



**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

SEDUTA DEL : 09/07/2017

inizio seduta ore: **15:16**

**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

| Cognome e Nome        | Delegato: Cognome e Nome | entra | esce  |
|-----------------------|--------------------------|-------|-------|
| <b>M. TURCHETTI</b>   |                          | 15:05 | 18:20 |
| <b>A. ANCISI</b>      |                          | 15:28 | 18:20 |
| <b>L. MARGOTTI</b>    |                          | 15:05 | 18:20 |
| <b>P. STROCCHI</b>    |                          | 15:05 | 18:20 |
| <b>M. DISTASO</b>     |                          | 15:00 | 18:20 |
| <b>C. FRANCESCONI</b> |                          | 15:30 | 18:20 |
| <b>D. PERINI</b>      |                          | 15:05 | 18:20 |
| <b>S. TARDI</b>       |                          | 15:13 | 18:20 |
| <b>M. MAIOLINI</b>    |                          | 15:10 | 18:20 |
| <b>S. GARDIN</b>      |                          | 15:07 | 17:00 |
| <b>A. ANCARANI</b>    |                          | /     | /     |
| <b>V. VERLICCHI</b>   |                          | 15:10 | 18:00 |
| <b>M. MANZOLI</b>     |                          | 15:00 | 18:20 |
| <b>M. MANTOVANI</b>   |                          | 15:03 | 18:20 |

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

**PRESIDENTE:** M. Turchetti

**SEGRETARIA:** R. Bendazzi

**ASSESSORE:** Federica Del Conte

**ESPERTI ESTERNI:** Arch. S. Savorelli per PD, Geom. V. Calistri per G. Misto, Sig. A. Marrazzo per Ama RA, Geom R. Magri per PRI

**Ordine del Giorno della seduta:**

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. **CONTRODEDUZIONE 2 PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E CONSEGUENTI MODIFICHE AL RUE E AL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA:**
  - 2.1. **ATTO del PRESIDENTE DELLA PROVINCIA N° 90 del 04/07/2018**  
"COMUNE DI RAVENNA - SECONDO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) IN VARIANTE AL RUE E AL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA - FORMULAZIONE RISERVE AI SENSI DELL'ART.34 DELLA L.R. 20/2000 E S.M. E I., PARERE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L.R. 20/2000 E S.M. E I., PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R.19/2008."
3. Varie ed eventuali;

**Approvato in data:**

3-12-18

**La Segretaria**  
Arch. R. Bendazzi

**Il Presidente**  
Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **15:16**

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 precedenti  
non ci sono verbali delle sedute precedenti da approvare.

**Punto 2.1 dell'ordine del giorno:** ATTO del PRESIDENTE DELLA PROVINCIA N° 90 del 04/07/2018

Il Presidente lascia la parola all'Arch. Proni per l'illustrazione del parere della provincia pervenuto in merito al 2° POC.

**Proni** illustra le proposte di risposta motivate al parere della provincia e ARPARE – SAC con l'ausilio della proiezione della sintesi impostata in forma tabellare allegata al presente verbale.

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

**Calistri:** mi soffermo sull'eliminazione dei semafori. Spiegata ampiamente la scelta. Cosa succede? si finisce col equiparare i comparti verdi con quelli gialli. La provincia ci chiedeva di rimettere i semafori, forse perché interessata a partecipare alle CDS preliminari dei comparti con criticità complicate al fine di valutarne al meglio le criticità. L'eliminazione dei semafori è stato spiegato come semplificazione, ma quando si parla di criticità, togliere la conferenza preliminare non è secondo me un una burocrazia inutile.

Perché sono stati tolti i semafori? Se ci sono criticità leggere non c'era appesantimento, se invece ci fossero criticità importanti il doppio passaggio servirebbe.

**Natali:** è un tema su cui ci siamo soffermati molto. Abbiamo cercato di contemperare le esigenze dei tempi brevi lasciati dalla L.R. con quelli dell'imprenditoria (impegnata da tempo in progetti), senza rischiare di lasciare privo di presidio il tema delle criticità. Queste si presentano in maniera diffusa un po' ovunque. In fase di elaborazione del piano abbiamo avuto confronti continui con il gestore dei servizi in rete e loro stessi ci hanno fatto notare che le entità delle criticità non sono sempre immediatamente quantificabili. Molto dipenderà da quali comparti partiranno, ci sono criticità di tipo centrale perché legate ad una adeguatezza del sistema di depurazione ci sono invece altre forme di criticità più locali legate alle reti immediatamente vicine ai comparti. C'è anche la scelta progettuale che verrà associata ai comparti: in aree produttive si possono insediare aziende che necessitano di grosse quantità d'acqua, oppure che non necessitano di molti bagni, quindi una grandissima differenza di situazioni.

Questo ha fatto sì che lasciassimo alla progettazione la scelta di quali contromisure mettere in campo, atteggiamento credo di buon senso tecnico, stimolato dalla stesso gestore che ci ha fatto comprendere come la diversità dei casi deve portare ad analizzare le situazioni caso per caso, anche in base alle idee di insediamento che gli stessi soggetti attuatori.

**Strocchi:** a San Michele si è specificato l'impatto acustico sui due lati, chiedo se è stato valutato dopo la riclassificazione della via Faentina da statale a provinciale o prima della riclassificazione? Quindi se è stato tenuto conto del fatto che il traffico è inferiore rispetto a prima quando era statale.

**Proni:** il piano di zonizzazione tiene conto di diverse cose e a seconda delle fasce stabilisce le categorie. Il piano di zonizzazione acustica è stato aggiornato e presumo la cosa sia stata assorbita. Il piano è stato modificato anche in variante alle modifiche di questo POC, comunque in sede di PUA in ogni caso verranno applicate le fasce corrette.

**Natali:** indipendentemente dall'ente proprietario della strada, è comunque una strada extraurbana secondaria, il che non incide sulle fasce di rispetto che restano di categoria c1 extraurbana secondaria.

**Turchetti:** ricordo che sulla faentina qualche anno fa fu fatto dalla provincia uno studio sugli impatti acustici dove si indicavano i punti più critici e chiedeva misure di miglioramento.

Chiedo: anche in merito al punto 13 microclima urbano (art 8 c4) in riferimento alla richiesta delle analisi del sito. Queste analisi come vengono valutate? C'è uno strumento che permette di valutarle affinché non siano un semplice adempimento e questi interventi vengano ritenuti adeguati o no?

**Proni:** questo è un lavoro che viene fatto sicuramente dalla gestione urbanistica, ma andrebbe verificato con loro, poi presumo che vengano valutati anche in sede di CDS.

**Turchetti:** siccome mi sono occupato di alcuni progetti europei aventi obiettivo di formare protocolli di certificazione dell'edilizia sostenibile e in particolare feci un progetto che curava la sostenibilità dell'edilizia residenziale in area Mediterranea, uno dei requisiti richiesti e dei valori che venivano valutati erano gli aspetti d'impatto ambientale rispetto al contesto. Cioè quanto l'intervento incideva e se pur aumentando il consumo di territorio, inserendo nuove cubature, alla fine il risultato dava un bilancio positivo rispetto all'effetto isola di calore, alla permeabilità dei suoli, ecc. rispetto a tutti i requisiti.

