



COMUNE DI RAVENNA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO

APPROVAZIONE VARIANTE AL PUA 1°-2° STRALCIO ATTUATIVO - VIA BONIFICA- PORTO FUORI - COMPARTO COS9

L'anno **2024** il giorno **diciassette** del mese di **Dicembre** alle ore **10:00**

a seguito di apposito invito, si è svolta la Giunta Comunale in presenza e/o in video/audioconferenza, nel rispetto delle modalità approvate con delibera di Giunta Comunale P.V. n. 118 del 29/03/2022, sotto la presidenza di Fabio Sbaraglia - Vice Sindaco .

L'appello risulta come segue:

assente	DE PASCALE MICHELE	Sindaco
presente	SBARAGLIA FABIO	Vice Sindaco
assente	BARONCINI GIANANDREA	Assessore
presente	COSTANTINI GIACOMO	Assessore
presente	DEL CONTE FEDERICA	Assessora
assente	FUSIGNANI EUGENIO	Assessore
presente	GALLONETTO IGOR	Assessore
presente	MOLDUCCI LIVIA	Assessora
assente	MOSCHINI FEDERICA	Assessora
presente	RANDI ANNAGIULIA	Assessora

Assiste Segretario Generale dott. Paolo Neri.

LA GIUNTA COMUNALE

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

Premesso che:

- con Delibera di G.C. n. 3 del 07/1/2021 e Delibera di G.C. n. n. 546 del 04/11/2021 è stato approvato il PUA GENERALE E 1° STRALCIO ATTUATIVO la cui convenzione è stata stipulata in data 20/5/2022;
- con Delibera di G.C. n.493/2022 del 8/11/2022 è stato approvato il PUA 2° STRALCIO attuativo la cui convenzione è stata stipulata in 21/12/2022;
- con Delibera di G.C. n. 597 del 20/12/2022 è stato approvato il PUA 3° STRALCIO attuativo poi decaduto (rif. Determina dirigenziale n.1260 del 29/5/2024) non essendo stata stipulata la convenzione nei termini previsti per legge;
- Le opere di urbanizzazione relative al 1° e 2° stralcio attuativo per il quale è stato rilasciato apposito titolo abilitativo (permesso di costruire n. 138/2022) sono attualmente in corso di realizzazione.

Ricordato che:

- connesso all'attuazione del comparto il Soggetto Attuatore si è assunto l'obbligo di realizzare il tratto di circuitazione dell'abitato di Porto Fuori a est della SS67 per la quale è stato approvato, con delibera n. 1017 del 24 giugno 2019 la Giunta regionale il progetto definitivo di opera pubblica avente effetto di dichiarazione di pubblica utilità e apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, comprendente il provvedimento di screening, per la viabilità di circuitazione dell'abitato di Porto Fuori in Comune di Ravenna, ai sensi dell'art. 36-octies della L.R. n. 20/2000, recante "Procedimento unico semplificato per l'approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica comprensivo di provvedimento di screening relativo al progetto di viabilità di circuitazione dell'abitato di Porto Fuori a Ravenna, localizzato nel comune di Ravenna proposto dal Consorzio Porto Fuori est ed Azienda Agricola Cerere";
- In data 20/06/2024 PG 138902/2024 è stato emesso il Decreto dell'Autorità Espropriante n. 2 a cui è seguita l'immissione in possesso delle aree oggetto di esproprio da parte del Comune di Ravenna, eseguita in data 24 e 25 luglio 2024;
- In data 26/02/2024 è stata presentata l'istanza, poi successivamente integrata in data 24/10/2024 per l'approvazione del Progetto Esecutivo per la quale è attualmente indetta ed in corso la conferenza di servizi decisoria;

Vista l'istanza presentata dal Soggetto Attuatore in data 23/10/2023 con PG 222329/2023 di variante al Piano urbanistico generale di primo e secondo stralcio indicati in premessa, che propone una piccola modifica delle percentuali edificatorie, fermo restando il totale complessivo, rispetto agli usi previsti (residenziale e non residenziale), nonché la loro diversa distribuzione nei lotti edificabili a cui conseguono piccole modifiche delle dei volumi dei fabbricati.

In particolare, laddove il piano approvato e convenzionato destina i lotti 1 e 2 prospettanti la piazza a margine di via Bonifica a destinazione residenziale e non residenziale nel seguente modo:

USI NON RESIDENZIALI: SC=720 mq

USI RESIDENZIALI : SC=530 mq

per complessivi 1250 mq di SC.

