



## COMUNE DI RAVENNA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

### OGGETTO

**AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA ORDINARIA E/O PROGRAMMAZIONE UNITARIA 2° POC - CITTA' STORICA - AMBITO EX AMGA CS02 - MODIFICA AL PIANO DI RECUPERO**

L'anno **2025** il giorno **ventitre** del mese di **Maggio** 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 - Sindaco F.F. .

**L'appello risulta come segue:**

|          |                      |              |
|----------|----------------------|--------------|
| presente | SBARAGLIA FABIO      | Sindaco F.F. |
| assente  | BARONCINI GIANANDREA | Assessore    |
| presente | COSTANTINI GIACOMO   | Assessore    |
| presente | DEL CONTE FEDERICA   | Assessora    |
| presente | FUSIGNANI EUGENIO    | Assessore    |
| assente  | 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:

- l'ambito di PdR, è inserito nel 2° POC - città storica - ed è normato dalla scheda prescrittiva CS02 dell'elaborato POC.4a.;

- per l'ambito interessato dalla modifica in oggetto, risulta vigente il PdR "APPROVAZIONE PIANO DI RECUPERO AMBITO CS 02\_EX AMGA – CITTA' STORICA IN VARIANTE AL 2° POC in LOCALITÀ RAVENNA VIA VENEZIA/VIA DI ROMA" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 134/2021 del 03/08/2021 PG 159372/2021;

- per la realizzazione delle opere di cui all'articolo 3.1 della convenzione il "Soggetto Attuatore" ASPIAG SERVICE S.R.L. ha ottenuto il permesso di costruire n. 65/2023 rilasciato il 21.07.2023 contenente il progetto definitivo-esecutivo, elaborato in base alle prescrizioni contenute nell'art. 23 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., e con P.G. 237043/2024 del 30.10.2024 è stato comunicato l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione;

- la modifica proposta riguarda principalmente:

- il cambio di destinazione d'uso del lotto a destinazione residenziale in destinazione mista direzionale/residenziale, senza aumento della SC insediabile né per il lotto stesso né per l'intero ambito;
- lo spostamento della cabina di decompressione del gas;

- non risultano alterati la superficie fondiaria, la superficie complessiva edificabile, il perimetro dei lotti e le aree pubbliche attualmente in corso di realizzazione.

Considerato che:

- l'istanza di modifica al PdR è stata presentata dal tecnico incaricato, Arch. Lorenzo Zaganelli, con P.G. 253944-253953/2024 del 21/11/2024, successivamente integrata con PG 264901-264910/2024 del 05/12/2024 e con PG 274121/2024 del 16/12/2024;

- le modifiche al PdR sono riportate negli elaborati progettuali, allegati in formato digitale, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, elencati dettagliatamente nella tabella:

| n°  | Titolo Elaborato                               | Data di emissione | Nome del File   |
|-----|--|-------------------|---|
| 1.2 | DPCA con DOIMA modifica del piano 2024         | Febbraio 2025     | Elab. 1.2 - DPCA con DOIMA_modifica del piano 2024_14.02.2025.pdf (1).p7m     |
| 10  | Progetto: zonizzazione e standard urbanistici  | Febbraio 2025     | Elab. 10 - Progetto_zonizzazione e standard urbanistici_10.02.2025.pdf.p7m    |
| 11  | Progetto: planimetria e profili                | Febbraio 2025     | Elab. 11 - Progetto_planimetria e profili_10.02.2025.pdf.p7m                  |
| 12  | Progetto: vincoli di piano                     | Febbraio 2025     | Elab. 12 - Progetto_vincoli di piano_10.02.2025.pdf.p7m                       |
| 13  | Progetto: schemi tipologici                    | Febbraio 2025     | Elab. 13 - Progetto_schemi tipologici_10.02.2025.pdf.p7m                      |
| 14  | Progetto: viabilità e barriere architettoniche | Febbraio 2025     | Elab. 14 - Progetto_viabilità e barriere architettoniche_13.02.2025.pdf.p7m   |
| 15  | Progetto: modalità di gestione delle aree      | Febbraio 2025     | Elab. 15 - Progetto_modalità gestione aree_10.02.2025.pdf.p7m                 |
| 16  | Il verde: inquadramento generale               | Febbraio 2025     | Elab. 16 - Il sistema del verde_inquadramento generale_11.02.2025.pdf.p7m.p7m |