In quel caso venivano individuati degli strumenti di misurazione degli indicatori dei requisiti e dei relativi risultati ottenuti. Insomma volevo capire un po' meglio se c'era, possibilità di valutare questa cosa e chi lo faceva.

**Natali:** il livello di approfondimento di questo strumento è tale per cui risulta necessario predisporre VAS e VALSAT anche sui singoli PUA. Saranno poi provincia, avvalendosi dell'istruttoria di ARPE-SAC, che valuteranno in sede di CDS dei singoli PUA. Per quanto riguarda l'edilizia, già le norme severe, di cui parlava la collega Proni prima, porteranno entro pochi anni ad avvicinarsi molto al N.Z.E.B. cioè all'energia quasi Zero, sappiamo che non è l'unica regola da osservare, ci sono anche aspetti legati all'isola di calore ed altre cose che non dipendono solo dalla qualità e dalla configurazione edilizia, però in conferenza di servizio si valutano anche questi aspetti.

Non essendoci ulteriori richieste di intervento il Presidente della CCAT invita i commissari all'espressione del proprio Voto in merito alle risposte motivate al parere della provincia

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

| gruppo                               | favorevole            | contrario | astenuato                      | In CC | assente |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------|--------------------------------|-------|---------|
| Gruppo Partito Democratico           | x                     |           |                                |       |         |
| Gruppo Sinistra per Ravenna          | X alla restante parte |           | X in merito ai punti 22,23,24* |       |         |
| Gruppo Partito Repubblicano Italiano | x                     |           |                                |       |         |
| Gruppo Ama Ravenna                   | x                     |           |                                |       |         |
| Gruppo art. 1 MDP                    | X alla restante parte |           | X in merito ai punti 22,23,24* |       |         |
| 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**       |                                |       |         |

durante il voto:

\* **Distaso e Mantovani** in merito ai punti 22,23,24 si astengono in quanto merito stanno redigendo un atto di indirizzo

**Ancisi:** sono in attesa di conoscere la portata dell'atto di indirizzo annunciato, non è una cosa che si possa giudicare così di poco conto.

\*\***Manzoli:** essendo contrari alle 22-23-24 ed avendo dubbi su altre, allora votiamo contrari a tutto.

**Punto 3 dell'ordine del giorno:** varie ed eventuali

**Proni illustra una varia relativa al CoS07** (che ci si era dimenticati di comunicare la volta precedente), in fase di adozione questo ambito era stato adottato con riserva (a causa di difficoltà legate alla società) tale riserva riportava che qualora alla data di **approvazione del POC** questo firmatario non avesse provveduto a firmare l'accordo allora questo comparto doveva considerarsi non inserito, la data ultima per la possibilità di firma è il giorno della seduta di consiglio, quindi nella delibera di controdeduzione va inserito nel 2° POC con riserva. Poi considerato che c'è quella parte che viene posta in adozione, nel caso non venissero a firmare in tempo, porremo in riadozione con ripubblicazione, al fine di dare la necessaria evidenza pubblica, anche questo ambito come non inserito nel 2° POC.

**Ancisi:** bisogna che io capisca meglio e che mi diate l'oss. ID 2844 (respinta)

**viene trovata l'osservazione e proiettata a video**

**Proni** rispiega: l'osservazione è di un altro proprietario che diceva, nel caso in cui non si fosse sciolta la riserva si sarebbe impegnato lui a ottemperare a tutte le esigenze pubbliche, con tutte le difficoltà del caso! La situazione non cambia rispetto alla risposta dell'osservazione in quanto è stata respinta poiché l'eliminazione di una parte così rilevante dell'ambito, ne comprometterebbe la sostenibilità.

Quindi se non viene firmato l'accordo entro la data del CC il comparto è da considerarsi non inserito nel 2° POC, questo dovrebbe essere automatico, ma per essere coerenti col principio di ripubblicazione basato sul bilancio del dimensionamento (in questo caso in riduzione) abbiamo deciso di porre in riadozione anche questo ambito quale non inserito.

**Ancisi:** io continuo a non capire! Fino alla settimana scorsa si trattava di mettere in riadozione delle osservazioni che si riferivano a comparti introdotti col 2° POC, tra cui questo non c'era, tant'è che io avevo rilevato, con un mio emendamento il n° 8 (fatto alla commissione, non al consiglio), che nella motivazione c'è qualcosa che andrebbe perlomeno cancellato.

legge il suo emendamento 8: *"...si evidenzia che in sede di controdeduzioni agli ambiti interessati (comparti) non si reputa opportuno né ammissibile apportare modifiche sostanziali a questi ultimi"*

questo non è più valido per nessuna delle osservazioni respinte! Se andiamo in riadozione per i casi che si volevano approvati, ma introducono modifiche sostanziali (adesso lo dite anche voi, prima lo dicevo solo io). Per cui fatico anche a seguirvi nella linearità del percorso.

Questo non c'era, le altre c'erano, poi si è convenuto che fossero modifiche sostanziali e lo si riadotta, ma qui c'era un non accolta!! sulle altre c'era accolta in parte!

**Del conte:** l'osservazione resta non accolta. Il Cos07 che non era stato firmato da tutti i proprietari era stato posto in adozione con riserva per dare la possibilità di poter venire a firmare fino alla data di CC. Quindi il COS07 nella sua interezza è entrato nel 2°POC, poi hanno fatto osservazione che è stata respinta, ora loro hanno tempo fino alla data del CC per venire a firmare (anche se immaginiamo che non abbiano le condizioni per venire a farlo), se questo non avvenisse il giorno del consiglio allora il COS7 sarà escluso automaticamente dal 2° POC.

L'osservazione resta non accolta perché loro chiedevano di rimanere anche togliendo quella parte che non aveva ancora firmato, una parte importante che non possiamo considerare marginale e quindi non possiamo accoglierla!

Siccome negli elaborati il CoS07 c'è perché loro possono venire a firmare fino al giorno del CC, dopo se non firmano ripubblichiamo il fatto che non è più nel 2° POC.

**Ancisi:** quindi è stato inserito con riserva, poi l'osservazione che non è stata accolta, allora non va bene quello che c'è scritto dentro: *"...si evidenzia che in sede di controdeduzioni agli ambiti interessati (comparti) non si reputa opportuno né ammissibile apportare modifiche sostanziali"* perché in questo modo si portano modifiche sostanziali! Quindi non è giusta la motivazione, questo pezzo è sbagliato. Non so se mi spiego! io ho capito, ma ho capito anche che ha senso anche il mio emendamento!

**Turchetti** riassume: l'amministrazione ha ritenendo comunque strategico l'interesse pubblico che derivava da questo comparto e ha deciso di inserirlo ugualmente pur non essendoci l'accordo fra tutte le proprietà, in attesa che eventualmente maturasse il tempo per la firma fino alla data di approvazione del piano. Qualora non si verificasse, è chiaro che l'ambito decade e di conseguenza viene inserito fra quelli che vanno a modificare il piano. L'osservazione è comunque respinta.

