



COMUNE DI RAVENNA
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

SEDUTA DEL : 05/10/2017

inizio seduta ore: 14:55

COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
M. TURCHETTI		14:35	17:47
A. ANCISI		15:55	17:47
L. MARGOTTI		14:45	17:47
M. DISTASO		14:35	17:05
C. FRANCESCONI		/	/
D. PERINI		14:44	17:45
M. MAIOLINI		14:53	17:47
S. GARDIN		/	/
A. ANCARANI		14:30	17:47
V. VERLICCHI		/	/
M. MANZOLI		/	/
M. ALBERGHINI		/	/
MARIELLA MANTOVANI		14:39	17:28

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

PRESIDENTE: M. Turchetti

SEGRETARIA: R. Bendazzi

ASSESSORE: Federica Del Conte

ESPERTI ESTERNI: Arch. S. Savorelli per PD, Geom. V. Calistri per Cambierà, Sig. A. Mazzarro per Ama, Sig. Mengozzi per SinRa

Ordine del Giorno della seduta:

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. Prosecuzione degli argomenti non conclusi/trattati nella seduta precedente;
 - 2.1. **Secondo POC:**
 1. discussione Norme di Attuazione sulla base del testo comparato;
 2. discussione accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e smi inseriti nel 2 POC;
 3. illustrazione "POC.3a *Quaderno delle varianti al RUE normative e cartografiche*" conseguenti le scelte di POC;
3. Varie ed eventuali

Approvato in data: 12/02/2018

La Segretaria

Arch. R. Bendazzi

Il Presidente

Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **14.55**

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

La Commissione 3 approva i verbali delle sedute della Commissione del: **08/08/2017 maggioranza dei presenti** con voto favorevole di: L.Ra, FI, PD, Ara, Cambierà, Art.1

ASTENUTI: SinRa

ASSENTI: RaCom, Alb, LPigna, LN, PRI

Punto 3 dell'ordine del giorno: Prosecuzione degli argomenti non conclusi/trattati nella seduta precedente;

○ **Secondo POC:**

- discussione Norme di Attuazione sulla base del testo comparato;
- discussione accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e smi inseriti nel 2 POC;
- illustrazione "POC.3a *Quaderno delle varianti al RUE normative e cartografiche*" conseguenti le scelte di POC;

Il Presidente lascia la parola ai commissari e apre il dibattito in merito a quanto illustrato nella seduta precedente "Norme di Attuazione sulla base del testo comparato" per il quale nessun consigliere ha richieste, passa quindi all'illustrazione del punto inerente "POC.3a *Quaderno delle varianti al RUE normative e cartografiche*" conseguenti le scelte di POC lasciando la parola all'Arch. Proni per illustrazione del quaderno del "POC.3a *Quaderno delle varianti al RUE normative e cartografiche*", in attesa dell'assessore per la "discussione accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e smi inseriti nel 2 POC"

Proni illustra il quaderno delle varianti al POC con l'ausilio della proiezione del quaderno dove inizialmente si trova la descrizione della modifiche e a seguito le modifiche in formato comparato, come da testo precedentemente inviato ai commissari ed allegato al presente verbale.

Illustra la proposta n° 01 SANT'ALBERTO con l'inserimento del rispettivo obiettivo di località.

Ancisi: intanto bisogna capire cosa vuol dire questa cosa. Bisognerà precisare meglio (piuttosto che lasciare l'accordo tra le parti scavalcando il CC) cosa si intende per riqualificazione perché in questa parola c'è incluso tutto e niente. Se ci devono essere degli oneri ci deve essere un equilibrio tra benefici dati alla proprietà e benefici resi alla collettività e devono essere chiari! Perché se i benefici sono potare le siepi, non ci siamo per niente!

Poi cosa significa trasferire la SC esistente (superficie produttiva artigianale), trasformarla in residenziale da portare fuori, non so come sia compatibile con un obiettivo di località? Ci saranno allora due obiettivi di località uno dove si fa questa operazione e un altro dove si porta in altro ambito ospitante... bisogna capire bene cosa si intende per ambito ospitante, ed anche dove... vuol dire anche centro storico?

Poi: Definito tra le parti? O deve essere definito prima?

Poi bisogna capire perché questa area di proprietà privata è degradata? Colpa degli eventi atmosferici o della proprietà che la tiene in male condizioni! Bisogna mandare la polizia municipale a verificare!

Quello che mi ha messo in guardia è che stranamente il presidente di quel CT abbia portato un odg " *volete voi che l'asta fluviale sia risanata, che venga costruito un edificio dove può andare la collettività pubblica...*" tutti favorevoli tranne un paio.

Bisogna avere il senso della misura, lì si prende della superficie produttiva mandata a schifo e si porta del residenziale da un'altra parte non si sa dove e come...

Cosa vuol dire un edificio di 500mq? è l'unico parametro che dobbiamo indicare per valutare il beneficio dato comunità??? E la comunità che beneficio ha di questo edificio? capisco il risanamento dell'area fluviale con un area verde attrezzata eccetera (a parte che non si dice chiaramente neanche questo), ma l'edificio? lì a Sant'Alberto c'è già un palazzone pubblico che svolge funzioni sociali, questo edificio di 500mq (che non si sa nemmeno quanto sarà alto)... cosa ci guadagna il comune oltre a dover mantenere edificio e parco? C'è bisogno a Sant'Alberto di residenziale? Dove più della metà degli edifici sono sfitti?

Siete pregati di scrivere chiaramente cosa volete e di fare un bel conto del bilancio economico! Non andate mica a trattare pubblico privato!?!

Dobbiamo sapere adesso cosa si vuole che si faccia e rapportare con un conto economico qual'è il ritorno che c'è alla comunità in cambio di quello che si propone.

Qui si bypassa un art. 18 volendo fare un obiettivo di località che non sta in piedi!!

Ne abbiamo fatti ancora degli obiettivi di località che portano da un'altra parte della superficie?

Spero tra l'altro che 1mq di superficie produttiva non venga equiparato ad 1mq di superficie residenziale!

Chiedo di descrivere esattamente cosa si intende:

- per attività di riqualificazione;
- per edificio di 500mq;
- per trasferimento della superficie produttiva in altro posto non definito.
perché altrimenti cosa centra l'obiettivo di località? L'obiettivo di località deve riguardare quella località e si deve capire qual è la località. Qui qual è la località? l'asta fluviale? Sant'Alberto? il territorio di Sant'Alberto, il comune di Ravenna?

Tutto questo deve essere ben chiarito perché altrimenti questa è un'operazione sporca!!!

A Sant'Alberto non tutti hanno l'anello al naso, si conoscono tutti, tutti sanno quali sono gli interessi che vengono portati avanti, conoscono tutti gli interessi già portati avanti, conosco i personaggi, quindi site pregati di presentarci qualcosa con un senso urbanistico e logico.

Chiedo comunque di sapere se di questo stato di degrado se ne deve fare carico il Comune di Ravenna??

Ho ricevuto i verbali degli incontri dell'art. 18, quello che è agli atti è tutto qui?

Proni: io le ho fatto avere, in base alla richiesta di accesso agli atti, i verbali dei tavoli di questo art. 18 dove c'era già imbastito una sorta di obiettivo di località, mi pare ci sia anche una richiesta specifica precedente ai tavoli, se c'è gliela giro.

Questa zona è degradata perché c'è una ex attività produttiva non più attiva, questo non vuol dire chi siano capannoni pericolanti o in stato di incuria (la proprietà oggi li utilizza per farci delle iniziative), ma il fatto che ci siano questi 3 capannoni in fascia di rispetto fluviale fa sì che sia questo il motivo per cui vorremmo riqualificare demolendo i capannoni. Anche nell'art. 18 era prevista la delocalizzazione in quanto non solo in fascia di rispetto fluviale ma anche in zona di allagamento ecc.

I nuovi edifici dovranno essere costruiti fuori fascia fluviale con tutti i crismi nel rispetto del fiume. Per cui noi abbiamo deciso di perseguire la strada di liberare l'area in fascia di rispetto fluviale.

C'è scritto molto chiaramente che cosa devono fare in cambio del trasferimento:

"Al fine della riqualificazione della fascia fluviale è consentito, in ambito di RUE, il solo trasferimento della Sc esistente, in altro ambito ospitante come Sc residenziale, a fronte di: demolizione dei tre capannoni stessi, realizzazione fuori fascia di rispetto fluviale di edificio di 500 mq da adibirsi ad attività per la collettività, cessione al Comune dell'area di pertinenza libera, con sistemazione e livellazione del terreno.

Le operazioni di demolizione, riqualificazione e trasferimento della Sc devono essere contestuali. Il nuovo edificio e la sistemazione delle aree devono essere attuati in un rapporto di equilibrio finanziario pubblico/privato da definirsi fra le parti"

Possono trasferire in tutti quegli ambiti che per normativa è previsto possano ospitare! Non a Sant'Alberto perché non ci sono aree di espansione. Questa cosa deve essere contestuale, non possono fare la nuova realizzazione prima di aver demolito e messo a posto l'area. Se ritenente opportuno precisare dell'altro, siamo qui.

Ancisi: non vedo l'opportunità di andare a costruire un area (seppur fuori fascia) un nuovo edificio, dove sarebbe meglio non ce ne fossero.

A mio parere quando si dice obiettivo di località (cosa atipica dove si nasconde un piccolo art.18 di RUE) credo si debba risolvere nei confini della località. Tipo Borgo Montone. Per cui ho dei dubbi che si possano portare superfici per degli edifici in altra parte della città.

Dubito anche che il comune ci faccia un affare ad acquisire quell'area. Andiamo ad acquisire un terreno che diversamente non comprerebbe nessuno!

Poi se per riqualificazione si intende solo la livellazione del terreno... un conto se fosse anche attrezzato! Insomma, loro vogliono liberarsi di questo terreno facendolo pagare al comune. Non c'è un interesse pubblico qui, è inventato!

Proni: c'è anche la demolizione.

Ancisi: la pro loco si cerchi un posto da un'altra parte oppure diamo un locale pubblico a tutte le pro loco!!!

Poi cosa vuole dire 1mq di produttivo per 1mq di residenziale? Bisogna fare un rapporto tra il valore del terreno produttivo a Sant'Alberto (anche con una stima) e il valore di 1mq di residenziale in un posto a scelta!!! chiedo di vedere il quadro dell'equilibrio finanziario che poi lo valutiamo!

Poi se è un obiettivo di località si deve risolvere entro i confini della località.

Vorrei sapere anche l'entità delle superficie da trasferire

Proni: la vecchia scheda riporta 2500mq.

Non è vero che l'obiettivo di località si debba risolvere nell'ambito della località, per definizione l'obiettivo di località è una norma fatta ad ok per una situazione e non una norma generale. Qui l'obiettivo principale è di riqualificare eliminando quei tre capannoni molto impattanti, in questa località non ci sono aree di espansione che possono ospitare, gioco forza dovranno atterrare da un'altra parte dove è possibile.

Non è vero che nel RUE non è possibile spostare da altre parti dei diritti edificatori, la perequazione a distanza è già prevista dal RUE, quale possibilità di spostamento di diritti edificatori (es: i perimetri rossi che sono spesso su dotazioni pubbliche).

Il conto economico che loro stanno facendo, lo confronteremo coi nostri parametri (a mq) utilizzati per gli art. 18.

Maiolini: l'impostazione ci può stare, ma quello che concediamo mi pare esagerato, 28 appartamenti che vengono costruiti delocalizzati, poi gli si concede di costruire lì dove non potrebbero farlo.... forse si potrebbe trattare su qualcosa!

Perini: in quest'aula vengono spesso accusati ingiustamente i tecnici ed io li voglio difendere, ma questa questione io così non la voto, ha ragione Maiolini, si possono concedere da un'altra parte, in quantità minore di 2500 mq che sono troppi. Io così non la voto bisogna trovare un equilibrio, saranno i tecnici a decidere.

Ma difendo i tecnici che stanno facendo il loro lavoro.

Turchetti: condivido la ratio che muove l'obiettivo di località. Questa è una zona ipervincolata, delicata, sulla quale si sta facendo uno sforzo da parte dell'amministrazione per riqualificarla sotto tanti punti di vista perché sappiamo avere delle potenzialità notevoli anche per gli sviluppi turistico ambientale futuri di questo territorio. Quindi non sottovaluterei l'importanza di liberare l'area dal degrado. Demolire 2500mq vuole dire restituire circa 4000mq di terreno permeabile in un contesto del genere non è irrilevante oltre a quanto comporta dal punto di vista paesaggistico ambientale.

Poi in merito alle quantità delle superfici, qualche dubbio ce l'ho anche io. Se non ricordo male in precedenza nella scheda era previsto che fossero trasferiti i **2500 meno i 500 da ricostruire in loco, quindi solo 2000mq**. Formalizzo la proposta di ritornare alla soluzione della scheda precedente che mi sembrava più equilibrata e sostenibile.

Perini: se ho bene capito da Ancisi, bisogna capire che quell'edificio, che verrà utilizzato dalla comunità, che valore ha rispetto ai 2000mq che diamo in cambio. Se il valore è uguale allora sono favorevole.

Turchetti: anche nella logica che ci siamo dati, questo piano deve andare verso il non consumo di suolo. Se l'obiettivo è questo non possiamo permetterci di aumentare un metro rispetto all'esistente, se l'esistente è 2500 metri quadrati non possiamo trasferire 2500mq più un altro edificio in aggiunta, dobbiamo tenere tutto all'interno dei 2500 mq, non un metro di più. Questa è la proposta che mi sento di fare.

Margotti: anche io condivido la ratio e l'obbiettivo di riqualificazione, ma visto questi punti interrogativi proporrei di sospenderla e riesaminarla.

Turchetti: l'Arh. Proni mi dice che non è un'osservazione non richiede una votazione da parte nostra, quindi possiamo rivalutare ed elaborare.

Ancisi: quindi noi alla fine cosa votiamo? se io sono d'accordo su tutto e su una cosa no, cosa voto? il blocco?

Proni: non siamo nella fase di valutazione delle osservazioni, ma in una fase di condivisione della bozza del 2°POC che andrà poi in Consiglio, ci siamo sempre comportati dando, da parte vostra, un voto complessivo finale alla bozza. Poi in fase di osservazione vi esprimere sulle singole proposte. Al momento non vi siete espressi sulle singole schede di POC che vi sono state proposte, ma possiamo anche cambiare sistema se volete esprimermi ad una ad una su queste modifiche.

Il presidente precisa le differenze tra la fase di controdeduzione del RUE e l'adozione del POC che stiamo esaminando in parallelo e può succedere di confondere le due cose. Precisa inoltre che in questo caso (adozione del 2 POC) si tratta di sedute di lavoro collegiali che portano contributi alla redazione della bozza di POC, poi resta sempre lo strumento dell'emendamento se in merito ad alcune scelte qualcuno non fosse d'accordo.

Proni prosegue illustrazione con le varianti: 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11,12,13, 14, 15, 16, 17, 18 come da testo precedentemente inviato ai commissari ed allegato al presente verbale.

Turchetti (variante n° 18): ho visto che nell'obiettivo di prima c'erano 1000mq di SU, giusto? Quanta riduzione porta lo 0,40 rispetto ai 1000mq che erano previsti prima?

proni: sì, prima erano 1000mq, facciamo una verifica poi ve lo dico.

Proni prosegue l'illustrazione con la variante 19, poi passa alle varianti della città storica RUE 4.1 e 4.2 varianti n 01, 02, 03, 04, 05 come da testo precedentemente inviato ai commissari ed allegato al presente verbale.

Perini: ritorno alla chiesa di Beatrice, bisognerebbe sottolineare che in quella chiesa è vissuta la figlia di Dante, Antonia, dove Boccaccio andava ad aiutarla con dei soldini che il Comune di Firenze elargiva pentito di aver cacciato il sommo poeta... quella chiesa ha un valore storico incredibile, so che è tutelata, ma se vicino ci costruisci ... non so se andava meglio prima o io su questa cosa sarò molto attento, poi farò anche un emendamento per il suo valore intrinseco!

Se vogliamo che il 2021 diventi un momento non soltanto di celebrazione, ma qualcosa di concreto (anche coi finanziamenti che dovrebbero arrivare) lì si può fare qualcosa di veramente grande!

Io ipotizzo anche il trasferimento dell'accademia.

Turchetti: ricordo al consigliere Perini che l'accademia avrebbe bisogno di ampie superfici....

in ogni caso le città italiane si sono sedimentate, quindi in un contesto urbano consolidato come quello non è che possiamo fare un vuoto, quelli che ci sono vale la pena integrarli o riqualificarli. È impossibile isolarla è integrata in un contesto urbano ormai consolidato.

Del conte: ritornando a San Michele (variante n 18) la superficie del lotto è 1228mq, per un indice di 0,40 risulta una capacità 490 mq, la metà di quello precedente.

Turchetti: un bel taglio.

Calistri: sulle altre varianti ci aspettavamo questo, su quest'area probabilmente gli era stata data con obiettivo di località questo tipo di superficie da costruire a compensazione del disagio di dover passare dal cos22, ora questo il taglio ci sta.

Tornando a Sant'Alberto, dobbiamo tenere presente che i tre capannoni vanno valutati nella situazione in cui si trovano, studiando un rapporto equilibrato. I capannoni sono collabenti e di questo si dovrà tenere conto.

Del Conte: nel merito vorrei dire alcune cose anch'io. L'area coi 3 capannoni ed il fabbricato a due piani è un'area che si colla in un tessuto urbano residenziale. Ad oggi l'esigenza di spostare l'impianto sportivo è superata, ma c'è la necessità di riqualificare un'area che sarebbe opportuno rinascesse. Per questo nel tavolo di concertazione era emersa la possibilità di riqualificare l'area, anche se i capannoni non mostrano segni di cedimenti strutturali, nonostante siano senza copertura (questo perché essendo in cemento amianto sono state bonificate su sollecito del CT). Oggi percorriamo anche la sicurezza sismica e non è una scelta saggia riutilizzare questi capannoni. Per cui si è ritenuto più saggio scegliere di eliminare i capannoni ed utilizzare l'area anche per l'ampliamento dell'area sportiva, andando anche incontro all'esigenza della collettività di avere gli spogliatoi per il centro sportivo esistente da un altro e avere uno spazio dove la comunità si possa incontrare dall'altro (esigenze emerse dalla visita nei territori).

Oggi creiamo le condizioni affinché questo possa avvenire, al momento non abbiamo un progetto della struttura con la valutazione della sostenibilità economica, quando ci sarà il progetto saranno gli uffici a fornire le indicazioni affinché questa struttura risponda alle esigenze.

Ci sarà poi il tema della riqualificazione della zona fluviale, pensando ad un percorso in rete con l'esistente. Poi la capacità edificatoria che scaturisce e che dovrà essere trasferita, nasce anche da quello che sarà l'impegno economico che questi soggetti metteranno nel progetto di riqualificazione di tutta l'area e che diventa difficile limitare adesso.

Turchetti: l'eventuale costruzione dei 500mq restano a carico della proprietà?

Del Conte: devono realizzare e cedere finito tutto.

Turchetti: Quindi demoliscono riqualificano costruiscono e cedono, allora i **2000 mq** se li meritano tutti.

Maiolini: ma qui allora va specificato "cessione" perché qui non è chiaro. Così il discorso è diverso.

Il presidente prima di passare alla discussione sugli accordi ex art. 18 chiede nuovamente ai commissari se ci sono domande in merito alle norme sulla base del testo comparato, nessuno richiede niente in merito.

Mengozi: la questione Sant'Alberto pare risolta, ma a me sembra (ragionando senza pensare a chi sono i proprietari) che ci siano alcune cose buone:

- rimozione di edifici che sono in un posto inadeguato quale zona di allagamento;
- l'edificio che va a vantaggio del pubblico, non c'è scritto che va alla Pro Loco, ma che diviene proprietà pubblica;

È vero che la volumetria portata in un'altra area assume un altro significato economico;

- altra cosa estremamente positiva che va ridetta è che nel fare il nuovo piano viene consultata la CCAT che è una forma di partecipazione non prevista per legge, ma aiuta a fare un piano che è di

tutti e che è migliore perché tutti hanno detto la loro. Quindi alla luce di questo, proviamo di aiutarli davvero a fare meglio.

Aggiungerei nella norma scritta che ci vuole la bonifica anche se è dovuta per legge.

Ha ragione l'assessore che, dovendo andare al tavolo per convincere i proprietari ha bisogno di avere un margine, ma è vero anche che non possiamo offrire tutto, dobbiamo valutare un equilibrio complessivo degli impatti sul nostro territorio.

Del Conte: preciso che la capacità edificatoria che si sviluppa non va a cadere in nuove aree, ma va a cadere nei comparti già inseriti dove è previsto che si possa ospitare della capacità edificatoria proveniente da altri comparti, già previsti quindi nel carico urbanistico senza sovraccarico e senza consumo di nuovi terreni.

La voce delle bonifiche è prevista per legge, ma possiamo aggiungerla.

Perini: faccio una domanda suggeritami dall'esperto del PRI che, non essendo presente oggi, non potrebbe parlare, per cui la faccio io: se questi proprietari vanno a costruire da un'altra parte, noi non possiamo dare un limite alle località? Tipo nel forese.

2000mq è tanto, diamogli un limite.

Turchetti: le superfici ospitate sono già previste definite nella pianificazione in determinati luoghi già definiti come ad esempio la darsena, non ce li dobbiamo inventare.

Si tratta di aree già edificabili che possono ospitare superfici derivanti da queste perequazioni fino a un certo limite già definito.

La proprietà mantiene la libertà di scegliere l'ambito dove preferisce andare dove questo è previsto, non possiamo obbligarli ad andare in un posto specifico.

Natali precisa: ci sono delle variabili in merito alla bonifica, quindi dovranno verificare che sia necessario o meno bonificare ed in seguito a questo e dovremo stabilire un equilibrio economico, è evidente che loro sono imprenditori e non faranno beneficenza e quindi dovremmo stabilire un equilibrio.

Il presidente propone che gli uffici modifichino in base alla discussione e diano conto alla commissione in seguito.

Ancisi allora chiedo che venga specificato nel testo che il valore del bene immobile che il comune acquisisce venga rapportato al valore di mercato di quell'immobile in quel luogo.

Va rapportato allo stato dell'immobile ed alle condizioni di mercato. Chiedo che venga inserito questo, se non viene inserito c'è qualcosa che non va, si vuole truccare la validità dei conti economici! Vi dico: fate quello che fareste se fosse vostro! Perché se doveste farlo per voi stareste molto attenti a valutare tutto!!!

Del Conte: ritengo questo intervento offensivo nei confronti della struttura tecnica degli uffici perché si mette in dubbio che valutino secondo le normative, questo è un dato di base da prescindere. Gli uffici applicando tutti i parametri che sono da considerare, utilizzando un metodo tecnico, credo che non sia un compito della commissione, né politico, entrare nel merito di come gli uffici, che si prendono la responsabilità del valore che determinano, valutino quanto è di loro responsabilità fatto nel rispetto delle norme. Quindi io credo che insistere nel voler inserire qualcosa in questa direzione nell'obiettivo di località, sia ridondante e non sia possibile, perché è chiaro che le valutazioni devono essere fatte nel rispetto dei termini di legge.

Ancisi: non mescoliamo le carte in tavola, qui non si chiede di scrivere che il comune compera o faccia una permuta (in questo caso sono d'accordo con voi), qui si tratta di mettere a confronto benefici in larga parte virtuali!!! Non c'è un contro patrimoniale stretto, si parla di cose non quantificabili (la vista sul fiume, i capannoni che non ci sono più), ma là dove invece si può quantificare c'è, un interesse generale che non è da mettere sul piatto, come sono da mettere sul piano invece degli immobili, ma siccome qui il beneficio è una permuta di immobili, io credo che sia da agganciare ad un valore patrimoniale e deve essere scritto!

Gli uffici fanno quello che gli si dice di fare!

In questo caso molto particolare, che è un piccolo art.18 infilato nel RUE (dove la somma delle convenienze sono anche molto discutibili), chiedo che, laddove invece ci siano degli scambi patrimoniali, vengono valutati con una perizia, secondo i termini e vorrei che fosse scritto! Perché a fronte del fatto che demoliscano i capannoni (per i quali dovrebbero pagare imu e per cui se ne vorrebbero liberare, ma che non riescono a vendere) noi gli regaliamo 2000 anziché 2500mq di villette da costruire dove vogliono loro!!!! ma che commedia è questa qui?

Almeno siccome si bilanciano gli interessi di questa proprietà con gli interessi del comune si devono parificare anche lo scambio di valore immobiliare che è quello che chiedo di scrivere!!! Se non lo scrivete voi, lo scriverò io!

Turchetti: la cosa sembra che stia diventando paradossale, Ancisi lei sembra arrivato oggi per la prima volta, sono 20 anni che parliamo di perequazione, non capisco come lei non capisca che ci siamo meccanismi perequativi?

Ancisi: questa è un'altra cosa!!! non lo capisci che è in un altro contesto!?!?

Si apre una polemica che esula l'oggetto tra Turchetti ed Ancisi il quale non vuole insegnamenti di etica politica da Turchetti.

Il presidente conclude la polemica dicendo che tutto sommato non ci vuole moto a fare due conti: un edificio di 500mq ha un valore che non è certo inferiore ai 1700-1800€/mq e quindi si sa benissimo quant'è il valore di un edificio che la proprietà dovrà cedere al comune di Ravenna, più il valore del terreno residuo che sono svariati migliaia di mq. Quindi facendo due conti + i costi di demolizione + i costi di bonifica e tutto il resto, non ci vuole tanto a capire che 2000mq ceduti in altre zone non sono poi così tanti!

Perini: vorrei calmare gli animi. Condivido la difesa degli uffici da parte dell'assessore. Aggiungo, la proprietà deve comunque acquistare un terreno dove si possa anche edificare. Quindi non è poi tutto questo regalo!

Il presidente propone di procedere con l'odg e la discussione degli art 18 (3 inseriti nel 2 POC) già illustrati nella seduta precedente per i quali chiede se ci sono domande, proposte o richieste di chiarimento.

Calistri: la mia perplessità è sul CoS07 in merito al ponte, prima era scritto molto chiaramente al punto 2 negli obiettivi, negli usi al punto 3, e soprattutto nei tempi al punto 6, ora è stato tutto cassato e ripreso solo al punto 4 degli usi, la mia perplessità sta appunto nel CHI costruisce il ponte, che è meno chiaro di prima, e vorrei delucidazioni. C'era scritto che un 30% di potenzialità era da fare intanto che si cominciavano le opere, ora non vorrei capitasse che il comparto venga finito e si costruiscano le case, senza il ponte.

Tassinari: la questione ponte resta invariata, loro hanno l'onere di dare un contributo di 2.000.000€ da dare in fideiussione (negli art.18 c'era infatti un dare-avere quantificato sulla base di una stima delle opere che si andavano a fare e della quantificazione di superficie utile che veniva concessa in compensazione) qui a compensazione è di 6000mq di SU aggiuntiva, indicati in scheda. Il bilanciamento resta uguale a prima.

In merito alla fideiussione, l'obiettivo, vista la strategicità di questa opera, è stato di pensarla interamente (non realizzabile per stralci), ma con possibilità alternativa o di realizzazione, nel caso ci siano già verificate tutte le altre condizioni, o di cessione delle aree e dei costi per la realizzazione unitaria da parte anche dell'amministrazione.

Non è cambiato rispetto agli impegni precedenti.

Il presidente sospende la seduta per dar tempo ad Ancisi di rileggere le tre schede inviate ed illustrate precedentemente (CoS07, CoS13, CoS14).

Del Conte riassume la questione art. 18 sottolineando che sono state illustrate solo le tre schede che si considerano nuove in quanto ripianificate, mentre le altre schede non si analizzeranno perché proseguono riconfermate come tali in quanto vanno avanti i piani già partiti o già provati o già convenzionati.

Calistri: le spiegazioni dell'altra volta hanno fugato molti dubbi.

È rimasto solo un il dubbio in merito all'erp/ers del CoS13 che è dimezzata a fronte di una superficie coperta invariata, vorrei chiedere spiegazione di questo.

Del Conte: CoS13 è a Punta Marina, e nei lidi si è ritenuto di non potenziare l'edilizia sociale, proprio per la natura dei lidi più turistico ricettiva dei luoghi, si è ritenuto che questo tipo di edilizia sia più legata alla città o ai certi del forese più dotati di servizio rispetto ai lidi. È stata una scelta quella di collocare, questo tipo di edilizia (che si rivolge a categorie più deboli), in ambiti che sono sempre vivi, non legati alla stagionalità e dove i servizi sono sempre efficienti.

Calistri: un altro dubbio: sul comparto Lido Adriano, noto che è stata data la possibilità di stralcio alla società di Fibra permettendole di poter partire indipendentemente dal resto del complesso? Vorrei capire meglio.

Poi chiedo se dove si parla di queste diverse soluzioni, in entrambe viene valutato lo scomputo di oneri di urbanizzazione secondaria. Chiedo anche se si può avere una previsione di quanto incida questa dicitura nella scheda di Poc a livello di euro.

Natali: l'ipotesi che Fibra possa partire è limitata alla superficie pari a quella che hanno.

Fibra entra in questo accordo (fin dalla sua prima formulazione) anche con dei premi. Questa parte di incremento di superficie è assolutamente non attivabile in maniera indipendente;

Fibra parte previo accordo tra i soggetti in modo che la progettazione sia comunque unitaria e non avulsa dal contesto;

Non ci sono stime e si parla di scomputo perché loro (intervengono in aree comunali) possono utilizzare gli oneri di U2 per fare opere pubbliche. Una volta messo a punto il progetto si valuterà. Nei fatti è che se fanno cose non previste in extra onere, lo potremmo fare a bilancio 0. Scontando cioè dagli oneri di urbanizzazione da loro dovuti.

Ancisi chiede che siano illustrati anche gli altri art. 18

Turchetti: gli altri non sono variati rispetto al 1 POC.

Del Conte: come dicevo prima gli altri sono comparti confermati, già in corso che hanno delle convenzioni in essere, quindi non abbiamo portato modifiche alle schede, come invece abbiamo fatto per le schede nuove presentate CoS7-13-14 che sono state ripianificate.

In merito agli obiettivi si è già visto, prima dell'inizio dei tavoli ed, abbiamo visto insieme quella che era la strada da percorrere, se ci sono delle domande ci riguardiamo.

Ancisi: vorrei chiarimenti sulla logistica romea dove si dice che l'ambito non sarà attivabile nel 2POC.

Parliamo di aree fra la periferia nord e le bassette a destra della Romea. Si parte dal progetto preliminare dell'Hub portuale, io gradirei avere la planimetria di quello che era rientrato nel procedimento. Non sono sicuro che quell'area coincida con quella del definito, poi ora c'è un altro progetto che non è più quello, quindi se si potesse fare un confronto con l'Hub portuale....

siccome qui è scritto che tutto è fermo in attesa dell'esito dell'Hub portuale....

Ancisi esce dal tema dell'odg chiedendo materiali riferiti all'Hub portuale non di competenza comunale.

Del Conte: l'Cos03 non è stato inserito perché il vincolo preordinato all'esproprio legato al progetto di Hub portuale rende impossibile ripianificarlo, finché non ci sarà il decreto attuativo con cui si approverà il progetto definitivo non sarà possibile delineare e sapere con certezza quali saranno le aree che andranno a ricadere nell'HUB e non ci sarà la possibilità di ripianificarlo fino al decreto del CIPE.

Con la nuova legge urbanistica vedremo con quali strumenti poter intervenire e vedremo cosa sarà possibile fare in ambito urbanistico, ad oggi non possiamo inserirlo. Ci siamo confrontati anche con la regione, ma non è possibile.

Il materiale della VIA occorre chiederli all'autorità competente, quindi in questo caso ad Autorità Portuale.

Ancisi: io non ho modo di chiedere ad Autorità Portuale, quindi io lo chiedo al comune.

Farò una richiesta formale perché non sono convinto di questa operazione che sta portando avanti!

Natali: ogni amministrazione ha le sue competenze. Noi non esaminiamo le opere della legge obiettivo perché sono di procedura ministeriale, noi ci basiamo sulle decisioni del CIPE. Se troviamo un'approvazione di un ente sovraordinato, per noi il progetto è validamente approvato.

L'art.165 del decreto del Codice dei Contratti precedentemente vigente (in vigore al momento del progetto HUB portuale) ci dice cosa dobbiamo fare per quanto riguarda la nostra attività di pianificazione urbanistica e dice all'articolo successivo (dove si parla del progetto definitivo delle opere della cosiddetta legge obiettivo) che solo quando il progetto definitivo sarà approvato dal CIPE potremmo disegnare le cose.

Noi non procediamo ad analisi e verifiche, perché si tratta di procedimenti di VIA che vanno esaminati in sede ministeriale, quindi noi prendiamo per buono quello che risulta essere l'esito complessivo di tutti gli elaborati progettuali (VIA compresa) prodotti in seno alle amministrazioni che approvano il progetto stesso.

Credo che attraverso l'accesso civico, che è dovuto in via generalizzata presso tutte le amministrazioni pubbliche e statali comprese in merito ad un progetto (in questo caso consegnato al Ministero da parte dell'autorità portuale), qualunque cittadino ha il diritto di chiedere qualsiasi cosa e non credo che il comune debba poi farsi intermediario per evitare inutili appesantimenti burocratici.

Del Conte: stiamo arrivando alla fine del lungo percorso sul POC, abbiamo programmate le ultime CCAT delle date del 9 e del 16 c.m., con le quali dovremmo chiudere il percorso per poi adottare il POC. Alla luce della nuova legge urbanistica alle porte (si parla di una sua approvazione a novembre) è quella di arrivare ad adottare in POC in questo mese, quindi vi chiedo l'ultima grande disponibilità a cercare di concentrare gli ultimi dubbi e andando a tirare le somme verso l'adozione.

Bartolini: questa urgenza di ultimare prima dell'approvazione della LR implica che avremo difficoltà nel raccordo connessa?

Del Conte: è stato scelto di andare verso l'adozione del POC prima della nuova legge per non creare un vuoto normativo nei prossimi 3 anni, proprio perché abbiamo delle convenzioni in dei comparti che stanno andando avanti.

Certamente se ciò non dovesse essere perseguibile si può sempre trasformare tutto questo materiale in una delibera di consiglio sugli indirizzi da dare per la prossima pianificazione, però visto che è un campo ancora

sconosciuto e ci sono procedure nuove che devono essere messe a punto è preferibile andare all'adozione del POC ed utilizzare strumenti conosciuti. Poi la nuova legge avrà i suoi strumenti.

Il Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la seduta alle ore 17:47

La Segretaria

R. Bandazzi



Il Presidente

M. Turchetti



Elaborato prescrittivo

2° POC

POC

Piano Operativo Comunale

PRG 2003

PSC

POC

RUE

POC.3a Quaderno delle varianti al RUE normative e cartografiche

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N.	del
PUBBLICATO	B.U.R	N.	del
APPROVATO	Delibera di C.C.	N.	del
PUBBLICATO	B.U.R	N.	del

BOZZA

Sindaco
Assessore Urbanistica
Segretario Generale

Michele de Pascale
Federica Del Conte
Paolo Neri

CAPO AREA

Dott.ssa Paola Bissi

RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

Arch. Francesca Proni

UNITA' DI PROGETTO
Responsabile

Ing. Valentino Natali

Coordinatore

Arch. Francesca Proni

Progettisti

Arch. Raffaella Bendazzi
Arch. Doriana Casilio
Arch. Maurizio Fabbri
Arch. Francesca Proni
Arch. Leonardo Rossi
Arch. Silvia Rossi
Arch. Antonia Tassinari

Istruttori

Chiara Baffè
Francesca Brusi
Caterina Gramantieri
Paolo Minguzzi
Federica Proni

Segreteria

Franca Gordini

Piano Operativo Comunale

POC.3a Varianti Cartografiche

RUE 2

Elenco e descrizione delle varianti cartografiche proposte dal POC

RUE2 - Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano

001 tav. 12

Considerato che l'ambito CoS18 non sarà attivabile nel 2° POC, stralcio di due aree da demandare a RUE con destinazione "verde privato" e "parcheggi privati" ed inserimento dell'obiettivo di località n. 4 tav. 12.

002 tav. 25

Considerato che il 2° POC prevede la riduzione dell'ambito R04 vanno riportati due perimetri uno relativo all'ambito attuabile, uno per l'ambito non attuabile.

003 tav. 27

Ampliamento dell'ambito Rq01b includendovi anche il Molo Guardiano Sud al fine della sua rivitalizzazione.

004 tav. 39 e 47

Stralcio dall'ambito P08 di un'area, di altra proprietà, da demandare a RUE con destinazione, come quella già esistente, "Deposito ed esposizione all'aperto di progetto" e "verde privato".

