



COMUNE DI RAVENNA
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

SEDUTA DEL : 10/07/2017

inizio seduta ore: 14:50

COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
M. TURCHETTI	F. SBARAGLIA	14:40	16:00
A. ANCISI		14:25	17:05
L. MARGOTTI		14:25	17:05
G. RAMBELLI		/	/
G. MINGOZZI		14:50	17:05
D. PERINI		14:30	17:05
M. MAIOLINI		15:03	17:05
S. GARDIN		/	/
A. ANCARANI		15:05	17:05
V. VERLICCHI		/	/
M. MANZOLI		14:45	17:05
M. ALBERGHINI		/	/
M. MANTOVANI		14:47	17:05

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

PRESIDENTE: A. Ancisi

SEGRETARIA: R. Bendazzi

ASSESSORE: F. Del Conte

ESPERTI ESTERNI: Geom. D. Bartolini per Lra, Geom. V. Calistri per Cambierà, Sig.ra M. Giusti per Ra in Comune.

Ordine del Giorno della seduta:

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. POC 2016-2021:

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

3. Varie ed eventuali

Approvato in data: 18/09/2017

La Segretaria

Arch. R. Bendazzi

Il Vice Presidente

A. Ancisi

Inizio seduta ore **14.50**

Presiede la seduta il Consigliere A. Ancisi in qualità di Vice Presidente della Commissione Consiliare Assetto del Territorio.

Il Presidente, verificata la presenza del numero legale per la sua validità, dichiara aperta la seduta, chiede ai commissari se, prima di proseguire col l'argomento all'odg odierno, ci sono altri interventi relativi gli argomenti delle sedute precedenti città storica o città da riqualificare. Non essendoci ulteriori richieste in merito procede raccogliendo i nominativi degli esperti presenti e prosegue con l'odg:

Punto 1 dell'ordine del giorno: approvazione dei verbali delle sedute congiunte precedenti
Non ci sono verbali delle sedute precedenti da approvare

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

Il Presidente lascia la parola all'Ass. Del Conte per l'illustrazione dell'argomento odierno.

Del Conte: oggi presentiamo la valutazione delle proposte di nuovo inserimento nel II POC della città di nuovo impianto. È stato fatto un bando alla fine dell'anno scorso, con scadenza al 31 gennaio del 2017, dove i proprietari delle aree che non erano state attuate nel I POC avevano la possibilità di chiedere l'inserimento in questo nuovo POC. Le domande pervenute sono state circa una ventina su una potenzialità di un centinaio di schede e quindi adesso valuteremo nel merito le singole proposte. La proposta di cosa inserire ha tenuto conto di diversi elementi:

- per quanto riguarda gli insediamenti di **carattere prevalentemente residenziale** si è tenuto conto dei vincoli strutturali che insistono su questi comparti: acquedotto; rete fognaria ecc. e si è considerato anche, nell'ambito in cui sono in previsione, la potenzialità ad oggi non ancora edificata. Faccio un esempio: nelle località del forese dove è stato chiesto di realizzare nuovi insediamenti, si è tenuto conto della capacità edificatoria (in termini di superficie utile) non ancora attuata. Questo perché ci sono realtà in cui realizzare nuovi insediamenti risulterebbe eccessivo dal nostro punto di vista;
- per quanto riguarda gli **insediamenti di carattere artigianale produttivo** si è scelto, rispettando le linee di indirizzo approvate dal consiglio comunale, di accogliere tutte le richieste che portano alla conferma delle attività di questo tipo, mettendo in evidenza le criticità esistenti dal punto di vista delle infrastrutture;
- dal punto di vista **commerciale** c'è stata una sola richiesta che però non era compatibile col PSC; per tutte le richieste ovviamente c'è sempre stato il confronto col PSC per verificarne la conformità.

In qualche caso si è proposto di demandare a RUE sempre per cercare (dove possibile, cioè dove il PSC lo permette) di attivare dei percorsi più semplificati.

Proni introduce le richieste pervenute nei termini e fuori in merito al bando pubblico per MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'INSERIMENTO NEL II POC specifica che: in merito alle richieste pervenute, il servizio ha predisposto delle schede di lavoro da utilizzare al fine dell'istruttoria. Le schede riportano le criticità dello studio Hera e le previsioni di PSC per ognuna delle richieste.

Le richieste pervenute sono n° 24 in totale (di cui 4 pervenute FT) che si propongono suddivise nei seguenti gruppi:

- attivabili e quindi attuabili nella durata del II POC, tutte le richieste relative ad aree produttive ai poli funzionali;
- attivabili le aree ad uso residenziale con poche criticità e/o poca o nessuna potenzialità pregressa, ancora da attuare nella località;
- attuabile in riduzione (1 sola) in quanto sovradimensionata per la località e per le esigenze attuali;
- non attivabili che hanno molte criticità e già con potenzialità residua pregressa nella località;
- demandate al RUE, tutte quelle che per PSC non avevano il perimetro di PUA o per le quali nel I POC veniva data possibilità di essere attuabili anche con PUC di RUE;
- non pertinenti, in quanto non compatibili col PSC o in fermento a un POC diverso da quello in esame (es: logistica)

Ricorda che le criticità individuate nelle schede sono quelle che derivano dal primo POC che erano già state individuate allora, in più si sono aggiunte tutte le verifiche che ha fatto HERA rispetto alle reti di sua competenza (in merito a depurazione, sistema fognario, sistema idrico, ecc.)

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

ore 15:03 entra il commissario Maiolini

ore 15:05 entra il commissario Ancarani

Prni procede con illustrazione della richiesta n°1 ambito P029 località Capoluogo per la quale la proposta dell'ufficio è "ATTUABILE, previa risoluzione delle criticità individuate dallo studio Hera. Verificare quanto richiesto in merito all'ERS. Si propone di eliminare dalla specifica scheda la priorità della locazione."

Ancisi: le superfici e i volumi sono sempre quelle?

Prni: Sì

Ancisi quindi l'ERS si può sempre fare sia come acquisto/vendita che come locazione?

Prni: Sì

Ancisi: forse sarebbe meglio la locazione per le famiglie più disagiate. Comunque è importante che si faccia perché viene a chiudere un buco importante, poi vedo anche una cortina di verde che divide dalla campagna per dividere i retri degli edifici esistenti colmando la frattura di questo tratto finale di via Sant'Alberto poco bello.

Preferirei la priorità alla locazione, ma mi adeguo alla richiesta.

Perini: cosa vuol dire *criticità depurazione*?

Natali: Hera, nel lavoro che sta affinando in assistenza alla redazione del POC, ha diviso gli ambiti di studio in:

- depurazione
- fognatura
- acquedotto

quindi in questo caso significa che va adeguato l'intervento alla depurazione, che però è già inserito nel piano Atersir quindi già approvato, per cui ci sono sufficienti garanzie da non risultare come una vera criticità. Il Revamping linea acqua previsto risolverà quella criticità.

Mantovani: il fatto di eliminare la priorità della locazione impedisce l'eventuale locazione a riscatto? Oppure no?

Del Conte: Quella c'è!

Ancisi: a volte può essere un'alternativa l'ERS in locazione, perché è una cifra intermedia tra quella di mercato e quella ERP.

Credo che la ditta manovrerà in modo che gli alloggi rispondano alla richiesta.

La zona è molto bella, ha i vantaggi di essere molto vicino alla città, ma non è dentro a nessun grosso complesso edilizio. Secondo me è meglio che parta.

Calistri: in riferimento all'ERS, il mio ragionamento riguarda la quota complessiva relativa ERS di tutto il POC. Abbiamo già visto gli art 18 dove l'ERS messa in queste schede non verrà attuata perché la maggior parte degli art 18 non verranno attuati, per cui anche le piccole quote vanno viste con riguardo. La quota totale risulta però molto minore considerando gli art. 18 che non partono.

Mi sembra di aver capito che una relazione di quello che sarà inserito verrà fatta, quindi questo è già risposta alla mia domanda, volevo solo puntualizzare questo.

Prni: il piano casa è in corso di redazione in parallelo al POC, quando chiuderemo il dimensionamento del POC risulteranno le quantità anche dell'ERP e ERS.

Ancisi: il problema è che era una della poche cose fattibili nei primi 5 anni, perché limitata in quanto non è una grande lottizzazione.

Prni procede con illustrazione della richiesta n° 2 ambito P08 località Fornace Zarattini per la quale la proposta dell'ufficio è "ATTUABILE, previa risoluzione delle criticità del 1° POC e di quella individuata dallo studio Hera. Per quanto riguarda la superficie commerciale al dettaglio, si conferma quanto già consentito dal POC scaduto e dal RUE (usi commerciali C1 solo se connessi ad attività produttiva con Sc non superiore al 30% dell'attività produttiva in esercizio, C3 (con esclusione del settore alimentare) solo se connessi ad attività produttiva e C9)."

Ancisi: dove siamo?

Del Conte: dopo il cavalcavia della via Classicana.

Proni: loro chiedono di fare del commerciale libero fino a 1500 mq.

Ancisi: se queste cifre sono per lo spaccio aziendale sono d'accordo, ma non sono d'accordo se si può intendere anche qualcos'altro. Dare nel commerciale al dettaglio anche solo limitandolo al 30% (che non è poco). Ho qualche dubbio! Cos'è che definisce lo spaccio aziendale in termini tecnici?

Proni: nel POC precedente era previsto "*C1 solo se connessi ad attività produttiva con Sc non superiore al 30% dell'attività produttiva in esercizio e C3*" C1 e C3 fanno riferimento alle dimensioni degli esercizi commerciali:

c1 fino a 250 m²

c3 fino a 1.500 m²

solo se connessi ad attività produttive insediata (con esclusione sempre del settore alimentare).

Ancisi: è chiaro che non si parla di spaccio aziendale al massimo se ne potrebbe parlare per 250mq, l'importante è che siano messi in vendita i prodotti di quell'azienda, che non ci sia solo il collegamento con l'attività produttiva, perché *collegamento* è molto generico, chissà quante connessioni si possono fare sul piano del commercio. Per le aree artigianali e industriali credo che si possa essere più elastici, ma il commerciale specialmente al dettaglio è già abbastanza inflazionato. È stato raddoppiato l'ESP! Se è possibile limitare alla vendita di prodotti dell'azienda insediata, va bene, ma mi pare difficile che possa essere fino a 1500m², ma non basta il collegamento, devono essere prodotti prodotti dall'azienda! Non credo ci sia bisogno di nuovi spazi commerciali generici come questa definizione legittimerebbe.

Calistri: più che sugli usi, che si potevano pur ridurre, la mia osservazione riguarda il sistema di rotatoria. Vedo che qui il lotto è in fregio alla statale 16, non si parla vero di fare una rotatoria sulla statale 16?

Proni: no

Perini: questa struttura dovrebbe nascere dopo il familia?

Del Conte: dopo la resinplast e il raccordo, sulla destra.

Perini: si tratta di una zona già al limite per quanto riguarda l'accesso e anche l'uscita della città, quindi bisogna stare molto attenti sui veicoli ecc l'altra cosa che volevo dire che qui c'è indicata criticità fognatura, acquedotto.... siamo in aperta campagna sarà da fare tutto presumo...

Mantovani chiede che le venga rispiegato il significato della zona rosa con la lettera E e verde con la differenza tra prima e dopo perché non ha sentito.

Mingozzi: quando fu fatta la resinplast furono fatti una serie di escamotage per permettergli di entrare dal raccordo nella parte di proprietà destinata a deposito.

Questa è una situazione più delicata, mi pare ce ci sai già un relitto non finito, per cui il rilancio, che coinvolge anche il commerciale, credo abbia questa finalità. Credo che vada aiutato dal punto di vista produttivo. La parte commerciale però io non la inserirei adesso. Abbiamo già di fronte il familia, dall'altra parte altre cose commerciali, occhiali, abbigliamento, ecc.. tra l'altro ancora espandibile, non so come si possa collocare questo. Mi sembra anche sbagliato limitarlo alla bottega di produzione, fosse un frigo o uno stabilimento ortofrutticolo, ma questi non sanno nemmeno che stabilimenti ci sarà lì, per cui lo spaccio aziendale lo eliminerei. Non farei nemmeno una serie di piccoli negozi, perché ci sono già a fornace.

Si può sospendere la parte del commerciale in riferimento a quello che viene chiesto? perché dipenderà dal tipo di insediamento che verrà fatto. Ritengo che la connessione alla produzione sia una limitazione senza senso.

Proni: loro lo chiedono slegato.

Mingozzi: io per adesso non lo darei, ne legato, ne slegato.

Perini: io non sono d'accordo con Ancisi, la questione dello spaccio andava bene 20anni fa, oggi il commercio non è più legato al petrolio, ma al web. Noi pesiamo di dover fare ancora lo spaccio aziendale, per vendere cosa? La frutta?

Si è sempre vociferato che a Ravenna volesse venire Ikea e Virgin e che entrambe se sono andate per i troppi lacci e laccioli che hanno trovato. Non dobbiamo andare contro la legge, ma gli altri comuni non mettono tutti questi lacci e laccioli e gli investitori se ne vanno da un'altra parte.

Ancisi: io non dico che voglio gli spacci aziendali, ho solo chiesto cosa significava attività connesse e mi è stato detto spaccio aziendale. Poi se lo vogliono fare lo facciano. Volevo dire che il problema travalica lo spaccio aziendale, oltre tutto non si sa nemmeno cosa ci andrà.

Maiolini: credo che le proposte attuabili siano la cosa migliore, un ventaglio troppo grande è errato, la proposta attuabile è la migliore.

Del Conte: quando le avremo viste tutte sarà più facile trovare un unico piano di valutazione. Nel merito delle aree produttive quelle non attivabili sono aree con grandi criticità, con problemi legati alle fognature, all'acquedotto, non inserite a programma nei piani di Hera, il che significa che dovranno essere a carico dell'attuatore (se vuole procedere). Poi per questo ambito nello specifico deve corrispondere anche un

extraonere per la riqualificazione della viabilità di fornace, anche perché non ha accesso diretto da via fornace, ma solo dall'interno. Tutte queste criticità hanno fatto sì che nelle proposte fosse confermato quanto previsto nella scheda precedente (commerciale solo se collegato all'attività produttiva che si insedierà) e di non accogliere un commerciale aggiuntivo.

Per quanto riguarda eventuali rotatorie non sono contemplate, l'extra onere va per la messa in sicurezza della viabilità esistente.

Proni: preciso che la destinazione d'uso dell'area è produttiva, poi all'interno delle norme c'è, per tutte le aree produttive, insediata la possibilità di realizzare attività commerciale C1 (nel caso di necessità di uno spazio di punto vendita). Ma se fanno missili non avranno punto vendita, abbiamo detto no anche al commerciale slegato.

In merito alla differenza tra le due planimetrie: nel I POC, oltre al perimetro di PUA che vedete ora, comprendeva anche l'area espositiva, poi con la variante del 2015 è stata accolta la richiesta inerente l'attività economica insediata che chiedeva di ampliare l'attività inerente i camper e gli è stata accolta (ampliando la zona espositiva viola). Ora abbiamo considerato di lasciare all'interno del II POC solo una proprietà stralciando l'altra ed unirla alla restante proprietà destinata a verde di filtro e espositivo.

Ancisi: non sono convinto della destinazione commerciale, mi pare abbondante, non sono convinto che ci sia l'esigenza per la città di strutture di questa entità soprattutto in questa zona, almeno in questo momento.

Proni procede con illustrazione della richiesta n°3 ambito P12 località Fornace Zarattini (sul lato opposto della strada rispetto alla richiesta 2) per la quale la proposta dell'ufficio è "ATTUABILE, previa risoluzione delle criticità del 1° POC e di quelle individuate dallo studio Hera"

Ancisi: cosa si intende per impianto *prevalentemente* produttivo?

Proni: l'area confermata compresa nel perimetro, oltre alla realizzazione della strada di collegamento con la zona produttiva a sud, ha due destinazioni una (viola) a completamento del comparto produttivo esistente, l'altra (azzurra) ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in collegamento/proseguimento col nodo del pk scambiatore (area di riserva legata al pk scambiatore) per questo prevalentemente produttiva, perché non è tutta destinata a produttivo.

Ancisi: se la condizione è quella di collegamento della strada con Borgo Montone magari si facesse!

La fascia di servizi ad uso pubblico può essere anche stralciata dall'intervento e fatta in un secondo momento?? Se si fa la produttiva e non si fanno in servizi di interesse pubblico, vorrei essere qui quando verranno a chiedere il cambio di destinazione d'uso!! è un film che ho già visto. Ho visto tutta la parte del cinemacity passare da produttivo a residenziale!