La proposta di variante intende destinare i lotti 1-2 alla sola edilizia NON RESIDENZIALE incrementandola di 120 mq (quindi per un totale di 850 mq) e trasferendo la restante SC

residenziale (530-120 mq) nei lotti con la medesima destinazione (lotti 4-8-9-10-11-15-16-17-18-19-24-26-30-31-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47), come di seguito riportato:

USI NON RESIDENZIALI: SC=850 mq

USI RESIDENZIALI: SC trasferita nei lotti 4-8-9-10-11-15-16-17-18-19-24-26-30-31-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47= 530 -120= 410 mq

per complessivi 1250 mq di SC.

La proposta di variante è stata poi integrata in data 04/04/2024 con PG 73081/2024, e successivamente in data 01/7/2027 con PG 14569/20224, in data 03/10/2024 con PG 215069/2024 :

- chiedendo di non eseguire gli allacci alla rete del gas dei fabbricati dei singoli lotti, fermo restando la realizzazione delle reti come urbanizzazione primaria, con l'obiettivo di perseguire la produzione di energia più sostenibile, la volontà di non usare combustibili non rinnovabili, dotando i vari lotti con sistemi di riscaldamento elettrici e/o impianti a fonti rinnovabili;

- specificando per l'edificio prospettante la piazza a destinazione NON RESIDENZIALE, gli allineamenti delle recinzioni a schermatura dell'area carico scarico merci fermo restando il rispetto della norma di RUE, l'ingombro massimo delle pensiline da realizzare in fregio al confine del lotto edificabile ed area pubblica;

- adeguando i parametri edilizi nelle tabelle riportate negli elaborati grafici e nelle Norme di Attuazione del PUA alle nuove edificabilità dei lotti come modificati dalla proposta di variante, fermo restando invariato l'indice di permeabilità da garantire;

Per l'esame del progetto di Variante si è svolta la conferenza di servizi istruttoria articolata in 2 sedute in modalità sincrona rispettivamente in data 23/11/2023 e 19/3/2024 nell'ambito della quale sono stati espressi i pareri/nulla osta/autorizzazioni da parte degli enti/servizi coinvolti che di seguito si elencano:

AUSL-NIP	Prot. 76965 del 20/3/2024	PG 61164/2024
ARPAE-ST	N.ro 74617/2024 del 22/04/2024	PG 89972/2024
Consorzio di Bonifica della Romagna – Ravenna	Prot. 8234 del 06/03/2024	PG 49500/2024
Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini	24/11/2023 0018405-P	PG 247534/2023
HERA - INRETE	Prot.47988-20933 del 27/5/24	PG 118198/2024
COMUNE DI RAVENNA SERVIZIO STRADE Uff. Urbanizzazioni e catasto strade	PG 60638/2024 19/3/2024	
SERVIZIO MOBILITA' E VIABILITA' Ufficio Pianificazione Mobilità	Parere del 23/11/2023	
SERVIZIO TUTELA AMBIENTE E TERRITORIO Ufficio Verde Pubblico	Parere favorevole in data 19-03-2024 in seduta di conferenza	
SERVIZIO PROGETTAZIONE URBANISTICA	Parere favorevole	

Nell'ambito del procedimento sono stati acquisiti anche i seguenti pareri:

COMUNE DI RAVENNA Comune di Ravenna - Protocollo Generale	I
"Copia analogica di originale informatico firmato digitalmente ai sensi artt. 20 e 22 D.Lgs 82/2005"	
Protocollo N.0275035/2024 del 18/12/2024	
'Class.' 6.2	
Firmatario: Paolo Neri	
Documento Principale	

- CQAP che si è espressa nella seduta del 07/11/2023 commissione n.253/2023 con parere favorevole
- Consiglio Territoriale che si è espresso con parere favorevole nella seduta del 14/11/2023

Considerato che la proposta di variante:

- non apporta modifiche alle dotazioni di standard pubblico e l'assetto dell'insediamento, ovvero alle opere di urbanizzazione in corso di esecuzione e quindi sono confermate le quantità pubbliche e private;
- sono confermate le superfici edificabili complessive e altresì confermati gli usi NON RESIDENZIALI del PUA vigente, ovvero C3 medio piccole strutture di vendita (massimo 600 mq di superficie di vendita alimentare o non alimentare) e C1 - esercizi di vicinato;
- intende specificare gli allineamenti per l'edificabilità del lotto prospettante la piazza per le sue particolari caratteristiche di relazione con lo spazio pubblico e rispetto alle recinzioni a schermatura delle aree di carico e scarico sul retro dei fabbricati;