005 tav. 40

Stralcio dall'ambito PF03 di due aree da demandare a RUE, in quanto marginali e con insediamenti esistenti, con destinazione "Esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio" e "verde di mitigazione e filtro". (vedi osservazioni ID 969, 970)

007 tav. 47

Leggera traslazione della rotonda a carico dell'ambito Rq05a per una maggiore funzionalità della viabilità.

008 tav. 47

Eliminazione della scheda Rq05 complessiva degli ambiti di riqualificazione del PRU Fornace prevista dal 1° POC e individuazione di sole 3 specifiche schede Rq05a, Rq05b, Rq05c e relative ai tre ambiti di riqualificazione demandando tutto il resto a RUE. A tal fine inserimento dell'obiettivo di località n.5 tavola 47 prima previsto nella scheda Rq05.

009 tav. 92

Stralcio dall'ambito R36 di un'area da demandare al RUE con destinazione "verde privato" in quanto di proprietà che non ha chiesto l'inserimento nel 2° POC.

010 tav. 27

Considerato che nel PSC non è soggetto all'attuazione indiretta eliminazione dal 2° POC dell'ambito Rq01c demandandolo a RUE con destinazione "Verde sportivo attrezzato" e "Strade" a riconoscimento e conferma dell'attività esistente.

011 tav. 27

Considerato che nel PSC non è soggetto all'attuazione indiretta eliminazione dal 2° POC dell'ambito Rq01e demandandolo a RUE con destinazione "servizi al porto" con perimetro di "area ad attuazione diretta previo progetto unitario" e "Boschi e pinete" a riconoscimento e conferma delle attività e dello stato di fatto esistente e in considerazione della non riconferma dello spostamento del traghetto (si vedano anche obiettivi di località eliminati).

012 tav. 55

Considerato che nel PSC non è soggetto all'attuazione indiretta eliminazione dal 2° POC dell'ambito R15 demandandolo a RUE con destinazione "città consolidata", "Strada di progetto" e "verde di quartiere" con perimetro di "area ad attuazione diretta previo progetto unitario".

013 tav. 30

Modifica da perimetro di "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa privata" a "PUA approvato"

014 tav. 53, 015 tav. 56, 016 tav. 69

Modifica da perimetro di "PUA da approvare" a "PUA approvato"

017 tav. 17

Modifica da perimetro di "PUA approvato" a "PUA da approvare", in quanto piano decaduto.

018 tav. 46

Considerato che l'ambito CoS22 al quale era legato non sarà attivabile nel 2° POC modifica di aree da "Spazio rurale" a "città consolidata", eliminazione dell'obiettivo di località n.3 tav. 46, sistemazione della viabilità, ed eliminazione della viabilità di progetto e del perimetro "Aree soggette a meccanismo compensativo". (vedi osservazioni ID 1123, 1141)

019 tav. 50

Da "città di nuovo impianto" a "città consolidata" e disegno di PUA in quanto in corso di attuazione.

RUE 4.1 - Regimi normativi della città storica

RUE 4.2 - Regimi normativi della città storica componenti sistemiche

01 tav. 02

Stralcio dall'ambito CS01, di un'area di altra proprietà da demandare al RUE con destinazione "Aree di pertinenza in ambito di valore storico documentario e/o tipologico".

02 tav. 02

Riperimetrazione dell'ambito CS05, ampliando il perimetro fino a comprendere edificio ex AUSL e stralciando un edificio di altra proprietà con relativa area di pertinenza da demandare al RUE con destinazione "CSD – Edifici prevalentemente residenziali con valore documentario e/o tipologico".

03 tav. 03

Considerato che nel PSC non è soggetto all'attuazione indiretta eliminazione dal 2° POC dell'ambito CS03 demandandolo a RUE con destinazione "Aree di pertinenza in ambito di valore monumentale e architettonico", "Strade", "CSI – Edifici incompatibili con il contesto", "CSR – Edifici di recente edificazione" e "CSA – Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico" e implementazione dell'obiettivo di località con quanto riportato nella scheda del 1° POC.

04 tav. 05

Considerata la non riconferma della ricostruzione sul fronte strada e il fatto che l'ambito si riduce come previsioni alla sola riqualificazione dello spazio pubblico, eliminazione dal POC dell'ambito CS04 demandandolo a RUE con destinazione "Aree di pertinenza in ambito di valore monumentale e architettonico" e "Strade".

05 tav. 02

Eliminazione di un edificio non più presente.

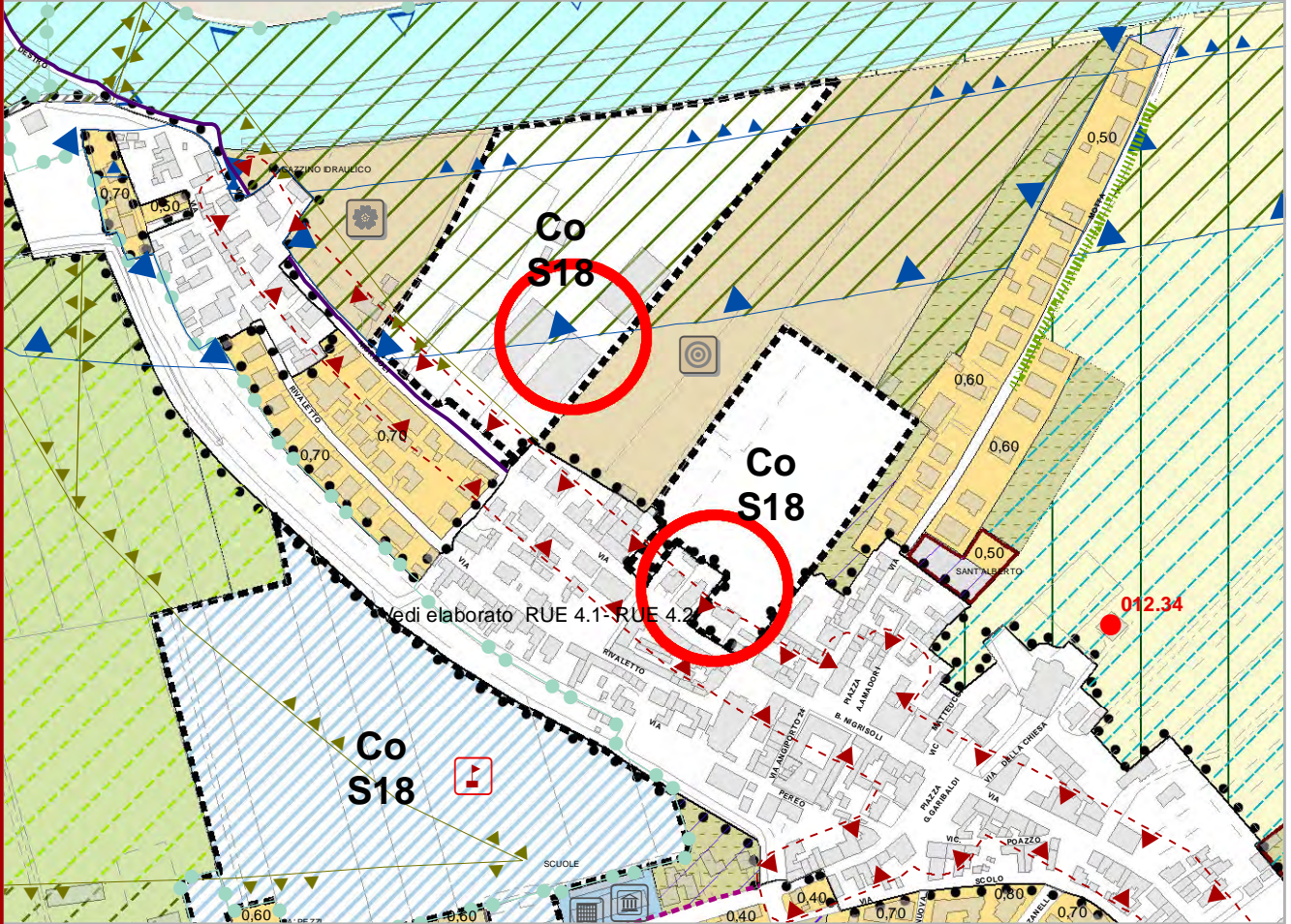
RUE 5.1 – Quaderno del RUE

Ob. loc. n. 2 tav. 41

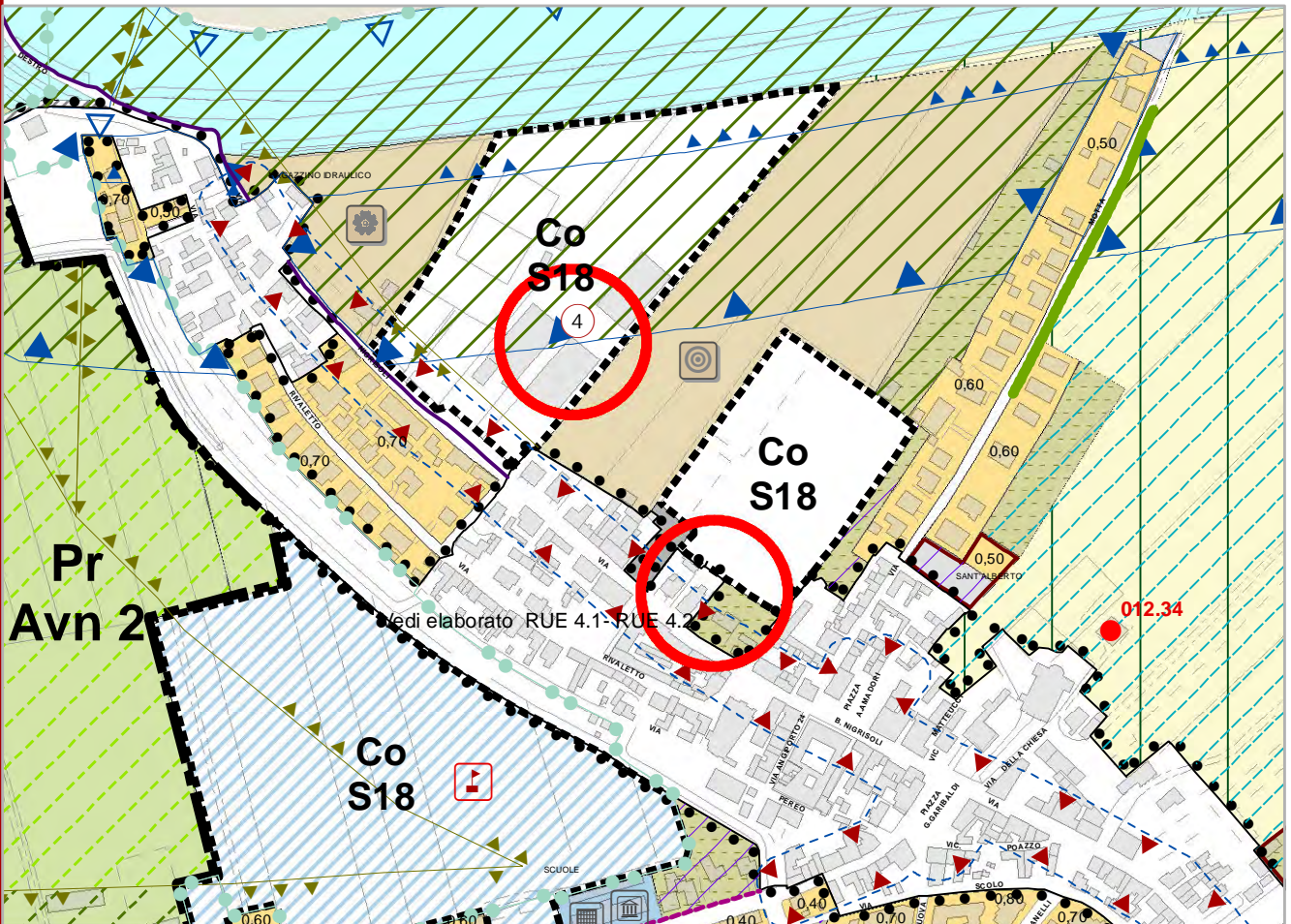
In relazione a quanto riportato nella scheda Rq03 e alla prevista delocalizzazione del centro operativo del trasporto pubblico locale precisare l'obiettivo di località n 2 tav.41.

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO



2° POC

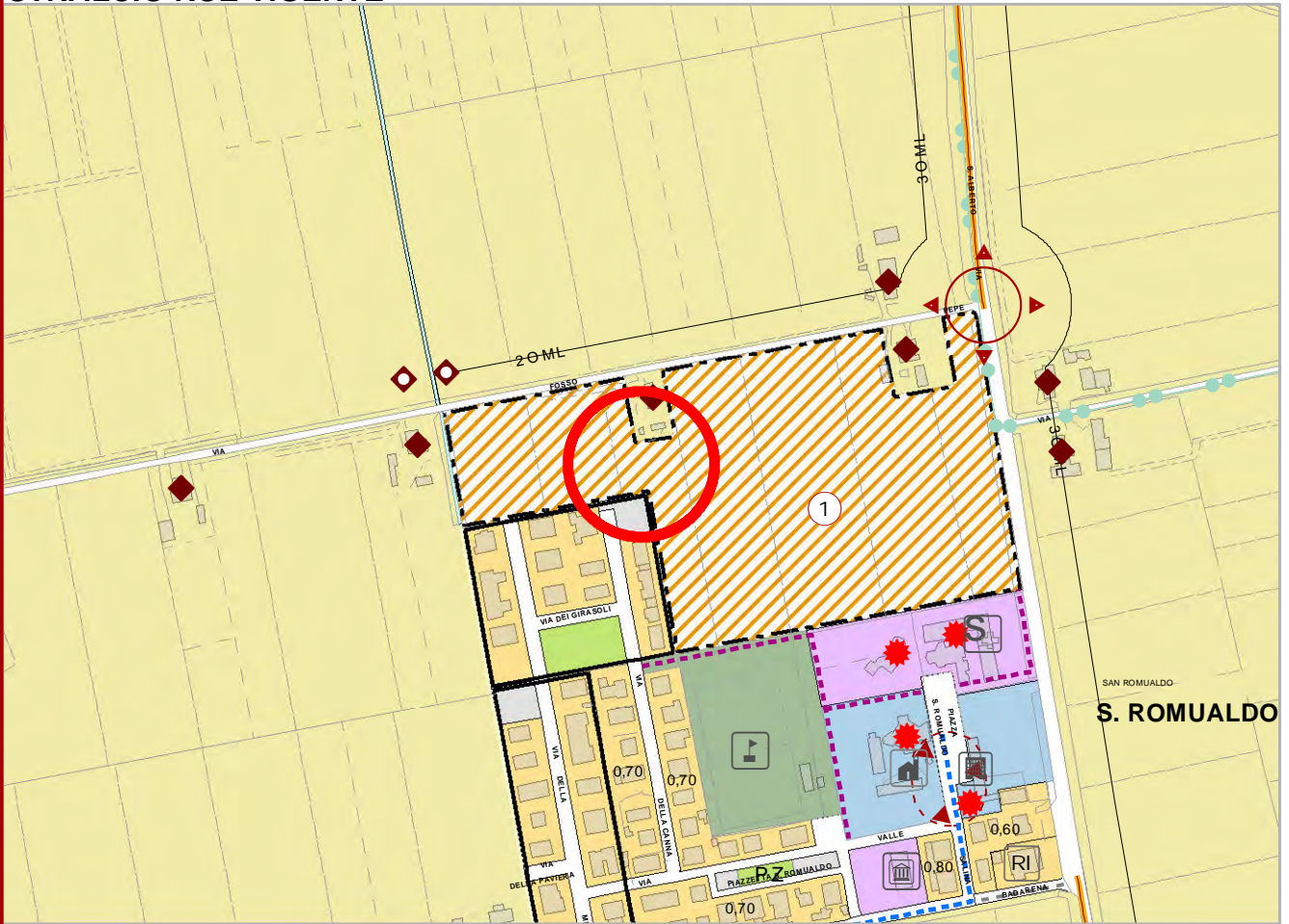
BOZZA

B

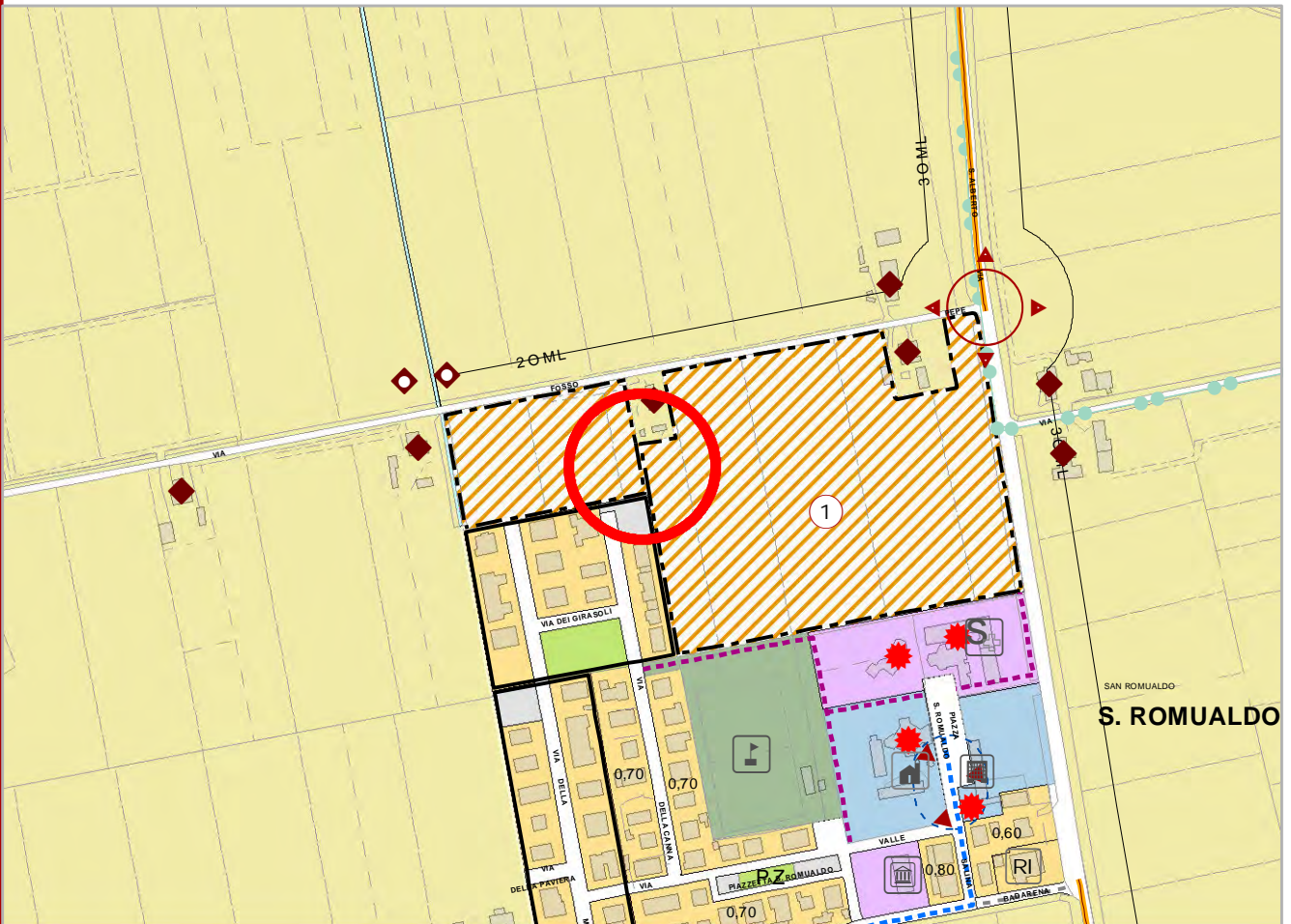
	012	S.Alberto		4		<p>Al fine della riqualificazione della fascia fluviale è consentito, in ambito di RUE, il solo trasferimento della Sc esistente, in altro ambito ospitante come Sc residenziale, a fronte di: demolizione dei tre capannoni stessi, realizzazione fuori fascia di rispetto fluviale di edificio di 500 mq da adibirsi ad attività per la collettività, cessione al Comune dell'area di pertinenza libera, con sistemazione e livellazione del terreno.</p> <p>Le operazioni di demolizione, riqualificazione e trasferimento della Sc devono essere contestuali. Il nuovo edificio e la sistemazione delle aree devono essere attuati in un rapporto di equilibrio finanziario pubblico/privato da definirsi fra le parti</p>	
	014	Pineta San Vitale		1	P	<p>Casetto Quattrocchi: centro informazioni e servizi del Parco - possibilità di ampliamento della struttura al fine di adeguarla alle esigenze generate dai nuovi usi, compatibilmente con le sue caratteristiche tipologiche.</p>	
	014	Pineta San Vitale		2		<p>Al fine della messa in sicurezza dell'intersezione della SS 309 con la via Delle Valli è consentita la realizzazione di un sistema rotatorio. Considerato che tale sistema rotatorio costituisce intervento rilevante, che interessa zone naturalistiche soggette a vincolo ambientale, il progetto esecutivo, da sottoporre al parere degli enti competenti, deve prevedere l'inserimento dell'opera nel contesto, adottando a tal fine tutti gli accorgimenti necessari per la sua mitigazione, così come previsto nel "Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica". Sono inoltre consentiti, lungo la SS 309 Romea i lavori di razionalizzazione delle intersezioni e formazione piazzole e aree di sosta di cui al progetto ANAS.</p>	
	015	Capanni Lamone		1	P	<p>L'insediamento di foce del Lamone è disciplinato dalle norme specifiche del Piano di recupero vigente. Il POC può prevedere obiettivi, prescrizioni e prestazioni per eventuali variazioni del Piano di recupero stesso.</p>	
4	017	Savarna	1	1	IC	<p>Abitato esistente ed espansione centrale: problematiche idrauliche – necessità di studio idraulico preventivo.</p>	
4	017	Savarna	2	2	IC	<p>La fattibilità della zona di espansione posta a nord dovrà essere verificata dal punto di vista idraulico; in relazione a ciò sarà subordinato il suo inserimento in POC anche al fine di una valutazione economica dei costi pubblici.</p>	
	017	Savarna		3	V	<p>La realizzazione degli edifici con ampio verde privato è subordinata alla realizzazione della nuova viabilità ad ovest a completamento della via G. Salvemini.</p>	

