



Provincia di Ravenna

Piazza dei Caduti per la Libertà, 2

Atto del Presidente n. **106**

del 10/10/2023

Classificazione: 07-04-04 2020/9

Oggetto: COMUNE DI RAVENNA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO DARSENA DI CITTA' COMPARTI C8 - C9 VIA D'ALAGGIO, VIA TRIESTE. ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART.35 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I - ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L.R.20/2000 E S.M.I - ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L.R. 19/2008 E S.M.I.

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

VISTO l'art. 1, comma 55, della legge 7 aprile 2014, n. 56 che recita:

"Il presidente della provincia rappresenta l'ente, convoca e presiede il consiglio provinciale e l'assemblea dei sindaci, sovrintende al funzionamento dei servizi e degli uffici e all'esecuzione degli atti; esercita le altre funzioni attribuite dallo statuto..... omissis";

VISTO l'art. 9, comma 5, del vigente Statuto della Provincia di Ravenna che recita:

"Il Presidente della Provincia è inoltre competente alla adozione di tutti gli atti riferibili alla funzione di organo esecutivo che non siano riservati dalla legge e dal presente Statuto al Consiglio ed alla Assemblea dei Sindaci"

VISTA la L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017, ed in particolare l'art. 4, comma 4 che dispone:

4. Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

(...)

c) i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'art.31 della L.R. 20/2000;

(...)

VISTA la L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", che all'art. 35 prevede che: *contemporaneamente al deposito, il PUA viene trasmesso alla Provincia la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare riserve relativamente a previsioni di piano che contrastino con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore;*

VISTA la L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i, ed in particolare l'art. 5, "*Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani*";

VISTO la L.R. 30 ottobre 2008 n. 19, "Norme per la riduzione del rischio sismico";

VISTA la deliberazione n. 276 in data 03.02.2010 con la quale l'Assemblea Legislativa ha approvato il Piano Territoriale Regionale 2010;

VISTE le deliberazioni n. 1338 in data 28.01.1993 e n. 1551 in data 14.07.1993 con le quali il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale;

VISTA la deliberazione n.9 del 28 febbraio 2006 con la quale il Consiglio Provinciale ha approvato il PTCP della Provincia di Ravenna, i cui contenuti sono stati sottoposti a valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) così come previsto dalla L.R. 20/2000, successivamente modificato tramite l'approvazione dei piani settoriali provinciali (commercio, rifiuti, energia, acque);

VISTA la Direttiva approvata dalla Giunta Regionale dell'Emilia Romagna con delibera n. 1795 del 31/10/2016 avente ad oggetto "Direttiva per lo svolgimento di funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. 13 del 2015, sostituzione della Direttiva approvata con DGR n. 2170/2015";

VISTA la nota del Comune di Ravenna assunta agli atti della Provincia con P.G. 2023/22909 del 08.08.2023 (classificazione 07-04-04 2020/9) con la quale sono stati trasmessi gli elaborati del PUA in oggetto;

VISTA la nota del Comune di Ravenna assunta agli atti della Provincia con P.G. 2023/28456 del 09.10.2023 con la quale il Comune ha comunicato che al termine del periodo di deposito non sono pervenute osservazioni.

VISTA la Relazione del Servizio Pianificazione territoriale (ALLEGATO A) con la quale

si propone

1. DI FORMULARE, ai sensi dell'art.35 della L.R. n°20/2000 e s. m. e i., in ordine al Piano Urbanistico Attuativo ambito Darsena di città comparti C8 – C9 via d'Alaggio, via Trieste del Comune di Ravenna i cui elaborati sono stati trasmessi con nota assunta agli atti della Provincia di Ravenna, con P.G. 2023/22909, e limitatamente alle sole previsioni contenute nello stesso, i rilievi riportati al punto a) del "Constatato" della presente relazione ed in particolare viene formulata la seguente osservazione:
1.1 L'approvazione del PUA in oggetto è subordinata alla sottoscrizione dell'Accordo territoriale di cui all'art.8.6 delle Norme del vigente PTCP
2. DI ESPRIMERE, sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 parere positivo in merito alla sostenibilità ambientale VAS/Valsat del Piano Urbanistico Attuativo ambito Darsena di città comparti C8 – C9 via d'Alaggio, via Trieste del Comune di Ravenna alle condizioni riportate al punto b) del "Constatato" della presente relazione;
3. DI ESPRIMERE, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'art.5 della L.R. 19/2008, parere favorevole alle condizioni espresse dal Servizio Programmazione Territoriale della Provincia riportate al punto c) del "Constatato" della presente relazione;
4. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale, gli adempimenti di competenza relativi alla pubblicazione sul sito web della Provincia del presente atto, come indicato al comma 8 dell'art. 5 della L.R. 20/2000.
5. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale la trasmissione del presente atto al Comune di Ravenna.
6. DI DICHIARARE L'ATTO immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 al fine di dare corso agli adempimenti procedurali inerenti e conseguenti.

