

N. 35961 Prot. Gen.

N. 69 Prot. Verb.

/



COMUNE DI RAVENNA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO

VARIANTE D'AMBITO E DI SECONDO STRALCIO AL PUA BASSETTE SUD - APPROVAZIONE
LOCALITA': RAVENNA, AREA BASSETTE SUD
SOGGETTO ATTUATORE: MINNA SRL, VENTURINI ANGELO, STEPRA SOC. CONS. A R.L.

L'anno 2017 il giorno ventotto del mese di Febbraio alle ore 09:00

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 |
| S | BARONCINI GIANANDREA | Assessore |
| S | CAMELIANI MASSIMO | Assessore |
| S | COSTANTINI GIACOMO | Assessore |
| S | DEL CONTE FEDERICA | Assessore |
| S | FAGNANI ROBERTO GIOVANNI | Assessore |
| S | MORIGI VALENTINA | Assessore |
| S | SIGNORINO ELSA GIUSEPPINA | Assessore |

Assiste il Segretario Generale DOTT. NERI PAOLO

Premesso che:

- L'ambito interessato dalla presente Variante è posto a nord della città, sulla direttrice per Venezia e si colloca nella zona artigianale industriale commerciale *Bassette*;
- L'ambito risulta oggi già urbanizzato e in gran parte edificato sulla base del PUA denominato "*Bassette sud*" redatto ed approvato in conformità al PRG'93 che destinava l'area prevalentemente a "Zona D4 – Zone territoriali artigianali e industriali di nuovo impianto" (art. VII.11);
- Il Piano Urbanistico Attuativo originario è stato approvato in via generale dal Consiglio Comunale con deliberazione 23767/90 del 09 maggio 2002 e convenzionato il giorno 7 novembre 2002 con atto del notaio G. Scarano Rep. 5532 Racc. 3291. Successivamente sono stati approvati il primo (07.11.2002) ed il secondo stralcio (31.01.2005).
- Con atto del notaio L. De Rubertis in data 07 settembre 2007, è stata stipulata la variante generale al PUA con relativa convenzione; successivamente sono stati approvati e stipulati le convenzioni relative al primo (21.09.2007), secondo (24.09.2007) e terzo stralcio (07.09.2007) variati.
- Il PUA vigente articola l'ambito in zone prevalentemente produttive (ex D4) e in due zone destinate a servizi (ex D7.2.3), oltre alle zone per attrezzature pubbliche (verde e parcheggi) e viabilità. Il PUA è articolato in quattro stralci funzionali, tre dei quali risultano oggi stipulati.

Evidenziato che:

- l'area è classificata dal Piano Strutturale Comunale vigente a "città di nuovo impianto - prevalentemente produttiva" (art. 106) con aree a verde di filtro (art. 58). Nel comparto sono individuate una strada urbana di scorrimento (art. 38 co 1-2) e una strada extraurbana principale (art. 38 co1-2);
- l'area è classificata dal RUE come "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati (Art. I.11), comprendente le seguenti componenti:
 - Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Complessi, edifici, impianti per attività produttive, Industriale – artigianale (Art. VI.46);
 - Sistema delle dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi privati di interesse pubblico, Spazio a verde privato, Verde di mitigazione e filtro (Art. II.35 c. 3);
 - Sistema delle dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi pubblici, Attrezzature pubbliche Locali, Altra attrezzatura con apposita didascalia (Art. II.30);
 - Sistema delle dotazioni territoriali, Modalità attuative, Aree pubbliche soggette a meccanismo compensativo (Art. I.13);
 - Sistema delle dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi pubblici, Spazio a verde pubblico, Verde di mitigazione e filtro (Art. II.31 c. 9);
 - Sistema delle dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi pubblici, Spazi pubblici di sosta e di relazione, Piazze e parcheggi pubblici (Art. II.32);
 - Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Strade (Art. II.21 c. 1), Principali svincoli e connessioni (Art. II.21 c.6), Fasce di rispetto alla viabilità (Art. II.21 c. 7), Verde di pertinenza alla viabilità esistente e di progetto (Art. II.21 c. 9), Percorso pedonale e pista ciclopedonale e ciclabile di progetto (Art.II.22), Strade di progetto Art. 3.