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO



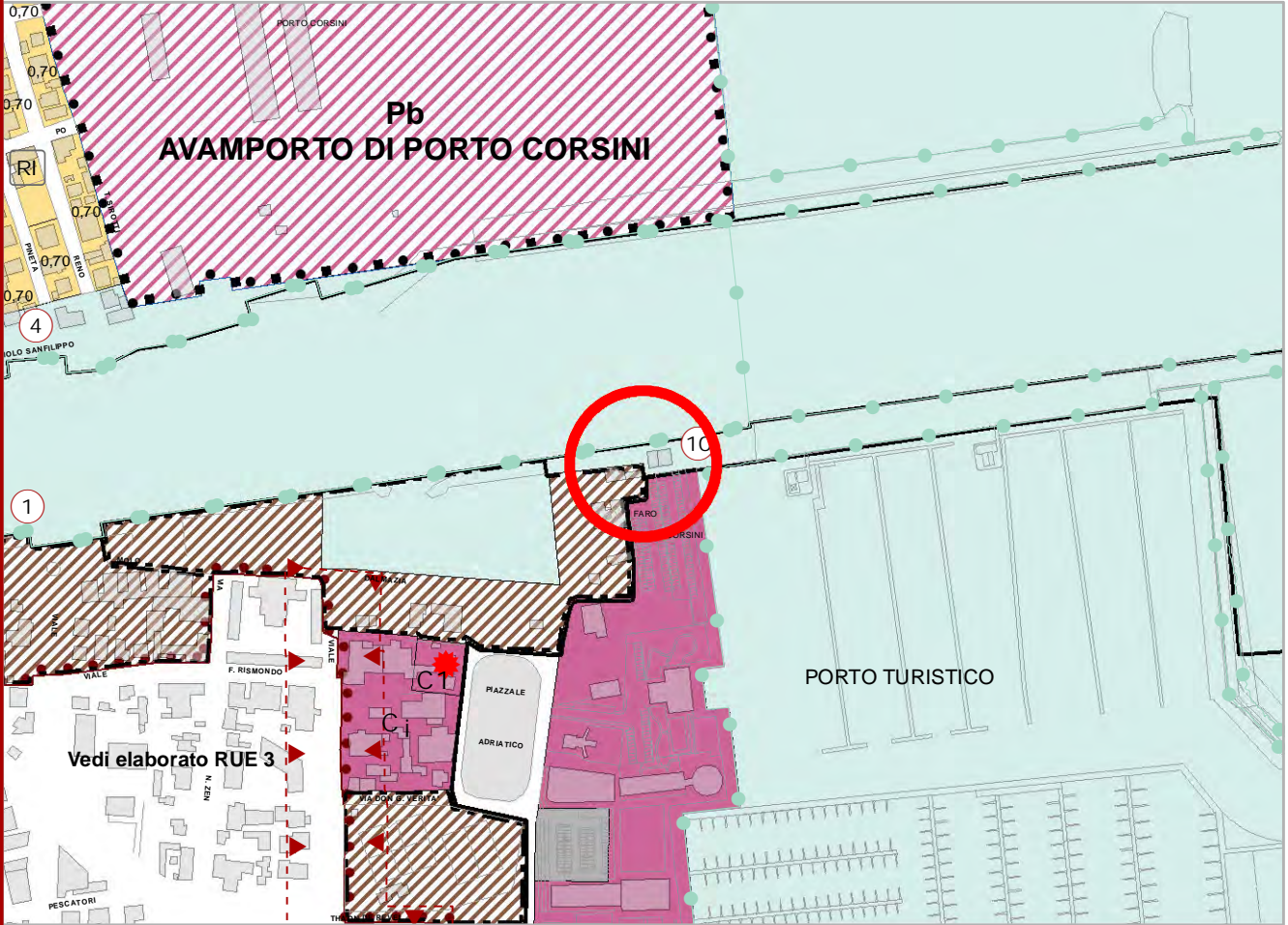
2° POC

BOZZA

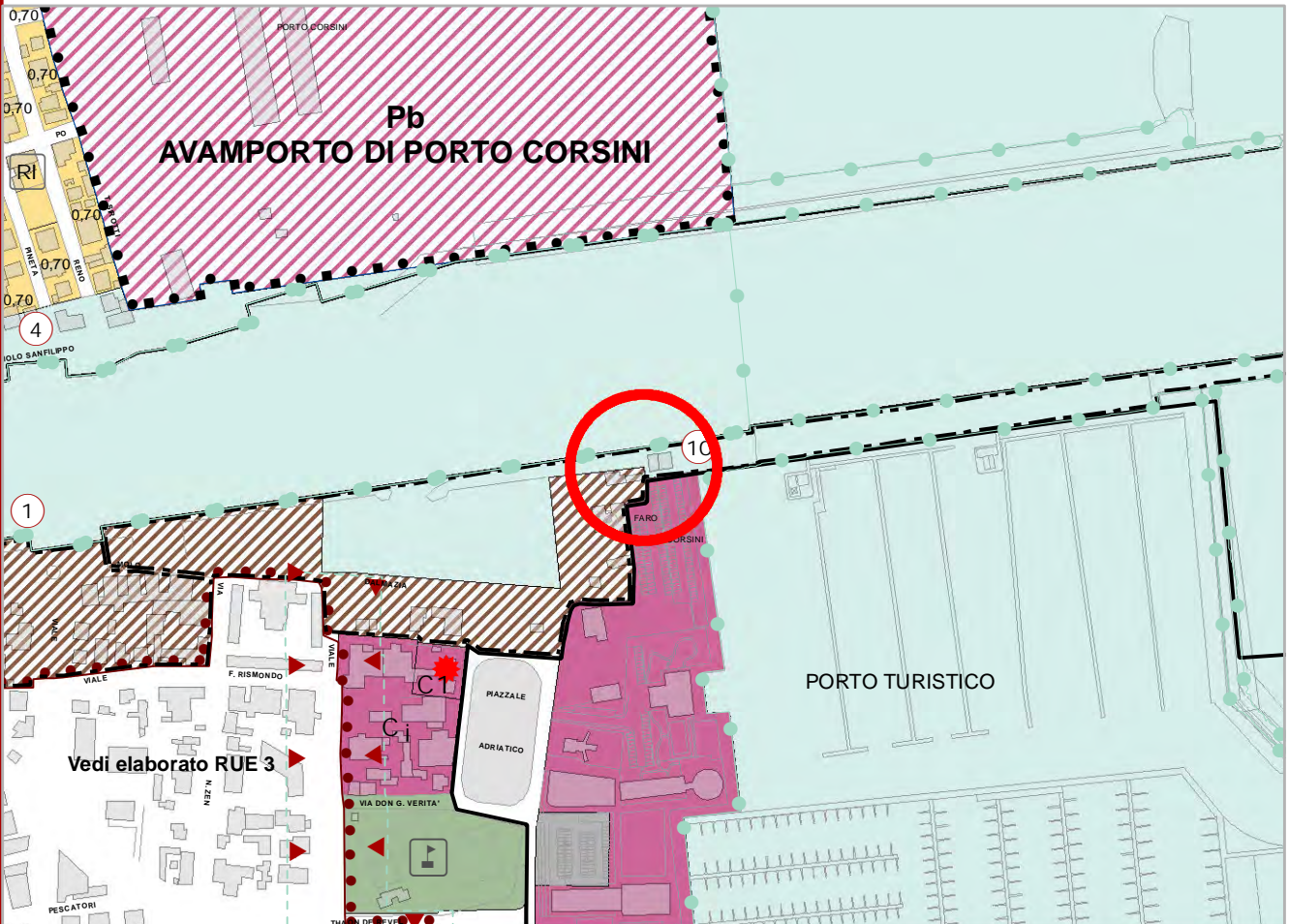
2° POC

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



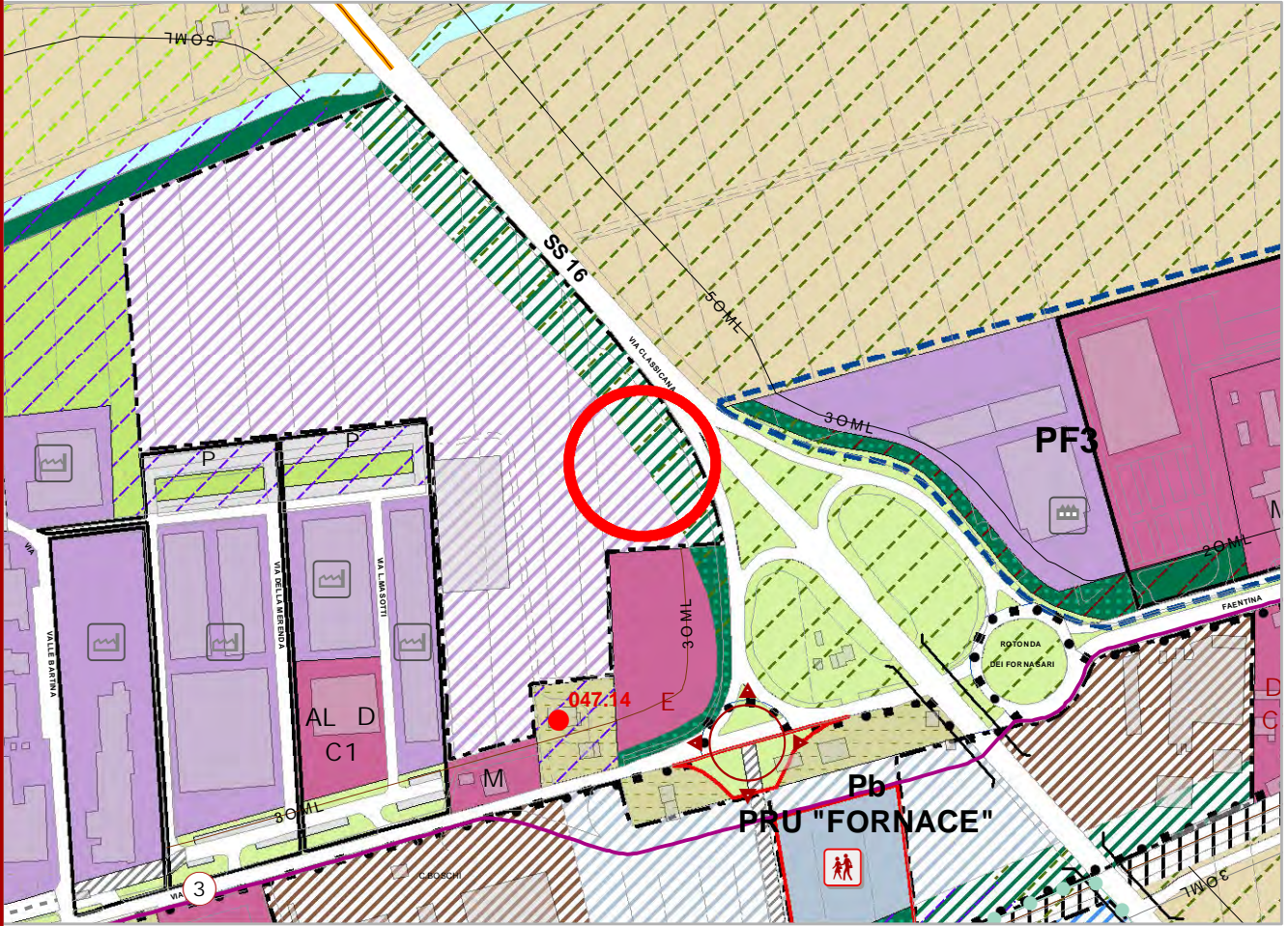
STRALCIO RUE VARIATO



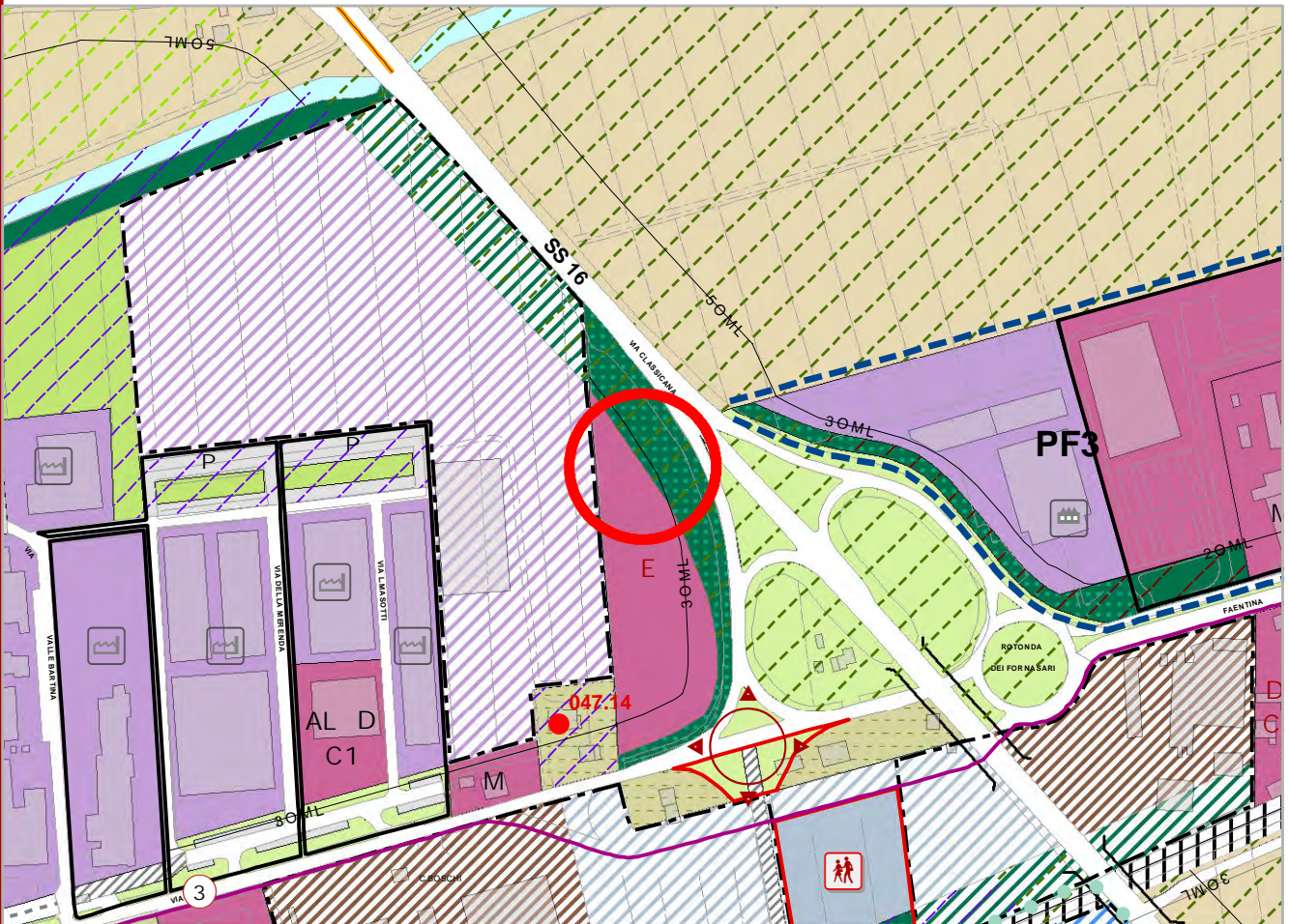
BOZZA

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO

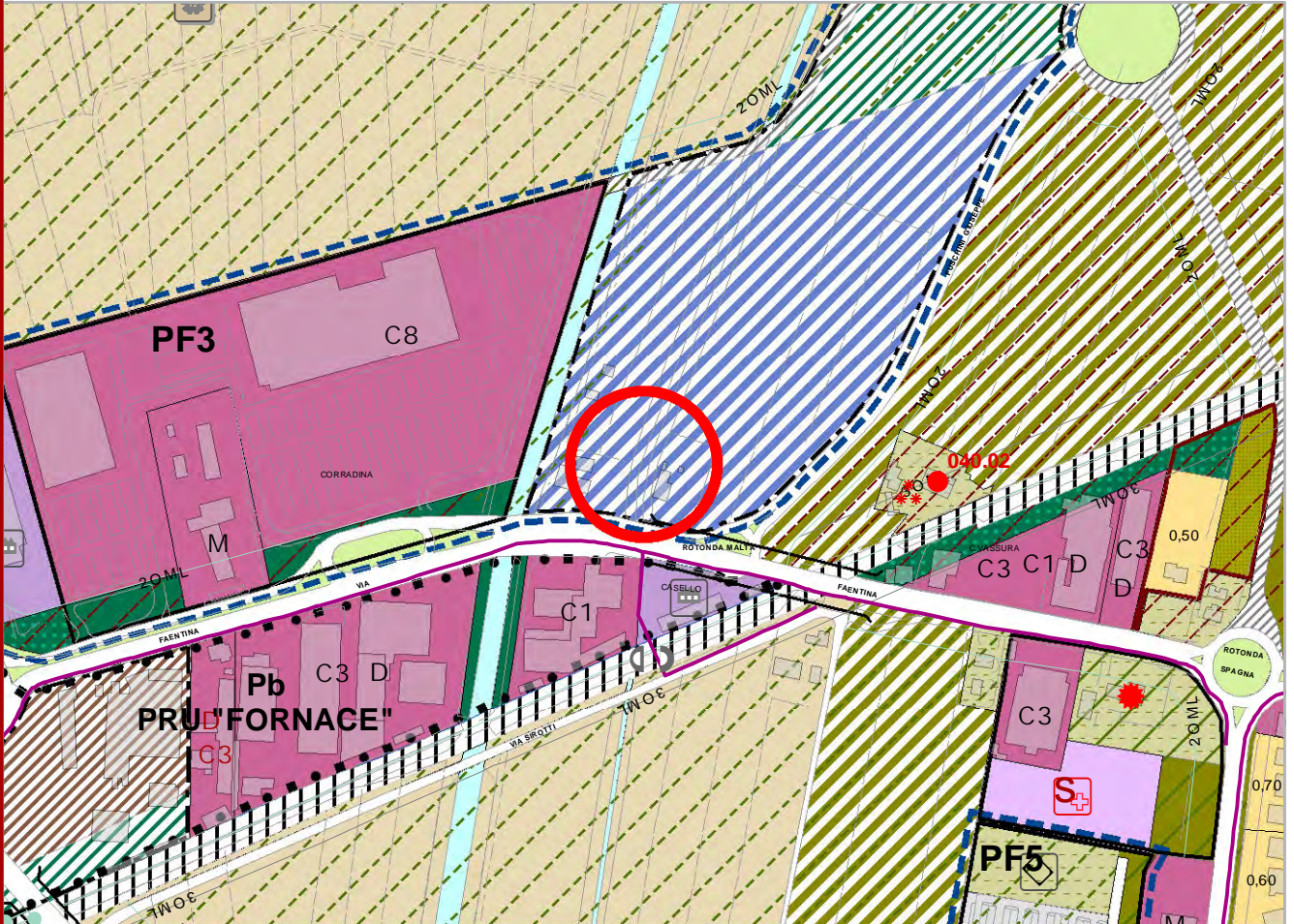


2° POC

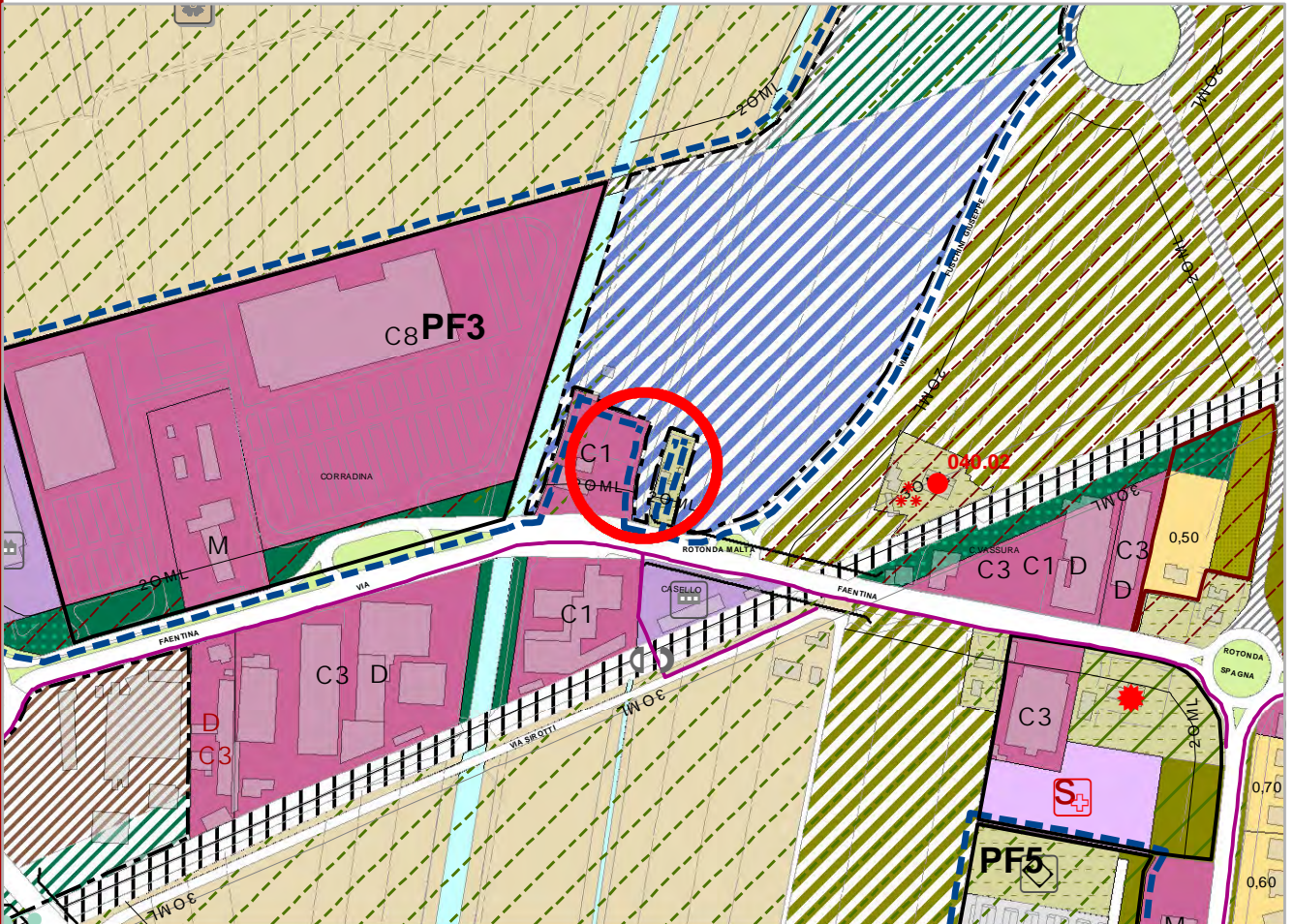
BOZZA

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO

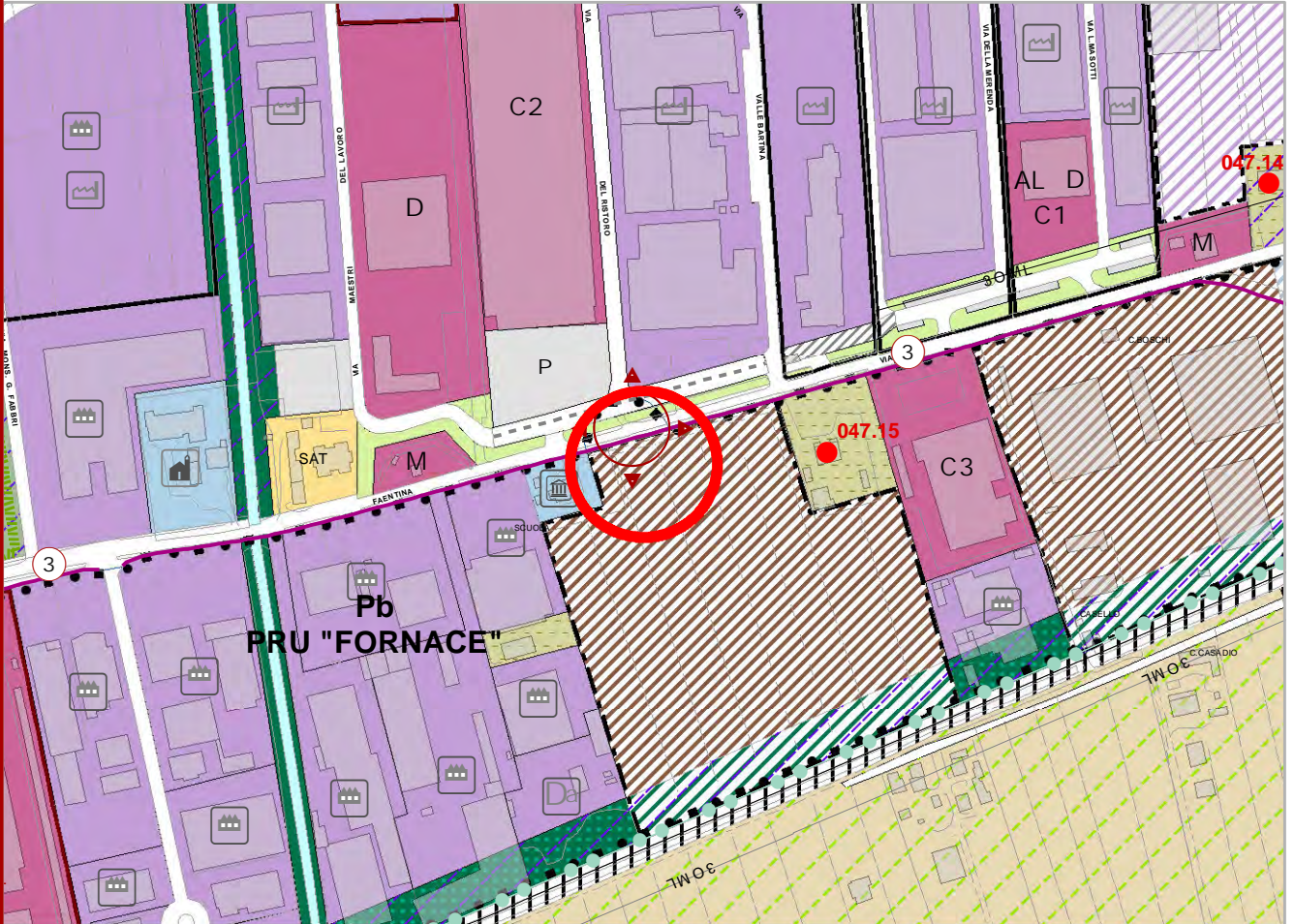


2° POC

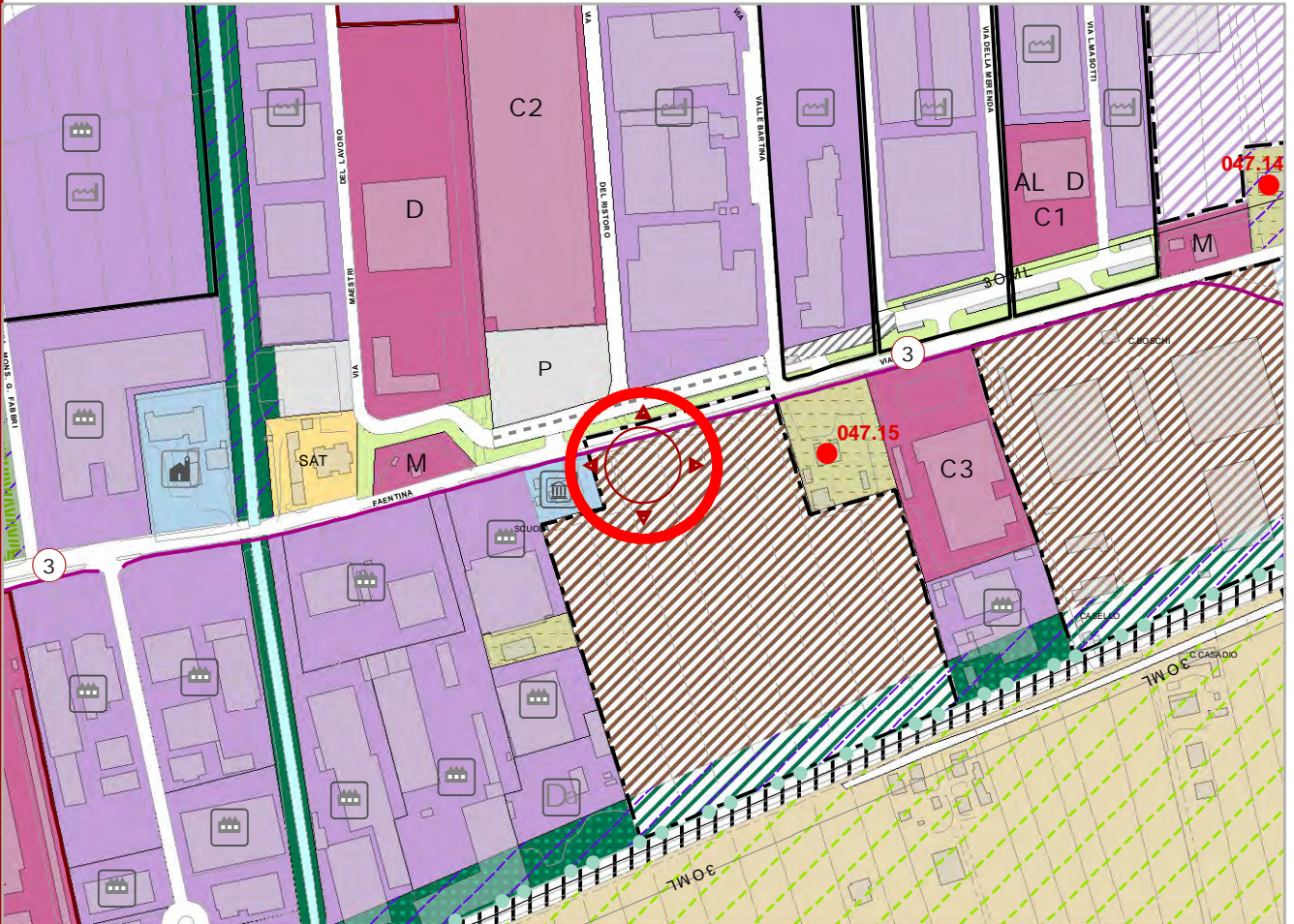
BOZZA

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO

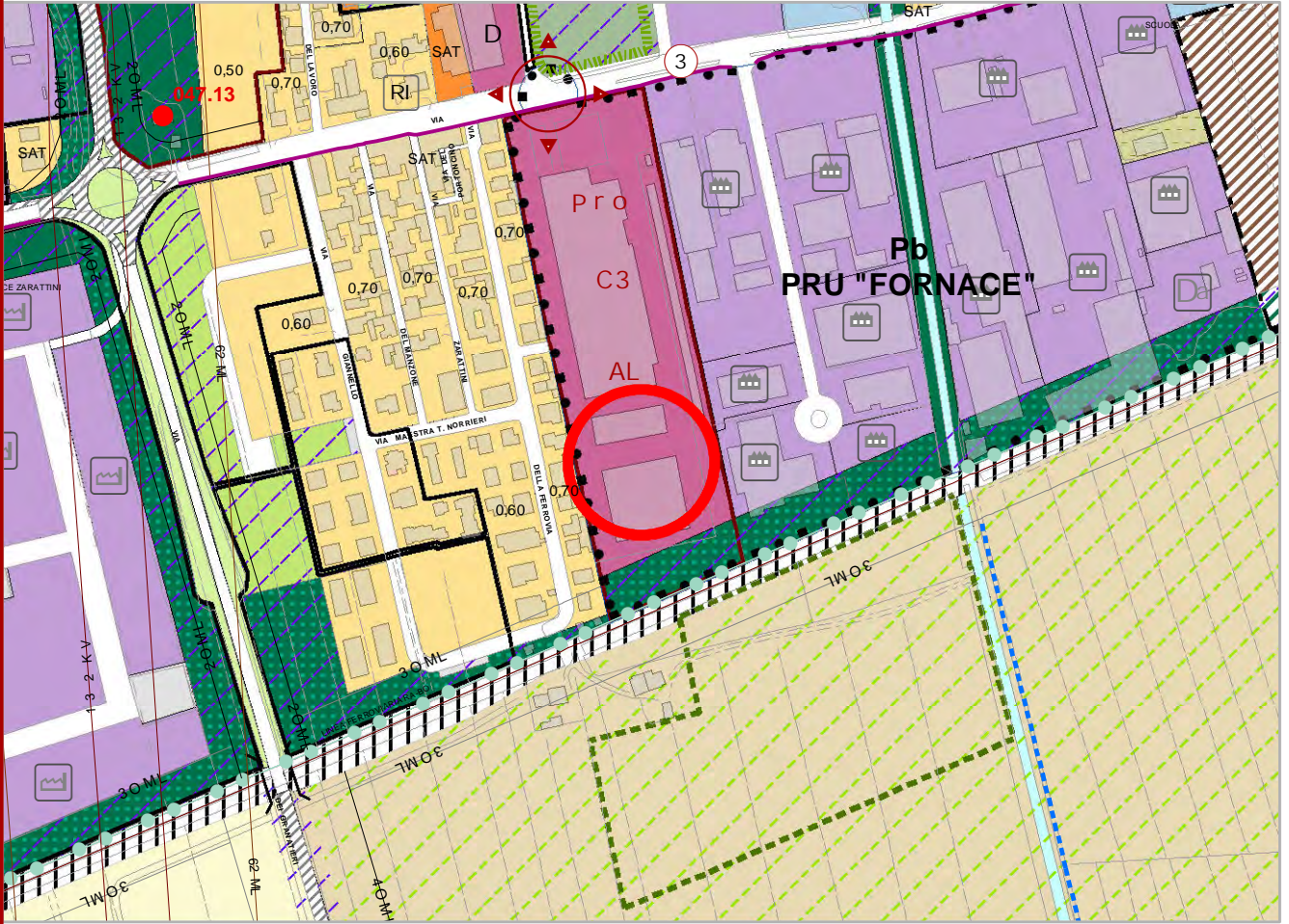


2° POC

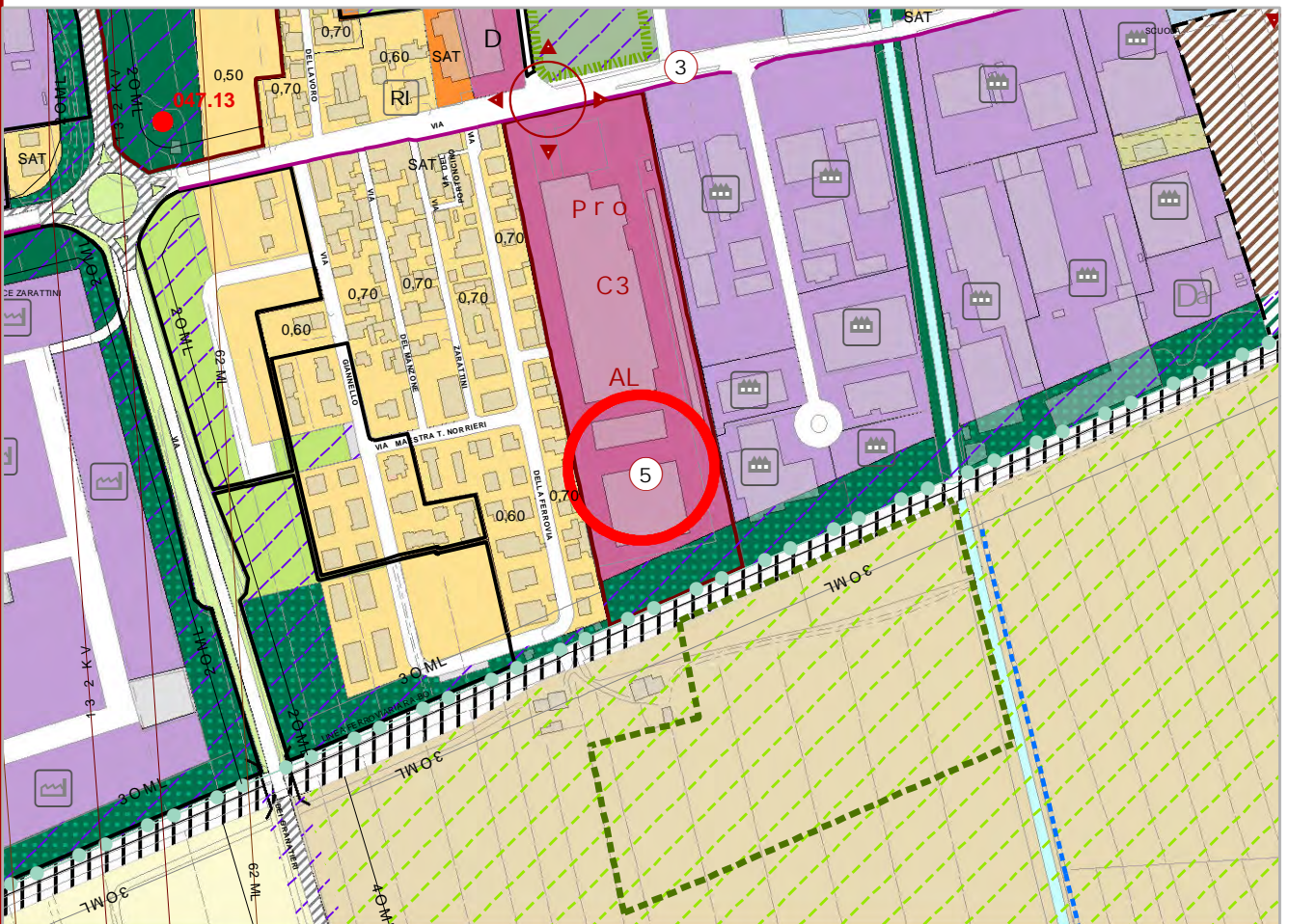
BOZZA

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO



2° POC

BOZZA

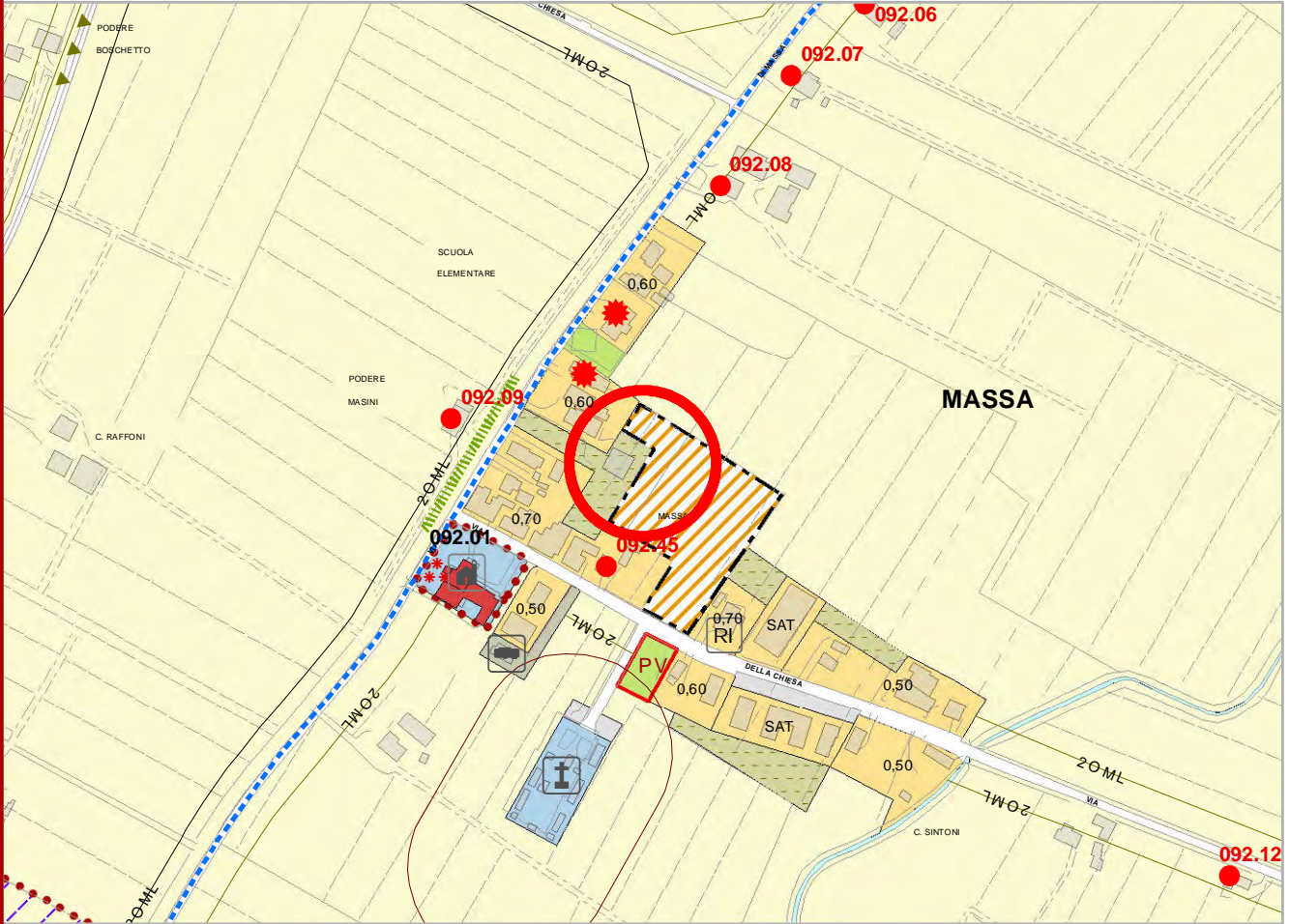
B

	47	Capoluogo		5		Area soggetta a PUC ai sensi dell'art. III.1.2 del RUE 5, il PUC potrà prevedere due medio-piccole strutture di vendita (C3) con Sv max 1.500 mq cadauna con Sv alimentare non superiore a 800 mq, oppure una sola medio-grande (C4) con Sv max di 2.500 mq sempre con Sv alimentare non superiore a 800 mq. Miglioramento del sistema infrastrutturale mediante l'inserimento di sistema rotatorio.	
13	048	Capoluogo	1	1	P	In sede di validità del RUE potranno essere individuati aree e incentivi premianti volti al trasferimento della struttura sanitaria Casa di cura Domus Nova attivando specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.	
13	048	Capoluogo	2	2	P	L'uso delle aree libere di proprietà dello Stato di viale Randi andrà relazionato al recupero della Caserma Dante in Centro Storico.	
13	048	Capoluogo	3	3	P	Comparti soggetti a programmazione unitaria di iniziativa privata finalizzati a realizzare i servizi e le previsioni del PRG'93. Il POC definirà le previsioni per detto comparto, eventualmente anche introducendo meccanismi perequativi.	
	048	Capoluogo		4	P	Al fine del trasferimento dell'attività esistente, incompatibile con il contesto residenziale, si applicano i parametri le quantità, gli usi e le modalità attuative del PRG'93.	
	048	Capoluogo		5		Nell'area dell'ex distributore, da riqualificare a completamento e a supporto della piattaforma di accessibilità turistica (PAT) di piazza della Resistenza, è prevista la realizzazione di strutture per servizi al turismo, quali servizi igienici e punto informazioni. E' consentita inoltre l'istituzione di posteggi con chiosco ai sensi della LR 12/99 e smi (con priorità per gli ex operatori che esercitavano nell'ambito del mercato coperto).	
	048	Capoluogo		6		Area destinata ad attività socio-assistenziale rivolta al recupero di persone svantaggiate. Solo esclusivamente a tal fine, previa presentazione di PU assistito da atto d'obbligo (art. III.1.2), è consentita, ad integrazione degli usi già previsti dal RUE 5 art. IV.3.8, l'attività di ristorazione e room & breakfast relazionate all'attività principale.	
	048	Capoluogo		7		Centro di formazione Professionale ENGIM - E' ammesso il commerciale di vicinato purchè legato all'attività di impresa formativa di cui al Centro di Formazione Professionale stesso.	
	048	Capoluogo		8		Nell'area prospiciente via Lago di Lugano e fino all'intersezione con via Lago Ceresio, per una fascia di profondità max di 50mt e per una capacità edificatoria pari a un Uf di 0,08 mq/mq è ammessa l'applicazione dell'art. VI.3.5 del RUE.	

