



COMUNE DI RAVENNA  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

SEDUTA DEL : 16/10/2017

inizio seduta ore: 15:00

**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
<b>M. TURCHETTI</b>		14:45	17:10
<b>A. ANCISI</b>		15:00	17:10
<b>L. MARGOTTI</b>		14:39	17:10
<b>M. DISTASO</b>		14:30	17:10
<b>G. MINGOZZI</b>		15:00	17:10
<b>D. PERINI</b>		14:40	17:10
<b>M. MAIOLINI</b>		14:55	17:10
<b>S. GARDIN</b>		/	/
<b>A. ANCARANI</b>		15:14	17:10
<b>V. VERLICCHI</b>		/	/
<b>M. MANZOLI</b>		14:35	17:10
<b>M. ALBERGHINI</b>		/	/
<b>MARIELLA MANTOVANI</b>		/	/

**PRESENTI PER L'UFFICIO:** Arch. F. Proni

**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 sinistra per RA, Geom. D. Bartolini per lista per RA, Geom. R. Magri per PRI,

**Ordine del Giorno della seduta:**

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. **Secondo POC:**
  1. illustrazione delle rielaborazione inerenti: caserma Dante Alighieri e obiettivo di località di Sant'Alberto;
  2. illustrazioni esiti inerenti la conferenza di servizi che si concluderà il 12/10/2017
  3. votazione bozza del 2° POC elaborato con i contributi della CCAT nelle sedute di lavoro svolte sin ora;
3. Varie ed eventuali

Approvato in data: 12/02/2018

La Segretaria  
Arch. R. Bendazzi

Il Presidente  
Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **15:00**

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.

Il presidente concede la parola in apertura della commissione alla Sig.ra M. Giusti per una comunicazione, non essendo nominata da nessun gruppo quale esperta.

**Giusti:** ho recuperato dall'università dell'Illinois questo documento che risale al 1830 di una società istituita per compiere degli scavi (quando fu scavato il canale Candiano). Loro fanno un preciso riferimento alla corazza di Teodorico (sapete tutti che erano finimenti per cavalli) si parla degli scavi, però c'è un inciso su port'Aurea dove si fa un chiaro riferimento all'anfiteatro e ne dà le esatte indicazioni: *"A quella parte traete co vostri attrezzi o cavori assai facilmente ci farete la consillazione di trovare pure le reliquie dell'anfiteatro e sembra indubitato che in lontano di San Vitale si elevasse il teatro di Caio Cesare poiché in Ravenna oltre la Port'Aurea stettero altri romani edifizii"*

Cioè si fa riferimento a Port'Aurea, al decumano Massimo (che arriva fino in via Salara al ponte di Augusto) e da l'esatta indicazione. Nel 1830 loro speravo con questo gruppo di riuscire finalmente a portare alla luce l'anfiteatro, cosa che non fecero.

Dice che l'anfiteatro è locato fra la Port'Aurea, la chiesa di Sant'Andrea e da posizioni ben circoscritte. Io ho recuperato questo documento ed è mia intenzione farne donazione alla biblioteca Classense affinché sia consultabile da tutti, ne darò anche una copia ai signori qui presenti.

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

Non ci sono verbali delle sedute precedenti da approvare

**Punto 2.1.1 dell'ordine del giorno: Secondo POC:** illustrazione delle rielaborazione inerenti: caserma Dante Alighieri e obiettivo di località di Sant'Alberto.

Il Presidente lascia la parola all'Arch. Proni per l'illustrazione delle rielaborazioni

**Proni** inizia illustrando la proposta relativa alla Caserma Dante Alighieri suddivisa in due sub comparti così come illustrata a video ed allegata al presente verbale. Precisa che obiettivi ed usi non sono stati suddivisi, mentre lo sono state le superfici (si veda scheda allegata).

Rilegge anche le criticità, poi precisa che è stato aggiunto un nuovo punto relativo alle possibilità di attuazione (si veda scheda allegata).

Il Presidente sentita l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai commissari.

**Calistri:** la nuova scheda per come illustrata a seguito dell'emendamento, è sicuramente un passo avanti verso la nostra idea, ringrazio gli uffici per aver interpretato al meglio quanto da noi richiesto. Le indicazioni riportate fanno fare un passo importante verso il traguardo dell'istituzione del parco archeologico. Io sono molto soddisfatto.

Chiedo però in merito alla richiesta che avevamo fatto relativamente al limite sugli usi che non vedo sia stata inserita, ne volevo capire la motivazione in merito al non inserimento dal momento che ci pareva non avesse trovato obiezioni. Si chiedeva una superficie max sp1 di 4800mq per non avere un albergo troppo grande.

**Maiolini:** vedo che è stata accolta una delle cose fondamentali, che era il dividere in subcomparti e per questo ringrazio. Chiedo poi in merito alle prescrizioni dove si dice *"Va inoltre mantenuto/riproposto l'elemento caratterizzante, lungo la via Port'Aurea, di isolato-recinto (muro di recinzione) arretrando le nuove costruzioni rispetto il filo strada"* : immagino che queste saranno cose che verranno decise nell'ambito di PUA, ma pensavo che anziché rifare il muro di recinzione della caserma, si potesse trovare una maniera affinché il parco archeologico potesse essere visibile anche da via Port'Aurea o da via Nino Bixio.

Sono soddisfatto che si parli di varie età dalla romana alla medievale, la profondità a cui si dovrà scavare per ritrovare questi reperti penso che verrà definita nella carta archeologica quando verrà approvata, giusto?

**Proni:** volevo capire bene la modifica che ci deve essere sfuggita dei 4800 mq, avevate chiesto di limitare il ricettivo? Comunque limitare le dimensioni di un ricettivo non è mai una buona cosa, perché hanno le loro regole di mercato e limitare mi sembra togliere opportunità per un domani. Non ci sembra adeguata una limitazione, anzi dovrebbe esserci piuttosto un minimo che un massimo.

**Ancisi:** il massimo è dato dalla volumetria.

**Del Conte:** quando si propose la scheda con la prerogativa parco archeologico siamo stati molto fermi su quelli che erano gli usi (alberghiero o interesse pubblico).

Ma in generale in tutte le schede si è sempre cercato di mettere il minor numero di vincoli, per cui oggi limitare un progetto del quale ancora non si ha contezza forse non è il caso.

C'è da considerare sempre la capacità di riserva delle casermette da utilizzare solo nel caso in cui sotto non ci sia nulla.

**Perini:** l'ultima volta si era detto che quella parte rimaneva di proprietà pubblica (sub 2) io avevo capito che restava senza costruzioni, anche perché lo spazio edificato a fianco è già molto grande ed è difficile trovare un investitore. Io non sono d'accordo e sono d'accordo con cambierà.

**Il presidente fa presente a Perini che cambierà ha appena palesato la sua approvazione alle modifiche proposte.**

**Perini:** io sono contrario a costruire lì!

**Proni:** preciso che la quota di riserva (quella del sub 2, 6670mq corrispondenti agli edifici da demolire) è chiamata così perché utilizzabile *"esclusivamente qualora i sondaggi e gli scavi archeologici ne dimostrino la compatibilità con le potenzialità archeologiche eventualmente esistenti."*

**Maiolini:** noi nella nostra proposta avevamo chiesto di togliere i 6.670 mq, poi ci è stato detto che non si tolgono, ma si lasciano di riserva se negli scavi non si trova niente, quindi ci accontentiamo contando sul fatto di riuscire a fare il parco archeologico. Non abbiamo fatto marcia indietro contiamo su questa cosa.

**Perini:** l'esperienza di questa città mi insegna.... quindi qualche perplessità ce l'ho sul fatto che poi non si faccia, non mi riferisco a questa amministrazione.

**Del Conte:** mettere parco archeologico, vuol dire che ci va un vincolo preordinato all'esproprio senza essere certi che ci sia davvero qualcosa di valenza archeologica. Siamo stati i primi a voler mettere come possibilità il Parco Archeologico che non era previsto dalla scheda precedente, ma mettere un vincolo preordinato all'esproprio significa che tra cinque anni siamo obbligato ad acquisirlo senza sapere cosa c'è!

Oggi con questa scheda vogliamo costruire un possibile sviluppo con una visione unitaria.

**Ancisi:** vorrei sapere se la signora Giusti è d'accordo?

**Turchetti:** questo dibattito non riguarda esclusivamente questo contesto, ma temi urbanistici, credo che con questa scheda abbiamo tutelato l'area nel modo migliore, il resto dipende da altri enti, Soprintendenza in primis, ma soprattutto dalla proprietà attuale.

**Proni:** rispondo alla richiesta in merito alla prescrizione: *"Va inoltre mantenuto/riproposto l'elemento caratterizzante, lungo la via Port'Aurea, di isolato-recinto"*, essa deriva dalla soprintendenza, che considera la configurazione dell'isolato assodata.

Se devono esserci delle costruzioni manteniamo l'isolato recinto, se invece diventasse un parco archeologico una recinzione deve esserci, tanto vale resti quello che ormai è nella memoria. In ogni caso comunque la soprintendenza si dovrà esprimere e avremo tempo per riparlarne.

**Ancisi** siccome per ora un ostacolo ai nostri obiettivi è la proprietà (non del comune), si può aggiungere nella scheda qualcosa tipo *con riserva di approfondimento nel caso diventasse di proprietà comunale? Approfondire il contenuto di questi obiettivi qualora la proprietà diventasse del comune di Ravenna*

**Proni:** un accenno c'è già *"PUA o progetto pubblico"*

Quando facemmo la variante di valorizzazione del primo POC, sulla base di una legge per la quale il Ministero della difesa voleva alienare diverse caserme, che diceva che i comuni che collaboravano per la valorizzazione attraverso le opportune modifiche urbanistiche avrebbero avuto poi una quota (percentuale) nel caso di alienazione, facemmo infatti quella variante appunto per andare incontro a queste necessità di alienazione a bando.

**Ancisi:** Io propenderei per il progetto pubblico, più che il PUA, che non vuol dire che costruisce il comune, ci sono tanti modi per coinvolgere i privati (progetto financing), ma una definizione più puntuale degli obiettivi credo possa essere meglio definita col progetto pubblico più che con il PUA.

**Del Conte:** la scheda, come ho già detto, è stata condivisa col demanio. Ad oggi non è ancora definito se la caserma sarà o meno sdemanializzata, quindi per ora, la scheda ha molte cose innovative e non preclude nulla, credo inoltre che così ci sia anche una buona flessibilità. Poi se sarà necessario si farà una variante in direzione diversa e ne riparleremo.

Il Presidente lascia la parola all'arch. Proni per l'illustrazione dell'obiettivo di località di Sant'Alberto come modificato.

Proni rilegge l'obiettivo con le modifiche evidenziate:

*"Al fine della riqualificazione della fascia fluviale è consentito, in ambito di RUE, il solo trasferimento della SC (dei tre capannoni esistenti decurtata di 500mq), 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 e dell'ufficio per usi pubblici con eventuale bonifica del sito, 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"*

**si evidenzia il refuso da correggere:** *e dell'edificio per usi pubblici*

Questo è quanto modificato in relazione alla tabella inerente le valorizzazioni e gli impegni a carico del realizzante (vedi tabelle allegate al verbale)

**Ancisi:** fermo restando il mio dissenso sui contenuti politici dell'operazione. Io ritengo non possono essere messi sullo stesso piano le operazioni pubbliche e quelle private. Io ritengo non possono essere messe sullo stesso piano: una proprietà di un'area che non ha mercato (di cui non se ne farebbero niente e che ha solo dei costi di tassazione e di manutenzione a tempo indefinito) concedendogli la possibilità di valorizzare questo patrimonio in maniera produttiva; rispetto ai fini dell'interesse prioritario della località.

Edifici in cui svolgere attività istituzionali o sociali ci sono comunque, la sede della pro loco non deve essere un problema del comune (che produce inoltre costi di gestione). Il massimo obiettivo che potrebbe interessare il pubblico è la bonifica dell'area e la messa a verde.

Premesso questo e limitandomi alla verifica dell'equilibrio formale tra interesse pubblico e privato, mi pare che i conti un po' tornino, slavo che si pone un approfondimento, in quanto va commisurato alle potenzialità di mercato, 8 €/mq se lo vendi, ma se il mercato è fermo gli fai un regalo!

Rimanendo nell'ambito di questo modo di operare, 53.760€ va chiarito a quale sistemazione di terreno si riferiscono, la livellazione in senso stretto è il complesso delle operazioni topografiche atte a determinare dislivello fa punti, oppure l'altitudine di punti rispetto alla superficie di riferimento identificabile con livello medio del mare. Livellazione non è da confondere con il livellamento, che comunque generalmente riferito a terreni agricoli e quindi non appropriato alla fattispecie visto, che l'area sembra già essere con giacitura orizzontale e non si capisce come si debba liberare. Forse l'ufficio quantificando la spesa in questo modo intende riferirsi ad una bonifica delle varie pavimentazione del piazzale esistenti (battuto di cemento stabilizzato eccetera eccetera) ed un loro ripristino ad uno stato comunque non descritto? Perché se non è così non sembra congruo. Allora va detto cosa si intende per sistemazione del terreno per quel valore.

**Magri:** io parlo solo dal punto di vista tecnico di quantificazione dei valori. Nel valore complessivo del comparto, al di là delle demolizioni che possono essere coerenti, così come lo è anche il valore del terreno, il valore della costruzione del fabbricato per servizi e attività pubbliche è la metà di quello che ci vuole oggi per realizzare un fabbricato di questo genere.

Sistemazione del terreno a 3€ riguarda la sola livellazione, una volta che hai demolito (anche le fondazioni) non fai altro che fare un pareggiamento del terreno.

Secondo me i 659.00€ sarebbero da raddoppiare!

Volevo chiedere i 200€/mq sono il plus valore delle aree del trasferimento?

Qual'è un area che può ospitare oltre i 3.000mq?

**Turchetti:** faccio notare che qui si parla anche dell'eventuale bonifica, ovviamente dovuta, ma che andrebbe ad incidere sulla cifra finale.

Aggiungo: abbiamo evocato una valutazione più scientifica nella decisione per questa scheda, abbiamo chiesto che l'estimo entrasse più scientificamente nel contesto, questo è stato fatto. Forse l'estimo non sarà una scienza esattissima però a questo punto ci dobbiamo fidare dei numeri che risultano, non possiamo continuamente metterli in discussione. Credo che le variabili siano ancora tantissime, e tutte a sfavore di chi deve fare l'intervento, detto questo mi pare che i numeri siano chiari e l'interesse pubblico mi pare tutelato ora resta sperare che qualcuno lo faccia.

**Ancisi** sulla Caserma io prendo atto del passo in avanti nel senso della valorizzazione del patrimonio archeologico esistente. Mantengo riserva sul fatto che questo debba avvenire su procedura pubblica e non PUA privato, per una migliore definizione degli obiettivi.

Sul obiettivo di Sant'Alberto: prescindendo dal giudizio politico sull'operazione. Per quanto riguarda la valorizzazione tecnica dell'equilibrio tra interesse pubblico e interesse privato, ne prendo atto, fermo restando che a mio parere con livellazione del terreno deve intendersi anche la bonifica delle pavimentazioni dei piazzali esistenti e il loro ripristino allo stato antecedente.

**Del Conte:** è già previsto.

**Ancisi:** ne prendo atto. Ma vorrei fosse messo a verbale questa specificazione che fin ora non avevo trovato.

**Punto 2.1.2 dell'ordine del giorno:** illustrazioni esiti inerenti la conferenza di servizi che si concluderà il 12/10/2017

Il Presidente lascia la parola all'Arch. Proni per l'illustrazione degli esiti della CDS.

**Proni** illustra gli esiti secondo una presentazione proiettata a video ed allegata al presente verbale. Sulla base di tutti i pareri illustrati si sono già fatte alcune modifiche che Proni illustra proiettate a video ed allegate al presente verbale. Altre modifiche richieste verranno poi elaborate in sede di VALSAT e di osservazioni.

**Ancisi:** se noi approviamo questo, approviamo che l'opera delle circuitazione di Porto Fuori sia un opera strategica e prioritaria, per me invece è rovinosa! E i cittadini cosa dicono? Poi immagino che le prescrizioni che arriveranno le dovremmo vedere prima di votare. Dovranno essere fatti anche tutti i passaggi istituzionali CQAP e consigli territoriali (CT).

Vedo quello che ha scritto la CQAP sul PUA logistica 1, non è mica cosa da poco, va bhé che il PUA non interessano più il CC, ma.... non possiamo andare avanti con POC senza sapere cosa ha detto la CQAP.

Non è che adesso dobbiamo chiudere così a marce forzate, il 26 sarà l'ultimo giorno di cui se ne parlerà? Dobbiamo rivedere le cronologie!!

**Del Conte:** nel definire le tempistiche siamo chiamati tutti ad un atto di responsabilità. Ci stiamo lavorando serratamente da diversi mesi. Nel momento in cui verrà adottata la nuova LR, per noi diventerà impossibile adottare questo strumento, strumento che ricordo ha portato una grandissima riduzione rispetto al precedente POC valutata dalla Valsat nel 40% in meno della superficie territoriale. In questo modo creiamo le condizioni per non lasciare un vuoto pianificatorio per coprire il periodo in cui si avvierà la pianificazione dei nuovi strumenti previsti dalla legge.

Siamo entrati nel dettaglio in tutti i comparti andando a reinserire tutte quelle schede che rispetto alle linee di indirizzo davano una risposta a quelli che erano gli obiettivi che ci eravamo posti.

Da qui all'adozione in consiglio abbiamo un'altra commissione dove volevamo presentare a titolo informativo Valsat e microzonazione sismica, per le quali non è prevista una votazione. Il parere della CQAP dovrebbe arrivare lunedì prossimo quindi ci sarà il modo di vederlo prima di arrivare in consiglio ed ognuno farà le sue riflessioni. Io non sposterei le date della calendarizzazione perché il rischio per la città è di restare senza strumento urbanistico.

Credo che la criticità di non avere oggi il parere della CQAP si possa superare avendo cura di inviarvelo, per vostra conoscenza, non appena arriverà.

**Proni** prosegue illustrando le ultime modifiche inserite nelle NTA derivate dai suggerimenti di ARPAE proiettate a video ed allegata al presente verbale.

**Turchetti:** condivido un po' le preoccupazioni del consigliere Ancisi, ma dobbiamo partire da due preoccupazioni di base che ci devono guidare nel percorso:

- 1) iniziare al più presto possibile il processo di progettazione dei nuovi strumenti urbanistici che verranno stabiliti dalla nuova legge, per dare forma alle linee di indirizzo che l'amministrazione si è data;
- 2) evitare assolutamente di trovarci (in attesa di iniziare percorso dei nuovi strumenti) senza strumento operativo.

Quindi questa adozione è fondamentale.

A me hanno colpito molto le osservazioni di ARPA che trovo molto pertinenti e sulle quali assolutamente riflettere, anche perché dal POC precedente è passata una era geologica. Sappiamo benissimo che gli obiettivi dello sviluppo urbano, edilizio eccetera sono cambiati moltissimo, in base anche gli accordi internazionali e tutto il resto, quindi è evidente che non potevamo averli previsti sei anni fa. Poi vanno assolutamente rivisti con particolare riguardo gli interventi che hanno un carico è un peso notevole, dove non solo le mitigazioni, ma soprattutto le opere di compensazione, vanno assolutamente riviste con la massima attenzione. Qui bisogna che l'amministrazione impari ad essere più esigente sulle richieste per se stessa e per la comunità!

Anticipo che Lunedì prossimo faremo una commissione ulteriore di presentazione di Microzonazione Sismica VALSAT e CQAP ed eventualmente ulteriori pareri che perverranno.

**Del Conte:** dobbiamo arrivare all'adozione per garantire lo strumento, poi però si apre il periodo per le osservazioni e la controdeduzione ed avremo tempo per valutare contributi.

I CT sono stati convocati tutti e gli è stato presentato il materiale venerdì scorso, se non riescono ad inviare i pareri entro il 25 ne terremo conto ugualmente per la controdeduzione.

**Ancisi:** io credo che un minimo di attenzione ai pareri tecnici e partecipativi ci debba essere, non si può sbrigare in quattro e quattrotto dicendo che dopo ci sono le osservazioni, non ha senso, sono su due piani diversi. Con le osservazioni si discute di modifiche, però prima di mettersi in condizioni modificare, si cerca di tenere conto di quello che sul piano tecnico e sul piano partecipativo viene dato, è il minimo sindacale.

Non credo che la regione sia in grado di improvvisare una seduta di approvazione della legge urbanistica senza che si riesca a saperlo almeno con 10 giorni di anticipo, insomma il tempo per spostare anche di una settimana io credo ci sia e sia anche rispettoso. Perché l'assemblea dei CT vale come una conferenza stampa, si ascolta e basta. Ogni consiglio territoriale si deve esprimere sul proprio territorio. Tra l'altro per quanto mi risulta Sant'Alberto non è stato ancora convocato. Capisco di farlo nei tempi della nuova legge, ma abbiamo bisogno di più respiro, ho visto convocati i CT per il 23, 24, 25 poi dovranno arrivare i pareri e bisognerà guardarli, aggiungiamo una seduta di commissione e una di consiglio per fare una valutazione di questi pareri anche per rispetto nei loro confronti.

**Del Conte:** la commissione regionale è in anticipo nei tempi del suo lavoro ed è presumibile che la legge venga approvata nei primi giorni di novembre. Ai CT abbiamo detto che per questa volta la proroga non è concedibile e che i pareri possono arrivare entro il 25, poi abbiamo la seduta del 26 per verificarli.

Abbiamo prenotato anche il CC del 31 per eventualmente valutare gli ultimi pareri, ma non possiamo andare oltre, gli sono stati concessi comunque i tempi previsti dal regolamento, non abbiamo fatto appello all'urgenza, se non dovessero arrivare in tempo possiamo solo dire che ne terremo conto comunque.

Rischiare che per una settimana non ci stiamo coi tempi mi preoccupa.

**Proni:** capisco l'importanza dei pareri, ma volevo ricordare che nei piani precedenti andavamo in adozione senza convocare la CDS, non che sia giusto, ma si aggiustava il piano in sede di controdeduzione. Questo per dire che comunque ora si convocano tutti gli enti (avete visto quanti) per capire se nei rilievi che loro fanno c'è qualcosa (tipo vincoli) da inserire che mettere in sede di controdeduzioni non è assolutamente consigliato fare.

Il POC ha una macro zonizzazione di scala a cui i CT fanno fatica ad entrare nel merito specifico. Possono dire che sono o non sono d'accordo, ma comunque per la scala non cambierebbe la progettazione.

Noi li aspetteremo comunque anche se ricordo che i pareri di CT e CQAP sono consuntivi e non vincolanti.

**Ancisi:** per chiudere prendo atto di tutto, ma per conto mio discuterò i pareri che perverranno quando li avrò in mano con le controdeduzioni dell'ufficio. Non come oggi con le figurine!!! ce li date prima.

Se vogliamo mantenere le tempistiche voglio una commissione ultima prima della seduta del 31 che esamini il parere delle circoscrizioni e gli altri che saranno pervenuti, alla luce delle controdeduzioni degli uffici. Mi pare che sia un modo più serio per rispettare queste 200 persone, anche se hanno solo un parere consultivo. Manteniamo ferme le date del CC (ne parliamo poi in conferenza capigruppo) però una seduta di commissione intermedia la dobbiamo avere.

**Il presidente** precisa che la commissione è già stata fissata per lunedì prossimo (la convocazione arriverà a breve) fermo restando la seduta del 26. Nel frattempo arriveranno tutti i pareri dei consigli territoriali, si riserva quindi in caso la possibilità eventuale di riunire la commissione il 30 per valutare gli ultimi pareri che perverranno.

**Perini:** grande rispetto per i CT, è comunque vero che non devono guardare tutto, ma solo le parti di loro competenza.

Come postilla aggiungo che spero che si arrivi presto al cambiamento del regolamento delle CT, in quanto oggi come oggi non è vincolante.

Però io ricordo, quando eravamo in commissione per stabilire il regolamento dei consigli territoriali, non c'era tutto questo entusiasmo da parte di alcuni nei confronti dei consigli territoriali, vorrei lo stesso entusiasmo anche quando se ne parla in altre occasioni.

**Punto 2.1.3 dell'ordine del giorno:** votazione bozza del 2° POC elaborato con i contributi della CCAT nelle sedute di lavoro svolte sin ora;

Il Presidente sentita l'illustrazione degli uffici circa il contenuto delle modifiche richieste dalla CDS e delle schede illustrate, sentiti gli interventi di tutti i Commissari che hanno chiesto la parola e che hanno potuto fare le loro dichiarazioni a verbale, la CCAT è chiamata a votare.

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti con:**

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna	x				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				

Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Lista per Ravenna				x	
Gruppo Cambierà				x	
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia				x	
Gruppo La Pigna					x
Gruppo Ravenna in Comune				x	
Gruppo Alberghini					x
Gruppo art. 1 MDP					x

---

Il Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la seduta alle ore 17:10


**La Segretaria**

R. Bendazzi



**Il Presidente**

M. Turchetti





**Località:** FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
**Tav. POC.3:** 048 Ravenna Sud-ovest  
**Ambito:** CASERMA DANTE ALIGHIERI

CS08

Data ultima modifica: 11/10/2017

2° POC

**Obiettivi:**

Conservazione, tutela e valorizzazione degli edifici di valore architettonico e monumentale e degli edifici di valore storico-artistico, architettonico presenti nell'area.  
 Valorizzazione e messa in rilievo della cinta muraria storica della città.  
 Tutela archeologica (parco archeologico).  
 Riqualificazione per usi ricettivi e servizi alla Città Storica.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art.II.2.3 del RUE 5  
 Strutture ricettive alberghiere (T1), servizi pubblici o di uso pubblico (Spu), verde pubblico, parcheggi di uso pubblico (Sm4), Parco archeologico.

**Superfici/quantità/indici:****SUB 1**

SC esistente: edifici di valore architettonico e monumentale CSM (cfr.art.VIII.2.4 del RUE 5) + edifici di valore storico-artistico, architettonico CSA (cfr.art.VIII.2.5 del RUE 5) con possibile aumento di SC interna compatibilmente con le caratteristiche architettoniche.

**SUB 2**

SC 6.670 mq. di riserva (corrispondenti agli edifici da demolire), attuabili, in toto o in parte, esclusivamente qualora i sondaggi e gli scavi archeologici ne dimostrino la compatibilità con le potenzialità archeologiche eventualmente esistenti.

**Criticità:**

L'area presenta un'alta potenzialità archeologica dovuta: alla presenza nella parte sud-ovest delle mura tardo-antiche, e per la presenza dell'antica strada basolata che da Port'Aurea conduceva al centro della città, si ritiene tuttavia la criticità sia alta per la probabile presenza di strutture insediative che dall'età romana pervengono fino a quella medievale. Sono pertanto obbligatori saggi archeologici preventivi, da parte di personale specializzato.

**Prescrizioni:**

Conservazione dei due principali corpi di fabbrica di più antico impianto prospicienti via N.Bixio e via G.Guidarelli (cfr. art. VIII.2.4 e VIII.2.5 del RUE 5).

Conservazione della costruzione esistente su via Port'Aurea e del muro di cinta posto ad angolo tra via G.Guidarelli e via Port'Aurea per tutta la sua lunghezza, con la riapertura dell'accesso al comparto, ancora evidente tra i due pilastri, il possibile ripristino delle aperture originarie e la possibile riproposizione del preesistente corpo di fabbrica.

Va inoltre mantenuto/riproposto l'elemento caratterizzante, lungo la via Port'Aurea, di isolato-recinto (muro di recinzione) arretrando le nuove costruzioni rispetto il filo strada.

**Qualora compatibile con i sondaggi archeologici:** incremento dell'area da adibire a parco/parcheggio pubblico, attraverso la ricostruzione arretrata della recinzione di confine, per la parte lungo la cinta muraria.

Demolizione degli edifici privi di valore, con possibilità di ricostruzione delle quote definite di riserva per elementi edilizi nuovi uniformandoli ai caratteri prevalenti delle architetture esistenti e conformazione, per dimensioni e morfologia, all'ambiente circostante, evitando soluzioni formali che facciano prevalere superfici trasparenti o superfici ove prevalga il "vuoto" sul "pieno".

Preferibile disposizione ortogonale a via Port'Aurea dei corpi di fabbrica in elevazione ed uso di copertura con tetto a capanna e manto in laterizio tradizionale.

Organizzazione dell'area libera circostante a parco archeologico, giardino e parcheggio alberato di superficie.

**Prescrizioni Ambientali:**

Realizzazione di una fascia di verde pubblico di minimo 20 metri, in adiacenza alle mura storiche, da attrezzare con sistemazioni d'arredo atte a mettere in valore ed in evidenza il complesso longitudinale della cinta muraria della città.



**Località:** FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
**Tav. POC.3:** 048 Ravenna Sud-ovest  
**Ambito:** CASERMA DANTE ALIGHIERI

CS08

Data ultima modifica: 11/10/2017

## 2° POC

**Attuazione:**

E' possibile l'attuazione, previo PUA unico, di entrambi i subcomparti.

E' possibile l'attuazione disgiunta dei due subcomparti .

Il SUB 1 è attuabile previo intervento diretto riferito alla sola riqualificazione/rifunzionalizzazione degli edifici esistenti e delle rispettive aree di pertinenza.

Il SUB 2 è attuabile previo PUA ( o progetto pubblico) preceduto da una campagna di scavi che avrà l'obiettivo di verificare consistenza e localizzazione delle eventuali emergenze archeologiche, sulla base delle cui risultanze saranno stabiliti gli usi compatibili e le eventuali potenzialità edificatorie realizzabili.

Sono sempre ammesse le attività di sondaggio/scavo e ricerca archeologica.

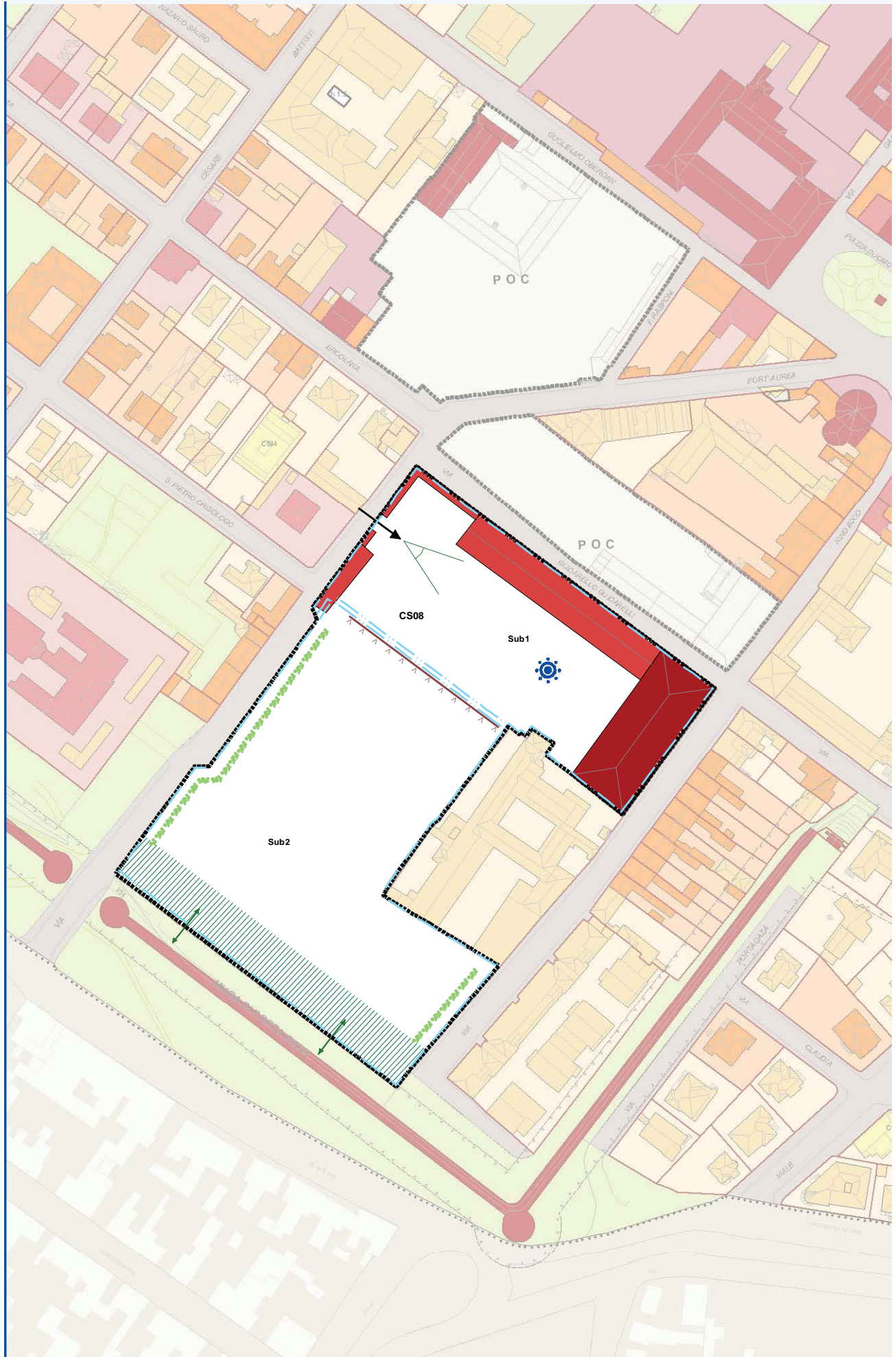
**Allegati:**

Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
Tav. POC.3: 048 Ravenna Sud-ovest  
Ambito: CASERMA DANTE ALIGHIERI

CS08

# 2° POC



del  
del  
del  
del

ADOTTATO Con Delibera di CC n  
PUBBLICATO BUR n  
APPROVATO Con Delibera di CC n  
PUBBLICATO BUR n

B

	012	S.Alberto		4		<p>Al fine della riqualificazione della fascia fluviale è consentito, in ambito di RUE, il solo trasferimento della SC (dei tre capannoni esistenti decurtata di 500mq), 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 e dell'ufficio per usi pubblici con eventuale bonifica del sito, 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 dalla relazione di PSC

Tale verifica è avvenuta sulla base dei seguenti parametri:

<b>VALORIZZAZIONE</b>	<b>Euro/mq</b>	<b>INTERVENTI PUBBLICI</b>	<b>Di S.U.</b>	
<b>VIABILITA'</b>				
CAPOLUOGO residenziale libera	200	Nuova realizzazione	150	euro/mq (larghezza mt. 10,50)
CAPOLUOGO residenza universitaria	50	Adeguamento	75	euro/mq
CAPOLUOGO terziario	100	Riqualificazione assi urbani	75	euro/mq
CAPOLUOGO terziario (ipercoop)	150	Realizzazione percorsi pedonali	50	euro/mq
FRANGIA residenziale libera	150	Rotatoria – realizzazione	300.000	euro
FRANGIA terziario	100	Rotatoria – cessione area	20.020	Euro (=1540 mq x13 euro)
FRANGIA produttivo	50			
<b>VERDE E SPORT</b>				
FORESE residenziale libera	100	Realizzazione Impianti sportivi **	50	euro/mq
FORESE ristrutturazione (da prod. A res.)	30	Realizzazione parco urbano	40	euro/mq
FORESE terziario/ricettivo	50	Rimboschimento /rinaturalizzazione2		euro/mq
FORESE produttivo nuovo	30	** campo calcio +tribuna+spogliatoio+recinzione su una sup. media di 10.000 mq.		
<b>CESSIONE AREE</b>				
LITORALE residenziale libera (Punta Marina, Lido Adriano)	300	Parchi Baronio / Cesarea	30	euro/mq
LITORALE residenziale (Casalborsetti e Lidi sud)	200	Cintura verde	20	euro/mq
LITORALE ricettivo	50	Aree di integrazione alla cintura verde	15	euro/mq
		Aree urbane	13	euro/mq
		Aree per viabilità	13	euro/mq
		capoluogo/frangia/lidi	10	euro/mq
		Verde frangia e centri maggiori	8	euro/mq
		forese	7	euro/mq
		Aree per viabilità e verde	3	euro/mq
		forese Aree archeologiche	20	euro/mq
		Aree agricole marginale		
		Aree servizi punta Marina		
U2 A SCOMPUTO	24	Valore dell'U2 al 2005		

NOTA: In tale Tabella non sono rappresentati i “valori sociali” derivanti anche da particolari dotazioni di Edilizia Residenziale Pubblica e/o di altri servizi e/o usi d’interesse generali, valori non stimabili economicamente (si evidenzia che sono usi che non determinano alcun onere aggiuntivo).

## SANT'ALBERTO – COMPARTO via Nigrisoli di proprietà Valore e Sviluppo

### **A - VALORE complessivo del comparto**

---

1) valore del terreno	mq	17.920	x€	8*	=€	143.360
2) Demolizione della palazzina attualmente utilizzata dalla ProLoco	mq	135	x€	16	=€	2.160
3) demolizione fabbricati						
capannone 1	mq	1.250	x€	16	=€	20.000
capannone 2	mq	1.250	x€	16	=€	20.000
capannone 3	mq	1.250	x€	16	=€	20.000
						60.000
4) costruzione fabbricato per servizi e attività pubbliche	mq	500	x€	800	=€	400.000
5) Sistemazione del terreno	mq	17.920	x€	3	=€	53.760
TOTALE costi					=€	<b>659.300</b>

### **B - VALORIZZAZIONE della Sc da trasferire**

---

$$Sc = (1.250 \times 3) = 3.750 - 500 = 3.250 \text{ mq} \times 200^* \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{650.000}$$

\* Tabella Valorizzazione dalla Relazione PSC

# Conferenza dei Servizi 2°POC

## 1° seduta - 13 settembre 2017 - Presentazione materiali

### **Presenti**

- Carabinieri per la tutela della biodiversità e Parchi
- Capitaneria di Porto
- Provincia di Ravenna
- Sac Arpae Ravenna
- Consorzio di Bonifica Romagna
- Heratech srl
- Arpae Ravenna
- AUSL
- Consorzio di Bonifica Romagna Occidentale
- Ministero della Difesa

### **Assenti**

- Atersir
- Autorità Portuale
- SABAP
- Servizio Area Romagna – Protezione civile
- Servizio Area Reno – Protezione civile
- Parco del delta Po
- Agenzia Demanio direzione generale

## 2° seduta - 12 ottobre 2017 – Conclusiva e raccolta esiti

### **Presenti**

- Capitaneria di Porto
- Provincia di Ravenna
- Sac Arpae Ravenna
- Consorzio di Bonifica Romagna
- Heratech srl
- Arpae Ravenna
- AUSL
- Consorzio di Bonifica Romagna Occidentale

### **Assenti**

- Carabinieri per la tutela della biodiversità e Parchi
- Atersir
- Autorità Portuale
- SABAP
- Servizio Area Romagna – Protezione civile
- Servizio Area Reno – Protezione civile
- Parco del delta Po
- Agenzia Demanio direzione generale
- Ministero della Difesa



# SUNTO ESITI CdS

- **Consorzio di bonifica della Romagna occidentale** ha evidenziato che nella Valsat non si è dato riscontro dei disposti di cui al proprio Regolamento.
- **Capitaneria di Porto**, relativamente alle previsioni del 2° POC non ha rilievi, chiede di essere coinvolta per ogni decisione relativa alle aree limitrofe al Candiano e al porto in generale.
- **ARPAE**, anticipa una serie di osservazioni che saranno riportate nel parere in merito alla integrazione delle norme, delle schede e della Valsat con alcuni elementi di attenzione. Rileva inoltre alcune modifiche che sono da apportare alla Zonizzazione acustica.
- **AUSL**, non pone ulteriori osservazioni, condivide le considerazioni sulla Valsat già evidenziate da ARPAE e ARPAE SAC.



# SUNTO ESITI CdS

- **Provincia di Ravenna** anticipa alcune precisazioni che inserirà nel parere e dichiara di non avere osservazioni nè appunti in merito agli elaborati della microzonazione sismica, che risulta molto corposa ed esauriente.
- **Consorzio di Bonifica della Romagna**, anticipa che il parere evidenzierà la situazione idraulica critica delle zone più a Sud del territorio comunale e valuterà in conseguenza se le criticità riportate nelle schede sono esaustive.
- **HERA** comunica che invierà una relazione allegata al parere che conterrà le criticità e gli interventi necessari alla loro risoluzione di fatto già anticipate in sede di lavoro svolto contestualmente alla redazione del POC.

**PARERE** del 12 settembre 2017  
**AGENZIA DEL DEMANIO**

Dovrà essere valutata la futura disciplina urbanistica dei beni pubblici insistenti sul territorio comunale la cui valorizzazione è obiettivo primario del Programma unitario di valorizzazione territoriale (PUVaT) sottoscritto in data 30 maggio 2017 tra Comune, Provincia e Agenzia del Demanio, del quale potrebbe essere opportuno convocare il relativo primo Tavolo Tecnico Operativo.

**PARERE** del 12 ottobre 2017

## **RAGGRUPPAMENTO CARABINIERI BIODIVERSITA'**

- Da interpellare nelle fasi attuative
- Si chiedono delucidazioni in merito al risanamento ambientale della pineta costiera e sua cessione gratuita a soggetto pubblico (CoS12 Casalborsetti - Golf)
- Evidenzia che non pare essere sostenibile qualsiasi irrigidimento del tessuto territoriale limitrofo alle Riserve Naturali costiere nel caso la linea costiera risulti sottoposta a forte erosione

**PARERE** del 12 ottobre 2017  
**PARCO DEL DELTA DEL PO**

Parere favorevole di conformità in quanto coerente con le linee di indirizzo e le direttive del Piano Territoriale del Parco Regionale del Delta del Po.

In ordine alla Valutazione di incidenza Ambientale, si valuta per quanto di competenza che le previsioni del 2° POC sono compatibili con il mantenimento in corretto stato di conservazione degli Habitat e delle specie rilevate nei SIC e ZPS.

# **PARERE** del 12 ottobre 2017

## **ARPAE SAC**

E' in forma di contributo, si pronuncerà a seguito dei pareri enti competenti e integrazione materiale.

- La relazione di Valsat andrà integrata con monitoraggio 1°POC ed eventuali opere di mitigazione/compensazione che si rendano necessarie per sostenibilità del piano
- Suggestimenti e integrazioni per schede
- Motivare per CoS10 e per eventuali altri ambiti, le conseguenze in merito al completamento degli ambiti correlati attivati

### 4.3 Previsioni di PSC inserite nel 2° e loro motivazioni, caratteri, obiettivi e indirizzi progettuali

(...)

#### **Città storica**

(...)

**Santo Stefano Degli Ulivi;** il PSC non lo prevede tra gli ambiti oggetto di POC, il 1° POC tuttavia lo disciplinava con una specifica scheda d'ambito, contestualmente il RUE prevedeva anche un obiettivo di località. Al fine di eliminare questa sovrapposizione, semplificarne l'attuazione e renderla più coerente agli indirizzi di PSC, la riqualificazione del comparto è stata demandata alla disciplina di RUE ed è soggetta a progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. III.1.2 delle NTA del RUE.

**Largo Firenze;** il PSC lo prevede fra gli ambiti soggetti a POC in quanto individua un comparto molto vasto, comparto che già nel 1° POC era stato ridotto notevolmente, non ravvisando più la necessità di un riordino unitario, comprendendo al suo interno solo lo spazio pubblico della piazza/parcheggio e la prevista ricostruzione del fronte di via Guaccimanni. Col 2° POC si è ritenuto di non riproporre la ricostruzione del fronte confermando esclusivamente la riqualificazione di tutto lo spazio pubblico, non giustificandosi quindi più il ricorso all'attuazione indiretta previo POC, la riqualificazione è stata demandata alla disciplina di RUE.

(...)

#### **Ambiti a programmazione unitaria e concertata**

Sono stati inseriti nel 2° POC gli Accordi con i privati, di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., selezionati a seguito della positiva conclusione dei tavoli di concertazione convocati per tutti i comparti inseriti nel 1° POC e finalizzati a verificare la sussistenza dell'interesse da parte dei privati a dare attuazione all'Accordo, le eventuali esigenze-proposte di ripianificazione, in conformità al PSC, nonché le condizioni di fattibilità economica e di attuabilità entro i termini di validità del nuovo POC .

Per i comparti attivati con il 1° POC che prevedevano una attuazione estesa a Piani Operativi successivi al primo, gli accordi di II livello inseriti nel presente POC regolano la prosecuzione della fase attuativa avviata col 1° POC e il completamento degli stessi (CoS01, CoS02, CoS05, CoS09, CoS11, CoS12, CoS15, CoS16, CoS17, CoS23).

Non sono inseriti nel presente POC, in quanto già attuati con il 1° POC, i comparti CoS04 e CoS08.

La mancata conferma dell'interesse pubblico o l'assenza della necessaria disponibilità della parte privata, hanno determinato l'esclusione dal presente POC degli accordi relativi ai comparti CoS06, CoS10, CoS18, CoS19, CoS22, CoS24, CoS25 e CoS26.

In particolare, in base all'esito dei tavoli di concertazione, è emersa l'indisponibilità della parte privata ad attuare il comparto CoS10 nel rispetto della scheda di primo POC e dello studio di fattibilità nel frattempo approvato dall'A.C., unica modalità che dava attuazione agli obiettivi di PSC (realizzazione della circuitazione e soluzione dei problemi della viabilità esistente). Pertanto l'Amministrazione non si trova attualmente nelle condizioni giuridiche tali da obbligare i suddetti privati all'attuazione dell'ormai decaduto accordo di 1° POC ne', tanto meno, di bloccare l'iter approvativo del comparto CoS9, legittimamente portato avanti dai relativi soggetti attuatori nell'ambito di validità del 1° POC. La conferma della strategicità dell'interesse pubblico sull'opera di circuitazione, dichiarata dagli organi consiliari con l'adozione del presente 2° POC, lascia intatta e riconferma la possibilità che sia l'Amministrazione Comunale a realizzare in modo diretto la porzione di circuitazione di competenza del CoS10, in aggiunta all'opera di attraversamento della S.S. 67 già di propria competenza, in prosecuzione del tronco di competenza del comparto CoS9. Si segnala peraltro che il comparto CoS9 non è ancora arrivato alla approvazione del PUA e nemmeno alla conseguente stipula della convenzione urbanistica. Qualora tale ultimo evento non si verificasse il suddetto comparto decadrà e l'Amministrazione assumerà, in sede di pianificazione

dei propri investimenti, opportune decisioni in merito alla realizzazione o meno dell'intera opera viabilistica.

Causa mancata conferma della strategicità dell'obiettivo di pubblico interesse non sono stati convocati i tavoli di concertazione relativi ai comparti previsti dal PSC ma non inseriti nel 1° POC (CoS21, CoS27 e Cos28).

Il comparto CoS03 non è stato inserito in quanto interessato da variante urbanistica connessa all'approvazione del progetto preliminare di opera pubblica denominato "HUB portuale" da parte del CIPE.

Considerato che il Documento di Indirizzi ha sancito, come principio ispiratore del presente POC, la drastica riduzione del consumo di suolo, la disponibilità dell'Amministrazione comunale a sottoscrivere accordi di II livello relativi a comparti non attivati con il 1° POC è stata subordinata alla conferma (verificata con i preposti uffici e condivisa dalla CCAT) della strategicità degli obiettivi di pubblico interesse previsti per i diversi comparti dagli accordi di II livello del 1° POC o, in mancanza, dagli accordi di I livello inseriti nel PSC.



## Capo 3° Criteri di progettazione urbanistica attuativa e procedure

### Art. 8 - Misure per la progettazione di aree di nuovo impianto

(...)

#### 4. Le prestazioni richieste sono:

- 1) Definizione dell'articolazione dell'assetto planivolumetrico degli interventi in rapporto al contesto di riferimento, con l'evidenziazione dei caratteri morfologici e orografici del sito; in rapporto ai caratteri del paesaggio strutturanti alla scala locale e territoriale; al contesto di appartenenza del PUA ed ai caratteri dei contesti limitrofi, alle preesistenze nella loro qualità e stato di conservazione (strade, manufatti, essenze vegetali ecc.), alle morfologie insediative esistenti viste anche nella loro potenzialità di essere assunte come matrici del nuovo insediamento; preesistenze ed emergenze significative da salvaguardare e assumere come elemento di riferimento progettuale
- 2) Caratterizzazione dei margini urbani attraverso la soluzione della relazione fra spazio urbano e spazio rurale definendo i rapporti reciproci, i bordi di contatto, stabilendo i contenuti e le gerarchie visive (i punti di vista dalla campagna verso la città e viceversa, la definizione degli elementi da privilegiare o da tralasciare)
- 3) Definizione delle relazioni di continuità spaziale e funzionale della rete del verde pubblico e privato (verde di pertinenza degli edifici) e degli spazi pubblici da stabilire rafforzando gli elementi e le occasioni di relazione con il suo intorno urbano attraverso richiami sia di natura visiva, sia di tipo organizzativo e formale
- 4) Promozione dell'accessibilità e fruizione integrata della rete del verde con le attrezzature di interesse pubblico esistenti e di progetto, in grado di costituire un punto di riferimento per l'esprimersi di relazioni sociali, della sua articolazione funzionale, spaziale e materica, del rapporto con gli edifici esistenti e di progetto; definizione di relazioni di continuità e integrazione con il verde preesistente e quello nell'intorno, le superfici permeabili e le densità, le essenze e i caratteri spaziali delle piantumazioni di progetto
- 5) Continuità della rete dei percorsi ciclopedonali e connessioni da stabilire con la rete ciclopedonale del contesto circostante (urbano, rurale o naturale)
- 6) Continuità spaziale e funzionale della rete dei servizi e degli spazi pubblici e integrazione dei mix funzionali per la definizione di centralità urbane locali, polarità funzionali specializzate e assi di strutturazione urbana
- 7) Gerarchizzazione dei sistemi viabilistici e definizione di condizioni di sicurezza e comfort dei percorsi pedonali e ciclabili, compresa l'eliminazione di tutte le barriere architettoniche del sistema della mobilità, carrabile, ciclopedonale
- 8) Mitigazione dell'inserimento dei tracciati della nuova viabilità, attraverso la realizzazione di fasce di ambientazione della mobilità e l'adeguata caratterizzazione degli snodi viabilistici e delle rotatorie; ciò in funzione del rafforzamento delle relazioni di accessibilità ai contesti circostanti o dell'attribuzione di caratteristiche legate alla fruizione paesaggistico ambientale in contesti prossimi a componenti dello Spazio naturalistico o del Sistema paesaggistico ambientale
- 9) Progetto del completamento e della integrazione dei tessuti in riferimento alle morfologie e tipologie dei tessuti esistenti (dimensioni, le densità e l'orientamento degli isolati o degli elementi costitutivi la morfologia urbana) e in rapporto alle preesistenze e alle parti di città consolidata, al fine di favorire relazioni di continuità con i tessuti insediativi circostanti attraverso la continuità di assi di strutturazione dell'assetto planimetrico dei comparti
- 10) Graduazione del ritmo pieno-vuoto dei volumi edificati e degli spazi aperti e opportuno disegno della forma e funzione dell'attacco a terra degli edifici e degli allineamenti dei volumi edificati, in funzione di favorire relazioni visivo-percettive fra i diversi spazi che concorrono alla definizione dell'assetto planimetrico
- 11) Progettazione degli interventi assimilabili agli interventi significativi/tematici e rilevanti di cui al Titolo III del Capo III.4 Promozione del Paesaggio del RUE.5 secondo i criteri e le relative attenzioni contenute nell'elaborato RUE.7.3 Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi e progettazione degli interventi ambientali assimilabili a quelli contenuti nell'Allegato C Rete ecologica del RUE.5.1.
- 12) Progettazione che verifichi l'assenza di contrasti e incompatibilità dovuta all'eventuale contiguità tra funzioni diverse, indicando, in relazione alla tipologia dell'area, le soluzioni e le limitazioni che dovranno essere adottate per evitare possibili contrasti.

#### 5. I requisiti richiesti per la sostenibilità ambientale degli insediamenti sono i seguenti:

(...)

#### 4) Protezione e risanamento dall'inquinamento acustico

Il progetto di PUA dovrà essere elaborato a partire dalle indicazioni contenute nel vigente Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, eventualmente modificabile previo variante, in caso di insediamenti di usi ammessi con classe acustica diversa.

Nella progettazione delle opere di mitigazione acustica, sia nel contesto urbano che in territorio rurale, devono essere adottate soluzioni che tengano conto in misura determinante degli effetti paesaggistici e percettivi, come la disposizione planivolumetrica degli edifici e soluzioni architettoniche atte ad evitare l'esposizione diretta degli ambienti abitativi alle sorgenti acustiche infrastrutturali: l'impiego di barriere verticali artificiali deve essere pertanto considerata soluzione accettabile soltanto nei casi in cui non sia possibile intervenire con modalità differenti, corrispondenti a tale criterio.

(...)

## **Art. 10 – Presentazione e approvazione dei PUA**

(...)

**5.** Documentazione inerente gli aspetti ambientali: alla domanda devono essere allegati, in triplice copia, i seguenti elaborati ai fini delle verifiche ambientali:

ANALISI DEL SITO ai sensi dell'art.8 c4, comprendente:

- a) Relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati dall'intervento, anche ai fini delle verifiche sismiche di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 e s.m.i.;
- b) Relazione clima/impatto acustico;
- c) Relazione paesaggistica, nei casi previsti dal D.Lgs. 42/2004;
- d) Relazione per la Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi D.Lgs. 152/2006 e L.R. 20/2000 e s.m.i. e relativa sintesi non tecnica.