



COMUNE DI RAVENNA
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

SEDUTA DEL : **16/04/2017**

inizio seduta ore: 14:52

COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
M. TURCHETTI		14:30	17:40
A. ANCISI		14:54	17:40
L. MARGOTTI		14:51	17:40
P. STROCCHI	F. Campidelli	14:25	17:40
M. DISTASO		14:44	17:40
C. FRANCESCONI		14:54	17:40
D. PERINI		14:25	17:40
S. TARDI		14:30	17:40
M. MAIOLINI	E. Panizza	14:40	17:40
S. GARDIN		15:17	16:00
A. ANCARANI		/	/
V. VERLICCHI		14:48	16:55
M. MANZOLI		14:48	17:40
M. MANTOVANI		14:25	17:40

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

PRESIDENTE: M. Turchetti

SEGRETARIA: R. Bendazzi

ASSESSORE: Federica Del Conte

ESPERTI ESTERNI: Arch. S. Savorelli per PD, Geom. V. Calistri per Misto, Sig. A. Mazzarro per Ama, Geom R. Magri PRI, Sig. Ticchi per La Pigna.

Ordine del Giorno della seduta:

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. **Valutazione in merito alla VARIANTE all'elaborato POC.13 "Ricognizione dichiarazioni di pubblica utilità" del POC ai sensi dell'art. 3 della L.R.10/1993** finalizzata al rilascio dell'Autorizzazione alla costruzione e all'esercizio dell'impianto elettrico a 15 kV (MT) in cavo aereo tipo Elicord per sostituzione di un tratto di linea aerea in conduttori nudi compreso tra le cabine "CARRAIE 2" e "S. STEFANO 2", ed un tratto in cavo sotterraneo ad elica visibile per l'inserzione delle cabine "S. STEFANO 2" e "PEPSANSTE", in località Santo Stefano, nel Comune di Ravenna.
Rif: Pratica - Ravenna ZORA/1030-AUT
3. **CONTRODEDUZIONE 2 PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E CONSEGUENTI MODIFICHE AL RUE E AL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA:**
 - 3.1. esame primo gruppo osservazioni
4. Varie ed eventuali;

Approvato in data: 21/05/2018

La Segretaria
Arch. R. Bendazzi

Il Presidente
Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **14.52**

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

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

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

La Commissione 3 approva i verbali delle sedute della Commissione del: **19/02/2018, 20/11/2017, 30/10/2017 a maggioranza dei presenti** con voto favorevole di: PD, SINRA, AMA, LPIGNA, RACOM, ART.1MDP

ASTENUTI: CAMBIERÀ, MISTO

ASSENTI: LRA ,PRI, LN, FI

Punto 2 dell'ordine del giorno: Valutazione in merito alla VARIANTE all'elaborato POC.13 "Ricognizione dichiarazioni di pubblica utilità" del POC ai sensi dell'art. 3 della L.R.10/1993 finalizzata al rilascio dell'Autorizzazione alla costruzione e all'esercizio dell'impianto elettrico a 15 kV (MT) in cavo aereo tipo Elicord per sostituzione di un tratto di linea aerea in conduttori nudi compreso tra le cabine "CARRAIE 2" e "S. STEFANO 2", ed un tratto in cavo sotterraneo ad elica visibile per l'inserzione delle cabine "S. STEFANO 2" e "PEPSANSTE", in località Santo Stefano, nel Comune di Ravenna. Rif: Pratica - Ravenna ZORA/1030-AUT

Il Presidente lascia la parola all'Arch. Casilio per l'illustrazione della pratica ZORA/1030

Casilio: Si tratta di una valutazione in merito alla variante dell'elaborato *POC 13 - dichiarazioni di pubblica utilità* finalizzata al rilascio da parte di ARPAE-SAC dell'autorizzazione alla realizzazione di un elettrodotto, si tratta della sostituzione di un vecchio elettrodotto in cavi nudi (non isolati) con un nuovo cavo (sempre in linea aerea) isolato e dell'eliminazione completa di un lungo tratto di linea aerea in conduttori nudi che verrà sostituito da un breve tratto interrato che passerà sotto le strade esistenti, per il collegamento di due cabine esistenti di media tensione.

L'intervento risulta migliorativo sia dal punto di vista del trasporto dell'energia elettrica, perché verranno utilizzati cavi di nuova generazione, sia per quanto riguarda i cavi aerei che per quelli sotterranei e anche per quanto riguarda l'inquinamento elettromagnetico, perché questi cavi hanno prestazioni migliori.

Noi dobbiamo fare solo la variante al POC 13 inerente l'individuazione del vincolo di servitù di passaggio degli elettrodotti, per i quali viene dichiarata l'inamovibilità e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, non è prevista variante delle fasce di rispetto perché i cavi interrati rimangono sotto terra e non prevedono fasce e quelli aerei sono isolati dal cavo stesso quindi producono un'altezza non raggiungibile.

ore 14 54 entrano i commissari Ancisi e Francesconi

Casilio mostra a video il passaggio della servitù che sarà a venire, mostrando la tavola di e-distribuzione e quella del POC 13.

Calistri: dalle date della premessa ho notato la celerità degli uffici che è da premiare, sarebbe però da usare la stessa celerità anche per le nostre pratiche (professionisti) considerando che gli enti sono sempre quelli.

Nelle date riportate nella premessa, pubblicazione 7/2/2018, albo pretorio e BURERT da cui parte l'iter e che è un passaggio importante per la presentazione osservazioni, faccio notare che al comune di Ravenna è arrivata una PEC due giorni dopo (il 9/02/2018) con gli elaborati nuovi. Mi chiedo se....

È la terza volta in un anno e mezzo che arriva una richiesta come questa, non so se è normale, potrebbe essere utile sapere se ad esempio e-distribuzione ha fatto 30 interventi di questo tipo e su tre ha chiesto il vincolo per la pubblica utilità o se invece sono stati presentati solo tre interventi di questo tipo e su tutti e tre e-Distribuzione ha chiesto il vincolo di pubblica utilità, perché in questo caso mi potrebbe sorgere qualche dubbio! Il dubbio forse non è sorto solo a me, perché leggendo la delibera, il dirigente dalla gestione pubblica chiede chiarimenti in merito alla pubblica utilità, almeno io lo leggo in questo modo. Non vorrei fosse usata con troppa disinvoltura.

Casilio: in merito alla tempistica in effetti è cambiata, con la modifica della 241/1990, questo procedimento è soggetto ai nuovi tempi della CDS, qui di tipo asincrona con tempi ristretti, infatti noi avremmo tempo fino al 10 maggio per mandare la nostra delibera alla provincia e noi stiamo cercando di stare dentro a questi tempi. L'edilizia privata è un altro servizio, noi non rilasciamo pratiche edilizie.

In merito ai numeri di pratiche sono quelle che abbiamo visto in commissione, ora infatti e-distribuzione chiede sempre la servitù di passaggio (anche se ha già accordi con i privati) giustificato dal fatto che serve per evitare problemi ed interruzioni dei lavori in caso di cambi di proprietari, essendo un diritto che e-distribuzione può esercitare, lo esercita per evitare costi aggiuntivi ed interruzioni dei lavori. Come servizio progettazione urbanistica non abbiamo molti numeri in quanto le seguiamo da poco tempo, prima non li seguivamo noi.

In ogni caso e-distribuzione sta facendo un'opera di rifunionalizzazione degli impianti, fino adesso io non ho ancora visto linee completamente nuove, sono tutte sostituzioni di impianti esistenti con tecnologie più evolute che riducono l'inquinamento elettromagnetico. Qui in particolare l'impianto elettrico viene anche molto ridotto rispetto a quello che esiste.

Non essendoci ulteriori richieste di intervento il Presidente della CCAT invita i commissari all'espressione del proprio Voto.

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 Misto				x	
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia					x
Gruppo La Pigna				x	
Gruppo Ravenna in Comune				x	
Gruppo art. 1 MDP	x				

Punto 3 dell'ordine del giorno: CONTRODEDUZIONE 2 PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E CONSEGUENTI MODIFICHE AL RUE E AL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA:

esame primo gruppo osservazioni

Il Presidente lascia la parola all'assessore Del Conte per l'illustrazione della Pratica.

Del Conte: oggi diamo l'avvio all'esame delle osservazioni che ci prenderà circa 5-6 sedute di CCAT, cercando di organizzarci nel modo migliore per ora fissate circa una a settimana, in previsione di approvare entro la fine della primavera. Cominciamo oggi col primo pacchetto.

Proni illustra il primo gruppo di 15 osservazioni su un totale di 63, utilizzando la proiezione a video delle schede precedentemente trasmesse ai commissari ed allegate al presente verbale.

ID 2747 Accolta, id 2817 accolta in parte (simile a 2822, 2793, 2834) In merito a queste, Proni fa una precisazione: sono state istruite considerando una visione generale, ovvero guardando: le dimensioni dei centri per i quali viene fatta la richiesta (San Pietro in Vincoli, Savio, Piangipane), lo stato delle aree pregresse (cioè che sono già edificabili, ma non ancora edificate) e la potenzialità edificatoria residua, si è considerato inoltre quello che area edificabile porta come standard e quindi come servizi alla località e la relativa necessità di questi servizi. Fatte queste valutazioni e considerando tutti gli elementi si è ritenuto di accogliere (seppur in riduzione) alcune di queste osservazioni. Ci si è poi posti il problema di quelle richieste che in adozione non erano state inserite, e per par condicio si è ritenuto di rivederle applicando la stessa logica e gli stessi parametri d'esame. Segnala anche che questa è l'ultima occasione che si ha per integrare questi centri anche dei servizi che necessitano. Quindi è stato deciso di accogliere in parte id 2817 alla quale poi sono state allineate anche le tre altre aree.

Procede illustrando le richieste poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede precedentemente trasmesse ai commissari ed allegate al presente verbale.

Del Conte a chiarimento (id 2817): questa soluzione di utilizzare nuovi edifici in ampio verde privato è stata ritenuta un punto di incontro tra le domande respinte e le richieste di nuove aree edificabili nel 2 POC.

Il respingimento in fase di inserimento nel 2POC era legato alla valutazione di vari aspetti: il vincoli idrogeologici, la presenza di aree urbanizzate, ma ancora inedificate nelle località, un insieme di fattori per cui le richieste per come presentate avrebbero caricato molto le dotazioni di questi territori e risultavano eccessive. La soluzione proposta è una sorta di ricucitura, garantisce la permeabilità delle aree rispetto a quanto potrebbe prevedere un comparto a PUA e dona la possibilità di creare un filtro con la compagna.

La soluzione che si propone invece su San Pietro in Vincoli è legata al fatto che SPV si presenta come un centro del forese molto strutturato, con la proposta si vuole creare un collegamento dalla via Senna con la via San Rocco per andare ad alleggerire il traffico e prevedere la realizzazione di parcheggi prossimi al centro e alla zona del mercato. Esisteva un progetto già approvato per il quale non si è arrivati alla stipula causa problemi economici, quindi valutando che SPV potesse avere quelle condizioni per accogliere questa capacità si è ritenuto di inserire un comparto ridotto del 50% circa rispetto alla situazione precedente.

Considerando che le domande erano solo di alcuni, ma non di tutti, ci è sembrato giusto coinvolgere, per parità di trattamento, anche quei soggetti che avevano fatto richiesta nel bando (2POC) ma che non hanno presentato osservazione, proponendo loro la soluzione di inserirli con la possibilità di realizzare edifici con ampio verde privato. Questo per fare chiarezza sul percorso che abbiamo seguito.

Calistri: questa scheda ha un valore particolare per me. Per tutto l'iter dell'adozione del 2POC noi abbiamo criticato questa mancata omogeneità degli interventi. Siamo nel forese dove erano state bocciate quasi tutte queste opportunità. Ora leggere che in zona Cesarini sono state riprese, anche se con una mediazione, per me è una bella sensazione e l'atteggiamento è uno stimolo a fare opposizione, forse le nostre considerazioni potevano essere prese in considerazione prima, ma comunque è una buona cosa.

Ore 15:25 esce la commissaria Francesconi

Ancisi: mi spiace sentire dire così da un tecnico! Se anche fosse tutto giusto e a beneficio generale, bisogna seguire i percorsi di legge, non è un mercatino!!! cose così sono senza precedente, quello che io ricordo è che fu resa edificabile a fine di culto un area delle bassette, non perché qualcuno l'avesse chiesto, ma andando a recuperare un'altra osservazione che chiedeva altra cosa!!! ed è uno dei motivi per cui ho sempre sostenuto che quell'intervento fosse abusivo!

Vorrei ricordare che qui bisogna esaminare le osservazioni nei limiti e nei contenuti in cui vengono presentate. Queste cose andavano fatte in sede di adozione!!

Le osservazioni sono fatte perché ognuno possa obiettare su quello che è stato adottato. Così state proponendo cose sulle quali nessuno può più fare osservazione e nessuno può più dire niente!

Ora chi può presentare osservazioni su questa cosa qua????

Vorrei anche capire sulla base di quale criterio?

