



Provincia di Ravenna

Piazza dei Caduti per la Libertà, 2

Atto del Presidente n. 92

del 30/08/2022

Classificazione: 07-09-03 2021/8

Oggetto: COMUNE DI RAVENNA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMMERCIALE / PRODUTTIVO 3 VIA FAENTINA A FORNACE ZARATTINI - RQ05C CITTA' DA RIQUALIFICARE

DECLARATORIA CON OSSERVAZIONI 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 nota del Comune di Ravenna assunta agli atti della Provincia con P.G. 2022/11762 del 26.04.2022 (classificazione 07-09-03 2021/8) 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. 2022/19416 del 05.07.2022 con la quale il Comune ha comunicato che al termine del periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;

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, lo strumento urbanistico venga trasmesso alla Provincia la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni 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" comma 7 che dispone: *La Regione e le Province, in veste di autorità competente, si esprimono in merito alla valutazione ambientale rispettivamente dei piani provinciali e comunali nell'ambito dei seguenti provvedimenti di loro competenza, dando specifica evidenza a tale valutazione:*

a) (...)

b) (...)

c) per i PUA in variante al POC, nell'ambito delle osservazioni al piano adottato, di cui all'art.35, comma 4 previa acquisizione delle osservazioni presentate;

d) per gli accordi di programma di cui all'articolo 40 e per le conferenze di servizi, intese o altri atti, comunque denominati, che comportino variante a strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica secondo la legislazione vigente, nell'ambito dell'atto con il quale la Regione o le Province esprimono il proprio assenso alla variante stessa, previa acquisizione delle osservazioni presentate.

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

VISTA la Direttiva approvata dalla Giunta Regionale dell'Emilia Romagna con delibera n. 2170/2015 del 21.12.2015 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";

VISTA la Relazione del Servizio Programmazione 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 Rq05c – Città da riqualificare”, trasmesso dal Comune di Ravenna con nota assunta agli atti della Provincia di Ravenna con PG 2022/16722, 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 - Commerciale / produttivo 3 via Faentina a Fornace Zarattini - Rq05C Città da riqualificare 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 Programmazione 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 Programmazione 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 in vista della scadenza dei termini previsti ai sensi di legge per l'espressione in oggetto

RITENUTE condivisibili le considerazioni espresse dal Servizio Programmazione Territoriale, contenute nell'Allegato A);

VISTA la Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 7 del 23/02/2022 avente ad oggetto “Documento Unico di Programmazione (DUP) 2022-2024 e Bilancio di Previsione triennio 2022-2024 ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 - Approvazione”;

VISTO l'Atto del Presidente n. 30 del 15/03/2022 ad oggetto “Piano esecutivo di gestione, Piano dettagliato degli obiettivi, Piano della Performance 2022-2024 – Esercizio 2022 – Approvazione”.

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Servizio Programmazione 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. 222102 "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 Rq05c – Città da riqualificare", trasmesso dal Comune di Ravenna con nota assunta agli atti della Provincia di Ravenna con PG 2022/16722, e limitatamente alle sole previsioni contenute nello stesso, i rilievi riportati al punto a) del "Constatato" della relazione istruttoria di cui al 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 - Commerciale / produttivo 3 via Faentina a Fornace Zarattini - Rq05C Città da riqualificare 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 Programmazione 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 Programmazione 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. 78/2022.

ATTESTA

CHE il procedimento amministrativo sotteso al presente atto, in quanto ricompreso nel vigente P.T.P.C.T. 2022-2024 della Provincia di Ravenna, ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge n. 190/2012, è oggetto di misure di contrasto ai fini della prevenzione della corruzione.

D I C H I A R A

IL PRESENTE ATTO immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 in vista della scadenza dei termini previsti ai sensi di legge per l'espressione in oggetto.

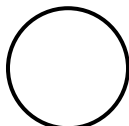
IL PRESIDENTE
Michele de Pascale
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20, D.L.gs n 82/2005 e ss.mm.ii.)