RITENUTE condivisibili le considerazioni espresse dal Servizio Pianificazione territoriale;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 11 del 27/02/2023 avente ad oggetto "Documento Unico di Programmazione (DUP) 2023-2025 e Bilancio di Previsione triennio 2023-2025 ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 - Approvazione" e successive variazioni;

VISTO l'Atto del Presidente n. 33 del 16/03/2023 ad oggetto "Piano esecutivo di gestione 2023-2025 – Esercizio 2023 – Approvazione" e successive variazioni.

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale 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. e ii.;

PREVIA istruttoria svolta dal responsabile del procedimento Paesaggista Giulia Dovadoli, la cui attività è finalizzata anche alla realizzazione dell'obiettivo di PEG/PDO n. 322102 "Verifica e supporto alla pianificazione comunale" Azione 2 "Verifica di coerenza con i Piani sovraordinati degli strumenti di pianificazione comunale per la fase transitoria di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017";

VERIFICATO che in merito al presente atto non sussistono obblighi di pubblicazione ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;

DISPONE

per le motivazioni esposte in premessa che si intendono integralmente richiamate,

1. DI FORMULARE, ai sensi dell'art.35 della L.R. n°20/2000 e s. m. e i., in ordine al Piano Urbanistico Attuativo ambito Darsena di città comparti C8 – C9 via d'Alaggio, via Trieste del Comune di Ravenna i cui elaborati sono stati trasmessi con nota assunta agli atti della Provincia di Ravenna, con P.G. 2023/22909, e limitatamente alle sole previsioni contenute nello stesso, i rilievi riportati al punto a) del “Constatato” della relazione di cui all'Allegato A) del presente atto ed in particolare viene formulata la seguente osservazione:
1.1 L'approvazione del PUA in oggetto è subordinata alla sottoscrizione dell'Accordo territoriale di cui all'art.8.6 delle Norme del vigente PTCP
2. DI ESPRIMERE, sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 parere positivo in merito alla sostenibilità ambientale VAS/Valsat del Piano Urbanistico Attuativo ambito Darsena di città comparti C8 – C9 via d'Alaggio, via Trieste del Comune di Ravenna alle condizioni riportate al punto b) del “Constatato” della relazione di cui all'Allegato A) del presente atto;
3. DI ESPRIMERE, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'art.5 della L.R. 19/2008, parere favorevole alle condizioni espresse dal Servizio Programmazione Territoriale della Provincia riportate al punto c) del “Constatato” della relazione di cui all'Allegato A) del presente atto;
4. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale, gli adempimenti di competenza relativi alla pubblicazione sul sito web della Provincia del presente atto, come indicato al comma 8 dell'art. 5 della L.R. 20/2000.
5. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale la trasmissione del presente atto al Comune di Ravenna.

DA ATTO

CHE è stato rispettato il termine stabilito per la conclusione del presente procedimento, come da Atto del Presidente della Provincia n. 101/2023.

ATTESTA CHE

il procedimento amministrativo sotteso al presente atto, in quanto ricompreso nella sottosezione Rischi Corruttivi del vigente PIAO della Provincia di Ravenna, ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge n. 190/2012 ss.mm.ii., è oggetto di misure di contrasto applicate ai fini della prevenzione della corruzione.

DICHIARA

IL PRESENTE ATTO immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, al fine di dare corso agli adempimenti procedurali inerenti e conseguenti.

IL PRESIDENTE
Michele de Pascale
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20, D.L.gs n 82/2005 e ss.mm.ii.)

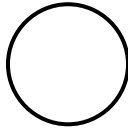
AVVERTENZE: RICORSI GIURISDIZIONALI

Contro il provvedimento, gli interessati possono sempre proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente entro i termini di legge, ai sensi del D.Lgs. 02.07.2010, n. 104, decorrenti dalla data di notificazione o di comunicazione o da quando l'interessato ne abbia avuto conoscenza ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199, decorrenti dalla data della notificazione o di comunicazione o da quando l'interessato ne abbia avuto piena conoscenza.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

SI ATTESTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23, del D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii., che la presente copia, composta di n. ____ pagine, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente e conservato agli atti.

Ravenna, _____



Nome e Cognome _____

Qualifica _____

Firma _____



Provincia di Ravenna

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

RELAZIONE ISTRUTTORIA

COMUNE DI RAVENNA
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO DARSENA DI CITTA'
COMPARTI C8 – C9 VIA D'ALAGGIO, VIA TRIESTE
ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART.35 DELLA L.R. 20/2000 E
S.M.I - ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART.5 DELLA
L.R.20/2000 E S.M.I - ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART.5
DELLA L.R. 19/2008 E S.M.I.

IL SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

VISTA la L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017, ed in particolare l'art. 4, comma 4 che dispone:

4. Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

(...)

c) i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'art.31 della L.R. 20/2000;

(...)