Poi a parte questo, cosa centrano le grandi ville con un POC???? devono essere interventi di interesse pubblico o generale!

Si dice anche che c'è un considerevole risparmio di territorio agricolo!!! ma rispetto a che? Ad un vecchio POC decaduto???

Calistri posso essere anche d'accordo che sia un operazione giusta, ma non nei confronti degli altri cittadini!!

Li siete andati a cercare??? ma scherziamo?

Un obiettivo di località per far fare delle grandi ville???????

Io non le voglio neanche discutere.

ore 15:33 esce la commissaria Gardin e rientra la commissaria Francesconi.

Magri: nel complesso non mi sembra una cosa vergognosa, se ci sono state delle richieste, esaminiamole.

Volevo chiedere, nella proposta si individuano fino a 3 unità immobiliari, ma se nello schema ne mettiamo due poi ci sono difficili interpretazioni.

Del Conte: ogni edificio può sviluppare fino a tre unità immobiliari.

ore 15:35 rientra la commissaria Gardin.

Proni: La scelta rientra nel criterio generale di accoglibilità n° 5 "*richieste che hanno per oggetto la richiesta di inserimento di aree destinate ad attività produttive e richieste destinate a ricucire ambiti consolidati, a*

togliere pressione insediativa di ambiti più vasti costituendo altresì interventi a basso indice ed elevata permeabilità del suolo"

I nuovi edifici in ampio verde privato c'entrano col POC perché si tratta di obiettivo di località inserito in area di POC che dice *"Nell'area con accesso da via Ragone, sono realizzabili due edifici ai sensi dell'art. VI.3.5 del RUE anche attestati su viabilità privata. Si allega scheda grafica con valore esemplificativo."*

In ogni edificio ci possono essere max 3 unità in un area di pertinenza di 2500mq. Gli schemi servono a far capire gli accessi e la possibile localizzazione degli edifici .

Savorelli: non entro nel merito dell'obiettivo politico.

Gli schemi, non vorrei che diventassero un'imbragatura, un'indicazione forzata. Va bene il perimetro, l'uso, ma gli schemi sfiorano nella progettazione che non centra con il POC.

Ancisi: si può scrivere tutto quello che si vuole nei criteri, però se devono intervenire in questo modo... intanto *"hanno per oggetto le osservazioni!!!!"* no, le non osservazioni.

Poi *"la ricucitura degli ambiti consolidati, a togliere pressione insediativa di ambiti più vasti costituendo altresì interventi a basso indice ed elevata permeabilità del suolo"* può essere accolto qualsiasi cosa... talmente sono discrezionali.

Era compito dell'amministrazione comunale in fase di adozione valutare tutto quanto andava valutato prima!! Se vi siete sbagliati pubblicatene un altro!!!! Con le osservazioni non si possono compiere le scelte che non avete fatto voi! Queste sono scelte strutturali, inserite nuovi comparti, rispetto al POC adottato. Poi rispetto al POC chiuso aumentate il consumo di territorio!!

Qui si è trovata una procedura che aggira la trasparenza degli atti della PA! Ne ho viste tante, ma non mi sarei mai immaginato questo!

Voi andate a recuperare un comparto che non esisteva più (un PUA morto) prevalentemente residenziale, con un po' di parcheggio! Ci vuole faccia tosta!

Panizza: sottolineo che noi non entriamo nel merito che si possa fare o meno. Ci siamo battuti per inserirle, ora non possiamo che essere d'accordo, restiamo coerenti con la nostra posizione, poi se si può fare si farà. Se non si farà nei termini di legge!

Presidente: Ancisi lasci parlare anche gli altri, i criteri per parlare dovrebbero essere quelli del CC. non si può monopolizzare l'argomento. Le ridarò la parola dopo aver sentito anche gli altri. Le chiedo di non reiterare i suoi argomenti tutte le volte che richiede parola.

Margotti: il metodo ci sembra equilibrato perché porta ad obiettivi condivisi. C'è stata concertazione, vediamo equilibrio sullo sviluppo economico di parti del territorio quali il forese, non solo della città, in linea coi vincoli ambientali. Se questi sono gli obiettivi e gli uffici trovano la formula noi siamo d'accordo.

Ancisi: imparo oggi, da movimenti che hanno fatto della legalità la loro bandiera, che si può fare tutto anche contro la legge purché ritenuto giusto!!!! ...non mi ci metto neanche. Chi era tanto d'accordo con questa cosa lo poteva fare nel piano adottato! Adesso non si inseriscono nuovi comparti, non si recuperano PUA scaduti, non si consuma nuovo territorio. Poi se pensate di farlo per recuperare voti nel forese per la prossima volta, fate pure, ma non è facendo delle regalie che si recuperano voti!

Non vorrei sentire qui da colleghi che approvano anche se non è legittima!! Vi chiedo quindi di archiviare questa cosa. Fate una variante di POC nuova in modo che tutti possano fare osservazione!! perché così chi può fare osservazione???

Turchetti: non riesco a capire la questione, posso avere dubbi di merito, ma non sul metodo!

Sul merito ho sempre posto la questione della ricucitura dei centri minori ed ho sempre detto che è un elemento fondamentale da rivedere col PUG dove dovremmo rivedere con ottiche diverse innovative moderne. Oggettivamente queste aree da un punto di vista agricolo non sono produttive, per cui bisogna trovare soluzioni varie. Ma rispetto al metodo, ritengo che non sia una cosa innovativa in questa amministrazione, ritengo sia legittimo data l'osservazione di SPV che si riconsiderino poi anche gli interventi simili. Tanto più che sono tutte aree comprese nel PSC.

Poi sul fatto che si scelgano le grandi ville, è discutibile, ma il metodo è chiaro. Poi è vero inoltre che il gruppo cambierà ha sempre posto questo problema che forse per talune aree era stato considerato trascurabile, ma una volta venuto fuori tema nell'osservazione San Pietro in Vincoli si è rimesso in discussione. Quindi qualora il metodo non sia opportuno lo segnali negli opportuni canali.

Del Conte: si cerca di fare bene per tutti quanti nel possibile. Quello che è stato recuperato sono manifestazioni d'interesse derivanti da un bando dell'anno scorso. Per cui abbiamo ritenuto di poterli accogliere con una soluzione di buon senso, estendendola anche a chi non aveva fatto specifiche osservazioni, ma risposto ad un bando precedente. Questa è una soluzione di buon senso escludere chi non ha fatto osservazione non sarebbe corretto, la ripubblicazione non è secondo me una scelta saggia ed io non la voglio percorrere!

Se possiamo accogliere queste richieste, non penalizziamo nessuno e diamo una risposta con una rimodellazione più soft che è un punto di incontro.

ore 16.00 esce la commissaria Tardi

Proni prosegue l'illustrazione **id 2822 accolta in parte, 2771 non accolta, 2793 accolta**, illustra le richieste poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede precedentemente trasmesse ai commissari.

Savorelli (id 2793): nel PSC questa area com'è destinata?

Proni: nuovo impianto.

Calistri: hanno firmato in 4, ma c'è una quinta proprietà che resta dentro al comparto (che ha anche un edificio all'interno) perché il perimetro non è stato rivisto anche da quel lato? non si potrebbe mandare a consolidato di RUE?

Preciso che la pista ciclabile manca solo nell'ultimo lotto in altro (per mettere in proporzione quello che chiediamo).

Proni illustra a video la redistribuzione del lotto e del relativo perimetro **id 2793**. Precisa che verrà messo solo un obiettivo di località, sopra la ex area di nuovo impianto in quanto inserita nel PSC, che aggiunge la possibilità di fare le ville.

Potremmo valutare se mandare a consolidato di RUE anche le altre due piccole proprietà (mapp. 548, 282, fg147 ra) si potrebbe fare se avessero un affaccio sulla strada, diversamente dovrebbero venderlo alle proprietà antistanti. Facciamo una verifica ed in caso facciamo diventare tutto consolidato.

Proni prosegue l'illustrazione **id 2834 accolta, 2837 accolta**, illustra le richieste poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede precedentemente trasmesse ai commissari.

Ticchi: la società realizzatrice è fallita? Siamo in presenza di una procedura concorsuale o meno?

Proni precisa: sappiamo e riportiamo quanto scritto nell'osservazione: *"il cui cantiere risulta abbandonato da oltre 5 anni ed attualmente in carico ad un curatore fallimentare, che stando alle dichiarazioni dell'imprenditore fallito, i lavori furono sospesi per l'impossibilità di commercializzare una così rilevante superficie ad uffici e commerciale"*

Ticchi: se il sig. Gualdi P. fosse il rappresentante legale della società fallita, questa cosa non va nemmeno valutata. Se è invece fosse il curatore fallimentare (al di là delle nostre perplessità sulle capacità imprenditoriali dell'imprenditore che non ha saputo fare i propri calcoli) sarebbe un'altra cosa. Per quanto ci riguarda questi manufatti andrebbero demoliti.

Proni: ha fatto osservazione in qualità di abitante di Marina Romea (lui insieme a Meattini Ester) che avrebbero una casa lì vicino.

Gardin: In merito all'osservazione la prima cosa che bisogna comprendere è: *"stando alle dichiarazioni dell'imprenditore fallito"* è perché l'imprenditore fallito o il curatore è stato sentito e c'è la disponibilità a demolire o è una richiesta fatta dal signor Gualdi e da Meattini?

Poi chiedo un chiarimento: *"Possibilità di demolizione del fabbricato non residenziale con recupero del 25% della Sc demolita utilizzabile con destinazione residenziale"* Cosa significa e per farci che cosa?

Qualsiasi procedura concorsuale ci sia in atto, se non hanno i soldi per terminare quell'opera, mi chiedo dove abbiano i soldi per fare la demolizione in sicurezza!?!

Mi piacerebbe capire quale sia la finalità ultima di questa variante.

Mantovani: com'è possibile trasferire il 25% della **SU** nell'altro lotto, e se questo è possibile, considerata la procedura fallimentare, domando se fare delle varianti ora sia opportuno? Soprattutto in concomitanza delle procedure fallimentari, in atto.

Calistri: volevo porre l'attenzione anch'io su questo. Il fatto che sia zona di RUE, che abbiamo discusso fino a poco fa, mi chiedo dove fossero loro nel momento delle osservazioni al RUE, era sicuramente lo strumento più adatto.

Verlicchi: il comune conosce il nome della società fallita? E dei legali rappresentanti?? no? quindi noi non sappiamo, come comune, con chi stiamo interloquendo se non col curatore fallimentare??

Perini: sono d'accordo col Geom. Calistri e con la cons. Mantovani, non capisco il 25%. in base alla nostra decisione inficeremmo un domani...?

Turchetti: cerchiamo di capire meglio la situazione.

Del Conte: quanto previsto sull'area e la relativa storia, non vengono cancellati, si dà in più come opportunità, la possibilità a fronte della demolizione di recuperare (senza volumi aggiuntivi) dentro il fabbricato esistente le superfici (dei sottotetti). A volte in queste situazioni difficili, bisogna trovare delle possibilità.

Proni: l'obiettivo urbanistico, che ci è sembrato nobile e per questo non ci interessa chi è la proprietà, è l'opportunità di demolire la parte non residenziale e il 25% max può essere trasferito nell'altro edificio (senza cambiamenti di sagoma) perché all'interno ci sono solai altri e possibilità di aumentare le Su.

Resterebbe quindi l'area libera, da occupare con pk alberati privati e di uso pubblico. Questo obiettivo ci sembrava da non farsi scappare. Resta comunque il fatto che resta possibile comunque terminare l'esistente e non lede il discorso del fallimento.

Savorelli: si tratta di un'ulteriore opportunità. Notiamo come siano diventate obsolete certe scelte fatte in un determinato periodo e come ora siano obsolete ed inadeguate. Invito i consiglieri ad immaginare l'intervento senza quell'edificio per valutare le possibilità di riqualificazione. Comunque la demolizione è un impegno con un carico economico che bisogna sostenere, quello che si propone mi sembra una buona opportunità.

Ticchi: nella scheda c'è scritto che Paolo Gualdi e signora Meattini (moglie) sono proprietari di abitazioni a Marina Romea, non abitano lì. Siccome poi il signor Paolo Guardi di mestiere mi risulta faccia l'immobiliarista! torno sul punto di prima ed insisto sul fatto che il comune non può accogliere senza sapere ed senza conoscere chi è il proprietario! È inconcepibile!

Dopo di che noi pensiamo non possa essere comunque definita questa cosa se non prima ascoltando anche il curatore fallimentare di questa società.

Turchetti: considerando che le possibilità urbanistiche non cambiano e viene solo data una possibilità in più per scegliere se e come proseguire, a questo punto i miei dubbi sono stati fugati. Non ci vedo nessun retro pensiero.

Proni prosegue illustrando **id 2839 non ammissibile** (osservazione alla convenzione di PUA stipulata) illustra le richieste poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede precedentemente trasmesse ai commissari.