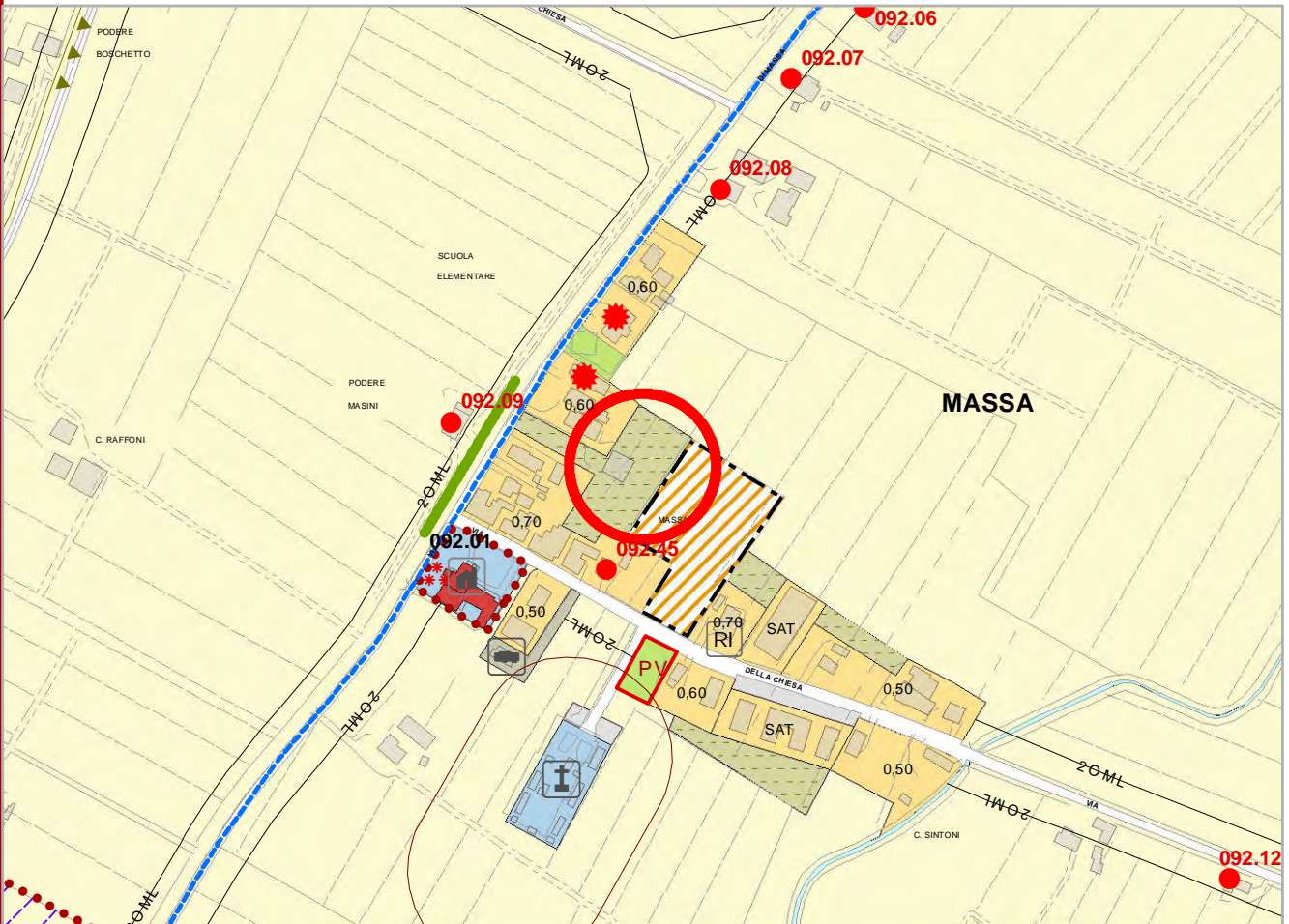
2° POC

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



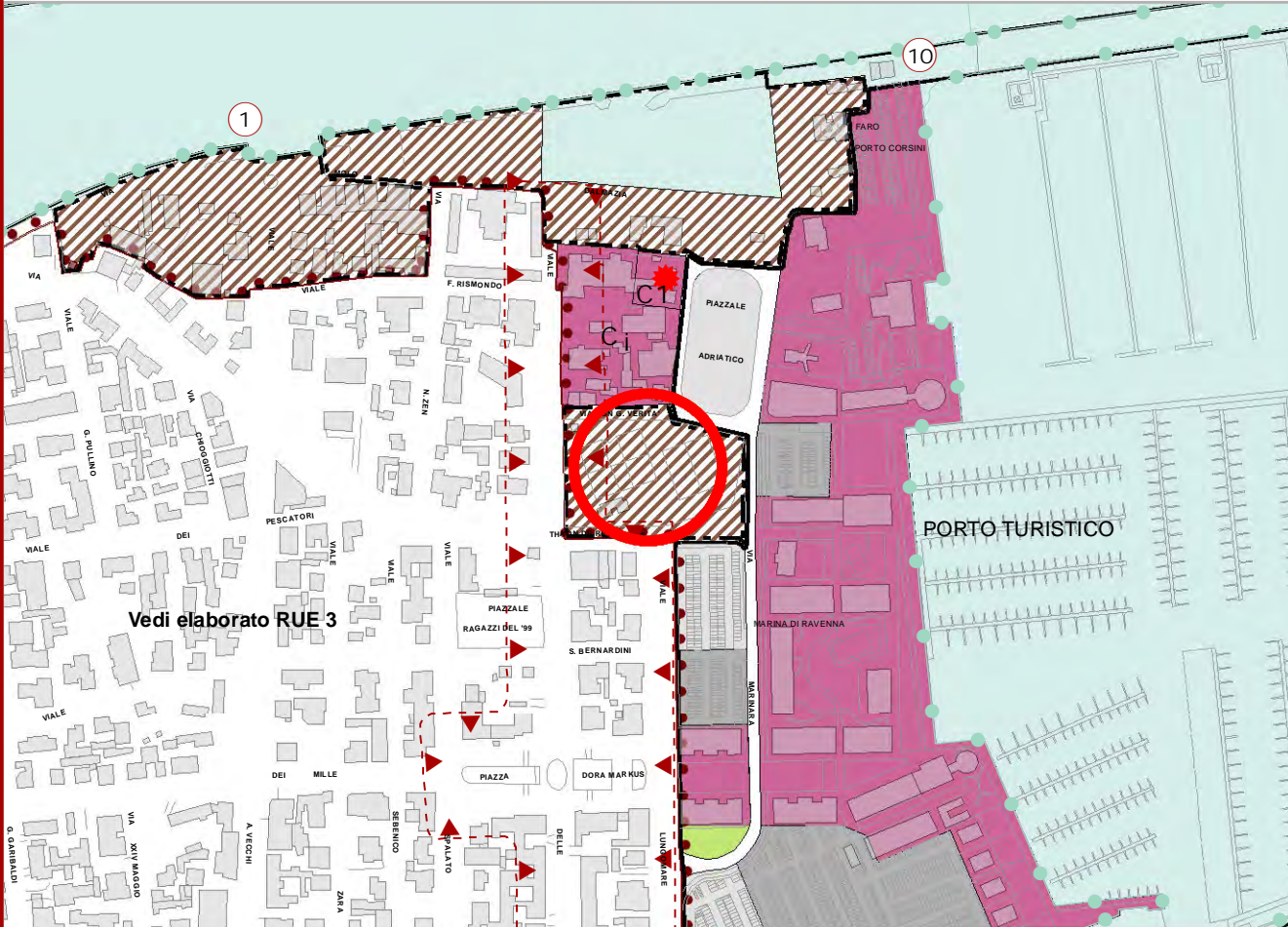
STRALCIO RUE VARIATO



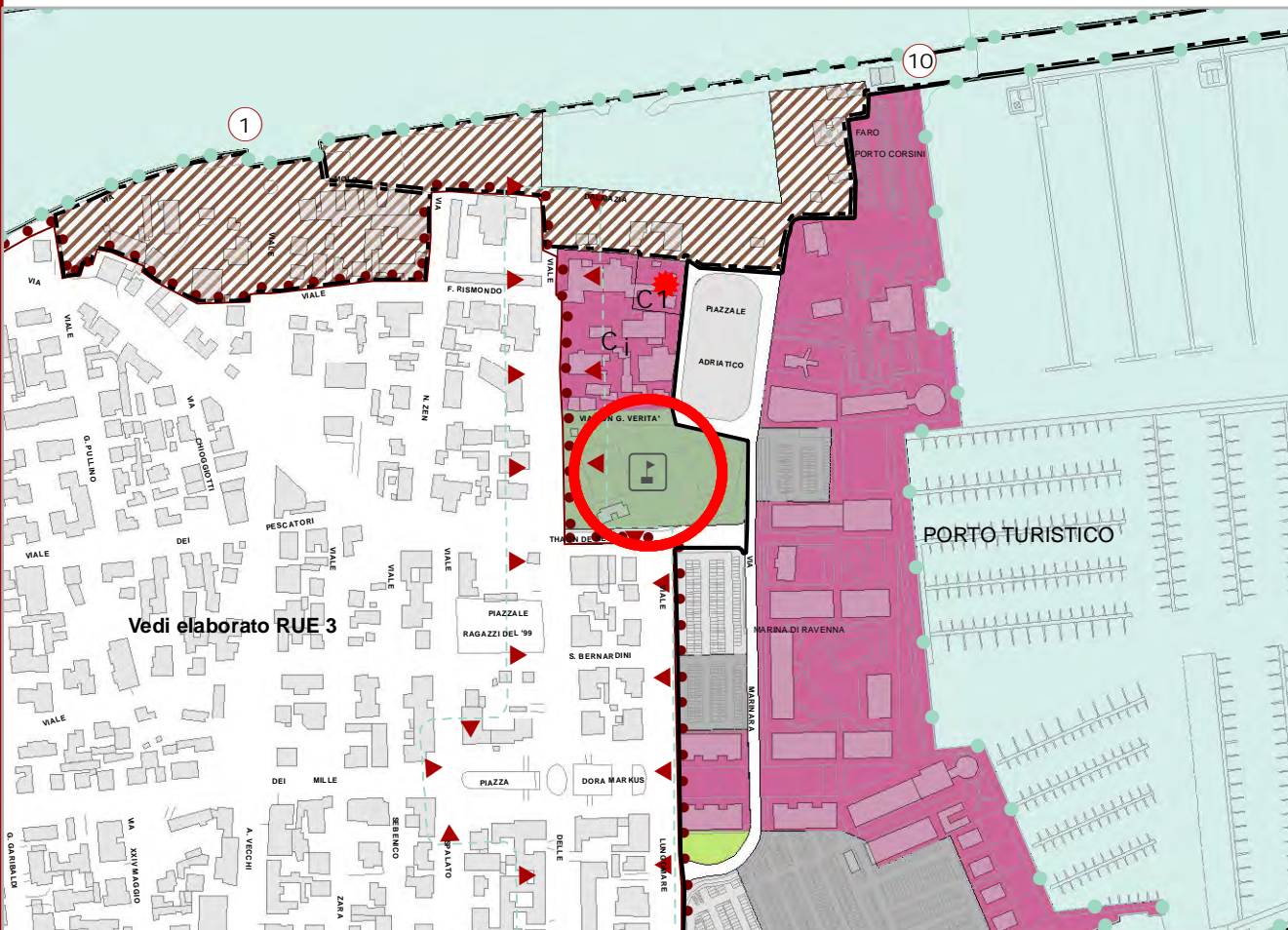
BOZZA

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO

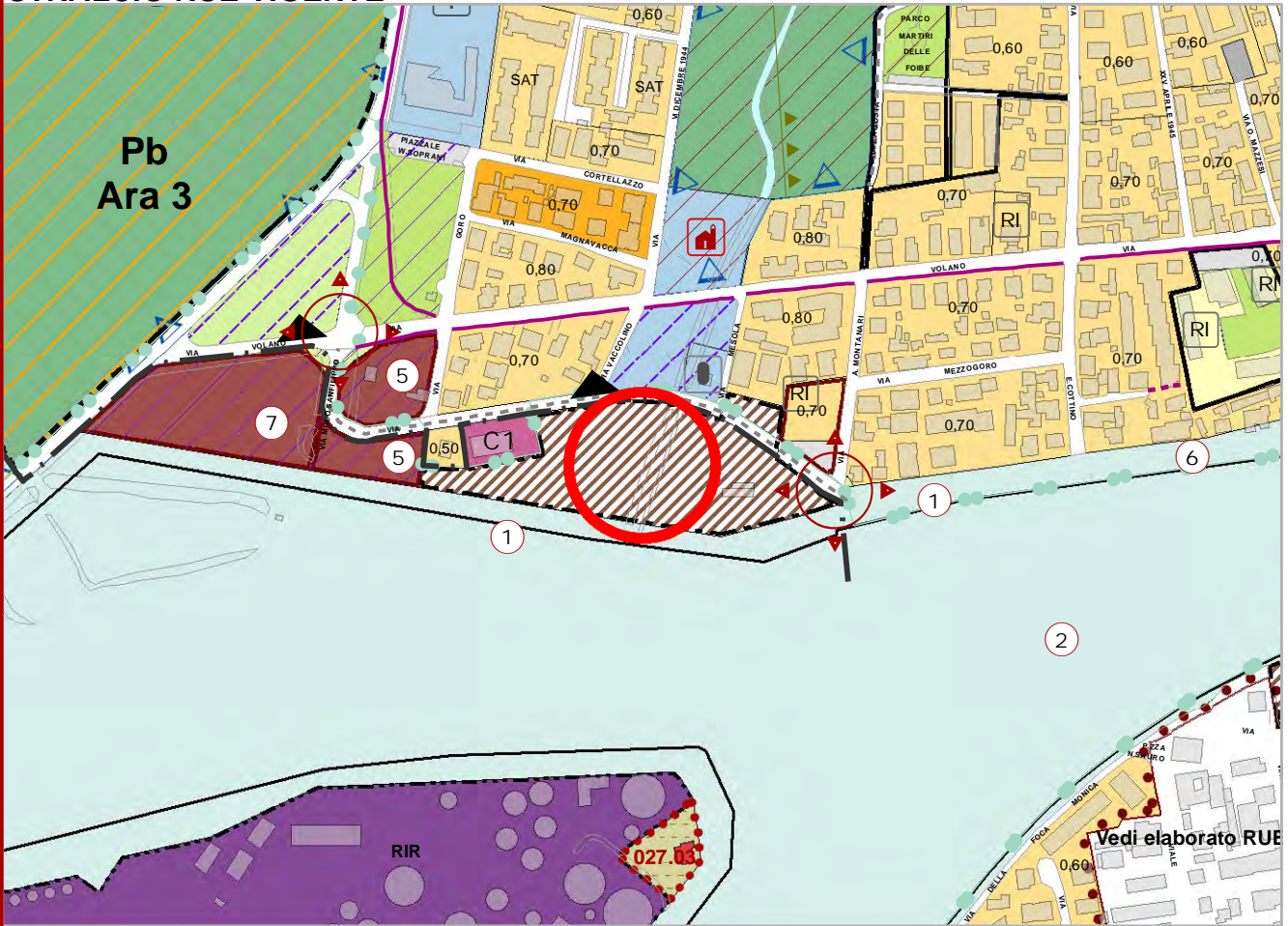


2° POC

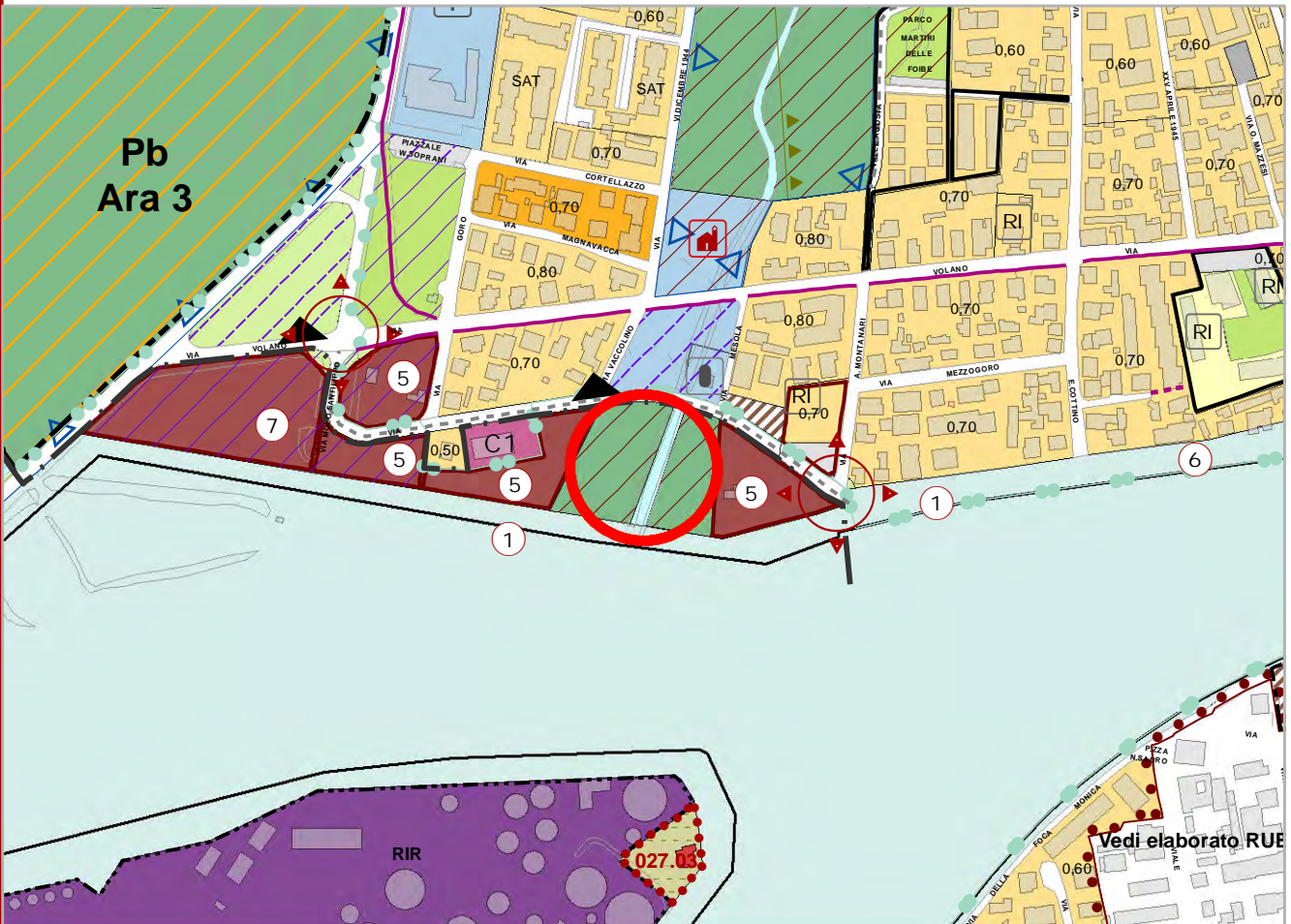
BOZZA

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO



2° POC

BOZZA

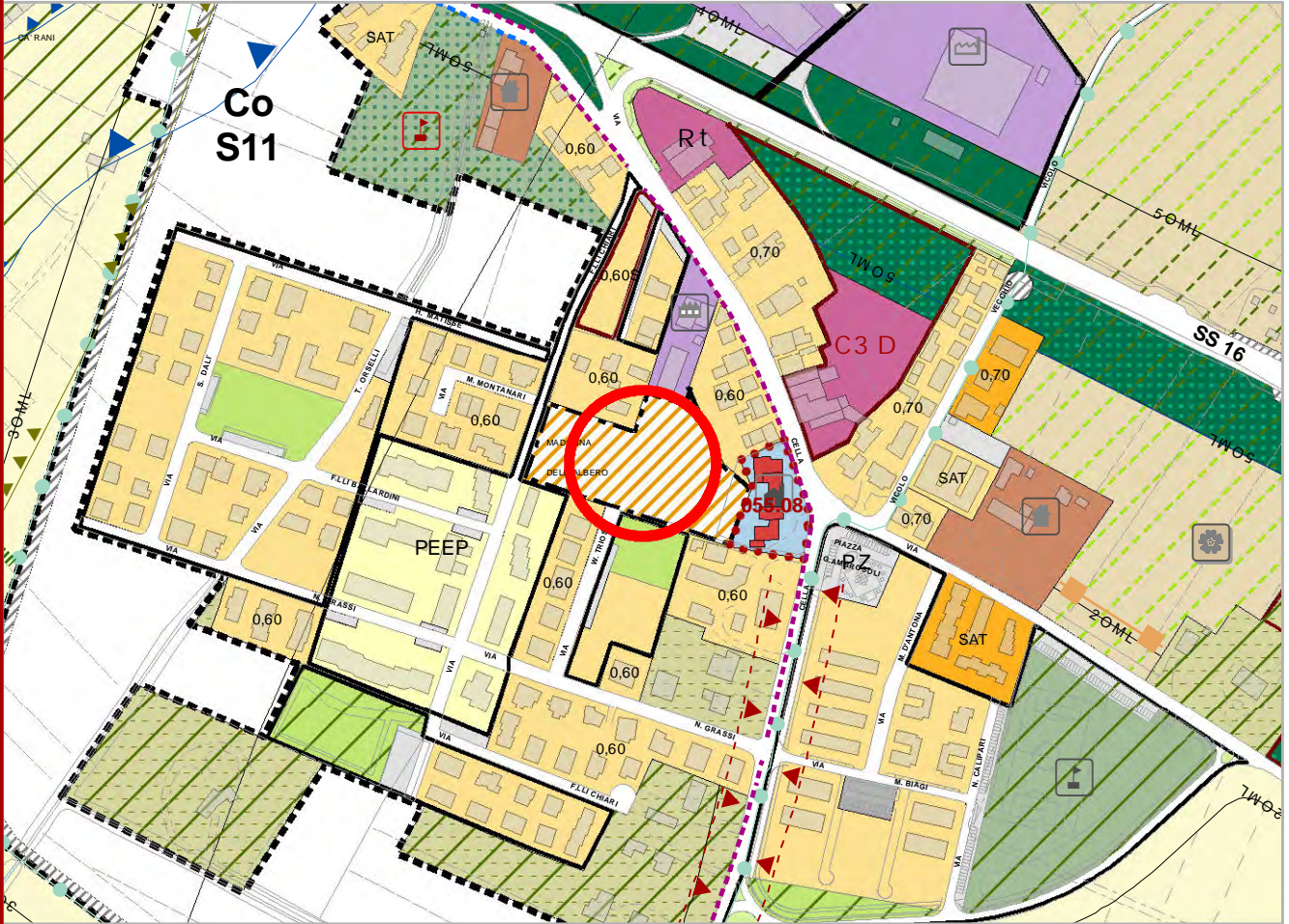
9	025	S.Romualdo	2		P	Individuazione di un percorso tematico della "riforma agraria" Via Cerba - appoderamenti – Lamone – S. Alberto.	Il RUE ha individuato il percorso tematico.
	025			2		Essendo in atto un contenzioso per la proprietà dell'area si confermano le previsioni del PRG'93 in relazione all'attività svolta poiché compatibile con lo spazio rurale. Tali previsioni potranno essere riviste a seguito del pronunciamento dell'autorità giudiziaria, riconducendo eventualmente l'area a zona agricola come le confinanti.	
	026	Pineta San Vitale		1	P	Zona della "vecchia discarica": comprensiva della discarica vera e propria nonché delle vasche di raccolta fanghi ed impianti di trattamento. Si prevede la dismissione degli impianti e del deposito di rifiuti, da attuarsi secondo i tempi e le modalità previste dalla specifica normativa di settore e dalle specifiche necessità di tipo tecnico-operativo così come previsto dal Piano di Stazione. Dovrà a tale scopo essere elaborato dal gestore della Discarica entro 12 mesi dalla data di approvazione del Piano di Stazione, un progetto di riqualificazione finale dell'area, che ne consenta il futuro recupero come zona naturale, con funzioni ed usi compatibili con le finalità generali della zona nell'ambito del Parco del Delta, anche prevedendo impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico) e che definisca tempi e modalità di attuazione.	
	026	Pineta San Vitale		2	P	Area di localizzazione del nuovo cimitero per animali.	
	026	Pineta San Vitale		3		Ex idrovora di via Cesare Mambelli - Recupero e valorizzazione degli edifici esistenti per usi legati alla fruizione del parco, sulla base di un progetto di valorizzazione ambientale (VIA).	
	027	Marina di Ravenna Porto Corsini		1	P	Tutti i progetti, relativi alle aree prospettanti il fronte canale, devono essere redatti in relazione alla riqualificazione turistica ed alla lettura percettiva che mette in relazione dette aree con il canale, compatibilmente con il perimetro di RIR, con le previsioni del piano regolatore del porto, con il trasferimento del traghetti e i servizi portuali. Sulle aree libere prospicienti il canale possono essere insediati chioschi ed attrezzature finalizzate alla riqualificazione della passeggiata che collega il centro del paese con la Fabbrica Vecchia, applicando un $U_f = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$	
	027	Marina di Ravenna		2	V	Traghetto: dovrà essere verificata "in sede di POC e/o di specifico studio e progetto, la possibilità di diversificare le funzioni e il posizionamento in relazione al sistema della viabilità, dei possibili spazi di sosta e accumulo ed in relazione alla sicurezza della navigabilità; ciò al fine di migliorare la qualità urbana e ambientale dei due centri urbani".(art.39 c.3 N.T.A. PSC).	

B

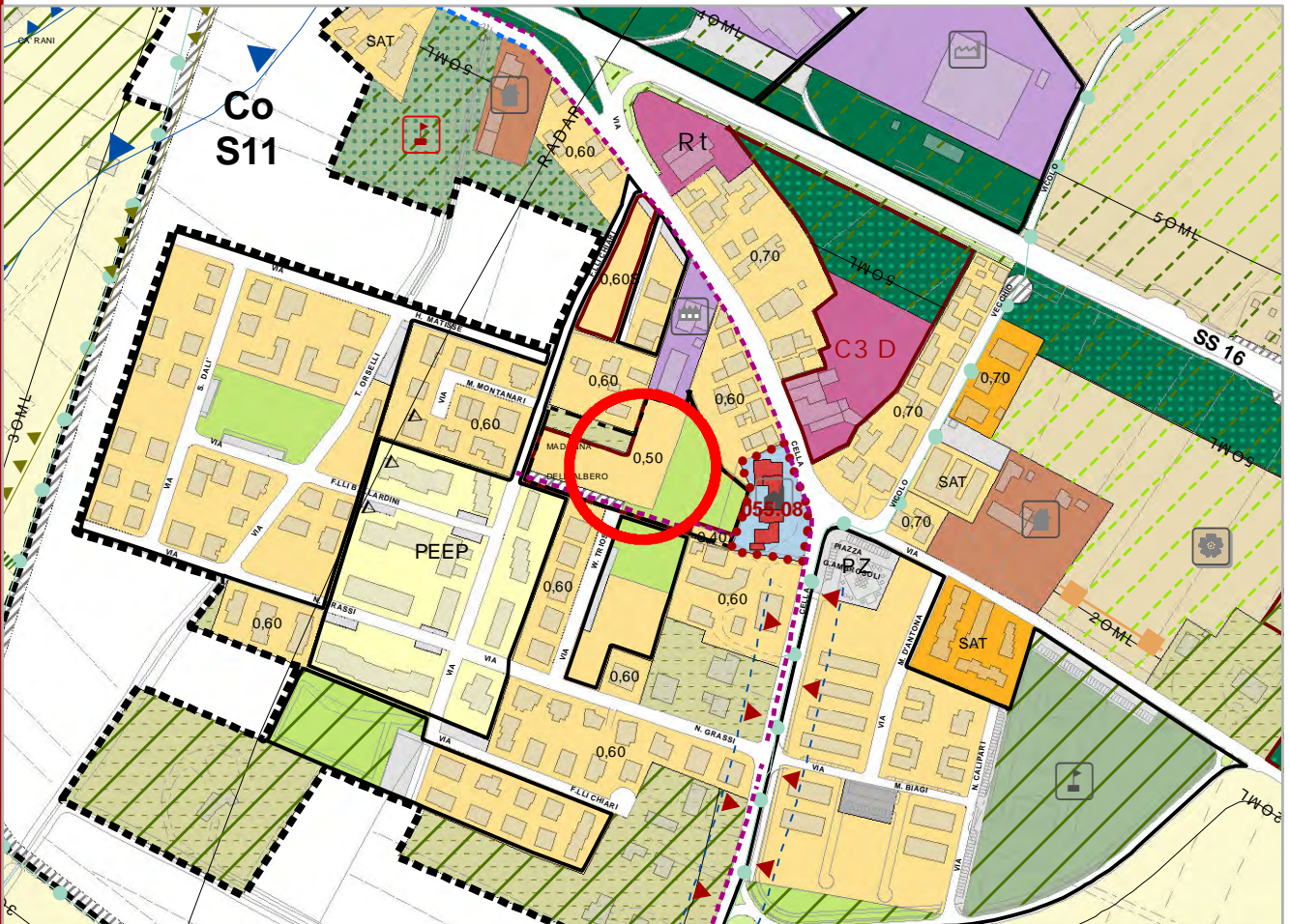
	027	Marina di Ravenna		3	P	Riqualificazione dell'area anche attraverso una valorizzazione turistico-commerciale del Viale delle Nazioni prevedendo usi commerciali-turistici di pubblico interesse (con una Sc data da un $U_f \leq 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$). Il progetto dovrà prestare la massima attenzione all'inserimento ambientale dell'intervento che dovrà prevedere architetture e materiali congrui con la bioedilizia.	
	027	Porto Corsini		4	P	Ad avvenuta approvazione del Piano Regolatore del Porto qualora le aree private, oggi di pertinenza di edifici esistenti, non siano necessarie per l'adeguamento delle infrastrutture portuali, sono soggette alla disciplina di isolato delle aree consolidate retrostanti.	
	027	Porto Corsini		5	P	Riqualificazione dell'area per attrezzature ricreative, pubblici esercizi e/o servizi portuali compatibilmente con l'adeguamento della viabilità, il trasferimento del traghetto e le prescrizioni RIR. Per tale area si applica un $U_f = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$	
	027	Porto Corsini		6	V	Adeguamento della viabilità a nord (via Guizzetti) e a sud (via Molo S. Filippo) finalizzato alla razionalizzazione del collegamento del nuovo comparto dell'avamposto con l'entroterra.	
	027	Porto Corsini		7	P	Riqualificazione dell'area per attrezzature ricreative, pubblici esercizi e/o servizi portuali compatibilmente con il trasferimento del traghetto e le prescrizioni RIR. Possibilità dell'inserimento di servizi alla mobilità previo mantenimento distanze da incroci. Per tale area si applica un $U_f = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$.	
	027	Villaggio SAVA		8	P	Villaggio SAVA: interventi ammessi sugli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia purchè siano eseguiti nel rispetto dello stato dei luoghi e dell'estetica del villaggio. Non sono consentiti incrementi né di Sc né di Vt, fatta eccezione di un incremento una tantum fino a 6 m^2 , per ogni unità immobiliare purchè non già utilizzati in precedenza, per la realizzazione di un locale di servizio e di un locale fino a $\text{m}^2 18$ per servizi condominiali, entrambi in legno e di facile rimozione; ciò nel rispetto e tutela dell'assetto geomorfologico, delle alberature esistenti e delle caratteristiche insediative e tipologiche originarie. Non potranno essere incrementate le superfici impermeabili. L'impianto di nuove alberature dovrà avvenire utilizzando essenze autoctone. Ogni intervento è subordinato alla presentazione di documentazione storico/documentaria dell'immobile e dell'area circostante (rilievo e consistenza alberature esistenti).	
	027			9		Ad avvenuto trasferimento dei Carabinieri, l'area potrà essere adibita agli usi di cui all'art VIII.6.2 nel limite della Sc esistente.	

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO

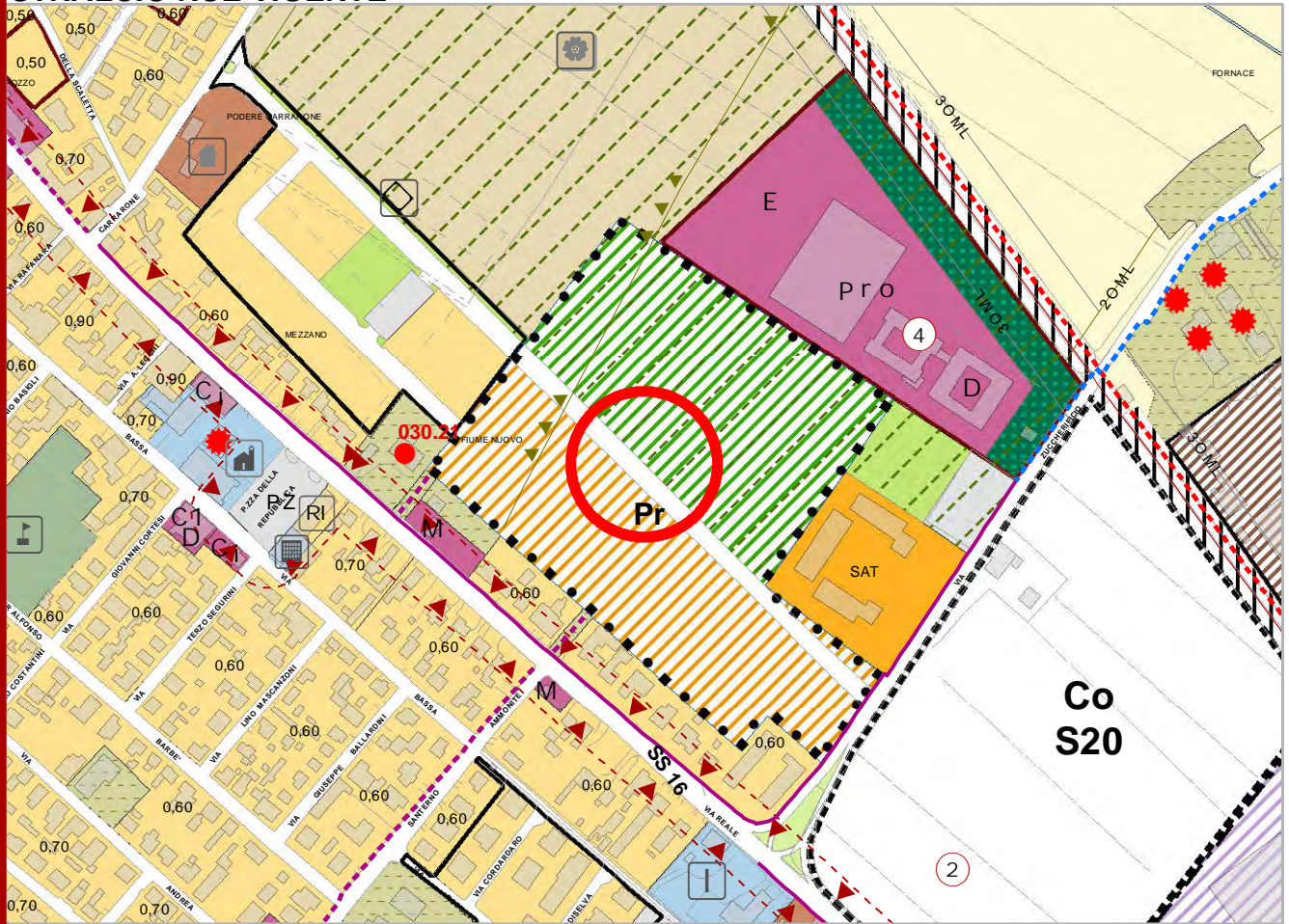


2° POC

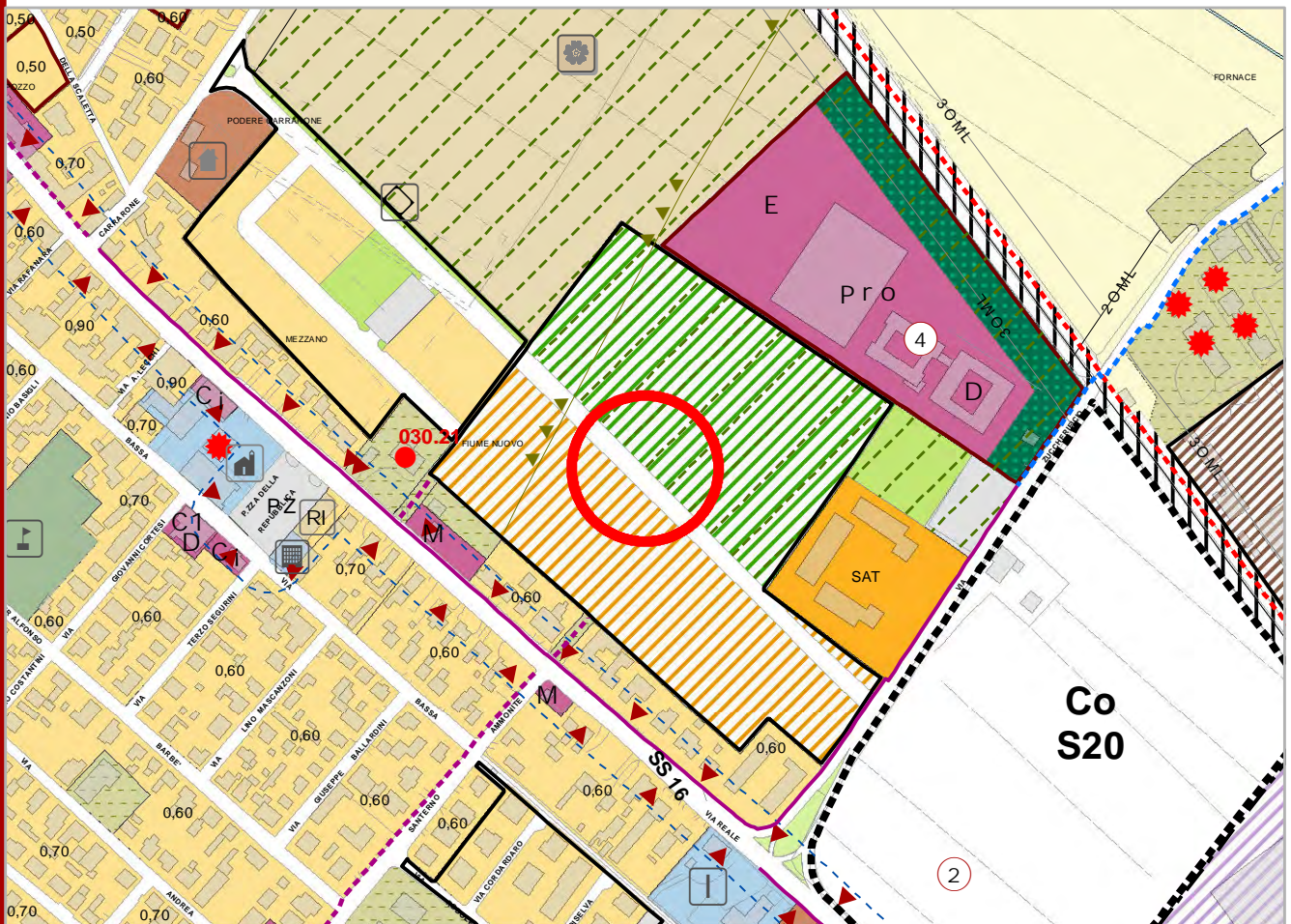
BOZZA

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO

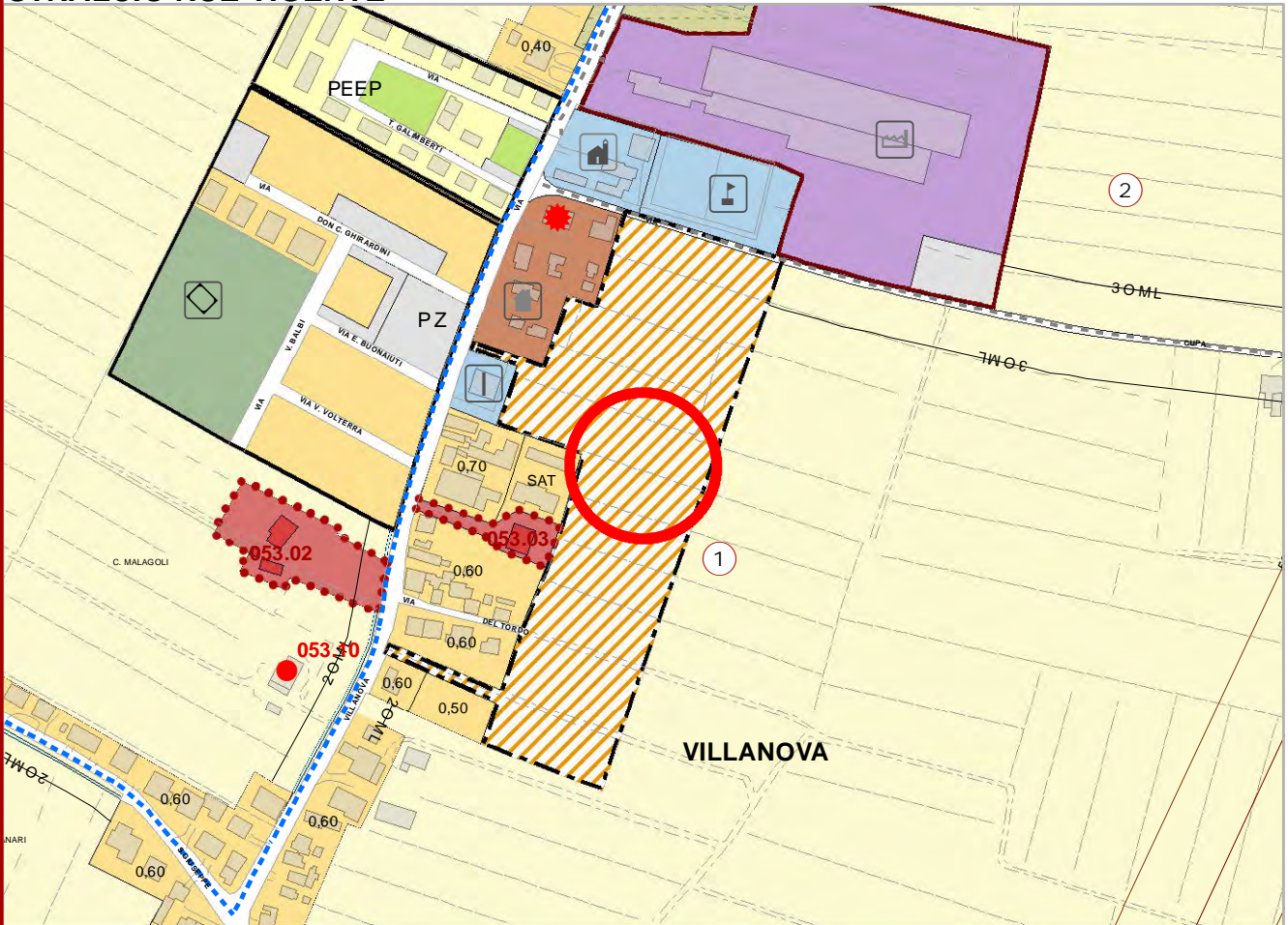


2° POC

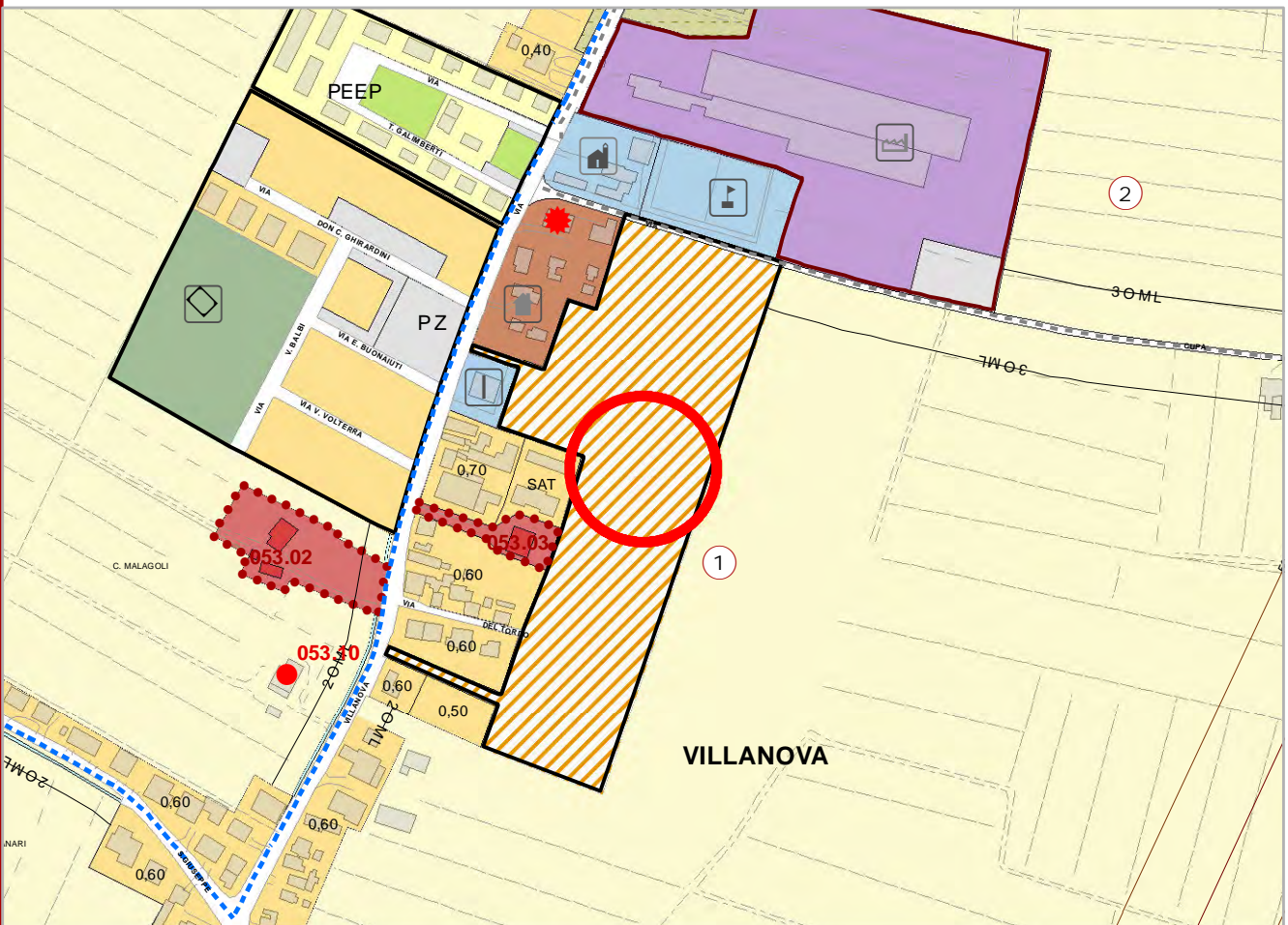
BOZZA

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO

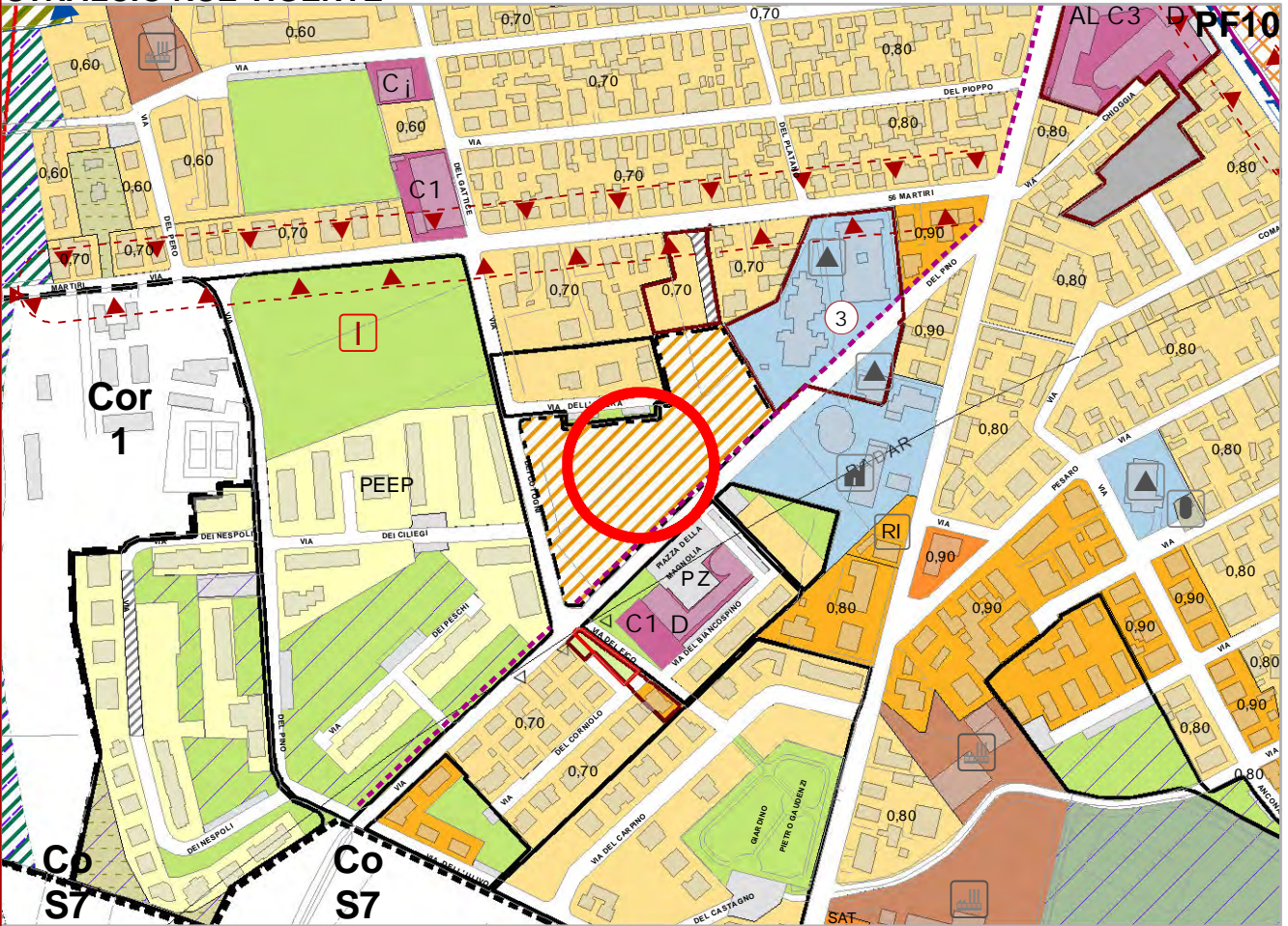


2° POC

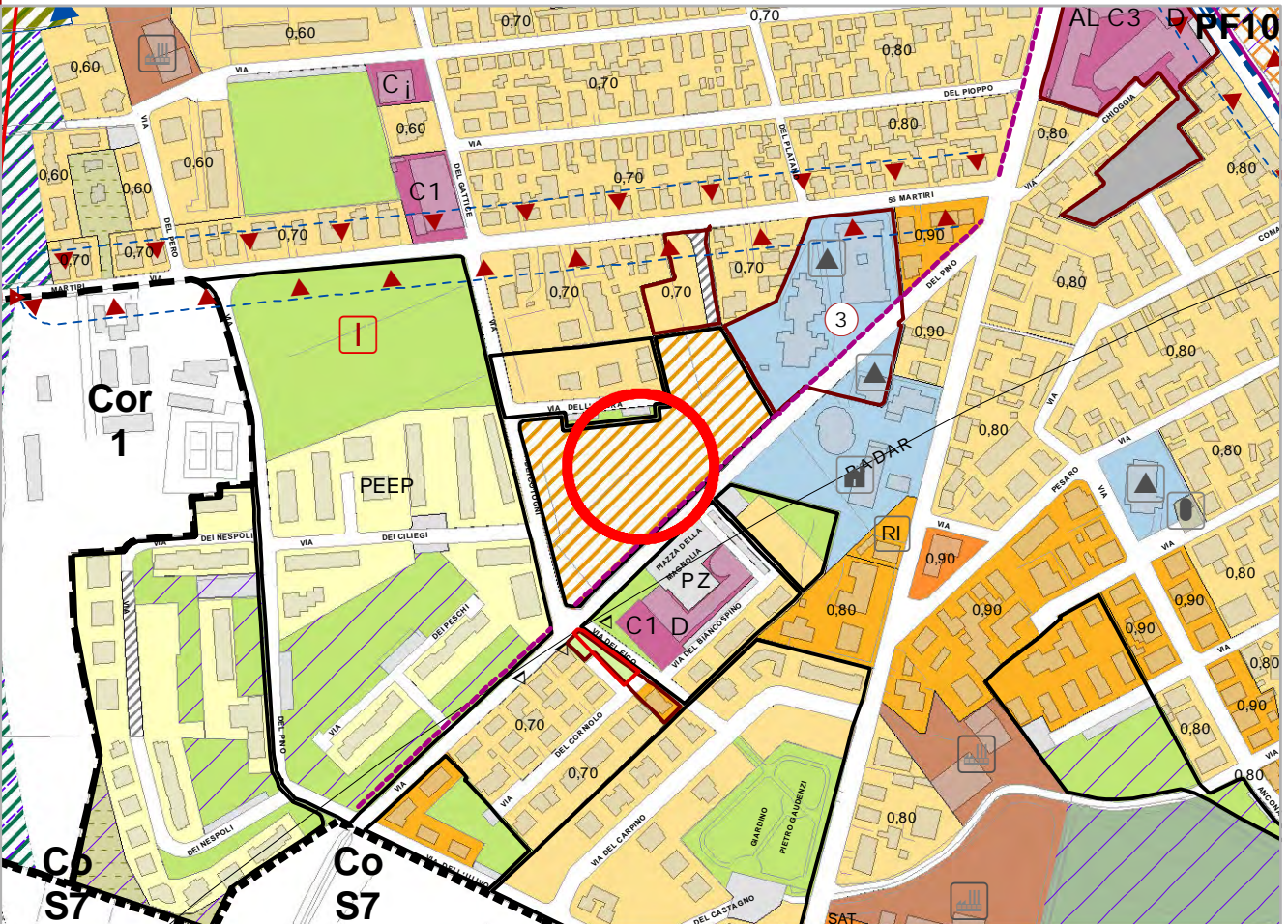
BOZZA

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO

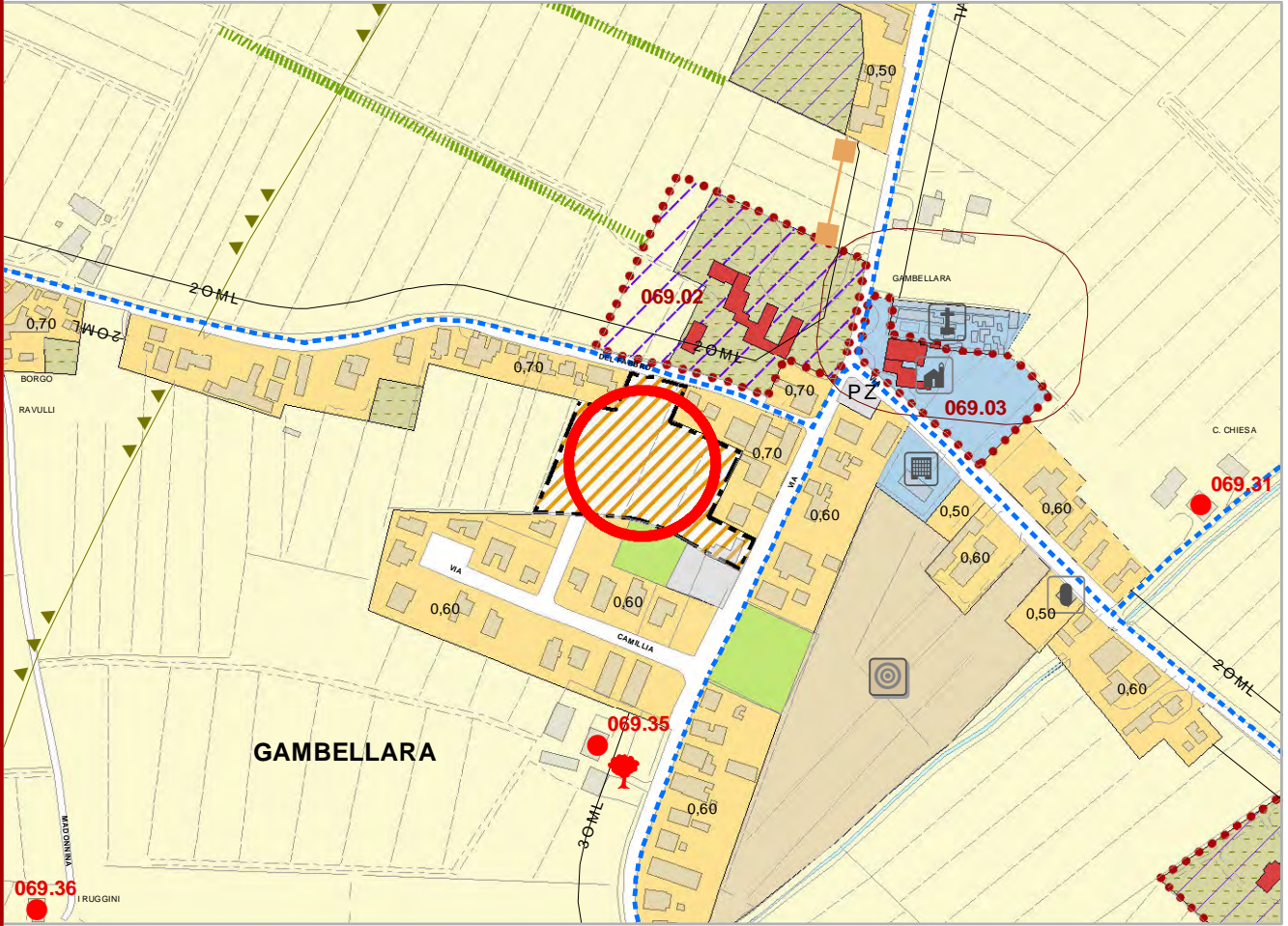


2° POC

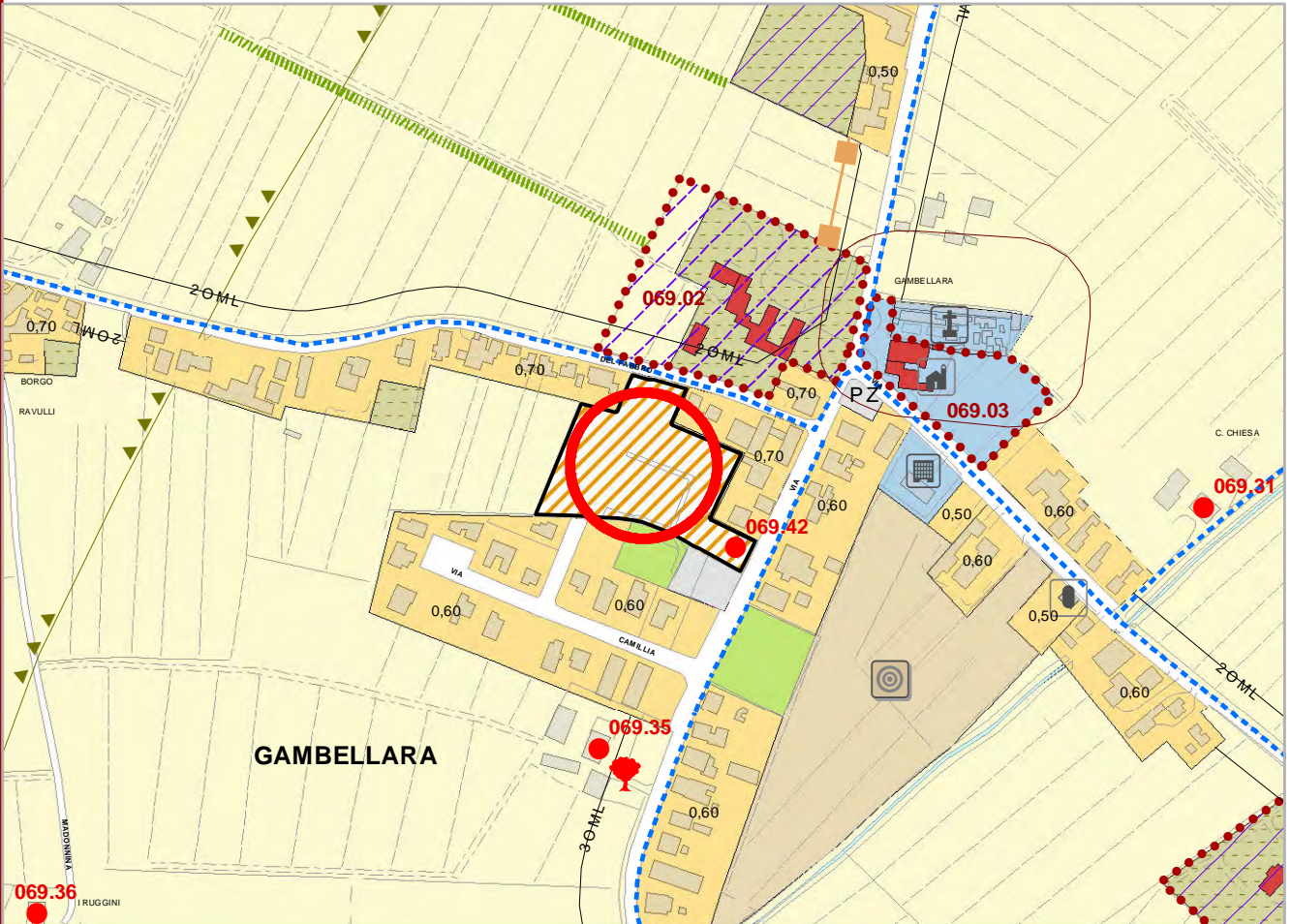
BOZZA

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO



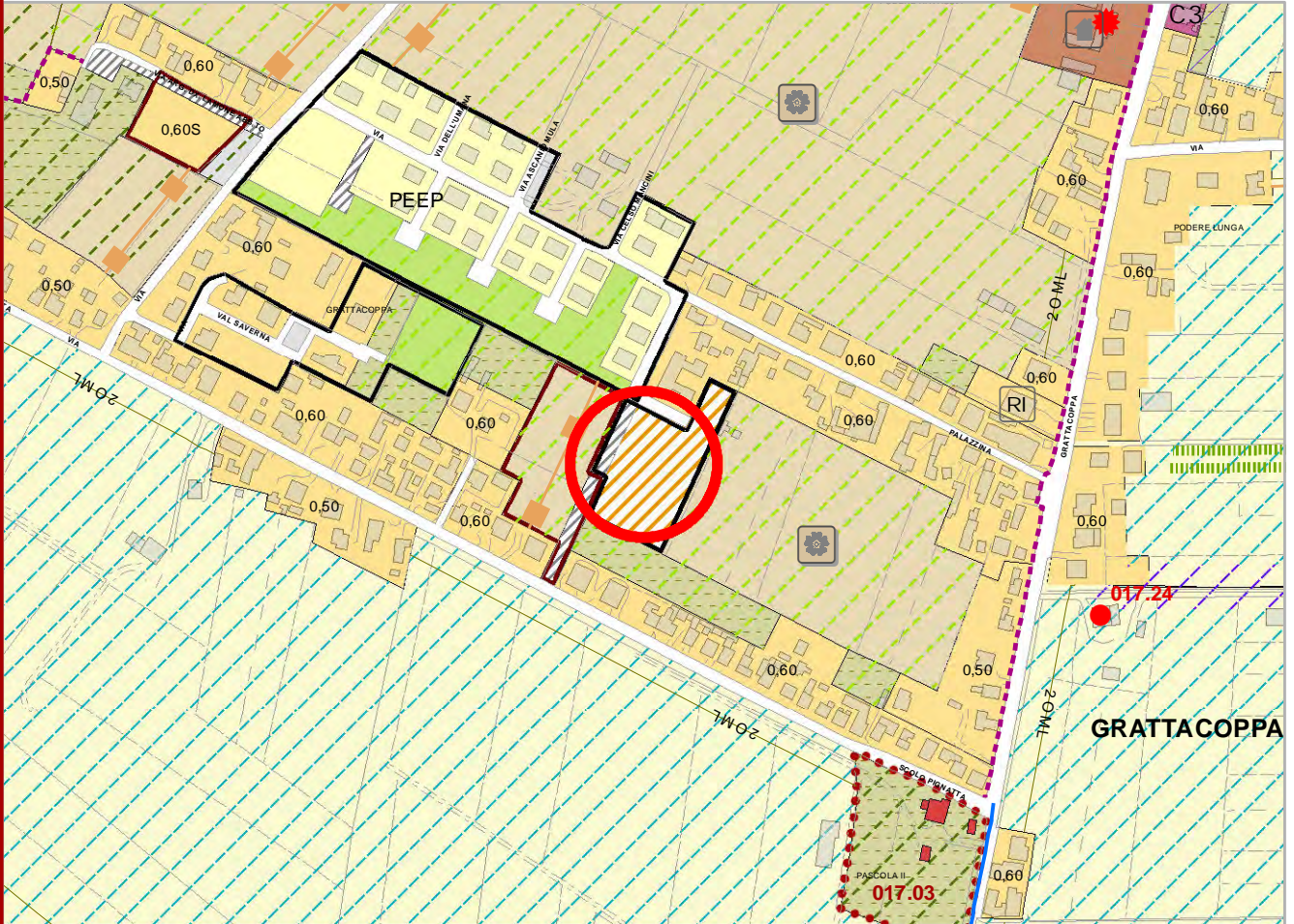
2° POC

BOZZA

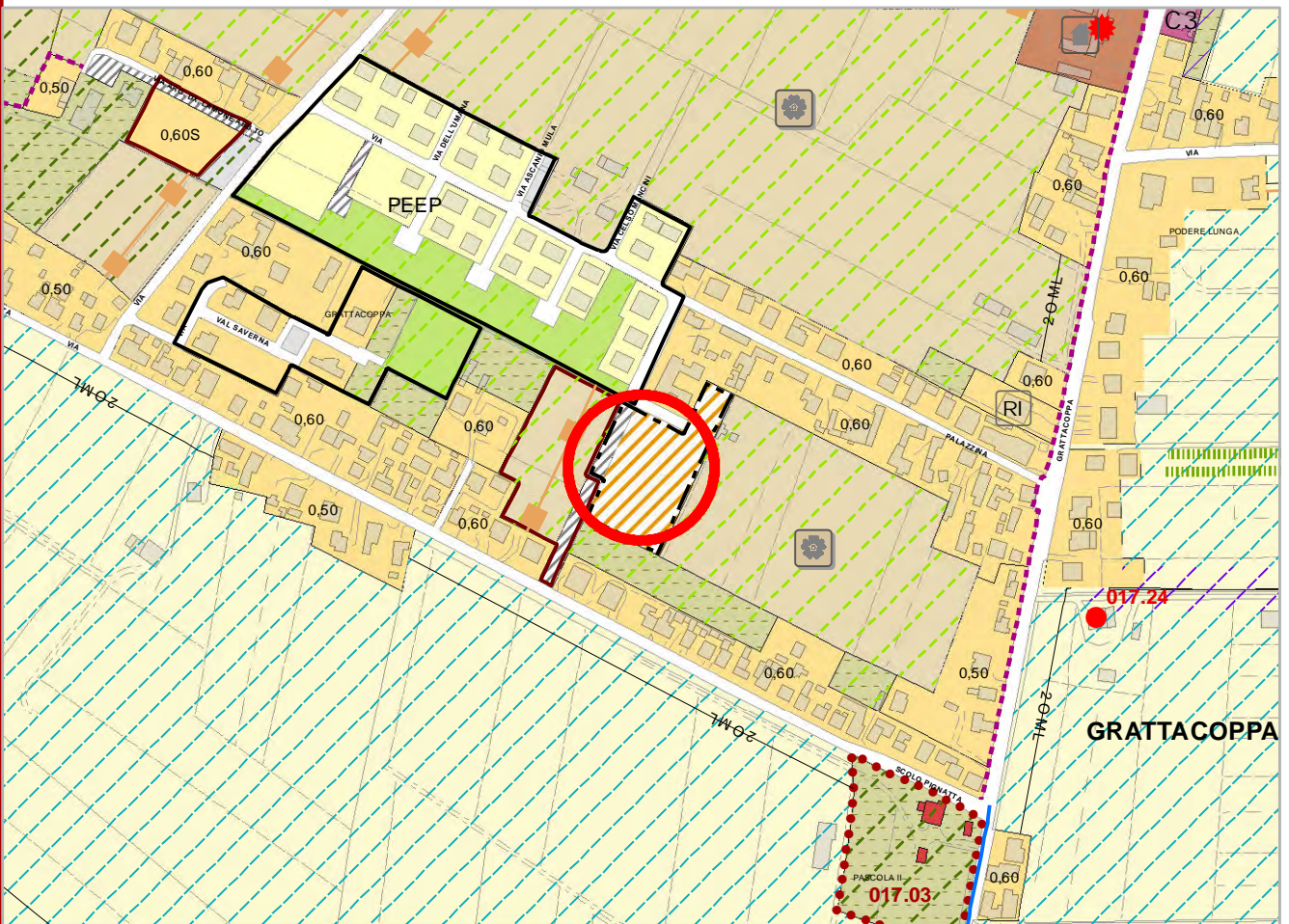
2° POC

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



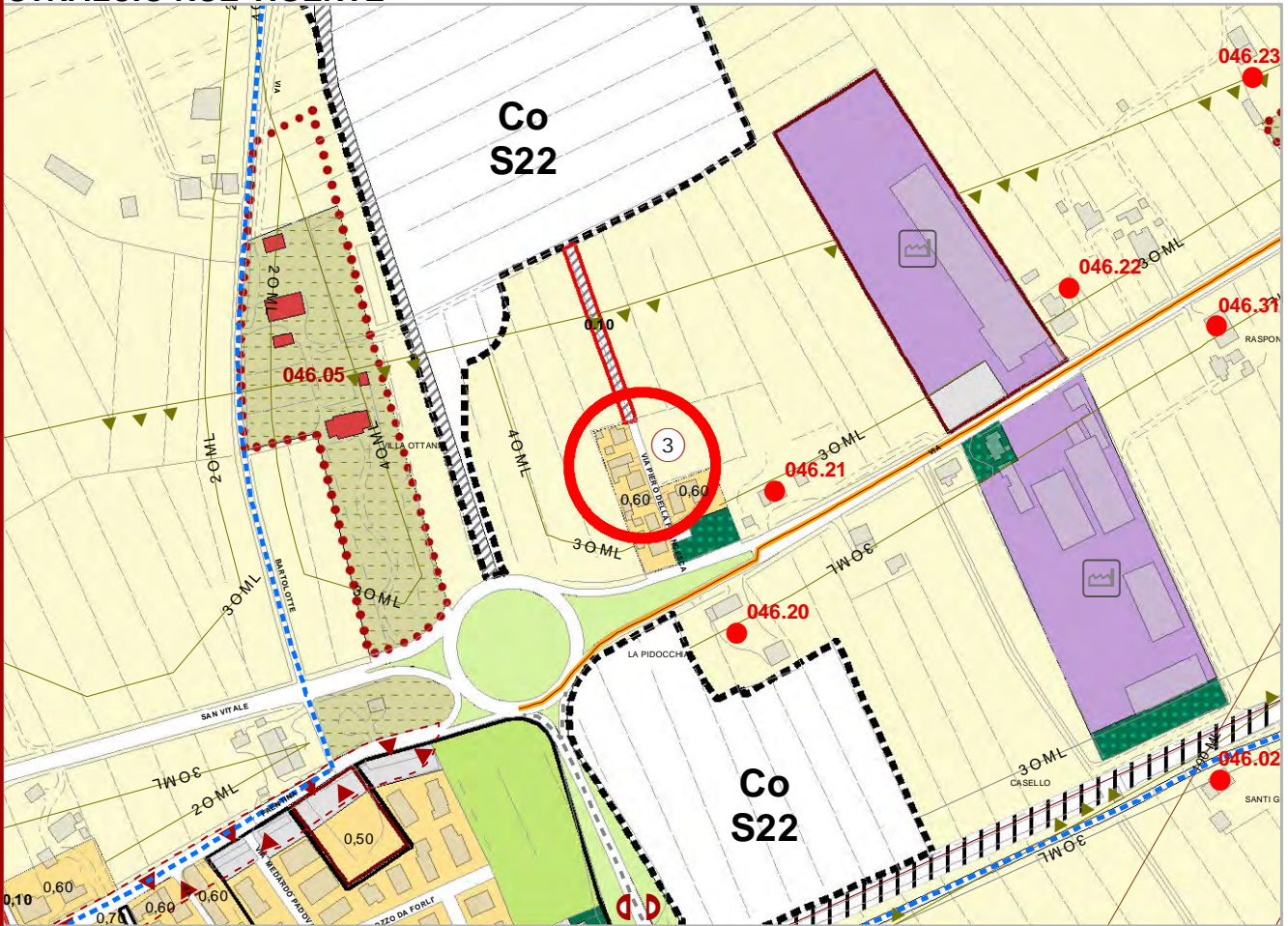
STRALCIO RUE VARIATO



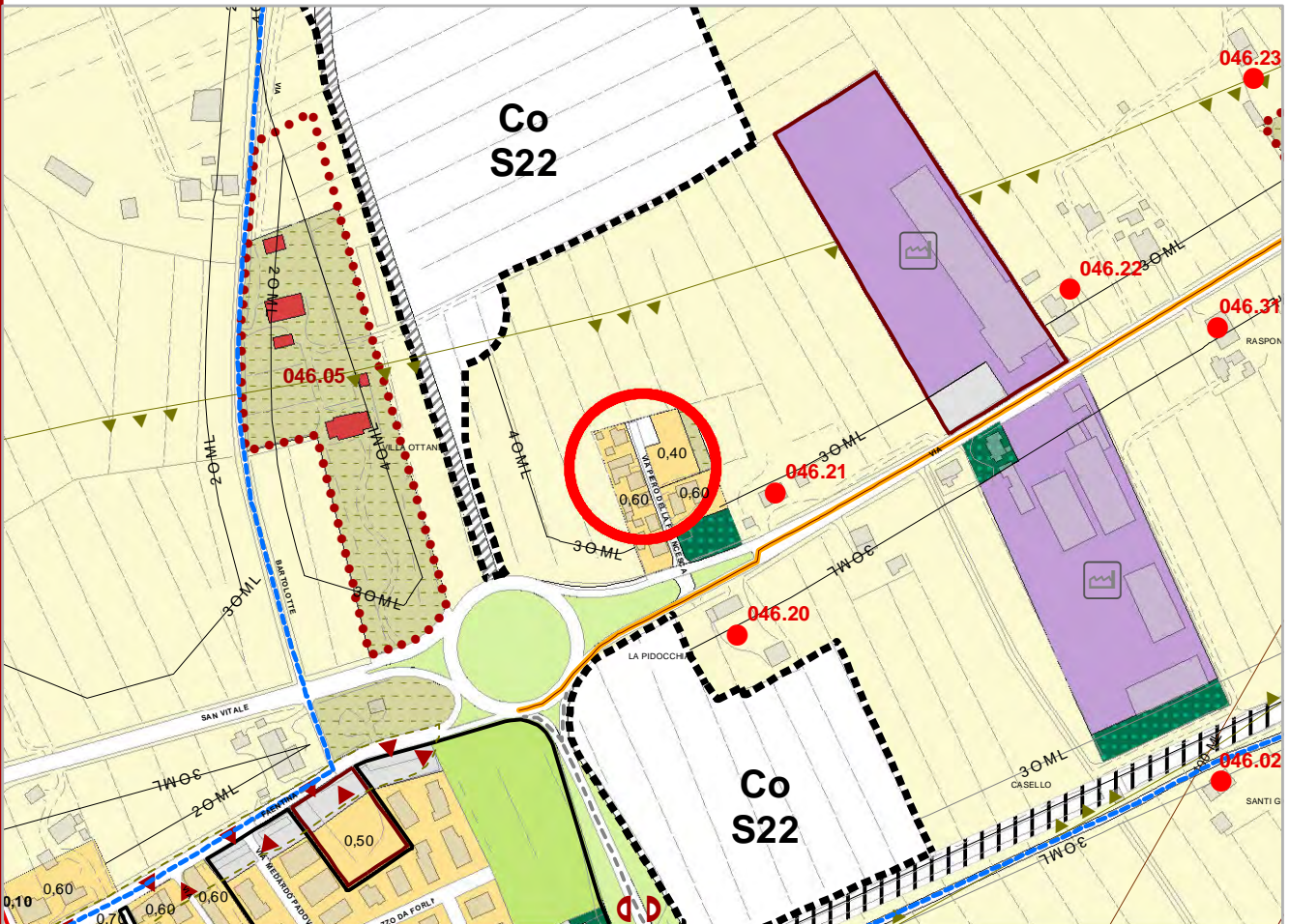
BOZZA

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO



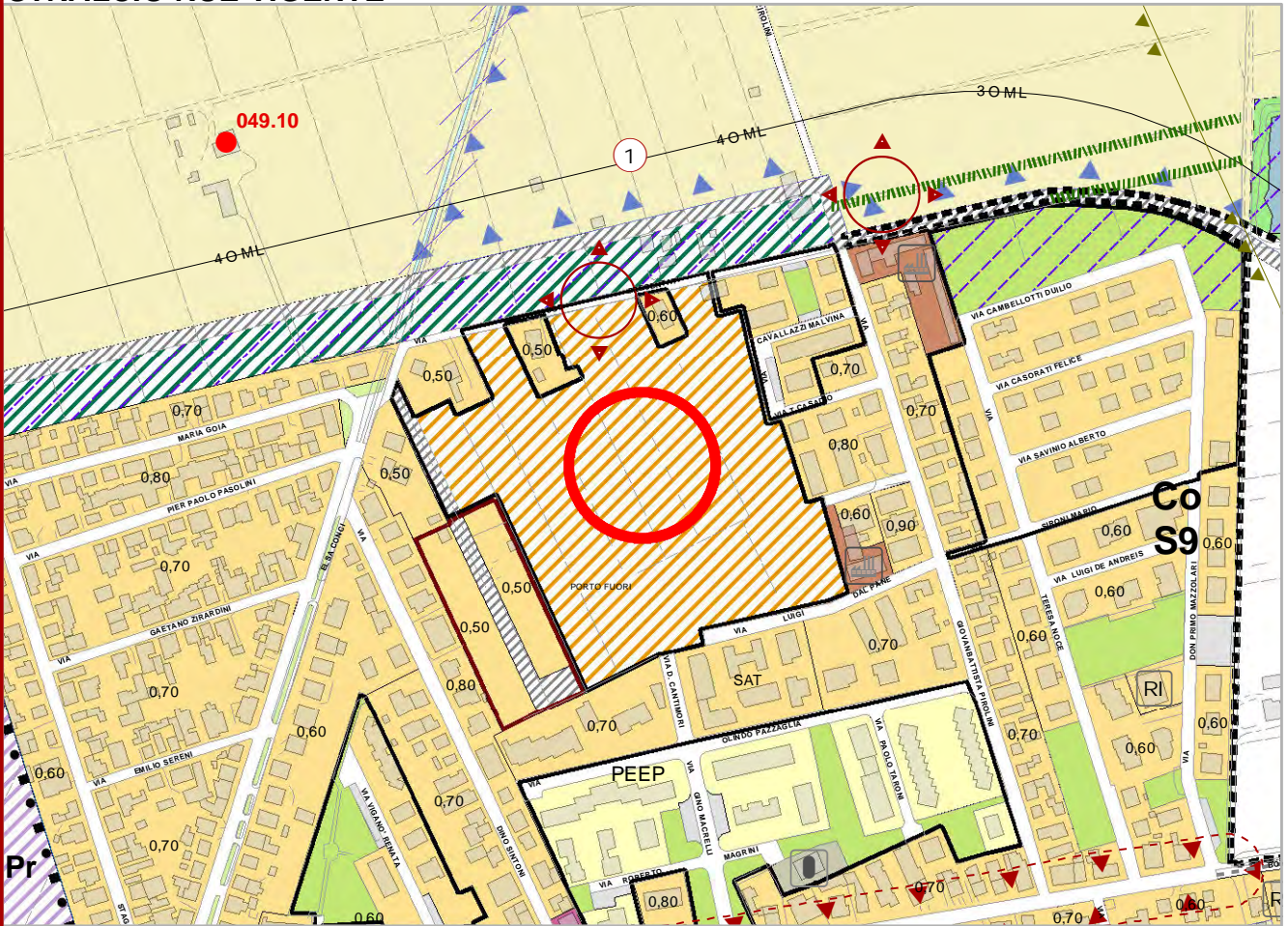
2° POC

BOZZA

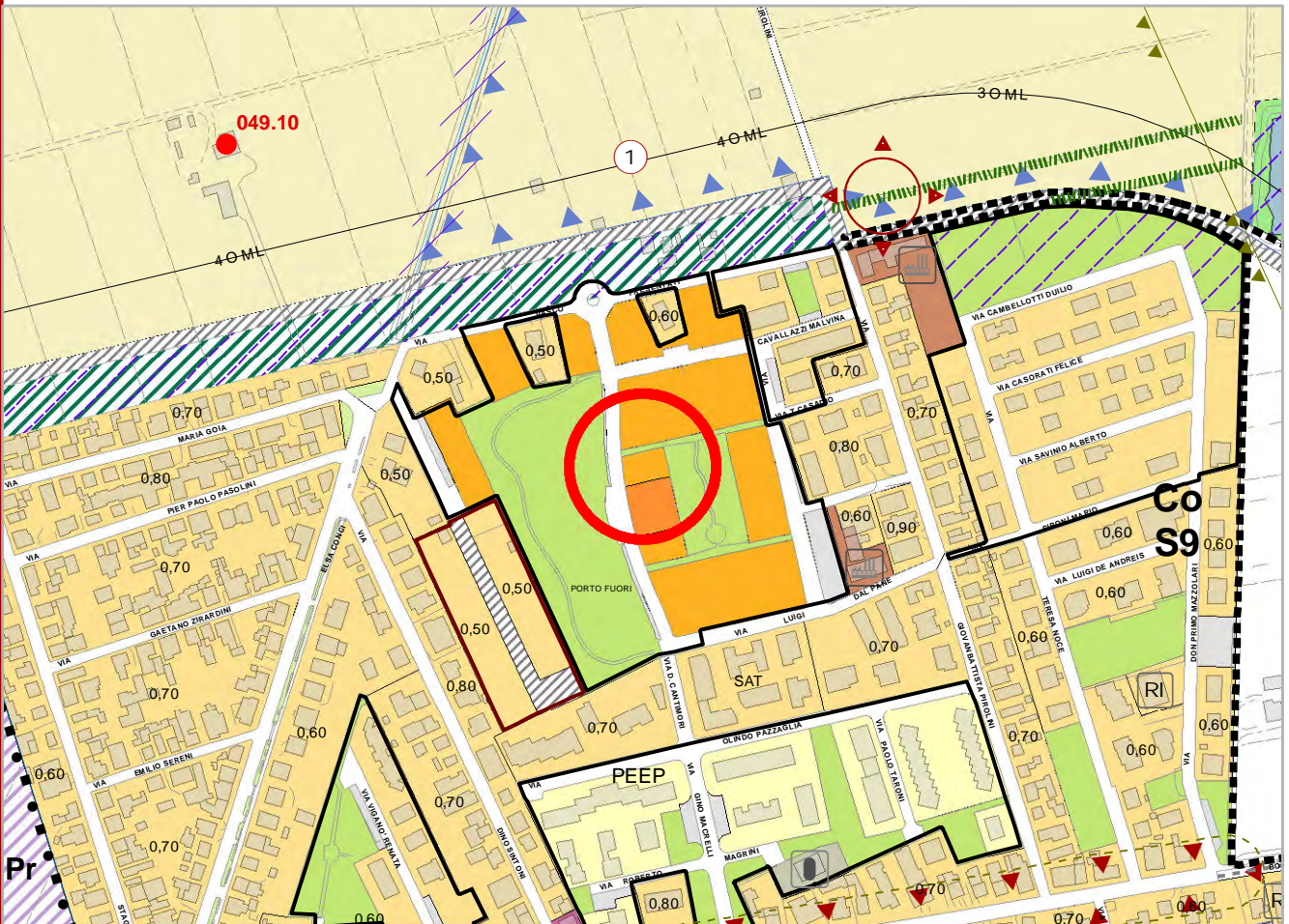
12	046	S.Michele	7	V	Il RUE dovrà individuare un'ideale area a Parcheggio in fregio all'abitato e presso l'area della Chiesa e valorizzare l'asse della vecchia Faentina e il recupero degli edifici colonici esistenti.	Il RUE ha previsto il parcheggio.
	046	S.Michele	3	V	L'ampliamento del nucleo (come da PRG'93 per la parte a nord di via P. della Francesca) è subordinato alla realizzazione nell'ambito dell'attuazione del comparto S22, di una viabilità alternativa d'accesso al nucleo stesso in connessione con il nuovo collegamento previsto nell'art. 18, che risolve anche la problematica dell'accesso all'attività commerciale (ristorante). E' ammissibile la realizzazione di una Sc fino a m² 1.000 su un'area di pertinenza compresa entro il limite e in allineamento del consolidato limitrofo.	
	046	S.Michele	4		La Sc derivante dal comparto destinato ad area pubblica soggetta a meccanismo compensativo può essere realizzata, in aggiunta a quanto già concesso per norme di componente, nell'area a verde privato, compatibilmente con la salvaguardia delle alberature e il mantenimento degli edifici eventualmente da conservare se di valore.	
	046	S.Michele	5		Sono consentiti usi ecologico-ambientali, sulla base di uno specifico PU Convenzionato (art. III.1.2) che potrà definire, in ragione dello stato di fatto e di diritto delle aree, tra gli usi compatibili anche la produzione di energia da fonti alternative con esclusione delle biomasse.	
	047	Fornace Zarattini	2	P	L'ambito di intervento prevede nel sub comparti a nord di via Faentina un intervento di riqualificazione dell'area prevedendo nuove funzioni per uffici, artigianato, magazzini ed esposizione vendita per una Sc fino a 7.000m ² , con fascia verde di filtro verso via San Vitale. Nel sub comparti a sud di via Faentina si prevede un uso produttivo-espositivo, come da PRG'93 con $U_f \leq 0,60m^2/m^2$. E' possibile una traslazione fra i due sub comparti di non più del 20% della Sc. Gli interventi sono realizzabili previa redazione di un PU convenzionato (art. III.1.2)	
	047	Fornace Zarattini	3		Ambito commerciale/produttivo - via Faentina relativo al completamento dell'impianto urbanistico attuale, miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale della generalità del patrimonio edilizio, qualificazione e maggiore dotazione di servizi pubblici nonché delle opere di urbanizzazione. Le zone a RUE sono interessate dalla scheda di indirizzo sulla viabilità di cui all'ambito Rq05 di POC.	Trattasi di obiettivo generale riferito all'intero Pb "PRU Fornace"
	047	Capoluogo	4		Nell'area sono riconosciuti usi, quantità, opere così come condonate con istanza PG.31565/1995 e successive.	

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO



2° POC

BOZZA

Piano Operativo Comunale

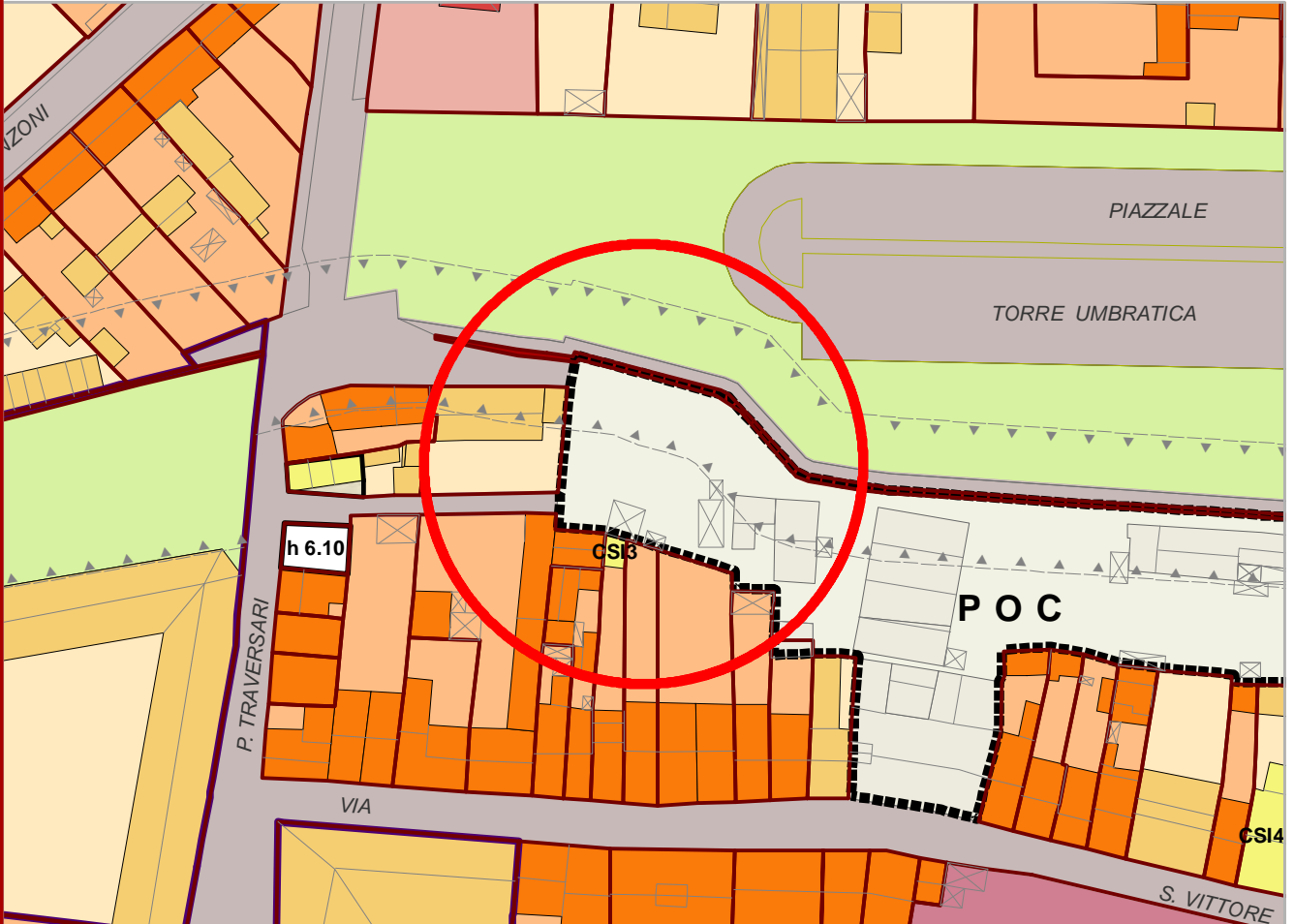
POC.3a Varianti Cartografiche

RUE 4.1

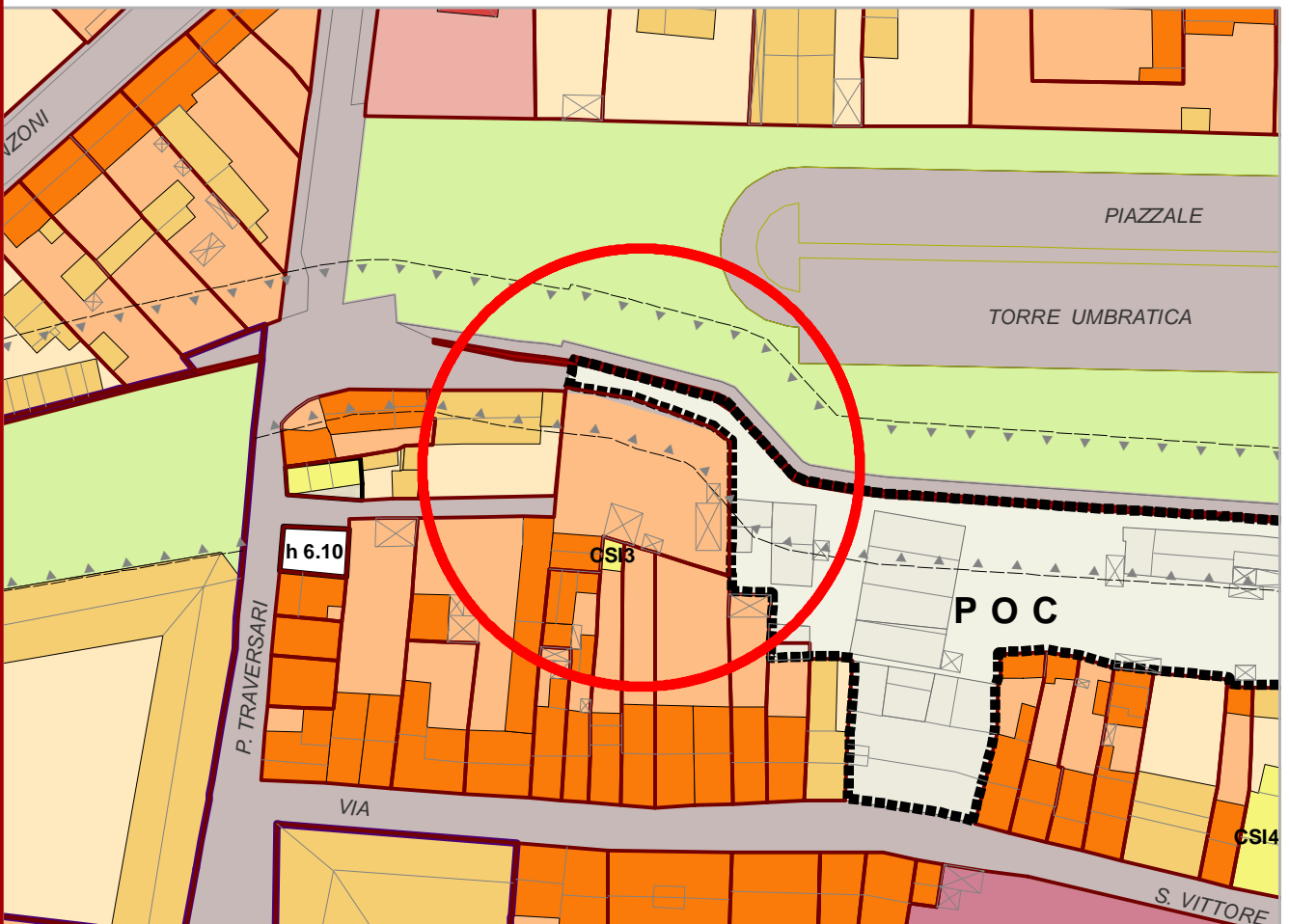
RUE 4.2

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:1000



STRALCIO RUE VARIATO



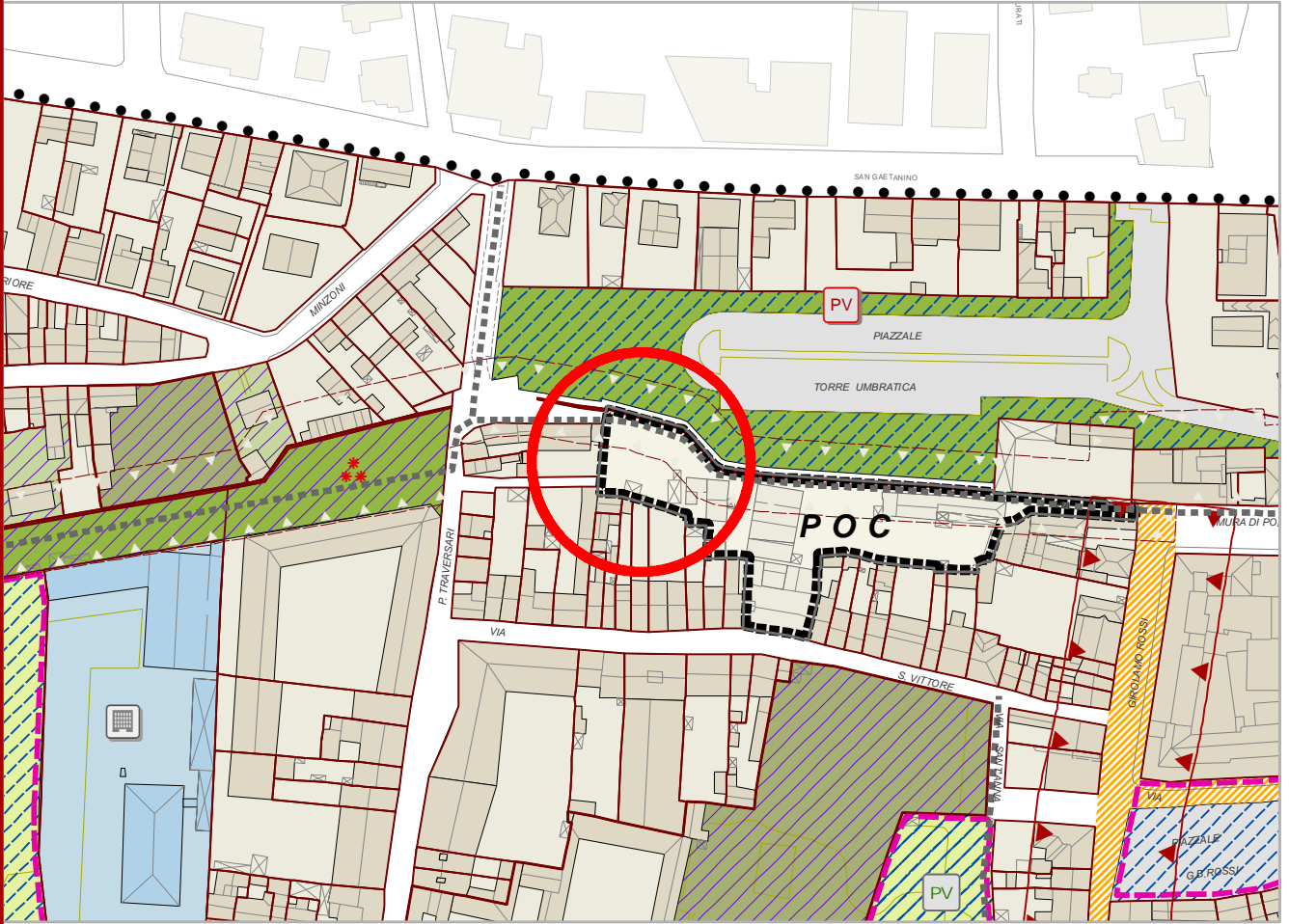
2° POC

BOZZA

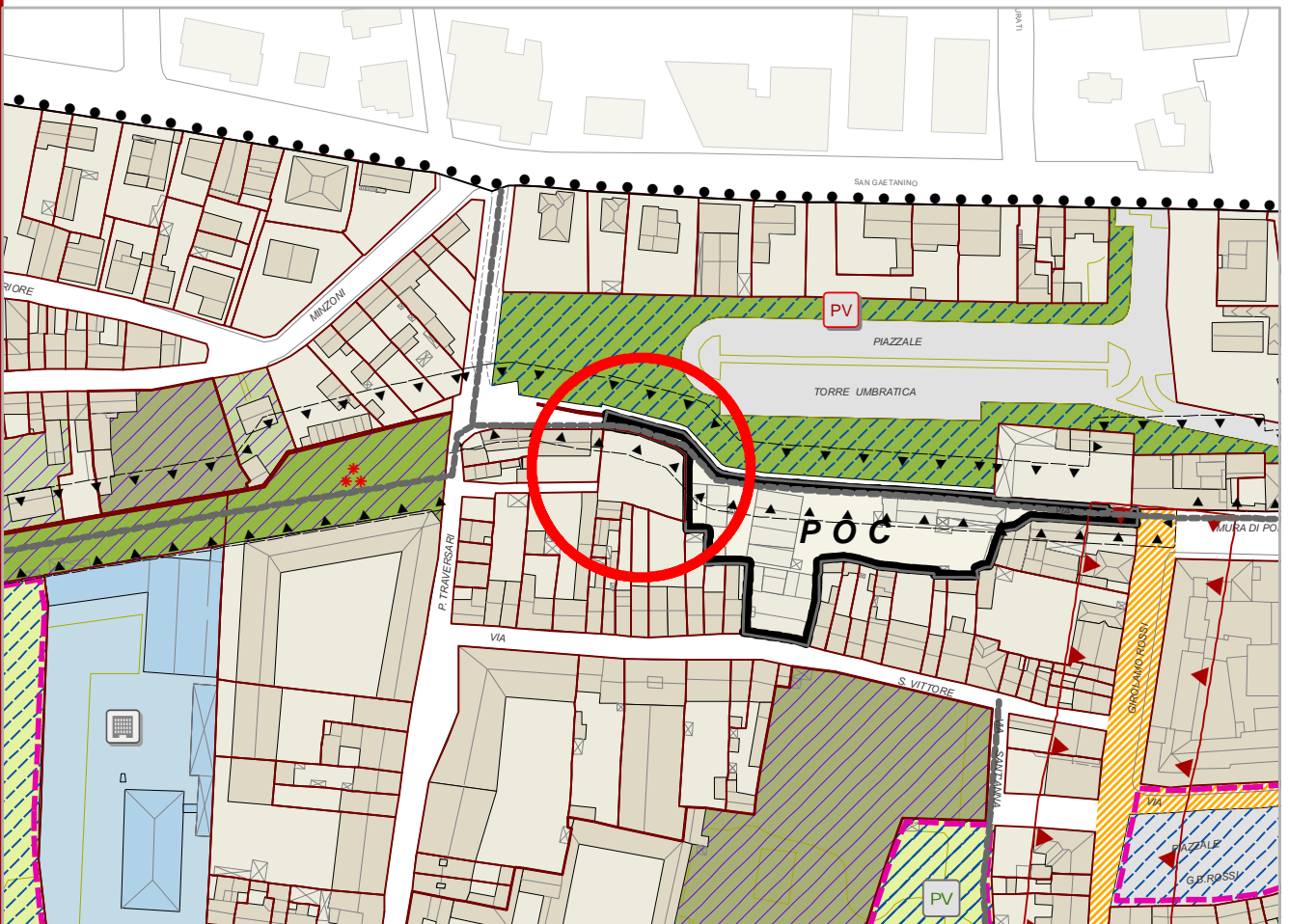
2° POC

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



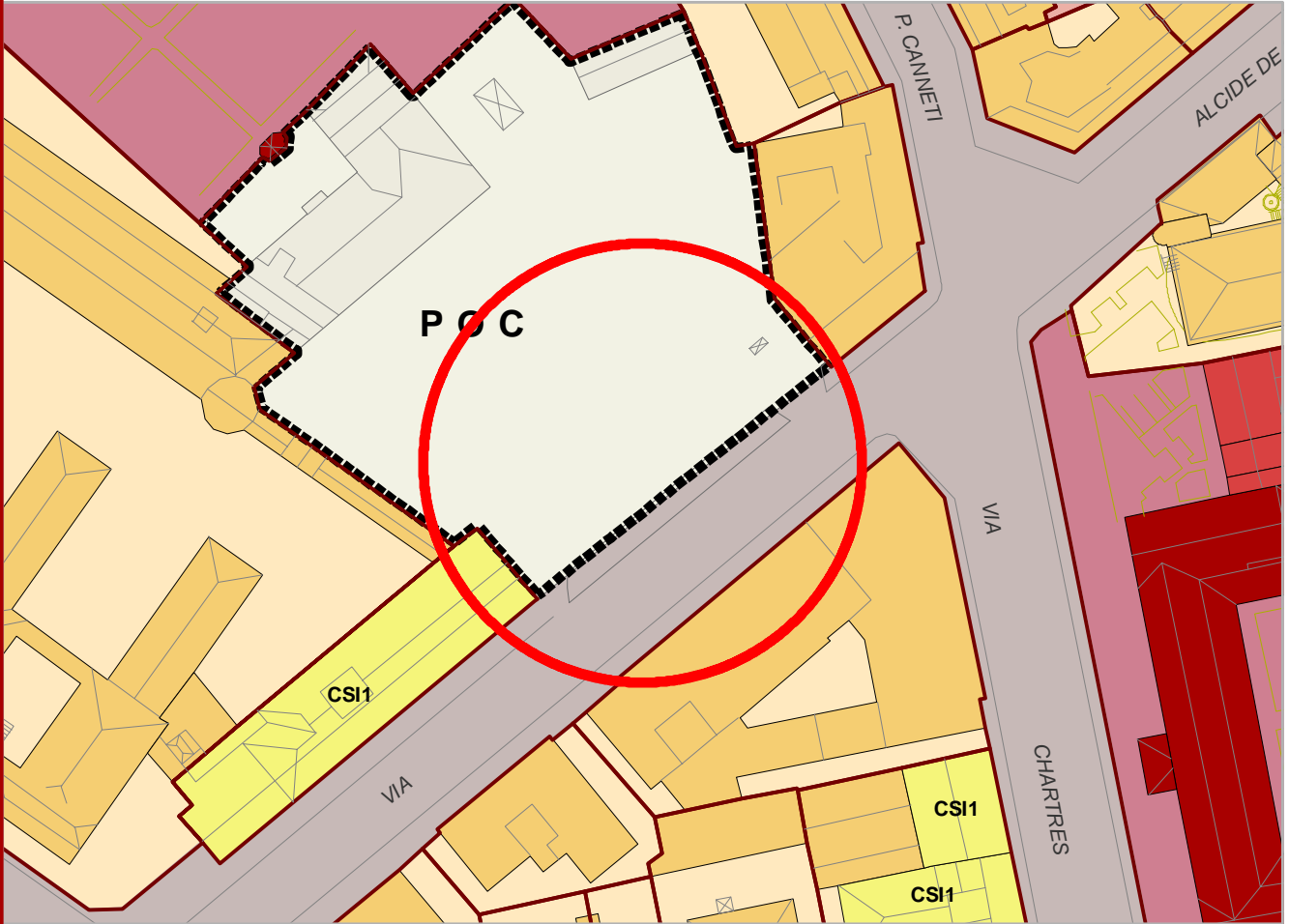
STRALCIO RUE VARIATO



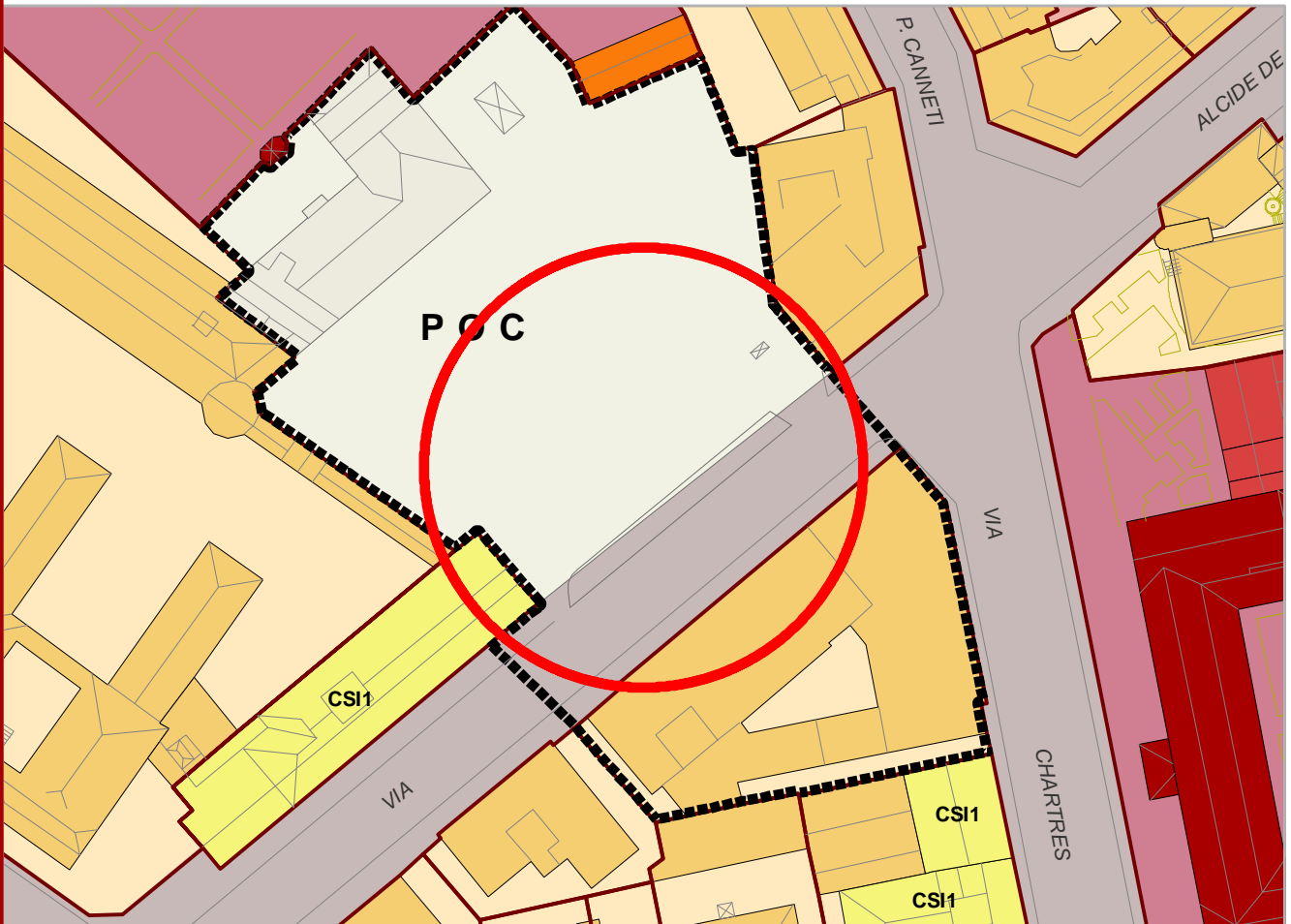
BOZZA

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:1000



STRALCIO RUE VARIATO

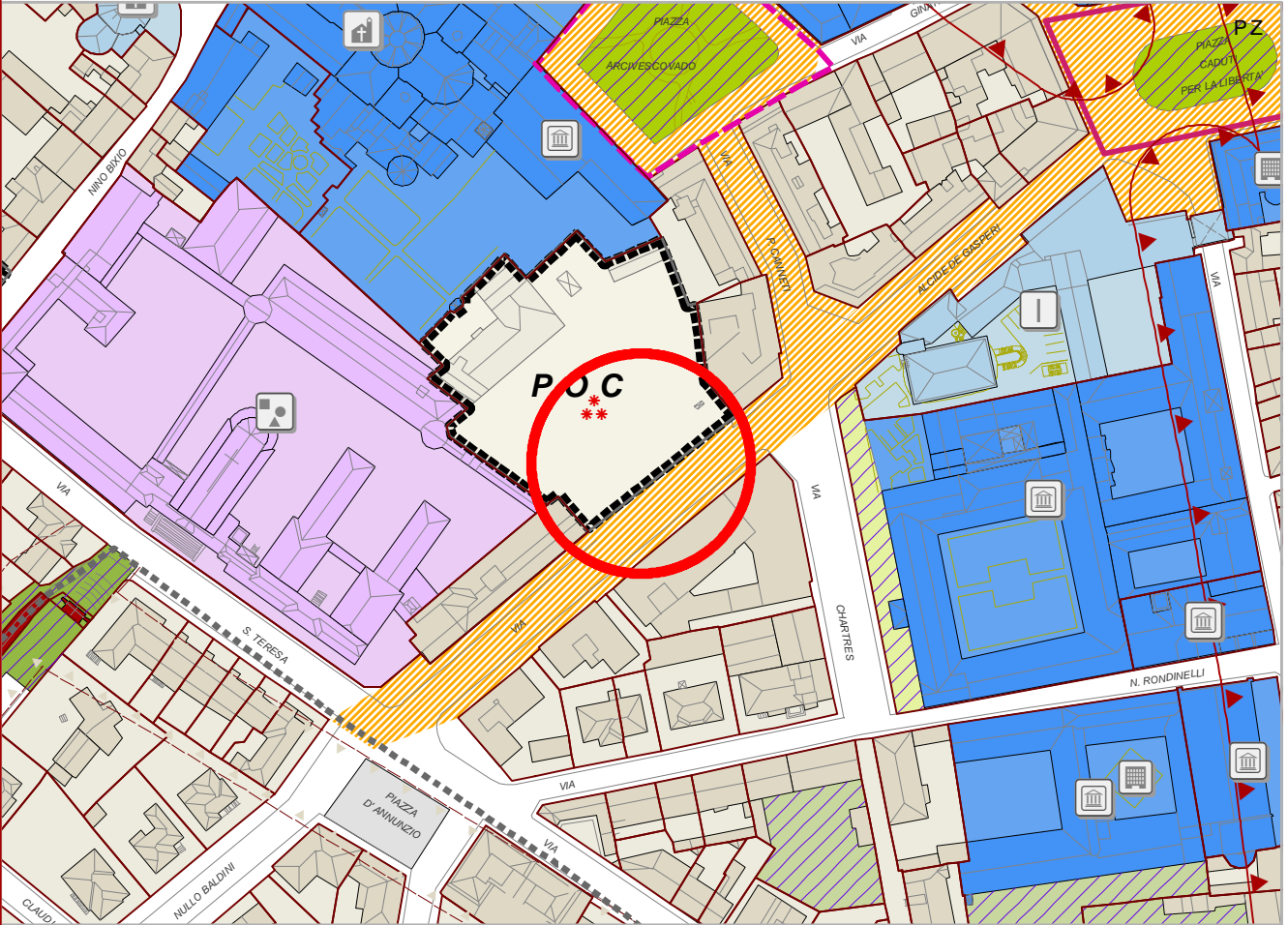


2° POC

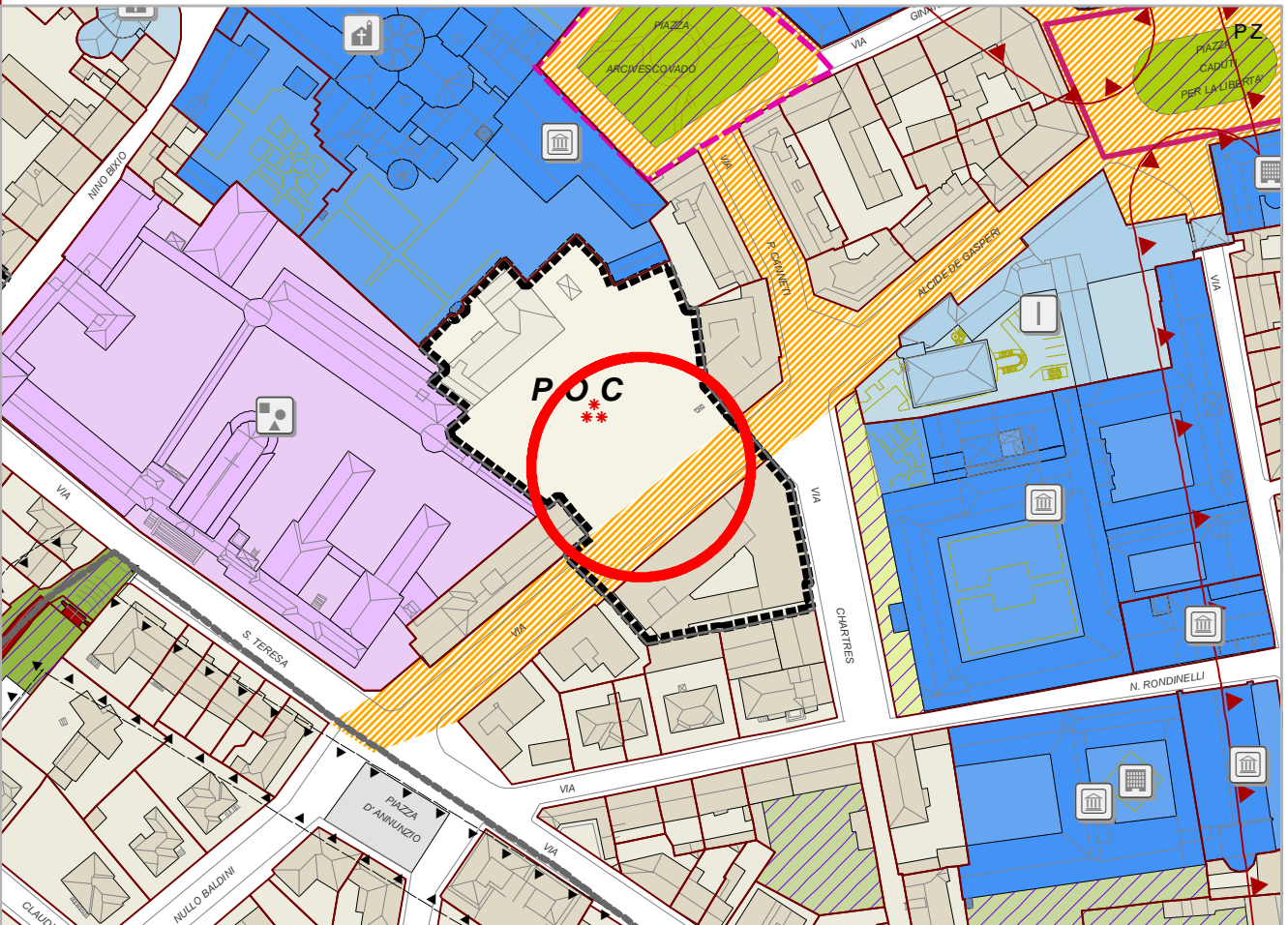
BOZZA

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO

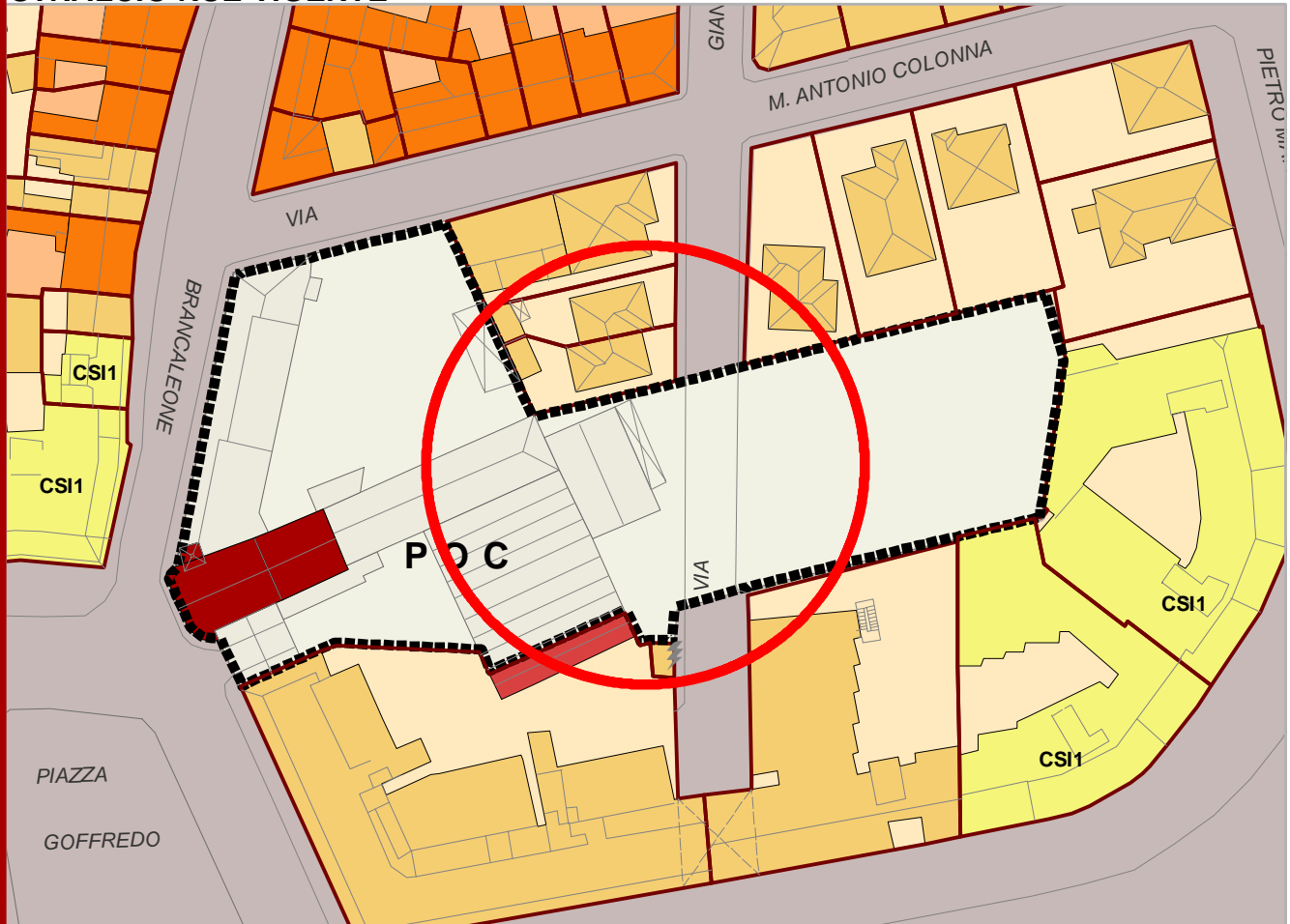


2° POC

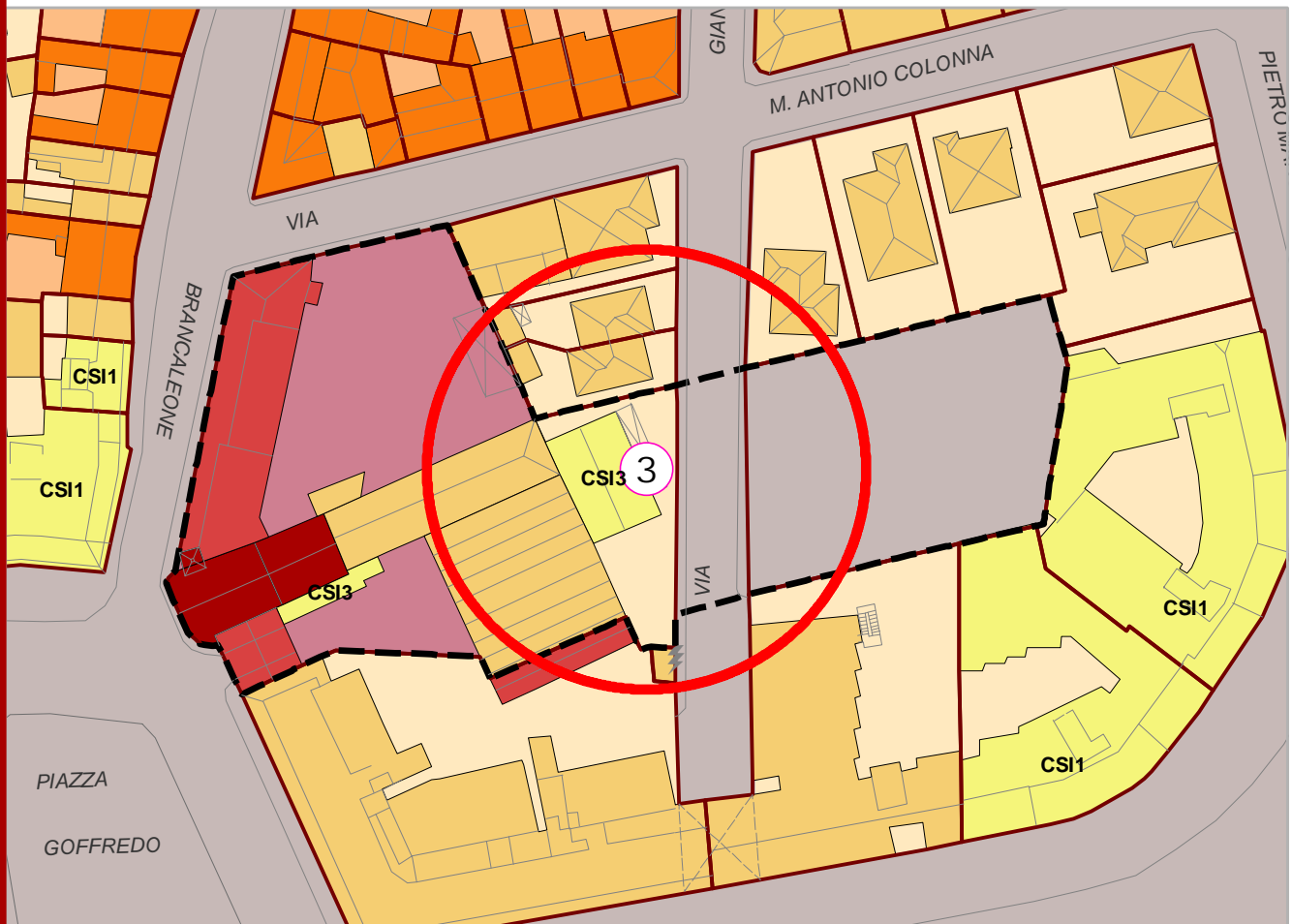
BOZZA

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:1000



STRALCIO RUE VARIATO



2° POC

BOZZA

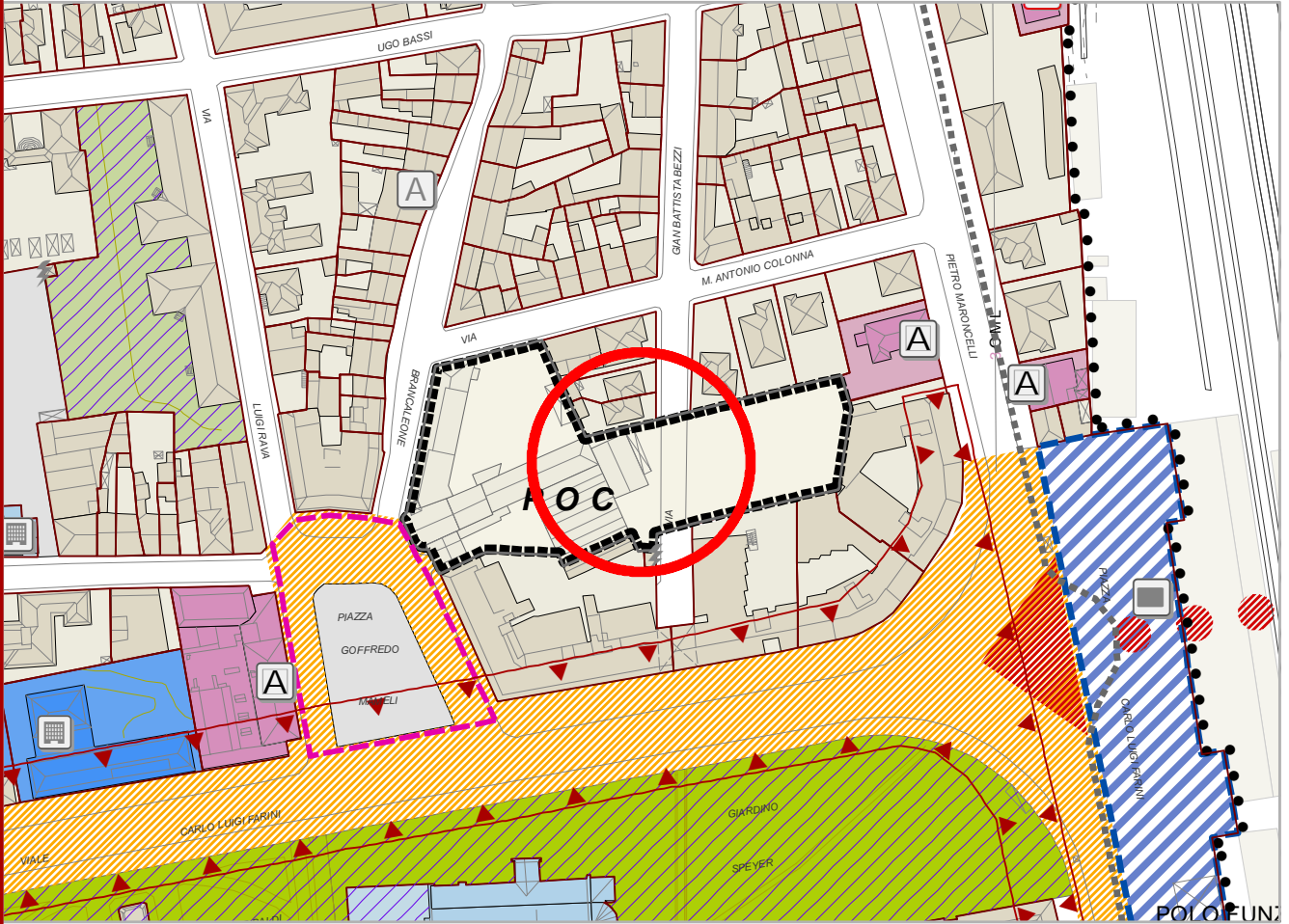
B

	RUE 03	Centro Storico		3		<p>Antico convento di S. Stefano in Balneum Gothorum, ex sede vigili del fuoco – piazza Mameli. La riqualificazione dell'area è soggetta a PU Convenzionato (art.III.1.2 di RUE): Il progetto sulla base di specifica analisi, dovrà prevedere: il mantenimento e la riqualificazione e la valorizzazione degli edifici di valore architettonico e monumentale e/o documentario; la ristrutturazione/ ricomposizione degli edifici recenti; la rimozione degli elementi incongrui con possibile aumento della SC interna e ricostruzione filologica di eventuali parti demolite e/o crollate. Se è esistente (con possibile aumento della Sc interna) + 50% Vt degli edifici CSI. US: Sono consentiti gli usi ammessi nella città storica di cui all'art. VIII.2.2 c5 del RUE 5. L'ex chiesa oggetto di restauro, è da destinare ad attività pubblica e fruizione pubblica.