



COMUNE DI RAVENNA
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

SEDUTA DEL : **17/07/2017**

inizio seduta ore: **14:50**

COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
M. TURCHETTI		14:30	16:35
A. ANCISI		14:57	16:35
L. MARGOTTI		14:50	16:35
G. RAMBELLI		/	/
G. MINGOZZI		14:55	16:35
D. PERINI		14:30	16:35
M. MAIOLINI		14:45	16:35
S. GARDIN		/	/
A. ANCARANI		15:15	16:35
V. VERLICCHI		/	/
M. MANZOLI		/	/
M. ALBERGHINI		/	/
M. MANTOVANI		14:35	16:35

PRESENTI PER L'UFFICIO: Ing. V. Natali, Arch. F. Proni

PRESIDENTE: M. Turchetti

SEGRETARIA: R. Bendazzi

ASSESSORE: F. Del Conte

ESPERTI ESTERNI: Geom. D. Bartolini per Lra, Arch. S. Savorelli per PD, Geom. V. Calistri per Cambierà,

Ordine del Giorno della seduta:

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. POC 2016-2021:
 - 2.1. proseguimento illustrazione e discussione relativa le risultanze istruttorie uffici in merito al "AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'INSERIMENTO NEL 2° PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) 2016-2021 DI AREE RICADENTI NELLA "CITTA' DI NUOVO IMPIANTO" E IN "POLI FUNZIONALI" DI PROGETTO SECONDO LE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) APPROVATO IL 27.02.2007 ed in base a documento di indirizzi approvato dal CC in data 29/11/2016."
3. Varie ed eventuali

Approvato in data:

18/09/2017

La Segretaria
Arch. R. Bendazzi

Il Presidente
Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **14: 50**

Presiede la seduta il Consigliere M. Turchetti in qualità di Presidente della Commissione Consiliare Assetto del Territorio.

Il Presidente, verificata la presenza del numero legale per la sua validità, dichiara aperta la seduta.

Punto 1 dell'ordine del giorno: approvazione dei verbali delle sedute congiunte precedenti

Non ci sono verbali delle sedute precedenti da approvare

Punto 2 dell'ordine del giorno: illustrazione risultanze e istruttorie uffici in merito al "AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'INSERIMENTO NEL 2° PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) 2016-2021 DI AREE RICADENTI NELLA "CITTA' DI NUOVO IMPIANTO" E IN "POLI FUNZIONALI" DI PROGETTO SECONDO LE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) APPROVATO IL 27.02.2007 ed in base a documento di indirizzi approvato dal CC in data 29/11/2016."

Il Presidente lascia la parola all'Arch. Proni per proseguire con l'illustrazione dell'argomento.

Proni passa ad illustrare le schede attraverso l'utilizzo della proiezione a video del documento precedentemente inviato ai commissari ed allegato al presente verbale.

Proni riprende l'illustrazione della richiesta n°19 ambito P003 località San Michele per la quale la proposta dell'ufficio è "ATTUABILE, previa risoluzione delle criticità individuate da Hera."

Proni procede con illustrazione della richiesta n° 20 ambito P096 località Madonna dell'Albero per la quale la proposta dell'ufficio è "ATTUABILE mediante RUE. Si propone di accogliere in parte la richiesta classificandola a RUE con perimetro di PUC, stralciando le due aree marginali, conferma del 20% non residenziale, conferma delle quantità delle aree pubbliche a completamento e continuità con le esistenti."

Proni procede con illustrazione della richiesta n° 21 località Classe Vecchia per la quale la proposta dell'ufficio è "NON PERTINENTE. L'area non è oggetto di POC, è soggetta a RUE. Non conforme al PSC."

Proni procede con illustrazione della richiesta n° 22 FT località Camerlona per la quale la proposta dell'ufficio è "NON PERTINENTE. Non conforme al PSC."

Proni procede con illustrazione della richiesta n° 23 FT ambito R18 località Savio per la quale la proposta dell'ufficio è "NON ATTUABILE."

Proni procede con illustrazione della richiesta n° 24 ambito R19 località San Pietro in Vincoli per la quale la proposta dell'ufficio è "NON ATTUABILE."

Proni ripete anche la richiesta n°18 ambito località Casalboretto per la quale la proposta dell'ufficio è "ATTUABILE, previa risoluzione criticità individuate dallo studio Hera."

Turchetti: a sud ed a nord del comparto cosa c'è?

Proni: ci sono campeggi. A nord il villaggio svizzero e a sud un altro campeggio che ha fatto richiesta di ampliamento nel bando ricettive.

Il presidente chiede se ci sono richieste di approfondimento per le schede illustrate anche per quelle della volta precedente.

Ancisi: intervengo sulla richiesta n°18: credo che l'unica destinazione possibile per colmare il vuoto è la destinazione ricettiva punto e basta, mettere delle villette mi pare fuori posto, è un contesto inadeguato.

Maiolinini: chiedo se ci rispiega la scheda 16 località Porto a fianco alla Sapia.

Proni reillustra la scheda 16: trattasi di polo funzionale, dove nella richiesta pervenuta chiedono di essere inseriti nel II POC con una modifica, cioè integrando gli usi con funzioni produttive compatibili cioè produttive portuali, perché tale possibilità era lasciata dal PSC al POC, infatti per noi nulla osta a questo. Si trova nel

porto San vitale con una parte direzionale già realizzate recentemente, mentre nella parte più in basso devono essere attuati tutti gli usi compatibili con questo centro direzionale del porto: attività produttive portuali compatibili con la funzione primaria. La proposta dell'ufficio è "ATTUABILE, previa risoluzione criticità individuate dallo studio Hera" specificando in normativa o in scheda, la possibilità di integrare le funzioni "produttive portuali". Il PSC all'art. 59 riporta: *"In sede di POC la funzione direzionale prevalente può essere integrata con funzioni produttive compatibili..."*. Che vedremo meglio in scheda.

Ancisi: la proprietà di chi è?

Proni: è di Sapir

Maiolini: come funzionalità credo siano perfette. Chiedo se poi nella scheda si possa valutare la possibilità di inserire una seconda uscita del porto verso la via Trieste. Perché sarebbe utilissimo e io lo consiglio caldamente.

Proni: vanno verificate le proprietà, ma possiamo valutare se si può fare.

Ancisi: cosa si intende per funzioni compatibili? Compatibili è una definizione troppo estensiva, Compatibili ai sensi di che? Introduco quindi un elemento già annunciato, noi adesso stiamo proponendo il POC 2015 2020, e del nuovo POC logistica 2016-2021 non ne parliamo? Dico questo perché questo significa mantenere in vita forzata PUA del vecchio POC logistico, oppure c'è esigenza di rivedere questa materie? Cosa si intende per compatibili? Se sono attività logistiche allora la sapir le faccia dove le ha le aree della logistica. Si tratta di una materia grigia, quella del mantenimento in vita dei PUA logistica comparto 3 di Porto Fuori. Siamo arrivati al punto che il comparto 4 non sa se deve pagare ICI come agricolo o meno, nessuno glielo sa dire. Questa materia tenuta così a tempo indefinito non ha senso, ve lo dico! dopodiché io in questa sede voglio sapere perché parliamo tanto del Piano Logistica 2010-2020 e non parliamo del POC logistico 2016-2021, l'amministrazione deve dare dei segni, lo dico perché non è che poi andiamo a fare delle attività compatibili con l'attività portuale, finché non so con chiarezza cosa sono funzioni compatibili, voi potete anche cimentarvi con la scheda, ma io ho molti dubbi!!