**Natali:** per integrare ciò che diceva l'assessora, ricordo che il CC ha votato di concedere la proroga solo ad uno dei soggetti attuatori del CoS7, società in oggettiva situazione di crisi conclamata per la quale il solo procedimento di autorizzazione alla firma dei commissari liquidatori ha una procedura ministeriale molto lunga oggettivamente incompatibile con i tempi che abbiamo lasciato agli altri (circa 60 giorni)

**Proni:** aggiungo che qui si è fatta leva sul fatto che non erano consentite modifiche sostanziali agli art. 18 a meno che tali modifiche non siano oggettivamente marginali, se ritenente possiamo precisare meglio questa cosa, ma questo deriva dai criteri approvati dove avevamo detto appunto questo.

Possiamo anche correggere quello che chiede Ancisi, ma ricordo che gli accordi discendono da scelte derivate dai tavoli di concertazione e se ci fossero modifiche sostanziali all'accordo bisognerebbe richiamare a concertazione tutto il tavolo e rifare l'accordo.

**Presidente** chiede ad Ancisi se vuole illustrare le sue proposte di emendamenti alle osservazioni.

**Ancisi: 1 a) Osservazione n. 2808 Cos 14 Lido Adriano** società Firba.

Qui se ricordo bene, il consiglio territoriale non ha approvato favorevolmente la proposta dell'ufficio.

Poi non è stata discussa in commissione la proposta che Fibra avanzava come integrazione (PG 110370/2018 integrazione al id 2808).

La ragione per cui non è stata accolta, a parte la parte iniziale preliminare, è che la richiesta andava ad insistere anche sull'altra proprietà, ma tra le varie proposte fatte una supera questa questione.

Il problema è che l'area del Concord, è un rudere va riqualificata, la riqualificazione è ammessa e gode di una premialità, ma il problema è che è questa una delle cose urgenti da fare. Capisco che sia necessaria anche la scuola elementare e che la società Bisanzio abbia ottenuto tutto ciò che voleva in cambio del terreno su cui realizzarla (a questo punto era meglio l'espropriato)! Però l'ultima soluzione proposta prevedeva una soluzione che non toccava l'area della Bisanzio Beach, ma restava sul posto risparmiando suolo ed andando in altezza e quindi anche questa motivazione non tiene perché una di queste proposte non va a toccare l'area della Bisanzio Beach.

Io ho fatto una proposta più soft: potremmo dire accoglimento in parte riferendoci alla proposta che non tocca l'area della Bisanzio, facendo in modo di demandare la possibilità di attuazione dell'obiettivo di riqualificare dell'area in stato di abbandono ecc ....demandando all'ufficio di perseguire l'obiettivo in sede di PUA in modo che non sia condizionato alla realizzazione dell'intero comparto! Qui si tratta di rendere praticabile un obiettivo condiviso da tutti! Senza regalare niente, rendendolo solo fattibile!

Se si deve riqualificare il comparto Concord aspettando che si riqualifichi tutto... o che la Bisanzio a sua discrezione assegni una area a suo piacimento da un'altra parte, l'investimento non ha senso.

A mio parere questa oss. va riesaminata anche perché c'è stata un'integrazione ed anche alla luce del parere della circoscrizione, non favorevole alla proposta dell'ufficio.

**Del Conte:** siamo nell'ambito di un art. 18 in cui la società Fibra ha un peso molto basso rispetto all'altra proprietà. La premialità di circa 3500mq di edilizia residenziale che loro ottengono a fronte dell'art. 18, andrebbe persa se loro uscissero dall'accordo.

Poi hanno 2400mq a destinazione turistico ricettiva che scaturisce dalla ristrutturazione della struttura esistente, oggi loro potrebbero già riqualificare quei e 2400 metri quadrati di struttura trasformandoli in turistico-ricettivo che possono essere RTA.

Loro ci chiedo di anticipare le potenzialità di un piano che ancora non è stato presentato. Questo non è possibile! Loro possono partire riqualificando la struttura come turistico-ricettiva, ma i 3200/3500mq residenziale li possono fare solo nel momento in cui insieme all'altra proprietà sottoscrivono il piano legato all'articolo 18.

Diversamente non ci sarebbe motivo per cui, indipendentemente dalla presentazione di un piano di riqualificazione complessiva delle aree degradate, loro possono sviluppare una potenzialità così importante!

**Proni:** aggiungo che dal punto di vista urbanistico, attuare, in quella sola area ed avulso da un progetto complessivo, un'edificazione da 3225(premialità)+2400(esistente)mq di SC in un'area dove nell'intorno non c'è altro e con altezze tali da permettere tali capacità richieste, sarebbe molto scorretto in quanto sarebbe un intervento molto consistente in zona agricola avulso dal contesto urbano.

**Ticchi:** Le argomentazioni di Proni ci trovano d'accordo. Verrebbe fuori una cosa molto, molto brutta. Non è un esempio di riqualificazione dei migliori, anzi credo che sia proprio l'esempio peggiore!

**Maiolini:** concordo con gli uffici, anche perché secondo noi aver accettato il CoS14 è già uno scempio, perché una zona con dei tiranti idrici così alti, con delle problematiche come quelle.... io capisco che c'è il polo scolastico da costruire, però secondo me il CoS14 non doveva essere riconfermato.

**Ancisi:** che il Cos14 sia una aberrazione l'ho detto anche prima! Per poter fare la scuola, il comune ha dovuto cedere tutto l'inimmaginabile alla società Beach... io ho sempre detto che in questi casi, non si vende il territorio, ma è meglio espropriare (se la scuola è necessaria) ed il costo è molto inferiore per la comunità .

Il mio emendamento non chiede di realizzare in altezza prima del resto, ho fatto solo vedere che in questo caso non si invaderebbe il territorio altrui, ma il mio emendamento dice, *"in conformità col consiglio territoriale del mare, si demanda la possibilità di dare attuazione a tale obiettivo (che è la riqualificazione dell'area del Concorde) non condizionata alla realizzazione dell'intero comparto, in sede di PUA"*

Vorrei che ci si concentrasse su questo emendamento, alzare le costruzioni in altezza l'ho detto solo per dire come esempio, una proposta non invasiva dei sacchi terreni della della Bisanzio Beach!

Se per fare la scuola bisogna raddoppiare il paese per la Bisanzio Beach..... non prendiamoci in giro!

E se poi Fibra non si mette d'accordo con Bisanzio Beach cosa succede??? ditemelo voi? Perché è reciproca la cosa!! La cacciate via? Ho sentito dire anche questo e che tutto il potere di ricatto ce l'ha solo la Bisanzio!!

Io voglio vivere per vedere cosa succede, la Bisanzio vuole fare quello che vuole e mettere la premialità di Fibra dove più interessa a lei.... e io gli dirò di non firmare, poi voglio vedere cosa fate con la scuola nel PUG!!! non ha mica colpa Ancisi su queste storiacce urbanistiche qui!!!

