



## COMUNE DI RAVENNA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

### OGGETTO

#### APPROVAZIONE DEL PUA RELATIVO ALL' AMBITO AD ATTUAZIONE INDIRETTA RQ05A VIA FAENTINA FORNACE ZARATTINI

L'anno **2019** il giorno **ventinove** del mese di **Ottobre** alle ore **09:30**

nella sede comunale; a seguito di apposito invito, si è adunata la Giunta Comunale sotto la presidenza di Michele de Pascale - Sindaco .

#### L'appello risulta come segue:

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

Assiste Vice Segretaria Generale dott.ssa Maria Brandi.

## LA GIUNTA COMUNALE

Udita la relazione dell'Assessore/Assessora competente dalla quale emerge quanto segue

### **Premesso che:**

L'area oggetto di PUA è localizzata ad ovest della città di Ravenna, in località Fornace Zarattini, in una zona a destinazione prevalentemente artigianale. L'ambito si sviluppa da nord a sud, tra la via Faentina e la linea ferroviaria Castelbolognese – Ravenna e ha accesso da Via Faentina.

Il PSC del Comune di Ravenna ha individuato l'ambito soggetto ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa pubblica (Pb) PRU Fornace, quale area da riqualificare per l'insediamento di attività miste.

Il 2° POC del Comune di Ravenna, a conferma di quanto già precedentemente previsto dal POC 2010-2015, ha compreso il suddetto ambito, predisponendo la specifica scheda Rq05a, prevedendo così un comparto a destinazione commerciale, artigianale e ricettiva con una superficie territoriale di mq 52.200 e una superficie utile complessiva di mq 10.440.

Il PUA in oggetto si sviluppa sull'area di proprietà dei F.lli Galassi.

Il PUA propone la realizzazione di un ambito commerciale così costituito:

- 1) una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria di mq. 3.000, all'interno della quale si collocano i seguenti esercizi commerciali:
  - a) una media struttura non alimentare dedicata all'attività di vendita congiunta ingrosso-dettaglio, caratterizzata da una superficie di vendita di mq. 2.500, a cui corrisponde, ai sensi della D.C.R. n. 1253/99 così come modificata dalla D.C.R. n. 155/2008, una superficie commerciale complessivamente utilizzata per la vendita di mq. 5.000;
  - b) una media struttura di vendita non alimentare dedicata alla vendita di merci ingombranti, caratterizzata da una superficie di vendita di mq. 500, a cui corrisponde, ai sensi della D.C.R. n. 1253/99 e s.m.i. così come modificata dalla D.C.R. n. 344/2002, una superficie commerciale complessivamente utilizzata per la vendita di mq. 3.500.
- 2) una media struttura di vendita non alimentare, caratterizzata da una superficie di vendita di mq. 2.000, da collocarsi in altro edificio commerciale dedicato.

### **Evidenziato che:**

L'accesso al comparto avverrà tramite la realizzazione a carico del Soggetto Attuatore di un nuovo sistema rotatorio lungo la via Faentina, finalizzato al miglioramento del sistema infrastrutturale esistente.

Saranno ricollocate le fermate del Trasporto pubblico locale, aumentando la sicurezza per i fruitori del servizio attraverso idonei marciapiedi e attraversamenti pedonali in prossimità delle fermate stesse.

La viabilità ciclopedonale è prevista lungo i rami di accesso alla rotatoria e si raccorda con la ciclopedonale esistente.

### **Tenuto conto che:**

l'insediamento commerciale in oggetto, sviluppato in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, si configura come un'area commerciale integrata e che per la sua realizzazione, ai sensi dell'art.8.6 del PTCP è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale tra Provincia, Comune di Ravenna e Comune di Cervia approvato dai rispettivi organi di governo.

### **Dato atto che:**

Il PUA è stato presentato in data 5/03/2018 (PG 37997/2018) da F.lli Galassi.

Verificato che l'assetto urbanistico proposto nel PUA è identico a quello precedentemente proposto nel PUA in variante al POC 2010-2015, valutato dalla Giunta Comunale con Delibera n.56600/152 del 22/03/2016, si è ritenuto valido il parere della CQAP allora espresso in data 2/03/2016, che cita:

*“La Commissione, preso atto delle scelte eseguite relative agli usi e agli standard urbanistici adottati, apprezzando il sistema della viabilità al servizio dell'area e della zona circostante, esprime parere favorevole”.*

Per l'esame del PUA è stata convocata apposita conferenza dei Servizi, i cui lavori sono stati organizzati in due sedute (in data 10/04/2018 e in data 31/07/2018) nell'ambito delle quali sono stati acquisiti i pareri e/o le valutazioni degli Enti competenti sul territorio.

