edificatoria pari a 500mq con la realizzazione di massimo due unità abitative in ampio verde privato e adeguate fasce di mitigazione e filtro rispetto al contesto agricolo.

Ognuno dei comparti e sub-comparti si attuano con l'obbligo del reperimento di aree a standard o cessione di aree come definite dalla scheda prescrittiva;

Per i comparti (B e C) e sub-comparti (B1 e B2) sono previste le seguenti modalità attuative:

- modalità diretta: Sub comparto B1 e comparto C previa realizzazione e cessione delle relative opere pubbliche e di urbanizzazione primaria;
- modalità indiretta: sub comparto B2 previa cessione delle aree per impianto sportivo realizzazione e cessione delle relative opere pubbliche e di urbanizzazione primaria;

In relazione all'attuazione diretta del sub comparto B1 e del comparto C:

- con permesso di costruire n.200/2013 del 23/9/2013 è stato rilasciato dal Comune di Ravenna Serv. Sportello Unico Edilizia titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici inerenti il sub comparto B1 e che al fine della realizzazione delle opere di

urbanizzazione e pubbliche è stato sottoscritto atto d'obbligo Notaio Cappelletti Bruno rep. 2083/461 del 30/8/2013 registrato a Ravenna il 2/9/2013 e trascritto il 03/9/2013;

- con permesso di costruire n. 148/2014 in data 09/9/2014 è stato rilasciato titolo abilitativo all'esecuzione delle seguenti opere pubbliche e di urbanizzazione primaria:
 - adeguamento di via Classense dall'innesto sud-ovest al margine est dell'ambito;
 - realizzazione del parcheggio pubblico posto a sud di via Classense fase 1 (finitura in misto stabilizzato e realizzazione della vasca di laminazione posta lungo i confini ovest e sud dell'ambito);
 - realizzazione delle aree di standard di verde e parcheggio e di spazi per la sosta pertinenziale afferenti il Sub comparto B1 villette, di cui al permesso di costruire n.200/2013 del 23/9/2013

L'attuazione indiretta del sub comparto B2 comprende la realizzazione del parcheggio posto a Est dell'area sportiva e ad essa integrato e la cessione della restante area destinata a verde sportivo per il completamento dell'impianto;

Riguardo alle possibili ipotesi dell'accordo stipulato in merito alla fascia di verde di filtro posto a Nord dell'ambito, il progetto prevede:

- accorpamento di parte di essa al verde sportivo (VF10= 3259,84 mq <50%) e successiva cessione;
- realizzazione della vasca di laminazione e successiva cessione (VL1= 1235,20 mq);
- monetizzazione della restante quota destinando le aree a servizio delle abitazioni (VF1-VF9= 6504,96 mq), ad integrazione del verde privato; a tal fine il Servizio Patrimonio ha stimato il loro valore in 29,50 euro/mq per un totale di 191896,32 euro;

Il progetto prevede inoltre, a seguito della richiesta avanzata dal soggetto attuatore, di convertire parte della monetizzazione delle aree di verde di filtro in opere pubbliche non previste nell'accordo di secondo livello in parte da realizzare direttamente .

Pertanto:

Visto il parere del Servizio Strade e Serv. Mobilità nonché il parere della CQAP per le aree di vincolo paesaggistico espresso per la realizzazione del parcheggio pubblico del comparto C, vista la convenzione del Consorzio di Bonifica con il Comune di Ravenna per la realizzazione di un impianto idrovoro sullo scolo Gronde, nonché considerate le opere che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori di adeguamento della viabilità esistente via Classense, tale importo verrà destinato, alla realizzazione diretta di opere configurabili come opere di urbanizzazione primaria:

- alla progettazione e realizzazione del completamento del parcheggio del comparto C a servizio del campo sportivo (fase 2) stimati in 80.299,00 euro circa;
- alla sostituzione del tratto di circa 140 ml della rete acquedotto esistente su via Classense la cui necessità è stata riscontrata in fase di esecuzione, per un importo stimato pari a 31.780, euro circa;
- alla differenza dell'onere per il rifacimento del manto stradale e la fresatura dell'esistente via Classense nel tratto compreso tra il tombamento del canale consorziale Arco Bologna e l'ingresso del parcheggio posto su via Montebello in adiacenza al sub comparto B1 10.639,06 euro circa;

Tali importi saranno meglio specificati sulla base di un computo metrico estimativo allegato alle relative richieste di permesso di costruire, e verranno verificati a consuntivo

dei lavori eseguiti da parte degli uffici comunali.