VISTA la L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", che all'art. 35 prevede che: *contemporaneamente al deposito, il PUA viene trasmesso alla Provincia la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare riserve relativamente a previsioni di piano che contrastino con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore;*

VISTA la L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e smi, ed in particolare l'art. 5, "*Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani*";

VISTO la L.R. 30 ottobre 2008 n. 19, "Norme per la riduzione del rischio sismico";

VISTA la deliberazione n. 276 in data 03.02.2010 con la quale l'Assemblea Legislativa ha approvato il Piano Territoriale Regionale 2010;

VISTE le deliberazioni n. 1338 in data 28.01.1993 e n. 1551 in data 14.07.1993 con le quali il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale;

VISTA la deliberazione n.9 del 28 febbraio 2006 con la quale il Consiglio Provinciale ha approvato il PTCP della Provincia di Ravenna, i cui contenuti sono stati sottoposti a valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) così come previsto dalla L.R. 20/2000, successivamente modificato tramite l'approvazione dei piani settoriali provinciali (commercio, rifiuti, energia, acque);

VISTA la Direttiva approvata dalla Giunta Regionale dell'Emilia Romagna con delibera n. 1795 del 31/10/2016 avente ad oggetto "Direttiva per lo svolgimento di funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. 13 del 2015, sostituzione della Direttiva approvata con DGR n. 2170/2015";

VISTA la nota del Comune di Ravenna assunta agli atti della Provincia con P.G. 2023/22909 del 08.08.2023 (classificazione 07-04-04 2020/9) con la quale sono stati trasmessi gli elaborati del PUA in oggetto;

VISTA la nota del Comune di Ravenna assunta agli atti della Provincia con P.G. 2023/28456 del 09.10.2023 con la quale il Comune ha comunicato che al termine del periodo di deposito non sono pervenute osservazioni.

PREMESSO:

CHE il Comune di Ravenna è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25/2007 del 25 febbraio 2007;

CHE il Comune di Ravenna ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, successivamente modificato, con delibera di C.C. n.36/2020 avente per oggetto "Variante di adeguamento 2019 al RUE e conseguenti modifiche al Piano di Zonizzazione Acustica" con conseguenti modifiche anche al 2° POC;

CHE il Comune di Ravenna ha approvato con delibera CC n.16834/7 nella seduta del 05/02/2015 e pubblicato sul BUR n.50 del 11/03/2015 il "POC Darsena di città";

CONSTATATO:

L'area è disciplinata dal "POC Darsena di città" ed è regolamentata in dettaglio nella specifica Scheda d'Ambito 08-09 dx e relative Norme tecniche di Attuazione.

L'ambito oggetto del PUA è localizzato in destra sul Canale Candiano, in prossimità del centro storico cittadino e della stazione ferroviaria, ed è delimitato a nord dalla banchina che si affaccia sul Canale Candiano, a est dal parco urbano e dall'edificio di archeologia industriale denominato "Il Sigarone", a sud da Via Trieste, a ovest da Via Zara e da porzioni di insediamenti industriali dismessi.

La superficie di comparto rilevata risulta pari a 81.618 m² alla quale vanno detratti 3.823 m² (sede dall'Agenzia delle Entrate) e 10.907 m² di superficie complessiva (alcune proprietà del Comune di Ravenna e una porzione della rete stradale di CMC – Cooperativa Muratori e Cementisti). La superficie territoriale dell'ambito, STER, escludendo le aree da stralciare, risulta pari a 66.888 m².

La scheda d'ambito del POC Darsena prevede come obiettivi la riqualificazione dell'area produttiva, con contestuale delocalizzazione delle attività esistenti, il recupero dell'edificio di archeologia industriale (CMC), la valorizzazione del percorso turistico-commerciale rappresentato dal primo tratto del canale Candiano, l'incremento delle attività direzionali-commerciali tra via Trieste e via di Spina.

L'assetto del PUA prevede l'insediamento di funzioni commerciali nelle aree di archeologia industriale, e nell'area lungo l'asse di via di Trieste e Via di Spina, mentre sul fronte canale verranno localizzate funzioni residenziali e servizi, nonché una piazza pubblica. Lungo Via Zara saranno insediate ulteriori attività direzionali, e alcune quote di edilizia pubblica (ERP e ERS).

Grande importanza è data anche alla presenza di spazi verdi e alla continuità ecologica (parco urbano), nonché alla presenza di luoghi culturali per attività polivalenti.

Nelle risultanze degli elaborati di progetto, la struttura commerciale, che prevede la realizzazione di complessivi 7.000 mq di Superficie di Vendita, articolati in due fabbricati strutturalmente separati e autonomi, di cui uno ospiterà una grande struttura di vendita alimentare fino a 4.500 mq di Sv, e l'altro ospiterà alcune medio-piccole strutture di vendita non alimentari con Sv complessiva fino a 2.500 mq, si configura, a livello dimensionale, di rilevanza comunale di livello inferiore, per la realizzazione della quale è necessaria, a norma dell'art 8.6 del PTCP vigente, sottoscrizione di apposito Accordo Territoriale, come meglio specificato al seguente punto a)

a. SULLA CONFORMITA' ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Così come previsto dall'art.51 della L.R. 15/2013 che ha modificato l'art.19 della L.R. 20/2000, la relazione di Valsat, riporta al suo interno un apposito capitolo denominato "Quadro di riferimento programmatico", che fornisce una disamina degli articoli e delle norme del vigente PTCP interessati, evidenziandone la coerenza con quanto disposto.