Del Conte: con la nuova LR sappiamo che se viene inserito deve essere convenzionato nei 5 anni poi hanno 10 anni per realizzarlo. Se hanno intenzione di andare avanti devo farlo in un tempo relativamente breve anche se questa area ha difficoltà e criticità di realizzazione da superare, ma hanno chiesto di essere inseriti, quindi essendo artigianale è stata accolta, pur con queste criticità di difficile soluzione in quanto non programmate (fognatura, acquedotto...).

Proni procede con illustrazione della richiesta n°4 ambito P034 località Ragone per la quale la proposta dell'ufficio è "NON ATTUABILE" per la potenzialità residenziale pregressa ancora da realizzare.

Calistri: chiederei spiegazioni in merito alla non attuabilità, perché è chiaro che c'è del residuo, ma dal momento che c'è una richiesta per questa area, non mi pare sufficiente come causale fare riferimento solo alla potenzialità residenziale pregressa non sfruttata. Chiedo se ci sono altri motivi?

Natali: abbiamo applicato pedissequamente il documento di indirizzi, per il quale essendoci già due aree inattuate noi lo proponiamo così. È vero che rispetto a tutto il dimensionamento del piano parliamo di piccole quantità, quindi tecnicamente si può inserire ove il consiglio volesse inserirlo (non avrei problemi a firmare una regolarità tecnica), al momento ci sono criticità, ma che sono superabili.

Ancisi: se nei criteri c'è scritto di no, è regolarità anche quella! si tratta di applicare i criteri! non si tratta di quantità eccessive, ma comunque è consumo di territorio a scopo residenziale, poi dobbiamo dire sì anche agli altri. Sono comunque 2,500mq, non è un lotto familiare, è una piccola lottizzazione!

Margotti: a livello generale è importante trattare tutte le schede allo stesso modo per trovare un comune indicatore, il documento di indirizzi è il nostro punto di riferimento, quindi sono d'accordo con la proposta.

Maiolini: abbiamo confermato una scheda da 8ha, qui chiedono molto meno, se non ci sono motivazioni particolari/criticità, si potrebbero accontentare, non vedo perché non dargli la possibilità di entrare nel II POC.

Mantovani: i 2 lotti che non sono partiti, sono della stessa proprietà o no? sono potenzialmente attuabili subito?

Proni: si tratta tre proprietari diversi.

Mantovani: su quelli potenzialmente attuabili non si può fare nessun tipo di intervento?!

Proni: c'è da dire che quest'area (a differenza delle altre) non era inserita nemmeno nel I POC e di conseguenza una chance non l'ha mai avuta.

Del Conte: come diceva il consigliere margotti, anche questa come le altre che andremo a vedere, vanno valutate in un quadro complessivo affinché possano essere valutate tutte con lo stesso criterio e tutte nello stesso modo. Fini a se stesse diventa difficile valutarle perciò suggerirei prima di vederle tutte per poi decidere.

Natali legge il documento di indirizzi relativo **'PER LA CITTÀ DI NUOVO IMPIANTO:**

- *conferma dei comparti che, sulla base di specifico bando, manifestano la volontà di attuazione e non presentano criticità, anche rispetto ai concetti di riduzione del consumo di suolo che la normativa nazionale e regionale dovesse definire durante la predisposizione del piano. Elemento di valutazione ai fini della riduzione del consumo di suolo sarà la presenza in zone limitrofe ai comparti di nuova espansione di aree non edificate in comparti pregressi parzialmente attuati e/o aree libere ad intervento diretto;*
- *non inserimento dei comparti per i quali, sulla base dello specifico bando, è stato richiesto di ritornare alla destinazione agricola.*
Per tutti gli ambiti e le aree l'inserimento è comunque subordinato alla preventiva verifica che sussistano idonee condizioni di sostenibilità ambientale (sistema idrico-fognario, problematiche idrogeologiche, etc.)."

Ci troviamo in una piccola località dove già due aree hanno quelle caratteristiche di mancata o parziale attuazione, per questo la proposta dell'ufficio è stata negativa.

Ancisi: qui possiamo solo esprimere le nostre valutazioni, che verranno messe a verbale.

Mingozzi: il parere di oggi avrà un senso nel lavoro dell'amministrazione? queste schede aggiunte alle precedenti avranno un secondo passaggio qui in commissione o verranno direttamente in CC? dobbiamo ritenere concluso qui il nostro parere? Per capire se il nostro parere di oggi è stato acquisito dove lo vediamo?

Del Conte: sulla base di quanto emerso in commissione faremo delle valutazioni e andremo a verificare che cosa è possibile (anche dal punto di vista normativo) accogliere o meno in merito alle schede che hanno destato più interrogativi, poi quando avremo tutto il documento pronto ed avremo anche i contributi dei vari enti risultanti alla conferenza di servizio, torneremo in commissione per avere una votazione sul complesso del lavoro prima di andare in CC.

Su queste richieste invece merita arrivare in fondo per poi a avere un quadro d'insieme che permetta una valutazione omogenea e uguale per tutti. Alla fine della presentazione riguarderemo quelle dove c'erano dei dubbi e concludiamo avendo deciso come procedere.

Proni procede con illustrazione della richiesta n° 5a – 5b P043-P044 località Borgo Faina per le quali la proposta dell'ufficio è "NON ATTUABILE. In quanto nella medesima località c'è ancora potenzialità residua rilevante" ci sono ancora 4.374 mq di Sc ancora da realizzare oltre alle problematiche di Hera che corrispondono agli altri in corso di completamento.

Proni procede con illustrazione della richiesta n° 6 ambito P018 località Massa Castello per la quale la proposta dell'ufficio è "ATTUABILE previa risoluzione delle criticità individuate dallo studio Hera. Limitatamente alla parte già prevista dal PSC e stralciando l'area non in proprietà e non oggetto di manifestazione di interesse e classificandola a verde privato."

Proni procede con illustrazione della richiesta n°7 ambito PF03 località Fornace Zarattini per la quale la proposta dell'ufficio è "ATTUABILE previa risoluzione delle criticità del 1° POC e di quelle individuate dallo studio di Hera, conferma dell'ambito a POC previsto dal PSC con medesima potenzialità e usi."

Ancisi: i tempi sono cambiati rispetto dall'inserimento di quest'area. Quello che propongono rischia di mettere in crisi il fragile sistema commerciale della nostra città. Io questo non ce lo vedo proprio.

Mantovani: qui c'è una parte di ricettivo, la rispettiva percentuale è quantificata?

Proni: queste non sono le schede di POC dove ci saranno:usi, quantità e percentuali; queste sono schede relative all'istruttoria rispetto all'attuabilità e all'inserimento nel II POC. Dopo vederemo le schede di ogni comparto con usi percentuali ecc..

Proni procede con illustrazione della richiesta n° 8 ambito R16 località S Pietro in Trento per la quale la proposta dell'ufficio è "NON ATTUABILE" a causa l'ampia potenzialità residenziale residua non realizzata 4.740 mq di Sc.

Calistri: è chiaro il motivo per cui questi comparti non vengono confermati dal comune seppur richieste dal privato, ma nella zona di Roncalceci è già la seconda richiesta che viene bloccata seppur prevista nel PSC. È vero che ci sono lottizzazioni partite, ma è vero anche che il PSC li prevede la possibilità d'espansione. Anche in questo caso è stato detto no con la stessa giustificazione. Io ricordo che con la nuova legge urbanistica la possibilità di costruire residenziale anche nei paesi verrà meno, per cui siccome si parla di metrature non enormi e poi non ci sarà più spazio, chiedo ed insisto di rivalutare l'inserimento di qualcosa in questi piccoli centri del forese.

Margotti: questa serie di piani non attuati creano dei vuoti urbani, indi volevo porre la questione di ricucire i vuoti urbani e magari intervenire su questo tema anche successivamente.

Giusti: io sono profana, ma quando c'è uno spazio fai un parco anziché creare un insediamento residenziale.

Proni: in merito alla ricucitura: in questo caso in effetti si creerà un vuoto, perché se non si chiude ora in effetti con la nuova legge ci sarà maggiore difficoltà. Nel RUE si era individuato l'elemento di ricucitura dei margini urbani e delle aree vuote attraverso le ville con ampio verde privato.

A Borgo Faina ci potrebbe stare anche un'area agricola periurbana.

A Ragone si potrebbero ipotizzare le ville con ampio verde privato, ma con viabilità a carico loro.

Questo però lo potremmo valutare solo dopo l'entrata in vigore della nuova legge perché al momento il PSC prevede aree a POC che al momento al massimo possiamo mettere rosse.

Proni procede con illustrazione della richiesta n° 9 ambito R04 località San Romualdo per la quale la proposta dell'ufficio è "ATTUABILE in riduzione" in quanto non ci sono più le necessità sportive e di servizi sociali che c'erano.

Proni procede con illustrazione della richiesta n° 10 ambito PF03 località Fornace Zarattini per la quale la proposta dell'ufficio è "NON PERTINENTE. Non conforme al PSC.

Proni procede con illustrazione della richiesta n° 11 ambito POC Logistica per la quale la proposta dell'ufficio è "NON PERTINENTE. Non conforme al PSC."

Proni procede con illustrazione della richiesta n° 12 ambito Rq05 località Fornace Zarattini già vista nella città da riqualificare per la quale la proposta dell'ufficio è "ATTUABILE." (Città da riqualificare inserita d'ufficio)

Proni procede con illustrazione della richiesta n° 13 località SAVIO manifestazione di non interesse per la quale la proposta dell'ufficio è "NON PERTINENTE. L'area non è oggetto di POC, è soggetta a RUE."

Proni procede con illustrazione della richiesta n° 14 R29 (detto orto Siboni) località Capoluogo per la quale la proposta dell'ufficio è "ATTUABILE demandando a RUE tramite PUC come previsto dal 1° POC."

Ancisi: in cambio dell'orto e dell'area a pk, loro cosa dovrebbero costruire?

Proni: 950mq nel lotto quadrato accanto alla villa storica.

Ancisi: speriamo che le nove costruzioni siano in linea con la villa.

Margotti: questa è un'area molto importante e visti gli obiettivi proporrei di togliere il pk in quanto comunque non risolutivo del problema dei pk del centro storico e toglie area al bosco.

Proni: c'è una parte di pk esistente di fronte alla banca che dovrebbe essere ampliato, il bosco non arriva fino alla villa.

Margotti: credo che inserire il pk tra gli obiettivi non sia significativo per la risoluzione del problema pk va invece ad intaccare un'area verde di questo tipo.

Ancisi: il pk a ridosso del centro storico non fa mai male. Credo però che il bosco non vada toccato.

Proni: oggi discutiamo di inserirlo o meno, poi con la scheda proporrò i dettagli.

Ancisi: attendiamo quindi la scheda e vediamo cosa ci proporrà l'ufficio.

Manzoli: chiederei di capire meglio dove verrebbe ipotizzato il pk e chiedo anche di vedere la prossima volta insieme alla scheda anche la foto aerea.

Prni: discutere oggi gli usi è prematuro, c'era la previsione del pk, ma poi il bosco si è ampliato e ora col passare del tempo dobbiamo tarare le previsioni con lo stato dei luoghi. L'oggetto di oggi è: entra o non entra nel II POC.

Maiolini: sono d'accordo con Arch. Prni e propongo di togliere (quando si farà la scheda di POC) la scritta pk così siamo sicuri.

Perini: è una questione delicata, perché tutte le volte che proponiamo qualcosa poi i cittadini raccolgono firme. Quindi o il comune lo acquista per fare un parco (non per fare pk) o i diciotto proprietari non si troveranno mai d'accordo! per cui o lo si acquista o non si farà mai niente.

Prni procede con illustrazione della richiesta n° 15 ambito P11 località Fornace Zarattini per la quale la proposta dell'ufficio è "ATTUABILE previa risoluzione delle criticità del 1° POC e di quelle individuate dallo studio Hera" Conferma del perimetro del 1° POC.

Ancisi: secondo me non ci sono le condizioni per immaginare che lo svincolo possa essere stabilito in tempi medio brevi. Non credo che basteranno i prossimi 5 anni. Lo vedremo in quello successivo nel caso si verificassero le condizioni per la sua giustificazione.

Del conte: non potremmo vederlo nel prossimo POC, perché non ce ne saranno più con l'entrata in vigore della nuova legge. Quello che non mettiamo oggi tornerà agricolo, ci sarà solo una quota del 3% per i nuovi insediamenti fino al 2050.

Ancisi: secondo me deve tornare agricolo, non essendoci le condizioni per realizzarlo.

Prni Prni procede con illustrazione della richiesta n° 16 PF09 località Porto per la quale la proposta dell'ufficio è "ATTUABILE, previa risoluzione criticità individuate dallo studio Hera, specificando in norma o in scheda, le funzioni "produttive portuali". Il PSC all'art. 59 riporta: "In sede di POC la funzione direzionale prevalente può essere integrata con funzioni produttive compatibili..."."

Ancisi: chiedo di specificare meglio le funzioni compatibili.

Prni verranno specificate nella scheda.

Prni procede con illustrazione della richiesta n° 17 ambito PF4 località Capoluogo per la quale la proposta dell'ufficio è "ATTUABILE, previa risoluzione delle criticità del 1° POC e di quelle individuate dallo studio di Hera. Gli usi proposti possono essere contemplati all'interno della più vasta categoria dei servizi pubblici (Spu). Verificare previsione di pk integrativi del polo De Andrè parte a nord esistenti."

Prni procede con illustrazione della richiesta n° 18 ambito P083 località Casalboretto per la quale la proposta dell'ufficio è "ATTUABILE, previa risoluzione criticità individuate dallo studio Hera."

Ancisi: io ho delle riserve.

Prni: ritenete che sia più produttivo che queste richieste si guardino in simultanea con le schede? O la prossima volta chiudiamo queste?

Ancisi: è chiaro che sia emerso la necessità di avere anche le schede.

Del conte: considerato che ormai siamo quasi alla fine le vediamo tutte, dopo di che mandiamo avanti la lavorazione delle sole schede di quello che viene inserito poi esamineremo nel dettaglio solo quelle, in modo di ottimizzare il lavoro anche degli uffici.

Il Presidente della CCAT, dichiara chiusa la seduta alle ore **17:05** rimandando alla prossima seduta, prevista per lunedì 17 luglio ore 14:30, la prosecuzione dell'illustrazione della discussione inerente le schede d'inserimento nel II POC avanzate.

