

N. 184160 Prot. Gen.

N. 874 Prot. Verb.

/



COMUNE DI RAVENNA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO

**PUA GENERALE COMPARTO S23 - FOSSO GHIAIA - VIABILITA'
AMBITO A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA EX ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000**

L'anno **2016** il giorno **ventisette** del mese di **Dicembre** alle ore **15:00**

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

L'appello risulta come segue:

Presente

S	DE PASCALE MICHELE	Sindaco
S	FUSIGNANI EUGENIO	Vice Sindaco
S	BAKKALI OUIDAD	Assessore
N	BARONCINI GIANANDREA	Assessore
N	CAMELIANI MASSIMO	Assessore
S	COSTANTINI GIACOMO	Assessore
S	DEL CONTE FEDERICA	Assessore
S	FAGNANI ROBERTO GIOVANNI	Assessore
S	MORIGI VALENTINA	Assessore
N	SIGNORINO ELSA GIUSEPPINA	Assessore

Assiste il Segretario Generale DOTT. NERI PAOLO

Premesso che:

Il presente progetto costituisce PUA Generale, ai sensi del comma 8 dell'art. 16 delle NTA del POC 2010-2015, relativo all'ambito ad attuazione indiretta a programmazione unitaria e concertata, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 denominato " comparto S23 Fosso Ghiaia – VIABILITA'" previsto nel PSC e confermato nel POC 2010-2015 per il quale è stato sottoscritto in data 25/08/2015 con atto Notaio Dello Russo Andrea rep. 5745 racc. 4282, registrato a Ravenna in data 11/9/2015 al n. 5267 serie 1T, 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.

Tra questi obiettivi, l'accordo individua quali opere pubbliche da realizzarsi a cura e carico del Soggetto Attuatore quali oneri aggiuntivi del comparto, le seguenti opere:

- viabilità ad ovest dell'abitato di Fosso Ghiaia, da attuarsi in due quinquenni/stralci attuativi
- fascia di filtro alla SS16
- riqualificazione del percorso lungo il canale Gronde

Le destinazioni d'uso ammesse per l'ambito sono:

- residenza e servizi alla residenza
- commerciale (max medio piccola struttura di vendita max 1500 mq)
- ricettivo
- servizi privati di interesse pubblico

L'accordo assegna al comparto in oggetto una potenzialità edificatoria generata sulla base della Superficie territoriale di comparto calcolata prendendo come riferimento le superfici catastali; a seguito del rilievo dell'area si è assunta come ST l'esatta superficie reale, di poco inferiore alla catastale e conseguentemente i parametri riferiti alla potenzialità ed agli standard sono stati ad essa adeguati.

L'accordo assegna inoltre al comparto di ospitare potenzialità edificatoria derivante dalla cessione al comune di aree destinate ad usi pubblici e/o cintura verde e/o aree di riqualificazione ambientale, fino ad un massimo del 50% della Sc aggiuntiva del comparto ST2 Sud, pari quindi a 1.096,17 mq; aderendo a questa facoltà il comparto ST2 Sud si vede riconosciuto un "premio" pari a un terzo della Sc ospitata, quindi pari a 365,39 mq.

La potenzialità edificatoria totale di 23.461,11 mq è suddivisa tra i due comparti nel seguente modo:

Comparto St1nord:

Sc generata: 10.834 mq

Sc aggiuntiva: 1.300 mq a destinazione ERP/ERS

Sc totale: 12.134 mq di cui:

<=75% a destinazione residenziale: 7.891 mq

>=25% a destinazione non residenziale: 2.943 mq

Comparto St2 sud:

Sc generata 8.769,36 mq

Sc aggiuntiva: 2.192,34

di cui:

- 50% servizi privati di interesse pubblico. 1.096,17 mq

- 50% ospitata e relativo premio ospitata (1/3)= 1.096,17 mq + 365,39 mq= 1.461,56 mq

Sc totale :11.327,11 mq di cui:

<= 90% a destinazione residenziale: 9.353,99 mq
>= 10% a destinazione non residenziale: 876,94 mq (10% della Sc generata)
a destinazione servizi privati di interesse pubblico. 1.096,18 mq

La superficie minima per Standard pubblici da realizzare è pari a:

per il sub comparto St1 Nord 12.132,90 mq, suddivisa in 2.402,52 mq per parcheggi pubblici e 3.910,11 mq per verde pubblico attrezzato, e mq 5.820,27 altri standard,
per il sub comparto St2Sud 10.596,36 mq, suddivisa in 1.397,46 mq per parcheggi pubblici e 2.987,85 mq per verde pubblico attrezzato 6.211,05 mq altri standard,.