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 PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

RELAZIONE

**COMUNE DI RAVENNA
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
COMMERCIALE / PRODUTTIVO 3 VIA FAENTINA A FORNACE ZARATTINI
RQ05C CITTA' DA RIQUALIFICARE**

DECLARATORIA CON OSSERVAZIONI 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 PROGRAMMAZIONE 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;

VISTA la nota del Comune di Ravenna assunta agli atti della Provincia con P.G. 2022/11762 del 26.04.2022 (classificazione 07-09-03 2021/8) 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. 2022/19416 del 05.07.2022 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 è dotato di POC 2010-2015 approvato dal C.C. con delibera N. 23970/37 del 10/03/2011 e scaduto il 30.03.2016;

CHE il Comune di Ravenna ha approvato con delibera di CC n. 182544/105 del 19.07.2018 il "2° Piano Operativo Comunale (POC) in variante al RUE e al Piano di Zonizzazione Acustica".

CHE l'elaborato POC.4b "Città da riqualificare" del 2° POC approvato con Del. C.C. n.135845/87 del 19.07.2018 riporta al suo interno la scheda prescrittiva Rq05C – Città da riqualificare – che contiene le prescrizioni normative relative a obiettivi, criticità, usi e quantità, standard, modi e tempi di attuazione, prescrizioni specifiche oltre a indirizzi relativi alle prestazioni di assetto morfologico/funzionale che la pianificazione attuativa deve assicurare;

CHE lo strumento urbanistico in esame risulta completo e regolare sotto il profilo tecnico ed amministrativo;

CONSTATATO:

Il presente progetto costituisce PUA, ai sensi dell'art. 9 e dell'art. 10 delle NTA del 2° POC, ed è relativo all'ambito commerciale / produttivo 3 in via Faentina a Fornace Zarattini (RA), di cui alla scheda prescrittiva Rq05c "Città da riqualificare" del POC.4b.

In dettaglio, tra le prescrizioni e indirizzi riportati nella scheda di POC, vi è l'inserimento di un insediamento a carattere prevalente commerciale, a completamento dell'ambito Rq05, contemplando al contempo il miglioramento del sistema infrastrutturale e l'implementazione della dotazione degli spazi e servizi pubblici, attraverso la delocalizzazione della attività produttiva esistente, di proprietà di Resinplast Ravenna S.p.A., e la realizzazione di un parcheggio scambiatore.

L'area su cui insiste il comparto, articolata in un unico lotto, è caratterizzata da diverse criticità e vincoli, tra cui la presenza del viadotto sopraelevato della S.S. 16 Adriatica che taglia il lotto in due parti, est ed ovest, con annessa fascia di rispetto stradale, la presenza, a sud del lotto, della tratta ferroviaria Ravenna-Castel Bolognese, che determina anch'essa una fascia di rispetto, in questo caso pari a 30 m, l'affaccio sulla via Faentina, classificata come viabilità storica, che impone ulteriori vincoli in merito alle intersezioni e alle fasce di rispetto, e la presenza di alcuni sotto-servizi (elettrorodotti interrati e un metanodotto SNAM) da delocalizzare o rimuovere.

Tra le criticità riportate nella scheda di POC figurano inoltre alcune problematiche legate alle fognature e alla rete di depurazione (adeguamento linea fanghi depuratore, realizzazione nuova linea depuratore acque, potenziamento del sollevamento SAN MICHELE 4), alle acque (realizzazione adduttrice "corso Nord" 2° e 3° stralcio) nonché alla rete GAS (estensione ca. 1800m MP). In merito alle criticità legate alla fognatura nera, la convenzione prevede l'obbligo di versare, al gestore della rete, gli oneri extra-comparto per il potenziamento dell'impianto di sollevamento "SAN MICHELE 4".

E' inoltre presente un vincolo di destinazione obbligatoria a parcheggio scambiatore della porzione di standard pubblico a ovest del lotto, con possibilità di utilizzo delle quote eccedenti gli standard come parcheggio privato a uso pubblico.

Per queste ragioni, i fabbricati a uso commerciale saranno posti nella porzione est del lotto, con inserimento dei parcheggi pertinenziali sul fronte verso la via Faentina.

L'accesso al lotto avverrà dalla Via Faentina, laddove verrà riqualificata anche la pista ciclabile esistente, con inserimento di un'area verde di filtro, mentre la circolazione interna sarà mantenuta separata per quanto riguarda i flussi di mezzi commerciali e di

mezzi privati. E' inoltre prevista una ulteriore fascia di verde filtro per la mitigazione dell'impatto della linea ferroviaria.