Mantovani: su Casalborsetti: sono d'accordo con Ancisi di non mettere il residenziale se fosse possibile, il ricettivo si integra perfettamente. Se fosse possibile sceglierei di non mettere residenziale per questa scheda.

Sulla richiesta 16, sono d'accordo con la ulteriore strada di uscita del porto (anche a sgravo del cavalcavia), sembra da google map che ci sia già una strada che forse si può prolungare.

Proni: bisogna fare una verifica di sicurezza relativamente all'uscita diretta su via Trieste.

Margotti: sono d'accordo con Mantovani sul fatto che a Casalborsetti la scelta ottimale sia quella della funzione unica ricettiva, in quanto compatibile con le aree circostanti anche esistenti.

Perini: su Casalborsetti sono d'accordo anche io con Mantovani e Margotti, c'è una pineta, assolutamente no al residenziale, eventualmente servizi turistici, ma bisogna stare molto attenti. Il mio parere è negativo.

Calistri: la volta precedente avevo fatto considerazioni generali sui piccoli centri quali Ragone Borgo faina ecc.. per i quali ho già avuto risposta, l'ing Natali mi ha riportato agli indirizzi. Ritornando ad essere più tecnico e meno politico, mi rendo conto che lì c'è già potenzialità pregressa non sfruttata.

Torno al tecnico ed arrivo alla domanda che voglio fare: leggo negli indirizzi *"città di nuovo impianto: conferma dei comparti che sulla base di specifico bando (le schede di cui vediamo adesso) manifestano la volontà di attuazione e non presentano criticità"*

Qui però vedo tante schede con criticità e interventi non programmabili, credo però che probabilmente non ci sarà il tempo di programmarli, perché al momento non si sa quando sarà possibile superarle. Indi sulla base del documento di indirizzi come mai sono state rese attuabili schede con criticità riferiti ad interventi addirittura non programmabili?

Del Conte: ci siamo detti, l'altra volta, di esaminare tutte le richieste per rivalutare ed eventualmente calibrare il metodo rispetto ad un quadro complessivo. Quindi sulla base di questo possiamo rivedere quelle relative ai nuovi insediamenti residenziali.

Sul tema delle criticità è stabilito che i PUA partano solo se le criticità sono superate, quindi le criticità non programmate dall'ente che gestisce il servizio, devono essere superate dall'attuatore se, è in grado di superarle, questo per non precludere la possibilità di intervenire.

L'Ing. Natali faceva presente che in tutte le località (soprattutto per quelle del forese) è stata fatta una valutazione relativamente ai nuovi insediamenti e rispetto alla quantità non edificata, questo va letto anche alla luce di quello che è il singolo centro in questione, perché per esempio a Borgo Faina, mi sembra di ricordare, che ci fosse un edificato pari a quasi 4.000 metri quadrati di Sc che per una località così piccola significa praticamente raddoppiarla. Le quantità vanno pensate in relazione alle dimensioni delle singole località! si Comunque si possono anche rivedere insieme.

Poi per quanto riguarda POC logistica, noi adesso qui stiamo esaminando il POC mentre il POC logistica non è materia di intervento. Per le aree logistica 3 e logistica 4 comunque gli uffici di Ravenna entrate già

applicano, ai fini della tassazione, valori dei terreni paragonabili a quelli dei terreni agricoli (comunque su quel l'ordine di grandezza nonostante le previsioni presenti)

Ancisi: è terreno agricolo? pagano come terreno agricolo?

Del Conte:non sono agricoli, ma pagano in modo parificato a terreni agricoli. I terreni all'interno del PUA sospeso, pagano come edificabile perché mantengono i diritti edificatori acquisiti col POC, dove non c'è PUA sono parificati a terreni agricoli per il pagamento dell'imu.

In ogni caso finché c'è la sospensione dell'hub portuale (da parte di autorità portuale) non è opportuno modificare il POC logistica.

Ancisi: Che autorità portuale possa imporre dei vincoli non mi risulta.

Il Presidente chiede se ci sono dubbi in merito alle schede precedenti in quanto il POC logistica non è argomento all'odg, poi interviene quale commissario: rafforzerei quanto detto dai colleghi per la richiesta 18 (scheda M01), sono d'accordo sull'eliminazione del quantitativo residenziale e chiederei anche se è possibile la *riduzione delle superfici che al momento hanno indice 0,30*.

Calistri: nell'ottica di rivedere tutte le richieste, il mio discorso sui piccoli centri va in direzione di aiutarli, ma negli indirizzi approvati sta scritto così.

In merito alle criticità mi resta non chiaro il fatto che abbiano degli indirizzi di POC per fare le schede di POC, dove c'è scritto che non ci devono essere criticità (ovviamente non parlo di quelle risolvibili, ma di quelle non programmate), che la risposta sia che è nel PUA che non ci devono più essere le criticità, ben venga, ma noi dobbiamo decidere con questi indirizzi che ci eravamo dati se mettere o no una scheda nel POC, non come indirizzare il PUA!

Chiedo anche se è stata valutata un'altra cosa: faccio un esempio, se le schede con criticità rilevanti non venissero messe nel POC, credo che l'orientamento del comune resti valido e si possano fare degli accordi con la nuova legge per realizzare ad esempio Fornace Zarattini (che chiaramente andrà a far parte del 3%), se invece facciamo partire tutte le 16 schede di POC attuabili (quindi con una rilevante metratura da costruire) ecco, mi chiedevo fosse stato fatto un ragionamento di questo tipo sulla filosofia della nuova LR urbanistica.

Del Conte: ci sono diverse schede che riguardano attività artigianali produttive, le linee prevedevano la richiesta per essere inserite in questo II POC, se non vi rientrano noi non consideriamo che queste entrino di diritto nel consumo del 3% (previsto dalla nuova legge urbanistica fino al 2050), ma con il nuovo strumento PUG dovremmo ripianificare quella che sarà la città di Ravenna senza fare preferenze rispetto a chi fosse dentro nel POC nei tre anni (previsti per ora) e non presenterà progetto o non sarà approvato nei successivi 5 o non saranno andati a convenzionare. Con questo non è che acquisiranno il diritto di accedere al consumo di suolo al 3% nel nuovo strumento, ma si valuteranno poi quali potranno essere le aree più strategiche più adatte a sviluppare queste potenzialità col PUG.

Turchetti: ho un dubbio sull'ultima scheda 24, dove c'è già una strada esistente a bordo paese, con edificato solo lato destro. Mi chiedevo se per completare il consolidato si potesse eventualmente inserire una striscia a sinistra in adiacenza della strada a RUE, piuttosto che....

Mantovani: per uniformità con le altre schede, qui c'è tanta potenzialità inespressa, non mi sembra il caso di inserire altra potenzialità, anche se poca e seppur a completamento, considerando anche che agli altri abbiamo detto di no!