Calistri: d'accordo perché non è materia. Ma io spero che, anche se venisse presentata nel posto giusto, abbia lo stesso esito e non venga accolta. Perché la fideiussione (abbiamo visto anche per i lavori in essere in questo periodo) è l'unica leva che può avere il comune, quindi andare a toccarle in riduzione, secondo me sarebbe un errore.

Proni prosegue illustrando **id 2840 accolta in parte, id 2832 non ammissibile, 2769 accolta in parte, 2770 accolta in parte, 2823 accolta, 2835 accolta in parte, 2779 non accolta**, illustra le richieste poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede precedentemente trasmesse ai commissari.

ore 16:55 esce la commissaria Verlicchi.

Margotti: su questa ultima **id 2779**, loro chiedono il riconoscimento dello stato di fatto? nel senso che chiedono un verde di filtro in una zona dove c'è già verde consolidato? Mi sembra una situazione sostenibile, chiediamo agli uffici se si può trovare una soluzione.

Ancisi: non è uno stato di fatto, lui chiede di fare così!

Perini: io sono d'accordo con gli uffici.

Campidelli: sottolineo quello che diceva Margotti. Secondo noi è utile allargare la zona di filtro tra le abitazioni e il polo funzionale tra le due zone diverse.

Ancisi: il problema è che non è di loro proprietà, ma di terzi e sarebbe un vincolo che non può essere aggiunto in sede di osservazione, perché i proprietari non avrebbero la possibilità di fare osservazione!

Del Conte: il tema è che abbiamo destinazione a dotazioni pubbliche che confina con verde privato con residenza, poi ci sono i vigili del fuoco... quando si farà il progetto (e qui chiedo conferma all'arch. Proni) si deve tenere conto del fatto che si è a confine con destinazioni d'uso diverse ed emergerà la necessità di creare un filtro. Eventualmente si potrebbe spiegare questo nella risposta dell'osservazione per rassicurare chi ha la preoccupazione di schermarsi dalla diversa destinazione.

Perini: ma loro non possono farsi il filtro nella loro aree? Lo devono per forza fare nell'area del demanio?

Turchetti: nell'osservazione si evidenzia che è un'area già con verde consolidato, dove ci sono alberi di alto fusto molto importanti e si dichiara che c'è una presenza di fauna abbastanza importante, quindi è una preoccupazione di salvaguardia nei confronti di un verde consolidato, che teoricamente potrebbe essere ignorato, non mi sembra neanche che sia un vincolo visto che progetti non ne sono stati ancora presentati e limiti alla capacità edificatoria non se ne pongono, rispetto all'esistente.

Proni precisa che ha fatto un errore di localizzazione e mostra a video la foto aerea che colloca l'osservazione più a sud di quanto precedentemente indicato (nei pressi del tribunale non dei vigili del fuoco).

Calistri: Secondo me il punto della situazione non è capire se sia giusto mettere o meno questo vincolo, ma piuttosto il fatto che è un vincolo in più in ogni caso, dobbiamo perseguire la legalità!

Savorelli: se non ricordo male fu presentata la medesima osservazione al RUE 2015 ed anche allora gli fu detto "è materia di poc". Capisco le questioni giuridiche, ma è palese esserci una preoccupazione di un privato in merito allo sviluppo del polo funzionale che avrà un impatto sulla sua area e che lui chiede di riconoscere la fascia di verde tra le due aree con destinazioni diverse. Sono convinta che nella progettazione sicuramente verrà presa in considerazione questa cosa però non avendone la certezza possiamo provare a trovare lo strumento giusto per dare rassicurazione al privato?!

Perini: chi è il proprietario? Ma poi lì c'è anche la casa del richiedente.

Proni: è del demanio.

Faccio una proposta: individuare oggi una fascia di filtro nella scheda non si può perché è un vincolo messo in sede di controdeduzione, anche perché dall'alto sembra un bel verde, ma bisogna vedere che tipo di essenze ci sono (potrebbero essere anche pioppi che producono piumini), se non abbiamo la contezza di quali sono le essenze è anche sbagliato andare a vincolare.

In fase di progetto sicuramente (se non dovessero pensarci i progettisti) ARPAE chiederà di fare barriere. Per cui ne potremmo fare una questione generale e prescrive che *qualora gli ampliamenti e le nuove attrezzature del polo confinino con aree con usi sensibili vanno effettuate opportune schermature, oppure che in sede di PUA va verificata la schermatura al fine di ridurre gli impatti.*

Se siete d'accordo.

Savorelli provocatoriamente: potremmo presentare uno schema anche qui!!!

Turchetti: normalmente quando si propone un progetto viene richiesto il rilievo dendrologico e normalmente nel progetto si rispettano alberi di determinate grandezze ecc.. Quindi aggiungere nella scheda il rispetto del verde esistente, senza modificare il resto, credo che non sia un vincolo allo sviluppo del progetto. Credo che sia il minimo che possiamo fare per garantire la salvaguardia di quel verde.

Del Conte: verifichiamo rispetto ai temi evidenziati e vediamo se troviamo una formulazione che dia un messaggio senza mettere una tutela che risulterebbe un vincolo alla proprietà.

Panizza: nel momento che si dovesse presentare un progetto, si valuteranno se gli alberi debbano essere eliminati o meno, in base alle necessità del progetto considerando anche che si tratta di un area legata all'ospedale!

Ancisi: io ritengo che la formulazione debba partire con questo incipit: *"si ritiene che in sede di progettazione debba valutarsi..."*

Campidelli: rimandare la decisione a quando si svilupperà il polo tecnico non mi sembra opportuno, la fascia è stretta e ritengo chi abita lì abbia diritto di avere ad una rassicurazione in merito allo schermo verde. Anche l'esempio dei pioppi è poco calzante, se dovessimo abatterli tutti staremo freschi!

Perini: io sto con gli uffici. Tanti cittadini sulla Classicana 10 anni fa hanno visto abbattuti tutti gli alberi, li che aree a di rispetto c'è?

Turchetti: qualora un ente superiore decida di porre un vincolo rispetto ad una qualsiasi cosa, se lo strumento urbanistico non lo teneva in considerazione, poi dovrà prenderlo in considerazione. Io non capisco perché non si possa mettere ora un vincolo, da un punto di vista razionale non riesco proprio a comprenderlo.

Non essendoci ulteriori richieste di intervento il Presidente della CCAT invita i commissari all'espressione del proprio Voto.

Per sintesi di verbale si schematizzano in un'unica espressione di voto le votazioni degli id proposti, votati singolarmente in sede di seduta, ma con la medesima votazione.

La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti le seguenti osservazioni ID 2747 accolta, 2817 accolta in parte, 2822 accolta in parte, 2771 non accolta, 2793 accolta con modifica, 2834 accolta, 2839 non ammissibile, 2840 accolta in parte, 2832 non ammissibile, 2769 accolta in parte, 2770 accolta in parte, 2823 accolta, 2835 accolta in parte, con la seguente votazione :

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 Misto				x	
Gruppo Cambierà					x
Gruppo Lega Nord				x	
Gruppo Forza Italia					x
Gruppo La Pigna					x
Gruppo Ravenna in Comune				x	
Gruppo art. 1 MDP				x	

La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti le seguenti osservazioni ID 2837 accolta, con la seguente votazione :

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 Misto				x	
Gruppo Cambierà					x
Gruppo Lega Nord				x	
Gruppo Forza Italia					x
Gruppo La Pigna					x
Gruppo Ravenna in Comune				x	
Gruppo art. 1 MDP				x	

Si sospende per approfondimenti **id 2779**

Il Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la seduta alle ore **17:39**

La Segretaria

R. Bendazzi

Il Presidente

M. Turchetti

POC

Piano Operativo Comunale

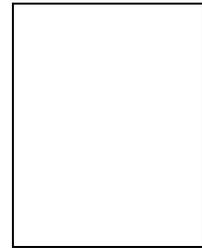
PRG 2003
PSC
POC
RUE

1 GRUPPO OSSERVAZIONI

per esame CCAT del 16 aprile 2018

Tipo	ID	Tavola	Data Pres.	PG	RS	Richiedente	Oggetto	Variante	P	R	U	C	C	C	C
									G	S	f	r	A	A	P
NORM	2747		30/11/2017	0201060	1	S.EC.AM. S.r.l.	Richiesta di correzione della destinazione d'uso dell'area individuata al Foglio 100, Sezione A, Numeri 129-141-142, facente parte dell'ambito NS03 del POC Adottato.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CART	2817	077,085	24/01/2018	0208786	2	Immobiliare SENNI	Inserimento nel 2° POC della scheda R19 ricadente nella "Città di nuovo impianto residenziale, misto, turistico" ed esclusione dal perimetro di PUA dei mappali 313, 401 e 339 - foglio 96.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CART	2822	080,081	24/01/2018	0004332	11	Rustignoli Iolanda	Inserimento nel 2° POC di comparto a Città di nuovo impianto prevalentemente residenziale, in subordine chiede un inserimento parziale dell'area.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CART	2771	038	10/01/2018	0004489	12	Morina Srl	RICHIESTA INSERIMENTO NEL 2° POC DI AREA RICADENTENELLA "CITTA' DI NUOVO IMPIANTO".	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CART	2793	055	12/01/2018	0006098	21	randi annarita	FRAZIONAMENTO TERRENO IN PIU' LOTTI	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CART	2834	081	25/01/2018	0006159	53	Simoncelli Libera	Eliminazione del comparto classificato a città di nuovo impianto prevalentemente residenziale (scheda R34 nel 1° POC) e realizzazione di Nuovi edifici con ampio verde privato art. VI.3.5 del RUE.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CART	2837	021	29/01/2018	0214414	5	Gualdi Paolo	Integrazione dell'obiettivo di località n° 5 di Marina Romea con possibilità aggiuntiva per eliminazione edificio inutilizzato.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GEN	2839		29/01/2018	0003295	6	Gruppo Ritmo srl	POC 12 Convenzione tipo di PUA. Integrazione al comma 3 dell'art. 6 Garanzie.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NORM	2840		29/01/2018	0003295	6	Gruppo Ritmo srl	Integrazione della scheda prescrittiva R35 - Città di Nuovo Impianto.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
NORM	2832		25/01/2018	0007287	41	Tulli Giuseppina	Ampliamento del perimetro R35 città di nuovo impianto prevalentemente residenziale.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
CART	2769	009	10/01/2018	0004247	8	geom. Barboni Andrea	Rimozione area a completamento edilizio	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
CART	2770	009	10/01/2018	0004260	9	geom. Barboni Andrea	Rimozione area a completamento edilizio	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
CART	2823	012	24/01/2018	0004991	14	Leonelli Barbara	Riduzione dell'edificabilità posta sul retro delle abitazioni di via Cavedone e classificazione a terreno agricolo dell'area in proprietà compresa l'ex casa colonica classificata a Complessi e/o edifici preesistenti al tessuto.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
CART	2835	038	26/01/2018	0006261	27	Mirri Alessandro	Stralciare l'area dall'ambito a POC e di classificarla a RUE con destinazione a verde privato.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
CART	2779	048	11/01/2018	0006281	28	MAIOLI ROMANO	PROPOSTA DI VARIAZIONE CON INSERIMENTO DI UNA FASCIA DI VERDE DI MITIGAZIONE E FILTRO	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



Id OSS.: **2747**

PS: **1**

PG: **0201060**

Richiedente

Nome: **Sig.ra De Cunto Mirella** Cod.Fisc. _____
In qualità di **Legale Rappresentante** della Azienda/Ente: **S.EC.AM. S.r.l.** Partita IVA: **01118170396**
Via: **via Vicoli , 93/A** Località **Ravenna (RA) - 48124 - ITALIA**
Telefono: **0544463165** Fax: _____ E-mail: _____
In rappresentanza di: **S.EC.AM. S.r.l.**

Riferimento per Comunicazioni

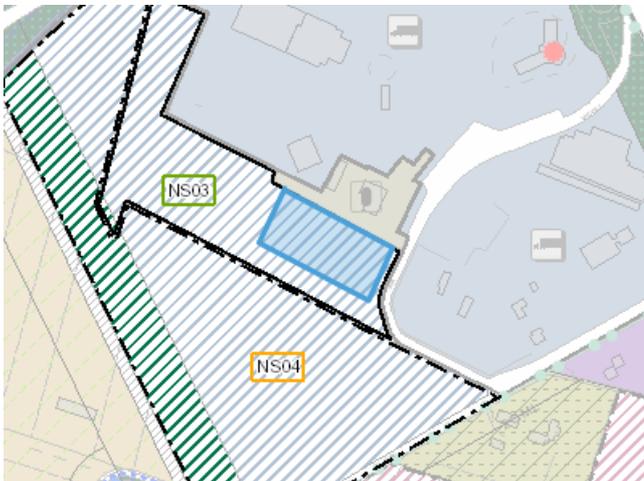
Nome: **Sig.ra De Cunto Mirella** Cod.Fisc. _____
In qualità di **Legale Rappresentante** della Azienda/Ente: **S.EC.AM. S.r.l.** Partita IVA: **01118170396**
Via: **via Vicoli , 93/A** Località **Ravenna (RA) - 48124 - ITALIA**
Telefono: **0544463165** Fax: _____ E-mail: _____

OSSERVAZIONE

OGGETTO: Richiesta di correzione della destinazione d'uso dell'area individuata al Foglio 100, Sezione A, Numeri 129-141-142, facente parte dell'ambito NS03 del POC Adottato.

