

N. 56480 Prot. Gen.

N. 30 Prot. Verb.



/

COMUNE DI RAVENNA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

1^a CONVOCAZIONE

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (R35) E OPERE DI URBANIZZAZIONE DI ZONA DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN VIA S.ALBERTO LOCALITA': RAVENNA - DITTA: GRUPPO IMMOBILIARE RITMO SR.L. E ALTRI

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
S	BUCCI MAURIZIO	S	STROCCHI PATRIZIA
S	BUONOCORE DAVIDE	S	TARRONI ANDREA
S	CAVICCHIOLI MATTEO	S	VANDINI PIETRO
S	DI MARTINO DENIS	S	ZAMPIGA ANTONIO
S	FOSCHINI NEREO		
S	FUSSI ALBERTO		
N	GATTI LORENZO		
S	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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- l'area interessata dal PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (R35), di proprietà del GRUPPO IMMOBILIARE RITMO Sr.l. e altri, è localizzata al limite nord-ovest del capoluogo, in fregio a Via S.Alberto, nel tratto interno al centro abitato ma oltre la ferrovia;
- l'ambito è inserito nel POC 2010-2015 vigente, che disciplina l'area con la Scheda normativa e grafica "R35", quale ambito attivabile nel rispetto degli obiettivi individuati e a superamento delle criticità evidenziate nella scheda;
- Il PUA si propone in variante al POC vigente per i seguenti elementi:
 - 1 al fine di migliorare l'integrazione della nuova urbanizzazione con l'abitato esistente, l'ambito d'intervento è stato ampliato sul margine ovest, a parità di potenzialità edificatoria, includendo una striscia di terreni agricoli che consente la realizzazione di un collegamento ciclopedonale tra il nuovo parco di progetto e il quartiere esistente;
 - 2 a fronte della necessità, emersa nel corso della conferenza dei servizi, di anticipare la realizzazione di un'opera fuori comparto (cabina di riduzione del gas e relative opere di connessione alla rete) funzionale anche ad altri comparti urbanistici avviati in conformità al POC vigente, con scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, si propone l'attuazione del 100% della potenzialità edificatoria prevista per l'ambito, in variante alla previsione della scheda R35 di attuare solo il 30% della potenzialità stessa.

dato atto che:

- con Determina dirigenziale DS 36/2011 del 10/06/2011, a fronte della "*Verifica dello stato di attuazione della potenzialità edificatoria pregressa relativa al comparto urbano di riferimento UEU 34 in Ravenna*" si è ritenuta superata la criticità relativa all'elevata potenzialità edificatoria nell'UEU di riferimento, e si è ammessa "*l'attivazione dell'ambito R35, per la quota indicata nella relativa scheda POC, fermo restando che le altre criticità evidenziate dovranno essere superate nella fase di elaborazione e approvazione del PUA*";
- il PUA è stato presentato in data 17/05/2013 dalla Società Valore Srl. (legale rappresentante Gualdi Paolo) e che, con nota acquisita agli atti con PG 159538/2014 del 24/12/2014, è avvenuta la comunicazione di trasferimento di proprietà ai fini del cambio di intestazione del PUA a Pulazza Giorgio – legale rappresentante del Gruppo Immobiliare Ritmo s.r.l.;
- ai sensi dell'art. 15 comma 11 delle norme tecniche di attuazione (POC5) del POC5 2010-2015, il soggetto attuatore ha presentato unitamente al PUA i documenti e gli elaborati relativi al progetto delle opere di urbanizzazione. Tale progetto è stato perfezionato ed è conservato agli atti della pratica: il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula della convenzione del PUA.