Del Conte l'assessore anticipa alla caat un argomento che sarà all'odg della prossima seduta che per questioni di urgenza andrà in giunta domani: si tratta di una variante al POC prevista da un piano urbanistico attuativo (localizzato in via Brigata ebraica a Mezzano) adottato l'anno scorso poi pubblicato per il quale è pervenuta una sola osservazione da parte delle provincia che deve essere controdedita prima dell'app: Vi anticipo quindi che lunedì partiremo con la discussione di questo materiale, che è già tutto pubblicato sul sito. Ritengo corretto, essendoci una nuova amministrazione rispetto a quella dell'adozione, rivedere i passaggi ed illustrare questo PUA.

Margotti: considerato che siamo qui se ci fosse altro materiale potremmo proseguire.

Il presidente propone di esaminare ed approfondire eventuali ulteriori richieste rispetto al materiale precedentemente esaminato.

Ancisi: io ritorno su CS05 santa Teresa. Vorrei che mi spiegasse bene qual'è l'interesse generale (a prescindere dal fatto che non è un art 18) che porta a prevedere un progetto unitario (secondo me largamente posticcio) tale da consentire di aggirare il divieto di costruire su quel lato a fronte dell'edificio ex

mutua. Anche perché credo siano piuttosto delle penalità all'interesse pubblico! Credo che quell'area stia bene così com'è, non dobbiamo per forza costruire un vuoto, lo dobbiamo tutelare, è stata già un'eccezione quella di far costruire Santa Teresa su questo lato (fatta in attinenza agli usi sanitari della struttura), poi anche cambiare gli usi è stata una ferita. Lì ci sta benissimo uno spazio vuoto con la visuale libera per vedere il retro del duomo. È chiaro essere una penalità pubblica!

Secondo: qual'è l'interesse per USL? È noto che quell'edificio sarà riconvertito in altre funzioni e agganciarvi l'altra parte della strada serve solo ad imporre vincoli anche sul valore della proprietà immobiliare.

Quindi se volete dimostrarmi, a fronte di queste criticità, quali siano gli interessi pubblici/generali che compensino questo, altrimenti mi pare dubbio l'intervento. L'avrei capito solo se ci fosse stato prima o non se ne potesse fare a meno, altrimenti se è fatto apposta per poter costruire, secondo me non mi pare tenere molto!

Proni: urbanisticamente credo che nessuno abbia il dubbio sul fatto che l'area sia un vuoto urbano irrisolto! Poi sono d'accordo anche che forse non dovrebbero essere stati realizzati gli edifici vicini. All'interno, oltre all'indubbiamente utile pk, ci sono anche edifici incongrui, resti di muri e situazioni non finite, non consone alla città storica, indi la necessità di risolvere mi pare evidente. L'esigenza di ricucire e risolvere l'area è venuta anche dal fatto che Santa Teresa aveva necessità di ampliare i servizi sociali sanitari, questa previsione deriva quindi già dal PRG'93, l'ente ora non ha più la necessità di realizzare servizi sociali, ma ha la necessità di valorizzare comunque l'area, quindi abbiamo messo usi per servizi pubblici ed attrezzature pubbliche, anche se non di interesse sanitario.

Perché l'esigenza di inserire tutto dentro un progetto unitario per cercare di aggirare il DM 1444/'68? Il Dm è in vigore dal '68 questa norma è sempre stata disattesa dagli strumenti urbanistici, tant'è che qui il PRG '93 non prevedeva un ambito unitario. Recentemente, siccome si ha molta più attenzione a queste cose e ci sono state delle sentenze in merito, ci sembra più opportuno legare il tutto con un perimetro di progetto unitario che non serve a aggirare la norma, ma ad arrivare allo stesso risultato che avevamo pianificato, cercando di evitare dei ricorsi successivi.

L'AUSL non ci ricava niente, sono nel progetto solo per condividere le altezze che consentiranno di realizzare la previsione e superare i problemi, poi loro posso attuare ad intervento diretto dopo aver firmato l'accordo per le altezze degli edifici.

La rilevanza pubblica è quella di risolvere una ferita del centro storico.

Ancisi: in quell'area penso che debba essere mantenuta la visuale, non certamente adeguatamente tutelata se lasciata al solo piano terreno dell'edificio. Non vedo perché il pk non possa essere risanato eliminando le cose incongrue, non la vedo una cosa che urbanisticamente non si imponga. 30 anni fa si aveva una visuale diversa delle cose.

Io leggo nella scheda che prima era consentito solamente: "*edilizia sociale (servizi socio-sanitari e socio-assistenziali Spu2) garage interrati e/o seminterrati*" ed era ben chiara la finalità, ora invece trovo scritto: "*Servizi pubblici o di uso pubblico (Spu) - Servizi privati (Spr con esclusione di Spr2, Spr3, Spr6 e Spr8)*" vorrei capire cosa sono Spu di uso pubblico perché ci può rientrare molta roba, e anche vorrei capire cosa sono Spr2, Spr3, Spr6 e Spr8.

Proni chiarisce cosa sono gli Spr esclusi: 2 discoteche, 3 artigianato servizio alla persona, 6 sportive, 8 sale gioco.

Ancisi: poi ci sono gli usi del RUE art. VIII.2.2 c5

Proni: solo per il sub 2 che è l'Ausl. Comunque se il problema è quello delle sigle possiamo sopperire, per questa scheda particolarmente delicata, mettendo i nomi dei servizi per esteso.

Ancisi: vorrei che gli usi fossero chiari a prescindere di essere d'accordo o no con le scelte urbanistiche o architettoniche delle altezze.

Quanto è alto l'edificio di Santa Teresa e il palazzo a fianco?

Proni: sono altezze diverse, possiamo però aggiungere h max edificio esistente a 4 piani.

Mingozzi: io sono d'accordo con Ancisi. Ma Santa Teresa ha chiesto qualcosa?

Mi domando, nel contesto illustrato, c'è la Classense, la Guido Novello, c'è Ausl, c'è un complesso molto articolato, per il quale varrebbe la pena forse finalizzare meglio il progetto, perché in questo contorno c'è mezza Ravenna! In questo contesto, va bene riempire il buco, ma dobbiamo rispettare il contesto nell'insieme. Per me il parcheggio li andrebbe benissimo! Per questo vi chiedo se ci sono richieste specifiche da parte di Santa Teresa? O ragioniamo noi? Vorrei ragionare sulla richiesta di Santa Teresa. È un insieme su cui avere cautele.

Perini: sono d'accordo con Mingozzi ed Ancisi. Resto nel limbo, perché voglio capire! Santa Teresa ha cambiato la sua linea, dismettendo tutta la parte assistenziale socio sanitaria, voglio approfondire coi colleghi della maggioranza.

Un altro mio dubbio è Santo Stefano degli Ulivi, lì sotto c'erano le terme dei goti, quindi fare del residenziale lì mi perplime molto. Io sono in sospenso anche lì.

Turchetti: è evidente che una città acquista valore nel suo contesto soprattutto quello più storico se è conclusa, conclusa nei suoi spazi, conclusa nei suoi usi, conclusa nelle sue vocazioni, conclusa nei suoi ambiti specifici. Dove ci sono cose irrisolte, come via de Gasperi o via Guaccimanni, l'urbanista e l'architetto hanno il dovere di completare questi vuoti. Al di là del fatto che urbanistica ed architettura non sono scienze esatte, che quei due vuoti in particolare, debbano essere risolti, non ci piove, perché la qualità urbana ne acquisterebbe sicuramente molto. Indagare sulla proprietà non è indispensabile, abbiamo specificatamente indicato usi privati di interesse pubblico, gli unici che possono effettivamente dare risoluzione a questo problema, salvaguardando gli aspetti relativi ai punti di attenzione visuali e alle emergenze architettoniche. Non ci vedo criticità.