Dato atto che:

- in data 12/08/2015, ns. P.G. 110596/2015 le proprietà MINNA SRL , VENTURINI ANGELO, STEPRA SOC. CONS. A R.L. (legale rappresentante della società in liquidazione - NONNI GIOVANNI) hanno presentato il progetto di Variante al PUA con i seguenti contenuti:

1 - nel secondo stralcio si propone il cambio di destinazione d'uso dell'area destinata a servizi (zona ex D7 2.3) in area produttiva (zona ex D4) similmente a tutte le aree limitrofe e una piccola modifica all'ubicazione di posti auto e ingressi nel lotto oggetto di variante (mappali 290-291 del FG.50);

2 - si propone di aggiornare il PUA in conformità alle previsioni del RUE vigente, che destina tutto il quarto stralcio e una piccola parte del primo a dotazione pubblica per canile municipale. In tal modo si completa l'attuazione del PUA stesso con la cessione al Comune dell'area privata (mappale 68) cui si applica il meccanismo compensativo di cui all'art.11 delle norme del PSC, e delle due aree limitrofe (mappali 211 e 328) in quanto dotazioni di standards già previste e confermate. Si propone di realizzare la capacità edificatoria derivante dall'indice perequato nel lotto di cui al precedente punto 1;

3 – si propone di aggiornare il computo degli standards pubblici a verde e parcheggio nei tre stralci attuati, così come risulta dai titoli edilizi delle varianti a fine lavori delle relative opere di urbanizzazione primaria realizzate per ogni singolo stralcio (sempre nel rispetto delle previsioni dei PUA approvati e convenzionati), riportando piccole modifiche, non sostanziali, per localizzazione e quantità degli standards stessi. Si evidenzia che il dato complessivo delle dotazioni cala in ragione della mancata attuazione del quarto stralcio come area produttiva, essendo, in conformità al RUE, destinato attualmente a dotazione pubblica per canile municipale.

- per il PUA presentato, si è svolta la Preistruttoria a norma dell'art. 16 del POC 5 NTA, conclusasi con la richiesta di alcune integrazioni documentali e approfondimenti progettuali, relativi in particolare alla effettiva titolarità dei proponenti ad attivare la Variante al PUA e alla verifica dello stato di attuazione delle opere pubbliche relative ai tre stralci attuativi stipulati.

Nell'ambito della Preistruttoria è stato inoltre acquisito il parere della CQAP, espresso in data 15 settembre 2015 , con esito "Favorevole".

- con Delibera n.153610/558 del 20/10/2015 la Giunta Comunale ha autorizzato a procedere all'istruttoria della Variante al PUA vigente, in conformità al POC e al RUE vigenti;

- in data 2/11/2015 sono stati presentate le integrazioni richieste, ai fini del proseguo dell'istruttoria;

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

A) relazione;

B) norme tecniche di attuazione

Variante di ambito

C) Tav. 1 Inquadramento urbanistico PSC - RUE - POC -

D) Tav. 3 Progetto Zonizzazione e standards - tabella dati

E) Tav. 4 Progetto Suddivisione in aree elementari pubbliche e private

F) Tav.13a Progetto Suddivisione in stralci attuativi

G) Tav.13b Progetto Suddivisione in stralci attuativi comparazione

Variante primo stralcio

H) Tav. 3a Progetto Zonizzazione e standards - tabella dati

I) Tav. 3b Progetto Zonizzazione e standards tabella dati comparazione

Variante secondo stralcio

L) Tav. 3a Progetto Zonizzazione e standards - tabella dati

M) Tav. 3b Progetto Zonizzazione e standards Tabella dati comparazione

N) Tav. 4 Progetto Suddivisione in aree elementari pubbliche e private

O) Tav. 6 Progetto Planivolumetrico indicativo

P) Tav. 7 Progetto Tipi edilizi indicativi Piante Prospetti scala 1:200

Q) Tav. 8 Progetto Reti tecnologiche: fognatura bianca e nera

R) Tav. 9 Progetto Reti tecnologiche: illuminazione pubblica, fibre ottiche, raccolta rifiuti