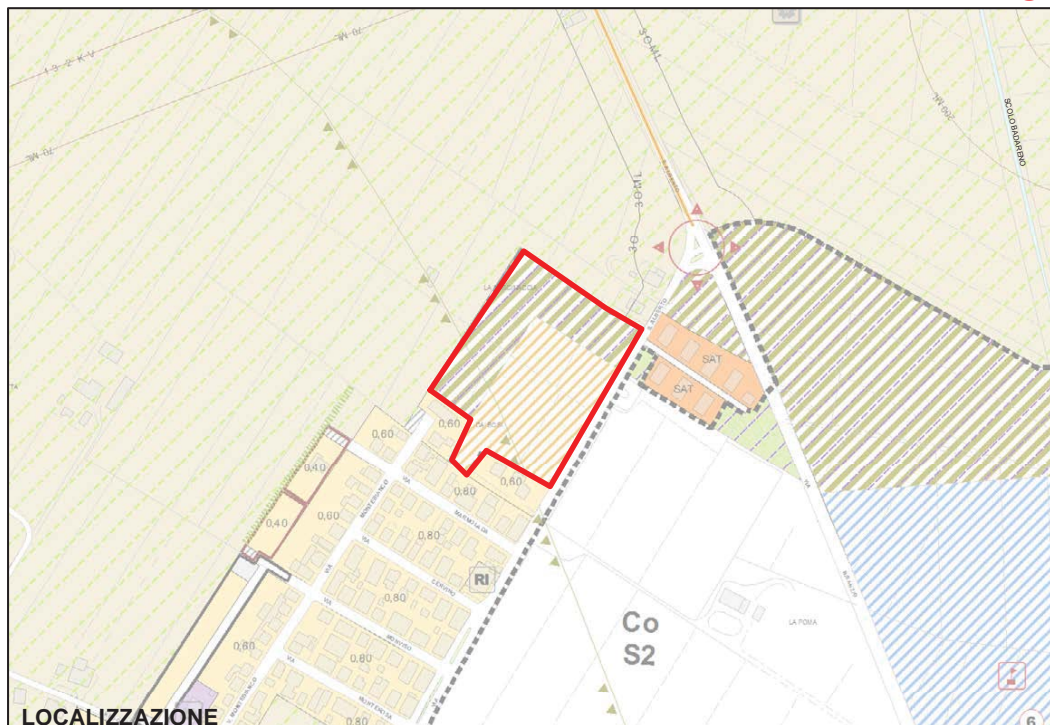
La Segretaria

R. Bendazzi

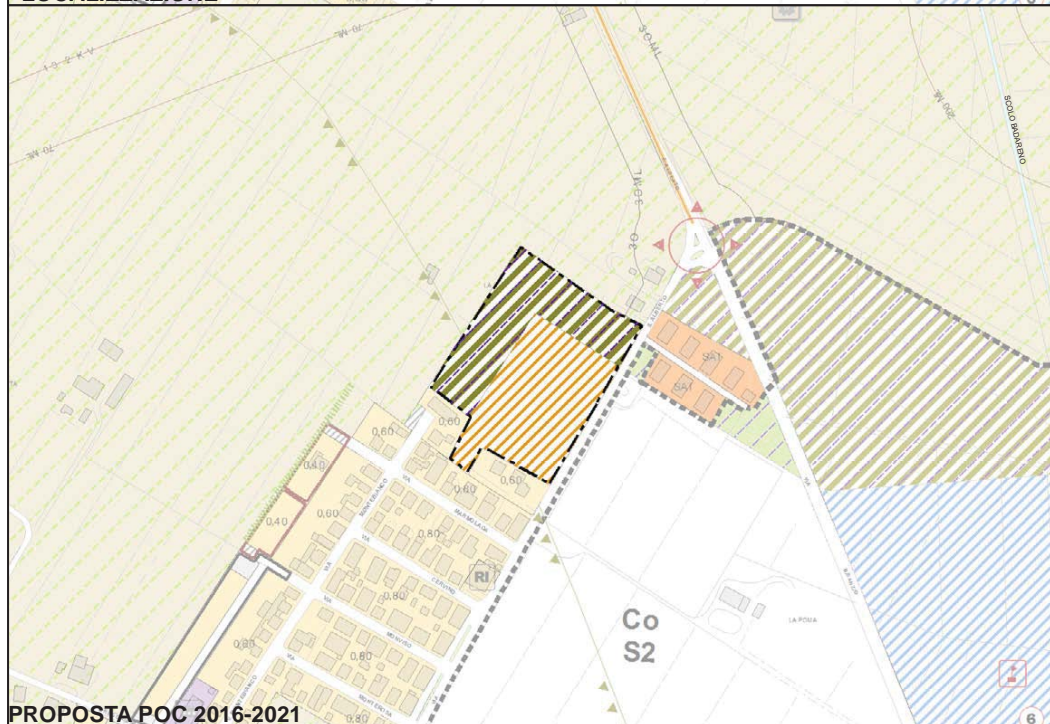
Il Vice Presidente

A. Ancisi

SCHEMA AMBITO Codice Ambito: P029 N° Scheda: R35

BOZZA

LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA POC 2016-2021

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC con le seguenti modifiche: consentire l'utilizzo dell'ERS anche come edilizia convenzionata in proprietà, senza obbligo di locazione.

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

1° POC: Attuabile previa risoluzione delle criticità - Approvato PUA in variante al 1° POC (occorre verificare con gestione cosa è stato fatto in variante), non stipulato.

Criticità 1° POC: Potenzialità edificatoria pregressa relativa all'UEU di riferimento del comparto. Scolo delle acque: adeguamento di presa di magra fuori comparto. Accessibilità previo adeguamento della viabilità. Criticità superate

Istruttoria: L'area si colloca nel quadrante nord-ovest del capoluogo, in un nucleo ora separato dal capoluogo stesso ma in adiacenza al comparto CoS2 "Romea Anic Agraria" da confermare in quanto attivato, che costituirebbe elemento di continuità. Nel nucleo ci sono ancora due piccoli PUC da attuare.

VERIFICA HERA:

- Criticità depurazione
- intervento programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)

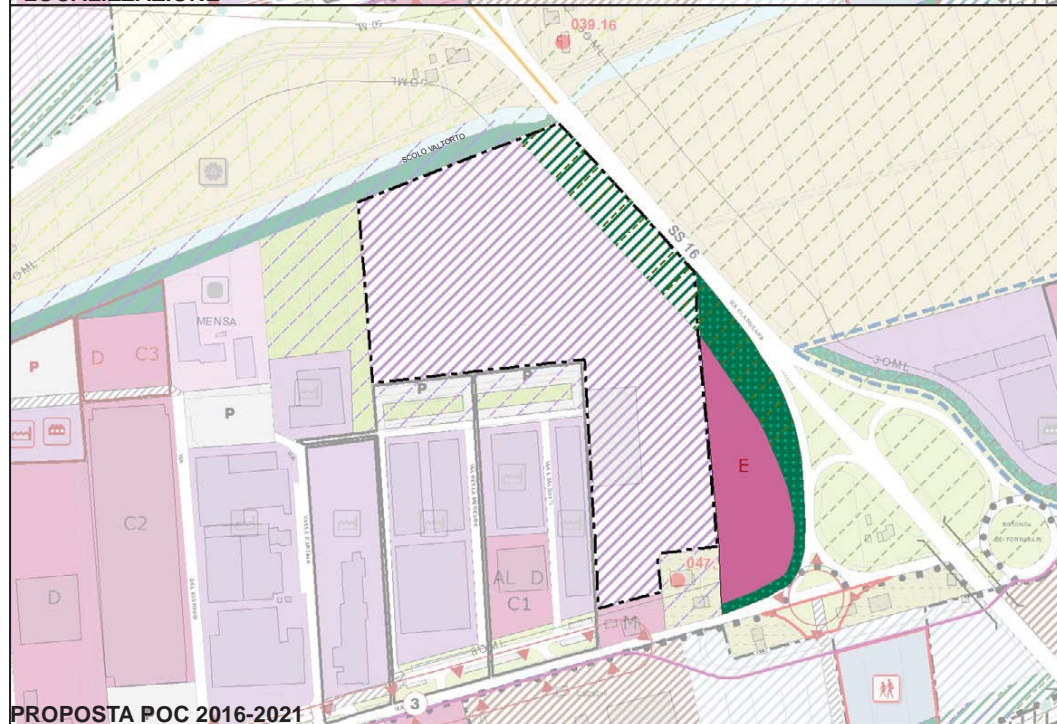
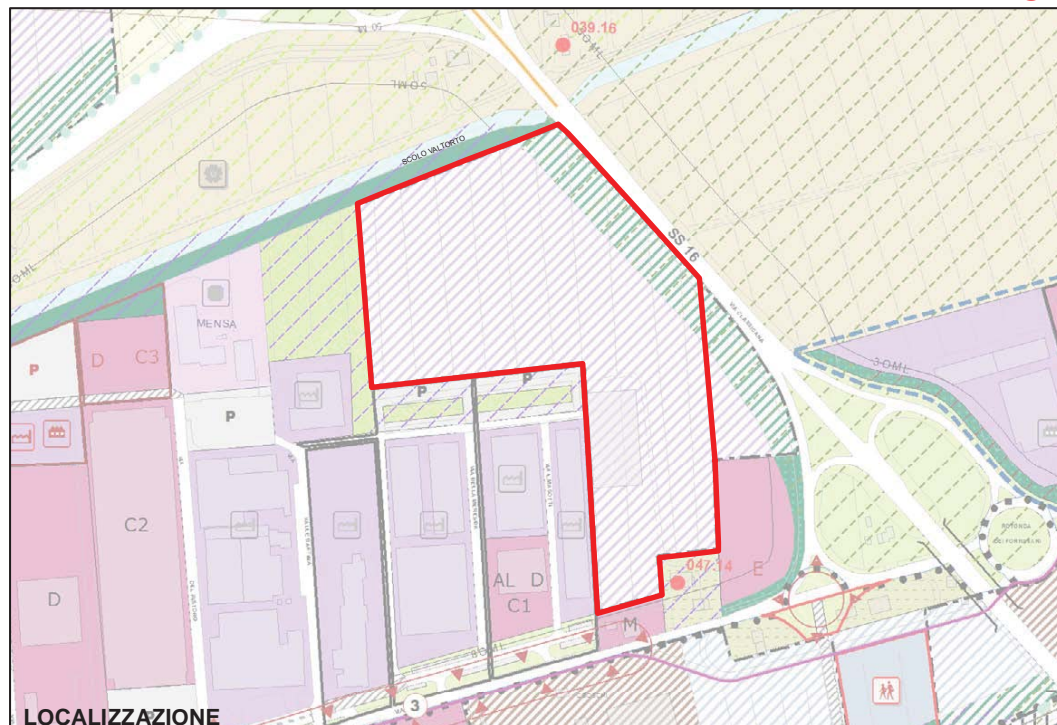
2° POC Proposta: ATTUABILE, previa risoluzione delle criticità individuate dallo studio Hera. Verificare quanto richiesto in merito all'ERS. Si propone di eliminare dalla specifica scheda la priorità della locazione.

POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)

ST Ambito: 24627 mq

Sc Totale Ambito: 6157 mq

SCHEMA AMBITO Codice Ambito: P092 N° Scheda: P08

BOZZA

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC per la parte di proprietà dei richiedenti con le seguenti modifiche: variare parte degli usi previsti nella scheda prescrittiva in destinazioni commerciali al dettaglio con Sv non superiore a 1.500 mq.

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

1° POC: Attuabile previa risoluzione delle criticità.

Criticità 1° POC: Accessibilità: necessità di raccordo con il comparto di riqualificazione e del nuovo sistema viabilistico. In sede di PUA si dovrà prevedere un'extranere finalizzato alla realizzazione del sistema rotatorio. L'accessibilità secondaria potrà avvenire dalla viabilità esistente anche modificando e adeguando il tratto terminale di suddetta viabilità.

Istruttoria: Il comparto produttivo costituisce completamento a ovest dell'ambito produttivo di Fornace Zarattini, la proposta non comprende una proprietà minore situata in fregio alla SS16 che si propone di stralciare demandandola a RUE (PUC parte espositivo parte a verde di filtro).

VERIFICA HERA:

- Criticità fognatura
- interventi non programmati (potenziamento impianto sollevamento San Michele 4 e via Rotta)
- Criticità acquedotto
- intervento programmato (adduttrice corso nord II e III stralcio)
- intervento non programmato (nuova cabina derivazione)
- Criticità depurazione
- intervento programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)

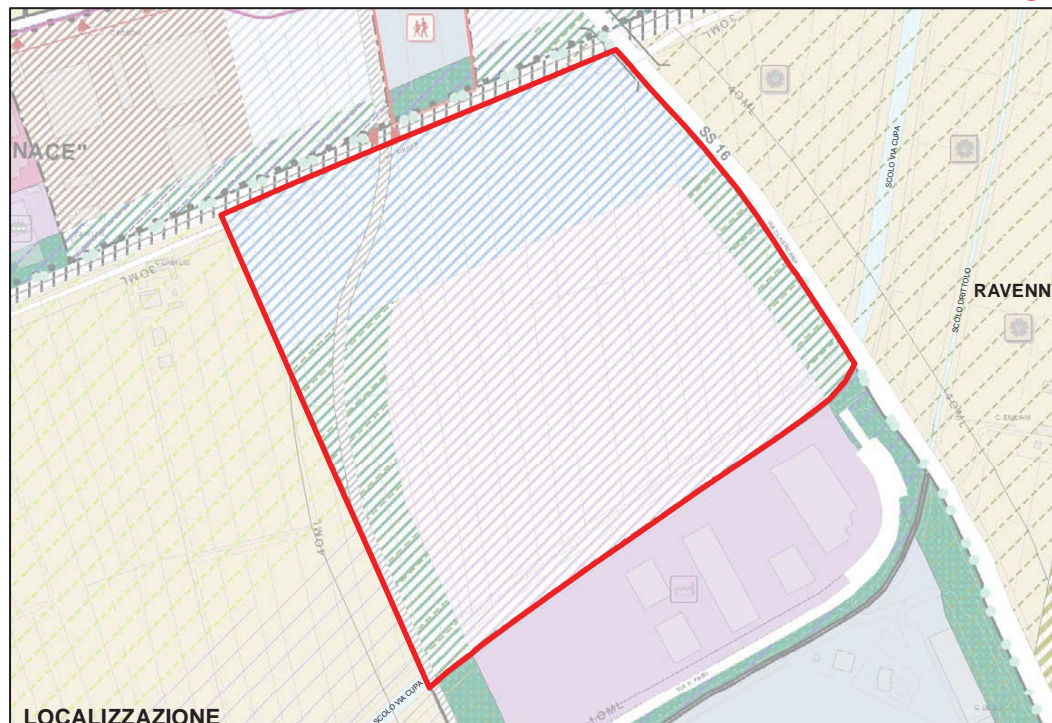
2° POC Proposta: ATTUABILE, previa risoluzione delle criticità del 1° POC e di quella individuata dallo studio Hera. Per quanto riguarda la superficie commerciale al dettaglio, si conferma quanto già consentito dal POC scaduto e dal RUE (usi commerciali C1 solo se connessi ad attività produttiva con Sc non superiore al 30% dell'attività produttiva in esercizio, C3 (con esclusione del settore alimentare) solo se connessi ad attività produttiva e C9).

POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)

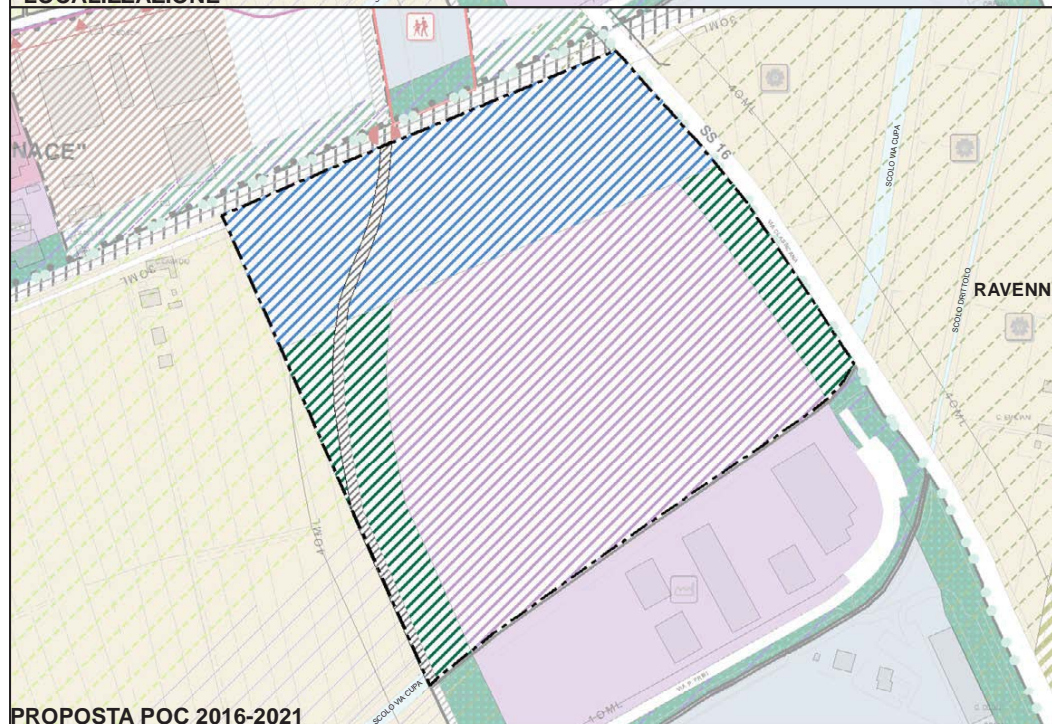
ST Ambito: 79938 mq

Sc Totale Ambito: 23981 mq

SCHEMA AMBITO Codice Ambito: P031 N° Scheda: P12

BOZZA

LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA POC 2016-2021

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC**PSC:** Ambito soggetto a POC, città di nuovo impianto prevalentemente produttivo**1° POC:** Attuabile previa risoluzione delle criticità.

Criticità 1° POC: Salvaguardia del canale con realizzazione di adeguata fascia di filtro e realizzazione di fascia di filtro sia sul fronte Classicana proseguendo la fascia già realizzata sia sul fronte ovest. Accessibilità in prosecuzione della viabilità esistente del comparto limitrofo e collegamento con via Faentina mediante sottopasso alla ferrovia. Laminazione anche in fascia di filtro.

Istruttoria: Il comparto produttivo e per servizi costituisce completamente urbanistico sull'asse SS16 oltre che collegamento e continuità con Fornace Zarattini. Il comparto comprende l'attuazione della bretella viaria di collegamento con Borgo Montone che si ritiene strategica.