Il PUA non prevede, a fronte dell'uso ricettivo ammesso, la facoltà di vedersi riconosciuto un incremento di Suc (premialità) in relazione al recupero dell'edificio esistente nel comparto ST1 Nord, caratterizzato da un progetto imprenditoriale di qualità, in quanto lo stesso, a seguito di perizia statica è stato dichiarato irrecuperabile;

In merito alla potenzialità edificatoria derivante dalla cessione al Comune di aree destinate ad usi pubblici a distanza, da ospitare all'interno del comparto ST2 Sud, le proprietà hanno deciso di operare nel seguente modo:

- le aree verranno individuate nell'ambito del procedimento di approvazione del PUA Stralcio ST2 Sud e cedute gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula della relativa convenzione.

Con Determina Dirigenziale n. 77 del 17/10/2012, sono state ritenute superate le criticità afferenti il comparto.

Il presente PUA Generale ha la funzione di definire l'assetto urbanistico complessivo ed i rapporti tra i due sub-comparti e i questi con le opere strategiche (oneri aggiuntivi) definite nell'accordo di ex art. 18 L.R. n.20/2000 stipulato; l'attuazione dei comparti resta subordinata alla presentazione ed approvazione di PUA di sub-comparto, che a loro volta definiranno le percentuali di attuazione in 2 0 3 stralci attuativi, secondo le indicazioni contenute nell'accordo stesso.

Ai sensi del comma 8 dell'art. 16 delle NTA del POC 2010-2015, infatti il PUA Generale è strumento di inquadramento per i PUA Stralcio; l'attuazione dei comparti è subordinata all'approvazione del PUA Generale e del PUA stralcio, che solo congiuntamente assumono il valore e producono gli effetti del PUA così come definito dall'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. Attiene al PUA Stralcio il perfezionamento dei meccanismi perequativi/compensativi di cui all'art. 11 delle NTA del PSC e la conformazione dei diritti edificatori da questi derivanti.

L'istanza è stata presentata con PG 76392/2013 in data 19/6/2013 a seguito del superamento delle criticità di cui alla Det. Dir. n. 77/2013 sopra richiamata;

Per l'esame del progetto a norma dell'art. 16 del POC 5 NTA, si è svolta la Conferenza preliminare e in data 29/7/2013 è stato acquisito il parere della CQAP (contrario); l'esito della preistruttoria è stato comunicato il 14/8/2013

Il progetto è stato adeguato alle condizioni della preistruttoria e integrato in data 13/5/2014 con PG 57536/2016;

La commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio (CQAP) ha esaminato la nuova proposta del PUA Generale nella seduta del 09/06/2014 che ha espresso il parere favorevole;

Per l'esame del PUA Generale è stata convocata apposita conferenza di Servizi istruttoria i cui lavori sono stati organizzati in due sedute(17/06/2014 e 16/12/2014) nell'ambito delle quali sono stati acquisiti i pareri e/o valutazioni delle seguenti Amministrazioni, Servizi e Società:

- ARPA Ravenna Prot. PGRA/2015/3646 del 07/5/2015 e PGRA/2014/4011 del 20/5/2014 (clima acustico)
- CONSORZIO DI BONIFICA della Romagna: 30845/RA/14344 del 12/12/2014 e precedenti 12879/RA/6285 del 28/5/2013
- AUTORITA DEI BACINI REGIONALI ROMAGNOLI parere preliminare PROT. 652 del 14/9/2012
- SERVIZIO TECNICO DI BACINO PG 805473/2015 del 02/11/2015(ns PG 150393/2015

del 04/11/2015) e precedente 495011/2015 del 13/07/2015 (Ns PG 99015/2015 del 16/7/2015)