Io chiedo che in sede di PUA l'ufficio si sforzi di mettere d'accordo i due contendenti affinché non ce ne sia uno dominante sull'altro! questo nell'interesse della località!

**Turchetti:** Che piaccia o non piaccia Lido Adriano è una realtà con la quale dobbiamo fare i conti: è la prima frazione del comune di Ravenna, circa 8000 abitanti; è una frazione che a tutto oggi non ha ancora una

scuola; di fatto mancano i servizi primari, quindi è un problema da affrontare. Tramite questo comparto è stato affrontato con i mezzi disponibili, l'articolo 18, contestabile quanto si vuole, ma in quel momento era lo strumento che si prestava per fare quell'operazione. Quindi questa operazione è stata fatta.

Poi si possono esprimere tutti i giudizi che si vuole su come si è giunti a questo punto, su come è nato e si è sviluppato Lido Adriano, sulla situazione che poi nel tempo storicizzando si è creata dal punto di vista sociale. Da un punto di vista delle scelte dell'amministrazione credo sia stato un punto di caduta e di riferimento per riuscire ad ottenere almeno quei servizi di base primari che attualmente ancora non ci sono.

Poi concordo su chi definisce impraticabile questa proposta di sviluppare sul posto ....

Polemica fuori microfono Ancisi urla di leggere la sua proposta!

**Turchetti** prosegue a microfono: fosse il comparto inserito in una zona consolidata già urbanizzata eccetera, si poteva anche considerare, perché una densificazione di un'area consolidata ci può stare, ma visto il contesto specifico, ritengo anch'io che non sia praticabile nessuna di queste tre proposte.

**Natali:** credo che sia opportuno leggere la scheda per come adottata (legge cosa è inserito nella scheda)

*"Previa intesa tra le proprietà che compongono la parte privata del presente Accordo, la società FIBRA SpA ha facoltà di attuare la propria area ad oggi esistente con separato intervento subordinato a richiesta di PUC, esclusivamente per il recupero della Sc esistente per attività ricettive e/o ricreative; detto PUC potrà individuare accessibilità provvisoria su viale Manzoni, nelle more di attuazione degli interventi della società BISANZIO BEACH SRL, ma dovrà comunque dimostrare la predisposizione di un accesso definitivo in connessione con l'adiacente comparto della stessa società BISANZIO BEACH SRL.."*

Nella scheda adottata, io penso ci sia già una risposta rispetto alle esigenze e di una società che è molto più piccola dell'altra.

Rilevo peraltro che il tenere in stato manutentivo di decoro e di non abbandono, un area è un dovere di qualsiasi proprietario. Aspetto questo legato alla gestione quotidiana.

Per quanto attiene alla proposta fatta: se noi consentissimo di fatto a una società di intervenire in maniera del tutto indipendente dall'altra salterebbe completamente la logica di comparto, in quanto il premio si dà proprio perché il comparto da maggiori garanzie di tipo urbanistico. La premialità è legata alla logica dell'attuazione (anche per stracci), ma dell'intero comparto.

Cosa accadrà se in futuro litigheranno tra loro, si vedrà nel caso dovesse capitare col supporto legale.

**Ancisi:** tenuto conto di quello che ho sentito, e comunque io non ho mai detto di partire prima, riduco il mio emendamento 1 a) Osservazione n. 2808 Cos 14 Lido Adriano (che chiede di integrare il parere dell'ufficio) al demandare la possibilità di dare rapida attivazione all'obiettivo (cioè la riqualificazione del Concorde) in sede di PUA *"si demanda la possibilità di dare rapida attuazione a tale obiettivo, ~~non condizionata alla realizzazione dell'intero comparto~~, in sede di PUA"* così è quasi pleonastico!

In ogni caso lo riformulo e lo manderò modificato.

**Francesconi:** ho ascoltato il dirigente prima di esprimermi. Credo che la logica dell'assessora non è lontana da quella di Ancisi, non credo che il soggetto sia intenzionato a realizzare in altezza, ma solo di renderlo appetibile. Togliendo poi la non condizionata realizzazione dell'intero comparto e sapendo da come si è espresso il dirigente e l'assessore che è già nelle loro intenzioni la volontà di trovare un accordo fra questo macro soggetto questo micro soggetto, non vedo perché non poterci sforzare in tal senso e mettere anche questa attuazione in sede di PUA cosicché si possa dare una maggiore potenzialità anche al soggetto e che questo possa realizzarsi secondo le logiche di appetibilità (che sennò non vedo) e al contempo riqualificare una zona che comunque va riqualificata.

**Il presidente** propone di vedere a video la risposta degli uffici, valutare la proposta di correzione di Ancisi e se ritenuta a maggioranza accoglibile modificare il parere degli uffici, diversamente no.

**Maiolini:** se viene data la possibilità viene anche data la premialità di costruire in questa piccola zona? o viene tolta la premialità e costruisce solo quello che può costruire? perché altrimenti in quel piccolo fazzoletto facciamo una favella!! Perché può costruire un sacco di mq.

**Del Conte:** il fatto è che noi non possiamo andare a risolvere i problemi a casa degli altri, per noi c'è un unico attuatore che si configura in due figure, se i due proprietari non si mettono d'accordo, noi non possiamo intervenire nel testo della scheda dando dei compiti diversi agli uni e agli altri obbligandoli a cose differenti. Non è pensabile che uno possa avere benefici a fronte di un piano non unitario.

Noi al momento abbiamo una scheda sottoscritta da entrambi.

**Perini:** se ho ben capito il PRI voterà a favore dell'emendamento Ancisi, ma io vorrei vedere l'immagine. Se le due proprietà non si trovano d'accordo cosa succede? Vorrei una risposta più forte.

**Presidente** rilegge il parere degli uffici : *"Si propone di non accogliere l'osservazione. In via preliminare, si evidenzia che in sede di controdeduzioni agli ambiti interessati (comparti) non si reputa opportuno né ammissibile apportare modifiche sostanziali a questi ultimi a meno che tali modifiche non siano oggettivamente marginali, cioè limitate nella relativa portata e quindi non implicanti variazioni di rilievo sia per quanto concerne gli interessi pubblici perseguiti, sia per quanto attiene le scelte urbanistiche che connotano i comparti stessi. Fra l'altro giova altresì osservare che i contenuti delle previsioni urbanistiche dei vari comparti sono stati definiti all'esito di specifici tavoli di concertazione dai quali sono scaturite scelte urbanistiche condivise dai diversi soggetti interessati; condivisione fra tutti i soggetti interessati che ha costituito fin dall'inizio il presupposto imprescindibile per ritenere attuabile il comparto in oggetto. Sul merito della osservazione presentata si rileva che essa proviene da proprietà marginalissima (sul piano dimensionale) rispetto alla proprietà residua del comparto che ne costituisce la porzione preponderante in termini di estensione. Tale proprietà marginale chiede modifiche, su aree non di sua proprietà, che non possono essere fatte in sede di controdeduzione e senza la condivisione dei soggetti ai quali appartengono dette aree; condivisione che non risulta sussistere nel caso concreto e dalla quale non può prescindere."*

**Ancis:** "Integrare come segue il parere dell'Ufficio relativamente all'area nota come ex discoteca Concorde, tenuto conto della volontà della proprietà "di riqualificare un'area in stato di abbandono con edifici fatiscenti (vedi foto allegate), una situazione che porta a fenomeni di degrado anche sociale, già segnalato dalle testate giornalistiche negli ultimi anni, dando quindi risposa ad un tema di interesse generale", nonché dell'espressione di parere da parte del Consiglio territoriale del Mare, si demanda la possibilità di dare rapida attuazione a tale obiettivo in sede di PUA".