</p> <p>Residenza ≤ 70% (max 80%), servizi privati (Spr1-Spr2 (limitatamente alle palestre) Spr3-Spr4-Spr5-Spr6-Spr7), commerciali (C1); Ricettivo (T1), servizi pubblici o di uso pubblico (Spu1-Spu2-Spu3-Spu4). Usi non residenziali nell'ex chiesa compatibili con la salvaguardia dei valori architettonici e l'intervento di restauro. Ai fini della dotazione di parcheggio pubblico o privato nell'area in via Bezzi, attualmente adibita a parcheggio, possono essere realizzate strutture a più piani fuori od entro terra nel rispetto delle distanze e delle prescrizioni del Codice Civile. La riqualificazione del comparto è materia di RUE ed è soggetta a progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. I.9 delle NTA del RUE.</p>		
	RUE 04			1		<p>Il parcheggio multipiano dovrà caratterizzarsi per qualità architettonica e inserirsi armonicamente nel tessuto del Centro Storico. Particolare attenzione dovrà essere prestata alla relazione del nuovo manufatto con le mura storiche. Sul fronte strada può essere previsto un pubblico esercizio. (H ml.9,00 – Q max 60%).</p>		
3.1	RUE 04			4	2	P	<p>L'uso delle aree libere di proprietà dello Stato di v.le Randi andrà relazionato al recupero della Caserma Dante in Centro Storico.</p>	
	RUE 05				1		<p>Complesso Galletti-Abbiosi: oltre all'attività ricettiva extralberghiera di ostello è ammessa l'attività ricettiva alberghiera ai sensi della vigente normativa regionale (L.R. 16/2004 e relative direttive di attuazione) nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli stabiliti nel provvedimento ministeriale di concessione dei finanziamenti giubilari e previo versamento degli oneri dovuti.</p>	
	RUE 05				2		<p>L'ampliamento dell'edificio esistente dovrà avere la stessa profondità, altezza di gronda e di colmo del tetto dell'edificio di cui costituisce ampliamento.</p>	

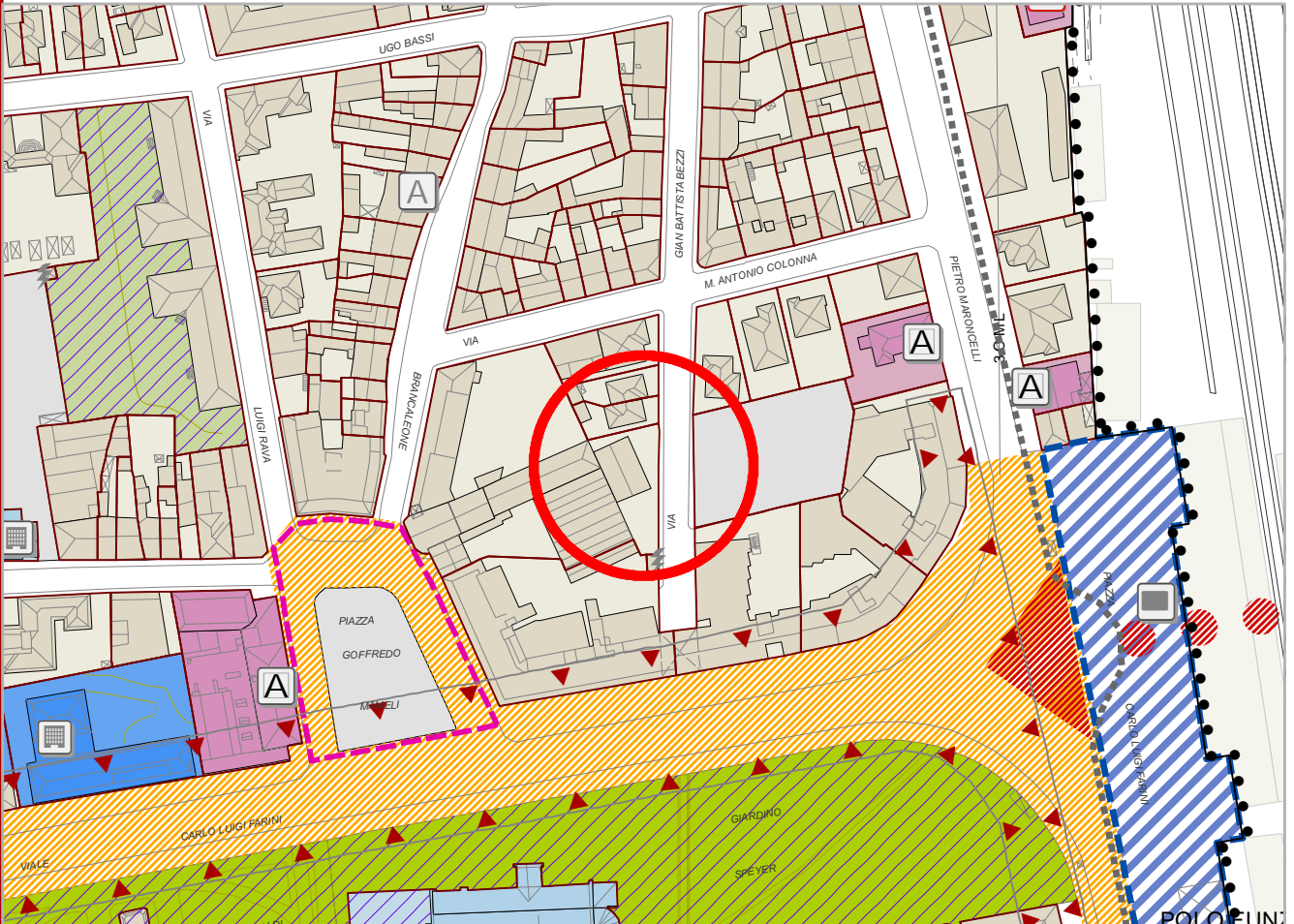
2° POC

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO

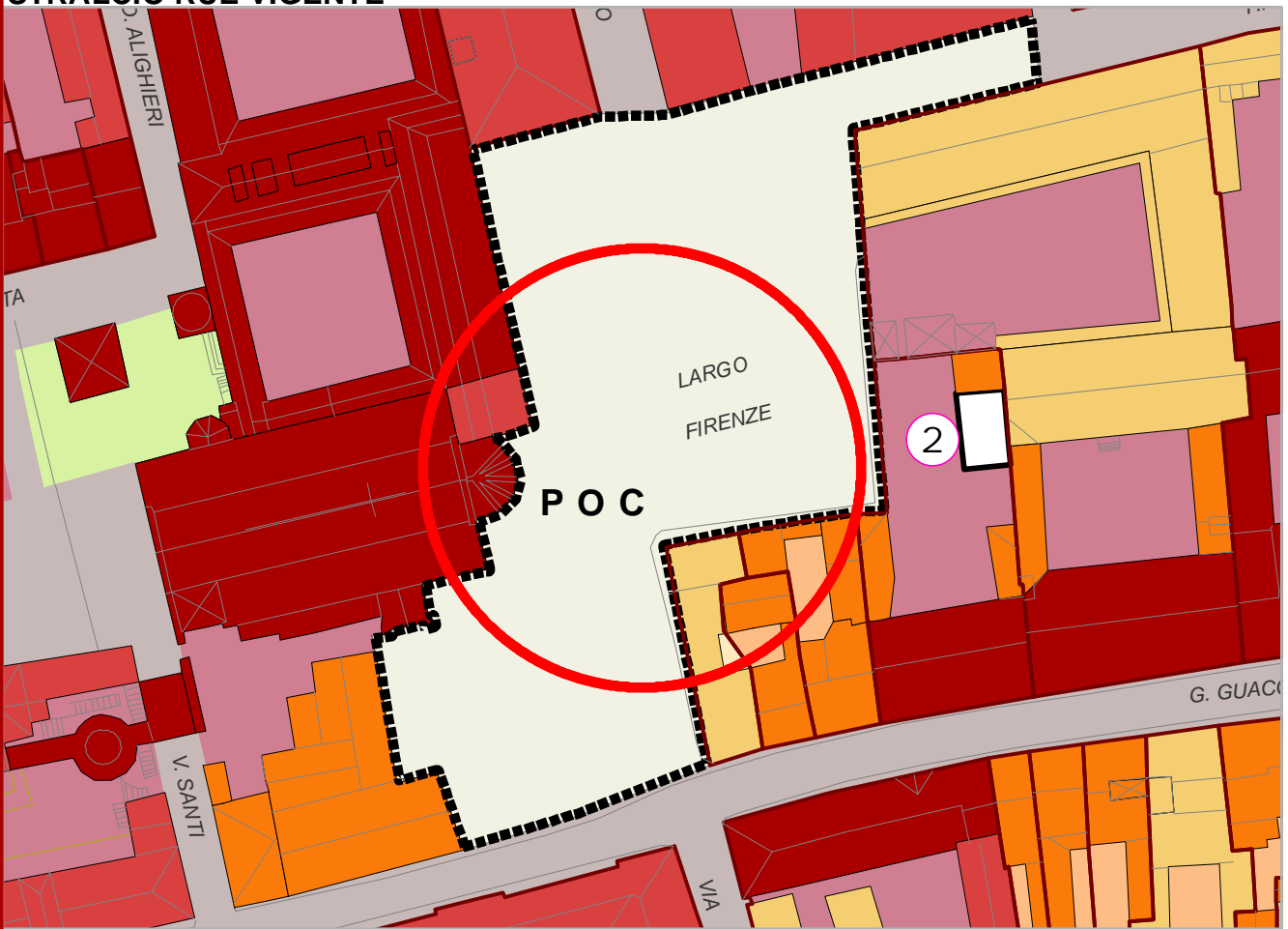


BOZZA

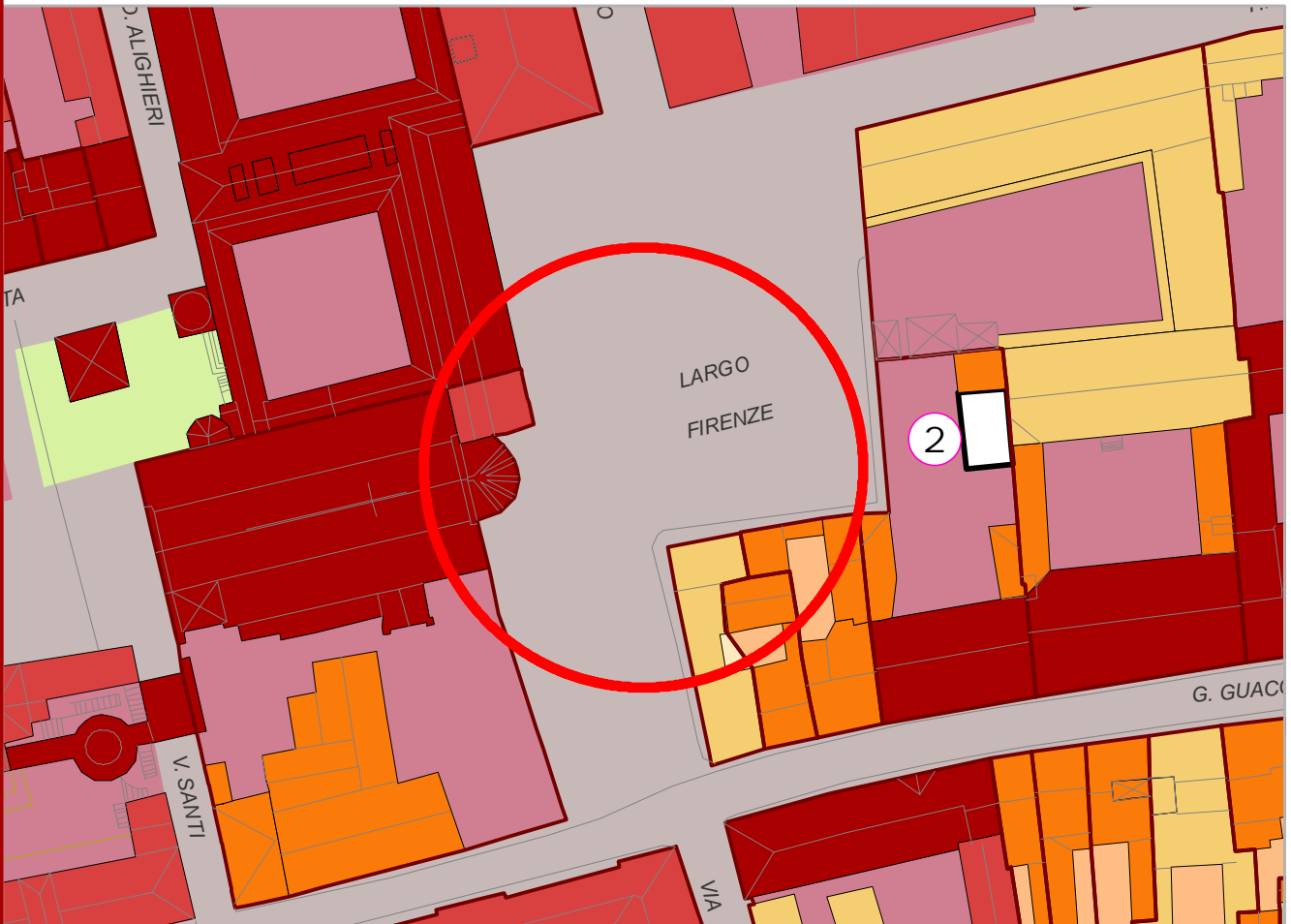
STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:1000

2° POC



STRALCIO RUE VARIATO

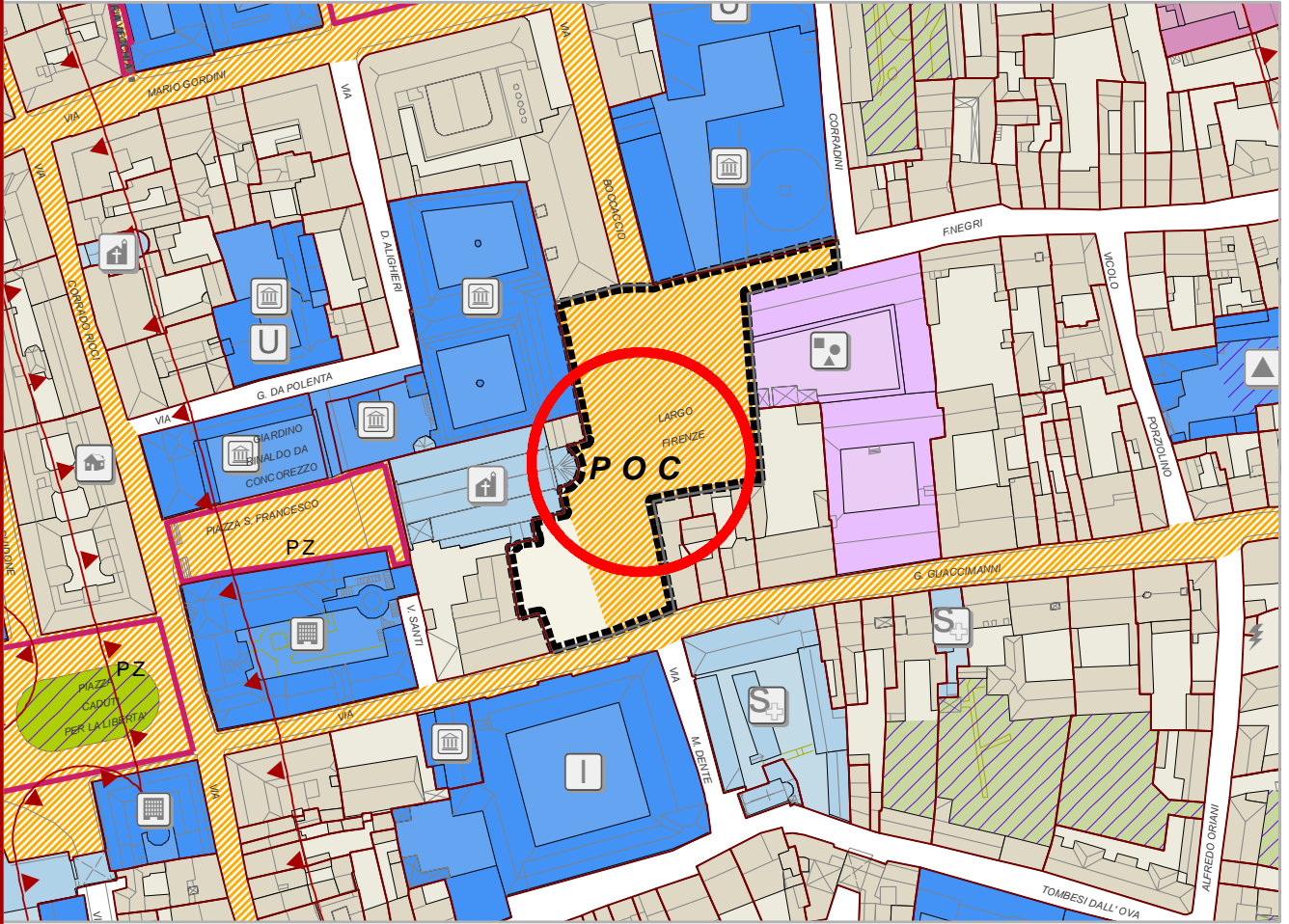


BOZZA

STRALCIO RUE VIGENTE

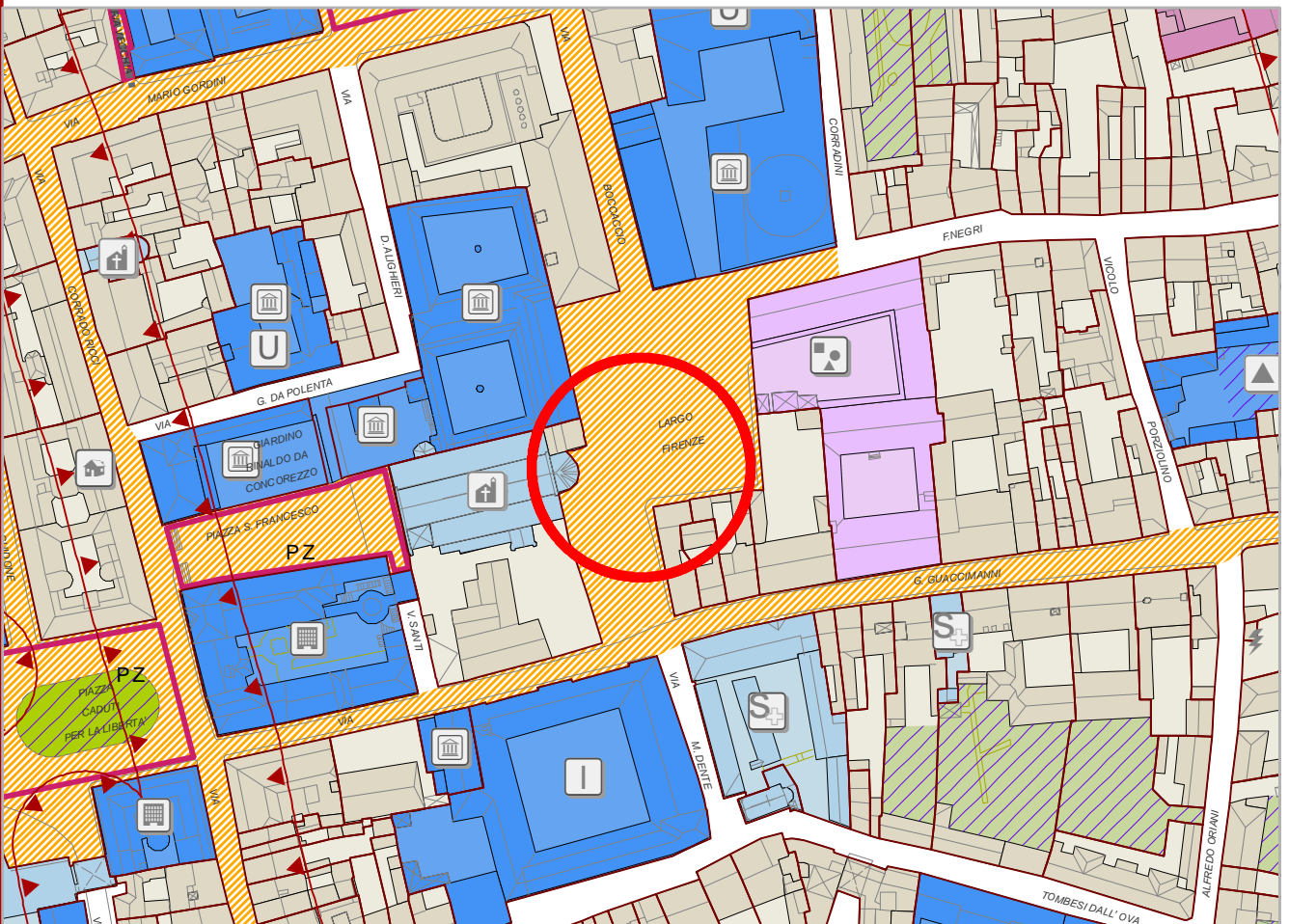
Scala 1:5000

2° POC



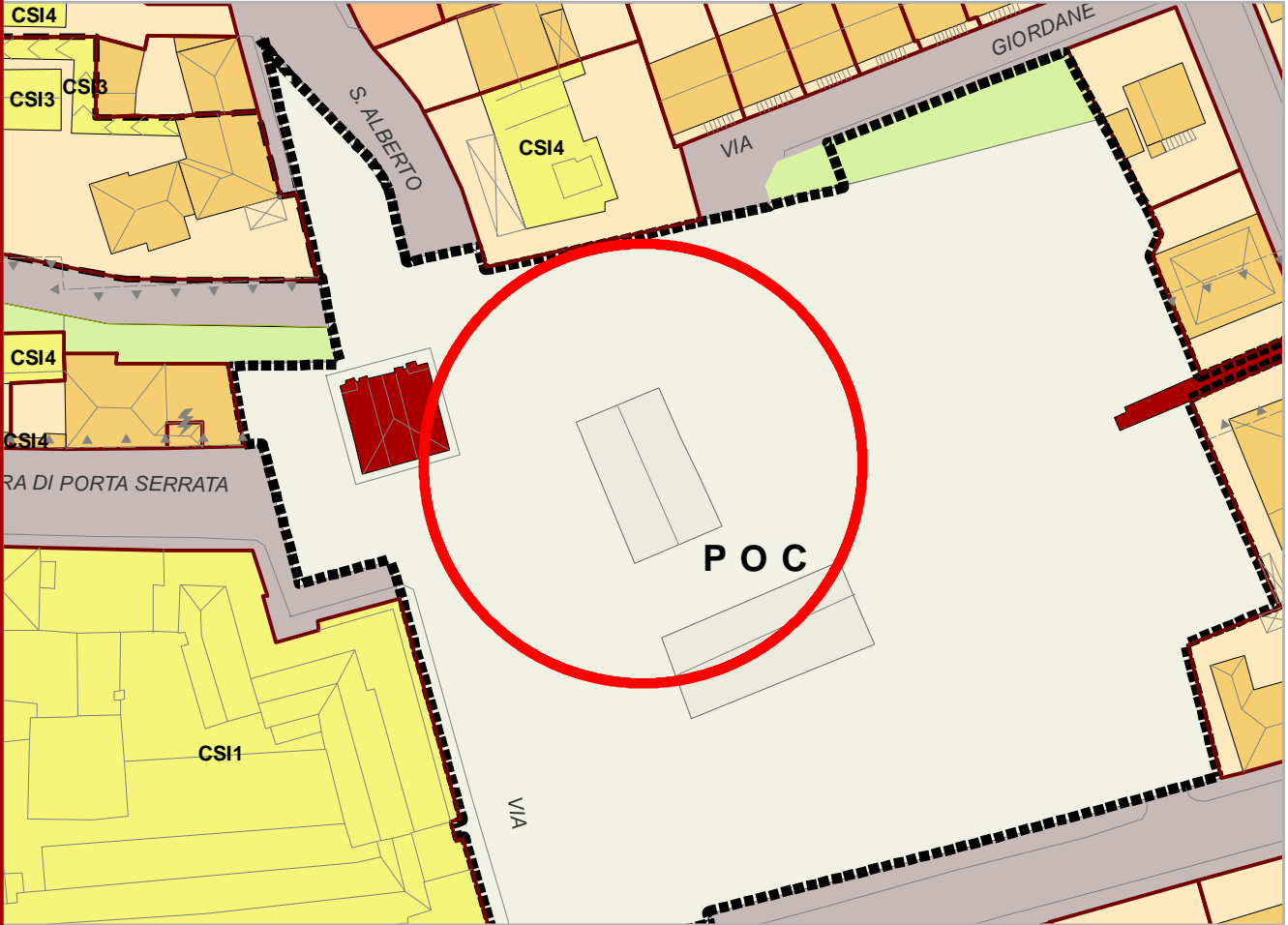
STRALCIO RUE VARIATO

BOZZA

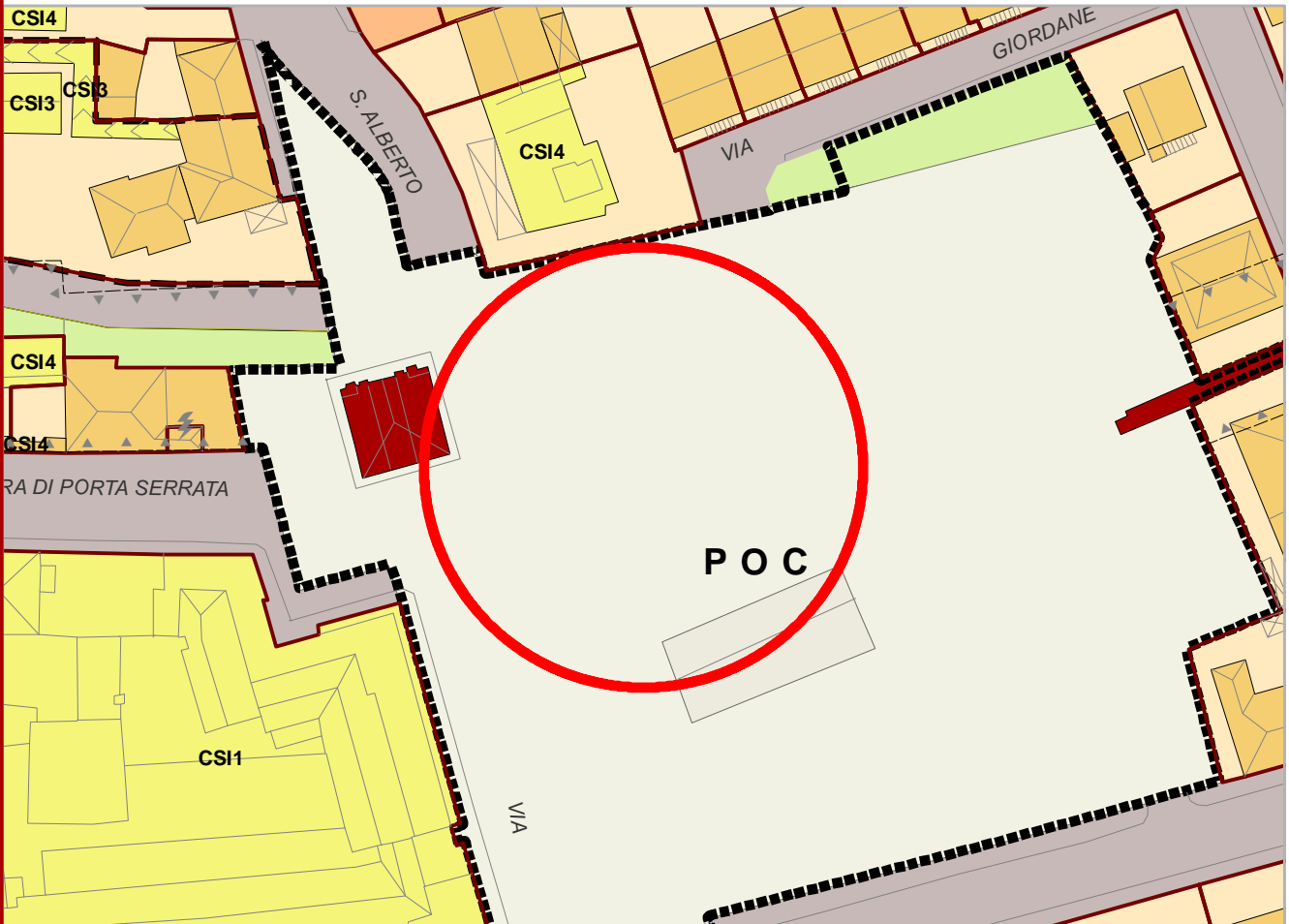


STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:1000



STRALCIO RUE VARIATO



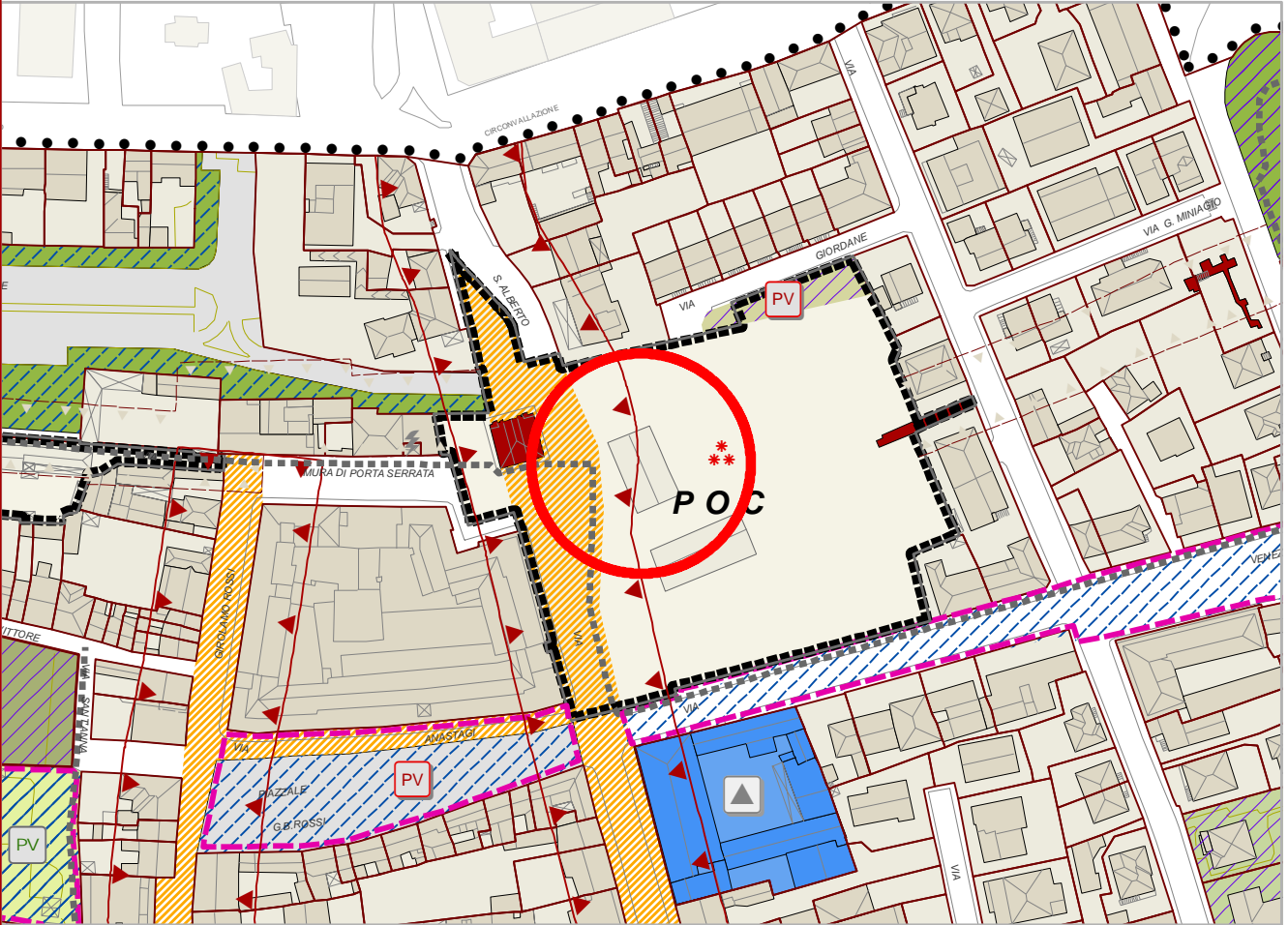
2° POC

BOZZA

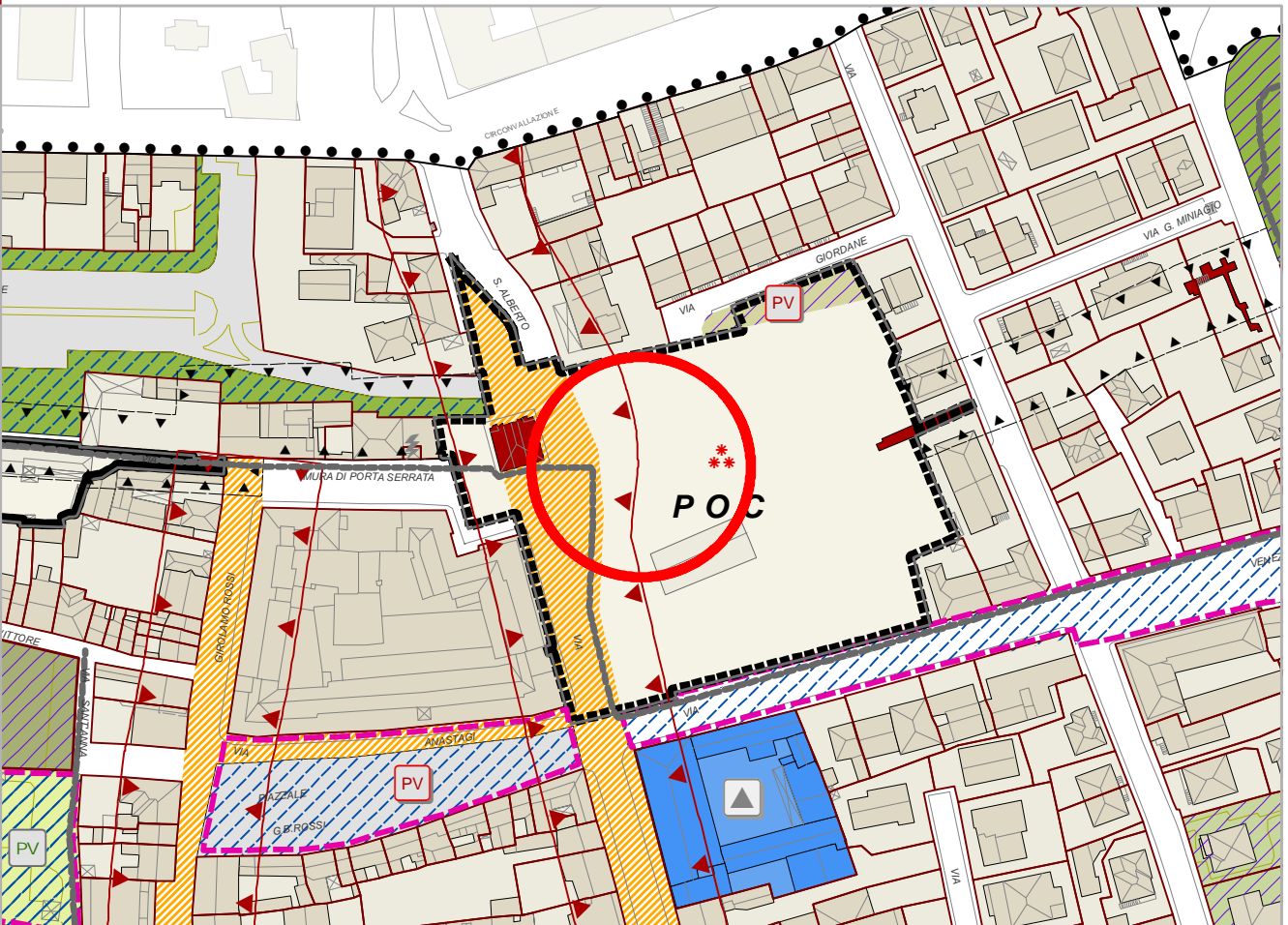
2° POC

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO



BOZZA

POC.3a

Piano Operativo Comunale

POC.3a Varianti Normative

	040	Capoluogo		6	<p>Il nuovo comparto sportivo del quartiere S. Giuseppe può essere attuato anche in sede di RUE con procedure ad evidenza pubblica.</p> <p>Si specifica che fanno parte dell'impianto sportivo le attrezzature e i relativi servizi quali: spogliatoi, sala giochi/proiezioni, sede sociale, sala riunioni e foresteria. Per quanto riguarda altri usi integrativi sono ammessi: esercizi pubblici, esercizi di vicinato e una medio piccola struttura di vendita non alimentare nel limite max del 20% della Sc ammessa, purché connessi e di supporto all'attività sportiva, previa modalità diretta convenzionata.</p>	
Tavola porto	041			1	<p>La nuova area ferroviaria in sinistra canale è destinata alla delocalizzazione dell'attuale scalo adiacente la stazione di Ravenna che ancora impegna aree strategiche per la riqualificazione urbana della Darsena di Città.</p>	
	041			2	<p>Ex sede ATM via delle Industrie. Attuazione di un sistema integrato di interventi finalizzato alla razionalizzazione e valorizzazione della dotazione patrimoniale del Comune di Ravenna e/o della controllata Ravenna Holding S.p.A., sulla base di accordi di programma finalizzati alla realizzazione della nuova sede della Polizia Municipale e altri uffici e/o servizi pubblici e/o di interesse pubblico. SF = 25.263 m² Uf totale ≤ 0,75 m²/m² Di cui: Uf non inferiore a 0,20 m²/m² per la nuova sede della Polizia Municipale. Altri usi ammessi: ERS, Cohousing, ricettivo, (pubblici esercizi, terziario, direzionale (Spr4), commerciale (max 2.500 m²). nuova sede della PM. La riqualificazione del comparto è materia di RUE ed è soggetta a PU Convenzionato (art. III.1.2).</p>	
	042	Punta Marina Terme		1	<p>Il PU (art. III.1.2) dovrà prevedere la riqualificazione dell'accesso (portale) alla località balneare e una attenta sistemazione a verde di filtro della nuova viabilità. E' ammesso il completamento del fronte edificato su via della Fiocina con una Sc pari a: Uf ≤ 0.20 m²/m² (per la parte destinata a città consolidata) + Uf ≤ 0.05 m²/m² (per la parte destinata a verde di filtro e viabilità). E' ammessa inoltre una quota di non residenziale (ricettivo/commerciale) pari al 30% della Sc totale. SS ≥ 10% della SF da destinare prevalentemente a PK. Cessione gratuita delle aree per viabilità e pista ciclabile. Realizzazione: della pista ciclabile; del portale turistico di accesso alla località e del verde di filtro privato.</p>	
	042	Punta Marina Terme		2	<p>Valgono le norme del PU approvato (con delibera di C.C. n.29031/836 del 04/09/89 – 1° fase e delibera di C.C. n.47696/1314 del 30/11/99 - 2° fase) e relativa convenzione. Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.</p>	

COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA: SINTESI ESITI 2°POC

La tabella riporta una sintesi di quanto emerso dai tavoli di concertazione, delle criticità e delle motivazioni che hanno condotto alla formazione del 2° POC e in specifico: alla conferma (verdi) dei comparti già attivati col primo POC; alla ripianificazione (blu) dei comparti che saranno attivabili col 2°POC; al non inserimento (rossi) dei comparti che non saranno attivabili nel 2°POC.

Per maggiori dettagli/approfondimenti si demanda alle specifiche schede.

CAPOLUOGO/FRANGIA			
S1a/b	ANTICA MILIZIA- STRADONE – PARCO BARONIO	Durante i tavoli di concertazione si è provveduto a mettere a punto esclusivamente il testo di un accordo che, in previsione della imminente emanazione della nuova legge urbanistica regionale, consentisse, nel periodo di validità del 2° POC, l'attuazione delle previsioni che la scheda di 1° POC destinava ai POC successivi al primo. Ciò al fine di non compromettere il raggiungimento pieno degli obiettivi di interesse pubblico. Non è stata prodotta una nuova scheda in quanto i contenuti della scheda di 1° POC (a cui si rimanda) sono confermati. Obiettivi pubblici: 1. realizzazione viabilità pubblica; 2. Cessione aree per parchi Baronio (161'610 mq) e Cesarea (87'271 mq)	
S2	ROMEIA – ANIC – AGRARIA	Durante i tavoli di concertazione si è provveduto a mettere a punto esclusivamente il testo di un accordo che, in previsione della imminente emanazione della nuova legge urbanistica regionale, consentisse, nel periodo di validità del 2° POC, l'attuazione delle previsioni che la scheda di 1° POC destinava ai POC successivi al primo. Ciò al fine di non compromettere il raggiungimento pieno degli obiettivi di interesse pubblico. Non è stata prodotta una nuova scheda in quanto i contenuti della scheda di 1° POC (a cui si rimanda) sono confermati. Obiettivi pubblici: 1. versamento € 4.000.000 a rimborso per la realizzazione della piscina	
S3	LOGISTICA – ROMEIA	L'ambito non sarà attivabile nel 2° POC Sono stati convocati i privati proprietari delle aree del comparto per aggiornarli sugli sviluppi del progetto pubblico strategico denominato "HUB portuale" di competenza di AP che, approvato a livello "preliminare", ha costituito vincolo preordinato all'esproprio e determinato la sospensione del procedimento quando era stato presentato il solo PUA generale. Attualmente l'area (per legge) è sottratta alle attività pianificatoria comunale. Al momento dell'approvazione da parte del CIPE del livello definitivo di progetto, le aree non interessate dall'opera pubblica, potranno essere ripianificate con una verifica degli obiettivi di interesse pubblico sotesi. L'originaria scheda di POC prevedeva i seguenti obiettivi pubblici: 1. Completamento circuitazione Nord per € 3.645.000 e/o equivalente cintura verde; 2. Aree Bypass con fascia di filtro; 3. Area operativa ATM; 4. Area operativa per ferrovia regionale; 5. Bacino di evoluzione; 6. € 468.000 per bonifica e allargamento Fosso Fagiolo; 7. Cessione area della circuitazione nel 2005 (avvenuta nel 2005 ma già ricompensata)	
S4	DE ANDRE' – VIALE EUROPA	Tavolo non convocato Il comparto viene attuato in un unico stralcio la cui stipula è avvenuta nell'ambito di validità del primo POC. Obiettivi pubblici: 1. Realizzazione viabilità; 2. Cessione aree per By Pass	
S5	IPERCOOP – BORGIO MONTONE	Durante i tavoli di concertazione si è provveduto a mettere a punto esclusivamente il testo di un accordo che, in previsione della imminente emanazione della nuova legge urbanistica regionale, consentisse, nel periodo di validità del 2° POC, l'attuazione delle previsioni che la scheda di 1° POC destinava ai POC successivi al primo. Ciò al fine di non compromettere il raggiungimento pieno degli obiettivi di interesse pubblico. Non è stata prodotta una nuova scheda in quanto i	

		<p>contenuti della scheda di 1° POC (a cui si rimanda) sono confermati.</p> <p>Obiettivi pubblici: 1. Viabilità connessione con S.S. 16; 2. Viabilità perimetrale a Est di Borgo Montone ; 3. Viabilità connessione con via F.M. Abbandonato; 4. Adeguamento fognatura nera; 5. Cessione aree con potenzialità edificatoria a distanza</p>
	S6a/b DISMANO – ROMEA SUD – PARCO ARCHEOLOGICO	<p>L'ambito non sarà attivabile nel 2° POC</p> <p>Ai tavoli di concertazione è stato chiesto da una parte rilevante delle proprietà di NON essere inseriti nel 2°POC, solo una proprietà (in regime di comproprietà con altri intestatari che non vogliono proseguire) ha manifestato l'intenzione di proseguire.</p> <p>L'interesse per le opere pubbliche previste dall'art. 18 (1. Asse stradale tra le via Dismano e Romea Sud; 2. Cessione area archeologica di 156'000 mq) si è inteso confermato solo per la cessione dell'area archeologica in quanto l'asse stradale non è ritenuto, allo stato attuale, strategico.</p>
	S7 DISMANO OVEST – PONTE NUOVO	<p>Ai tavoli di concertazione è emerso che il comparto è stato attivato nel 1°POC (presentazione PUA generale e PUA di primo stralcio) senza pervenire alla stipula dell'accordo di secondo livello per una serie di contenuti ritenuti penalizzanti per le società proprietarie, una di queste in particolare è entrata in difficoltà nel periodo di difficile congiuntura economica, ma gli attori hanno comunque chiesto di essere inseriti nel 2°POC.</p> <p>Considerato l'elevato interesse dell'Amministrazione Comunale per le opere pubbliche previste (1. Viabilità di circuitazione; 2. Contributo € 2'000'000 per Ponte su Fiumi Uniti) si è proceduto alla pianificazione del comparto con la predisposizione di una scheda d'ambito al fine di garantire l'opera, confermando i principali contenuti della precedente scheda.</p>
	S8 SPORTIVO – CLASSE	<p>Tavolo non convocato</p> <p>Il comparto viene attuato in un unico stralcio la cui stipula è avvenuta nell'ambito di validità del primo POC.</p> <p>Obiettivi pubblici: 1. Ampliamento impianto sportivo; 2. Adeguamento viabilità e 2 parcheggi c/o via Classense; 3. Cessione aree per impianto sportivo e viabilità</p>
	S9 PORTO FUORI EST	<p>Durante i tavoli di concertazione si è provveduto a mettere a punto esclusivamente il testo di un accordo che, in previsione della imminente emanazione della nuova legge urbanistica regionale, consentisse, nel periodo di validità del 2° POC, l'attuazione delle previsioni che la scheda di 1° POC destinava ai POC successivi al primo. Ciò al fine di non compromettere il raggiungimento pieno degli obiettivi di interesse pubblico. Non è stata prodotta una nuova scheda in quanto i contenuti della scheda di 1° POC (a cui si rimanda) sono confermati. Attualmente è in corso l'istruttoria del PUA.</p> <p>Obiettivi pubblici: 1. Realizzazione e cessione viabilità di circuitazione e rotatorie</p>
	S10 PORTO FUORI OVEST	<p>L'ambito non sarà attivabile nel 2° POC</p> <p>Ai tavoli di concertazione è stato chiesto da una parte rilevante delle proprietà di NON essere inseriti nel 2°POC, dall'altra proprietà di ridurre significativamente quanto previsto nella scheda d'ambito.</p> <p>Obiettivi pubblici: 1. Viabilità tra via Stradone e SS 67 e risoluzione criticità viabilità esistente</p>
	S11 MADONNA DELL'ALBERO	<p>Durante i tavoli di concertazione si è provveduto a mettere a punto esclusivamente il testo di un accordo che, in previsione della imminente emanazione della nuova legge urbanistica regionale, consentisse, nel periodo di validità del 2° POC, l'attuazione delle previsioni che la scheda di 1° POC destinava ai POC successivi al primo. Ciò al fine di non compromettere il raggiungimento pieno degli obiettivi di interesse pubblico. Non è stata prodotta una nuova scheda in quanto i contenuti della scheda di 1° POC (a cui si rimanda) sono confermati.</p> <p>Obiettivi pubblici: 1. Viabilità di circuitazione Ovest di M. d. Albero con rotatoria su via Cella e con-</p>

		nessione con sottopasso; 2. Nuovo tracciato scolo Arcobologna;
	LITORALE	
	S12 CASALBORSETTI – GOLF	<p>Durante i tavoli di concertazione si è provveduto a mettere a punto esclusivamente il testo di un accordo che, in previsione della imminente emanazione della nuova legge urbanistica regionale, consentisse, nel periodo di validità del 2° POC, l'attuazione delle previsioni che la scheda di 1° POC destinava ai POC successivi al primo. Ciò al fine di non compromettere il raggiungimento pieno degli obiettivi di interesse pubblico. Non è stata prodotta una nuova scheda in quanto i contenuti della scheda di 1° POC (a cui si rimanda) sono confermati.</p> <p>Obiettivi pubblici: 1. riqualificazione ambito naturale Pineta; 2. Adeguamento e ampliamento impianti sportivi per 18'900 mq; 3. Adeguamento sistema viabilità; 4. Cessione aree pineta costiera per 762'000 mq circa; 5. € 970'000 per acquedotto Lamone - Casalborsetti</p>
	S13a/b PUNTA MARINA – RICETTIVO	<p>Ai tavoli di concertazione è emerso che il comparto non è stato attivato nel 1°POC per una serie di contenuti ritenuti penalizzanti per una delle società proprietarie, società poi entrata in difficoltà nel periodo di difficile congiuntura economica.</p> <p>Considerato l'elevato interesse dell'Amministrazione Comunale per le previste opere pubbliche (1. Viabilità tra SS 67 e via Canale Molinetto; 2. Ampliamento parcheggio scambiatore) si è proceduto alla ripianificazione dell'ambito al fine di garantire l'opera pubblica a fronte di una revisione delle distribuzioni degli usi, fermo restando il dimensionamento che resta confermato in leggera riduzione. Previo accordo fra le sole parti private vi è stata una redistribuzione anche degli oneri a carico degli stessi, fermo restando l'obiettivo pubblico dell'Accordo.</p>
	S14a/b LIDO ADRIANO NORD - SUD	<p>I tavoli di concertazione sono stati attivati con lo scopo di confermare i contenuti dell'accordo di secondo livello stipulato pochi giorni prima della decadenza del primo POC e nell'ambito del quale il principale soggetto attuatore ha ceduto al Comune l'area di 7.5 ettari destinata ad ospitare il polo scolastico di Lido Adriano. Non essendo stato possibile per gli attuatori presentare il PUA nell'ambito del primo POC si è proceduto a mettere a punto una nuova scheda per l'inserimento a secondo POC nel rispetto delle previsioni del PSC. In tale scheda gli obiettivi pubblici dell'accordo sono stati tutti confermati (cessione area per polo scolastico, finanziamento intervento di riqualificazione Piazza Vivaldi, riqualificazione ambientale aree a sud del comparto) e sono stati individuati, in alcuni casi, modalità attuative diversificate al fine di facilitare il raggiungimento dell'obiettivo.</p>
	S15 LIDO DI DANTE – TRASF. CAMPEGGIO	<p>Durante i tavoli di concertazione si è provveduto a mettere a punto esclusivamente il testo di un accordo che, in previsione della imminente emanazione della nuova legge urbanistica regionale, consentisse, nel periodo di validità del 2° POC, l'attuazione delle previsioni che la scheda di 1° POC destinava ai POC successivi al primo. Ciò al fine di non compromettere il raggiungimento pieno degli obiettivi di interesse pubblico. Non è stata prodotta una nuova scheda in quanto i contenuti della scheda di 1° POC (a cui si rimanda) sono confermati.</p> <p>Obiettivi pubblici: 1. Cessione aree</p>
	S16 LIDO DI CLASSE – STRADA USI URBANI	<p>Durante i tavoli di concertazione si è provveduto a mettere a punto esclusivamente il testo di un accordo che, in previsione della imminente emanazione della nuova legge urbanistica regionale, consentisse, nel periodo di validità del 2° POC, l'attuazione delle previsioni che la scheda di 1° POC destinava ai POC successivi al primo. Ciò al fine di non compromettere il raggiungimento pieno degli obiettivi di interesse pubblico. Non è stata prodotta una nuova scheda in quanto i contenuti della scheda di 1° POC (a cui si rimanda) sono confermati.</p> <p>Obiettivi pubblici: 1. Riqualificazione Viale Vespucci per € 1.450.000; 2. Cessione aree di riqualificazione ambientale</p>
	S17a/b LIDO DI SAVIO NORD - SUD	<p>Durante i tavoli di concertazione si è provveduto a mettere a punto esclusivamente il testo di un</p>

		<p>accordo che, in previsione della imminente emanazione della nuova legge urbanistica regionale, consentisse, nel periodo di validità del 2° POC, l'attuazione delle previsioni che la scheda di 1° POC destinava ai POC successivi al primo. Ciò al fine di non compromettere il raggiungimento pieno degli obiettivi di interesse pubblico. Non è stata prodotta una nuova scheda in quanto i contenuti della scheda di 1° POC (a cui si rimanda) sono confermati.</p> <p>Obiettivi pubblici: 1. Realizzazione nuovi impianti sportivi su area 64'000 mq; 2. Parco agricolo del Savio; 3. Viabilità di circuitazione a Nord; 4. Cessione area pineta per 31'604 mq.</p>
	FORESE	
	S18a/b S.ALBERTO – SERVIZI AL PARCO – IMPIANTI SPORTIVI	<p style="text-align: center;">L'ambito non sarà attivabile nel 2° POC</p> <p>Ai tavoli di concertazione, verificato che non era sostenibile l'operazione da parte delle piccole proprietà private e che non c'era la possibilità di avere un capofila che sostenesse l'operazione, è stato chiesto, di intesa fra le proprietà, di NON essere inseriti nel 2°POC.</p> <p>L'interesse per le opere pubbliche previste dall'art. 18 (1. Realizzare il nuovo impianto sportivo per € 310.000; 2. Cessione aree per nuovi impianti sportivi; 3. Cessione di aree a completamento degli impianti sportivi; 4. Cessione di aree per riqualificazione Parco fluviale per circa m² 8600) si è inteso confermato solo per la cessione delle aree per riqualificazione del Parco Fluviale che si intende parzialmente ottenere con una variante al RUE prodotta dalla non attivazione della scheda di POC. Per quanto riguarda gli impianti sportivi si ritiene sovradimensionato lo spostamento e totale rifacimento in ampliamento dell'impianto esistente che, allo stato attuale e considerate le esigenze della località, si ritiene già funzionale e sufficiente.</p>
	S19 SAVARNA – IMPIANTI SPORTIVI	<p style="text-align: center;">L'ambito non sarà attivabile nel 2° POC</p> <p>Ai tavoli di concertazione, rilevato che era stato chiesto di ridimensionare la rilevanza dell'intervento e dei relativi conseguenti oneri, era stata portata una proposta degli uffici finalizzata ad un obiettivo di ritorno pubblico che non prevedesse l'ampliamento dell'impianto sportivo ma la sola cessione del campo di allenamento già esistente e la risoluzione del problema accessibilità e parcheggi all'impianto esistente. Purtroppo una delle proprietà, centrale e strategica, ha dichiarato di non accettare e di non voler entrare nel 2°POC, vanificando di fatto tutta l'operazione.</p> <p>L'interesse per le opere pubbliche previste dall'art. 18 (1. Realizzazione nuovi impianti sportivi in ampliamento a quelli esistenti per un importo di € 210.000; 2. Realizzazione di viabilità di collegamento tra la nuova area sportiva e la via Savarna; 3. Cessione aree per ampliamento impianti sportivi) si era confermato solo per quanto più sopra riportato.</p>
	S20 MEZZANO – IMPIANTI SPORTIVI	<p style="text-align: center;">Tavolo non convocato</p> <p style="text-align: center;">L'ambito (non attivabile nel 1° POC) non sarà attivabile nel 2° POC</p> <p>Sono confermate le criticità che hanno portato al non inserimento nel primo POC (criticità idrauliche e legate alla viabilità in assenza della realizzazione della prevista variante alla SS16) inoltre si è ritenuta ad oggi superata la strategicità degli obiettivi pubblici.</p> <p>Obiettivi pubblici: Cessione aree per impianti sportivi + adeguamento della viabilità di accesso (SP96) e della S.S.16</p>
	S21 PIANGIPANE – IMPIANTI SPORTIVI	<p style="text-align: center;">Tavolo non convocato</p> <p style="text-align: center;">L'ambito (non attivabile nel 1° POC) non sarà attivabile nel 2° POC</p> <p>Sono confermate le criticità che hanno portato al non inserimento nel primo POC (criticità idrauliche e rilevanti potenzialità edificatorie pregresse non attuate) inoltre si è ritenuta ad oggi superata la strategicità degli obiettivi pubblici.</p> <p>Obiettivi pubblici: Cessione aree per impianti sportivi (m² 15000) + opere a carico dei privati per € 130.000 + realizzazione viabilità di circuitazione c/o comparto e rotonda.</p>

<p>S22 S.MICHELE - ZONA PRODUTTIVA E VIABILITA'</p>	<p style="text-align: center;">L'ambito non sarà attivabile nel 2° POC</p> <p>Ai tavoli di concertazione è stato chiesto da una parte dei proprietari, che rappresentano le attività ad oggi insediate, di NON essere inseriti nel 2°POC, mentre i restanti hanno manifestato l'intenzione di proseguire. Le elevate criticità che questo comparto si troverebbe ad affrontare e soprattutto la mancanza di strategicità delle opere previste legate in parte al passaggio dell'E55 ad oggi non ancora definito ha portato a sostenere che tale comparto NON dovesse essere inserito nel 2°POC.</p> <p>Obiettivi pubblici: 1. Realizzazione viabilità Nord/Sud e cessione aree; 2. Realizzazione connessione con raccordo autostrada; 3. Realizzazione sottopasso; 4. Realizzazione viabilità; 5. Cessione area ; 6. € 1.850.000 per rimborso di opere quali bypass dell'acquedotto e sistema fognario (criticità per altri ambiti di SVILUPPO previsti dal PTCP)</p>
<p>S23 FOSSO GHIAIA – VIABILITA'</p>	<p>Durante i tavoli di concertazione si è provveduto a mettere a punto esclusivamente il testo di un accordo che, in previsione della imminente emanazione della nuova legge urbanistica regionale, consentisse, nel periodo di validità del 2° POC, l'attuazione delle previsioni che la scheda di 1° POC destinava ai POC successivi al primo. Ciò al fine di non compromettere il raggiungimento pieno degli obiettivi di interesse pubblico. Non è stata prodotta una nuova scheda in quanto i contenuti della scheda di 1° POC (a cui si rimanda) sono confermati.</p> <p>Obiettivi pubblici: 1. Cessione e realizzazione viabilità di circuitazione</p>
<p>S24 PILASTRO – RICONVERSIONE AREA PRODUTTIVA</p>	<p style="text-align: center;">L'ambito non sarà attivabile nel 2° POC</p> <p>Ai tavoli di concertazione, verificato che non era sostenibile l'operazione da parte delle piccole proprietà private e che non c'era la possibilità di avere un capofila che sostenesse l'operazione, è stato chiesto, di intesa fra le proprietà, di NON essere inseriti nel 2°POC.</p> <p>Obiettivi pubblici: 1. Realizzazione della viabilità di circuitazione</p>
<p>S25 S.STEFANO/CARRAIE – PARCO URBANO</p>	<p style="text-align: center;">L'ambito non sarà attivabile nel 2° POC</p> <p>Non sono stati convocati tavoli di concertazione in quanto la proprietà ha comunicato tramite raccomandata di NON voler essere inserita nel 2°POC.</p> <p>Obiettivi pubblici: 1. Realizzazione e cessione Parco Pubblico per m² 35.000; 2. Realizzazione viabilità di circuitazione</p>
<p>S26 S.PIETRO IN CAMPIANO – ZONA PRODUTTIVA</p>	<p style="text-align: center;">L'ambito non sarà attivabile nel 2° POC</p> <p>Al tavolo di concertazione, la proprietà privata ha chiesto di NON essere inserita nel 2°POC.</p> <p>Obiettivi pubblici: 1. Realizzazione della fognatura nera comprensiva della nuova stazione di sollevamento ed eventualmente parziale tombamento dello Scolo consorziale Marana</p>
<p>S27 E45 POLO TECNOLOGICO</p>	<p style="text-align: center;">Tavolo non convocato</p> <p style="text-align: center;">L'ambito (non attivabile nel 1° POC) non sarà attivabile nel 2° POC</p> <p>Sono confermate le criticità che hanno portato al non inserimento nel primo POC (oltre alla manifestata volontà della proprietà a non essere inserita, successivamente mai ritrattata, si confermano le criticità legate alle reti tecnologiche e all'accessibilità) inoltre si è ritenuta ad oggi superata la strategicità degli obiettivi pubblici.</p> <p>Obiettivi pubblici: Adeguamento viabilità e svincoli (innesto Dismano – Standiana)</p>
<p>S28 S.PIETRO IN VINCOLI – ZONA PRODUTTIVA – VIABILITA'</p>	<p style="text-align: center;">Tavolo non convocato</p> <p style="text-align: center;">L'ambito (non attivabile nel 1° POC) non sarà attivabile nel 2° POC</p> <p>Sono confermate le criticità che hanno portato al non inserimento nel primo POC legate sostanzialmente alla non volontà a procedere da parte di una delle proprietà interessate inoltre si è ritenuta ad oggi superata la strategicità degli obiettivi pubblici.</p> <p>Obiettivi pubblici: Adeguamento viabilità e svincoli</p>