- HERA spa Ravenna prot. 91483/2015 del 05/08/2015 e precedente prot. 149448 del 16/12/2014
- AUSL-NIP prot.41677 del 13/06/2014 e prot. 82937 del 11/12/2014
- Servizio Strade _Servizio Mobilità e Viabilità parere congiunto del 06/07/2015
- Servizio Ambiente ed Energia_richiesta integrazioni del 24/6/2014 rilasciato nell'ambito della prima seduta conferenza e parere favorevole espresso nell'ambito della seconda seduta di conferenza che di seguito si riporta: *"VAS/Valsat il documento è completo; gli indicatori andranno calcolati con dati più precisi. Per quanto riguarda l' analisi del sito, si rinvia ai PUA stralcio"*;

le eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni contenute nei suddetti pareri/valutazioni sono state inserite negli elaborati del PUA, in particolare, nelle Norme tecniche di Attuazione (NTA), a valere per le future fasi di progettazione ed attuazione.

Il Progetto di PUA Generale è stato esaminato dal Consiglio Territoriale Area 2 "Ravenna sud" nella seduta del 11/06/2014 con espressione di parere favorevole, con una nota finale:

"Si ritiene che data la vicinanza di un'arteria stradale molto trafficata, si debba prestare particolare attenzione affinché il verde di filtro sia adeguato all'altezza degli edifici previsti che, secondo il Consiglio Territoriale, debbano essere al massimo di tre piani. Particolare attenzione va anche riservata al fatto che, essendoci molto verde privato, i proprietari provvedano alla dovuta manutenzione senza provocare situazioni di degrado ambientale".

Le raccomandazioni espresse dal Consiglio nella suddetta nota sono state considerate nella predisposizione del progetto generale, a partire dalla scheda d'ambito e verranno tenute in considerazione nelle fasi successive di attuazione dei PUA Stralcio.

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, Consorzio di Bonifica della Romagna, Autorità dei Bacini Romagnoli e Servizio Tecnico di Bacino)

Dato atto di quanto sopra riportato

Dato atto che in data 23/12/2015 con PG 175300/2015 il Soggetto attuatore ha consegnato gli elaborati del PUA Generale aggiornati a seguito dell'ultima seduta della conferenza di servizi e che il PUA Generale è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 61 gg dal 07/01/2016 al 07/03/2016 ed è stato trasmesso alla Provincia per le finalità di cui al co5 dell'art. 15 delle NTA del POC;

Dato atto che al termine del periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni;
La Provincia di Ravenna con Atto N. 6 del 09/09/2016 del Presidente si è espressa in merito alle proprie competenze, in particolare:

- "1. Ai sensi dell'art. 35 della LR 20/2000 e s.m.i. vengono formulate i rilievi riportati al punto a) del Constatato della relazione istruttoria di cui all'allegato A) del presente atto ed in particolare vengono formulate le seguenti riserve:
 - 1.1 Si chiede all'Amministrazione Comunale di valutare l'eventuale integrazione degli elaborati del PUA in oggetto con le disposizioni del Progetto di Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni ed il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Romagnoli con particolare riferimento a quanto disposto all'art. 6 delle norme nonché di prevedere interventi di tipo strutturale e non di emergenza, al fine di affrontare le criticità idrauliche già evidenziate nella scheda di POC specifica del comparto in oggetto (criticità derivante dal Piano di Bacino: tirante idrico + 1,5 che condiziona il progetto)
 - 1.2 Si chiede all'Amministrazione Comunale con riferimento al sopracitato art. 24 delle NTA del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2020), di integrare le norme tecniche del

- PUA richiamando, per le successive fasi attuative ed esecutive, le disposizioni ivi riportate.*
2. *ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000 e del D.Lgs. 152/2006, parere positivo motivato alla sostenibilità ambientale VAS/VALSAT del PUA generale, alle condizioni di cui al referto istruttorio trasmesso da ARPAE-SAC Ravenna con nota ns PG 24858/2016 del 02/8/2016 e riportate al punto b) del Constatato della relazione istruttorie di cui all'Allegato A) del presente Atto*
 3. *ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008 parere favorevole relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio, alle condizioni espresse dal Servizio Associato di Pianificazione Territoriale della Provincia riportate al punto c) del Constatato della relazione istruttorie di cui all'allegato A) del presente atto che dovranno essere richiamati all'interno degli elaborati del piano stesso."*