MOTIVAZIONE: L'area in oggetto è classificata come 'Parcheggi, nodo di scambio e di servizio' e destinata ad 'Integrazione, completamento di aree destinate a piattaforma logistica' e come ambito per il quale è stato approvato e convenzionato il Piano Urbanistico Attuativo. Con D.G.C. P.G. 57677/232 del 26/5/09 è stata approvata una Variante al 1° stralcio attuativo del PUA vigente, che prevedeva per l'area in oggetto la destinazione ad attività proprie dell'area di proprietà SECAM adiacente (attività produttive), a cui poteva essere accorpata. Con Permesso di Costruire n. 79/2011 del 16/03/2011, il Comune di Ravenna ha poi autorizzato sull'area in esame la costruzione di un capannone destinato ad ATTIVITÀ PRODUTTIVA. In particolare, l'area su cui realizzare il capannone è stata indicata nel permesso di costruire come 'Impianti tecnologici - sistema delle dotazioni territoriali' di cui all'art. II.38 del RUE allora vigente (ora art. IV.3.12 del RUE 2016). La realizzazione del capannone risulta praticamente completata. E' quindi da ritenere che per l'area in esame sia attualmente prevista la possibilità di svolgere anche ATTIVITÀ PRODUTTIVE e non solo attività destinate a piattaforma logistica. Si richiede quindi di aggiornare la cartografia di Piano e la scheda d'ambito NS03 del POC, indicando l'area in esame come 'Impianto tecnologico' per il quale sono previsti usi di attività produttiva, analogamente all'adiacente area di proprietà della Soc. SECAM.

NOTE E ALLEGATI: Si allega: 1) Delibera della Giunta Comunale del Comune di Ravenna (P.G. 57677/232 del 26/05/09) per la 1° Variante urbanistica al Piano Urbanistico Attuativo 2) Permesso di Costruire n. 79/2011, rilasciato dal Comune di Ravenna in data 16/03/2011, per la costruzione di capannone per attività produttiva in Ravenna via Vicoli 93



Area Territoriale: **PRIMA**
n.Tavola: **047,048**
Elaborato: **2POC**
Componente: **POC 3**
Specifica: **Sistema della mobilità, Nodi di scambio e di servizio, parcheggi di progetto, Parcheggi, nodi di scambio e di servizio**

Firma:

(Mirella De Cunto)

Allegato: [DGC 57677-232 del 26-05-2009.pdf](#)

Allegato: [PdC 79-2011.pdf](#)

Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Normativa**

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

Art.Normativa: **NS03**

Tipologia Soggetto: **Privati**

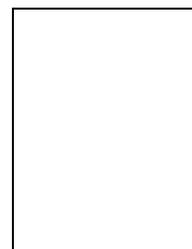
Parere dell'Ufficio del 16/02/2018: **01 - Accolta**

Motivazione:

Si propone di accogliere l'osservazione come adeguamento a uno stato di fatto autorizzato.

Documenti Allegati:

[Comparazione del 16/02/2018](#)



Id OSS.: **2817**

PS: **2**

PG: **0208786**

Richiedente

Nome: **dott Dalla Valle Guido**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

In qualità di **Amministratore** della Azienda/Ente: **Immobiliare SENNI**

Partita IVA: **02281470399**

Via: **via G. Rossi , 5**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

Titolarità: **Proprietario**

Riferimento per Comunicazioni

Nome: **dott Dalla Valle Guido**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

In qualità di **Amministratore** della Azienda/Ente: **Immobiliare SENNI**

Partita IVA: **02281470399**

Via: **via G. Rossi , 5**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

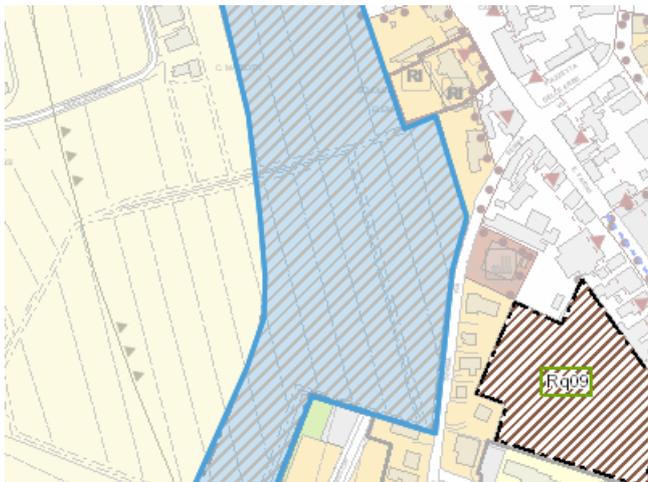
E-mail:

OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Inserimento nel 2° POC della scheda R19 ricadente nella "Città di nuovo impianto residenziale, misto, turistico" ed esclusione dal perimetro di PUA dei mappali 313, 401 e 339 - foglio 96.**

MOTIVAZIONE: Il PUA era già stato approvato con delibera di GC n° 798 del 15/12/2016, in un momento, per la società Acmar, molto delicato legato all'approvazione di un piano concordatario in continuità. Si precisa che il centro di S. Pietro in Vincoli esercita una forte attrazione non solo verso i centri minori ma anche verso il capoluogo, potendo offrire alle giovani coppie possibilità insediative a minor costo e servizi paragonabili alla città. Inoltre considerato che l'unico grande parcheggio esistente utilizzato per il mercato manda letteralmente in crisi la sosta vi è, con l'attuazione di questo comparto, la possibilità di dare in termini di pk una risposta importante.

NOTE E ALLEGATI: Osservazione inserita dall'ufficio. Si veda originale allegato.



Area Territoriale: **S. PIETRO IN VINCOLI**

n.Tavola: **085,077**

Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

Specificata: **Ambito non interessato dal 2 POC**

Firma:

(Guido Dalla Valle)

Allegato: [02_oss2POC_PG_208786_17.pdf](#)

Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Cartografica**

Elaborato: **2 POC - POC 3**

Aree Territoriali: **S. PIETRO IN VINCOLI**

Tavole: **077(SAN PIETRO IN VINCOLI),085(SAN PIETRO IN VINCOLI - DUCENTA)**

Tipologia Soggetto: **Privati**

Parere dell'Ufficio del 02/03/2018: **02 - Accolta in parte**

Motivazione:

Si propone di accogliere in parte l'osservazione riducendola STER da 58.740mq a 36.500mq e la SC da 10.574mq a 8.760mq circa come da comparazione allegata. La modifica consente un considerevole risparmio di territorio agricolo consentendo comunque una possibilità di sviluppo di un centro strutturato già dotato di servizi e con peculiari caratteristiche di socialità, aggregazione e vivibilità. Gli standard previsti inoltre consentono di dare risposta ad una più efficiente mobilità e sosta del centro paese. Per equità di trattamento si propongono anche le seguenti modifiche a 3 aree oggetto di richiesta di inserimento nel bando per il 2°POC e non inserite in adozione: area Ragone, area Borgo Faina, area San Pietro in Trento. Inserimento di 4 obiettivi di località per attuazione "nuovi edifici con ampio verde privato". Si vedano obiettivi di località allegati. Si vedano anche ID 2822, 2793 e 2834.

Documenti Allegati:

[nuovi obiettivi di località](#) del 25/03/2018

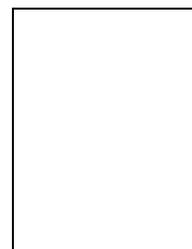
[scheda ambito](#) del 25/03/2018

2° POC Piano Operativo Comunale

Id OSS.: **2822**

PS: **11**

PG: **0004332**



Richiedente

Nome: **Sig.ra Rustignoli Iolanda**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

Via: **Via J Landoni , 21a**

Località **Bertinoro (FC) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

Titolarità: **Proprietario**

Riferimento per Comunicazioni

Nome: **Sig.ra Rustignoli Iolanda**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

Via: **Via J Landoni , 21a**

Località **Bertinoro (FC) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Inserimento nel 2° POC di comparto a Città di nuovo impianto prevalentemente residenziale, in subordine chiede un inserimento parziale dell'area.**

MOTIVAZIONE: La realizzazione del comparto è stata rallentata dal periodo sfavorevole dell'economia degli ultimi dieci anni, ma che il peggio sembra alle spalle; il comparto consentirebbe la realizzazione di un pk per le scuole confinanti richiesto dai residenti, inoltre l'opera completerebbe la zona centrale dell'abitato di Savio già dotata di tutti i servizi necessari. La richiesta per l'inserimento dell'area nel 2° POC è stata respinta.

NOTE E ALLEGATI: Osservazione inserita dall'ufficio. Si veda originale allegato.



Area Territoriale: **CASTIGLIONE**

n.Tavola: **081,080**

Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

Specifica: **Ambito non interessato dal 2 POC**

Firma:

(Iolanda Rustignoli)

Allegato: [11_oss2POC_PG_4332_18.pdf](#)

Id OSS.: **2822**

PS: **11**

PG: **0004332**

Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Cartografica**

Elaborato: **2 POC - POC 3**

Aree Territoriali: **CASTIGLIONE**

Tavole: **080(LA MANZONA),081(ANSE DEL SAVIO)**

Tipologia Soggetto: **Privati**

Parere dell'Ufficio del 16/02/2018: **02 - Accolta in parte**

Motivazione:

Si propone di accogliere l'osservazione per la parte richiesta come subordine riducendo la STER da 32.000mq a 9.300mq e la SC da 6.400mq a 1.860mq circa come da scheda grafica comparata allegata. La modifica consente un considerevole risparmio di territorio agricolo consentendo comunque una possibilità di sviluppo di un centro strutturato già dotato di servizi e con peculiari caratteristiche di socialità, aggregazione e vivibilità. Gli standard previsti inoltre consentono di dare risposta all'esigenza di dotazioni di pk in prossimità della scuola. Si vedano ID 2817, 2793 e 2834.

Documenti Allegati:

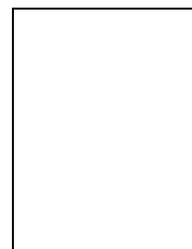
[scheda ambito](#) del 15/03/2018

2° POC Piano Operativo Comunale

Id OSS.: **2771**

PS: **12**

PG: **0004489**



Richiedente

Nome: **Giuseppe Rossi** Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

In qualità di **Legale Rappresentante** della Azienda/Ente: **Morina Srl** Partita IVA: **01355660398**

Via: **Via D. Alighieri , n. 9** Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono: **0544 500836** Fax: E-mail: **archpettinato@libero.it**

In rappresentanza di: **Morina Srl**

Riferimento per Comunicazioni

Nome: **arch pettinato giuseppina** Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

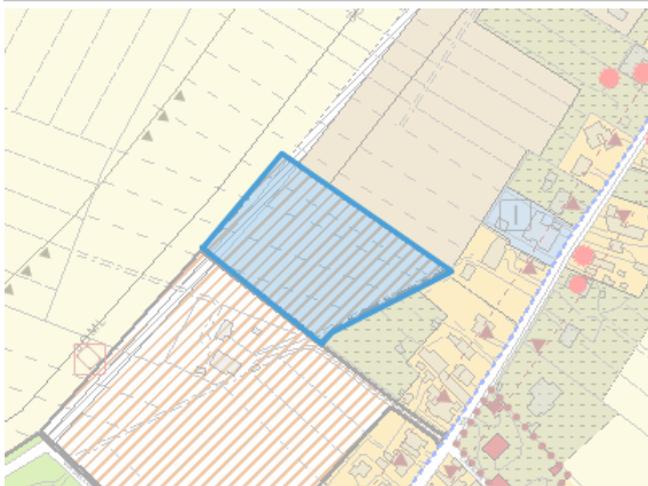
Via: **via gallipoli , 3/a** Località **RAVENNA (RA) - 48122 - ITALIA**

Telefono: **3381102286** Fax: E-mail: **archpettinato@libero.it**

OSSERVAZIONE

OGGETTO: **RICHIESTA INSERIMENTO NEL 2° POC DI AREA RICADENTENELLA "CITTA' DI NUOVO IMPIANTO".**

MOTIVAZIONE: Formale richiesta di inclusione nel 2° POC dell'area situata a Piangipane adiacente al PUA via dello Scorpione consegnato con Pg.10803/2016 del 25/01/2016 al fine di attuare il naturale completamento del tessuto urbanizzato. L'area già inclusa nel vigente P.S.C. è compresa nell'ambito soggetto ad attuazione indiretta ordinaria P.U.A. prevalentemente residenziale



Area Territoriale: **PIANGIPANE**

n.Tavola: **038**

Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

Specifica: **Ambito non interessato dal 2 POC**

Firma:

(Rossi Giuseppe)

Allegato: [Stralcio POC 2010-2015.pdf](#)

Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Cartografica**

Elaborato: **2 POC - POC 3**

Aree Territoriali: **PIANGIPANE**

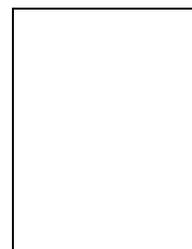
Tavole: **038(BORGO FUSARA)**

Tipologia Soggetto: **Privati**

Parere dell'Ufficio del 16/02/2018: **03 - Non Accolta**

Motivazione:

Si propone di non accogliere l'osservazione, le previsioni già inserite nel 2° POC si ritengono adeguate per la località di Piangipane. Si precisa che nella località vi è un pregresso di mq. 17.740 di SC.