S) Tav.10 Progetto Reti tecnologiche: acqua gas

T) Tav.11 Progetto Reti tecnologiche: energia elettrica telecomunicazioni

Variante terzo stralcio

U) Tav. 3a Progetto Zonizzazione e standards - Tabella dati

V) Tav. 3b Progetto Zonizzazione e standards Tabella dati comparazione

Variante quarto stralcio

Z) Tav. 3a Progetto Zonizzazione e standards - tabella dati

W) Tav. 3b Progetto Zonizzazione e standards Tabella dati comparazione

AA) proposta di convenzione

BB) rilievo fotografico

CC) relazione geologo geotecnica

DD) studio del clima e impatto acustico -dichiarazione

EE) relazione ambientale (VAS/VALSAT)

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

- In data 24 novembre 2015 si è svolta la Conferenza dei servizi per l'espressione del parere di competenza dei Servizi e degli enti convocati;

- Il progetto di PUA è stato modificato e adeguato sulla base dei pareri espressi nella fase istruttoria negli elaborati presentati in data 28 dicembre 2015 (PG.110596/2015);

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

Area infrastrutture civili: servizio Mobilità e viabilità, in data 30/11/2015;

Area infrastrutture civili: Servizio Strade, in data 4/12/2015;

Area infrastrutture civili: UO Illuminazione pubblica, in data 17/09/2015;

Hera: in data 23/11/2015 (ns.PG.165795/2015 del 2/12/2015);

Arpa: in data 25/11/2015 (ns.PG 162020/2015);

Ausl: in data 23/11/2015 (ns.PG.160798/2015);

Servizio Ambiente: in data 24/11/2015;

Provincia di Ravenna- Settore ambiente e territorio: in data 24/11/2015;

- sul progetto si è espresso il Consiglio territoriale Area n.3 "Darsena", ai sensi dell'art.30 del regolamento vigente, con Parere Favorevole, in data 9/12/2015;

- Il Piano (elaborati PG.110596/2015) è stato depositato all'Albo Pretorio dal 18/01/2016 al 18/03/2016 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; con nota PG 63557/2016 del 3/05/2016 sono state richieste integrazioni, con interruzione dei termini del procedimento;

- a seguito delle integrazioni ricevute, la Giunta Provinciale di Ravenna si è espressa con delibera n.5/2016 del 2/09/2016 in merito alle proprie competenze, formulando le seguente osservazione:

1.1 Si chiede all'Amministrazione Comunale di integrare le norme tecniche della variante al PUA in oggetto con le disposizioni dei Piani per la Gestione dei rifiuti sopra citati, con particolare riferimento alle norme in materia di "riempimenti";

1.2 Si chiede all'Amministrazione Comunale di adeguare le norme tecniche della variante al PUA in oggetto 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;

1.3 Si chiede all'Amministrazione Comunale di valutare l'eventuale integrazione degli elaborati della variante al PUA in oggetto con le disposizioni del Progetto di Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli con particolare riferimento a quanto disposto all'art.6 delle norme.

DATO ATTO CHE il PUA è stato adeguato alle osservazioni formulate dalla Provincia, integrando le Norme tecniche in merito alle prescrizioni derivanti dai Piani sopra richiamati;

DATO ATTO CHE il PUA ha recepito tutte le prescrizioni emerse in fase istruttoria e che è stato adeguato alle condizioni formulate dalla Provincia ai sensi dell'art.5 delle LR 20/2000, integrando le Norme tecniche da osservare nella fase attuativa;

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

- le proprietà MINNA SRL , VENTURINI ANGELO, STEPRA SOC. CONS. A R.L. (legale rappresentante della società in liquidazione - NONNI GIOVANNI) risultano "Soggetto Attuatori" della presente Variante e che come tali si assumono gli impegni riportati nella convenzione di PUA , fermi restando i precedenti impegni derivanti dalle convenzioni stipulate in precedenza con riferimento al medesimo ambito.

- il dimensionamento del lotto appartenente al secondo stralcio e oggetto di modifica della destinazione d'uso avviene in conformità alle analoghe zone prevalentemente per attività produttive disciplinate dal POC (art.25) anche ai fini del dimensionamento e verifica dello standard pubblico e degli usi ammessi. La potenzialità edificatoria complessiva, compresa quella generata dal meccanismo compensativo generato dal RUE, porta ad un Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) complessivo pari a 0,5, minore dell'indice ammesso per le altre aree a destinazione produttiva del PUA (Uf 0,6) nonché minore dell'indice ammesso dal RUE per i "tessuti e/o manufatti per attività produttive" (art.VIII.6.12).