Per la restante parte non convertita in opere da realizzare direttamente dal soggetto attuatore, l'Amministrazione Comunale ne prevede l'utilizzo per ulteriori opere attinenti le attrezzature del campo sportivo e per la realizzazione dell'impianto idrovoro sullo scolo Gronde (per la quota afferente il comparto S8);

- in sede di stipula della convenzione dovrà essere versata la quota afferente l'impianto idrovoro sullo scolo Gronde;
- in sede di rilascio di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto B2 dovrà essere versata la restante quota.

Si dà atto che l'area "strategica" previste all'art. 1 punto B) 1) dell'Accordo di 2° livello, identificata al CT del Comune di Ravenna, sezione Ravenna, foglio 165, mappale 356 di superficie catastale pari a mq 17.169 , è stata ceduta alla stipula dello stesso

Come prescritto all'art. 1 punto B) 2) e 3) dell'Accordo di 2° livello, dovranno essere cedute gratuitamente:

- alla stipula della convenzione del presente PUA , la restante area destinata all'ampliamento delle attrezzature sportive di superficie pari a mq 4.831 per un totale complessivo di 22.000 mq
- a collaudo avvenuto le aree a parcheggio comprese nel sub comparto C, per un totale di 2,900 mq;

Preso atto che:

con atto Notaio Cappelletti Bruno rep. 2083/461 del 30/8/2013 registrato a Ravenna il 02/09/2013 e trascritto il 03/09/2013, il soggetto attuatore si impegnato alla realizzazione ed alla cessione delle opere pubbliche e di urbanizzazione primaria afferenti il comparto C e B1 e a mantenere in proprietà privata ma con servitù/vincolo di uso pubblico permanente le aree di standard del sub comparto B1 o fino a quando l'Amministrazione comunale non ne chiederà la cessione gratuita;

con Delibera della Consiglio Comunale 47415/40 del 30/04/2014 è stata approvata la convenzione tra il Consorzio di Bonifica della Romagna ed il Comune di Ravenna per la realizzazione di un impianto idrovoro sullo scolo Gronde per il quale il comparto CoS8 partecipa per la quota del 4% pari a 24.200,00 euro dell'importo complessivo, per il quale il soggetto attuatore in sede di rilascio della prescritta autorizzazione del Consorzio di Bonifica ha prestato a suo favore idonea garanzia fideiussoria;

con Delibera della Giunta Comunale n. 112818/382 del 03/09/2013 è stato approvato lo studio di Fattibilità della seguente opera pubblica: "*Studio di Fattibilità delle opere di potenziamento dell'impianto sportivo U.S. Classe, a compensazione degli oneri aggiuntivi all'interno dell'ambito a programmazione unitaria e concertata comparto S8 Sportivo Classe*" e che tale progetto costituisce parte integrante del PUA, specificando che:

- in sede di convenzione di PUA del sub-comparto B2 verrà ceduta all'Amministrazione comunale la restante parte destinata a verde sportivo per il completamento dell'impianto (per un totale di 22.000 mq comprensivi delle aree di cessione già effettuata in sede di stipula dell'accordo di secondo livello);
- il progetto preliminare/definitivo dovrà essere presentato entro 3 (tre) mesi dalla stipula della convenzione del PUA ed il progetto esecutivo entro 3 (tre) mesi dalla delibera di approvazione del progetto preliminare/definitivo; i lavori dovranno essere terminati entro 3 anni dalla relativa delibera di approvazione del progetto esecutivo;
- in sede di attuazione del PUA del sub-comparto B2 dovrà essere prevista la

realizzazione del parcheggio pubblico posto lungo via Montebello, e ceduta la parte di area di verde di filtro integrata al verde sportivo (VF10= 3259,84 mq) con una sistemazione a verde di minima;

Che ai fini dell'approvazione del Progetto Urbanistico si è svolta la seguente procedura:

a norma dell'art. 16 co2 del POC 5 NTA , si è svolta la preistruttoria con l'acquisizione del parere favorevole condizionato della CQAP nella seduta del 26/03/2012 n° 8/2012 il cui esito è stato comunicato al Soggetto Attuatore in data 24/04/2012 e contestualmente sono state richieste precisazioni, modifiche e integrazioni ai documenti presentati;

Sulla base delle integrazioni prodotte in data 20/7/2012 PG 82218/2012 in data 18/09/2012 si è svolta la Conferenza di Servizi per l'esame contestuale del PUA nell'ambito della quale sono state richieste modifiche ed integrazioni al progetto.