Visto il progetto, allegato parte integrante e sostanziale al presente atto, costituito dai seguenti elaborati tecnici:

Tavole

- a) 01 Cartografia di PRG e riferimenti catastali
- b) 02/a Stato di fatto con rilievo plano altimetrico e documentazione fotografica
- c) 02/b Studi preliminari e percorso progettuale
- d) 03/a Inquadramento urbanistico e classificazione strade

- e) 03/b Zonizzazione
- f) 03/c Progetto e parametri urbanistici
- g) 03/d Vincoli di P.U.A.
- h) 03/e Tipologie edilizie
- i) 03/f Planivolumetrico e viste prospettiche
- l) 04/a Opere a verde
- m) 05/a Viabilità, Segnaletica e Igiene Ambientale – planimetria
- n) 05/b Viabilità – Sezioni e particolari con indicazione dei sottoservizi
- o) 06 Reti di fognatura bianca e nera – planimetria e profili
- p) 07 Reti acqua e gas
- q) 08/a Rete illuminazione pubblica
- r) 09 Rete Enel
- s) 10 Rete Telecom

Relazioni

- t) I Analisi di sito
- u) II Relazione geologica e sismica
- v) III Valutazione del clima acustico
- z) IV Relazione tecnica illustrativa
- y) V Norme tecniche di attuazione
- j) VI Relazione sulle fognature e calcoli idraulici/invarianza
- w) XII VALSAT
- ww) Bozza di convenzione

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 inoltre che:

- Il progetto urbanistico è stato presentato in data 17/05/2013 (PG. 59843/2013), comprensivo del progetto delle opere di urbanizzazione;

- Il progetto è stato sottoposto all'esame della CQAP nella seduta del 20 giugno 2013 ed ha espresso il seguente parere favorevole:

"La Commissione, dopo aver ascoltato l'illustrazione dell'Arch. Bencivelli e Dott. Stignani, esamina la richiesta per opere di urbanizzazione di una zona di nuovo impianto prevalentemente residenziale a S. Alberto Ravenna. La CQAP apprezza l'intenzione della proposta di valorizzare attraverso il disegno del parco urbano la funzione di raccordo dei frammenti di lottizzazione edilizia esistente e di valorizzazione della qualità del paesaggio agrario ancora percepibile come tale. In questo senso, al fine di rafforzare le intenzioni di progetto, la Commissione suggerisce di prevedere all'interno dello stesso comparto, sul fronte di via S. Alberto, una più chiara accessibilità al parco urbano dal quartiere ex INA casa esistente, ad integrazione della carraia che distribuisce gli orti, condizionando a tale implementazione il proprio parere favorevole";

- con nota del 20/02/2012 (PG 16611/2012) si è conclusa la fase di Preistruttoria a norma dell'art. 16 del POC 5 NTA, con richiesta delle integrazioni necessarie ai fini dell'avvio dell'istruttoria;

- In data 21/08/2013 (PG. 101959/2013) sono stati presentati gli elaborati per l'avvio dell'istruttoria. Tali elaborati, in particolare, hanno recepito le indicazioni progettuali espresse dalla CQAP;

- In data 19 settembre 2013 si è svolta la Conferenza dei servizi per l'espressione del parere di competenza dei Servizi e degli enti convocati;

- Il progetto di PUA, e relative opere di urbanizzazione, è stato modificato e adeguato sulla base dei pareri espressi negli elaborati presentati in seguito (PG.110715/2013, PG.151395/2013, PG.47431/2014, PG.64846/2014);

- Sul progetto hanno espresso parere i seguenti enti/servizi comunali:

- Consorzio di Bonifica, Autorizzazione n.9367 del 13/06/2013;
- Enel: Nulla Osta del 10/10/2012 (DIS/MAT/NO/DTR-ERM/ZO/ZORA/UO1);
- Telecom: parere del 21/08/2012 (PNL033482)
- Area infrastrutture civili: servizio Mobilità e viabilità, in data 18/09/2013 e in data 26/02/2014
- Area infrastrutture civili: servizio Viabilità, in data 19/09/2013 e in data 26/02/2014
- Area infrastrutture civili: UO Illuminazione pubblica, in data 13/02/2014
- Area infrastrutture civili: servizio Strade, in data 18/09/2013 e in data 02/10/2013,
- Area infrastrutture civili: servizio Patrimonio, in data 22/10/2013
- Hera: in data 8/10/2013 (ns.PG.120301/2013), in data 17/04/2014 (ns.PG.47737/2014), in data 6/05/2014 (ns.PG 54192/2014), in data 28/05/2014 (ns.PG 65110/2014) e in data 16/07/2014 (ns.PG 87661/2014);
- Arpa: in data 18/09/2013 (ns.PG 111469/2013
- Ausl: in data 24/09/2013 (ns.PG.114147/2013)
- Servizio Ambiente: in data 29/01/2014

- 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 28/07/2014;

- la C.C.A.T. nella seduta del 18/03/2015;

- Il Piano (elaborati PG.47431/2014) è stato depositato all'Albo Pretorio dal 13/05/2014 al 11/07/2014 e non sono pervenute osservazioni.