Per quanto riguarda le superfici commerciali da insediare nell'area, in ottemperanza a quanto previsto dalla DAL 35/2015 del 20/10/2015 della Regione Emilia Romagna e nel rispetto dell'art. 8.6 del PTCP, sussistono le condizioni per l'Accordo Territoriale, che dovrà essere sottoscritto tra il Comune di Ravenna, il Comune di Cervia e la Provincia, poiché, nonostante la Superficie di Vendita commerciale sia inferiore a 5.000 mq, l'estensione della STER risulta superiore a 2,5 Ha (pari a 27.731 mq rilevati).

In convenzione è riportato l'impegno al versamento degli oneri relativi a tale Accordo Territoriale a carico del Soggetto Attuatore, pari al 25% dell'onere di urbanizzazione secondaria relativa alla quota commerciale, per la realizzazione dell'insediamento commerciale di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore, e l'impegno a destinare tale contributo perequativo alla progettazione/realizzazione di opere pubbliche di interesse comune nelle due amministrazioni limitrofe.

La SC totale realizzabile in base alla scheda di POC ammonta a 7.798 mq, ma la proposta progettuale di PUA prevede una SC inferiore, pari a 6.000 mq. L'ipotesi progettuale prevede l'insediamento di una quota di SV complessiva non superiore a 4.900 mq, articolata in tre medie strutture di vendita non alimentare, una con SV > 1.500 m² e due con SV < 400 m² in un fabbricato a più piani in elevazione, ed una media struttura di vendita alimentare con SV < 2.500 m² nel fabbricato adiacente. I due fabbricati saranno separati da un corridoio, cui si avrà accesso esclusivamente dalle aree pertinenziali e dai parcheggi, realizzato con una struttura a telaio metallica poggiante su plinti in c.a. Tale assetto rispetta le prescrizioni e indicazioni della scheda di POC, che prevede per l'ambito in esame la possibilità di insediamento di una quota massima di SV pari a 5.000 mq, suddivisi e articolati in non meno di due medio-piccole (C3) e/o medio/grandi (C4) strutture di vendita.

Il progetto prevede la possibilità di realizzare l'intervento in due fasi attuative, con insediamento iniziale della sola struttura commerciale alimentare di SV pari a 2.500 mq, con contestuale previsione di 313 parcheggi pertinenziali. La successiva fase attuativa prevederà quindi il completamento dei lavori e l'insediamento delle strutture commerciali non alimentari, con raggiungimento della quota finale massima di 4.900 mq di SV per l'intero comparto, la realizzazione dei piani sopraelevati del parcheggio scambiatore multipiano e del parcheggio interrato del fabbricato commerciale.

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 "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni" che fornisce una disamina degli articoli e delle norme degli strumenti di pianificazione sovraordinata interessati, evidenziandone la coerenza con quanto disposto.

La relazione evidenzia come la via Faentina, interessata in parte dalle opere del presente PUA, sia classificata come "viabilità storica" e disciplinata conseguentemente dall'art. 3.24a delle NTA di PTCP vigente.

Relativamente alla variante specifica al PTCP in attuazione al Piano Regionale dei Rifiuti (PRGR, approvato dall'assemblea legislativa con delibera n. 67 del 03.05.2016, ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. 20/2000 e art. 76 L.R. 24/2017) approvata con Delibera di Consiglio Provinciale n. 10 del 27.02.2019, si evidenzia che l'area non è idonea ad ospitare impianti per lo smaltimento e il recupero di rifiuti. L'intervento in oggetto non prevede comunque la localizzazione di tali impianti.

L'ambito rientra inoltre tra quelli specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, disciplinati dall'art. 8.1 delle NTA del PTCP vigente.

In relazione alle previsioni per l'area commerciale, la scheda di POC relativa all'ambito Rq05C definisce la possibilità di insediamento di una quota massima di SV pari a 5.000

mq, suddivisi e articolati in non meno di due medio-piccole (C3) e/o medio/grandi (C4) strutture di vendita.