Il progetto di PUA è stato modificato e adeguato sulla base dei pareri espressi nel corso dell'istruttoria; Le prescrizioni e/o raccomandazioni contenute nei suddetti pareri sono state inserite negli elaborati del PUA, in particolare nelle norme di attuazione, a valere per le future fasi di progettazione ed attuazione e comunque allegati agli atti della pratica.

In data 10 marzo 2019 sono stati presentati gli elaborati definitivi (PG 54865/2019).

Sul progetto si è espresso il Consiglio territoriale Area n.1 “Centro Urbano”, ai sensi dell'art.30 del Regolamento vigente, con Parere Favorevole, in data 28/06/2019.

Il Piano è stato depositato all'Albo Pretorio dal 18/04/2019 al 17/06/2019 e non sono pervenute osservazioni. Ai sensi dell'art.5 della L.R.20/2000 e s.m.i., tale pubblicazione sostituisce ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della Valutazione ambientale.

Contestualmente al deposito, il Piano è stato inviato alla Provincia di Ravenna per gli adempimenti di competenza. La Provincia di Ravenna si è espressa con Atto del Presidente n.115 del 26/08/2019 in merito alle proprie competenze, formulando la seguente osservazione:

*1.1.L'approvazione della Variante al PUA in oggetto è subordinata alla sottoscrizione dell'Accordo territoriale di cui all'art.8.6 delle Norme del vigente PTCP*

DATO ATTO CHE, con riferimento al punto 1.1, il l'accordo territoriale è già stato approvato dai tre enti coinvolti:

- La Provincia di Ravenna rappresentata dal Presidente Michele de Pascale, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Provinciale n.35 del 27.09.2019;
- Il Comune di Ravenna rappresentato dalla competente Assessora Federica Del Conte, in vece del Sindaco, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale Prot. Verb n.172 del 15/10/2019;
- Il Comune di Cervia rappresentato dal Sindaco Massimo Medri, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n.200 del 1.10.2019.

DATO ATTO CHE il PUA ha recepito tutte le prescrizioni emerse in fase istruttoria e che risulta adeguato alle condizioni formulate dalla Provincia ai sensi dell'art.5 delle LR 20/2000 nell'ambito del PARERE MOTIVATO POSITIVO;

DATO ATTO CHE il PUA è stato adeguato alle condizioni formulate dalla Provincia ai sensi dell'art.5 delle LR 19/2008 nell'ambito del PARERE FAVOREVOLE, integrando le Norme tecniche in merito alle prescrizioni da osservare nella fase attuativa circa le condizioni di pericolosità locale del territorio;

**Dato atto inoltre che** la Bozza di Convenzione è stata adeguata ai contenuti della Delibera del Consiglio Comunale n 147 del 17/09/2019 *“Recepimento della DAL n.186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione e conseguente adeguamento degli elaborati RUE e Poc vigenti”*, nel frattempo intervenuta.

Tale delibera ha comportato un aggiornamento della Bozza di convenzione del PUA in oggetto, limitatamente all'art.4 – *Scomputo oneri di urbanizzazione*, senza modificare i contenuti del PUA stesso.

**Esaminato** il PUA costituito dai seguenti documenti: A\_ *Relazione tecnica descrittiva* ALLEGATO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO e dai seguenti elaborati così come citati nell'Avviso di pubblicazione, allegato parte integrante, 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

#### **A. DOCUMENTI DI PUA:**

- B) 5 RELAZIONE GEOLOGICA – IDROGEOLOGICA CON ANALISI GEOTECNICA (INTEGRAZIONE GEOFISICA CON ANALISI DI III° LIVELLO) E STUDIO DI MICROZONAZIONE SISMICA
- C) 7 RELAZIONE SULL'UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI O ALTERNATIVE PREVISTO DALLA L.R. N. 26/2004
- D) 9 PROGETTO PRELIMINARE DELLE RETI FOGNARIE PER ACQUE BIANCHE E REFLUI NERI E CALCOLO DEI CONSUMI DI ACQUA
- E) 10 VALSAT-RAPPORTO AMBIENTALE
- F) 11 VALSAT-SINTESI NON TECNICA
- G) 12 STUDIO DI IMPATTO ATMOSFERICO
- H) 13 STUDIO DI IMPATTO ACUSTICO
- I) 14 NTA
- J) 15 BOZZA DI CONVENZIONE