Richiedente

Nome: **geom randi annarita**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

Via: **via della Carmen , 10**

Località **RAVENNA (RA) - 48124 - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail: **annarita.randi@geopec.it**

In rappresentanza di: **vedi delega**

Riferimento per Comunicazioni

Nome: **geom randi annarita**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

Via: **via della Carmen , 10**

Località **RAVENNA (RA) - 48124 - ITALIA**

Telefono:

Fax:

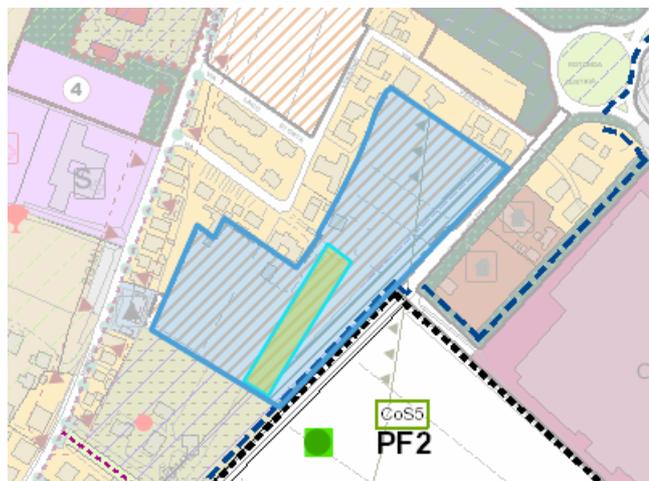
E-mail: **annarita.randi@geopec.it**

OSSERVAZIONE

OGGETTO: **FRAZIONAMENTO TERRENO IN PIU' LOTTI**

MOTIVAZIONE: **PIU FATTIBILITA' NELLA POSSIBILITA' DI NUOVI INTERVENTI EDILIZI**

NOTE E ALLEGATI: **DELEGA.**



Area Territoriale: **SECONDA**

n.Tavola: **055**

Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

Specifica: **Ambito non interessato dal 2 POC**

Firma:

(annarita randi)

Allegato: [DELEGA.pdf](#)

Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Cartografica**

Elaborato: **2 POC - POC 3**

Aree Territoriali: **RAVENNA SUD**

Tavole: **055(MADONNA DELL'ALBERO)**

Tipologia Soggetto: **Privati**

Parere dell'Ufficio del 13/03/2018: **01 - Accolta**

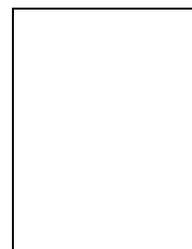
Motivazione:

Si propone di accogliere l'osservazione, come comparazione allegata, stralciando dal comparto il mappale 549 e accorpandolo alla città consolidata prevalentemente residenziale con indice 0,50 e inserendo il seguente nuovo obiettivo di località: "Nell'area prospiciente via M. Bussato sono realizzabili tre edifici, uno per singola proprietà del comparto, ai sensi dell'art. VI.3.5 del RUE. In sede di realizzazione degli edifici è da completare la pista ciclabile esistente nel tratto frontistante le aree in oggetto". Si propone inoltre la rettifica del confine di zona nell'angolo nord-ovest, al fine di far coincidere la città consolidata con i reali confini di proprietà. Si veda testo nuovo obiettivo di località allegato con schema esemplificativo. Si vedano anche ID 2817, 2822 e 2834.

Documenti Allegati:

[obiettivo località e schema](#) del 13/03/2018

[Comparazione](#) del 13/03/2018



Id OSS.: **2834**

PS: **53**

PG: **0006159**

Richiedente

Nome: **Sig. Simoncelli Libera**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

Via:

Località **(RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

In rappresentanza di: **se stessa e altri proprietari**

Riferimento per Comunicazioni

Nome: **Sig. Simoncelli Libera**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

Via:

Località **(RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Eliminazione del comparto classificato a città di nuovo impianto prevalentemente residenziale (scheda R34 nel 1° POC) e realizzazione di Nuovi edifici con ampio verde privato art. VI.3.5 del RUE.**

MOTIVAZIONE: **Stante la grave crisi del mercato immobiliare tuttora in atto che non ha consentito di attivare l'attuazione dell'area.**

NOTE E ALLEGATI: **Osservazione inserita dall'ufficio. Si veda originale allegato.**



Area Territoriale: **CASTIGLIONE**

n.Tavola: **081**

Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

Specificata: **Ambito non interessato dal 2 POC**

Firma:

(Libera Simoncelli)

Allegato: [53_oss2POC_PG_6159_18.pdf](#)

Id OSS.: **2834**

PS: **53**

PG: **0006159**

Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Cartografica**

Elaborato: **2 POC - POC 3**

Aree Territoriali: **CASTIGLIONE**

Tavole: **081(ANSE DEL SAVIO)**

Tipologia Soggetto: **Privati**

Parere dell'Ufficio del 16/02/2018: **01 - Accolta**

Motivazione:

Si propone di accogliere l'osservazione come da comparazione allegata. Considerato che il nuovo piano di bacino inserisce diverse criticità sull'area, evidenziato che non si ritiene strategico il completamento della viabilità anche in considerazione del rilevante risparmio del suolo agricolo. Si propone di eliminare il comparto di nuovo impianto, inserendo la specifica simbologia e il seguente nuovo obiettivo di località: "Esclusivamente in adiacenza dell'abitato e con accesso dalla viabilità esistente (via Ortazzo e via Ortazzino) sono realizzabili due edifici, uno per ogni proprietà del comparto, ai sensi dell'art. VI.3.5 del RUE". Si veda testo nuovo obiettivo di località. Si vedano anche ID 2817, 2822 e 2793.

Documenti Allegati:

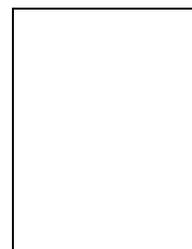
[Comparazione del 16/02/2018](#)

[obiettivo località comparato e schema del 16/02/2018](#)

Id OSS.: **2837**

PS: **5**

PG: **0214414**



Richiedente

Nome: **Sig. Galdi Paolo**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

Via: **Viale dei Pioppi , 99**

Località **Marina Romea (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail: **galdi.ra@tin.it**

In rappresentanza di: **se stesso e Meattini Ester (proprietari di abitazioni in viale del Pioppi)**

Riferimento per Comunicazioni

Nome: **Sig. Galdi Paolo**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

Via: **Viale dei Pioppi , 99**

Località **Marina Romea (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail: **galdi.ra@tin.it**

OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Integrazione dell'obiettivo di località n° 5 di Marina Romea con possibilità aggiuntiva per eliminazione edificio inutilizzato.**

MOTIVAZIONE: I richiedenti sono proprietari di abitazioni frontistanti i due immobili allo stato grezzo il cui cantiere risulta abbandonato da oltre 5 anni ed attualmente in carico ad un curatore fallimentare, che stando alle dichiarazioni dell'imprenditore fallito, i lavori furono sospesi per l'impossibilità di commercializzare una così rilevante superficie ad uffici e commerciale, si chiede di integrare l'obiettivo di località nel modo seguente, dopo "... va collocata nella zona a sud.", aggiungere: "Possibilità di demolizione del fabbricato non residenziale con recupero del 25% della Sc demolita utilizzabile con destinazione residenziale da realizzarsi esclusivamente all'interno del fabbricato limitrofo, senza aumento di volume dello stesso. Realizzazione, nell'area di sedime del fabbricato demolito, di pk alberato 50% Privato e 50% privato di uso pubblico."

NOTE E ALLEGATI: Osservazione inserita dall'ufficio. Si veda originale allegato.



Area Territoriale: **CIRCOSCRIZIONE DEL MARE**

n.Tavola: **021**

Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

Specificca: **Ambito non interessato dal 2 POC**

Firma:

(Paolo Galdi)

Allegato: [05_oss2POC_PG214414_17.pdf](#)

Id OSS.: **2837**

PS: **5**

PG: **0214414**

Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Cartografica**

Elaborato: **2 POC - POC 3**

Aree Territoriali: **DEL MARE**

Tavole: **021(MARINA ROMEA)**

Tipologia Soggetto: **Privati**

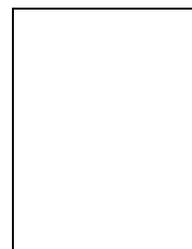
Parere dell'Ufficio del 02/03/2018: **01 - Accolta**

Motivazione:

Si propone di accogliere l'osservazione, integrando l'obiettivo di località come proposto, in quanto, anche se di competenza del RUE, l'area nello stato di abbandono in cui versa impatta negativamente sull'adiacente area di valore naturalistico della pialassa della Baiona destinata ad area di riqualificazione ambientale del POC. Si veda obiettivo di località allegato.

Documenti Allegati:

[Obiettivo di Località Comparato](#) del 16/03/2018



Id OSS.: **2839**

PS: **6**

PG: **0003295**

Richiedente

Nome: **Sig. x x**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

In qualità di **Altro** della Azienda/Ente: **Gruppo Ritmo srl**

Partita IVA: **00957000391**

Via: **Viale Randi , 45**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

In quanto **Diretto Interessato**

Riferimento per Comunicazioni

Nome: **Sig. x x**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

In qualità di **Altro** della Azienda/Ente: **Gruppo Ritmo srl**

Partita IVA: **00957000391**

Via: **Viale Randi , 45**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

OSSERVAZIONE

OGGETTO: **POC 12 Convenzione tipo di PUA. Integrazione al comma 3 dell'art. 6 Garanzie.**

MOTIVAZIONE: Si chiede al comma 3 dopo "...opere stradali e sottoservizi e del" di sostituire 100% con 50%. Si chiede inoltre la seguente integrazione al comma: "Per importi dei lavori superiori a 500.000 €, su richiesta del soggetto attuatore e sulla scorta di verbali di collaudi parziali, potranno essere accordate riduzioni della fidejussione in corso d'opera, fino al 50% dei lavori fino a quel momento eseguiti; tale riduzione potrà essere richiesta e quindi concessa ad ogni step di lavori pari a 500.000 €, fino al raggiungimento del limite massimo di riduzione previsto (così come indicato al parametro precedente), pari al 75% del totale delle opere stradali e sottoservizi e al 50% delle opere a verde. L'ultimo step potrà essere svincolato solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo finale. A seguito di certificato di collaudo parziale potrà altresì essere svincolato un importo pari al 75% del valore delle opere stradali e sottoservizi e del 50% del valore delle opere a verde, qualora tali opere siano considerabili complete, autonome e indipendenti e gli importi lavori ad esse connessi siano stati individuati con la presente convenzione ed esplicitamente indicati al paragrafo 6.1."

NOTE E ALLEGATI: Osservazione inserita dall'ufficio. Si veda originale allegato.

Normativa: **POC.12**

POC.12

[Visualizza Contenuto](#)

Firma:

(x x)

Allegato: [06_oss2POC_PG_3295_18_POC12.pdf](#)

Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Carattere generale**

Elaborato: **Elaborati Gestionali**

Tipologia Soggetto: **Privati**

Parere dell'Ufficio del 16/02/2018: **04 - Non Ammissibile**

Motivazione:

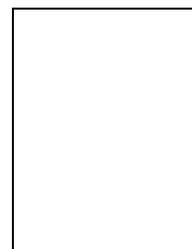
Non ammissibile. Quanto richiesto potrà essere valutato nell'ambito di una eventuale revisione del "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione".