So benissimo che il comune non si può sovrapporre all'accordo tra le parti, però il comune può esercitare in questi casi una mora suetion, in quanto suo interesse primo si mettano d'accordo.

**Turchetti:** il parere dell'ufficio è un parere tecnico, non politico, che si basa su una richiesta di applicazione di una variante e il relativo giudizio. Come lo presenta lei si chiede all'ufficio di introdurre elementi non pertinenti per una risposta dell'ufficio.

Credo che in caso, se lei vuole proporre qualcosa di diverso lo possa fare in CC, non sul parere dell'ufficio.

**Natali:** quando si dice che la proposta della scheda di POC esce da un tavolo di concertazione, di fatto svuota rispetto alla possibilità che anche il CC possa intervenire. Qui ancora di più che altrove, perché c'è firmato un accordo di 2° livello, se si portassero modifiche ai contenuti rischiamo di dover rimettere in discussione l'accettazione dei contenuti di quella scheda da parte di soggetti.

Il PUA lo firmano i soggetti attuatori, quando lo presenteranno si valuterà se la proposta progettuale contenuta è rispettosa dei vincoli della scheda (urbanistica), dei vincoli di norma, e di tutti gli altri aspetti. In nessun caso il comune arriva a definire i rapporti tra i soggetti. In queste schede ci sono anche opere di riconfigurazione fondiaria, la logica proprietaria sparisce, chi partecipa ai comparti deve sapere che in realtà i suoi benefici sono legati alla realizzazione dell'intero comparto, dire che il premio va tutto lì, non è corretto, il premio nasce dall'accordo e dalla realizzazione, c'è un do ut des tra la comunità e questi signori, come se lo giochino è problematico da andare a regolare ora, perché farebbe saltare tutto.

**Turchetti:** mi pare di capire che i colleghi (a parte Francesconi) non sono disponibili a variare il parere, poi Ancisi valuterà se presentare in CC l'emendamento.

**Perini:** si è detto essere uno scambio per comunità, la comunità rispetto ad un determinato settore (LIDO Adriano). Poi si dice che bisogna rispettare la legge, andare dal notaio perché c'è qualcosa..... A questo punto la comunità cosa centra? noi non abbiamo voce in capitolo presidente!

Perché se l'emendamento di Ancisi dovesse essere approvato salta tutto! Allora non è la comunità in questo caso, sono gli uffici direttamente.... Noi non c'entriamo nulla, quindi non diciamo comunità, non diciamo consiglio comunale, non diciamo eletti dal popolo, noi non c'entriamo nulla! Cosa votiamo, non votiamo nulla!!!

**Presidente:** infatti non votiamo.

**Mantovani:** faccio notare che la votazione del consiglio territoriale è pari.

**Ancisi:** non è stato favorevole, pari non è favorevole! Se però non ne volete tener conto. Modificherò l'emendamento.

Non si può modificare il parere dell'ufficio. Questo dipende dal fatto che non ci si concentra sulle osservazioni, ma ci si concentra sul parere dell'ufficio e potrei anche essere d'accordo se fosse il parere dell'ufficio distaccato dalla giunta comunale, ma in realtà quello che arriva qui è un parere della giunta. Dovrebbe essere sempre così: per qualsiasi delibera che viene in consiglio comunale l'ufficio la istruisce, fai il referto dicendo tutto quello che deve dire, va in Giunta, la giunta lo fa proprio (quasi sempre, oppure lo rimanda, oppure lo respinge non mi ricordo nella storia che si è mai successo) e lo manda in consiglio comunale, il consiglio comunale si esprime sul parere della giunta. Qui invece si è adottato questo procedimento infernale per cui noi non possiamo dire niente perché il parere dell'ufficio non si tocca!!! Allora è chiaro che io questo emendamento lo presenterò in consiglio comunale!!!

Io chiederò in sede consigliare, di integrare il parere del CC chiedendo: *“di demandare la verifica della possibilità di dare rapida attuazione a tale obiettivo in sede di Pua”* è una cosa che non ha nessun vincolo giuridico! è qualcosa che il consiglio comunale può dire in sede politica???

**Turchetti:** loro il PUA avrebbero potuto già presentarlo chiedendo quello che volevano, compresa l'attuazione per stralci. Poi non mi sembra che in altre circostanze non si siano fatte modifiche ai pareri degli uffici o si sia votato contro o diversamente da esso anche in maniera unanime.

**Proni:** non è vero che i pareri dell'ufficio non si toccano, sono stata io la prima a dire di ricalibrarlo in base agli ultimi avvenimenti. Ma dire in un parere che il PUA dovrà verificare la rapida attuazione della riqualificazione, è una contraddizione in termini! Nel senso che una volta presentato il PUA (che come già detto poteva essere presentato già nel momento in cui abbiamo adottato il POC) il suo obiettivo numero uno all'interno dell'ambito è la riqualificazione degli elementi incongrui, tipo quella struttura fatiscente.

**Ancisi:** Io parlo solo di rapida.

**Proni:** Non c'è bisogno di scrivere in un parere (che poi domani non lo vede più nessuno) quello che dovrà fare il PUA, perché è una contraddizione.

**Del conte:** sugli art. 18 la scelta della parte politica è stata fatta nel momento in cui, si sono andati a confermare o meno le opere di interesse pubblico in essi previste a fronte dell'ottenimento di quote di edificabilità. Le schede sono molto complesse e sono il risultato di incontri che sono avvenuti in tavoli di concertazione dove tutte le parti erano state avvisate e sui quali le proprietà sono intervenute sottoscrivendo l'accordo.

È per questo che in tutti gli articoli 18 c'è stata la difficoltà, di accogliere modifiche richieste dalle osservazioni presentate dalle singole parti, perché sarebbero andate a far perdere l'equilibrio e la trasparenza ottenuta nei tavoli. Effettivamente è un tema molto delicato, demandato ad aspetti tecnici che devono trovare il loro equilibrio e quello che la parte politica ha dato come indirizzo è avere o meno certe opere e a favore di queste quantità edificatorie.

**Presidente** chiede di procedere con l'esame degli emendamenti di Ancisi

**Ancisi:** tutti gli altri emendamenti li porto in CC li ritiro dalla CCAT e li presenterò in CC.

Il **Presidente** passa la parola all'architetto Proni per un'ultima considerazione di chiusura dei lavori.

**Proni:** come ogni CCAT che chiude la controdeduzione si pone in votazione dando mandato agli uffici di aggiornare tutti gli altri elaborati del 2 POC, in conseguenza alle modifiche effettuate a seguito della controdeduzione alle osservazioni.