#### **B. ELABORATI GRAFICI DI PUA:**

- K) TAV. 01A INQUADRAMENTO URBANISTICO: foto aerea, estratti mappa
- L) TAV. 01B INQUADRAMENTO URBANISTICO: estratti PSC, RUE, POC
- M) TAV. 02 STATO DI FATTO - Rilievo Planialtimetrico con dati reali
- N) TAV. 03A PROGETTO: Planimetria generale
- O) TAV. 03B PROGETTO: Pianta piano terra
- P) TAV. 03C PROGETTO: Schema di zonizzazione
- Q) TAV. 03D PROGETTO: Verifica standard
- R) TAV. 03E PROGETTO: Superficie permeabile
- S) TAV. 04A VINCOLI DI PUA E TIPOLOGIE EDILIZIE
- T) TAV. 04B VINCOLI DI PUA E TIPOLOGIE EDILIZIE: Profili generali
- U) TAV. 05 SISTEMA VIABILITA' - CASSONETTI R.S.U. - BARRIERE ARCHITETTONICHE
- V) TAV. 06 SISTEMA DEL VERDE
- W) TAV. 07A PROGETTO: Rete fognatura su superfici private
- X) TAV. 07B PROGETTO: Rete fognatura su parcheggio pubblico
- Y) TAV. 07C RETE FOGNATURA: Planimetria stato di fatto con rilievo altimetrico – Planimetria di progetto con sottoservizi – Prospetti e sezioni di scarico
- Z) TAV. 08A PROGETTO: RETE ELETTRICA
- AA) TAV. 08B PROGETTO: RETE TELECOMUNICAZIONI
- BB) TAV. 09 SCHEMA RETE ACQUA
- CC) TAV. 10 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- DD) TAV. 11 PLANIVOLUMETRICO
- EE) TAV. 12 ELEMENTI QUALIFICANTI DEL PROGETTO: involucri di facciata, finiture, arredo urbano
- FF) TAV. 13 RENDERING

#### **C. ALLEGATI AL PUA:** PROGETTO PRELIMINARE NUOVA ROTATORIA VIA FAENTINA – VIA DEL RISTORO

- GG) RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- HH) COROGRAFIA
- II) PLANIMETRIA STATO DI FATTO
- JJ) RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO
- KK) PLANIMETRIA DI PROGETTO
- LL) PLANIMETRIA DI PROGETTO – FOTOPIANO
- MM) VERIFICHE DINAMICHE DELLE MANOVRE
- NN) PLANIMETRIA DI SOVRAPPOSIZIONE
- OO) PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE AREE DA OCCUPARE
- PP) PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- QQ) SEZIONI TIPO
- RR) PLANIMETRIA POSIZIONE DESUNTA DEI SOTTOSERVIZI
- SS) PLANIMETRIA DI SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
- TT) PLANIMETRIA IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE
- UU) PLANIMETRIA POLIFORA ENEL
- VV) CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA
- WW) QUADRO ECONOMICO

## Visto

il parere favorevole della CQAP sopra richiamato;

DATO ATTO CHE si provvederà alla pubblicazione del progetto nell'apposita sezione del sito Internet del Comune, come previsto dall'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;

- Visti la L.R. 20/2000 e s.m.i. , il POC 2010-2015 e il RUE vigente;

- Vista la nuova L.R.24/2017;

- Visti gli allegati pareri di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica 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 relativo all' **AMBITO AD ATTUAZIONE INDIRETTA RQ05A VIA FAENTINA – FORNACE ZARATTINI**

2) di dare atto che il PUA è costituito dai seguenti documenti: *A\_Relazione tecnica descrittiva ALLEGATO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO e dai seguenti elaborati così come citati nell'Avviso di pubblicazione, allegato parte integrante, 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*

### **A. DOCUMENTI DI PUA:**

B) 5 RELAZIONE GEOLOGICA – IDROGEOLOGICA CON ANALISI GEOTECNICA (INTEGRAZIONE GEOFISICA CON ANALISI DI III° LIVELLO) E STUDIO DI MICROZONAZIONE SISMICA