Infine vorrei rassicurare Perini che non è prescindibile la verifica archeologica, soprattutto in centro storico.

Del Conte: su questa scheda concordo con Turchetti, non è stato cambiato nulla rispetto alla scheda precedente, quello che si consente è un'opportunità che Santa Teresa ci richiede. Le modifiche comunque non contemplano il residenziale, ma solo usi di interesse pubblico, sia pubblici che privati. Sul fabbricato ex - ausl sono previsti invece gli usi della città storica, mentre un'opportunità in più viene data all'area di Santa Teresa col Progetto unitario che unito al fabbricato dell'ex AUSL permette interventi nel rispetto della legge. Quindi in realtà questa scheda viene riconfermata adattandola alle nuove indicazioni di RUE.

Proni: volevo dire che abbiamo incontrato i responsabili di Santa Teresa, per verificare il loro interesse, così come abbiamo fatto con gli altri e, oltre a rimarcare il fatto che Santa Teresa non è più nelle condizioni di fare quello che aveva nei progetti, ma ha la necessità di valorizzare il più possibile il proprio patrimonio, e loro ci hanno chiesto, compatibilmente con le esigenze urbanistiche di completare quel comparto, di inserire il più possibile usi appetibili per cercare di risolvere una situazione difficile che tutti avremmo piacere si risolvesse. Nessuna richiesta ufficiale, è stato fatto solo un incontro.

Bartolini: ritorno sulla possibilità di avere la documentazione preparatoria, perché quando sento "*abbiamo raccolto la richiesta*", mi fa piacere, ma faccio una raccomandazione per il futuro, affinché sia possibile ripetere un tipo procedura così propositiva. Nessuno ha chiesto niente in maniera formale e concediamo una modalità operativa che permetta di bypassare la normativa. Spero che questa procedura possa essere applicabile ad altri casi simili in cui temo ce ne sarà bisogno più che qui.

Maiolini: scheda Caserma Dante Alighieri: ci siamo informati ed un albergo 5 stelle che possa essere utile a Ravenna potrebbe avere 120/160 camere corrispondente a circa 5.000 mq. Per cui proponiamo di limitare l'uso ricettivo a questi mq, poi propongo sempre di dividere il parco archeologico perché ho paura che se non lo facciamo noi come ente pubblico (con aiuti comunitari o altro li troveremo), si faccia all'*acqua di rose* o non si faccia per niente!

Proni: aggiungo solo un elemento di ulteriore riflessione, bisogna pensare molto bene al fatto di dividere in due comparti e demandare la parte archeologica a progetti di iniziativa pubblica in quanto diverso sarebbe se l'area fosse libera e dovessimo solo fare il parco, ma lì c'è dell'edificato da demolire e bonificare dall'amianto (in caso fosse presente) è quello è l'elemento che forse potrebbe bloccare il fatto che il pubblico possa affrontare tutto questo lavoro.

Turchetti: aggiungo una cosa rispetto al fatto che un'amministrazione debba o meno assecondare gli interessi specifici dei proprietari. Io credo che un'amministrazione debba dire come immagina una città. Per cui nei casi specifici credo sia legittimo che un'amministrazione dica che lì vorrebbe che la città avesse quell'aspetto. Vedo coerenza in questo e anche che la cosa possa essere auspicabile.

Ricordo interventi di grosso impatto fatti in centri storici come Londra o Parigi dove c'è stato il coraggio di intervenire, senza avere la paura di intervenire, l'importante è farli con scienza, coscienza e in maniera il più possibile condiviso anche con la cittadinanza.

Il Presidente della CCAT, dichiara chiusa la seduta alle ore **16:35**

La Segretaria

R. Bendazzi

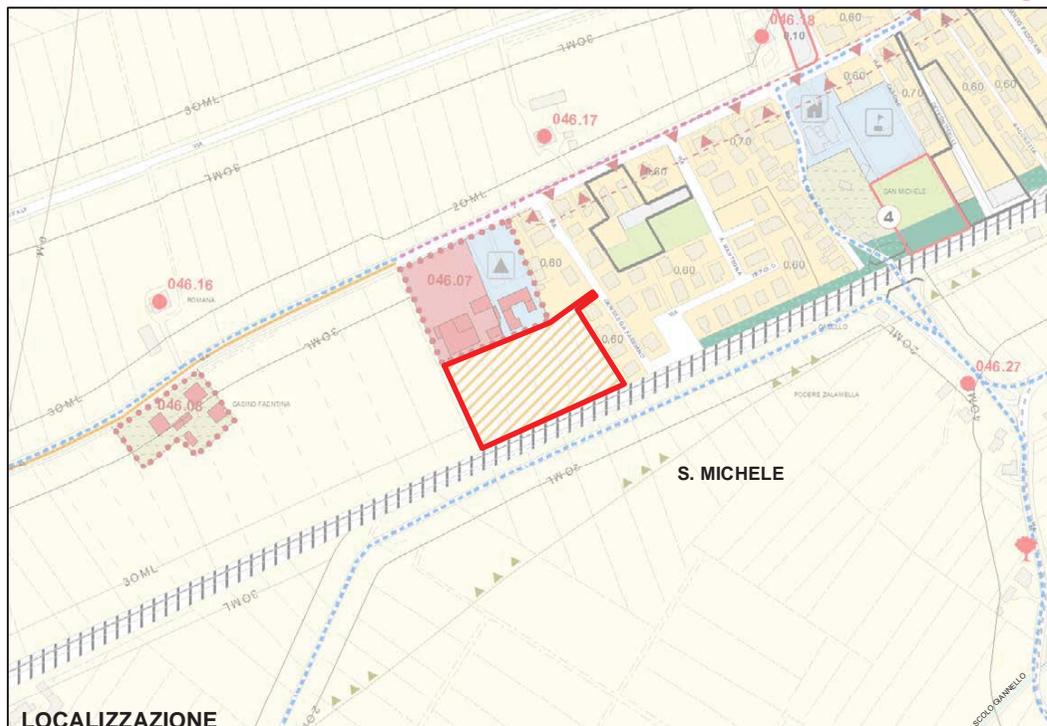

Il Presidente

M. Turchetti


SCHEMA AMBITO Codice Ambito: P003 N° Scheda:

BOZZA

Scala 1:5000

**LOCALIZZAZIONE****PROPOSTA POC 2016-2021**

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC. Si allega piano economico finanziario e tempi di realizzazione

PSC: Ambito soggetto a POC, città di nuovo impianto prevalentemente residenziale.

1° POC: Non attuabile

Criticità 1° POC:

Istruttoria: Il comparto chiude l'abitato nel margine ovest, il contesto in cui si colloca è caratterizzato a nord dall'edificio storico "Palazzo del Collegio" e a sud dalla linea ferroviaria. Di particolare delicatezza è il tema dell'inserimento ambientale del nuovo costruito al fine di non interferire con il cono di visuale del Palazzo del Collegio.

Nella località non vi sono quote edificabili pregresse, se si esclude il comparto CoS22.