Il **Presidente** chiama i commissari a votare in merito:

**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 art. 1 MDP                    | 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         |          |       |         |

**Maiolini:** io avevo presentato (in ritardo) un altro emendamento e come Ancisi l'avevo trasmesso alla segretaria, ma considerato che anche Ancisi li ha ritirati per proporli in CC, farò la stessa cosa. Quindi ritiro il mio emendamento e lo riproporrò in CC.



**Ancisi:** Sembra che la commissione non debba più discutere della delibera che verrà portata in consiglio, su questo io vi chiedo di riflettere su questioni che sono importanti:

Il regolamento del CC obbliga a portare in commissione (sarà l'ufficio di presidenza ad attribuirlo alle commissioni dovute) una serie di delibere fa cui quelle che riguardano appunto anche piani urbanistici.

Quando la proposta delibera arriverà in conferenza dei capigruppo (ancora non abbiamo la proposta di delibera), la conferenza dovrà assegnarla alle commissioni che crede ed io chiederò che venga esaminata in commissione congiunta 3+4.

Ma se il copione fosse stato quello condotto avanti fino alla settimana scorsa molte cose sarebbero già state disossate.

La settimana scorsa voi ci avete detto che questa delibera conterrà non solo il procedimento di approvazione di un nuovo strumento urbanistico 2° POC, ma anche nello stesso atto un nuovo procedimento urbanistico che avete detto chiamarsi variante specifica. Io credo che sia aberrante che in una stessa delibera si faccia un procedimento ed il contrario del procedimento, perché in realtà il secondo procedimento è fatto per accogliere quello che non si poteva cogliere col primo. Credo che sia sottoposto a possibilità di impugnativa al TAR per moltissime ragioni. In particolare richiamandosi alla legge che voi avete richiamato nel chiedere un parere al funzionato la regione che vi ha detto che così si poteva procedere. In tutta la storia d'Italia che conosco io, si è comportato così il solo comune di MONTIANO in provincia di Forlì.

In questo caso siamo però di fronte ad una procedura transitoria fra il vecchio e nuovo sistema urbanistico dettato dalla legge 24 dell'Emilia Romagna, il funzionario che vi ha detto che si può fare come il comune di Montano richiama l'articolo 4 comma 4. Premesso che in questa fase è necessario sempre. punto 1 dell'articolo 4, che il comune si doti in un atto di indirizzo a cui consegue tutto quello che viene dopo, che infatti noi abbiamo, e che deve regolare anche la variante. Io comunque ci trovo contraddizione fra l'atto indirizzo e questo tipo di variante, però articolo 4 comma 4 dice: *"Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:*

*a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;"*

Le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente non credo si possano fare in sede di delibera di approvazione di questo nuovo strumento urbanistico, perché non è vigente finché non è andato un pubblicazione e la pubblicazione non ha eseguito i suoi effetti. Prima ancora che questo piano diventi effettivo c'è una variante che in pratica lo contraddice!

Noi non abbiamo ancora visto la delibera, quindi noi non conosciamo le ragioni per cui si fa un procedimento così insolito (che non si è mai visto) e per delle cose che non stanno neanche nell'atto di indirizzo, perlomeno si facciano due delibere!

Poi, variante specifica vuol dire che c'è una specificità che va delineata bene, ce l'avete solo accennata, ma noi non lo sappiamo, la delibera non l'abbiamo vista! Rischiamo che la cosa possa esporsi a contenzioso!!!

Situazioni simili per le quali si è detto nella motivazione che non si poteva perché la modifica era significativa, ce ne sarebbero altre da valutare!

Però l'atto di indirizzo che abbiamo provato, quando parla di indirizzi per il POC prima cosa rinvia alle linee generali formulate dal documento per quanto riguarda l'intera pianificazione che deve avvenire, quindi, gli obiettivi strategici: *riqualificazione urbana; riqualificazione ambientale; riqualificazione di sistema del verde e del sistema di servizi; ricerca di un'identità urbana dei centri (in particolare per la Costa); individuare linee guida per la sicurezza negli spazi pubblici; attivazione di progetti e politiche urbane sociali; integrazione del sistema produttivo del porto (forse ci sarà giusto qualcosa di produttivo tra quelle); un arricchimento dell'offerta turistica; il piano progetto dello spazio pubblico urbano; miglioramento delle reti infrastrutturali attuale dei collegamenti; la qualificazione potenziamento rete commerciale di servizio esistenti nel forese;* Dov'è il discorso delle espansioni edilizie residenziali ?????

Se quelle cose non ci stavano nel POC che sia approva, punto e basta, oppure ci dite quali sono i contorni di questa specificità! Dobbiamo vedere la delibera!

Non mi dite che questa procedura non si espone a contenzioso!!!

Io vi invito a riflette, in ogni caso io la porto domani alla conferenza dei capigruppo, perché non accetto che la presidente la porti in consiglio comunale senza che la delibera sia assegnata!!!

Parlo anche a nome di LN e FI.

**Presidente:** Premesso che nella gestione dello svolgimento delle commissioni e di come si arriva al consiglio con la delibera ci siamo fino adesso tenuti alla prassi consolidata di questo comune. Anche nei casi precedenti si è sempre adottata questa procedura, cioè la commissione si riunisce analizzando i temi specifici prima in adozione, poi in controdeduzione, valutando le osservazioni ed esprimendo pareri e giudizi discutendo nel merito rispetto ai vari punti, di conseguenza la delibera che in questo caso è un sunto di tutte

le cose che sono passate di qui, non è mai stata discussa direttamente in Commissione come delibera a sé. Anche in questo caso ci siamo attenuti a una prassi consolidata rispetto a questa materia. Detto questo io non ho nessun problema a convocare eventualmente un'altra commissione, fermo restando che mi risulta che la Conferenza ha già calendarizzato la delibera per la prossima settimana. Resta la mia disponibilità a riunire eventualmente la commissione per un'altra seduta da qui alla data del consiglio, ci sono però disponibili le mattinate a partire da mercoledì, giovedì, venerdì o lunedì, per discutere la delibera.

**Perini:** sono sincero, per me si può andare direttamente in CC, però se i colleghi della minoranza lamentano carenze regolamentari facciamola commissione, ma senza paletti, facciamola la mattina.

---

Il Presidente della CCAT demanda alla conferenza di capigruppo la decisione in merito alla discussione della delibera, ribadendo la sua disponibilità, dichiara chiusa la seduta alle ore **18:20**

**La Segretaria**

R. Bendazzi



**Il Presidente**

M. Turchetti





## **Provincia di Ravenna**

oggetto: **2° POC** (PIANO OPERATIVO COMUNALE)

Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Ravenna n. 182544/105 del 31/10/2017

Estratto **PARERE PROVINCIA** e Proposta **PARERE UFFICIO** (adeguamenti e motivazioni)

NB: Gli adeguamenti proposti sono riportati in **rosso**

**punto 2) SULLA VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE DELLE PREVISIONI DEL SECONDO POC (ARPAE SAC)**

*Limitatamente alla parte di nostra competenza relativa alla Valsat, si ritiene di esprimere:*

**PARERE MOTIVATO POSITIVO**

**Formula le seguenti raccomandazioni:**

- 1 Le varie prescrizioni derivanti dai pareri/contributi valutativi degli Enti ambientalmente competenti dovranno essere recepite all'interno delle **Norme Tecniche di Attuazione del 2° POC.**

Le prescrizioni derivanti dai pareri/contributi valutativi degli Enti ambientalmente competenti, formulati in fase di formazione del piano, sono state recepite ([testo blu](#)) all'interno delle NTA del 2° POC, come di seguito riportato:

**Art. 4 - Elaborati del POC**

**c.1 (...)**

**POC.11.6** *Sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) e Piano ~~Regionale~~ Provinciale di tutela delle acque (PRTA)*

**Art. 5 - Generalità**

**(...)**

**3.** *Il PUA dovrà verificare la coerenza e la conformità con i Piani settoriali e sovraordinati*

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

**(...)**

**c.4 (...)**

**2) Sostenibilità energetica degli insediamenti**

**(...)**

*Nelle aree commerciali/produttive vanno favorite le coperture fotovoltaiche degli edifici e, qualora non contrastino visivamente col contesto, dei parcheggi pertinenziali.*

(...)

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

(...)

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

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

(...)

##### **c.5 (...)**

b) Relazione clima/**impatto** acustico

Art. 15 - Ambiti/Comparti oggetto di Accordi con i privati

##### **c.1 (...)**

*Per tali ambiti/comparti restano valide le norme e le schede allegate agli accordi di secondo livello di cui al POC 2010-2015, fermo restando quanto previsto all'art.12 c2.*

- 2** Dovranno essere attuate tutte le prescrizioni indicate nei pareri/contributi valutativi espressi dai vari Enti coinvolti nel procedimento in oggetto. Trattasi di problematica attuativa da affrontare in sede di istruttoria di PUA.
- 3** Il POC 2010-2015 è decaduto, è quindi opportuno riportare nel 2° POC le schede prescrittive per gli “Ambiti a concertazione unitaria e concertata” Tale raccomandazione è già stata accolta in sede di controdeduzione dell'osservazione Id 2870 (che chiedeva: *Considerato che le schede degli ambiti attivati non sono allegate al 2°POC prevedere il nuovo comma 7 dell'art. 17 nel quale si propone di integrare-rimodulare le prescrizioni del 1°POC.*) accolta in parte integrando l'art. 15 c.1 nel

- 4 Al comma 4 dell'Art. 5 delle NTA sostituire il verbo "potrà" con "dovrà".

seguinte modo:

*"Per tali ambiti/comparti restano valide le norme e le schede allegate agli accordi di secondo livello di cui al POC 2010-2015, fermo restando quanto previsto all'art.12 c2."*

La ratio normativa del recente aggiornamento della legge 241 del 90 prevede che la conferenza preliminare possa essere richiesta dal soggetto che invia l'istanza solo nei casi particolarmente complessi in modo da avere contezza delle soluzioni da adottare per avere pareri positivi sulla propria proposta.

Col 2° POC si è scelto di togliere i semafori gialli che nel precedente POC obbligavano ad attivare un pre procedimento per avere una determina di superamento delle criticità prima di presentare il PUA.

Se nel 2° POC viene imposto di attivare la conferenza preliminare, per tutti visto che le criticità sono generalizzate, viene appesantita/raddoppiata la procedura col rischio di sfioramento dei tempi imposti dalla l.r. 24/17 con il periodo transitorio. Si sottolinea che l'attività progettuale dei tecnici privati potrebbe ragionevolmente portare a risolvere in partenza le criticità (consentendo una CdS unica) soprattutto se le criticità non sono rilevanti. Inoltre, come appare ragionevole, non tutti i comparti partiranno e gli enti gestori dei sottoservizi si troveranno margini di sicurezza maggiori di quelli ipotizzati in fase di impostazione generale del POC quando per forza si é dovuta considerare una attuazione generalizzata dei comparti inseriti a POC.

Si propone pertanto di accogliere la raccomandazione e di correggere il testo del c.4 dell'art. 5 della NTA nel seguente modo:

(...)

**4. Per il superamento delle criticità, prima della presentazione del PUA, potrà essere presentato un progetto di fattibilità tecnico-economica da valutare con le modalità stabilite dall'art. 14 c.3 e successivi della L. 241/1990 (conferenza preliminare). Tale progetto si raccomanda in particolare in caso di criticità rilevanti.**

- 5 Gli elementi di criticità specifici caratterizzanti la previsione e le prescrizioni indicate per le specifiche previsioni nel documento di VALSAT, vanno riportati La VALSAT impone prescrizioni e indica criticità per i Comparti R36, CoS02, CoS13, CoS14 e PF04:

nelle Schede d'Ambito.

- per il comparto R36 evidenzia che *l'ambito rientra in fascia A della Ferrovia e parzialmente in fascia B della via Faentina, pertanto in fase attuativa si dovrà porre attenzione alla progettazione dell'edificio e degli usi al fine di minimizzare le mitigazioni e i livelli acustici in facciata agli edifici residenziali*, in merito a ciò è già stata inserita nella relativa Scheda d'Ambito alla voce "criticità" la seguente frase (testo nero) che si propone di integrare (testo rosso):

*“Problematiche di tipo acustico, legate alla vicinanza della linea ferroviaria e della via Faentina. La progettazione dovrà essere attenta alla compatibilità degli usi previsti e studiare e proporre adeguate misure di mitigazione.”*

- sempre per il comparto R36 la VALSAT evidenzia una problematica di tipo idraulico, pertanto si propone di inserire nella Scheda d'Ambito, alla voce "criticità" la seguente frase:

*Problematica di tipo idraulico: Ricade in aree di potenziale allagamento, con un tirante idrico di riferimento che va da 50 a 150 cm. Tale criticità dovrà essere risolta in sede di PUA mediante un approfondimento idraulico locale che determini la quota per la messa in sicurezza idraulica dell'area.*

- per il comparto CoS13 le prescrizioni e criticità specifiche evidenziate nella VALSAT in merito alla tematica mobilità e traffico (*Si richiede che, in sede di PUA si preveda il completamento della viabilità esterna di connessione tra la S.S. 67 e Molinetto; la realizzazione e cessione di aree a standard pubblico con priorità a parcheggio nel Comparto 7B e alla cessione gratuita al Comune, tra le altre, delle aree: parcheggio esistente (comparto 7), ampliamento parcheggio (comparto 7a)*) sono già riportate nella relativa Scheda d'Ambito alla voce "5b Prescrizioni specifiche":

(...)