2° POC Piano Operativo Comunale

Id OSS.: **2840**

PS: **6**

PG: **0003295**



Richiedente

Nome: **Sig. x x**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

In qualità di **Altro** della Azienda/Ente: **Gruppo Ritmo srl**

Partita IVA: **00957000391**

Via: **Viale Randi , 45**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

Titolarità: **Proprietario**

Riferimento per Comunicazioni

Nome: **Sig. x x**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

In qualità di **Altro** della Azienda/Ente: **Gruppo Ritmo srl**

Partita IVA: **00957000391**

Via: **Viale Randi , 45**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

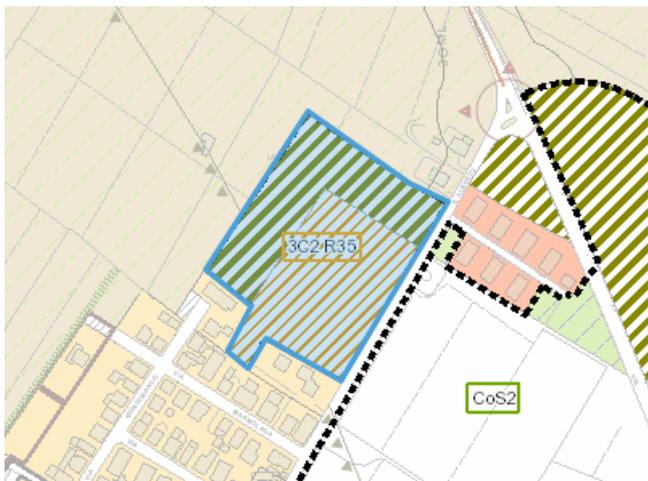
E-mail:

OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Integrazione della scheda prescrittiva R35 – Città di Nuovo Impianto.**

MOTIVAZIONE: In considerazione delle quantità modeste di Sc non residenziale e ad ERS, si chiede: 1) di integrare Usi e quantità, dopo "nuovo impianto prevalentemente residenziale" nel modo seguente "senza obbligo di attuazione della quota non residenziale"; 2) di sostituire in Edilizia Sociale (ERS) "Come da norma generale" con "Non è previsto obbligo di insediamento di quote di ERS. La rinuncia all'insediamento di tale quota dovrà essere compensata attraverso una pari quantità di Sc ospitata ottenuta tramite cessione a distanza di aree di integrazione della cintura verde fuori dal perimetro di comparto."

NOTE E ALLEGATI: Osservazione inserita dall'ufficio. Si veda originale allegato.



Area Territoriale: **PRIMA**

n.Tavola: **040**

Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

Specifica: **Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA da approvare, Città di nuovo impianto, prevalentemente residenziale**

Firma:

(x x)

Allegato: [06_oss2POC_PG_3295_18_R35.pdf](#)

Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Normativa**

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

Art.Normativa: **R35**

Tipologia Soggetto: **Privati**

Parere dell'Ufficio del 02/03/2018: **02 - Accolta in parte**

Motivazione:

Si propone di accogliere in parte l'osservazione, integrando la scheda grafica come da comparazione allegata, limitatamente al punto 1 in considerazione della localizzazione decentrata dell'area. Si ritiene invece di confermare la prevista quota di ERS anche se non rilevante.

Documenti Allegati:

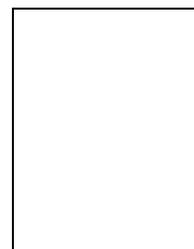
[Scheda d'ambito](#) del 16/03/2018

2° POC Piano Operativo Comunale

Id OSS.: **2832**

PS: **41**

PG: **0007287**



Richiedente

Nome: **Sig.ra Tulli Giuseppina**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

Via: **via Monte Bianco , 56**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

In rappresentanza di: **se stessa e altri proprietari**

Riferimento per Comunicazioni

Nome: **Sig.ra Tulli Giuseppina**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

Via: **via Monte Bianco , 56**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail: **giusitu@gmail.com**

OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Ampliamento del perimetro R35 città di nuovo impianto prevalentemente residenziale.**

MOTIVAZIONE: Dare la possibilità ai proprietari, anche con limitata utilizzazione di Sc pari al 25%, di poter edificare una abitazione per il proprio nucleo familiare con la creazione di residenze indipendenti e nel contempo contribuire ad un aumento degli standard urbanistici.

NOTE E ALLEGATI: Osservazione inserita dall'ufficio. Si veda originale allegato.

Area Territoriale: **PRIMA**

n.Tavola: **040**

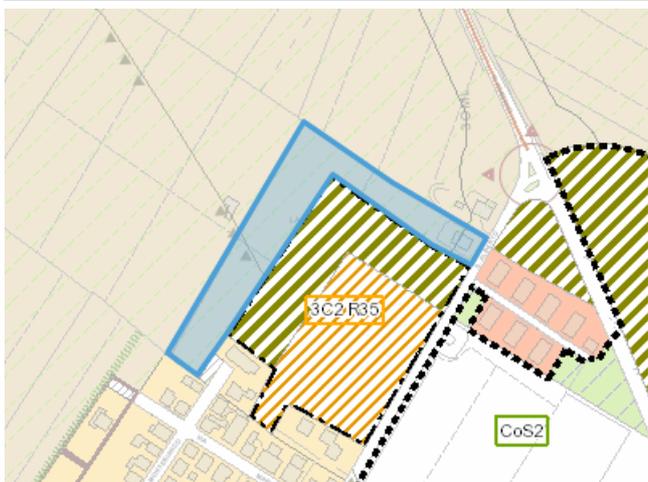
Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

Specifica: **Ambito non interessato dal 2 POC**

Firma:

(Giuseppina Tulli)



Allegato: [41_oss2POC_PG_7287_18.pdf](#)

Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Normativa**

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

Art.Normativa: **R35**

Tipologia Soggetto: **Privati**

Parere dell'Ufficio del 16/02/2018: **04 - Non Ammissibile**

Motivazione:

Non ammissibile. La richiesta è in contrasto con il PSC che classifica l'area come agricola.

Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Cartografica**

Elaborato: **2 POC - POC 3**

Aree Territoriali: **SANT' ALBERTO**

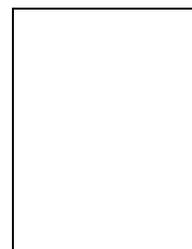
Tavole: **009(CAPOLUOGO)**

Tipologia Soggetto: **Privati**

Parere dell'Ufficio del 16/02/2018: **02 - Accolta in parte**

Motivazione:

L'ambito non è inserito nel 2°POC, resta tuttavia efficace la previsione di PSC. L'osservazione è da intendersi accolta in parte.



Richiedente

Nome: **geom Barboni Andrea**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

In qualità di **Tecnico** della Azienda/Ente: **geom. Barboni Andrea**

Partita IVA: **02330790391**

Via: **via S.Alberto 400a , 400a**

Località **RAVENNA (RA) - 48123 - ITALIA**

Telefono: **3209081194**

Fax:

E-mail: **andrea.barboni@geopec.it**

In rappresentanza di: **Pezzi Patrizia**

Riferimento per Comunicazioni

Nome: **geom Barboni Andrea**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

Via: **via S.Alberto 400a , 400a**

Località **RAVENNA (RA) - 48123 - ITALIA**

Telefono: **3209081194**

Fax:

E-mail: **andrea.barboni@geopec.it**

OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Rimozione area a completamento edilizio**

MOTIVAZIONE: Chiedo la rimozione dell'area a completamento edilizio in quanto non vi è interesse ad attuare le previsioni del POC nei prossimi 10 anni e di rientrare nell'ambito agricolo.

NOTE E ALLEGATI: Chiedo venga rimossa l'area a completamento edilizio in quanto, come da osservazione rifiutata precedentemente, la quale rimandava alle osservazioni da porre al POC, ora ci sono i presupposti per poterla rimuovere.



Area Territoriale: **SANT' ALBERTO**

n.Tavola: **009**

Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

Specifica: **Ambito non interessato dal 2 POC**

Firma:

(Andrea Barboni)

Allegato: [carta_identita.pdf](#)

Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Cartografica**

Elaborato: **2 POC - POC 3**

Aree Territoriali: **SANT' ALBERTO**

Tavole: **009(CAPOLUOGO)**

Tipologia Soggetto: **Privati**

Parere dell'Ufficio del 16/02/2018: **02 - Accolta in parte**

Motivazione:

L'ambito non è inserito nel 2°POC, resta tuttavia efficace la previsione di PSC. L'osservazione è da intendersi accolta in parte.

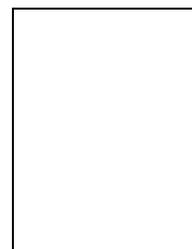
2° POC

Piano Operativo Comunale

Id OSS.: **2823**

PS: **14**

PG: **0004991**



Richiedente

Nome: **Sig.ra Leonelli Barbara**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

Via: **Via dei Partigiani , 30**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

Titolarità: **Proprietario**

Riferimento per Comunicazioni

Nome: **Sig.ra Leonelli Barbara**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

Via: **Via dei Partigiani , 30**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Riduzione dell'edificabilità posta sul retro delle abitazioni di via Cavedone e classificazione a terreno agricolo dell'area in proprietà compresa l'ex casa colonica classificata a Complessi e/o edifici preesistenti al tessuto.**

MOTIVAZIONE: Appare eccessiva, a detta dei proprietari, la fascia edificabile posta sul retro delle abitazioni esistenti. La semplice zona agricola, compreso l'edificio esistente, consentirebbe più facilmente di poter vendere il fondo.

NOTE E ALLEGATI: Osservazione inserita dall'ufficio. Si veda originale allegato.



Area Territoriale: **SANT' ALBERTO**

n.Tavola: **012**

Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

Specifica: **Ambito non interessato dal 2 POC**

Firma:

(Barbara Leonelli)

Allegato: [14_oss2POC_PG_4991_18.pdf](#)

Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Cartografica**

Elaborato: **2 POC - POC 3**

Aree Territoriali: **SANT' ALBERTO**

Tavole: **012(SANT'ALBERTO)**

Tipologia Soggetto: **Privati**

Parere dell'Ufficio del 22/02/2018: **01 - Accolta**

Motivazione:

Si propone di accogliere l'osservazione, restringendo la fascia di tessuto consolidato dietro le abitazioni a soli ml.5.00, modificando la zona periurbana da funzione pubblico privata di interesse generale a zona di forestazione e verde privato, più adeguata al contesto in cui si colloca, modificando l'area ora classificata come aree ed edifici preesistenti al tessuto in periurbano sempre di forestazione. Si veda comparazione allegata.

Documenti Allegati:

[Comparazione del 22/02/2018](#)

Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Cartografica**

Elaborato: **2 POC - POC 3**

Aree Territoriali: **PIANGIPANE**

Tavole: **038(BORGO FUSARA)**

Tipologia Soggetto: **Privati**

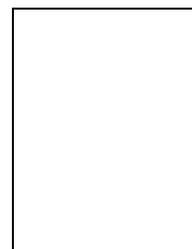
Parere dell'Ufficio del 16/02/2018: 02 - Accolta in parte

Motivazione:

Si propone di accogliere in parte l'osservazione classificando l'area come zona agricola, considerato che l'ambito a POC non è attivabile e che l'area non ha le caratteristiche della zona a verde privato. Si veda comparazione allegata.

Documenti Allegati:

[Comparazione](#) del 16/02/2018



Id OSS.: **2779**

PS: **28**

PG: **0006281**

Richiedente

Nome: **Sig. MAIOLI ROMANO**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

Via: **VIALE GIOVANNI FALCONE , 51**

Località **RAVENNA (RA) - 48124 - ITALIA**

Telefono: **3472584142**

Fax:

E-mail: **maioli.r@gmail.com**

Titolarità: **Proprietario**

Riferimento per Comunicazioni

Nome: **geom guidi ugo**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

In qualità di **Tecnico** della Azienda/Ente: **Geometra Ugo Guidi**

Partita IVA: **01415110392**

Via: **Via della Lirica , 49**

Località **RAVENNA (RA) - 48124 - ITALIA**

Telefono: **0544401755**

Fax: **0544280145**

E-mail: **ugo.guidi@geopec.it**

OSSERVAZIONE

OGGETTO: **PROPOSTA DI VARIAZIONE CON INSERIMENTO DI UNA FASCIA DI VERDE DI MITIGAZIONE E FILTRO**

MOTIVAZIONE: CON LA SEGUENTE OSSERVAZIONE SI CHIEDE CHE VENGA INSERITA, SUL MAPPALE 32 DEL FOGLIO 102 DI RA-RA, UNA FASCIA DI RISPETTO A VERDE DI MITIGAZIONE E FILTRO. IN LOCO TROVIAMO DA TEMPO ALBERI AD ALTO FUSTO CHE NEL TEMPO HANNO CREATO UN HABITAT IDEALE PER UCCELLI E FAUNA AUTOCTONA CAMPESTRE. INSERENDO LA FASCIA DI RISPETTO SI ANDREBBE A MANTENERE UN EQUILIBRIO NATURALE PER LA FAUNA PRESENTE, OLTRE A CREARE UN FILTRO TRA LE EVENTUALI E FUTURE COSTRUZIONI DEL COMPARTO POLIFUNZIONALE E LE ZONE RESIDENZIALI POSTE A CONFINE.