A seguito del suddetto atto, il soggetto attuatore ha prodotto in data 02/12/2016 con PG 172474/2016 e in data 23/12/2016 con PG n. 182777/2016 elaborati di progetto e NTA modificate con il recepimento di quanto richiesto dalla Provincia all'art. 6 e all'art. 8, pertanto,

DATO ATTO che:

- con riferimento alle disposizioni del *Progetto di Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni ed il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Romagnoli*, adottato successivamente alla conclusione della conferenza istruttoria, si specifica che le suddette disposizioni non sono in contrasto con quanto valutato dal Servizio Tecnico di Bacino che si è espresso con parere PG 805473/2015 del 02/11/2015, e che è stato inserito all'interno delle NTA del PUA generale all'art. 4 che i successivi PUA STRALCIO e i progetti esecutivi delle opere dovranno ad esso conformarsi;
- con riferimento all'art. 24 della Nta del PAIR 2020, sono state integrate le NTA del PUA generale (art. 6);
- in merito alle disposizioni dettate dall'art. 5 della LR 20/2000 ARPAE SAC si è espressa con parere motivato positivo nel rispetto delle prescrizioni presenti nei rapporti ambientali e dei pareri formulati dai soggetti coinvolti nelle valutazioni ambientali già riportate all'interno degli elaborati e nelle Norme Tecniche di attuazione del PUA Generale (art. 8);
- le condizioni espresse al punto c) del CONSTATATO in merito alle disposizioni dettate dall'art. 5 della LR 19/2008 sono state riportate all'interno delle NTA (art. 6);

Considerato che

il PUA Generale, ai sensi dell'art. 16 comma 8 del POC 5 NTA, costituisce "strumento di inquadramento" dei successivi PUA Stralcio, da approvarsi con le procedure dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., si ritiene che le suddette modifiche apportate agli elaborati del PUA Generale costituiscano accoglimento delle osservazioni formulate dalla Provincia.

Dato atto infine che:

con precedente 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 CoS23 partecipa per la quota del 16% pari a 96.800 euro dell'importo complessivo, che il soggetto attuatore dovrà versare in sede di stipula della Convenzione di PUA GENERALE;

con precedente Delibera di Giunta Comunale n. 172319/622 del 17/11/2015 è stato approvato lo studio di fattibilità relativo a: "COMPLETAMENTO DELLA VIABILITÀ PERIMETRALE AD OVEST DELL'ABITATO DI FOSSO GHIAIA";

con precedente Delibera di Giunta Comunale n. 56591/149 del 22/3/2016 è stato approvato lo studio di fattibilità relativo a: "RIQUALIFICAZIONE DEL PERCORSO LUNGO IL CANALE DELLE GRONDE IN FOSSO GHIAIA";

tali progetti costituiscono parte integrante del PUA Generale in relazione alle opere pubbliche che il soggetto attuatore dovrà realizzare a sua cura e spese in qualità di "oneri aggiuntivi" previsti

dall'Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000.

Visto il progetto allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, costituito dagli elaborati tecnici come sotto rubricati:

A	1a	Documentazione previsionale di clima ed impatto acustico
B	1b	Studio di impatto sulla mobilità
C	1c	Relazione Geologica
D	1c	Relazione Geologica - integrazione
E	1d	Analisi del sito
F	1e	Analisi rischio idraulico
G	1e.1	Analisi integrativa del rischio idraulico
H	2a	Tavola dei vincoli
I	2b	Analisi della potenzialità edificatoria
J	3a	Rilievo strumentale GPS - Piano Quotato - Regime catastale patrimoniale particellare -Reti tecnologiche esistenti-Rilievo Dendrologico
K	3b	Indagine fotografica e punti di vista
L	4a	Relazione tecnico descrittiva
M	4b	Individuazione aree soggette a compensazione
N	4c	Progetto sistema del verde e riqualificazione della fascia di filtro SS16
O	4c1	Relazione tecnica del verde e fascia di filtro SS16
P	4d	Studio di fattibilità - Progetto di riqualificazione percorso Canale delle Gronde
Q	4d.1	Studio di fattibilità Relazione tecnica progetto riqualificazione percorso Canale delle Gronde
R	4e	Studio di Fattibilità del completamento della viabilità di circuitazione ad ovest dell'abitato di Fosso Ghiaia
S	4f	Schema laminazione
T	4f.1	Relazione di calcolo invarianza idraulica
U	4g	Reti tecnologiche esistenti e di progetto
V	4h	Progetto
W	4i	Cella idraulica
X	4l	Planivolumetrico e rendering
Y	5	Documento di Valsat
Z	6	Norme Tecniche Attuazione
AA	7	Bozza di Convenzione