Ritenuta condivisibile inoltre, in un ottica di economia verde e sostenibile, la richiesta di non eseguire gli allacci alla rete del gas dei fabbricati dei singoli lotti, fermo restando la realizzazione delle reti come urbanizzazione primaria, dotando i vari lotti con sistemi di riscaldamento elettrici e/o impianti a fonti rinnovabili;

Attestato che:

- l'ente gestore della rete gas ha ritenuto, nell'accogliere la richiesta di non allacciare i fabbricati di futura realizzazione alla rete, di confermare la necessità di realizzare tutte le restanti Opere di Urbanizzazione primaria interne al comparto compreso la cabina gas GRF, mentre non risulta più necessario il potenziamento extra-comparto previsto dal civico n. 19 di via Staggi al civico n. 21 di via Bonifica (in prossimità dell'incrocio con via Combattenti Alleati). Per quanto riguarda invece le opere extra-comparto della rete acquedotto, ha confermato che risulta necessario prevedere, con oneri a carico del S.A., all'intervento di potenziamento della condotta esistente in via Bonifica, da realizzarsi mediante la posa di una tubazione dal riduttore esistente in prossimità del civico n. 77 di via Bonifica fino a via Don Primo Mazzolari. Tale potenziamento potrà essere realizzato direttamente dal Soggetto Attuatore in quanto l'opera sarà in buona parte eseguita sul medesimo tracciato del tombinamento del fosso consorziale. In questo modo, sarà possibile ottenere delle economie di cantiere. In tal caso, HERA S.p.A. realizzerà solo i collegamenti della nuova condotta alle reti esistenti con oneri a carico del Soggetto Attuatore."

- la proposta di convenzione contiene l'obbligo per il Soggetto Attuatore e i futuri aventi causa, a non allacciarsi alla rete gas sollevando il Comune da ogni responsabilità;

Inoltre, tenuto conto che il terzo stralcio attuativo del CoS9 non verrà attuato come indicato nelle premesse, il Soggetto Attuatore ha assunto l'obbligo come indicato all'art. 3.3 della proposta di convenzione, di presentare entro 6 mesi dall'approvazione del presente Piano Urbanistico, una variante al PUA per trasformare il tratto stradale di collegamento al terzo stralcio che non verrà attuato, in area a verde pubblico in continuità con quello esistente e ad eseguire la pista pedonale – ciclabile attualmente prevista lungo il lato est del Canale Fossina, (inerente il 3° stralcio) sul lato opposto per consentire il collegamento delle piste pedonali – ciclabili già previste dal progetto su Via Bonifica e nell'area a verde di filtro.

Rilevato che:

- la proposta di variante è stata depositata e pubblicata all'albo pretorio on-line del Comune per 60 giorni a partire dal 04/7/2024 sino al 02/9/2024 e che in tale periodo non sono pervenute osservazioni;
- la Provincia di Ravenna con lettera del 31/10/2024 prot. 30348 ha ritenuto che le varianti introdotte non rendano necessaria, per quanto di competenza, una nuova espressione sul procedimento in oggetto;
- ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett. b) della legge regionale 21/12/2017 n° 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", l'Amministrazione Comunale ha acquisito nei confronti di alcuni soggetti proponenti (DEMAR SRL - DI NUZZO RAFFAELA - GATTI GIORGIO) l'informazione antimafia liberatoria di cui all'art. 84 comma 3 del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni in data 05/01/2024 ed in data 20/11/2024; mentre nei confronti dei restanti soggetti proponenti (RIMINUCCI ALESSANDRO - GATTAVECCHIA MORRIS - GATTAVECCHIA GIANCARLO - GATTAVECCHIA MICHAEL - FABBRI ANGELA - GATTI CLAUDIO - GATTI STEFANIA - SPADONI BARBARA - D.ED.RA.COSTRUZIONI SRL – S.V.A. spa – SA.PI.FO srl – ITER in liquidazione – FEDERIMMOBILIARE SPA) ha richiesto l'informazione antimafia di cui all'art. 84 comma 3 del D. Lgs. 159/2011 e s.m.i. con inserimento nella B.D.N.A. in data 20/11/2024 ed in data 03/12/2024 – 04/12/2024 - 06/12/2024;
- qualora, dopo l'approvazione del PUA, dagli accertamenti d'ufficio risultassero una o più delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/16 o di altre cause ostative previste dalla normativa vigente, ovvero fosse emanata una informazione antimafia interdittiva nei confronti del soggetto proponente non si provvederà alla stipula della convenzione urbanistica la cui bozza è allegata al presente atto, la quale inoltre prevede che, in caso di emanazione, successivamente alla stipula della convenzione, di una informazione antimafia interdittiva nei confronti del soggetto proponente, la convenzione si risolverà di diritto nei confronti dei destinatari del suddetto provvedimento prefettizio ai sensi di quanto previsto dall'art. 38 comma 4 della L.R. 224/2017;