Così come riportato nell'elaborato "S10 Relazione di VAS/VALSAT" l'analisi ha evidenziato un'interferenza parziale con aree normate dall'art 3.12 - Zona strutturante la forma del territorio, all'interno del Perimetro del P.R. del Porto, che dispone quanto segue:

3.(l) Gli strumenti di pianificazione e/o programmazione settoriale e gli strumenti di pianificazione comunali, con esclusione delle aree ricadenti all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato così come delimitato ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 47/1978 prima dell'entrata in vigore della L. n. 431/1985, nonché le aree dell'ambito portuale di Ravenna soggette a piani urbanistici preventivi specifici, sono tenuti a promuovere il recupero e la riqualificazione dei territori ricompresi in detto sistema uniformandosi, in ragione delle rispettive specificità, agli indirizzi seguenti:

a) deve essere perseguita la conservazione della conformazione naturale dei territori meno interessati da processi insediativi antropici, mentre in quelli più interessati da tali processi deve essere promossa e favorita, anche mediante interventi di sperimentazione, la ricostituzione di elementi di naturalità;

b) deve essere promosso e favorito il recupero dei complessi edilizi meritevoli di tutela, nonché degli spazi liberi di loro pertinenza, con la definizione di destinazioni d'uso che privilegino le attività culturali e per il tempo libero.

L'area inoltre risulta ricadere in zone di protezione delle acque costiere, normate dagli art. 5.3; 5.7; 5.11. in particolare, l'art 5.7 dispone quanto segue:

Art. 5.7 - Disposizioni per la zona di protezione delle acque sotterranee in ambito costiero

1. In considerazione degli obiettivi ambientalmente rilevanti del contenimento del fenomeno della subsidenza, dei fenomeni di

migrazione di acque fossili e della ingressione salina, ed in accordo con le Linee guida per la gestione integrata delle zone

costiere (GIZC) (Delib. Cons. Regionale 20/01/2005 n.645), nella zona di protezione delle acque sotterranee in ambito costiero

di cui all'art. 5.3 punto 2, rappresentata in Tavola 3 valgono le seguenti disposizioni:

...omissis...

b) (P) per le estrazioni di acque freatiche in corso di cantierizzazione, nelle escavazioni che espongono la falda freatica va limitato l'impiego di pompe well-point ad esclusione delle attività finalizzate a bonifiche e simili; lo scavo deve essere preferibilmente circondato da dispositivi idonei a limitare l'afflusso delle acque freatiche. L'allontanamento delle sole acque estratte dovrà avvenire preferibilmente per reimmissione diretta in falda freatica mediante pozzo a dispersione.

Relativamente a quanto disciplinato dal vigente PTCP ed in particolare all'art.8.6 in materia di commercio la provincia di Ravenna con nota del 26/01/2023 (ns PG 2478/2023 si è espressa come segue:

"Con nota ns PG 1973 del 25.01.2021 è stato richiesto "di verificare la conformità alla pianificazione provinciale evidenziando e dimostrando con opportune scelte progettuali che la realizzazione di quanto in oggetto non configurerà la realizzazione di un polo funzionale così come esplicitamente indicato all'art.8.6 del PTCP" vista la possibile presenza nel comparto limitrofo (Sub comparto 10 PRU Darsena di città - Sigarone) di attività commerciali.

Al riguardo si prende atto di quanto riportato nel verbale della conferenza di servizi del 06.12.2022, nel quale viene data evidenza che il Sub comparto 10 PRU Darsena di città è stato approvato precedentemente al 2005, ricadendo pertanto in quanto disciplinato all'art.8.6 c.11."

Inoltre, sempre in materia di commercio:

- l'art. 8.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, al comma 8, stabilisce che:

"Sono considerati di rilevanza provinciale con attuazione di livello inferiore i centri commerciali di attrazione di livello inferiore, le aree commerciali integrate di livello inferiore con superficie territoriale superiore a 2 ettari e fino a 5 ettari, nonché le aree per medie strutture con superficie territoriale di oltre 1,5 ettari che consentano la realizzazione:

A)di almeno una grande struttura di vendita di livello inferiore alimentare;

B)di almeno una medio-grande struttura alimentare o mista, se in un'area in cui sia ammissibile una aggregazione di medie strutture con oltre 5.000 mq di vendita;

C)di aggregazione di più esercizi commerciali comprendenti più medie strutture con oltre 5.000 mq di vendita complessivi;

D)una grande struttura di vendita non alimentare di livello inferiore con oltre 5.000 e fino a 10.000 mq di vendita.

Previsioni per tali insediamenti possono essere introdotte negli strumenti urbanistici sulla base di un Accordo territoriale sottoscritto dalla Provincia e da tutti i Comuni di uno degli ambiti territoriali

sovracomunali di cui al comma 3, o con la procedura di concertazione in sede di formazione del PSC”

- la DAL della Regione Emilia-Romagna n. 35/2015 del 20/10/2015, ha modificato ed integrato le disposizioni dell'art 8.6 delle NTA del PTCP vigente in materia di commercio, definendo *“un'area commerciale integrata di livello inferiore con una superficie territoriale superiore a 2,5 ettari e fino a 5 ettari”*;

- la D.C.R. n. 1253/99 e ss.mm.ii. definisce le “aree commerciali integrate di livello inferiore” come segue:

“Area commerciale di attrazione di livello inferiore se comprensiva di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 m² di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 m² per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.”

“Negli strumenti urbanistici e ai fini dei presenti indirizzi si definisce area commerciale integrata un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicato al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni in conformità alla pianificazione comunale e provinciale per tali strutture. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.”

Tutto ciò premesso, relativamente alla compatibilità dell'insediamento di funzioni commerciali nell'ambito, si rileva che trattasi di struttura commerciale di rilevanza comunale di livello inferiore, per la quale sarà necessaria apposita sottoscrizione di Accordo Territoriale tra la Provincia e i Comuni degli ambiti territoriali sovracomunali interessati, di cui al comma 3 dell'art.8.6, nel caso in esame Ravenna e Cervia.

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

b. SULLA VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

In adempimento a quanto previsto dall'art. 5 della LR 20/00, per il caso in esame sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale AUSL Romagna, ARPAE, Consorzio di Bonifica della Romagna i quali si sono espressi dichiarando il proprio parere favorevole condizionato per gli aspetti ambientali, espressi nell'ambito delle Conferenze di Servizi istruttorie i cui lavori sono stati organizzati in 4 sedute (07/07/2020, 22/01/2021, 06/12/22, 04/05/23), durante le quali sono state richieste modifiche ed integrazioni progettuali e presentati nuovi elaborati acquisiti agli atti.

Si riportano di seguito i pareri dei soggetti ambientalmente competenti sopra citati.

-AUSL – Dipartimento di Sanità Pubblica – Ravenna: parere prot. n. 2023/095532/P del 09/05/2023

Con riferimento al Piano urbanistico attuativo in oggetto, valutati i contenuti della documentazione messa a disposizione da codesta Amministrazione e le successive integrazioni, viste e recepite le condizioni espresse nella precedente nota del 07/12/2022 prot. 2022/0329745/P di questo servizio, non emergono elementi ostativi.

-AUSL – Dipartimento di Sanità – Ravenna: parere prot. 2022/0329745/P del 07/12/2022

Con riferimento al Piano urbanistico attuativo in oggetto, valutati i contenuti della documentazione messa a disposizione da codesta Amministrazione e le successive

integrazioni si rilascia parere favorevole alla sua approvazione alle seguenti condizioni:

1. Di acquisire la certificazione di avvenuta bonifica dell'intera area, dei comparti C8-C9 costituenti il piano urbanistico attuativo, alla presentazione del permesso di costruire dello stesso;

2. Alla favorevole definizione degli aspetti legati alla valutazione del clima acustico di competenza della Agenzia Regionale Prevenzione Ambientale ed Energia e al recepimento di eventuali condizioni/prescrizioni, in quanto tema ambientale attenzionato da questo servizio.

Si rammenta che relativamente alla rete fognaria e alla rete idrica, facendo salvi i pareri, ciascuno per gli aspetti di competenza, di ARPAE ed ente gestore del sistema idrico integrato, anche in relazione alla capacità delle reti, si ritiene opportuno e necessario ricordare che nel caso di prossimità o incrocio tra rete idrica e rete fognaria è sempre necessario provvedere alla protezione della rete idrica anche ai sensi di quanto disposto dal DM 26 marzo 1991 e dalla Delibera Interministeriale 04 febbraio 1977. A mero titolo di esempio, e senza alcuna pretesa di esaustività, si ricorda che in caso di prossimità o incrocio tra rete idrica e rete fognaria è sempre necessario provvedere a fare decorrere la rete idrica al di sopra della rete fognaria (di norma di almeno 50-60 cm), provvedendo a controtubare la rete idrica stessa. Qualora ciò non fosse tecnicamente possibile occorrerà provvedere ad altre idonee soluzioni nel rispetto del citato DM 26 marzo 1991, nonché delle buone norme e delle regole dell'arte.

- ARPAE – Distretto di Ravenna: parere SINADOC. 9135/2020 del 04/05/2023

Vista la documentazione integrativa presentata in data 05/04/2023 e in previsione della conferenza dei servizi in data 04/05/2023, questa Agenzia conferma il parere ambientale e acustico rilasciato in data 20/01/2023.

In merito alla realizzazione del tratto di collegamento con via Bosi Maramotti sub comparto 10, a seguito dell'approvazione del PUA in oggetto si chiede che:

- Nell'ambito dell'approvazione del progetto esecutivo di Via di Spina, che sarà approvato tramite PdC, dovrà essere presentata la proposta progettuale ambientale per l'area nel tratto stradale interessato dagli interventi di bonifica. Tale proposta dovrà essere inviata ad Arpae SAC, che provvederà ad aggiornare la certificazione di avvenuta bonifica a seguito del rilascio del Pdc.

- ARPAE – Distretto di Ravenna: parere ambientale prot.. 15354/2023 SINADOC. 9135/2020 del 20/01/2023

PARERE AMBIENTALE

...omissis...

Considerato che l'ambito C8/C9, inserito nel POC tematico "Darsena di città", si presenta come un'area industriale dismessa prossima al centro città e ad alta urbanizzazione e che pone in evidenza diverse criticità di tipo ambientale sia per quanto riguarda il suolo e le acque di falda, essendo oggetto di un procedimento di bonifica, sia per quanto riguarda la gestione delle acque reflue, essendo in corso un progetto di adeguamento dell'intera rete fognaria e tenuto conto del fatto che molte delle criticità erano già state evidenziate nel parere Arpae rilasciato in data 10/05/2011 ns. PG/2011/3897 relativo all'approvazione del PRU.

Questa Agenzia, in merito ai diversi aspetti della progettazione esaminata, ritiene che:

Qualità del Suolo

Premesso che con l'approvazione della DET_AMB-2019_643 del 12/02/2019 venivano ridefiniti i termini temporali entro cui la proprietà doveva dare attuazione al Provvedimento n. 3595 del 14/10/10 oppure trasmettere agli Enti competenti una

Variante Progettuale al Progetto Operativo di Bonifica. Tale termine era stato definito entro il 31/12/2019. Inoltre all'interno dello stesso atto si stabiliva che entro il 30/04/2020 la Società avrebbe dovuto effettuare una prima campagna di monitoraggio delle acque sotterranee e che sulla base degli esiti ottenuti sarebbero stati rivalutati e/o confermati gli esiti dell'Analisi di Rischio già condotta.

Vista la nota inviata dalla CMC Immobiliare s.p.a. in data 31/07/2020 alla scrivente Agenzia, in cui la ditta si impegnava, entro la fine dell'anno 2020, a procedere all'effettuazione delle nuove analisi previste per la integrazione alla caratterizzazione in relazione al lotto ubicato sul lato di Via Trieste.

Considerato che nelle integrazioni pervenute si dichiara che sarà presentato al più presto un nuovo Progetto di Bonifica ma che non viene data risposta a quanto in precedenza richiesto.

Considerato inoltre che il completamento della caratterizzazione, potrebbe comportare modifiche all'assetto progettuale così come presentato, con destinazioni d'uso diverse in base ai risultati delle analisi integrative.

Alla luce di quanto sopra il parere favorevole all'approvazione del PUA da parte di Arpaè è subordinato all'approvazione del nuovo progetto di bonifica e l'attuazione del PUA è in ogni caso subordinato alla Certificazione di avvenuta bonifica.

Reti fognarie

Dall'analisi delle integrazioni presentate, nel documento relativo alle norme tecniche, è stato chiarito l'organizzazione delle strutture commerciali. Si sono accorpati il lotto 1 e il lotto 2 e questo ha portato la Sv ad essere > di 2500 mq. La superficie fondiaria dell'area commerciale risulta inferiore a 5 ettari e pertanto i parcheggi pubblici (a raso) non sono soggetti alla raccolta delle acque di prima pioggia così come previsto dalla DGR 286/06.

La vasca di prima pioggia, inizialmente prevista, è stata rimossa dalla progettazione, in quanto Hera nel suo parere afferma inoltre che l'impianto idrovoro S1 prevede la realizzazione di un volume di prima pioggia associata ai comparti. Si ritiene che tale scelta sia condivisibile.

Considerato che la superficie di vendita del lotto L1 supera i 2500 mq (8800 Sv), risultano assoggettate alla raccolta delle acque di prima pioggia le aree/superfici esterne scoperte del suddetto lotto, che andranno progettate in sede di permesso di costruire (raccolta dei primi 5 mm di pioggia).

Inoltre gli adeguamenti previsti sulla rete fognaria bianca e nera, finanziati all'interno del Piano Atersir, dovrebbero essere coerenti con la realizzazione del comparto, è pertanto necessario che venga indicato l'anno di realizzazione degli interventi previsti.

In merito al sollevamento Piazza Stadio, ad oggi inadeguato a ricevere le acque reflue del comparto, questa Agenzia ritiene che, prima dell'approvazione del PUA in oggetto, debbano essere definite le tempistiche per l'intervento di sgravio della portata di nera, condizione che rende idoneo tale sollevamento a ricevere le acque del comparto e, di conseguenza, il soggetto che dovrà adeguarlo.

Pertanto al fine di poter esprimere parere alla realizzazione del PUA, risulta necessario che siano chiariti gli aspetti di cui sopra.

Matrice inquinamento acustico

Le valutazioni effettuate sulla matrice acustica, fanno riferimento alla configurazione progettuale così come presentata nella relazione tecnica "Aggiornamento 03 del 29/10/2020". Vista pertanto la documentazione questa Agenzia è in grado di esprimersi favorevolmente sulla matrice acustica solo ed esclusivamente in relazione alle scelte progettuali indicate nella relazione.