Il progetto in esame, come meglio descritto nel CONSTATATO, prevede l'insediamento di 4.900 mq di SV (di cui 2.500 mq di vendita alimentare) articolati in due strutture fisicamente distinte e separate da un corridoio non accessibile dalle stesse, e risulta pertanto compatibile con le disposizioni in materia commerciale di cui all' art. 8.6 delle NTA del PTCP, rientrando tra le strutture di rilevanza provinciale con attrazione inferiore definite al c. 9.

Si evidenzia che a norma dell'art.8.6 delle Norme tecniche del PTCP, la presente area commerciale dovrà essere oggetto di specifico Accordo Territoriale sottoscritto dalla Provincia e dal Comune di Cervia (Comune dell'ambito territoriale interessato di cui al comma 3 del medesimo articolo).

Pertanto l'approvazione del PUA in oggetto è 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 Bonifica della Romagna, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio, 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 3 sedute (16/12/2021, 10/02/2022, 24/03/2022), durante le quali sono state richieste modifiche ed integrazioni progettuali e presentati nuovi elaborati acquisiti agli atti.

L'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile è stata regolarmente convocata alle tre sedute della conferenza di servizi, ma non ha fatto pervenire alcun parere; ai sensi dell'art. 14 ter della L. n. 241/1990, si considera pertanto acquisito l'assenso della stessa Agenzia.

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

- AUSL – Dipartimento di Sanità Pubblica – Ravenna: parere prot. n. 2022/0079178/P del 25/03/2022
*Con riferimento al PUA in oggetto, valutati i contenuti della documentazione messa a disposizione da codesta Amministrazione, accolta favorevolmente la documentazione integrativa trasmessa, l'intervento proposto risulta essere conforme.
Si osserva che in fase di progetto esecutivo devono essere chiarito l'aspetto igienico sanitario legato ad eventuale contaminazione della rete idrica interferente con impianto fognario come prescritto da Regolamento d'igiene, sanità pubblica e veterinaria del Comune di Ravenna all'art. 172.*

- ARPAE – Distretto di Ravenna: parere ambientale e di compatibilità acustica prot. n. 50245/2022 del 25/3/2022

PARERE AMBIENTALE

... omissis ...

questa Agenzia ritiene, di poter esprimere parere di competenza alle seguenti condizioni.

Vista la dichiarazione del legale rappresentante della Resin Plast che nell'area non sono presenti cisterne o depositi interrati e che l'area non è soggetta ai superamenti

della Tab. 1 colonna B del D.Lgs. 152/2006 e smi si esprime parere favorevole al progetto.

Qualora nelle fasi successive legate alla realizzazione dell'opera, dovessero emergere situazioni di potenziale contaminazione delle matrici ambientali, la proprietà dovrà adempiere a quanto previsto dalla normativa vigente (Art. 242 D.Lgs. 152/2006 e smi.). Le terre e rocce da scavo dovranno essere gestite ai sensi del D.Lgs. 120/2017.

Reti fognarie

Preso atto del parere di Hera spa Prot. n. 113247-49449 del 16/12/2021

... omissis ...

questa Agenzia **esprime parere favorevole condizionato**, al PUA di cui all'oggetto nelle condizioni di seguito riportate:

1. relativamente alle vasche di prima pioggia progettate a servizio delle aree private, si sottolinea che le valutazioni di merito verranno effettuate in sede di rilascio dell'autorizzazione allo scarico (AUA);

2. il parere favorevole è condizionato all'accettazione, da parte del SA, delle spese a proprio carico o del preventivo di spesa di Hera, relativo al potenziamento dell'impianto di sollevamento S.Michele4; Tale impegno di spesa dovrà essere inserito all'interno della convenzione e delle NTA.

3. Le tempistiche di realizzazione dell'intervento urbanistico dovranno essere coerenti con quelle previste per potenziamento dell'impianto di sollevamento FOSSO GHIAIA 2, nonché degli interventi previsti a piano Atersir relativi al depuratore di Ravenna ("Realizzazione nuova linea acque" - ID Atersir 2018RAHA0014 e "Adeguamento linea fanghi" - ID Atersir 2019RAHA0045).