C) 7 RELAZIONE SULL'UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI O ALTERNATIVE PREVISTO DALLA L.R. N. 26/2004

D) 9 PROGETTO PRELIMINARE DELLE RETI FOGNARIE PER ACQUE BIANCHE E REFLUI NERI E CALCOLO DEI CONSUMI DI ACQUA

E) 10 VALSAT-RAPPORTO AMBIENTALE

F) 11 VALSAT-SINTESI NON TECNICA

G) 12 STUDIO DI IMPATTO ATMOSFERICO

H) 13 STUDIO DI IMPATTO ACUSTICO

I) 14 NTA

J) 15 BOZZA DI CONVENZIONE

### **B. ELABORATI GRAFICI DI PUA:**

K) TAV. 01A INQUADRAMENTO URBANISTICO: foto aerea, estratti mappa

L) TAV. 01B INQUADRAMENTO URBANISTICO: estratti PSC, RUE, POC

M) TAV. 02 STATO DI FATTO - Rilievo Planialtimetrico con dati reali

N) TAV. 03A PROGETTO: Planimetria generale

O) TAV. 03B PROGETTO: Pianta piano terra

P) TAV. 03C PROGETTO: Schema di zonizzazione

Q) TAV. 03D PROGETTO: Verifica standard

R) TAV. 03E PROGETTO: Superficie permeabile

S) TAV. 04A VINCOLI DI PUA E TIPOLOGIE EDILIZIE

T) TAV. 04B VINCOLI DI PUA E TIPOLOGIE EDILIZIE: Profili generali

U) TAV. 05 SISTEMA VIABILITA' - CASSONETTI R.S.U. - BARRIERE ARCHITETTONICHE

V) TAV. 06 SISTEMA DEL VERDE

W) TAV. 07A PROGETTO: Rete fognatura su superfici private

X) TAV. 07B PROGETTO: Rete fognatura su parcheggio pubblico

Y) TAV. 07C RETE FOGNATURA: Planimetria stato di fatto con rilievo altimetrico – Planimetria di progetto con sottoservizi – Prospetti e sezioni di scarico

Z) TAV. 08A PROGETTO: RETE ELETTRICA

AA) TAV. 08B PROGETTO: RETE TELECOMUNICAZIONI

BB) TAV. 09 SCHEMA RETE ACQUA

CC) TAV. 10 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE

DD) TAV. 11 PLANIVOLUMETRICO  
EE) TAV. 12 ELEMENTI QUALIFICANTI DEL PROGETTO: involucri di facciata, finiture, arredo urbano  
FF) TAV. 13 RENDERING

**C. ALLEGATI AL PUA:** PROGETTO PRELIMINARE NUOVA ROTATORIA VIA FAENTINA – VIA DEL RISTORO

GG) RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
HH) COROGRAFIA  
II) PLANIMETRIA STATO DI FATTO  
JJ) RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO  
KK) PLANIMETRIA DI PROGETTO  
LL) PLANIMETRIA DI PROGETTO – FOTOPIANO  
MM) VERIFICHE DINAMICHE DELLE MANOVRE  
NN) PLANIMETRIA DI SOVRAPPOSIZIONE  
OO) PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE AREE DA OCCUPARE  
PP) PARTICOLARI COSTRUTTIVI  
QQ) SEZIONI TIPO  
RR) PLANIMETRIA POSIZIONE DESUNTA DEI SOTTOSERVIZI  
SS) PLANIMETRIA DI SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE  
TT) PLANIMETRIA IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE  
UU) PLANIMETRIA POLIFORA ENEL  
VV) CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA  
WW) QUADRO ECONOMICO  
XX) STUDIO VIABILISTICO  
YY) 8 STUDIO PRELIMINARE SERVIZI ELETTRICI E ILLUMINAZIONE PUBBLICA

- 3) di dare atto che la presente delibera non comporta oneri finanziari per l'Amministrazione comunale;
- 4) di dare atto inoltre che si provvederà alla pubblicazione del progetto nell'apposita sezione del sito Internet del Comune, come previsto dall'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013 e s.m.i..

Visto il verbale protocollo n. 207569/2019 relativo alla seduta n° 53 di Giunta Comunale del 29/10/2019

**VICE SEGRETARIA GENERALE**

**dott.ssa Maria Brandi**

(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii)