



# POC

Piano Operativo Comunale

PRG 2003

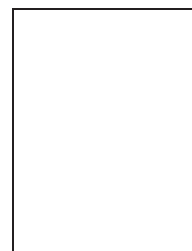
PSC

POC

RUE

Schede osservazioni e pareri

OSSERVAZIONI alle MODIFICHE INCIDENTI  
SUL DIMENSIONAMENTO



**Richiedente**

**Riferimento per Comunicazioni**

**OSSERVAZIONE**

OGGETTO: **Modificare la scheda R04 di San Romualdo**

MOTIVAZIONE: A fronte dell'eliminazione delle opere di urbanizzazione previste per l'accessibilità da nord (rotatoria su via S. Alberto e potenziamento della via Fosso Pepe) e della quota ERS, ridurre la SC da 7.500 mq previsti a 5.500 mq, consentendo di poter utilizzare un'area per l'edificazione di 20.000 mq anziché di 17.000. Motivazioni: 1) l'elevata SC obbliga ad una progettazione con edifici a 2-4 piani fuori terra in contrasto con l'edificato esistente; 2) la riduzione di SC con l'aumento della STER comporta un insediamento più rarefatto con abitazione a due piani. Si allega piano finanziario da cui risulta che nell'ipotesi prevista dal 2° POC si ha un utile dell'8% sul capitale investito, mentre nell'ipotesi proposta dal richiedente si ha un utile del 24%.

NOTE E ALLEGATI: Osservazione inserita dall'ufficio.

Normativa: **R04**

**R04**

[Visualizza Contenuto](#)

Allegato: [03\\_ossRiadozione\\_PG188177.pdf](#)

**Classificazione da parte dell'Ufficio**Tipologia: **Normativa**Elaborato: **2 POC - SCHEDE D'AMBITO**Art.Normativa: **R04**Tipologia Soggetto: **Privati****Parere dell'Ufficio del 31/10/2018: 03 - Non Accolta**

Motivazione:

Si propone di non accogliere l'osservazione, da verifiche d'ufficio l'indice risultante sulla superficie fondiaria è pari a 0,50 mq/mq, comunque inferiore allo 0,70 degli isolati limitrofi. Questo fa presupporre che il tessuto del nuovo impianto possa essere analogo a quello degli isolati esistenti che mediamente è su due piani. Si precisa che lo svincolo su via Sant'Alberto è evidenziato con la simbologia di "svincolo e connessione di progetto a raso di 3 livello". L'esatta consistenza e tipologia dello svincolo dovrà essere verificata in sede di PUA con la Provincia. Si evidenzia, come rilevato dall'osservante, che la sostenibilità economica è in positivo.

**Parere dell'Area Territoriale SANT' ALBERTO del 12/11/2018: 03 - Non Accolta**

Motivazione:

**Si rinvia al parere allegato agli atti.****Parere del CCAT del 22/11/2018: 03 - Non Accolta**

Motivazione:

**Si veda parere ufficio.**

Votazione Gruppi Politici:

<b>AMA RAVENNA</b>	<b>: 03 - Non Accolta</b>
<b>ART.1 - MOVIMENTO DEMOCRATICO E PROGRESSISTA</b>	<b>: 03 - Non Accolta</b>
<b>CAMBIERA'</b>	<b>: 11 - Espressione parere in CC</b>
<b>FORZA ITALIA</b>	<b>: 08 - Assente</b>
<b>Gruppo MISTO</b>	<b>: 03 - Non Accolta</b>
<b>LA PIGNA</b>	<b>: 10 - Astenuti</b>
<b>LEGA NORD</b>	<b>: 08 - Assente</b>
<b>LISTA PER RAVENNA</b>	<b>: 10 - Astenuti</b>
<b>PARTITO DEMOCRATICO</b>	<b>: 03 - Non Accolta</b>
<b>PARTITO REPUBBLICANO ITALIANO</b>	<b>: 03 - Non Accolta</b>
<b>RAVENNA IN COMUNE</b>	<b>: 08 - Assente</b>
<b>SINISTRA PER RAVENNA</b>	<b>: 03 - Non Accolta</b>