La stesura delle NTA dovrà tenere conto di tali tempistiche che dovranno essere riportate anche in convenzione (2025);

4. gli allacciamenti e la relativa attivazione delle reti tecnologiche, con particolare riferimento ad acqua e sistema fognario, potranno essere rilasciati solo previo verifica presso Hera del completamento degli interventi previsti al punto 1 e 2;

5. all'interno dei singoli lotti dovrà essere privilegiata l'adozione di sistemi atti a favorire l'infiltrazione nel suolo delle acque meteoriche (pavimentazioni o tubazioni drenanti);

6. le acque reflue provenienti dalla porzione civile (classificate acque reflue domestiche ai sensi del D.Lgs n.152/06 smi) delle nuove unità immobiliari dovranno essere trattate, così come previsto dall'art.28 punto A del "Regolamento Comunale degli scarichi delle acque reflue domestiche, acque reflue industriali assimilati alle domestiche ed acque reflue industriali che recapitano in rete fognaria pubblica" e precisamente tutte le acque provenienti dai wc dei servizi igienici dovranno essere allacciate alla rete fognaria pubblica direttamente senza subire alcun tipo di trattamento; le acque saponate provenienti dai lavelli delle cucine e dei servizi igienici, lavatrici, dalle lavastoviglie e dalle docce/vasche, dovranno essere trattate in pozzetti degrassatori opportunamente dimensionati in base al numero di abitanti equivalenti;

7. in fase di cantierizzazione delle opere dovrà inoltre essere osservato ed attuato quanto prescritto dall'Art 5.7 punto 1 lettera b delle NTA del Piano Provinciale di Tutela della Acque (Variante al PTCP approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.24 del 22.3.2011):

"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."

MATRICE INQUINAMENTO ACUSTICO

In merito alla documentazione presentata è possibile osservare:

1) la trasformazione dell'uso del territorio prevede il passaggio da un'area prevalentemente produttiva a una a indirizzo esclusivamente commerciale. Non sono previste abitazioni residenziali e nelle ipotesi di trasformazione urbanistica la Classificazione Acustica di progetto del Comune rimane la V per le parti già in essere e prevede il passaggio nella stessa classe acustica per le parti da sviluppare.

2) i rilievi fonometrici effettuati sono aggiornati al settembre 2021 e comprendono sia monitoraggi h 24 sulle intere giornate che rilievi a campione per la taratura del modello di simulazione modellistica adottato. I valori rilevati sono compatibili con la Classe Acustica di Progetto prevista dal Comune di Ravenna e il modello utilizzato è riconosciuto da Enti accreditati (UNI - EN - ISO)

3) viene effettuato uno studio del traffico attuale e indotto, comprensivo dei parcheggi previsti sia scambiatori che pertinenziali e della movimentazione merci attinente all'area commerciale. Le simulazioni, sempre tramite un modello accreditato per la specifica sorgente sonora compreso i parcheggi e la movimentazione merci, forniscono un clima acustico compatibile con la classe acustica sia attuale che di progetto prevista dal Comune di Ravenna per l'area.

4) per la parte impiantistica al servizio delle future attività commerciali viene seguito la UNI 11143-1, effettuando delle ipotesi sulle potenze acustiche massime ammissibili per gli impianti, sulla base della loro posizione di progetto attuale. Condizioni che diverranno prescrizioni al permesso di costruire qualora le ipotesi delle posizioni dei gruppi motocondensanti venissero confermate anche nella successiva fase esecutiva.

Pertanto, sulla base di quanto espresso sopra, è possibile esprimere un parere favorevole al progetto presentato per la matrice inquinamento acustico.

- Consorzio di Bonifica della Romagna: parere Prot. 8677 del 22/3/2022

... omissis ...

- Vista la documentazione progettuale integrativa/sostitutiva redatta dal richiedente ed allegata alla suddetta comunicazione, con particolare riferimento agli elaborati relativi alle reti fognarie;

- Richiamati integralmente i contenuti del precedente parere consorziale Prot.n.38199 del 16-12-2021;

- Considerato che non si rilevano interferenze dirette tra le opere di progetto e la rete di bonifica consorziale, fasce di rispetto incluse;

- Considerato altresì che il PUA in esame verrà realizzato su un'area allo stato attuale già totalmente impermeabilizzata e che trattasi di progetto di riqualificazione migliorativo in termini di riduzione delle superfici impermeabili;

- Valutato che, per le motivazioni addotte al p.to precedente, l'intervento possa esulare dall'assolvimento degli adempimenti previsti dall'art.9 "Invarianza Idraulica" del Piano Stralcio dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, nonché dall'assolvimento del requisito richiesto dal Consorzio di portata massima scaricabile dall'intervento non superiore a 10 l/sec per ettaro di superficie complessivamente drenata

Tutto ciò premesso e considerato lo scrivente Consorzio esprime, per quanto di competenza, parere favorevole all'approvazione del "PUA COMMERCIALE / PRODUTTIVO 3 in via Faentina a Fornace Zarattini (RA), scheda di POC RQ05C "Città da Riqualificare".