VERIFICA HERA:

- Criticità fognatura
 - interventi non programmati (potenziamento impianto sollevamento San Michele 4 e via Rotta)
- Criticità acquedotto
 - interventi programmati (adduttrice corso nord II e III stralcio)
 - intervento non programmato (nuova cabina derivazione)
- Criticità depurazione
 - intervento programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)

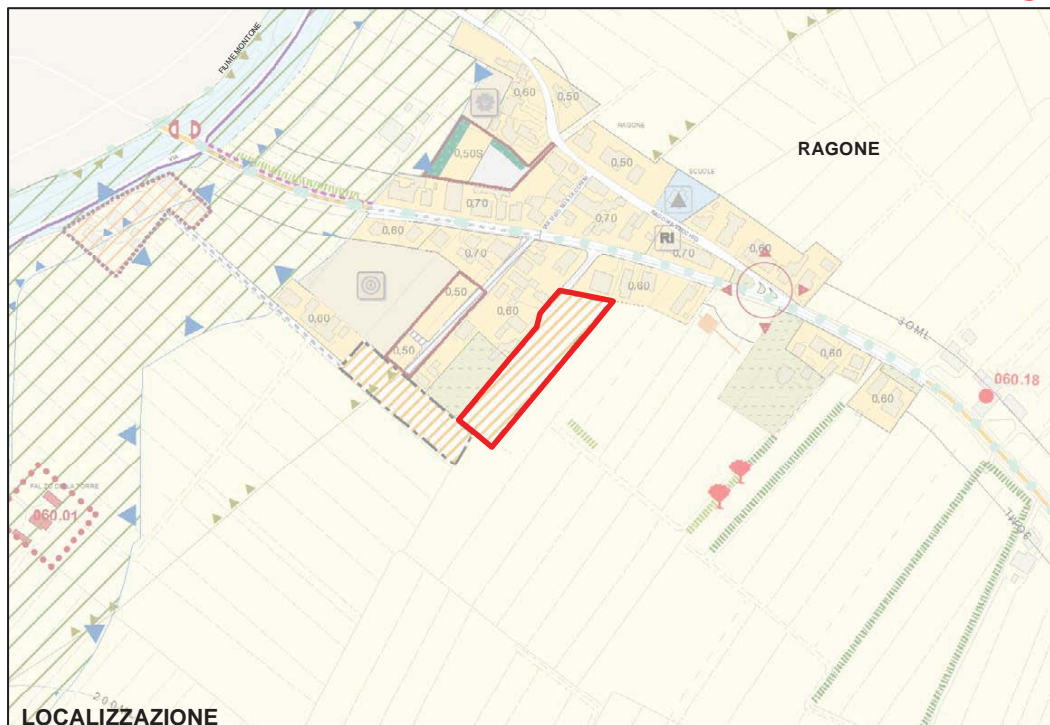
2° POC Proposta: ATTUABILE, previa risoluzione delle criticità del 1° POC e di quelle individuate dallo studio Hera.

POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)

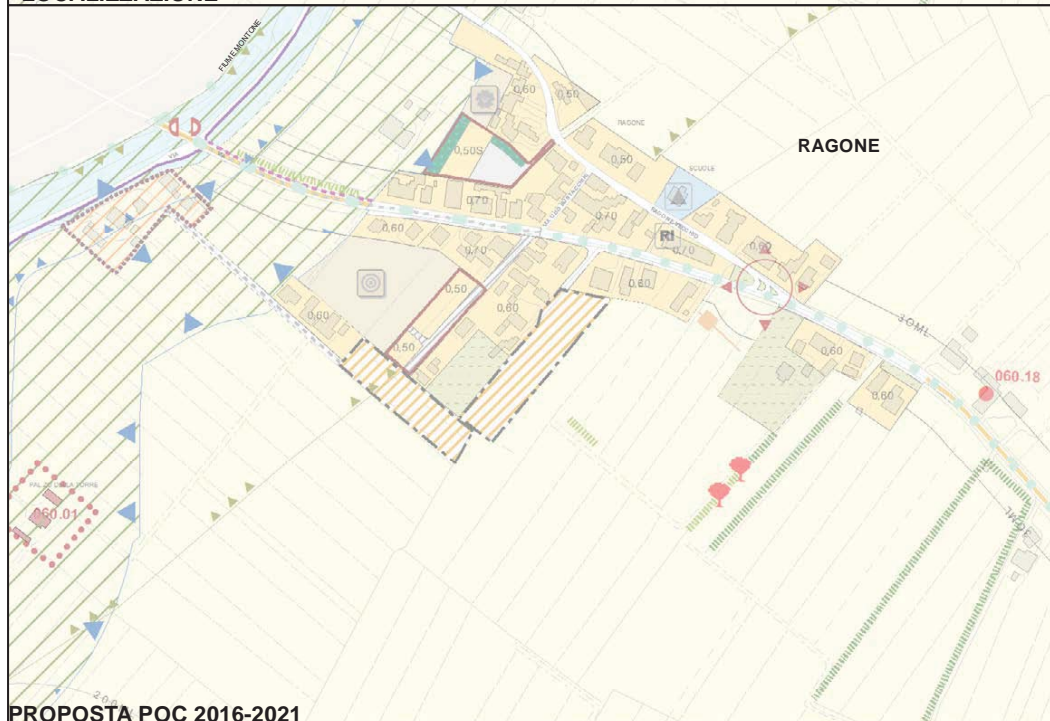
ST Ambito: 194240 mq

Sc Totale Ambito: 81581 mq

SCHEMA AMBITO Codice Ambito: P034 N° Scheda:

BOZZA

LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA POC 2016-2021

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC**PSC:** Ambito soggetto a POC, città di nuovo impianto prevalentemente residenziale**1° POC:** Non attuabile**Criticità 1° POC:****Istruttoria:** Il comparto delimita l'abitato nella zona a sud. Nella località vi è la potenzialità residua dei due PUC di RUE non attuati.**VERIFICA HERA:**

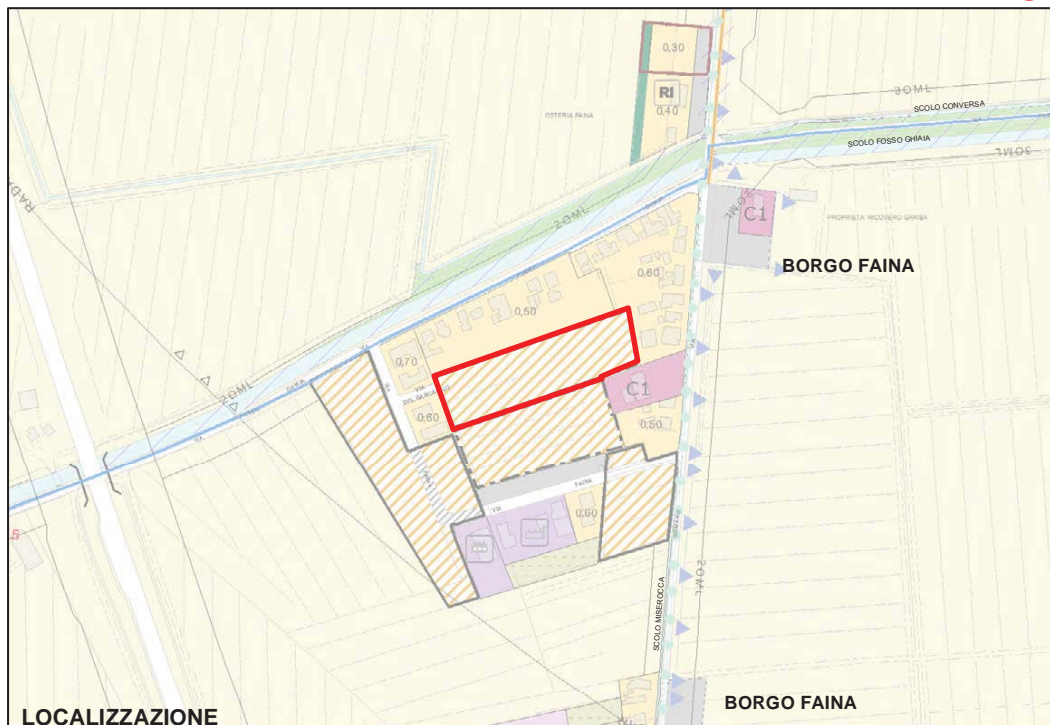
- Criticità acquedotto
- interventi programmati (adduttrice corso nord II e III stralcio)
- intervento non programmato (nuova cabina derivazione)
- Criticità fognature
- intervento programmato nel 2017 (rifacimento sollevamento Ragone)

2° POC Proposta: NON ATTUABILE.**POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)**

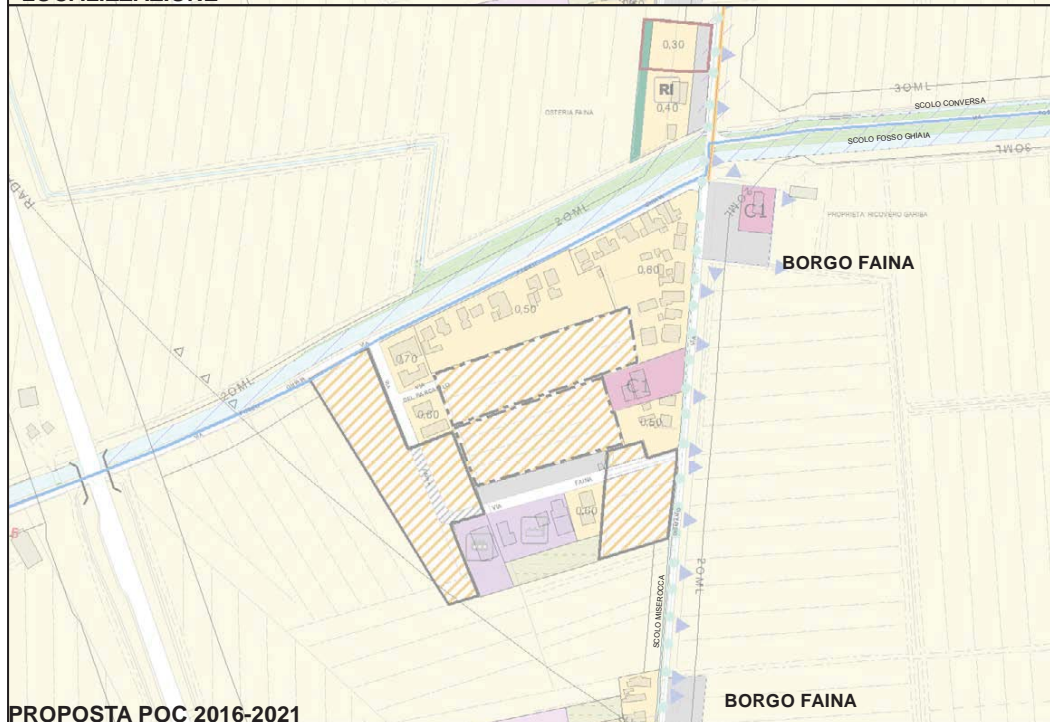
ST Ambito: 6918 mq

Sc Totale Ambito: 1660 mq

SCHEMA AMBITO Codice Ambito: P043 N° Scheda:

BOZZA

LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA POC 2016-2021

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC.**PSC:** Ambito classificato a città consolidata.**1° POC:** Non attuabile**Criticità 1° POC:**

Istruttoria: L'area, adiacente ad analoga area di nuovo impianto (si veda richiesta 5b), è posta al centro dell'abitato, costituito a nord dai primi insediamenti, mentre a sud e a ovest dall'attuazione di piani pregressi recenti. L'attuazione dell'area può risultare utile in termini di dotazione a standard di verde per la località, in quanto particolarmente carente.

Capacità edificatoria residenziale residua non realizzata 4.374 mq di Sc.

VERIFICA HERA:

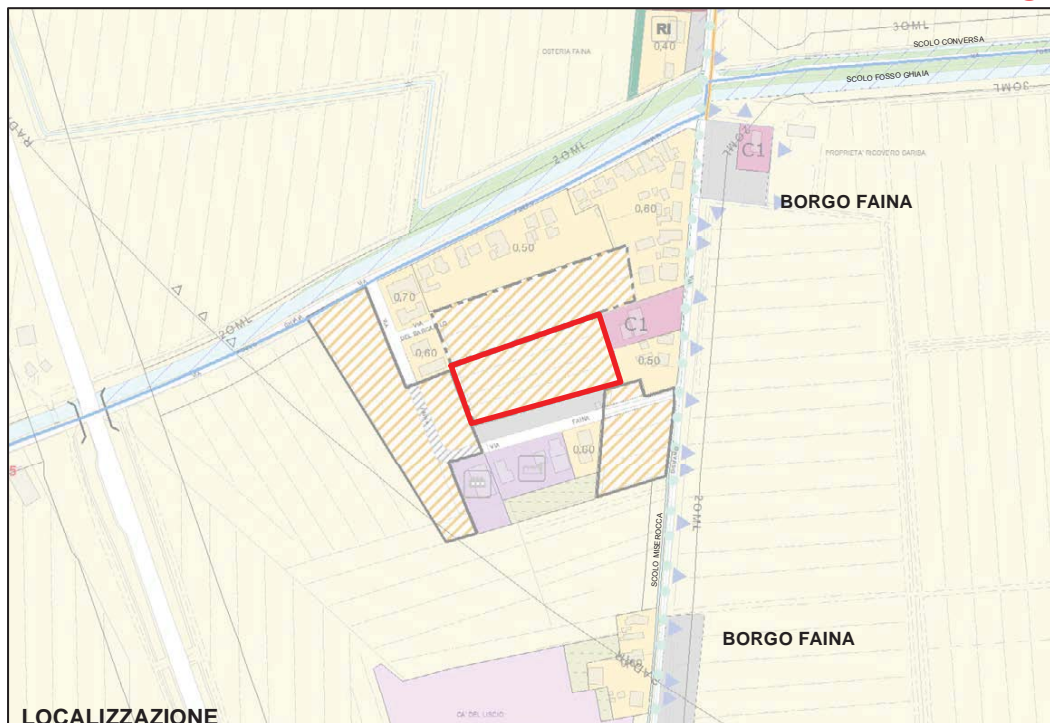
- Criticità depurazione
- intervento programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)
- Criticità Acquedotto
- intervento non programmato (nuova cabina derivazione)

2° POC Proposta: NON ATTUABILE.**POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)**

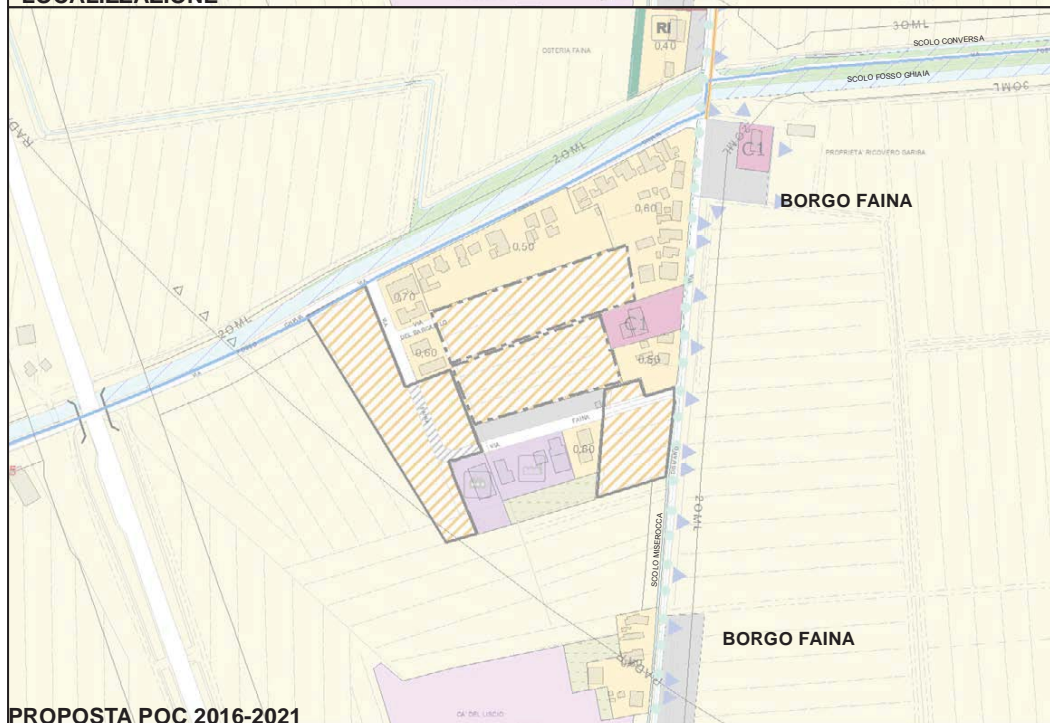
ST Ambito: 10265 mq

Sc Totale Ambito: 2464 mq

SCHEMA AMBITO Codice Ambito: P044 N° Scheda:

BOZZA

LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA POC 2016-2021

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC**PSC:** Ambito soggetto a POC, città di nuovo impianto prevalentemente residenziale**1° POC:** Non attuabile**Criticità 1° POC:**

Istruttoria: L'area, adiacente ad analoga area di nuovo impianto (si veda richiesta 5a), è posta al centro dell'abitato costituita a nord dai primi insediamenti, a sud e a ovest dall'attuazione di piani pregressi recenti. L'attuazione dell'area può risultare utile in termini di dotazione a standard di verde per la località, in quanto particolarmente carente.

Capacità edificatoria residenziale residua non realizzata 4.374 mq di Sc

VERIFICA HERA:

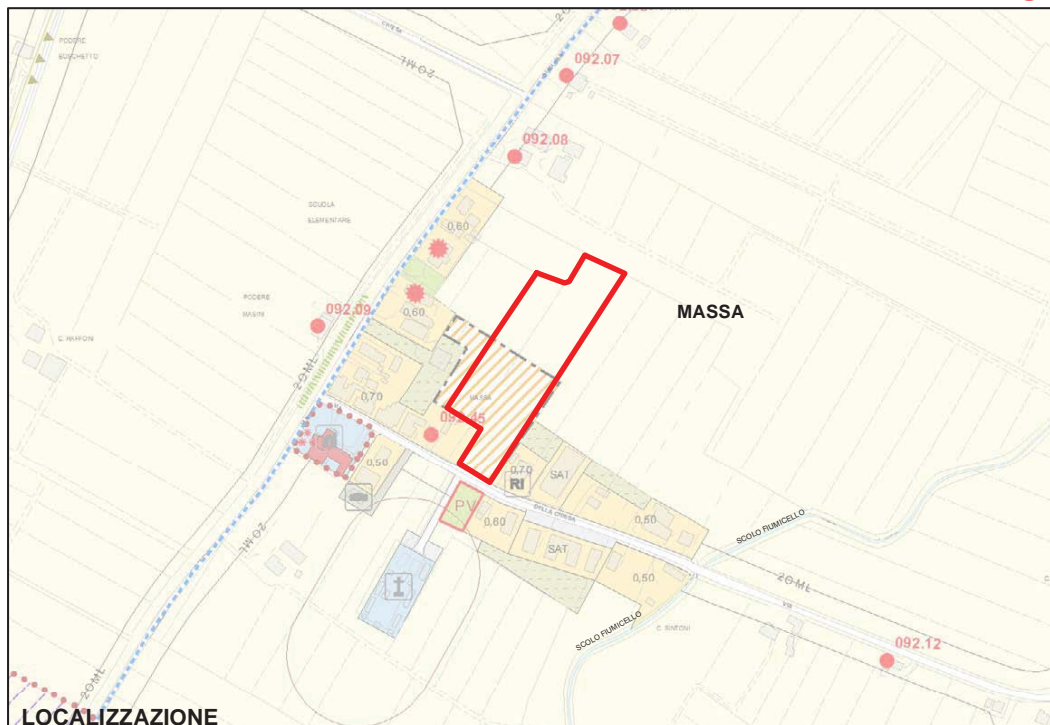
- Criticità depurazione
- intervento programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)
- Criticità Acquedotto
- intervento non programmato (nuova cabina derivazione)

2° POC Proposta: NON ATTUABILE.**POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)**

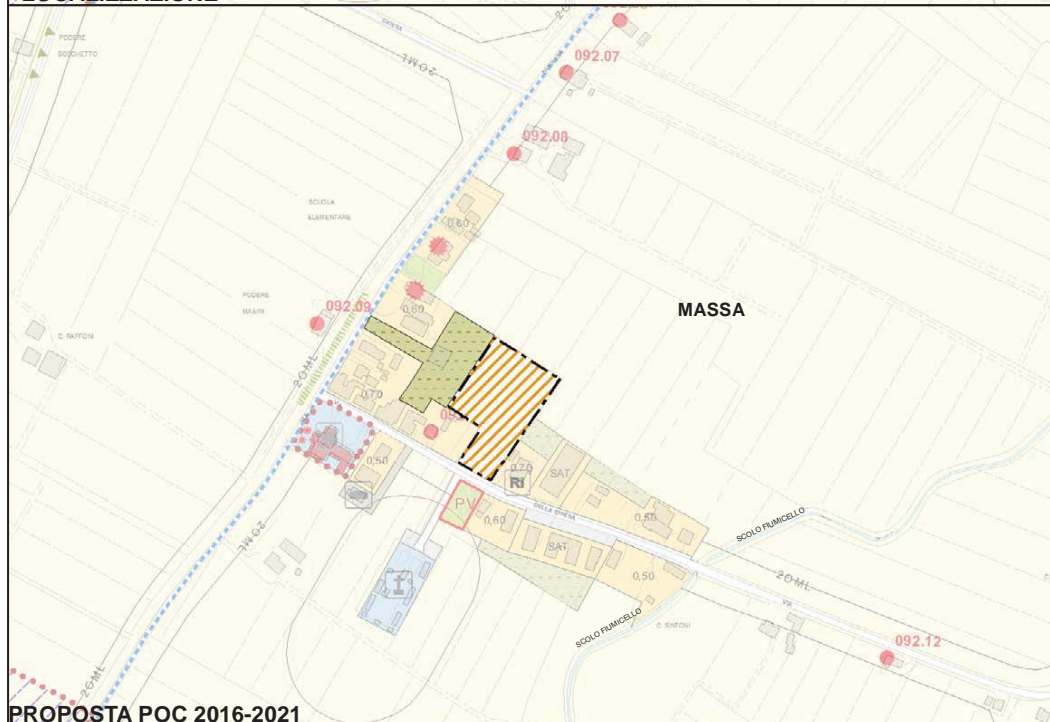
ST Ambito: 9450 mq

Sc Totale Ambito: 2268 mq

SCHEDA AMBITO Codice Ambito: P018 N° Scheda:

BOZZA

LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA POC 2016-2021

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC per la parte di proprietà del richiedente**PSC:** Ambito soggetto a POC, città di nuovo impianto prevalentemente residenziale**1° POC:** Non attuabile**Criticità 1° POC:****Istruttoria:** L'area è l'unica di nuovo impianto del centro abitato di Massa, per il quale non sono previste ulteriori aree edificabili.**VERIFICA HERA:**

- Criticità depurazione
- intervento programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)
- Criticità Acquedotto
- intervento non programmato (nuova cabina derivazione)

2° POC Proposta: **ATTUABILE**, previa risoluzione delle criticità individuate dallo studio Hera.

Limitatamente alla parte già prevista dal PSC e stralciando l'area non in proprietà e non oggetto di manifestazione di interesse e classificandola a verde privato.

POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)

ST Ambito: 7453 mq

Sc Totale Ambito: 1789 mq

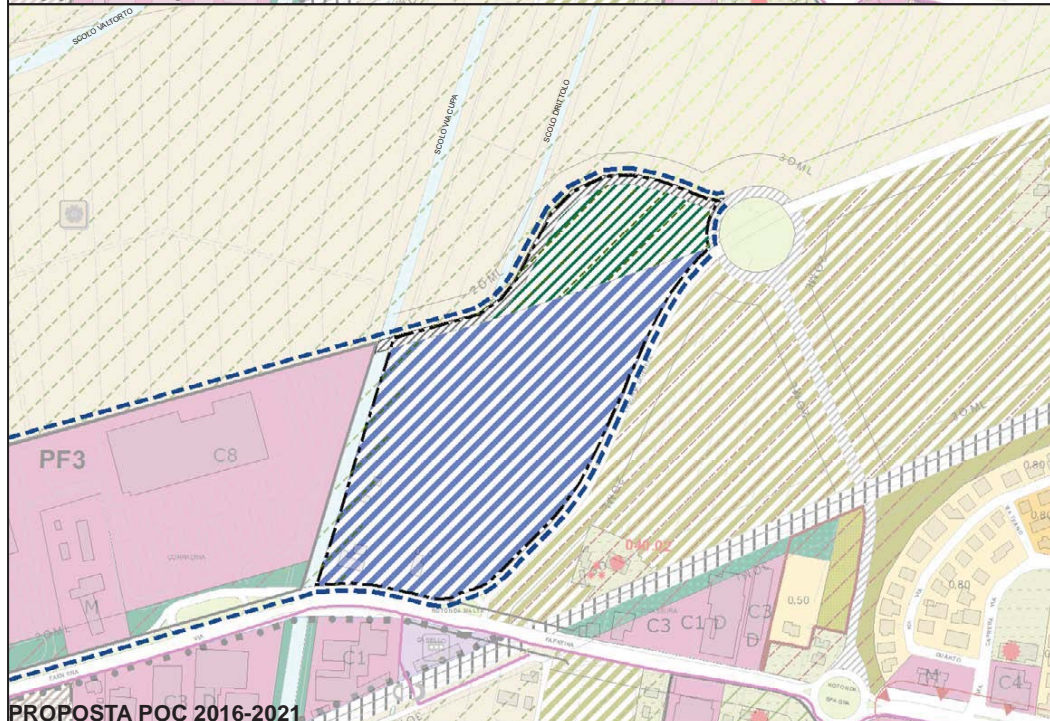
SCHEDA AMBITO Codice Ambito: PF003 N° Scheda: PF03

BOZZA

Scala 1:5000



LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA POC 2016-2021

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC per la parte di proprietà dei richiedenti con le seguenti modifiche: incremento della superficie commerciale fino a mq 12.000.

PSC: Ambito soggetto a POC, Polo commerciale e ricettivo all'ingresso della via Faentina (PF3).

1° POC: Attuabile previa risoluzione delle criticità.

Criticità 1° POC: Accessibilità: l'attivazione del comparto è subordinata all'adeguamento dell'accessibilità.

Istruttoria: L'area fa parte del Polo commerciale e ricettivo della via Faentina e contribuisce, con gli usi direzionale, ricettivo, commerciale previsti, a rafforzare i caratteri funzionali del polo stesso.

VERIFICA HERA:

- Criticità depurazione
- intervento programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)
- Criticità fognature
- intervento non programmato (potenziamento impianto di sollevamento via Rotta)

2° POC Proposta: ATTUABILE previa risoluzione delle criticità del 1° POC e di quelle individuate dallo studio di Hera, conferma dell'ambito a POC previsto dal PSC con medesima potenzialità e usi.

POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)

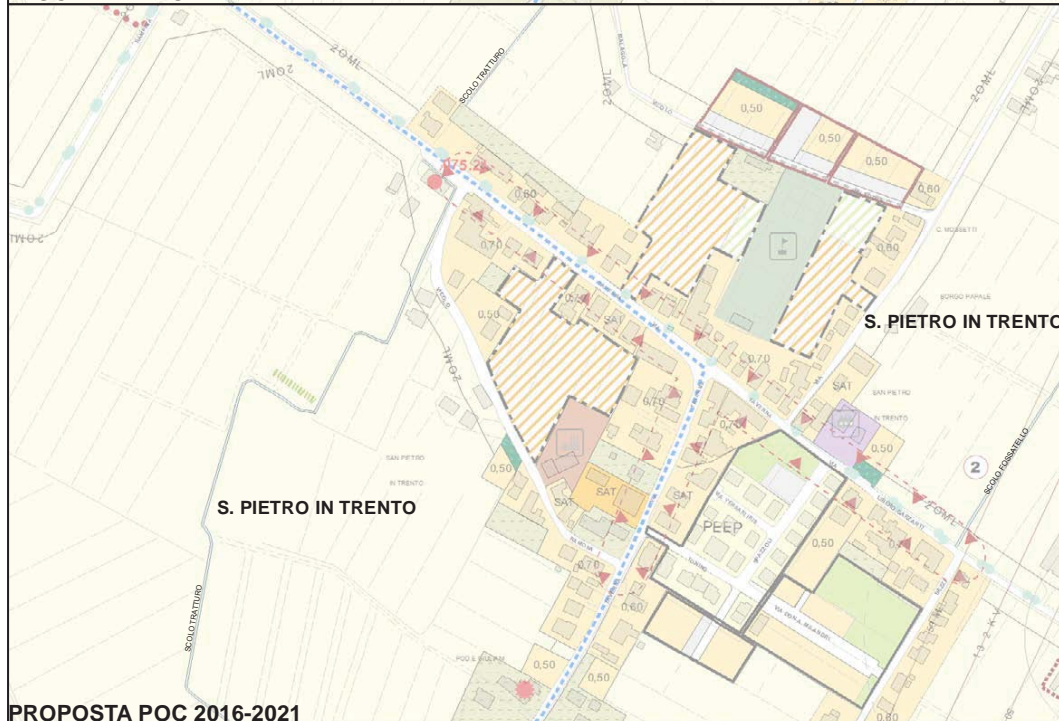
ST Ambito: 178593 mq

Sc Totale Ambito: 30000 mq

SCHEMA AMBITO Codice Ambito: P073 N° Scheda: R16

BOZZA

Scala 1:5000



Riepilogo Richiesta: Inserimento nel II° POC per la parte di proprietà del richiedente.

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

1° POC: Attuabile previa risoluzione delle criticità

Criticità 1° POC: Ampia potenzialità pregressa, determinata dall'attuazione parziale dei comparti già previsti dal PRG '93 e dalla modesta pressione insediativa. Accessibilità: individuazione di adeguati accessi al comparto da entrambe le viabilità che lo delimitano a nord e a sud. Laminazione: va valutata la possibilità di monetizzazione.

Istruttoria: Il comparto si colloca a completamento della parte sud dell'abitato di S. Pietro in Trento, centro dotato di una buona potenzialità pregressa non attuata. Capacità edificatoria residenziale residua non realizzata 4.740 mq di Sc.

VERIFICA HERA:

- Criticità acquedotto
 - intervento non programmato (nuova cabina di derivazione)
- Criticità fognature
 - intervento programmato nel 2017 (rifacimento sollevamento Ragone)

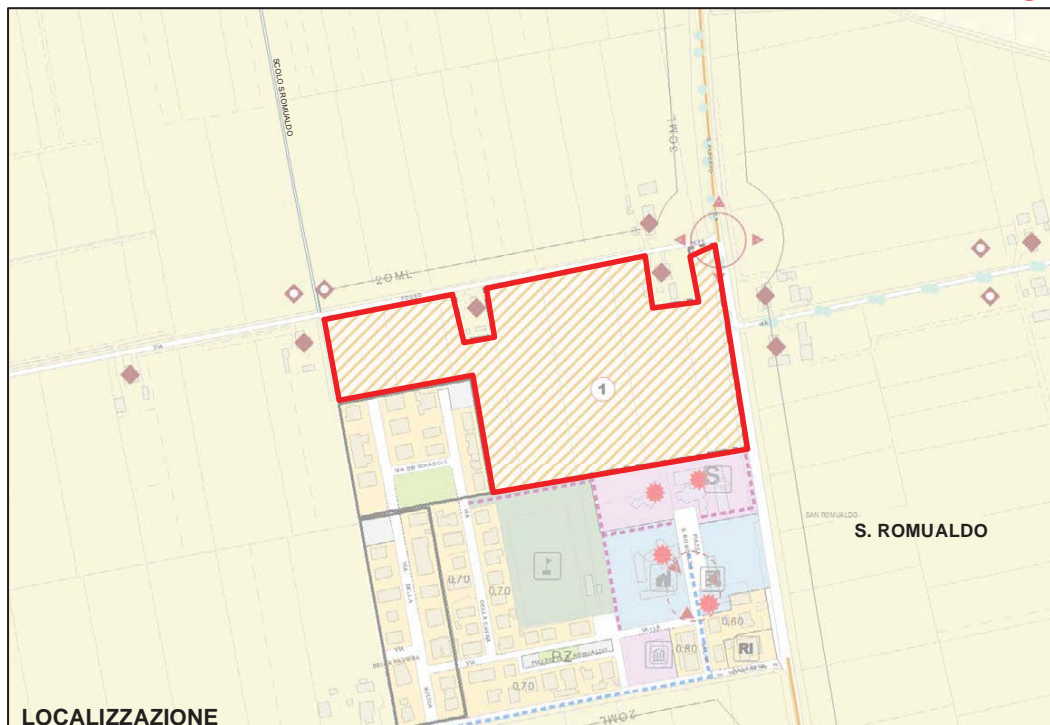
2° POC Proposta: NON ATTUABILE.

POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)

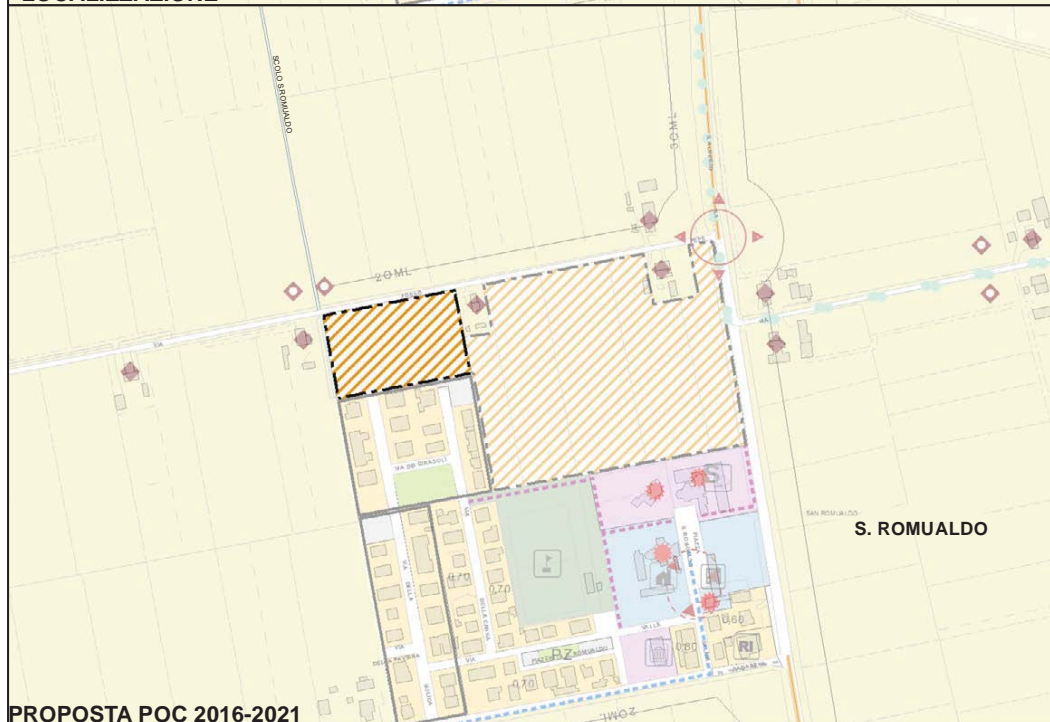
ST Ambito: 13628 mq

Sc Totale Ambito: 3271 mq

SCHEMA AMBITO Codice Ambito: P027 N° Scheda: R04

BOZZA

LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA POC 2016-2021

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC .**PSC:** Ambito soggetto a POC, città di nuovo impianto prevalentemente residenziale**1° POC:** Attuabile**Criticità 1° POC:** Accessibilità: l'area dovrà essere servita da nuova accessibilità da nord. Ampliamento campo sportivo. Laminazione: il nuovo comparto si inserisce in un contesto abitato già sofferente per quanto riguarda la laminazione delle acque.**Istruttoria:** L'area di nuovo impianto, prevista nel 1° POC di notevoli dimensioni, era finalizzata al potenziamento delle aree per servizi della località di S. Romualdo, era infatti previsto il raddoppio dell'area sportiva e dei servizi privati di uso pubblico che ad una verifica attuale risultano non più necessari. Nella località non sono previste altre aree di nuovo impianto e non vi sono potenzialità pregresse. Si propone pertanto un'area di espansione di più modeste dimensioni a completamento dell'abitato a ovest.**VERIFICA HERA**

- Criticità acquedotto

▪ intervento non programmato (potenziamento condotta via Canalazzo)

- Criticità depurazione

▪ intervento programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)

- Criticità fognature

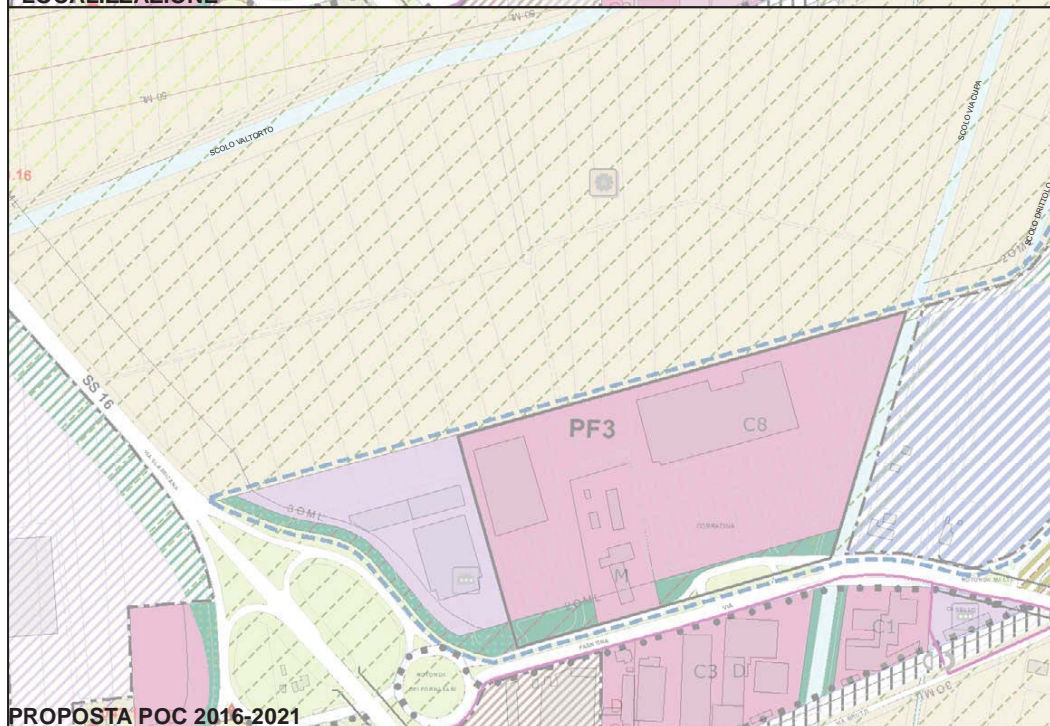
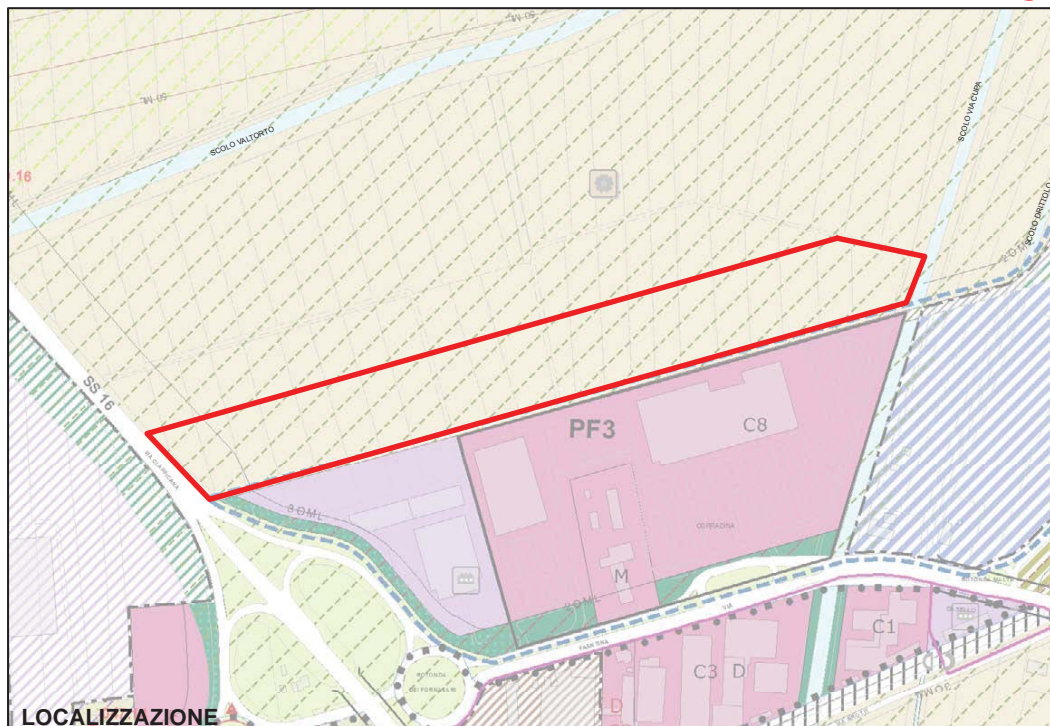
▪ interventi di interesse solo per quell'ambito non programmati (potenziamento impianto sollevamento S. Alberto C5 e C4)

2° POC Proposta: ATTUABILE in riduzione.**POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)**

ST Ambito: 10404 mq

Sc Totale Ambito: 2913 mq

SCHEMA AMBITO Codice Ambito: N° Scheda:

BOZZA

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC dell'intera proprietà come ampliamento del Polo commerciale-ricettivo PF3.

PSC: Spazio Rurale - zona agricola periurbana

1° POC: Zona agricola periurbana

Criticità 1° POC:

Istruttoria:

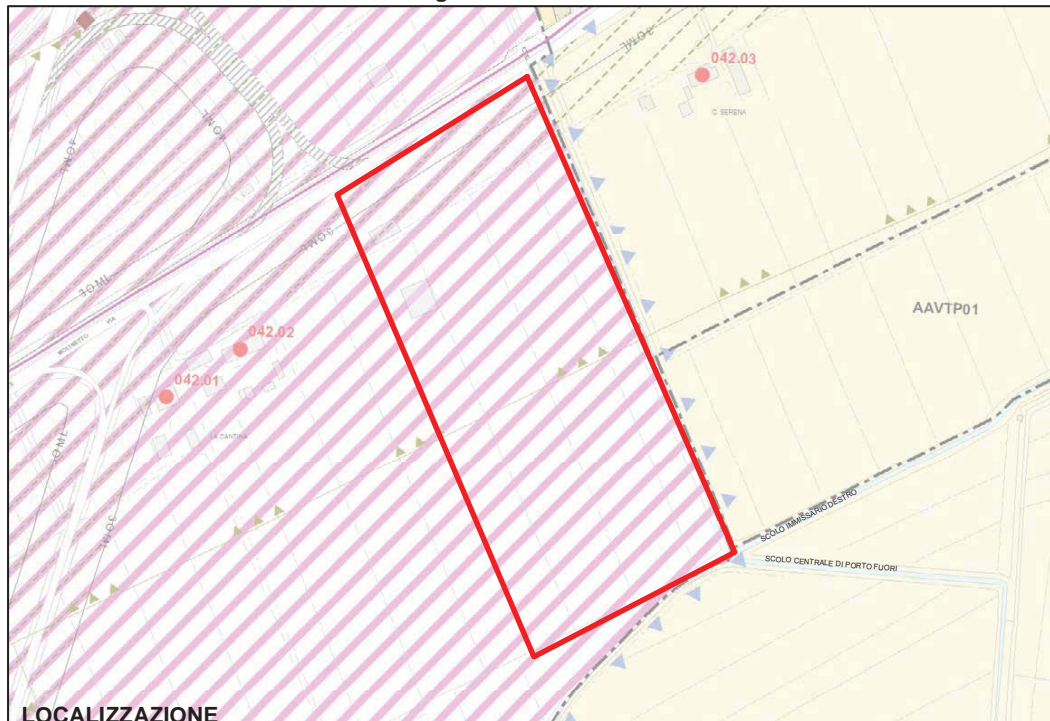
2° POC Proposta: NON PERTINENTE. Non conforme al PSC.

POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)

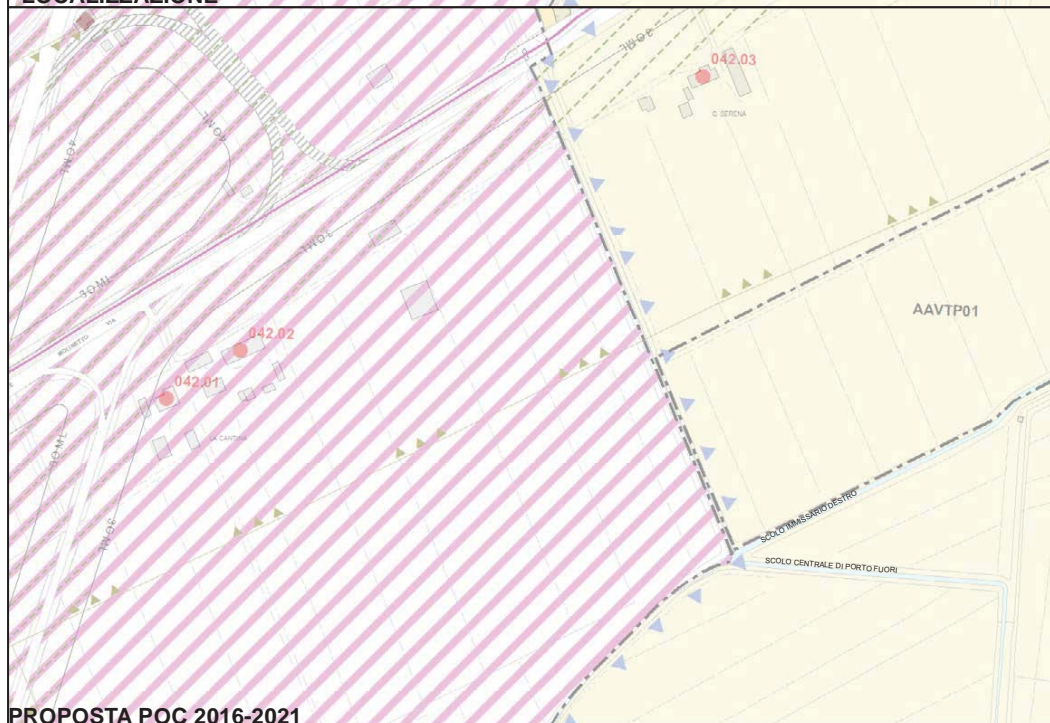
ST Ambito: mq

Sc Totale Ambito: mq

SCHEDE AMBITO Codice Ambito: Log01 N° Scheda:

BOZZA

LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA POC 2016-2021

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC per la parte di proprietà del richiedente.**PSC:** Poc Logistica: attuabile**1° POC:** Poc Logistica: attuabile**Criticità 1° POC:****Istruttoria:****2° POC Proposta: NON PERTINENTE.**

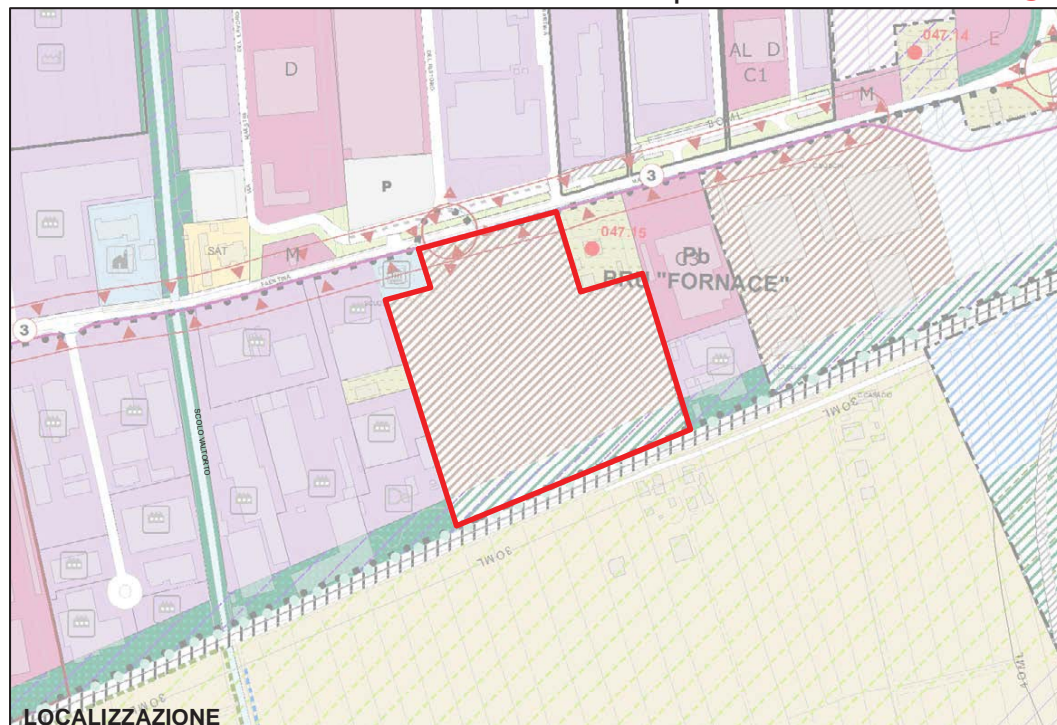
L'area non è oggetto di 2° POC, è compresa nel POC Tematico Logistica.

POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)

ST Ambito: mq

Sc Totale Ambito: mq

SCHEDA AMBITO Codice Ambito: P434 N° Scheda: Rq05

BOZZA

LOCALIZZAZIONE

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC, introducendo le varianti proposte con il PUA presentato il 22/01/2016 e rigettato dalla giunta con DCC 56600/152 del 22/03/2016 in quanto "l'approvazione del PUA potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione del nuovo strumento ed in conformità ad esso".

PSC: Ambito soggetto a POC, città da riqualificare per attività miste.

1° POC: Attuabile

Criticità 1° POC: Comparto caratterizzato da aree eterogenee, con conseguente difficoltà del completamento infrastrutturale. Presenza di un edificio di valore tipologico-documentario (cfr. Art. IV.1.8 del RUE 5). Per quanto riguarda i problemi di natura idraulica questi fanno già parte delle criticità evidenziate nell'ambito a programmazione unitaria e concertata (scheda CoS22). I due ambiti, compreso un ulteriore ambito produttivo sulla SS16, fanno parte di un unico ambito di sviluppo strategico per PTCP per il quale è necessario un coordinamento comunale ai fini della redazione di un progetto generale riguardante fognatura nera e acquedotto.

Istruttoria: L'area è classificata come città da riqualificare pertanto viene inserita d'ufficio nel 2° POC. L'area fa parte dell'ambito commerciale/produttivo a riqualificazione riguardante un tratto significativo della via Faentina a Fornace Zarattini, per la quale si prevede la messa in sicurezza. L'adeguamento di questo primo tratto di viabilità rappresenta un importante tassello ai fini della sicurezza per l'intero tratto, che risulta costituito da tre rotonde e relative sottostrade di distribuzione alle attività Commerciali/produttive esistenti e di progetto.

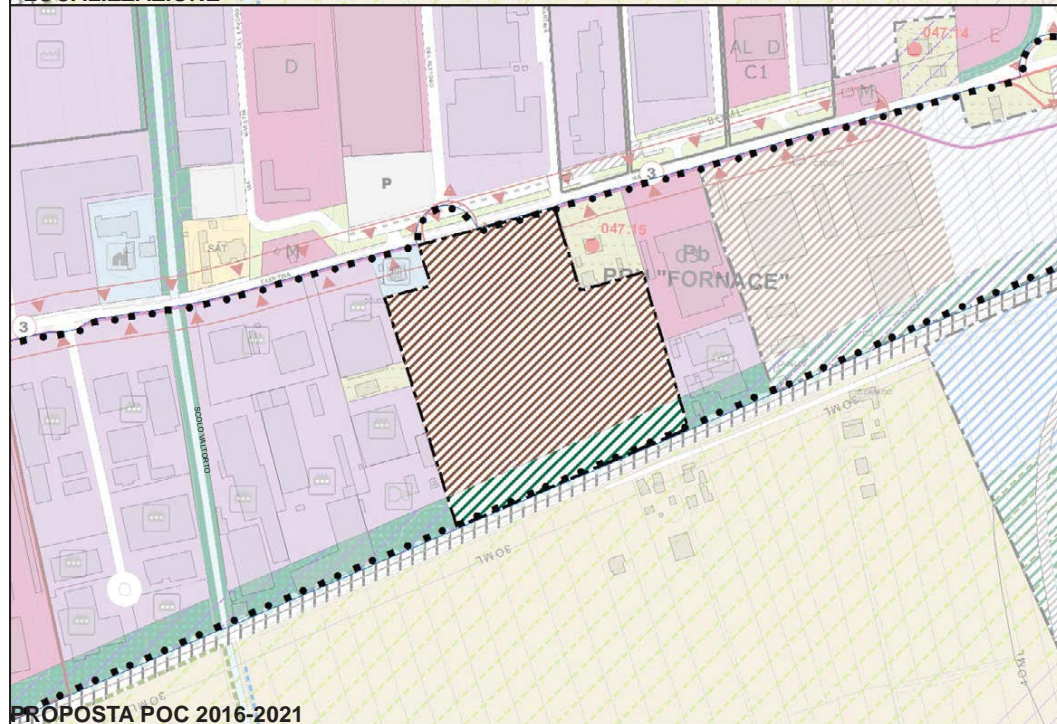
E' stato presentato e pubblicato il 03/02/2016 PUA in variante riguardante l'ambito in oggetto che riporta uno schema della viabilità diverso dallo schermo concordato con il Servizio Mobilità. (necessaria verifica con il Servizio interessato).

2° POC Proposta: ATTUABILE. (Città da riqualificare inserita d'ufficio)

POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)

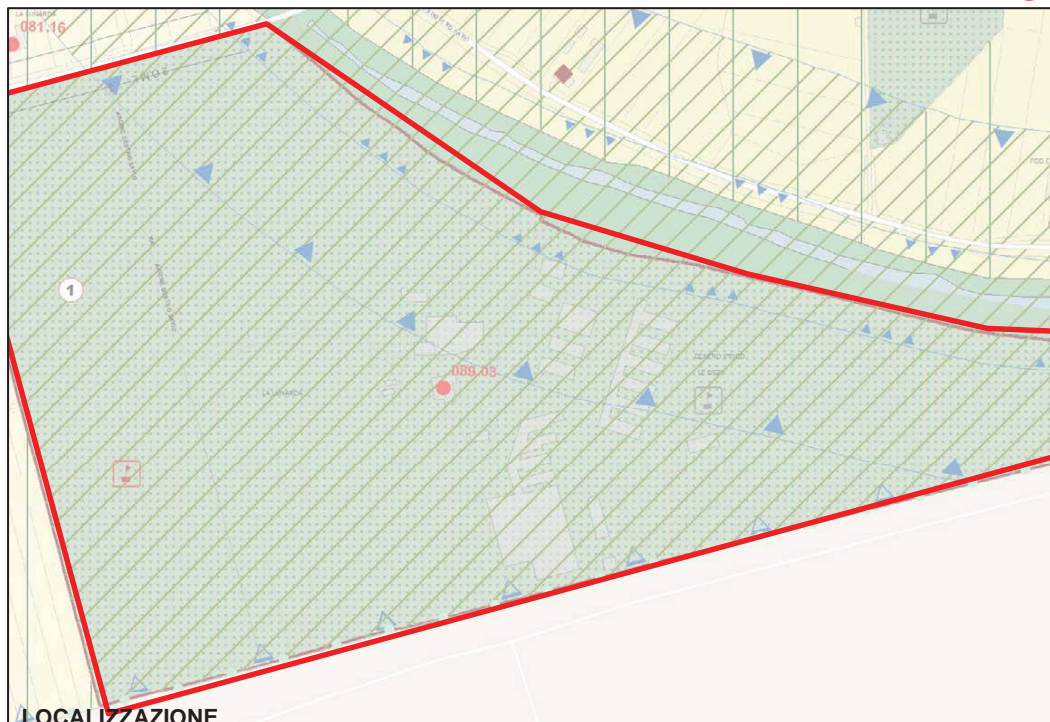
ST Ambito: 52200 mq

Sc Totale Ambito: 10440 mq

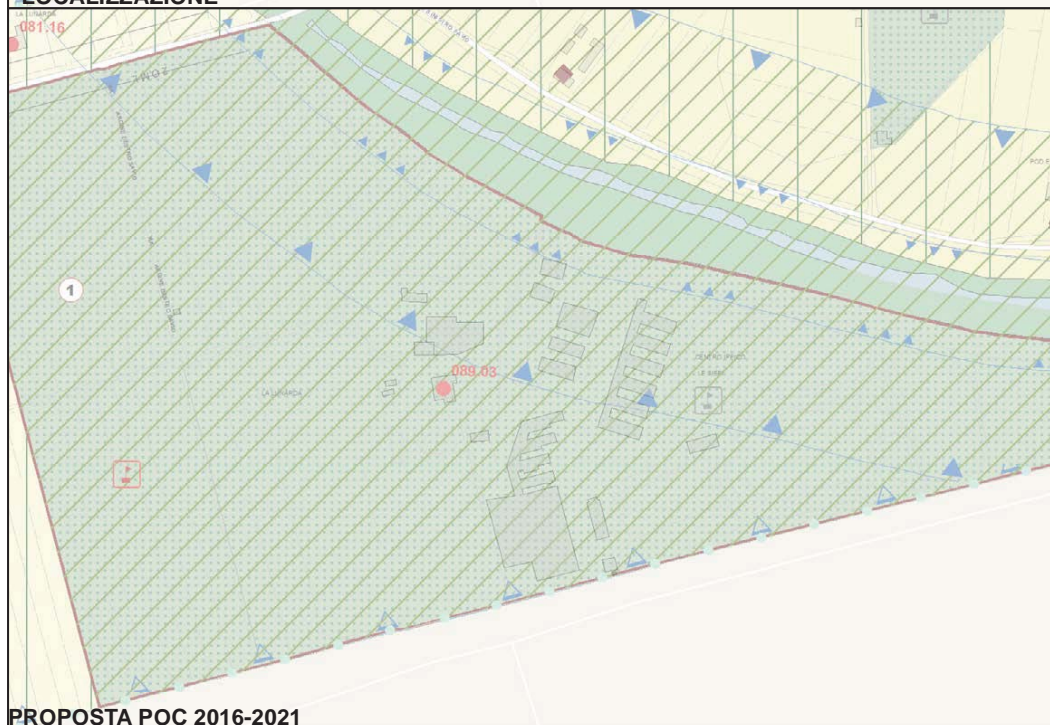


PROPOSTA POC 2016-2021

SCHEDE AMBITO Codice Ambito: N° Scheda:

BOZZA

LOCALIZZAZIONE



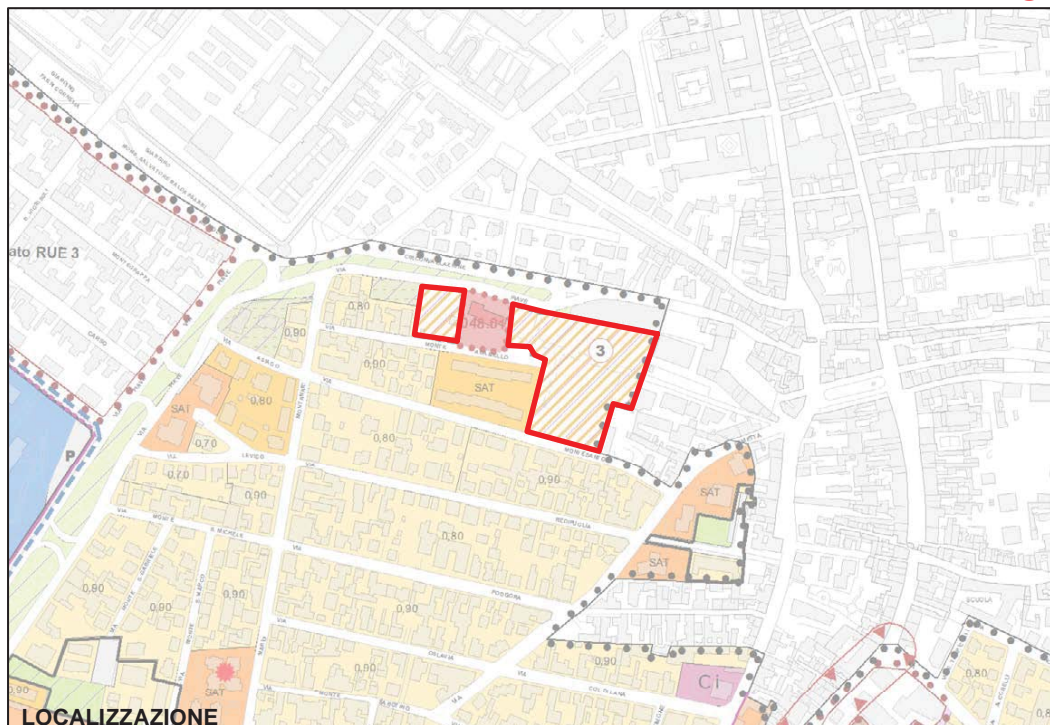
PROPOSTA POC 2016-2021

Riepilogo Richiesta: Manifestazione di non interesse, si chiede di non rientrare nel POC 2016-2021.**PSC:** Attrezzature private di interesse pubblico sovracomunale e comunale**1° POC:****Criticità 1° POC:****Istruttoria:****2° POC Proposta:** NON PERTINENTE. L'area non è oggetto di POC, è soggetta a RUE.**POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)**

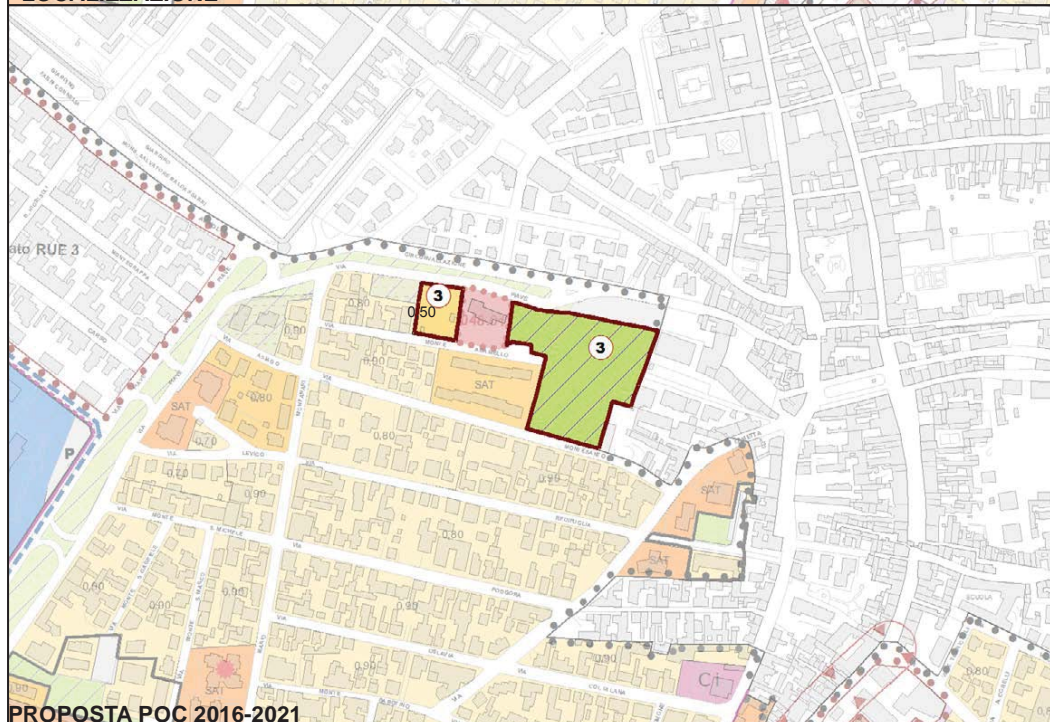
ST Ambito: mq

Sc Totale Ambito: mq

SCHEMA AMBITO Codice Ambito: P101 N° Scheda: R29

BOZZA

LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA POC 2016-2021

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC da parte della maggioranza dei proprietari chiedendo un termine più congruo per la presentazione della proposta progettuale.

PSC: Ambito soggetto a POC, città consolidata prevalentemente residenziale.

1° POC: Attuabile previo PUC di RUE

Criticità 1° POC: Salvaguardia del verde esistente. Laminazione non richiesta.

Istruttoria: Obiettivo dell'ambito, adiacente al centro storico, è l'acquisizione dell'area principale per la realizzazione di aree pubbliche a verde-servizi e parcheggio. Ciò consentirebbe di recuperare un'area da tempo abbandonata.

VERIFICA HERA:

- Criticità depurazione
- interventi programmati (Revamping linea acqua depuratore RA)
- Criticità fognature
- interventi non programmati (potenziamento impianto di sollevamento Bidente)

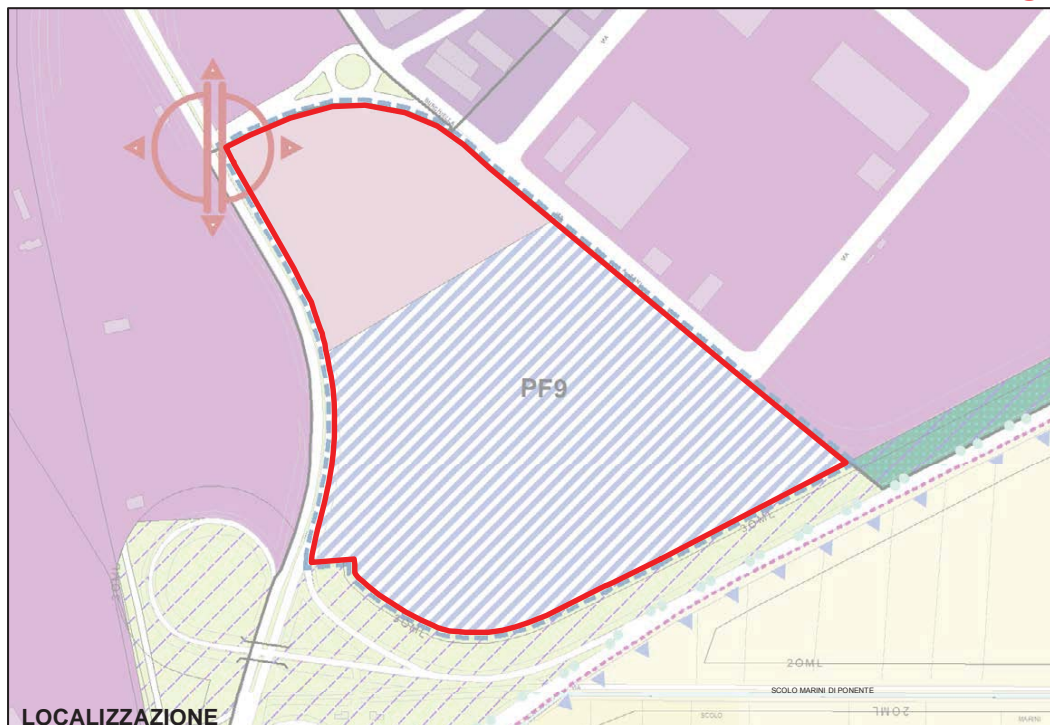
2° POC Proposta: ATTUABILE demandando a RUE tramite PUC come previsto dal 1° POC.

POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)

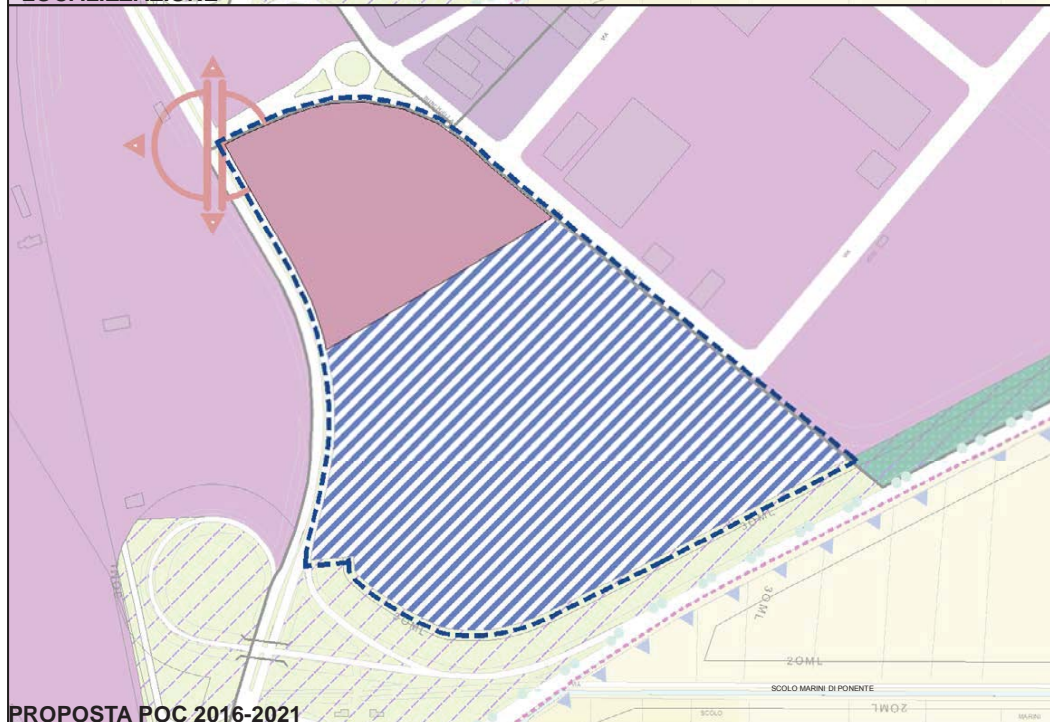
ST Ambito: 1900 mq

Sc Totale Ambito: 950 mq

SCHEMA AMBITO Codice Ambito: PF009 N° Scheda:

BOZZA

LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA POC 2016-2021

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC con le seguente modifica: integrare gli usi previsti nel 1° POC con le funzioni produttive compatibili "produttive portuali", così come indicato dall'art. 59 del PSC adottato.

PSC: Ambito soggetto a POC, Poli funzionali PF9 Centro Direzionale del Porto.

1° POC: Attuabile

Criticità 1° POC:

Istruttoria: L'ambito in oggetto si trova nel Porto San Vitale a ridosso della via Trieste, ed è caratterizzato, nella porzione nord, dal centro Direzionale del Porto recentemente realizzato.

VERIFICA HERA:

- Criticità depurazione
 - intervento programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)
- Criticità fognature
 - intervento non programmato (rilevante rifacimento condotta Porto Corsini depuratore)

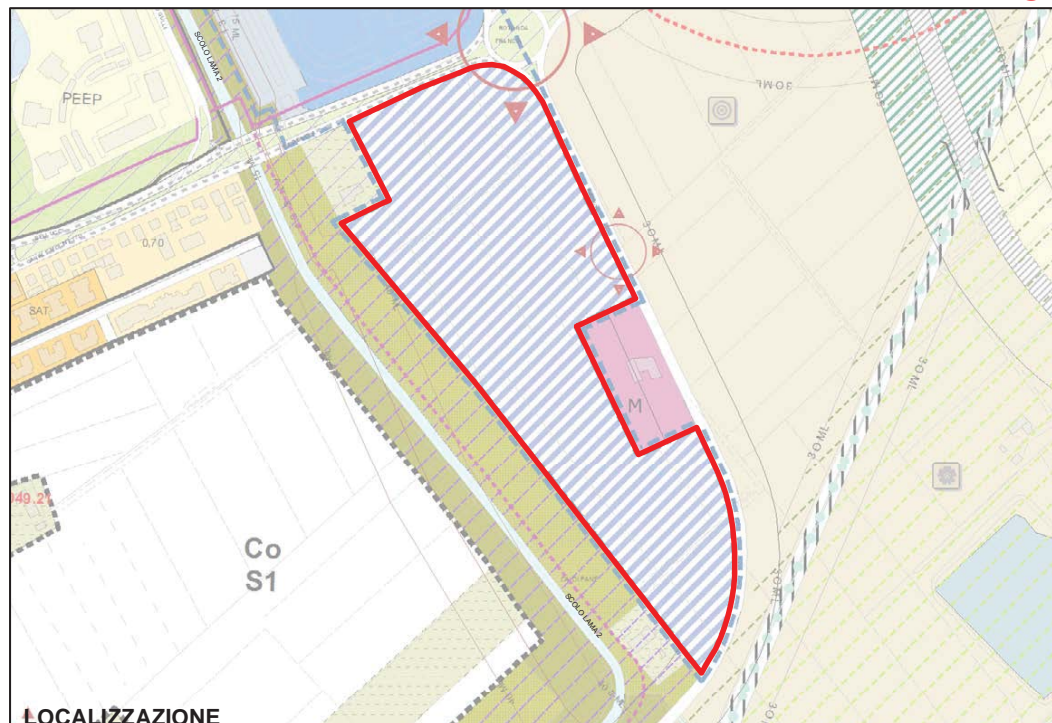
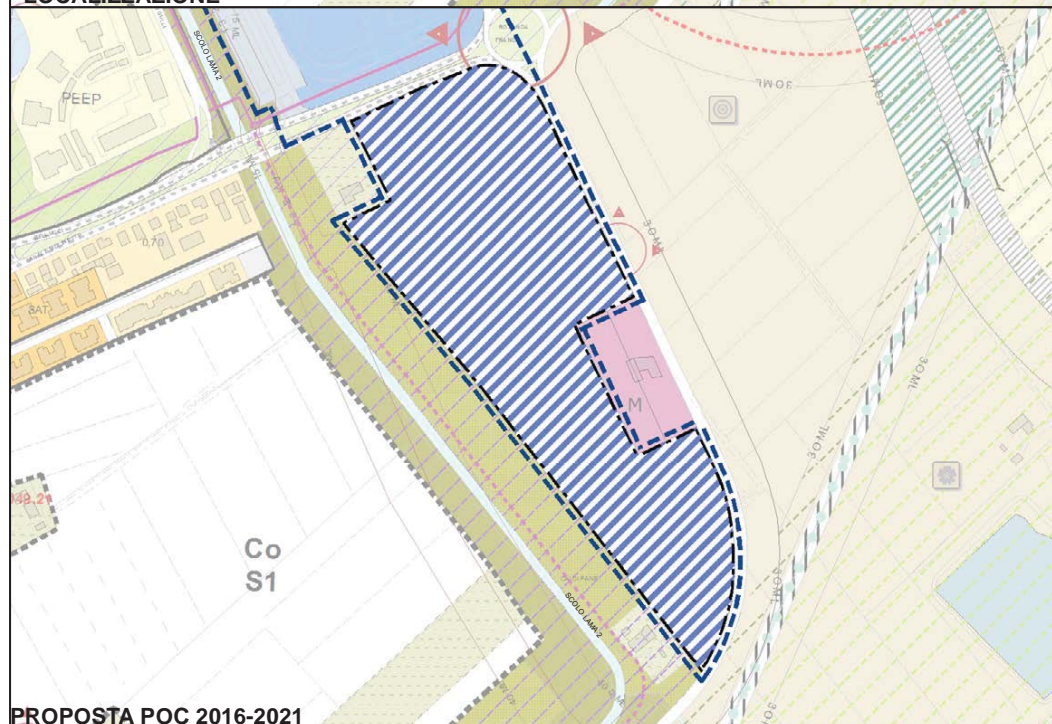
2° POC Proposta: ATTUABILE, previa risoluzione criticità individuate dallo studio Hera, specificando in norma o in scheda, le funzioni "produttive portuali". Il PSC all'art. 59 riporta: "In sede di POC la funzione direzionale prevalente può essere integrata con funzioni produttive compatibili...".

POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)

ST Ambito: 114035 mq

Sc Totale Ambito: 39912 mq

SCHEDE AMBITO Codice Ambito: PF004 N° Scheda: PF4

BOZZA**LOCALIZZAZIONE**

PROPOSTA POC 2016-2021

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC con le seguenti modifiche:

- 1) riduzione della capacità edificatoria rispetto a quella prevista dalla scheda del 1° POC (15.850 mq anziché 16.000 mq);
- 2) inserimento, tra quelli già previsti dalla scheda del 1° POC, dell'uso T3 (nello specifico ostello);
- 3) possibilità di realizzare una sede per l'Università per Adulti e un campus universitario.

Si prevede la risoluzione della criticità fognaria in accordo con gli enti. Si allega relazione progetto e progetto imprenditoriale con quadro economico dettagliato.

PSC: Ambito soggetto a POC, Poli funzionali PF4 Terziario De André ad est.**1° POC:** Attuabile previa risoluzione delle criticità

Criticità 1° POC: Sistema di smaltimento delle acque bianche e laminazione: la soluzione infrastrutturale dovrà raccordarsi a quanto prospettato per l'intero comparto est della città, in ragione della rilevata carenza infrastrutturale. Accessibilità al comparto di nuovo impianto: da realizzare contestualmente al nuovo insediamento, tenendo conto dell'assetto viario degli ambiti limitrofi, come sopra descritti. Inquinamento acustico derivante dalla circuitazione esterna: l'impianto urbanistico dovrà prevedere adeguata mitigazione dell'impatto anche in ragione degli usi previsti. Compatibilità della scelta progettuale di assetto urbanistico con i vincoli derivanti dal regime proprietario delle aree, con particolare riferimento alle aree acquisite a seguito di asta pubblica.

Istruttoria: L'area si configura come il completamento del polo provinciale terziario De André, collocato adiacente viale Europa in angolo con via Canale Molinetto. Lo schema della viabilità proposto non appare coerente con lo schema dell'ambito a programmazione concertata CoS1 che attraversa in parte l'area in oggetto (verificare).

VERIFICA HERA

- Criticità depurazione
- intervento programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)
- Criticità fognature
- intervento non programmato (potenziamento impianto di sollevamento Bidente)

2° POC Proposta: **ATTUABILE**, previa risoluzione delle criticità del 1° POC e di quelle individuate dallo studio di Hera.

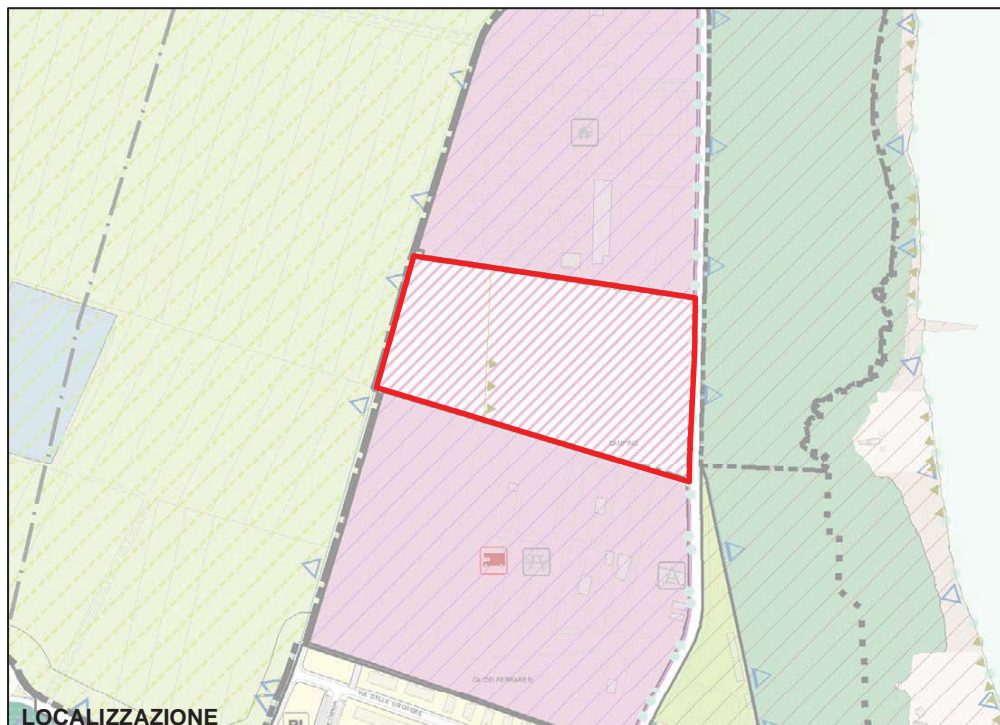
Gli usi proposti possono essere contemplati all'interno della più vasta categoria dei servizi pubblici (Spu). Verificare previsione pk integrativi del polo De André parte a nord esistenti.

POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)

ST Ambito: 81262 mq

Sc Totale Ambito: 16252 mq

SCHEMA AMBITO Codice Ambito: P083 N° Scheda: M01

BOZZA

Riepilogo Richiesta: Inserimento nel 2° POC.

PSC: Ambito soggetto a POC, città di nuovo impianto prevalentemente per attività miste.

1° POC: Attuabile

Criticità 1° POC: Il comparto ricade in "area soggetta ad ingressione marina" con conseguente vincolo come da art. IV.1.14 c.8 del RUE 5. Ambito interessato dal vincolo paesaggistico (300 m costa).

Istruttoria: L'area è posta a nord di Casalborsetti e contribuisce a rafforzare l'offerta turistica a completamento del comparto a vocazione turistica insediato. Sull'area risulta approvato un PUA elaborato in conformità al PRG'93 con la riduzione del 20% delle potenzialità ai sensi del PSC.

VERIFICA HERA:

- Criticità depurazione
- intervento programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)
- Criticità acquedotto
- intervento programmato al 2021 (rilavante completamento condotta idrica RA nord e Casalborsetti)
- Criticità fognature
- intervento non programmato (rilevante rifacimento condotta Porto Corsini depuratore)

2° POC Proposta: ATTUABILE, previa risoluzione criticità individuate dallo studio Hera

POTENZIALITA' AMBITO (TOTALE)

ST Ambito: 42352 mq

Sc Totale Ambito: 14823 mq