Il PUA in relazione all'art.2 delle NTA di POC, ha approfondito gli elementi riguardanti la sostenibilità ambientale (VAS/VALSAT), rispetto a quanto approvato col POC. A tal fine, di concerto con la Provincia, sono stati individuati i seguenti Soggetti ambientalmente competenti: (*Arpa, Ausl, Soprintendenza per i Beni ambientali e Paesaggistici, Consorzio Parco del Delta del Po, Consorzio di Bonifica della Romagna*)

Il progetto così integrato e modificato è stato presentato in data 13/05/2013 con PG 57003/2013 e successivamente, a seguito di ulteriori richieste di modifica da parte degli enti coinvolti nel procedimento sono state depositate nuovi documenti ed integrazioni:

in data 14/4/2014 con PG 45945/2014, in data 17/09/2015 ed in data 15/04/2015 con PG 51101/2015

Sul progetto urbanistico ha ottenuto i seguenti pareri/nulla osta/concessioni:

Arpa prot. PGRA/2015/0000901 e prot. PGRA/2013/0007706

Ausl prot. 67312 del 17/9/2012

Soprintendenza per i Beni ambientali e Paesaggistici del 19/10/2012 prot. 15665

Consorzio Parco del Delta del Po provv. n. 274 del 17/10/2012

Consorzio di Bonifica della Romagna pareri prot. n. 27778/RA/10764 MMO/mmo del 27/12/2011 e prot. 8117/RA/4140AC/ac del 05/4/2013

Consorzio di Bonifica della Romagna autorizzazione/concessione n. 9571 del 26/11/2014

Consorzio di Bonifica della Romagna autorizzazione n.9389 del 07/8/2014 e sua approvazione in linea tecnica variante non sostanziale prot. 19758/RA/9360

HERA prot. 86224 del 08/7/2014 e prot. 007190 del 22/01/2015

Servizio Strade Ufficio Urbanizzazioni del 31/01/2014

Servizio Strade Ufficio Illuminazione Pubblica del 02/12/2013

Servizio Mobilità e Viabilità del 09/12/2013

Servizio Ambiente ed Energia del 07/5/2014

Servizio Edilizia ufficio Sport del 08/10/2012

E' stato richiesto parere al Consiglio territoriale che si è espresso favorevolmente in data 19/05/2015 con parere PG 70849/2015;

Il PUA è stato depositato presso lo scrivente servizio e pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune dal 21/04/ 2015 al 19/06/ 2015 e non sono pervenute osservazioni;

Contestualmente il Progetto Urbanistico in data 20/4/2015 è stato trasmesso alla Provincia di Ravenna, ai sensi dell'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, e per l'espressione del parere in materia di rischio sismico ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/2008:

la Provincia di Ravenna ha richiesto integrazioni alla documentazione in data 15/6/2015

l'integrazione è stata prodotta e trasmessa alla Provincia in data 10/7/2015

La Giunta Provinciale di Ravenna si è espressa con delibera n.242/2015 del 22/12/2015 in merito alle proprie competenze, formulando le seguenti osservazioni:

1- Si invita l'Amministrazione Comunale a dare riscontro e di adeguarsi in sede di approvazione del presente strumento urbanistico, alle disposizioni di cui all'art. 3.23 della NTA del PTCP dandone riscontro all'interno degli elaborati del presente PUA;

2- Si invita l'Amministrazione Comunale a dare riscontro e di adeguarsi in sede di approvazione del presente strumento urbanistico, agli indirizzi contenuti agli articoli 6.5 e 12.7 delle NTA del PTCP anche all'interno delle Norme tecniche di attuazione del presente PUA;

3- Si invita l'Amministrazione Comunale a dare riscontro e di adeguarsi in sede di approvazione del presente strumento urbanistico con le disposizioni dei Piani per la gestione dei rifiuti sopra citati, con particolare riferimento alle norme sui "riempimenti" integrando le norme tecniche di attuazione del presente PUA;

4- Si chiede all'Amministrazione Comunale di adeguare le norme tecniche del PUA richiamando, per le successive fasi attuative ed esecutive, l'art. 5.7 punto 1 lettera b) delle NTA del Piano Provinciale di Tutela delle acque;

5- 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 al quanto disposto al l'art. 24 delle norme

RELATIVAMENTE alle disposizioni dettate dall'art.5 della L.R. 20/2000, sulla base del rapporto preliminare 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, DI FORMULARE i rilievi riportati al punto b) del "Constatato" della relazione istruttoria di cui all'allegato A) della presente delibera che dovranno essere richiamati all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano stesso.