MATRICE INQUINAMENTO ACUSTICO

Esaminata la documentazione pervenuta, comprensiva delle integrazioni di approfondimento che comprendono la variante alla classificazione acustica per quanto concerne la definizione delle aree acustiche prospicienti la infrastruttura

stradale ex DPR 142/04, dovuto alla realizzazione della nuova infrastruttura di attraversamento del lotto, è possibile osservare:

1. **Valutazione del clima acustico dell'area** – non vengono effettuati nuovi monitoraggi rispetto alle indagini precedenti sulla stessa area, sulle quali questa Agenzia si era già espressa con parere favorevole, in quanto non vi sono state modificazioni significative dello stato dei luoghi né delle aree di progetto. La documentazione è corredata da una dichiarazione da parte di TCA abilitato nelle modalità previste dal DPR 445/00. Condizione che viene accettata.

2. **Aree adiacenti con destinazione d'uso mista** – rimangono come prescrizione le medesime condizioni di progettazione date per il precedente PUA DARSENA del divieto di adiacenza strutturale fra usi residenziali e commerciali.

3. **Aree commerciali** – per l'impatto acustico atteso era stato indicato che la movimentazione mezzi per l'apporto delle merci era compatibile col solo periodo diurno. Tale condizione prescrittiva permane.

Anche per gli impianti tecnologici (UTA-Impianti frigorifero) la collocazione in copertura adottata per i casi di specie garantisce, vista la potenza sonora degli elementi in commercio e la distanza coi ricettori, una condizione senza conflitti. Tale condizione di collocazione e analisi di dettaglio diviene prescrizione al successivo rilascio del permesso di costruire.

4. **Aree di raccolta rifiuti** – il piano di raccolta rifiuti, inserito nelle precedenti valutazioni di clima acustico, prevede che i cassonetti siano posti in aree sulla pubblica via e, pertanto, ricadono ai sensi

Art. 42 NTA nella viabilità stradale. La raccolta deve comunque avvenire nel solo periodo diurno e secondo quanto disposto dall'Art 44 delle suddette NTA.

5. **Proposta di aggiornamento della tavola N. 13 delle pertinenze stradali della Classificazione Acustica** – La realizzazione di una nuova infrastruttura di attraversamento del lotto richiede l'aggiornamento delle relative tavole della Classificazione Acustica. La infrastruttura serve il traffico locale e, pertanto, assume la stessa Classe Acustica del lotto che attraversa senza creare conflitti.

La proposta presentata di variante alla tavola N. 13 delle pertinenze stradali è corretta. Occorrerà pertanto adottarla e aggiornare la suddetta tavola agli atti e nel sito web del Comune.

Pertanto, per quanto sopra esposto, questo Servizio è in grado di esprimere un **parere favorevole** al progetto con le prescrizioni riportate ai punti 2.; 3; 4; del seguente parere e a condizione che, per la parte commerciale, successivamente si ottemperi a:

a) le sorgenti impiantistiche dovranno essere soggette a verifica sperimentale dei livelli sonori emessi ed immessi prima del loro uso;

b) le aree di scarico merci dovranno essere soggette a verifiche sperimentali dei livelli sonori emessi ed immessi al fine di individuare gli orari meno gravosi per i ricettori.

-Consorzio di Bonifica della Romagna - Prot. 23286 del 24/07/2023

In riferimento all'oggetto, con la presente si riconferma quanto espresso nei precedenti pareri consorziali, ovvero l'assenza di interferenze tra le opere di PUA ed il reticolo di bonifica consorziale, fasce di rispetto incluse.

La zona oggetto di valutazione esula dal sistema scolante di bonifica, ricevendo esclusivamente un beneficio di difesa idraulica per le acque provenienti da monte e non un beneficio diretto di scolo (Zona DIF01 Piano di Classifica Consorzio di Bonifica della Romagna).

Lo strumento urbanistico in oggetto è stato depositato e pubblicato nei termini di legge. Durante tale periodo non sono pervenute osservazioni.

c. PARERE SULLA COMPATIBILITA' RISPETTO AL RISCHIO SISMICO

In base a quanto previsto dall'Art. 5 della L. R. n° 19/2008, dal D.M. 11/03/1988 al punto "H" e dalle N.T.C. 17/01/2018 al punto "6.12" (fattibilità di opere su grandi aree) questo Servizio

VISTO

la Relazione geologica e sismica ;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

per quanto di competenza, sulla compatibilità del progetto con le condizioni geomorfologiche del territorio in relazione al rischio sismico del medesimo.

Il presente parere è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni da applicarsi in sede di progettazione esecutiva:

- *1: gli sterri e i riporti vanno ridotti al minimo compatibile con le problematiche dell'area;*
- *2: il valore di Vs30 e la categoria dei terreni di fondazione (qui riportata come categoria C) va riferito non al piano di campagna attuale ma alla quota del presumibile piano fondale, si dovranno tenere in adeguato conto le frequenze proprie del terreno di fondazione in modo tale da evitare fenomeni di risonanza in caso di sisma;*
- *3: andranno seguite tutte le indicazioni fornite dalla relazione geologica in particolar modo quelle riguardanti il potenziale di liquefazione e i cedimenti post-sisma di entità non trascurabile;*
- *4: si richiede quindi di presentare, per le opere in progetto, specifica relazione geologica e geotecnica, corredata da ulteriori indagini geognostiche in situ e di laboratorio, in sede di progettazione esecutiva;*
- *5: per i calcoli relativi alle problematiche sismiche si suggerisce di utilizzare valori della Magnitudo non inferiori a quelle massime previste per la Zona Sismogenetica di cui fa parte la zona oggetto di studio.*

CONSIDERATO:

CHE ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 la Giunta Provinciale "può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore".

CHE le previsioni di cui al Piano Urbanistico Attuativo in oggetto non contrastano con le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi del vigente PTCP, sia nella sua componente paesistica che pianificatoria;

CHE sulla base della relazione di Valsat che comprende una descrizione del piano, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente le Autorità, che per le loro specifiche competenze ambientali hanno interesse agli effetti sull'ambiente dovuti all'attuazione dello strumento urbanistico in esame, si sono espresse, tutte, con parere favorevole, rimarcando, solo per qualche tematica, alcune condizioni/prescrizioni da mettere in atto in sede attuativa così come sottolineato nel "constatato";

Tutto ciò **PREMESSO, CONSTATATO E CONSIDERATO**

PROPONE

1. DI FORMULARE, ai sensi dell'art.35 della L.R. n°20/2000 e s. m. e i., in ordine al Piano Urbanistico Attuativo ambito Darsena di città comparti C8 – C9 via d'Alaggio, via Trieste del Comune di Ravenna i cui elaborati sono stati trasmessi con nota assunta agli atti della Provincia di Ravenna, con P.G. 2023/22909, e limitatamente alle sole previsioni contenute nello stesso, i rilievi riportati al punto a) del "Constatato" della presente relazione ed in particolare viene formulata la seguente osservazione:
 - 1.1. L'approvazione del PUA in oggetto è subordinata alla sottoscrizione dell'Accordo territoriale di cui all'art.8.6 delle Norme del vigente PTCP
2. DI ESPRIMERE, sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 parere positivo in merito alla sostenibilità ambientale VAS/Valsat del Piano Urbanistico Attuativo ambito Darsena di città comparti C8 – C9 via d'Alaggio, via Trieste del Comune di Ravenna alle condizioni riportate al punto b) del "Constatato" della presente relazione;
3. DI ESPRIMERE, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'art.5 della L.R. 19/2008, parere favorevole alle condizioni espresse dal Servizio Programmazione Territoriale della Provincia riportate al punto c) del "Constatato" della presente relazione;
4. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale, gli adempimenti di competenza relativi alla pubblicazione sul sito web della Provincia del presente atto, come indicato al comma 8 dell'art. 5 della L.R. 20/2000.
5. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale la trasmissione del presente atto al Comune di Ravenna.
6. DI DICHIARARE L'ATTO immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 al fine di dare corso agli adempimenti procedurali inerenti e conseguenti.

IL FUNZIONARIO DEI SERVIZI TECNICI
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(*Geologo Giampiero Cheli*)
f.to digitalmente

IL FUNZIONARIO DEI SERVIZI TECNICI
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(*Paesaggista Giulia Dovadoli*)
f.to digitalmente



Provincia di Ravenna

Proponente: /Pianificazione Territoriale

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

su PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

PROPOSTA n. 1301/2023

OGGETTO: COMUNE DI RAVENNA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO DARSENA DI CITTA' COMPARTI C8 - C9 VIA D'ALAGGIO, VIA TRIESTE. ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART.35 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I - ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L.R.20/2000 E S.M.I - ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L.R. 19/2008 E S.M.I.

SETTORE INTERESSATO

Il sottoscritto Responsabile del *setto*re interessato ESPRIME ai sensi e per gli effetti dell'art 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii., PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Ravenna, 10/10/2023

IL DIRIGENTE del SETTORE
NOBILE PAOLO

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



Provincia di Ravenna

Piazza dei Caduti per la Libertà, 2

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Registro per gli Atti del Presidente della Provincia

N. 106 DEL 10/10/2023

OGGETTO: COMUNE DI RAVENNA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO DARSENA DI CITTA' COMPARTI C8 - C9 VIA D'ALAGGIO, VIA TRIESTE. ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART.35 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I - ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L.R.20/2000 E S.M.I - ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L.R. 19/2008 E S.M.I.

Il presente atto è stato dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.

Ravenna, 10/10/2023

IL DIPENDENTE INCARICATO

MORELLI ROSSANA

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



Provincia di Ravenna

Piazza dei Caduti per la Libertà, 2

RELATA DI PUBBLICAZIONE

Registro per gli Atti del Presidente della Provincia

N. 106 DEL 10/10/2023

OGGETTO: COMUNE DI RAVENNA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO DARSENA DI CITTA' COMPARTI C8 - C9 VIA D'ALAGGIO, VIA TRIESTE. ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART.35 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I - ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L.R.20/2000 E S.M.I - ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L.R. 19/2008 E S.M.I.

Si CERTIFICA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii. e dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009, n. 69 e ss.mm.ii, l'avvenuta regolare pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio on line n. 1410 di pubblicazione, di questa Provincia dal 10/10/2023 al 25/10/2023 per 15 giorni consecutivi.

Ravenna, 26/10/2023

**IL DIPENDENTE INCARICATO
MORELLI ROSSANA**

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