VERIFICA HERA:

- Criticità depurazione
- interventi programmati (Revamping linea acqua depuratore RA)
- Criticità fognature
- interventi non programmati (potenziamento impianto di sollevamento S. Michele 1, 2, 4 e via Rotta)
- Criticità acquedotto
- interventi programmati (adduttrice corso nord II e III stralcio)
- interventi non programmati (nuova cabina derivazione)

2° POC Proposta: ATTUABILE, previa risoluzione delle criticità individuate da Hera.

POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)

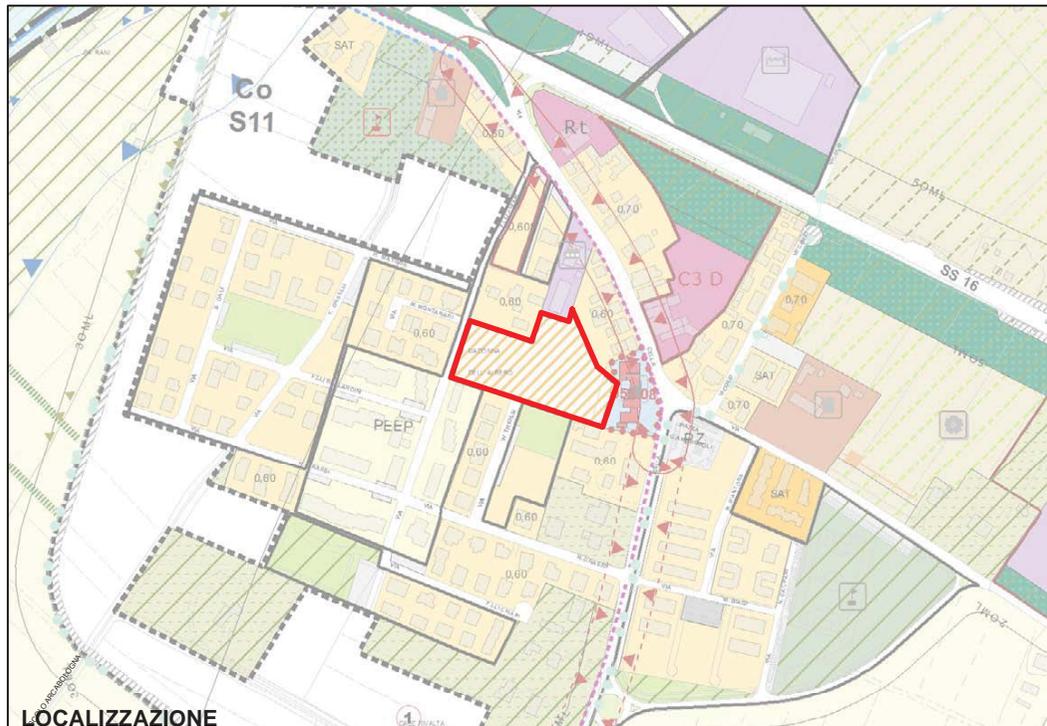
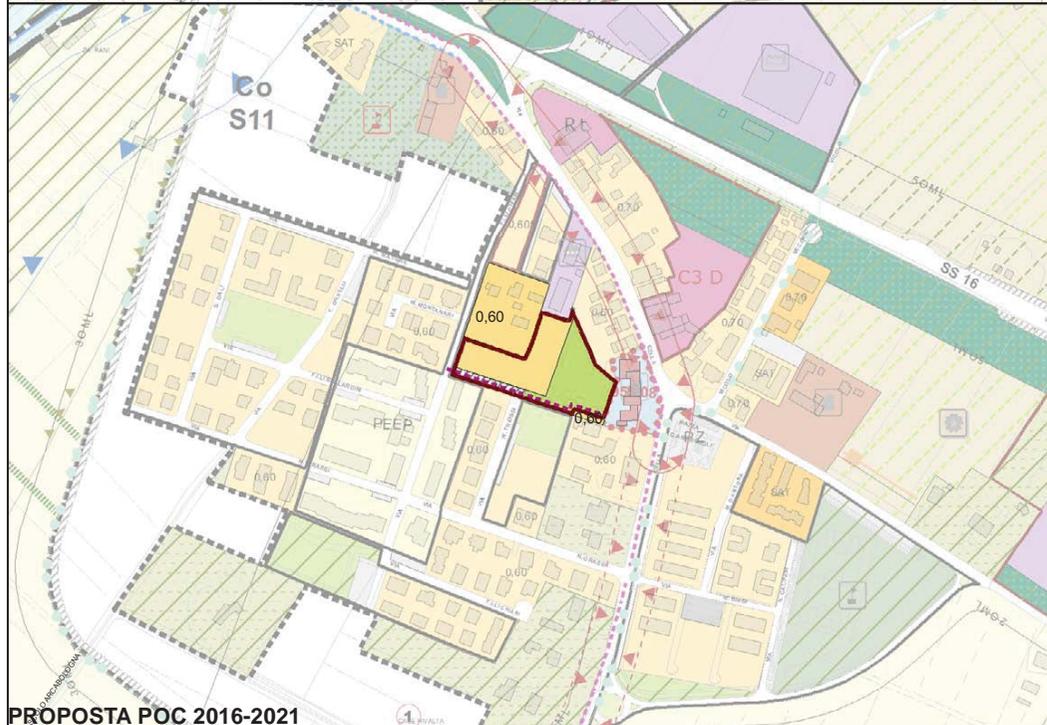
ST Ambito: 12473 mq

Sc Totale Ambito: 2495 mq

SCHEDA AMBITO Codice Ambito: P096 N° Scheda: R15

BOZZA

Scala 1:5000

**LOCALIZZAZIONE****PROPOSTA POC 2016-2021****Riepilogo Richiesta:** Inserimento nel 2° POC con le seguenti modifiche:

- 1) stralcio dal perimetro di comparto di due aree marginali pertinenziali di edifici esistenti (1.040 mq circa);
- 2) eliminazione della quota del 20% non residenziale;
- 3) ridefinizione delle aree a destinazione pubblica, quantità, ubicazione;
- 4) attuazione con modalità diretta condizionata a Progetto Unitario assistito da Atto d'Obbligo (PUAO) o Convenzione (PUC) art. III.1.2 del RUE5.

PSC: Ambito soggetto a RUE, città consolidata prevalentemente residenziale**1° POC:** Attuabile**Criticità 1° POC:** Accessibilità: raccordo della viabilità esistente (Via Triossi e Via F.lli Chiari)

Laminazione: va verificata la possibilità di monetizzazione essendo un'area interclusa di modeste dimensioni. Zona di vincolo aeroportuale/radar: vincolo come da art. IV.2.7 c2 del RUE 5.

Istruttoria: L'area si colloca al centro dell'abitato di Madonna dell'Albero. Particolarmente importante è l'integrazione delle aree pubbliche previste ed esistenti, in specifico con quelle della vicina chiesa parrocchiale.

Potenzialità pregressa esistente nella località mq.1320 di Sc oltre all'adiacente ambito CoS 11.

E' stata presentata anche osservazione alla variante al RUE 2016 per lo stralcio delle due aree marginali.

VERIFICA HERA:

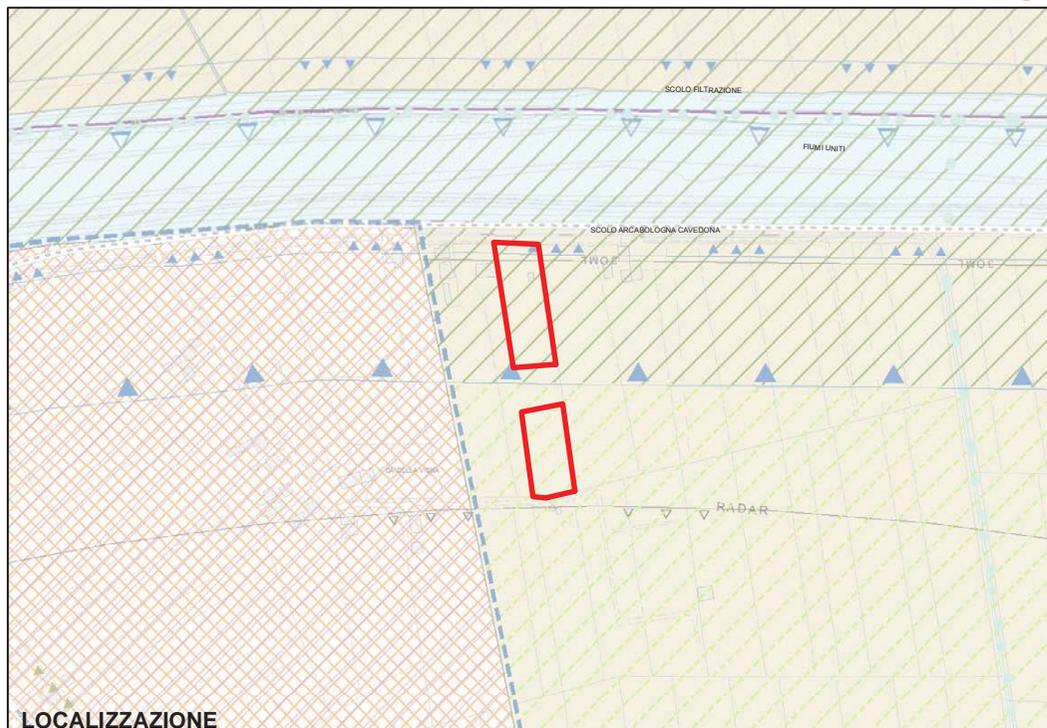
- Criticità depurazione
 - intervento già programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)
- Criticità fognature
 - interventi di interesse solo per l'ambito, non programmati (impianto di sollevamento Madonna dell'Albero 1 e 3)

2° POC Proposta: ATTUABILE mediante RUE.**Si propone di accogliere in parte la richiesta classificandola a RUE con perimetro di PUC, stralciando le due aree marginali, conferma del 20% non residenziale, conferma delle quantità delle aree pubbliche a completamento e continuità con le esistenti.****POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)**

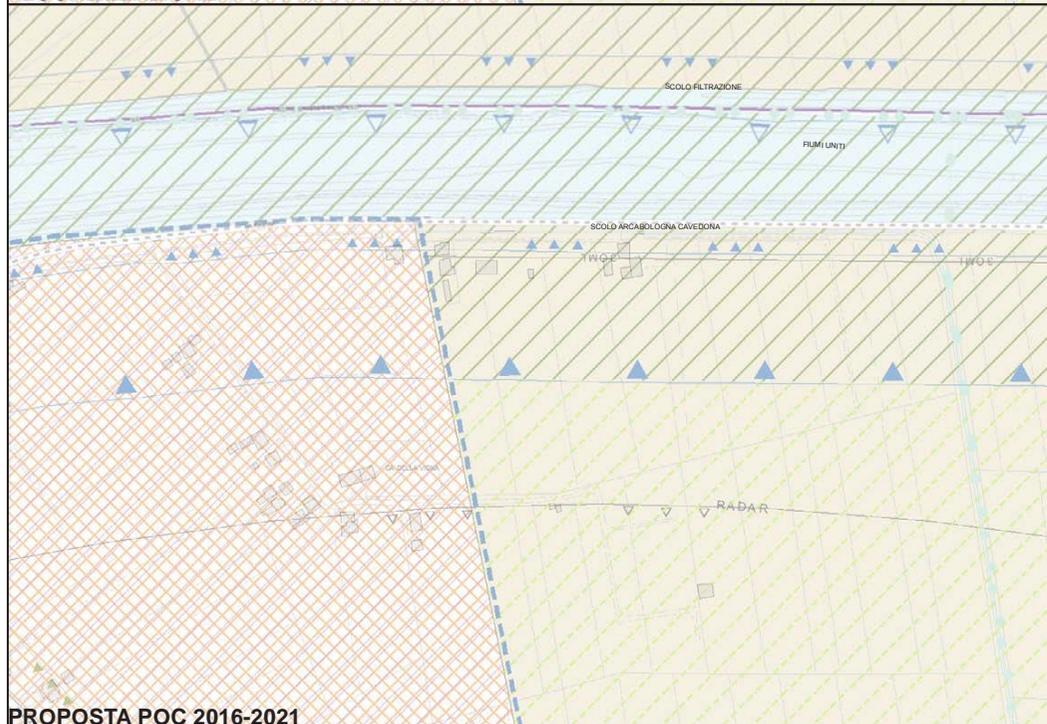
ST Ambito: 9591 mq

Sc Totale Ambito: 1918 mq

SCHEMA AMBITO Codice Ambito: N° Scheda:

BOZZA

LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA POC 2016-2021

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC dei terreni in proprietà ad uso agricolo posto nelle immediate vicinanze del centro abitato di Classe, da destinare a nuovo insediamento residenziale.

PSC: Spazio rurale – zona agricola periurbana.

1° POC: Spazio rurale -Zona agricola periurbana

Criticità 1° POC:

Istruttoria: L'area non è oggetto di POC, è soggetta a RUE.

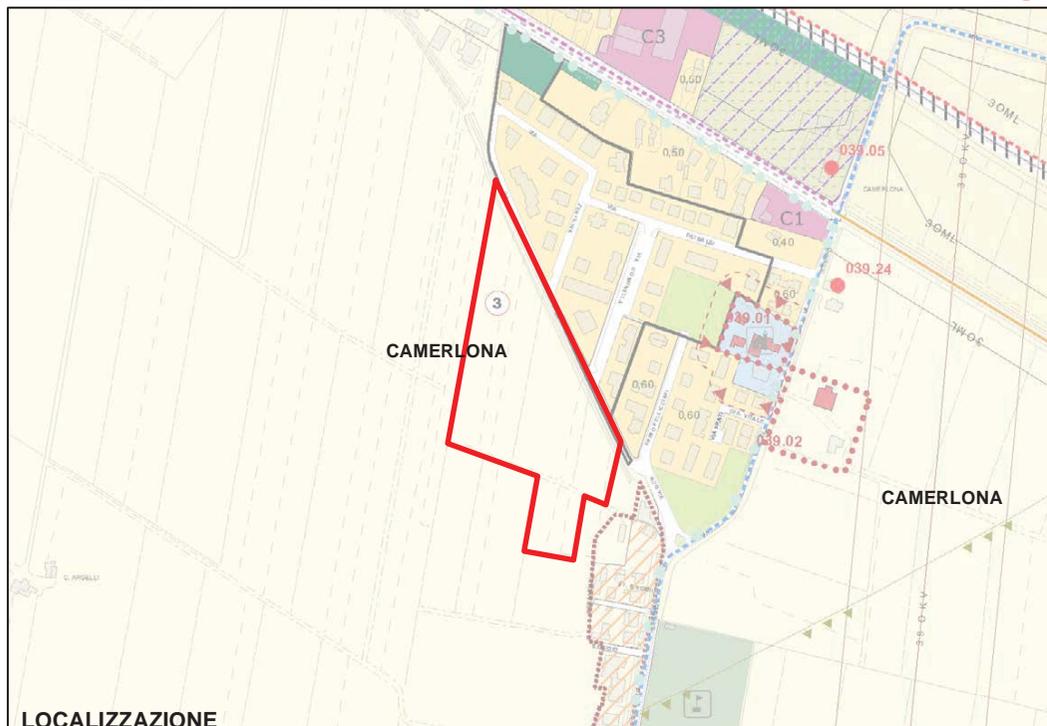
2° POC Proposta: NON PERTINENTE. L'area non è oggetto di POC, è soggetta a RUE. Non conforme al PSC.

POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)

ST Ambito: 0 mq

Sc Totale Ambito: mq

SCHEMA AMBITO Codice Ambito: N° Scheda:

BOZZA

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC dei terreni in proprietà a completamento dell'area residenziale già consolidata.

PSC: Spaziuo rurale – zona ad alta vocazione produttiva agricola.

1° POC: Spazio rurale - Zona ad alta vocazione produttiva agricola

Criticità 1° POC:

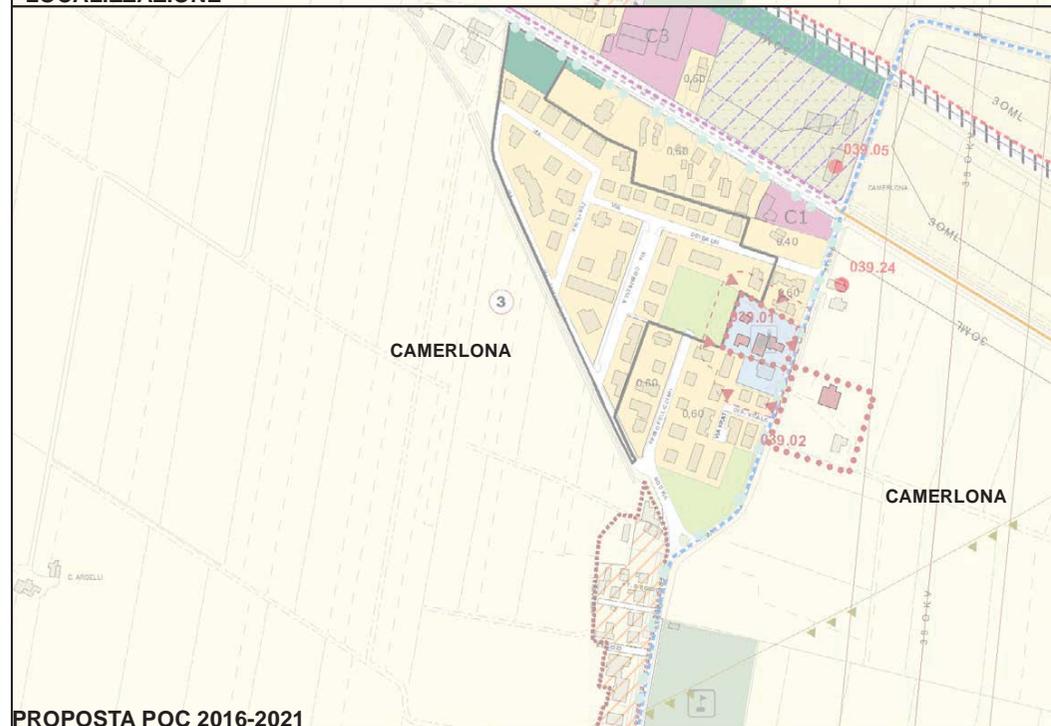
Istruttoria:

2° POC Proposta: NON PERTINENTE. Non conforme al PSC.

POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)

ST Ambito: 0 mq

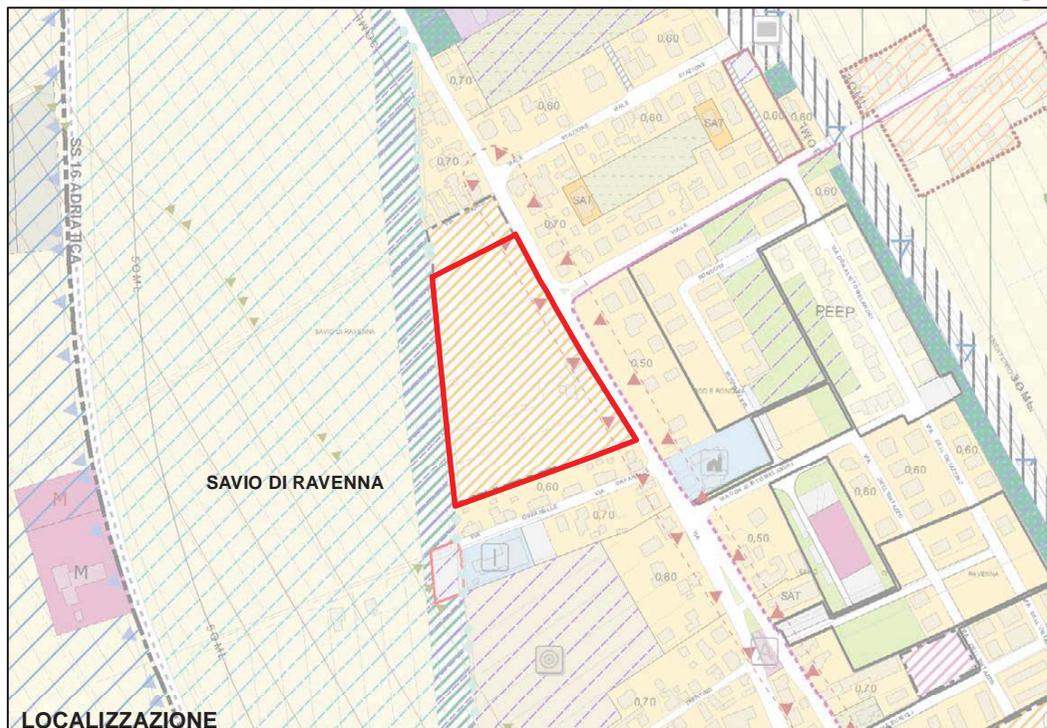
Sc Totale Ambito: mq



SCHEDA AMBITO Codice Ambito: P022 N° Scheda: R18

BOZZA

Scala 1:5000



Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC dei terreni in proprietà

PSC: Ambito soggetto a POC, città di nuovo impanto prevalentemente residenziale.

1° POC: Attuabile previa risoluzione delle criticità.

Criticità 1° POC: Ampia potenzialità pregressa, determinata dall'attuazione parziale dei comparti previsti dal PRG '93. Presenza di Paleodossi: in sede di PUA verificare nell'elaborato "Analisi del sito" e disciplinare ai sensi della norma generale di POC.