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, DI ESPRIMERE PARERE FAVOREVOLE alle condizioni espresse dal Settore Ambiente e Territorio della Provincia riportate nel punto c) del "Constatato" della relazione istruttoria di cui all'allegato A) della presente delibera che dovranno essere richiamate all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano stesso.

In merito alle osservazioni formulate:

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.

DATO ATTO che sono state riportate all'interno delle Norme Tecniche di attuazione del PUA le disposizioni dettate dalle norme di cui ai precedenti punti 1-2-3-4-5 della Delibera di Giunta Provinciale

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

Il progetto è stato adeguato ai rilievi formulati dalla Provincia di Ravenna in data 20/04/2016

Preso atto che:

- con Delibera di Giunta Comunale n. 112818/382 del 03/9/2013 è stato approvato lo studio di Fattibilità delle opere di potenziamento dell'impianto sportivo, a compensazione degli oneri aggiuntivi afferenti l'ambito S8 in esame;
- Ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs 33/2013 si è provveduto alla pubblicazione preventiva della proposta di Delibera di approvazione e relativi allegati, nell'apposita sezione del sito del Comune;
- Visto l'art. 35 della LR 20/2000
- Visto l'art. 15 delle NTA del POC 2010-2015
- Visto il parere favorevole del Consiglio Territoriale del 19/05/2015 PG 70849/2015 del 20/05/2015

Esaminato il progetto, allegato parte integrante e sostanziale del presente atto, costituito seguenti elaborati tecnici,

- a) analisi del sito
- b) contestualizzazione
- c) relazione paesaggistica
- d) valutazione di compatibilità acustica
- e) relazione geologica-geotecnica
- f) Valsat
- g) tav. 1 inquadramento urbanistico
- h) tav. 2 rilievo stato di fatto
- i) tav. 3 progetto
- j) tav. 4 vincoli di PUA
- k) tav. 5 particolari sezioni stradali
- l) tav. 6 sistema del verde
- m) tav. 7 piante e profili progetto-rete acque nere
- n) tav. 8 piante profili e sezioni-progetto rete acque bianche e vasca di laminazione, Consorzio di Bonifica
- o) tav. 9 reti tecnologiche-rete acqua e gas
- p) tav. 10 reti tecnologiche-rete Enel

- q) tav. 11 reti tecnologiche-rete Telecom
- r) tav. 12 reti tecnologiche-pubblica illuminazione
- s) tav. 13 planivolumetrico
- t) tav. 14 documentazione fotografica
- u) elaborato 15 relazione generale
- v) elaborato 16 norme di attuazione
- w) elaborato 17 bozza di convenzione
- x) elaborato 18 computo metrico opere a conversione di parte della monetizzazione

così come citati nell'Avviso di pubblicazione, allegato parte integrante e sostanziale del presente atto, redatto ai sensi dell'art. 18 delle "Regole tecniche per la gestione dell'Albo Pretorio "on line" approvate con atto 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
- 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.48, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

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

DELIBERA

1) di approvare il progetto POC 2010-2015 COMPARTO EX ART. 18 LR 20/2000 COS8 IN LOCALITA' CLASSE - APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI E RESIDENZE allegato parte integrante e sostanziale del presente atto, costituito dai seguenti elaborati tecnici:

- a) analisi del sito
- b) contestualizzazione
- c) relazione paesaggistica
- d) valutazione di compatibilità acustica
- e) relazione geologica-geotecnica
- f) Valsat
- g) tav. 1 inquadramento urbanistico
- h) tav. 2 rilievo stato di fatto
- i) tav. 3 progetto
- j) tav. 4 vincoli di PUA
- k) tav. 5 particolari sezioni stradali
- l) tav. 6 sistema del verde
- m) tav. 7 piante e profili progetto-rete acque nere
- n) tav. 8 piante profili e sezioni-progetto rete acque bianche e vasca di laminazione, Consorzio di Bonifica
- o) tav. 9 reti tecnologiche-rete acqua e gas
- p) tav. 10 reti tecnologiche-rete Enel
- q) tav. 11 reti tecnologiche-rete Telecom
- r) tav. 12 reti tecnologiche-pubblica illuminazione
- s) tav. 13 planivolumetrico
- t) tav. 14 documentazione fotografica

- u) elaborato 15 relazione generale
- v) elaborato 16 norme di attuazione
- w) elaborato 17 bozza di convenzione
- x) elaborato 18 computo metrico opere a conversione di parte della monetizzazione

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

- 2) di dare atto che si è provveduto alla pubblicazione prevista dall'art. 39 del D. Lgs. 33/2013 nell'apposita sezione del Comune.
- 3) di dare atto che la presente deliberazione non presenta oneri finanziari a carico dell'Ente.