|    |  |               |   |
|----|--|---------------|---|
| 17 | Il verde: dettagli e particolari costruttivi | Febbraio 2025 | Elab. 17 - Il sistema del verde_dettagli_11.02.2025.pdf (2).p7m                               |
| 18 | Il verde: relazione                          | Febbraio 2025 | Elab. 18 - Relazione tecnica del verde_11.02.2025.pdf (2).p7m                                 |
| 19 | Reti tecnologiche: acquedotto e gas          | Febbraio 2025 | Elab. 19 - Reti tecnologiche acquedotto e gas_10.02.2025.pdf.p7m                              |
| 20 | Reti tecnologiche: Enel e Telecom            | Febbraio 2025 | Elab. 20 - Reti tecnologiche Enel e Telecom_10.02.2025.pdf.p7m                                |
| 21 | Reti tecnologiche: illuminazione pubblica    | Febbraio 2025 | Elab. 21 - Reti tecnologiche illuminazione pubblica_10.02.2025.pdf.p7m                        |
| 22 | Reti tecnologiche: fognatura bianca e nera   | Febbraio 2025 | Elab. 22 - Reti tecnologiche fognatura bianca e nera_10.02.2025.pdf.p7m                       |
| 24 | Relazione tecnico descrittiva                | Febbraio 2025 | Elab. 24 - Relazione tecnico descrittiva_14.02.2025.pdf.p7m.p7m                               |
| 25 | Norme tecniche di attuazione                 | Febbraio 2025 | Elab. 25 - Norme tecniche di attuazione_14.02.2025.pdf.p7m                                    |
| 33 | Schema atto modificativo della convenzione   | Marzo 2025    | Elab. 33 - Schema atto modificativo e aggiornamento della convenzione urb._11.03.2025.pdf.p7m |
|    | Fascicolo pareri                             |               | fascicolo_pari.pdf.p7m  |

- con P.G. 27757/2024 del 20/12/2024 è stata indetta, ai sensi dell'art. 14-bis della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., una Conferenza di Servizi semplificata in modalità asincrona, con indicazione della data per l'eventuale convocazione simultanea;

- i seguenti Enti e Servizi hanno espresso parere favorevole:

| Ente/servizio  | Protocollo Ente   | Protocollo Comune            |
|--|---|------------------------------|
| SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA, FORLÌ-CESENA E RIMINI | Registro: SABAP-RA<br>Numero di protocollo: 827<br>Data protocollazione: 17/01/2025 | PG 10823/2025 del 17/01/2025 |
| HERA SpA   | PROT. N. 7807-3362 PRATICA N. 14600127  | PG 19551/2025 del 29/01/2025 |
| Comune di Ravenna- Servizio Patrimonio   | PG 8146/2025 del 14/01/2025   |                              |
| Comune di Ravenna- Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica                                     | PG 26638/2025 del 07/02/2025  |                              |

- a seguito della comunicazione di conclusione della conferenza di servizio istruttoria avvenuta con PG 26638/2025 del 07/02/2025, sono stati presentati gli elaborati progettuali aggiornati (PG 30428/2025, PG 34440/2025 e PG 52587/2025 ) che recepiscono integralmente le prescrizioni espresse;

- sulla proposta di modifica al PdR hanno espresso parere:

- la CQAP nella seduta del 13/01/2025 - O.D.G. N. 2 Verbale prot. PG.10336/2025 del 16/01/2025;
- il Consiglio Territoriale dell'Area 1 Centro Urbano con PG 85322/2025 del 18/04/2025;

- il Piano è stato pubblicato all'Albo Pretorio on-line per 60 giorni consecutivi, dal 21/03/2025 al 20/05/2025, senza che siano pervenute osservazioni come da certificato di pubblicazione agli atti dell'ufficio scrivente;

- la modifica progettuale rientra tra i casi di esclusione dalla Valsat, ai sensi dell'art. 19, comma 6 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii;

**Evidenziato che** la modifica al PdR comporta l'aggiornamento:

- della Convenzione Urbanistica vigente (stipulata con atto del Notaio Andrea Dello Russo, Rep.

12789, Racc. 9662), il cui atto modificativo dovrà essere stipulato entro 30 giorni dalla data di esecutività della presente delibera di approvazione;

- degli allegati al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione n. 65/2023 tramite il relativo procedimento di variante relativamente alla modifica dell'ubicazione della cabina di distribuzione del gas rispetto a quanto indicato nel PdR e nel PdC delle opere di urbanizzazione, ad avvenuta stipula dell'atto modificativo e di aggiornamento della convenzione Urbanistica vigente (stipulata con atto del Notaio Andrea Dello Russo, Rep. 12789, Racc. 9662);

Dato atto che:

- 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 richiesto nei confronti dei soggetti proponenti l'informazione antimafia di cui all'art. 84 comma 3 del D. Lgs. 159/2011 e s.m.i. con con inserimento nella B.D.N.A.:

- SGS HOLDING S.R.L. protocollo BDNA  
PR\_RAUTG\_Ingresso\_0010584\_20250213
- ASPIAGSERVICE S.R.L. protocollo BDNA  
PR\_BZUTG\_Ingresso\_0012567\_20250304

- qualora, dopo l'approvazione della modifica al PdR, fosse emanata una informazione antimafia interdittiva nei confronti del soggetto proponente non sarebbe possibile stipulare l'atto notarile di modifica alla convenzione urbanistica in essere la cui bozza è allegata al presente atto, la quale inoltre prevede che, in caso di emanazione, successivamente alla stipula, 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;

Vista la strumentazione urbanistica del Comune di Ravenna;

Vista la L.R. 24/03/2000 n. 20/2000 e s.m.i. "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";

Vista la L.R. 21/12/2017 n. 24/2017 e s.m.i. "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

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 che:

- il competente servizio Progettazione e Gestione Urbanistica ha attestato la conformità del progetto alla strumentazione urbanistica comunale;

- la presente deliberazione non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente;

Richiamata la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. n.267 del 18.08.2000;

A voti unanimi espressi in forma palese, nei modi di legge;

## DELIBERA

1) DI APPROVARE la MODIFICA AL PIANO DI RECUPERO AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA ORDINARIA E/O PROGRAMMAZIONE UNITARIA 2° POC - CITTA' STORICA - AMBITO EX AMGA CS02;

|  |   |
|--|---|
| COMUNE DI RAVENNA<br>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.0115359/2025 del 28/05/2025   |   |
| 'Class.' 6.2   |   |
| Firmatario: Paolo Neri   |   |
| Documento Principale   |   |

2) di dare atto che costituiscono “Allegati” parte integrante e sostanziale al presente atto i seguenti documenti ed elaborati

| n°  | Titolo Elaborato                               | Data di emissione | Nome del File   |
|-----|--|-------------------|---|
| 1.2 | DPCA con DOIMA modifica del piano 2024         | Febbraio 2025     | Elab. 1.2 - DPCA con DOIMA_modifica del piano 2024_14.02.2025.pdf (1).p7m     |
| 10  | Progetto: zonizzazione e standard urbanistici  | Febbraio 2025     | Elab. 10 - Progetto_zonizzazione e standard urbanistici_10.02.2025.pdf.p7m    |
| 11  | Progetto: planimetria e profili                | Febbraio 2025     | Elab. 11 - Progetto_planimetria e profili_10.02.2025.pdf.p7m                  |
| 12  | Progetto: vincoli di piano                     | Febbraio 2025     | Elab. 12 - Progetto_vincoli di piano_10.02.2025.pdf.p7m                       |
| 13  | Progetto: schemi tipologici                    | Febbraio 2025     | Elab. 13 - Progetto_schemi tipologici_10.02.2025.pdf.p7m                      |
| 14  | Progetto: viabilità e barriere architettoniche | Febbraio 2025     | Elab. 14 - Progetto_viabilità e barriere architettoniche_13.02.2025.pdf.p7m   |
| 15  | Progetto: modalità di gestione delle aree      | Febbraio 2025     | Elab. 15 - Progetto_modalità gestione aree_10.02.2025.pdf.p7m                 |
| 16  | Il verde: inquadramento generale               | Febbraio 2025     | Elab. 16 - Il sistema del verde_inquadramento generale_11.02.2025.pdf.p7m.p7m |
| 17  | Il verde: dettagli e particolari costruttivi   | Febbraio 2025     | Elab. 17 - Il sistema del verde_dettagli_11.02.2025.pdf (2).p7m               |
| 18  | Il verde: relazione                            | Febbraio 2025     | Elab. 18 - Relazione tecnica del verde_11.02.2025.pdf (2).p7m                 |
| 19  | Reti tecnologiche: acquedotto e gas            | Febbraio 2025     | Elab. 19 - Reti tecnologiche acquedotto e gas_10.02.2025.pdf.p7m              |
| 20  | Reti tecnologiche: Enel e Telecom              | Febbraio 2025     | Elab. 20 - Reti tecnologiche Enel e Telecom_10.02.2025.pdf.p7m                |
| 21  | Reti tecnologiche: illuminazione pubblica      | Febbraio 2025     | Elab. 21 - Reti tecnologiche illuminazione pubblica_10.02.2025.pdf.p7m        |
| 22  | Reti tecnologiche: fognatura bianca e nera     | Febbraio 2025     | Elab. 22 - Reti tecnologiche fognatura bianca e nera_10.02.2025.pdf.p7m       |
| 24  | Relazione tecnico descrittiva                  | Febbraio 2025     | Elab. 24 - Relazione tecnico descrittiva_14.02.2025.pdf.p7m.p7m               |
| 25  | Norme tecniche di attuazione                   | Febbraio 2025     | Elab. 25 - Norme tecniche di attuazione_14.02.2025.pdf.p7m                    |
| 33  | Schema atto modificativo della convenzione     | Marzo 2025        | Elab. 33 - Schema atto modificativo e aggiornamento della convenzione urb.    |

|  |                  |  |                          |
|--|------------------|--|--------------------------|
|  |                  |  | _11.03.2025.pdf.p7m      |
|  | Fascicolo pareri |  | fascicolo_pareri.pdf.p7m |

3) di dare atto che ai fini della validità della modifica al PdR in oggetto, la stipula dell'atto modificativo e di aggiornamento della Convenzione Urbanistica vigente (atto del Notaio Andrea Dello Russo Rep. 12789 Racc. 9662) dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data di esecutività della presente delibera;

4 ) di dare atto che:

- si provvederà alla pubblicazione prevista dall'art. 39 del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i., nell'apposita sezione del sito del Comune;
- la presente deliberazione non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente.

Visto il verbale protocollo n. 112089/2025 relativo alla seduta n° 30 di Giunta Comunale del 23/05/2025

SEGRETARIO GENERALE

dott. Paolo Neri

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