NOTE E ALLEGATI: **ESTRATTO DI MAPPA CON PROPOSTA E FOTO AEREA**



Area Territoriale: **SECONDA**

n.Tavola: **048**

Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

Specifica: **Sistema delle dotazioni territoriali, Poli funzionali, Polo funzionale**

Firma:

(ROMANO MAIOLI)

Allegato: [estratto di mappa con proposta.pdf](#)

Allegato: [FOTO AEREA.pdf](#)

Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Cartografica**

Elaborato: **2 POC - POC 3**

Aree Territoriali: **RAVENNA SUD**

Tavole: **048(RAVENNA SUD-OVEST)**

Tipologia Soggetto: **Privati**

Parere dell'Ufficio del 16/02/2018: 03 - Non Accolta

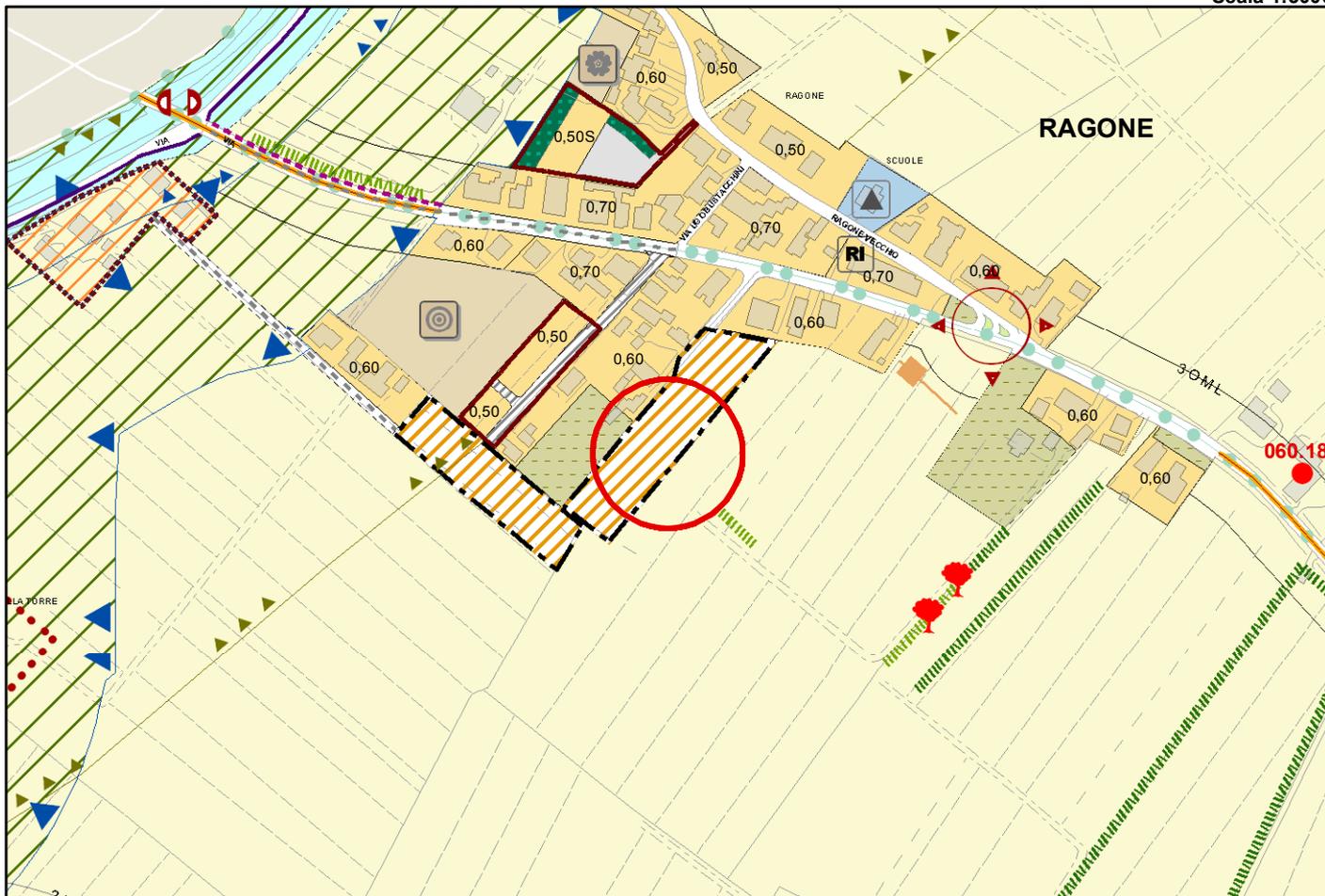
Motivazione:

Si propone di non accogliere in quanto la siepe richiesta costituirebbe un vincolo aggiunto in fase di controdeduzione su proprietà di terzi che non avrebbero così modo di fare osservazione.

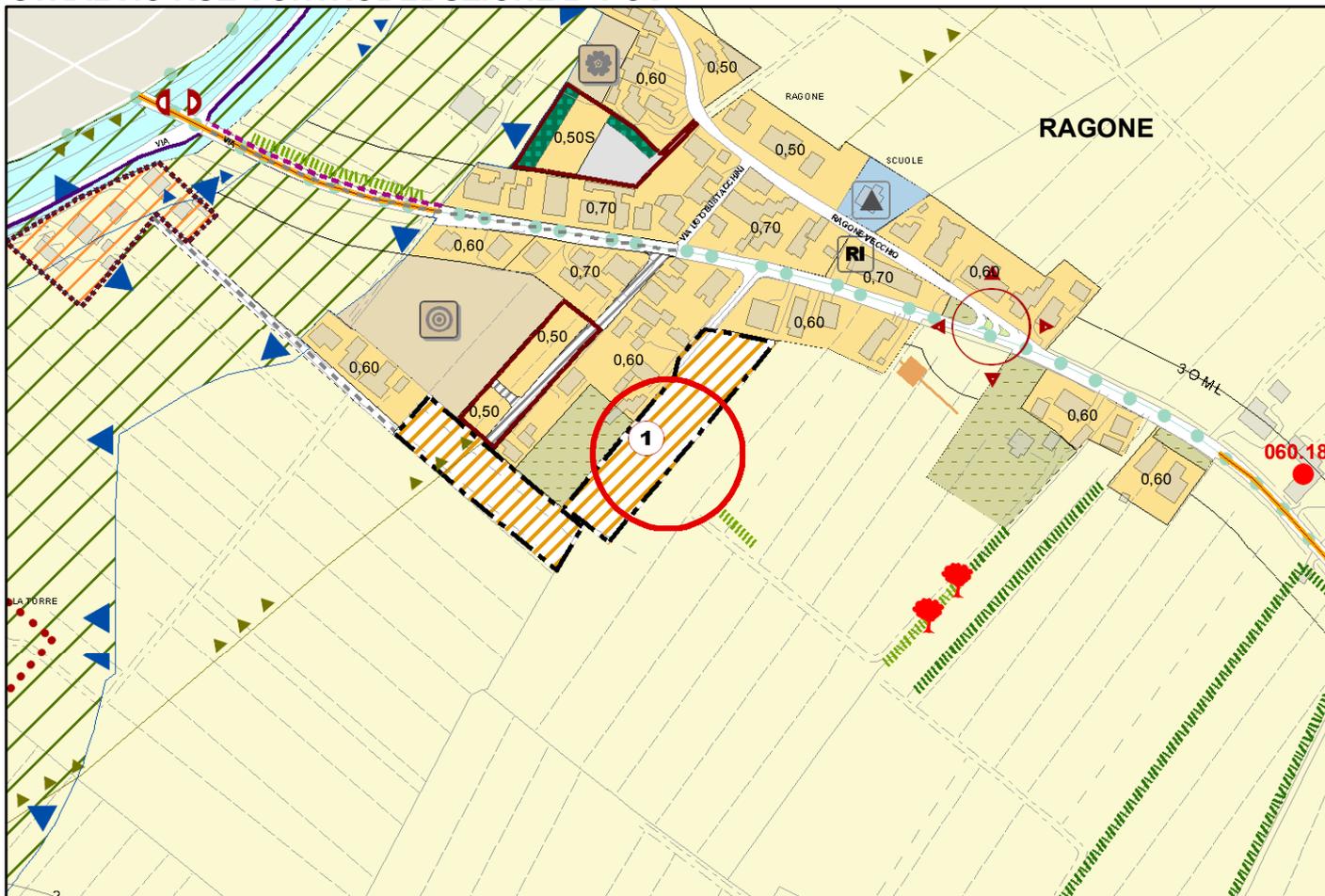
CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONI AL 2° POC

STRALCIO RUE ADOZIONE 2° POC

Scala 1:5000



STRALCIO RUE CONTRODEDUZIONE 2° POC



B

	056			8		All'area scolastica si applica l'indice perequativo di 0,15 m ² /m ² da realizzarsi a distanza in comparti ospitanti. Inoltre, devono essere cedute le aree interessate dalle opere pubbliche (quali: viabilità, rotonda, percorso ciclabile) ed effettuato il versamento delle somme previste, stimate pari a € 1.850.000 per la realizzazione delle stesse e del parcheggio da effettuarsi a cura del Comune; a fronte di ciò viene assegnata una SC di m ² 5600 da realizzare a distanza in comparti ospitanti. Sarà il progetto definitivo/esecutivo che individuerà l'esatto tracciato della viabilità pubblica di massima rappresentato in cartografia.	
	056			9		L'ambito è finalizzato alla cessione delle aree in proprietà interessate dal completamento dello svincolo fra SS.16 e SS.45 che dovrà avvenire in sede di attuazione del PU Convenzionato (art. III.1.2).	
	056	Ponte Nuovo		10		La SC (m ² 5.016 circa) derivante dal meccanismo compensativo dell'area pubblica per viabilità e verde di filtro potrà essere attuata, previo PU Convenzionato (art. III.1.2), per un 40% come produttivo, in ampliamento della attività esistente (Foglio 162 mappale 46) per il restante 60% come residenza e commerciale a PT, in adiacenza e continuità all'intervento di cui alla S6 e quale naturale completamento edificato del fronte sulla nuova via di accesso al parco archeologico.	
	058	Lido di Dante		1		L'area può essere destinata in raccordo e relazione col POC dell'Arenile a: - servizi alla balneazione od usi turistico ricreativi e/o pubblici esercizi in connessione con l'area retrostante. Le strutture dovranno essere di facile rimozione ad eccezione dell'edificio esistente che può essere recuperato a tali usi e ad usi ricreativi con in tal caso un incremento una tantum di m ² 100 per servizi. Oppure - area per nuovo stabilimento balneare derivante da delocalizzazione dello stabilimento frontistante 07.003 (con la specifica disciplina prevista per le medesime aree dal POC dell'arenile).	Adeguamento a nuovo Piano Arenile
	058	Lido di Dante		2		In alternativa è consentito un indice perequativo a distanza pari a 0.30mq/mq. a fronte della realizzazione in loco di area sosta camper e tombamento del fosso esistente.	
	060	Ragone		1		Nell'area con accesso da via Ragone, sono realizzabili due edifici ai sensi dell'art. VI.3.5 del RUE anche attestati su viabilità privata. Si allega scheda grafica con valore esemplificativo.	ID 2817 accolta in parte
6	061	Longana	1	1	V	Messa in sicurezza innesto Via Santuzza – SS.67 Ravegnana.	
	061	San Marco		2	V	Il tracciato della viabilità è da definirsi in sede di POC.	
17	062	S.Bartolo	3	1	P/I/C	Congiuntamente alla realizzazione della nuova zona di espansione dovrà essere perseguita la riqualificazione del percorso ciclopedonale del lungo canale fino al cimitero. Criticità relativa al collettamento esistente delle acque reflue.	