Nel caso in questione non essendovi interferenze dirette tra le opere di progetto e la rete di bonifica consorziale, fasce di rispetto incluse, non è previsto il rilascio di alcun atto autorizzativo consorziale.

- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena, Rimini: parere prot. n. 0000061 del 5/1/2022

... omissis ...

- *considerato che l'area oggetto di intervento ricade a cavallo tra due differenti zone di tutela della Carta delle Potenzialità Archeologiche del Comune di Ravenna (Zona 2b, corrispondente al suburbio di Ravenna, e Zona 3, corrispondente all'area della piana alluvionale e delle valli ravennati), nonché nei pressi di un elemento della viabilità storica costituito dalla via Faentina;*
- *valutato che per l'area oggetto di intervento si configura una potenzialità archeologica generalmente medio-alta;*
- *tenuto che le due zone di potenzialità sopra richiamate prevedono l'eventuale attivazione delle verifiche archeologiche e della precedenti richieste per attività di scavo con profondità differenti;*
- *valutata, in base agli elementi conoscitivi disponibili, la necessità di eseguire verifiche di carattere archeologico, in particolare per gli scavi da realizzare alle profondità maggiori;*
- *considerata l'opportunità di fornire indicazioni in merito a tali verifiche coerenti per tutto il comparto, in relazione alla possibilità di effettuare rinvenimenti archeologici;*
- *data l'estensione e le particolari caratteristiche dei diversi interventi da attuare;*
- *tenuto conto di quanto prescritto all'art. IV.1.13 commi 1 e 4 del RUE – Ravenna;*
- *ritenuta poco praticabile l'esecuzione di sondaggi archeologici preventivi, viste le caratteristiche generali del progetto,*

questa Soprintendenza, ai sensi dell'art. IV.1.13 del RUE di Ravenna, autorizza la realizzazione dell'opera, così come prevista in progetto, subordinandola all'esecuzione di controllo archeologico in corso d'opera.

Tali controlli dovranno essere eseguiti su tutte le attività di scavo che superino la profondità di -1,00 m dall'attuale p.d.c., considerando come piano di riferimento il livello odierno. La presente prescrizione è valida sia per l'area di interventi inclusa all'interno della Zona di tutela 2b che per quella all'interno della adiacente e confinante Zona di tutela 3.

Si evidenzia che, anche per gli scavi a profondità minori rispetto a quelle sopra riportate, è inteso che qualora durante i lavori venissero scoperti beni archeologici, questi resteranno sottoposti a quanto previsto dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" in materia di rinvenimenti fortuiti. Si ricorda che tale norma impone la conservazione dei resti rinvenuti e l'immediata comunicazioni agli organi competenti, non causando alcun danno agli elementi del patrimonio rinvenuti, che possono essere costituiti da stratificazioni archeologiche non immediatamente riconoscibili da personale non qualificato.

Le attività di verifica archeologica dovranno essere eseguite da operatori archeologi specializzati (archeologi), senza alcun onere per questa Soprintendenza. I tempi e modalità di esecuzione dei lavori verranno concordati con il funzionario responsabile di zona e dovranno raggiungere la quota di fondo scavo necessaria per i previsti lavori.

Le attività dovranno essere condotte secondo quanto indicato nel "Regolamento per la conduzione delle indagini archeologiche, elaborazione e consegna della documentazione e trattamento dei materiali archeologici", pubblicato con D.S. n. 24/2018 (...omissis...), con particolare riferimento, tra le diverse previsioni, alla necessità di produrre report settimanali dell'attività di controllo, anche in assenza di

rinvenimenti, da inviare al funzionario responsabile e da allegare alla Relazione Archeologica Definitiva.

Si precisa fin d'ora che, nell'eventualità del rinvenimento di livelli antropizzati e/o strutture archeologiche, pure se conservate in negativo, questa Soprintendenza si riserva di valutare l'eventuale necessità di procedere con verifiche aggiuntive e scavi archeologici stratigrafici estensivi, in ordine alla tutela e alla salvaguardia delle evidenze archeologiche eventualmente rinvenute.

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 riferimento alla richiesta del Comune di Ravenna (Fascicolo 07-09-03 2021/8/0), relativa al PUA di cui all'oggetto, 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) il geologo del Servizio Programmazione Territoriale

VISTO

la Relazione geologica e sismica;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

per quanto di competenza, sulla compatibilità del PUA 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:** *si richiede di presentare, per le opere in progetto, specifica relazione geologica e geotecnica (comprensiva delle problematiche sismiche) in sede di progettazione esecutiva;*
- **2:** *gli sterri e i riporti vanno ridotti al minimo compatibile con le problematiche dell'area;*
- **3:** *il valore di Vs30 e la categoria dei terreni di fondazione (qui riportata come categoria C) vanno riferiti non al piano di campagna attuale ma alla quota del presumibile piano fondale;*
- **4:** *andranno seguite tutte le indicazioni fornite dalle Relazioni;* ;
- **5:** *si richiedono le adeguate analisi dei materiali per la realizzazione di strade, piazzali e parcheggi: le Norme CNR-UNI e le Raccomandazioni dell'AGI (Associazione Geotecnica Italiana) danno metodi validi per valutare l'idoneità tecnica di varie terre come sottofondi di tali strutture e per la progettazione delle stesse a regola d'arte, nelle loro varie parti;*
- **6:** *si richiede la verifica delle necessità di regimazione idraulica dell'area e di un suo adeguato intorno alla luce di una verifica del rischio idraulico, e di conseguenza andranno realizzate adeguate opere di regimazione delle acque superficiali eseguite a regola d'arte anche sull'area di intervento.*

Il presente parere non esime inoltre dai seguenti obblighi:

- *rispetto della normativa prevista dal Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni;*
- *verificare la funzionalità della rete pubblica di scolo;*
- *rispettare ogni altra normativa vigente in materia.*

Firmato digitalmente

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 Rq05c – Città da riqualificare", trasmesso dal Comune di Ravenna con nota assunta agli atti della Provincia di Ravenna con PG 2022/16722, 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 - Commerciale / produttivo 3 via Faentina a Fornace Zarattini - Rq05C Città da riqualificare 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 Programmazione 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 Programmazione 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 in vista della scadenza dei termini previsti ai sensi di legge per l'espressione in oggetto.

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO DEL
SERVIZIO PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
(Geologo Giampiero Cheli)
f.to digitalmente

IL FUNZIONARIO DEL SERVIZIO
PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
(Paesaggista Giulia Dovadoli)
f.to digitalmente



Provincia di Ravenna

Proponente: /Programmazione Territoriale

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

su PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

PROPOSTA n. 1061/2022

OGGETTO: COMUNE DI RAVENNA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMMERCIALE /
PRODUTTIVO 3 VIA FAENTINA A FORNACE ZARATTINI - RQ05C CITTA' DA
RIQUALIFICARE
DECLARATORIA CON OSSERVAZIONI 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, 25/08/2022

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. 92 DEL 30/08/2022

OGGETTO: COMUNE DI RAVENNA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMMERCIALE /
PRODUTTIVO 3 VIA FAENTINA A FORNACE ZARATTINI - RQ05C CITTA' DA RIQUALIFICARE
DECLARATORIA CON OSSERVAZIONI 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, 30/08/2022

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. 92 DEL 30/08/2022

OGGETTO: COMUNE DI RAVENNA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMMERCIALE /
PRODUTTIVO 3 VIA FAENTINA A FORNACE ZARATTINI - RQ05C CITTA' DA RIQUALIFICARE
DECLARATORIA CON OSSERVAZIONI 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. 1197 di pubblicazione, di questa Provincia dal 30/08/2022 al 14/09/2022 per 15 giorni consecutivi.

Ravenna, 15/09/2022

**IL DIPENDENTE INCARICATO
MORELLI ROSSANA**

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