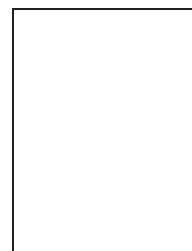
**Parere del CQAP del 27/11/2018: 03 - Non Accolta**

Motivazione:

**Si rinvia al parere del 27/11/2018 allegato agli atti****Parere del Consiglio Comunale del 11/12/2018: 03 - Non Accolta**

Votazione Gruppi Politici:

<b>AMA RAVENNA</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>ART.1 - MOVIMENTO DEMOCRATICO E PROGRESSISTA</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>CAMBIERA'</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>FORZA ITALIA</b>	<b>: 14 - Contrario</b>
<b>Gruppo MISTO</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>LA PIGNA</b>	<b>: 08 - Assente</b>
<b>LEGA NORD</b>	<b>: 14 - Contrario</b>
<b>LISTA PER RAVENNA</b>	<b>: 08 - Assente</b>
<b>PARTITO DEMOCRATICO</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>PARTITO REPUBBLICANO ITALIANO</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>RAVENNA IN COMUNE</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>SINISTRA PER RAVENNA</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>



**Richiedente**

**Riferimento per Comunicazioni**

## OSSERVAZIONE

**OGGETTO: Inserimento nel 2° POC dell'ambito CoS07 Dismano ovest.**

**MOTIVAZIONE:** Inserire nel 2° POC l'ambito CoS07 mantenendo la riserva che possa essere consentita la sottoscrizione dell'accordo attuativo anche da parte di CMCA. In alternativa riconoscere la facoltà, per i soggetti richiedenti, di procedere con l'attuazione dell'ambito applicando il principio di marginalità riferito alle aree di proprietà di CMCA, con assunzione da parte dei firmatari di tutti gli impegni urbanizzativi ed infrastrutturali previsti nella scheda di comparto. Si precisa che la Cooperativa CMCA era soggetta a procedimento di liquidazione coatta amministrativa con ipoteca gravante sull'immobile di proprietà in favore di BPER Banca Spa. Oggi però sussistono le condizioni perchè l'originario credito vantato da BPER Banca Spa possa essere ceduto alla società Valore e Sviluppo Spa firmataria, ciò in ragione dell'avanzato stato di trattativa con il cessionario del credito cartolarizzato. Inoltre l'assunzione da parte dei firmatari di tutti gli impegni urbanizzativi ed infrastrutturali, consentirebbe, da un lato, al Comune di vedere realizzate tutte le opere pubbliche connesse al Comparto e, dall'altro, agli scriventi di salvaguardare i notevoli investimenti già effettuati. Da evidenziare che lo stralcio delle aree di CMCA consentirebbe una riduzione del consumo di suolo e pertanto coerente con i principi della LR 24/2017.

**NOTE E ALLEGATI:** Osservazione inserita dall'ufficio.

Normativa: **CoS7 a/b**

**CoS7 a/b**

[Visualizza Contenuto](#)

Allegato: [02\\_ossRiadozione\\_PG186272.pdf](#)

Id OSS.: **2891**

PS:

PG: **0186272**

## Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Normativa**

Elaborato: **2 POC - SCHEDE D'AMBITO**

Art.Normativa: **CoS7 a/b**

Tipologia Soggetto: **Privati**

## Parere dell'Ufficio del 31/10/2018: **03 - Non Accolta**

Motivazione:

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto si ritiene in primo luogo di aver concesso il tempo utile per perfezionare l'atto, inoltre che non sia mutato il quadro rispetto alla fase di controdeduzione del 2° POC, pertanto si conferma il parere già espresso in sede di osservazioni al 2° POC che per pronta lettura si riporta: Si propone di non accogliere l'osservazione. In via preliminare, si evidenzia che in sede di controdeduzioni agli ambiti interessati (comparti) non si reputa opportuno apportare modifiche sostanziali a questi ultimi a meno che tali modifiche non siano oggettivamente marginali, cioè limitate nella relativa portata e quindi non implicanti variazioni di rilievo sia per quanto concerne gli interessi pubblici perseguiti, sia per quanto attiene le scelte urbanistiche che connotano i comparti stessi. Ciò in quanto i contenuti delle previsioni urbanistiche dei vari comparti sono stati definiti all'esito di specifici tavoli di concertazione dai quali sono scaturite scelte urbanistiche condivise dai diversi soggetti interessati; condivisione fra tutti i soggetti interessati che ha costituito fin dall'inizio il presupposto imprescindibile per ritenere attuabile il comparto in oggetto. Nel merito si osserva che l'area che taluni dei proprietari dei terreni che compongono il comparto di cui trattasi vorrebbero fosse stralciata dal medesimo comparto non è marginale (nel caso non venga risolta la riserva entro l'approvazione del 2° POC) sia per la sua localizzazione sia per le sue dimensioni. Inoltre, la ripianificazione del comparto non può essere fatta in sede di controdeduzione senza la condivisione pure di quei soggetti ai quali appartengono le aree che altri soggetti interessati a dare attuazione al comparto vorrebbero invece che fossero stralciate dal medesimo comparto.

## Parere dell'Area Territoriale RAVENNA SUD del 22/11/2018: **03 - Non Accolta**

Motivazione:

Si rinvia al parere allegato agli atti.

## Parere del CCAT del 22/11/2018: **03 - Non Accolta**

Motivazione:

Si veda parere ufficio.

Votazione Gruppi Politici:

<b>AMA RAVENNA</b>	: <b>03 - Non Accolta</b>
<b>ART.1 - MOVIMENTO DEMOCRATICO E PROGRESSISTA</b>	: <b>03 - Non Accolta</b>
<b>CAMBIERA'</b>	: <b>10 - Astenuti</b>
<b>FORZA ITALIA</b>	: <b>08 - Assente</b>
<b>Gruppo MISTO</b>	: <b>03 - Non Accolta</b>
<b>LA PIGNA</b>	: <b>03 - Non Accolta</b>
<b>LEGA NORD</b>	: <b>08 - Assente</b>
<b>LISTA PER RAVENNA</b>	: <b>03 - Non Accolta</b>
<b>PARTITO DEMOCRATICO</b>	: <b>03 - Non Accolta</b>
<b>PARTITO REPUBBLICANO ITALIANO</b>	: <b>03 - Non Accolta</b>
<b>RAVENNA IN COMUNE</b>	: <b>08 - Assente</b>
<b>SINISTRA PER RAVENNA</b>	: <b>03 - Non Accolta</b>

## Parere del CQAP del 27/11/2018: **03 - Non Accolta**

Motivazione:

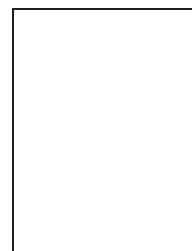
Si rinvia al parere del 27/11/2018 allegato agli atti.

**Parere del Consiglio Comunale del 11/12/2018: 03 - Non Accolta**

Votazione Gruppi Politici:

---

<b>AMA RAVENNA</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>ART.1 - MOVIMENTO DEMOCRATICO E PROGRESSISTA</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>CAMBIERA'</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>FORZA ITALIA</b>	<b>: 14 - Contrario</b>
<b>Gruppo MISTO</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>LA PIGNA</b>	<b>: 08 - Assente</b>
<b>LEGA NORD</b>	<b>: 14 - Contrario</b>
<b>LISTA PER RAVENNA</b>	<b>: 08 - Assente</b>
<b>PARTITO DEMOCRATICO</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>PARTITO REPUBBLICANO ITALIANO</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>RAVENNA IN COMUNE</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>SINISTRA PER RAVENNA</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>



**Richiedente**

**Riferimento per Comunicazioni**

## OSSERVAZIONE

**OGGETTO: Città di nuovo impianto: Integrare la scheda R19 di San Pietro in Vincoli.**

**MOTIVAZIONE:** 1) Riformulare il paragrafo Obiettivi nel modo seguente: ...Individuazione di un asse principale di connessione della viabilità carrabile esistente (prolungamento di via Strocchi fino a Via S. Rocco) e sua connessione con il centro storico (Via Senna - Via Farini), mediante percorsi ciclopedonali. 2) Riformulare il paragrafo Standard e opere di interesse pubblico nel modo seguente: Accessibilità all'ambito mediante la realizzazione di un asse principale quale prolungamento di Via Strocchi fino a Via S. Rocco e sua connessione con il centro storico mediante percorsi ciclopedonali con Via Senna e con Via Farini. 3) Prevedere una fascia a verde di mitigazione e filtro adiacente il confine ovest del comparto. 4) Integrare il paragrafo nel modo seguente: Possibilità di non eseguire fino al 50% della SC Non Residenziale.

**NOTE E ALLEGATI:** Osservazione inserita dall'ufficio.

Normativa: **R19**

**R19**

[Visualizza Contenuto](#)

Allegato: [01\\_ossRiadozione\\_PG183783.pdf](#)

**Classificazione da parte dell'Ufficio**Tipologia: **Normativa**Elaborato: **2 POC - SCHEDE D'AMBITO**Art.Normativa: **R19**Tipologia Soggetto: **Privati****Parere dell'Ufficio del 31/10/2018: 02 - Accolta in parte**

Motivazione:

Si propone di accogliere in parte l'osservazione limitatamente ai punti 3 e 4 come di seguito riportato: 1) e 2) Conferma del testo adottato. Sentito il Servizio Mobilità si evidenzia che il tratto di viabilità consente una migliore accessibilità al pk pubblico e quindi presenta una migliore funzionalità per i frequentatori del centro abitato. In ogni caso in futuro si potrà comunque intervenire riguardo la sua regolamentazione qualora si ritenesse utile ai fini della sicurezza stradale. 3) Si propone di integrare il paragrafo "Obiettivi" nel modo seguente: "...Definizione del margine ovest dell'abitato anche mediante fascia a verde di filtro da realizzare in zona agricola qualora della medesima proprietà. Assunzione del disegno della maglia podereale...". 4) Si propone di integrare il paragrafo "Usi e quantità", nel modo seguente: "SC Non Residenziale = 5%". Ciò in relazione alla rilevante quantità di opere di urbanizzazione previste: viabilità, pk pubblico, pista ciclabile, verde, nonché al reperimento di un'area per 600 mq di SC da destinare ad ERS. Si precisa che la quota non residenziale del 5% è pari a 400 mq di SC.

**Parere del CCAT del 22/11/2018: 02 - Accolta in parte**

Motivazione:

**Si veda parere ufficio.**

Votazione Gruppi Politici:

<b>AMA RAVENNA</b>	<b>: 02 - Accolta in parte</b>
<b>ART.1 - MOVIMENTO DEMOCRATICO E PROGRESSISTA</b>	<b>: 02 - Accolta in parte</b>
<b>CAMBIERA'</b>	<b>: 02 - Accolta in parte</b>
<b>FORZA ITALIA</b>	<b>: 08 - Assente</b>
<b>Gruppo MISTO</b>	<b>: 02 - Accolta in parte</b>
<b>LA PIGNA</b>	<b>: 02 - Accolta in parte</b>
<b>LEGA NORD</b>	<b>: 08 - Assente</b>
<b>LISTA PER RAVENNA</b>	<b>: 02 - Accolta in parte</b>
<b>PARTITO DEMOCRATICO</b>	<b>: 02 - Accolta in parte</b>
<b>PARTITO REPUBBLICANO ITALIANO</b>	<b>: 02 - Accolta in parte</b>
<b>RAVENNA IN COMUNE</b>	<b>: 08 - Assente</b>
<b>SINISTRA PER RAVENNA</b>	<b>: 02 - Accolta in parte</b>

**Parere del CQAP del 27/11/2018: 02 - Accolta in parte**

Motivazione:

**Si rinvia al parere del 27/11/2018 allegato agli atti****Parere del Consiglio Comunale del 11/12/2018: 02 - Accolta in parte**

Votazione Gruppi Politici:

<b>AMA RAVENNA</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>ART.1 - MOVIMENTO DEMOCRATICO E PROGRESSISTA</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>CAMBIERA'</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>FORZA ITALIA</b>	<b>: 14 - Contrario</b>
<b>Gruppo MISTO</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>LA PIGNA</b>	<b>: 08 - Assente</b>
<b>LEGA NORD</b>	<b>: 14 - Contrario</b>
<b>LISTA PER RAVENNA</b>	<b>: 08 - Assente</b>
<b>PARTITO DEMOCRATICO</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>PARTITO REPUBBLICANO ITALIANO</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>RAVENNA IN COMUNE</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>
<b>SINISTRA PER RAVENNA</b>	<b>: 13 - Favorevole</b>



**Località:** SAN PIETRO IN VINCOLI  
**Tav. POC.3:** 077 SAN PIETRO IN VINCOLI,085 SAN PIETRO IN VINCOLI-DUCENTA  
**Cod Amb:** P059

**R19**

Classe indice: 3B

2° POC

**Obiettivi:**

Ampliamento dell'abitato verso ovest a completamento e integrazione delle recenti espansioni. Individuazione di un asse principale di connessione della viabilità esistente (prolungamento di via Strocchi fino a Via S.Rocco) e sua connessione con il centro storico (prolungamento di Via Senna). Definizione del margine ovest dell'abitato e **anche mediante fascia a verde di filtro da realizzare in zona agricola qualora della medesima proprietà. Assunzione del disegno della maglia podereale circostante come riferimento per l'impianto planimetrico, mantenendo coni di visuale libera verso il contesto agricolo. Realizzazione di percorsi ciclopeditoni a completamento e integrazione della rete esistente, urbana e territoriale. (ID 2895)**  
 Individuazione di un'area centrale destinata ad usi pubblici.

**Usi e quantità:**

Come da norma generale.

SC Non Residenziale = 5% (ID 2895)

**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Problematiche idrauliche: realizzazione di adeguata vasca di laminazione, in continuità con quella già realizzata nell'urbanizzazione a sud.

E' da verificare l'individuazione di un fosso di scarico di proprietà pubblica per arrivare a Via del Sale e poi allo scolo Fosso Ghiaia.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Rifacimento sollevamento Gambellara - Ravenna, Rifacimento sollevamento Ragone - Ravenna

**Standard e opere di interesse pubblico:**

Accessibilità all'ambito mediante la realizzazione di un asse principale quale prolungamento di Via Strocchi fino a Via S.Rocco e sua connessione con il centro storico mediante il prolungamento di Via Senna. Individuazione di percorsi ciclo-pedonali di connessione e integrazione della rete esistente, urbana e territoriale.

Laminazione: realizzazione della vasca di laminazione e dei fossi di scarico della rete delle acque bianche, in continuità con quella già realizzata nell'urbanizzazione a sud.

**Edilizia sociale (ERS):**

E' obbligatorio il reperimento di un'area per 600 mq SC da destinare a ERP con le modalità di cessione previste dal Piano Casa nel 2° POC. Le tipologie della locazione dovranno prevedere un 30% di locazione permanente, 40% a locazione a 10 anni e 30% locazione a 25 anni. Fermo restando l'obbligatorietà di realizzare nel 2° POC le quote della locazione permanente, è possibile in sede di PUA rivedere le percentuali per la locazione a termine nel rispetto comunque di quanto stabilito nel Piano Casa. La restante quota è da destinare ad ERS.