Schema esemplificativo allegato obiettivo 1 tav.60

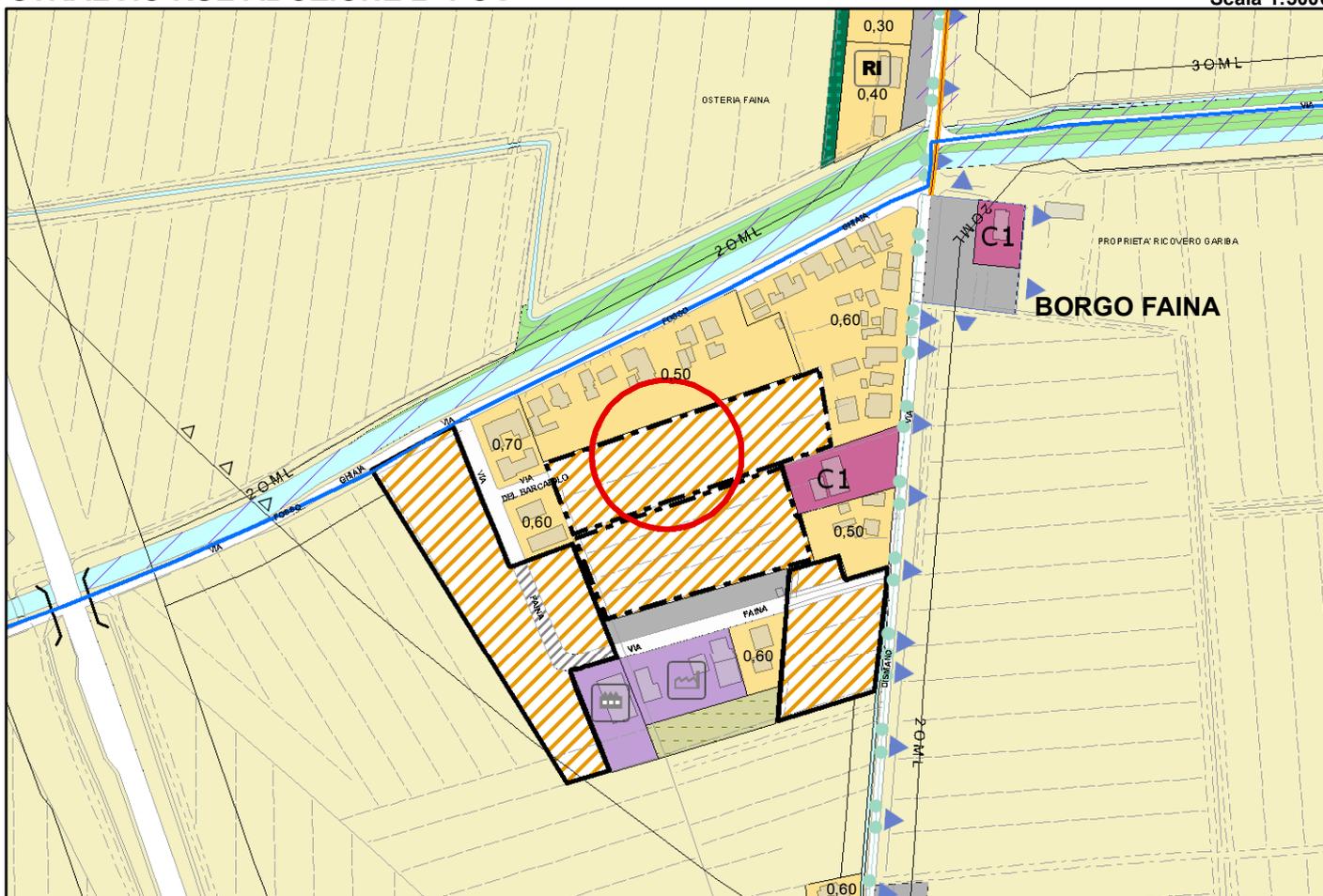


B

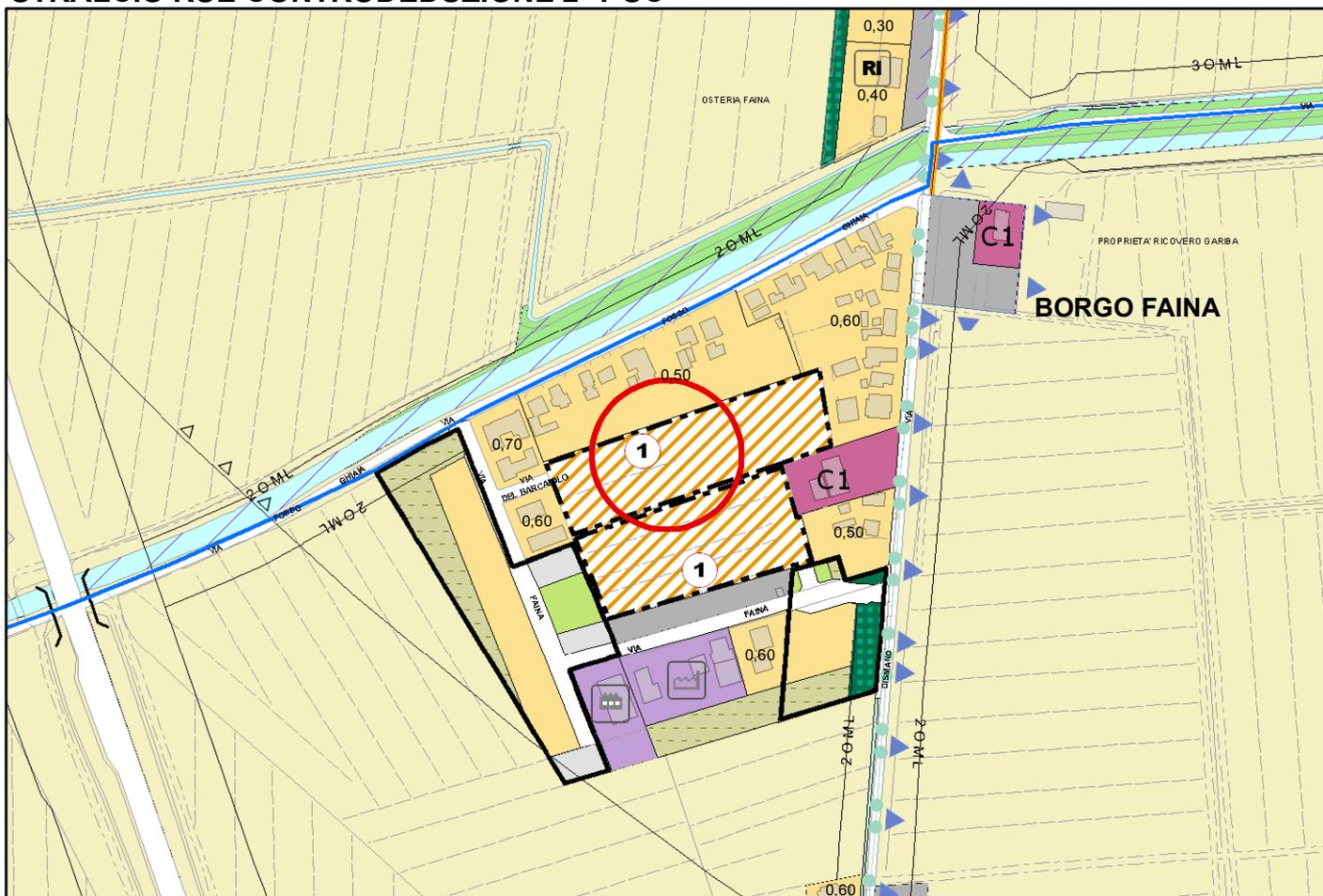
CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONI AL 2° POC

STRALCIO RUE ADOZIONE 2° POC

Scala 1:5000



STRALCIO RUE CONTRODEDUZIONE 2° POC

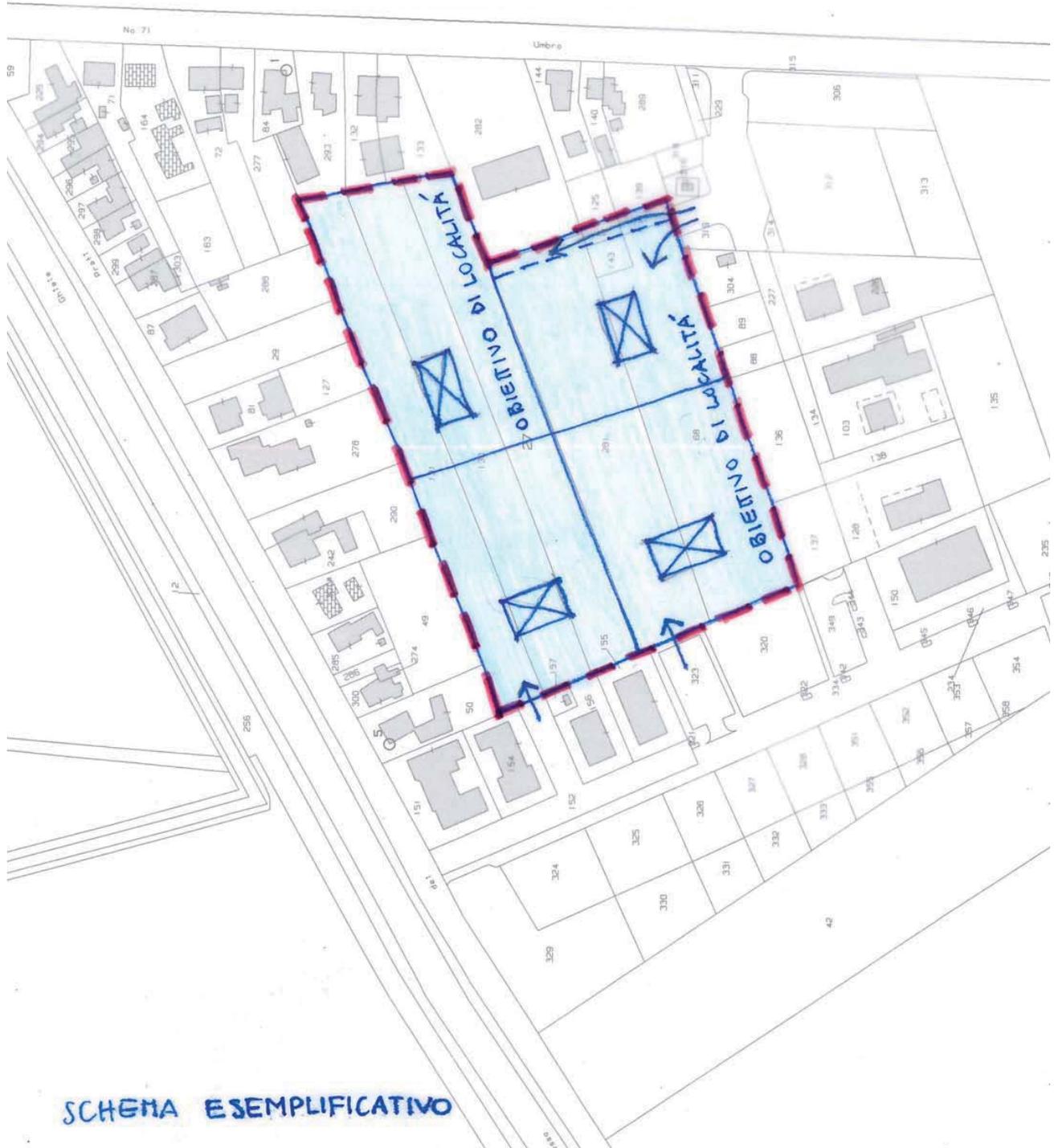


	062			2		Fermo restando la possibilità di intervento ai sensi dell'art. IV.1.10 relativo al verde privato ricadente in spazio rurale, è inoltre ammessa la realizzazione di strutture di facile rimozione leggere, trasparenti a due o più falde tipo "voliere" in ghisa con pareti in vetro o similari per una SC fino a 500 m ² . Ciò al fine di esporre oggetti relativi al museo dell'arte contadina onde favorire una loro fruizione pubblica da regolamentarsi con specifica convenzione.	
	063	Borgo Faina		1		Nell'area con accesso da via del Barcaiolo, sono realizzabili due edifici ai sensi dell'art. VI.3.5 del RUE anche attestati su viabilità privata. Si allega scheda grafica con valore esemplificativo.	ID 2817 accolta in parte
	064	Fosso Ghiaia		1	V	Una volta realizzata la viabilità di circuitazione va riqualificata e ripristinata l'integrità dell'area a verde pubblico.	
19	067	Filetto	1	1	V	Passerella ciclopedonale sul Fiume Montone per permettere la continuità del percorso tematico Russi – Ravenna Pievi e ville.	
	067			2	P	Area di completamento residenziale con Uf ≤ 0,60 m ² /m ² ad attuazione diretta convenzionata. La convenzione dovrà indicare: realizzazione dello standard di parcheggio pubblico (4 m ² per abitante); realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione della strada denominata via Sullo, attraverso il tombamento dell'attuale fosso e realizzazione del marciapiede fino al raccordo con il marciapiede esistente; adeguamento funzionale della confinante scuola materna con cessione alla scuola di 2,50 m di terreno lungo il confine tra i due lotti.	
	067			3	V	Necessità di messa in sicurezza dello svincolo fra via Roncalceci e via Nuova.	
	071	Borgo Faina		1		Nell'area con accesso da via Faina sono realizzabili due edifici ai sensi dell'art. VI.3.5 del RUE. Si allega scheda grafica con valore esemplificativo.	ID 2817 accolta in parte
	074	Lido di Classe		1	P	Area a residenza integrata (Ri). La quota non residenziale (30%) va collocata su Viale Vespucci con usi commerciali e/o pubblici esercizi.	
	075	S.P. in Trento		1		Nell'area prospiciente via Ramona, è applicabile l'art. VI.3.5 del RUE. Si allega scheda grafica con valore esemplificativo.	ID 2817 accolta in parte
20	076	S.P. in Trento	1		P	Completamento dell'abitato con realizzazione del parcheggio a servizio della zona sportiva.	Il RUE ha previsto il Pk, l'adeguamento della viabilità e una quota di residenza.
20	076	S.P. in Trento	3	1	V	Messa in sicurezza innesto Via Fiora – SS.67 Ravegnana.	
20	076	S.P. in Trento	2	2	IC	Abitato esistente ed espansione: problematiche idrauliche – necessità di studio idraulico.	
20	077	S.P. in Vincoli	5	1	IC	PIP – l'espansione va gestita con reti separate e con laminazione esterna (adeguamento PIP esistente: rete mista).	
20	077	S.P. in Vincoli	4	2	IC	Abitato esistente e ambito di riqualificazione urbana centrale: problemi di collettamento.	

B

Schema esemplificativo allegato obiettivo 1 tav.63 e obiettivo 1 tav. 71

B



Schema esemplificativo allegato obiettivo 1 tav.75



B