- La Giunta Provinciale di Ravenna si è espressa con delibera n.212/2014 del 24/09/2014 in merito alle proprie competenze, formulando le seguente osservazione:

- 1- Si chiede all'Amministrazione Comunale di dare riscontro e di adeguarsi in sede di approvazione del presente PUA, agli indirizzi contenuti agli articoli sopra citati del PTCP 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 PUA, agli indirizzi contenuti agli articoli 6 e 9 del vigente Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli integrando adeguatamente le Norme tecniche di attuazione del PUA stesso.

DATO ATTO CHE il PUA è stato adeguato alle osservazioni formulate dalla Provincia, integrando le Norme tecniche in merito alle prescrizioni derivanti dal vigente Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli ;

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

EVIDENZIATO CHE la relazione di Valsat del PUA ha ampiamente analizzato il sistema delle tutele contenute nel PTCP con riferimento all'ambito in oggetto e ad un adeguato intorno, ritenendo le scelte progettuali coerenti e funzionali alla loro riconoscibilità e al loro potenziamento;

Evidenziato che , con riferimento alla richiesta della Provincia di dare riscontro nel PUA degli indirizzi contenuti nel "Piano di azione per l'energia e lo sviluppo sostenibile" (delib. C.P. n.21 del 22.03.2011), 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.

VISTO CHE in fase di messa a punto della convenzione urbanistica, il soggetto attuatore si è reso disponibile a realizzare interamente l'opera fuori comparto, per un valore stimato di euro 89.041,52, a scomputo degli oneri di Urbanizzazione secondaria per la quota del 90% del costo afferente un altro comparto urbanistico attivato, a fronte della possibilità di dare attuazione alla potenzialità complessiva dell'ambito R35 e che ciò costituisce Variante al POC vigente

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Visti la L.R. 20/2000 e s.m.i. ed il Piano Operativo Comunale vigente;
- Visti gli allegati pareri di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Servizio Gestione Urbanistica ed E.R.P. 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

1) di adottare in variante al POC vigente per i motivi descritti in premessa, il PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (R35) E OPERE DI URBANIZZAZIONE DI ZONA DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN VIA S.ALBERTO **allegato parte integrante e sostanziale al presente atto, costituito dai seguenti elaborati tecnici:**

Tavole

- a) 01 Cartografia di PRG e riferimenti catastali
- b) 02/a Stato di fatto con rilievo planoaltimetrico e documentazione fotografica
- c) 02/b Studi preliminari e percorso progettuale
- d) 03/a Inquadramento urbanistico e classificazione strade
- e) 03/b Zonizzazione
- f) 03/c Progetto e parametri urbanistici
- g) 03/d Vincoli di P.U.A.
- h) 03/e Tipologie edilizie
- i) 03/f Planivolumetrico e viste prospettiche
- l) 04/a Opere a verde
- m) 05/a Viabilità, Segnaletica e Igiene Ambientale – planimetria
- n) 05/b Viabilità – Sezioni e particolari con indicazione dei sottoservizi
- o) 06 Reti di fognatura bianca e nera – planimetria e profili
- p) 07 Reti acqua e gas
- q) 08/a Rete illuminazione pubblica
- r) 09 Rete Enel
- s) 10 Rete Telecom

Relazioni

- t) I Analisi di sito
- u) II Relazione geologica e sismica
- v) III Valutazione del clima acustico
- z) IV Relazione tecnica illustrativa
- y) V Norme tecniche di attuazione
- j) VI Relazione sulle fognature e calcoli idraulici/invarianza
- w) XII VALSAT
- ww) Bozza di convenzione

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";

2) di dare atto che detta adozione di variante seguirà le procedure di cui all'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

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

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

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: **28** VOTANTI: **28**
ASTENUTI: **0**
VOTI FAVOREVOLI: **26** VOTI CONTRARI: **2** (Movimento 5 stelle)

Indi il presidente proclama l'esito della votazione per effetto della quale la presente proposta di deliberazione è approvata.