Visti/e:

- la strumentazione urbanistica del Comune di Ravenna,
- l'art. 31 e 35 della L.R. 24/03/2000 n. 20/2000 e s.m.i. "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";
- la L.R. 21/12/2017 n. 24/2017 e s.m.i. "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- l'art. 5 della Legge 106/2011;

Esaminato il progetto urbanistico di variante in oggetto, allegato parte integrante e sostanziale al presente atto, costituito dai seguenti elaborati:

Num. Progr.	Sigla elaborato	Titolo elaborato	N. di revisione	Data di emissione	Nome del file
1	ALL. A	Relazione tecnica e Norme di attuazione	7	12/2024	Variante PUA_Allegato A-Relazione tecnica e NTA_7.pdf.p7m
2	ALL. B	Valutazione variazioni clima acustico	1	02/2024	Variante PUA_Allegato B-Valutazione variazioni clima acustico_2.pdf.p7m
3	ALL. C	Relazione geologico-geotecnica	1	02/2024	Variante PUA_Allegato C-Relazione geologico-geotecnica_1.pdf.p7m
4	ALL. D	Relazione geologico-geotecnica - allegati	1	02/2024	Variante PUA_Allegato D-Relazione geologico-geotecnica -

					allegati_1.pdf.p7m
5	ALL. E	Integrazione relazione geologico-geotecnica	1	02/2024	Variante PUA_Allegato E-Integrazione relazione geologico-geotecnica_1.pdf.p7m
6	ALL. F	Integrazione relazione geologico-geotecnica 2	1	02/2024	Variante PUA_Allegato F-Integrazione relazione geologico-geotecnica 2_1.pdf.p7m
7	ALL. G	Verifica di assoggettabilità a piani e programmi – Rapporto preliminare V.A.S.	1	02/2024	Variante PUA_Allegato G-Verifica di assoggettabilità a piani e programmi_1.pdf.p7m
8	ALL. H	V.A.S. SINTESI NON TECNICA	1	02/2024	Variante PUA_Allegato H-VAS sintesi non tecnica_1.pdf.p7m
9	/	CONVENZIONE	4	12/2024	Variante PUA_Convenzione_9 dicembre 2024.pdf.p7m
10	TAV. 1	Inquadramento territoriale: estratto mappa catastale, PSC, 2° POC, RUE, ortofoto area	1	02/2024	Variante PUA_Tav.01-inquadramento territoriale_1.pdf.p7m
11	TAV. 2	Zonizzazione e stralci attuativi: Stato comparativo 1:500	1	02/2024	Variante PUA_Tav.02-Zonizzazione e stralci attuativi_Stato comparativo_1.pdf.p7m
12	TAV. 3	Zonizzazione e stralci attuativi: Stato modificato 1:500	1	02/2024	Variante PUA_Tav.03-Zonizzazione e stralci attuativi_Stato modificato_1.pdf.p7m
13	TAV. 4	Sistemazione di progetto: Stato comparativo 1:500	3	10/2024	Variante PUA_Tav.04-Sistemazione di progetto_Stato comparativo_5.pdf.p7m
14	TAV. 5	Sistemazione di progetto: Stato modificato 1:500	3	10/2024	Variante PUA_Tav.05-Sistemazione di progetto_Stato modificato_5.pdf.p7m
15	TAV. 6	Vincoli progettuali 1:500	2	06/2024	Variante PUA_Tav.06-Vincoli progettuali_4.pdf.p7m

Dato atto che:

- con deliberazione del Consiglio comunale p.v. n. 170 del 19/12/2023 è stato approvato il Bilancio di Previsione per gli anni 2024/2026;
- con deliberazione di G.C. p.v. n. 684 del 28/12/2023, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione triennale 2024/2026;
- con deliberazione di G.C. p.v. n. 29 del 30/01/2024 esecutiva ai sensi di legge è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O) anno 2024/2026 ai sensi dell'art.6 del D.L. n.80/2021 convertito con modificazioni in legge n.113/221;

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 Progettazione e Gestione Urbanistica e di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

Dato atto dell'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 39 del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii.;