Istruttoria: L'area si colloca a ovest del centro di Savio, adiacente la via Romea sud. Di dimensioni rilevanti, oltre i 3 ettari, ha la funzione di consolidare il centro abitato avendo la possibilità di realizzare una centralità in corrispondenza del prolungamento di viale dei Lombardi. Potenzialità pregressa esistente nella località mq. 2.771 di Sc.

2° POC Proposta: NON ATTUABILE.

POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)

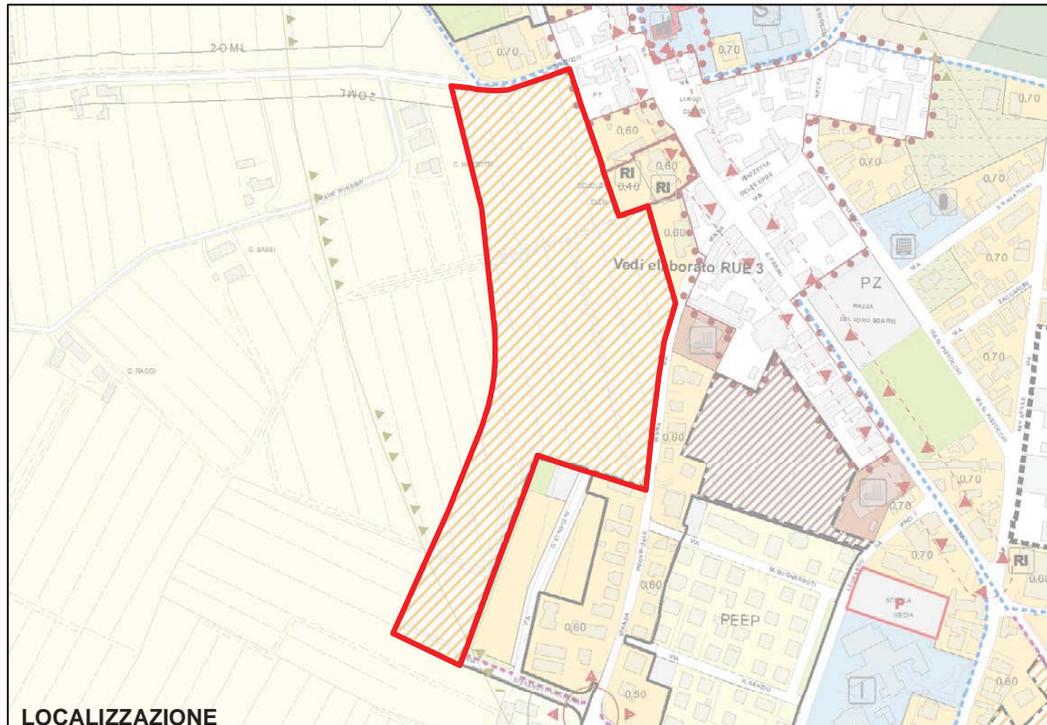
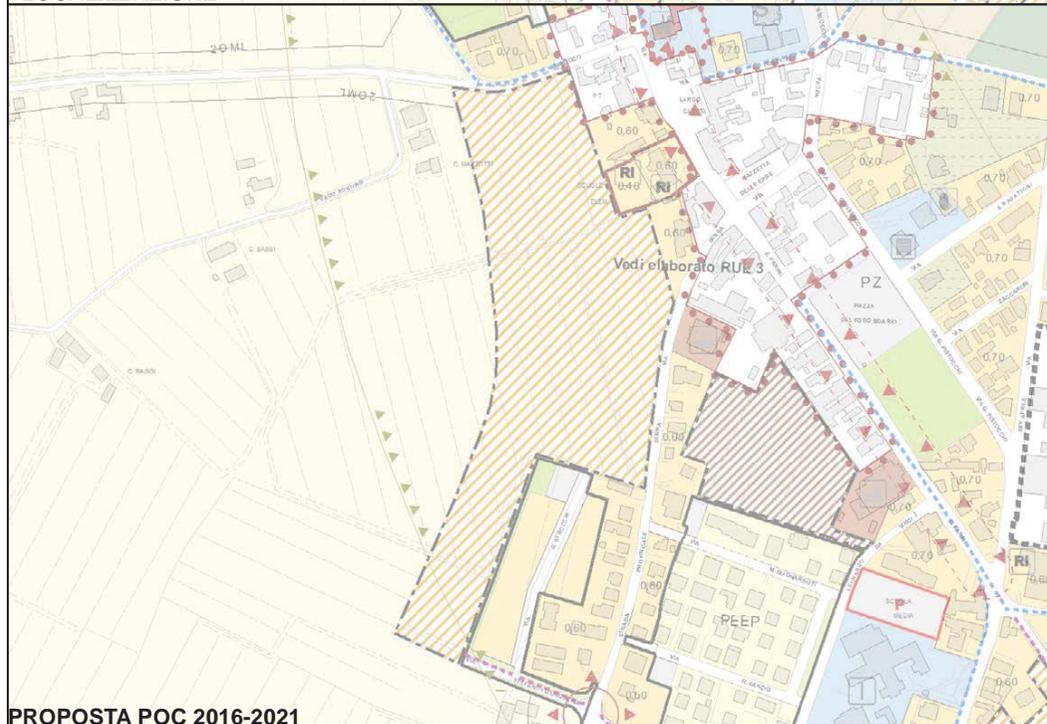
ST Ambito: 31764 mq

Sc Totale Ambito: mq

SCHEMA AMBITO Codice Ambito: P059 N° Scheda: R19

BOZZA

Scala 1:5000

**LOCALIZZAZIONE****PROPOSTA POC 2016-2021**

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC dei terreni in proprietà, il cui PUA è stato approvato nel 2016, ma non stipulato a causa dell'attuale crisi del mercato immobiliare. Rispetto al PUA approvato si propone:

- 1) La riduzione dell'indice di UT da 0,20 a 0,15 mq/mq
- 2) Di destinare una quota pari a 0,02 mq/mq a ERS con il 50% di alloggi in locazione a 8 anni e il restante in edilizia convenzionata dedicata con priorità alle giovani coppie o anziani
- 3) L'eliminazione dei piani interrati in considerazione del tirante idrico da rispettare
- 4) L'aumento delle aree a verde

PSC: Ambito soggetto a POC, città di nuovo impianto prevalentemente residenziale.

1° POC: Attuabile

Criticità 1° POC: Problematiche idrauliche: realizzazione di adeguata vasca di laminazione, in continuità con quella già realizzata nell'urbanizzazione a sud. E' da verificare l'individuazione di un fosso di scarico di proprietà pubblica per arrivare a Via del Sale e poi allo scolo Fosso Ghiaia. Presenza di Paleodossi: in sede di PUA verificare nell'elaborato "Analisi del sito" e disciplinare ai sensi della norma generale di POC.

Istruttoria: L'area si colloca a ovest del centro di S. Pietro in Vincoli, ricuce e consolida il centro della località completando il sistema infrastrutturale e dotando l'abitato di una importante centralità.

Potenzialità pregressa esistente nella località mq. 4.068 di Sc.

2° POC Proposta: NON ATTUABILE.

POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)

ST Ambito: 65229 mq

Sc Totale Ambito: mq