- per l'area oggetto di variante del secondo stralcio gli importi per gli oneri di urbanizzazione secondaria risultano già versati all'atto della Convenzione 2007 con riferimento alla destinazione di zona direzionale-pubblici esercizi (ex D7.2-3) e che per la nuova destinazione produttiva l'onere dovuto risulta minore, si prevede il conguaglio degli oneri di U2 , pari a Euro 45,542,97, da rimborsare al Soggetto attuatore, come disposto al pto 4.2 della Convenzione.

Visto

il parere favorevole della CQAP sopra richiamato;

Ritenuto di demandare al Dirigente competente gli atti necessari al rimborso di parte degli oneri di U2 precedentemente versati, come sopra descritto, nelle forme di legge;

DATO ATTO CHE si è provveduto alla pubblicazione preventiva della proposta di delibera e relativi allegati nell'apposita sezione del sito Internet del Comune, come previsto dall'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013;

- Visti la L.R. 20/2000 e s.m.i. ed il RUE vigente;

- Visti gli allegati pareri di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Servizio 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 la *VARIANTE D'AMBITO E DI SECONDO STRALCIO AL PUA BASSETTE SUD*;

2) di dare atto che costituiscono "Allegati" parte integrante e sostanziale al presente atto i seguenti elaborati:

- A) relazione;
- B) norme tecniche di attuazione

Variante di ambito

- C) Tav. 1 Inquadramento urbanistico PSC - RUE - POC -
- D) Tav. 3 Progetto Zonizzazione e standards - tabella dati
- E) Tav. 4 Progetto Suddivisione in aree elementari pubbliche e private
- F) Tav.13a Progetto Suddivisione in stralci attuativi
- G) Tav.13b Progetto Suddivisione in stralci attuativi comparazione

Variante primo stralcio

- H) Tav. 3a Progetto Zonizzazione e standards - tabella dati
- I) Tav. 3b Progetto Zonizzazione e standards tabella dati comparazione

Variante secondo stralcio

- L) Tav. 3a Progetto Zonizzazione e standards - tabella dati
- M) Tav. 3b Progetto Zonizzazione e standards Tabella dati comparazione
- N) Tav. 4 Progetto Suddivisione in aree elementari pubbliche e private
- O) Tav. 6 Progetto Planivolumetrico indicativo
- P) Tav. 7 Progetto Tipi edilizi indicativi Pianta Prospetti scala 1:200
- Q) Tav. 8 Progetto Reti tecnologiche: fognatura bianca e nera
- R) Tav. 9 Progetto Reti tecnologiche: illuminazione pubblica, fibre ottiche, raccolta rifiuti
- S) Tav.10 Progetto Reti tecnologiche: acqua gas
- T) Tav.11 Progetto Reti tecnologiche: energia elettrica telecomunicazioni

Variante terzo stralcio

- U) Tav. 3a Progetto Zonizzazione e standards - Tabella dati
- V) Tav. 3b Progetto Zonizzazione e standards Tabella dati comparazione

Variante quarto stralcio

- Z) Tav. 3a Progetto Zonizzazione e standards - tabella dati
- W) Tav. 3b Progetto Zonizzazione e standards Tabella dati comparazione

- AA) proposta di convenzione
- BB) rilievo fotografico
- CC) relazione geologo geotecnica
- DD) studio del clima e impatto acustico -dichiarazione
- EE) relazione ambientale (VAS/VALSAT)

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";

- 3) di demandare al Dirigente competente gli atti necessari al rimborso di parte degli oneri di U2 precedentemente versati, come sopra descritto, nelle forme di legge;
- 4) di dare atto inoltre che si è provveduto alla pubblicazione preventiva della proposta di delibera e relativi allegati nell'apposita sezione del sito Internet del Comune, come previsto dall'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013.

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 **09/03/2017** all'albo comunale ove rimarrà affissa per quindici giorni consecutivi.

Ravenna, **09/03/2017**

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Paolo Neri

Trasmesso al Prefetto il

Per copia conforme all'originale.

Ravenna, **09/03/2017**



p. IL SEGRETARIO GENERALE

ISTRUTTORE DIRETTIVO
AMM.VO - CONTABILE

[Handwritten signature]

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