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

Per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate:

COMUNE DI RAVENNA Comune di Ravenna - Protocollo Generale "Copia analogica di originale informatico firmato digitalmente ai sensi artt. 20 e 22 D.Lgs 82/2005" Protocollo N.0275035/2024 del 18/12/2024 'Class.' 6.2 Firmatario: Paolo Neri Documento Principale	
--	---

1. Di approvare la variante al PUA 1°-2° stralcio attuativo - via Bonifica - PORTO FUORI - COMPARTO CoS9;
2. Di dare atto che costituiscono "Allegati" parte integrante e sostanziale al presente atto i seguenti documenti ed elaborati relativi al Progetto Urbanistico PUA:

Num. Progr.	Sigla elaborato	Titolo elaborato	N. di revisione	Data di emissione	Nome del file
1	ALL. A	Relazione tecnica e Norme di attuazione	7	12/2024	Variante PUA_Allegato A-Relazione tecnica e NTA_7.pdf.p7m
2	ALL. B	Valutazione variazioni clima acustico	1	02/2024	Variante PUA_Allegato B-Valutazione variazioni clima acustico_2.pdf.p7m
3	ALL. C	Relazione geologico-geotecnica	1	02/2024	Variante PUA_Allegato C-Relazione geologico-geotecnica_1.pdf.p7m
4	ALL. D	Relazione geologico-geotecnica - allegati	1	02/2024	Variante PUA_Allegato D-Relazione geologico-geotecnica - allegati_1.pdf.p7m
5	ALL. E	Integrazione relazione geologico-geotecnica	1	02/2024	Variante PUA_Allegato E-Integrazione relazione geologico-geotecnica_1.pdf.p7m
6	ALL. F	Integrazione relazione geologico-geotecnica 2	1	02/2024	Variante PUA_Allegato F-Integrazione relazione geologico-geotecnica 2_1.pdf.p7m
7	ALL. G	Verifica di assoggettabilità a piani e programmi – Rapporto preliminare V.A.S.	1	02/2024	Variante PUA_Allegato G-Verifica di assoggettabilità a piani e programmi_1.pdf.p7m
8	ALL. H	V.A.S. SINTESI NON TECNICA	1	02/2024	Variante PUA_Allegato H-VAS sintesi non tecnica_1.pdf.p7m
9	/	CONVENZIONE	4	12/2024	Variante PUA_Convenzione_9 dicembre 2024.pdf.p7m
10	TAV. 1	Inquadramento territoriale: estratto mappa catastale, PSC, 2° POC, RUE, ortofoto area	1	02/2024	Variante PUA_Tav.01-inquadramento territoriale_1.pdf.p7m
11	TAV. 2	Zonizzazione e stralci attuativi: Stato comparativo 1:500	1	02/2024	Variante PUA_Tav.02-Zonizzazione e stralci attuativi Stato comparativo_1.pdf.p7m
12	TAV. 3	Zonizzazione e stralci attuativi: Stato modificato 1:500	1	02/2024	Variante PUA_Tav.03-Zonizzazione e stralci attuativi Stato modificato_1.pdf.p7m
13	TAV. 4	Sistemazione di progetto: Stato comparativo 1:500	3	10/2024	Variante PUA_Tav.04-Sistemazione di progetto Stato comparativo_5.pdf.p7m
14	TAV. 5	Sistemazione di progetto: Stato modificato 1:500	3	10/2024	Variante PUA_Tav.05-Sistemazione di progetto Stato modificato_5.pdf.p7m
15	TAV. 6	Vincoli progettuali 1:500	2	06/2024	Variante PUA_Tav.06-Vincoli progettuali_4.pdf.p7m

3. Di dare atto che:
 - la presente deliberazione non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente;
 - di provvedere all'osservanza delle disposizioni di cui all'art.39 del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii.;
 - il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Silvia Rossi;
4. Di demandare al Dirigente del Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica Area Pianificazione Territoriale gli adempimenti inerenti e conseguenti la presente deliberazione.

Visto il verbale protocollo n. 274212/2024 relativo alla seduta n° 67 di Giunta Comunale del 17/12/2024

SECRETARIO GENERALE

dott. Paolo Neri

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

COMUNE DI RAVENNA Comune di Ravenna - Protocollo Generale	I
"Copia analogica di originale informatico firmato digitalmente ai sensi artt. 20 e 22 D.Lgs 82/2005"	
Protocollo N.0275035/2024 del 18/12/2024 'Class.' 6.2 Firmatario: Paolo Neri Documento Principale	