**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione tramite PUA, a criticità risolte.

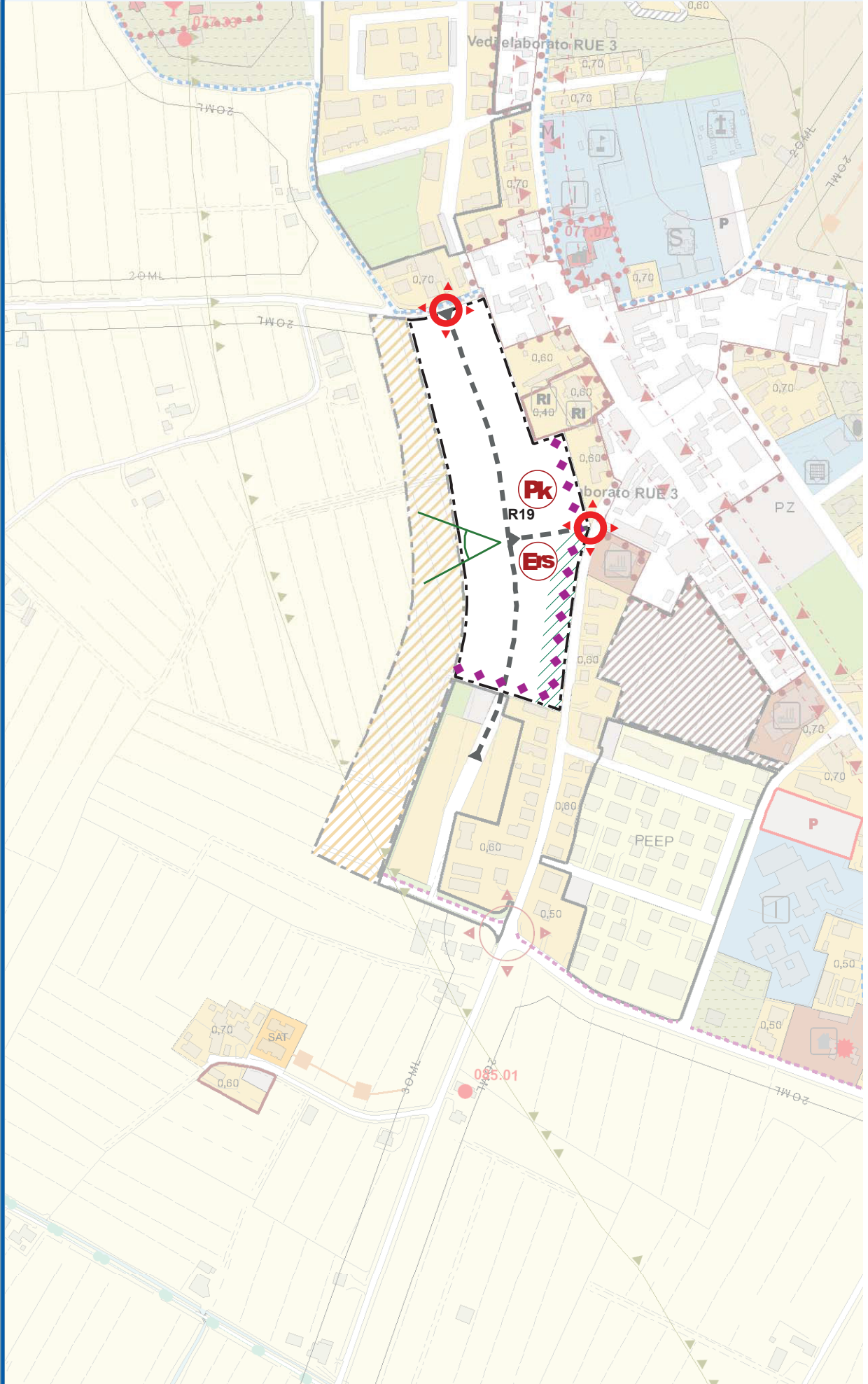
**Allegati:**

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

Località: SAN PIETRO IN VINCOLI  
Tav. POC.3: 077 SAN PIETRO IN VINCOLI,085 SAN PIETRO IN VINCOLI-DUCENTA  
Cod Amb: P059

R19

# 2° POC



del del  
n n  
APPROVATO Con Delibera di CC  
PUBBLICATO BUR

Scala 1:5000