Così come citati nell'Avviso di Pubblicazione allegato quale 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. P.G. n. 132792/PV n. 680 del 28/12/2010";

Vista la strumentazione urbanistica del Comune di Ravenna, per la quale l'area interessata dal progetto di PUA Generale risulta così classificata

PSC: l'ambito è disciplinato dalla scheda n.S23 - compresa nell'elaborato PSC 4.1;

POC: l'ambito è disciplinato dalla scheda n. S23 - compresa nell'elaborato POC 4d.

Dato atto che:

- il competente servizio Gestione Urbanistica ed ERP ha attestato la conformità del progetto di PUA generale alla suddetta strumentazione urbanistica comunale;
- si è provveduto alla pubblicazione prevista dall'art. 39 del D.Lgs 33/2013 nell'apposita sezione del sito del Comune;
- la presente deliberazione non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente;

Visti gli artt. 5, 31 e 35 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. " Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";

Visto l'art. 5 della Legge 106/2011;

visto l'art. 15 delle NTA del POC 5

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 **PUA GENERALE COMPARTO S23 – Fosso Ghiaia – VIABILITA'** allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto, costituito dagli elaborati tecnici come sotto rubricati e così come citati nell'Avviso di Pubblicazione allegato quale 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. P.G. n. 132792/PV n. 680 del 28/12/2010":

A	1a	Documentazione previsionale di clima ed impatto acustico
B	1b	Studio di impatto sulla mobilità
C	1c	Relazione Geologica
D	1c	Relazione Geologica - integrazione
E	1d	Analisi del sito
F	1e	Analisi rischio idraulico
G	1e.1	Analisi integrativa del rischio idraulico
H	2a	Tavola dei vincoli
I	2b	Analisi della potenzialità edificatoria
J	3a	Rilievo strumentale GPS - Piano Quotato - Regime catastale patrimoniale particellare -Reti tecnologiche esistenti-Rilievo Dendrologico
K	3b	Indagine fotografica e punti di vista
L	4a	Relazione tecnico descrittiva
M	4b	Individuazione aree soggette a compensazione
N	4c	Progetto sistema del verde e riqualificazione della fascia di filtro SS16
O	4c1	Relazione tecnica del verde e fascia di filtro SS16
P	4d	Studio di fattibilità - Progetto di riqualificazione percorso Canale delle Gronde
Q	4d.1	Studio di fattibilità Relazione tecnica progetto riqualificazione percorso Canale delle Gronde
R	4e	Studio di Fattibilità del completamento della viabilità di circuitazione ad ovest dell'abitato di Fosso Ghiaia
S	4f	Schema laminazione
T	4f.1	Relazione di calcolo invarianza idraulica
U	4g	Reti tecnologiche esistenti e di progetto
V	4h	Progetto
W	4i	Cella idraulica
X	4l	Planivolumetrico e rendering
Y	5	Documento di Valsat
Z	6	Norme Tecniche Attuazione
AA	7	Bozza di Convenzione

2) di dare atto che:

- si è provveduto alla pubblicazione prevista dall'art. 39 del D.Lgs 33/2013 nell'apposita sezione del sito del Comune;
- la presente deliberazione non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente.

IL PRESIDENTE
F.to DE PASCALE MICHELE

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT. NERI PAOLO

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata in copia il **28/12/2016** all'albo comunale ove rimarrà affissa per quindici giorni consecutivi.

Ravenna, **28/12/2016**

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Paolo Neri

Trasmesso al Prefetto il

Per copia conforme all'originale.

Ravenna, **28/12/2016**



p. IL SEGRETARIO GENERALE

ISTRUTTORE DIRETTIVO
AMM.VO - CONTABILE

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