*2) Completamento della viabilità esterna di connessione fra SS.67 e Molinetto a carico della Soc. Belgioioso, con verifica dei costi in sede di PUA ed eventuale parziale utilizzo degli oneri di U2, compatibilmente con il DLgs 50/2016.*

*3) Realizzazione e cessione di aree a standard pubblico con priorità a parcheggio nel comparto 7B*

*4) Alla stipula della convenzione di PUA cessione gratuita al Comune delle aree:*

- 1) PK esistente (comparto 7);
- 2) ampliamento PK (comparto 7A);
- 3) area per rimboschimento e/o ampliamento di riserva PK e/o per impianti sportivi (comparto 7A)

e nello schema di viabilità riportato nell'Allegato "2D - Schema di assetto generale" alla Scheda stessa:

- per i comparti CoS02, CoS14 e PF04 nella VALSAT vengono citate e confermate le prescrizioni che già il POC demanda ai PUA nell'ambito delle relative NTA (ved. art. 8 c.6 elaborato POC5) in merito alle criticità dovute al traffico e alla mobilità e ciò per confermare che il POC ha già interiorizzato prescrizioni per la sostenibilità degli interventi.

- 6 Nelle schede di riferimento vanno riportati gli elementi di criticità specifici caratterizzanti la previsione e le prescrizioni indicate per le specifiche previsioni nel documento di VALSAT Vedi punto precedente.
- 7 Le prescrizioni riportate nel documento di Valsat, vanno riportate nelle schede di riferimento. Vedi punto precedente.
- 8 Il 2° POC deve essere coerente con quanto previsto e disciplinato dal PAIR 2020 – Piano Aria Integrato Regionale Pur sottolineando, come scritto nella Valsat che il PAIR non prevede norme direttamente applicabili ai POC, sono comunque state fatte le valutazioni sulla qualità dell'aria come previste dal PAIR per le Valsat dei piani generali (ovvero considerando gli scenari PAIR). Si evidenzia che da tali valutazioni fatte è emerso che lo scenario di POC non solo è migliorativo dello stato attuale ma le riduzioni sono anche superiori agli obiettivi del PAIR, come evidenziato nella Valsat: *“Rispetto allo stato attuale le riduzioni sono di molto superiori agli obiettivi del PAIR, si hanno infatti -72,1% per NOx e -47,2% per PM10.”* Appare pertanto evidente la piena coerenza con PAIR
- 9 Per tutte le previsioni, in caso di dismissione o cambio d'uso verso altre funzioni, anche temporaneo, dovrà essere preliminarmente valutata la compatibilità del suolo e della falda. Nel caso si aree precedentemente destinate ad attività produttive o potenzialmente contaminanti, dovrà essere effettuata una caratterizzazione ed eventuale bonifica nei siti interessati. Si evidenzia anche Le prescrizioni relative alla bonifica dei suoli inquinati sono indicate al c.5 punto 4) delle NTA del 2° POC, fermo restando il rispetto delle normative vigenti in materia, alle quali il POC si conforma, e che, per il principio di non duplicazione, sancito dall'art. 18bis della L.R. 20/2000 come inserito dall'art. 50 della L.R. 15/2013, non possono essere



l'opportunità che i cambiamenti d'uso che comportino ristrutturazione dei locali siano l'occasione per una profonda riqualificazione energetica, acustica, antisismica, di bonifica e rimozione di eventuali parti in amianto e per il risparmio idrico.

- 10** Per tutti gli interventi previsti nel 2° POC, le tempistiche di attuazione degli stessi dovranno essere compatibili con quelle relative agli interventi di adeguamento/potenziamento/realizzazione delle reti del: servizio gas metano ( o in alternativa prevedere soluzioni di teleriscaldamento, geotermia o ancor meglio di impiego esclusivo di fonti rinnovabili integrate da sistemi di accumulo e pompe di calore, evitando nel contempo di autorizzare impianti che utilizzano biomasse che hanno dimostrato una sostanziale incompatibilità con le caratteristiche di qualità dell'aria della pianura padana ) , servizio acquedotto, servizio fognatura e servizio depurazione. Così come più puntualmente indicato nei pareri ATERSIR, HERA ed ARPAE-SSA.
- 11** In riferimento alla previsione di impianti di gestione rifiuti essi debbono rispettare innanzitutto quanto previsto dal Piano Regionale dei Rifiuti e dal PPGR del PTCP della Provincia di Ravenna. In particolare rispetto alle osservazioni presentate in merito e a quanto previsto dall'Art. 25 delle NTA del 2° POC si ritiene vadano consentiti nell' area industriale-portuale esclusivamente impianti di gestione di rifiuti non pericolosi e per operazioni di recupero degli stessi e non di smaltimento. Si ritiene inoltre opportuno in base a quanto previsto dalla normativa europea e dal piano regionale privilegiare attività di recupero di materia rispetto alla termodistruzione sia pure con recupero energetico.

riprodotte negli strumenti urbanistici.

Si precisa inoltre che lo strumento urbanistico disciplina le materie di competenza e non può pianificare o legiferare su aspetti propri di altri Enti.

Gli interventi di adeguamento/potenziamento/realizzazione delle reti dei servizi rientrano nell'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione preordinato alla realizzazione degli interventi edilizi. Gli interventi sulle reti devono essere progettati in conformità a quanto riportato nelle criticità delle schede d'ambito, come formulate dall'Ente gestore, e approvati da ATERSIR.

L'osservazione Id 2869 (che chiedeva: *Al fine di prevedere nuovi impianti di trattamento, recupero e smaltimento di rifiuti pericolosi e non e l'ampliamento dei siti esistenti, si chiede di integrare il comma 4 dell'art. 26, relativo alle modifiche/integrazioni attuabili nell'ambito del vigente PUA ex Enichem, aggiungendo il seguente un nuovo punto: “f) in tale ambito sono ammessi anche i nuovi interventi per impianti tecnologici di recupero e/o smaltimento di rifiuti pericolosi e non pericolosi. Tali interventi si attuano mediante intervento diretto, senza variante al PUA vigente”, oppure in subordine “Tali interventi si attuano con PUA di iniziativa privata dei singoli sub-comparti”.*) risulta accolta in parte dando atto che l'art. IV.3.12 del RUE, così come modificato dalla variante di adeguamento approvata nel dicembre 2017, ammette, all'interno dello Spazio Portuale, ove siano consentite le attività di tipo industriale Pr1 e PO4, gli impianti di recupero di rifiuti non pericolosi.

Nell'area industriale-portuale sono pertanto ammessi esclusivamente impianti di gestione di rifiuti non pericolosi e per operazioni di recupero degli stessi e non di smaltimento.

In caso di eventuali e comunque limitati impianti di R1, si evidenzia la necessità oltre che di assicurare comunque almeno il saldo zero delle emissioni e gli altri

In merito alla necessità di affiancare al recupero energetico di tipo elettrico anche il recupero di calore mediante teleriscaldamento, si

limiti previsti dal PAIR 2020, di affiancare al recupero energetico di tipo elettrico anche il recupero di calore mediante teleriscaldamento per incrementare in modo significativo l'efficienza energetica e per ridurre le fonti di emissione diffusa connessa al riscaldamento.

ritiene che tale prescrizione sia da valutabile solo in sede di istruttoria del PUA, quando solo il progetto di dettaglio dell'intervento potrà permettere di valutare l'effettiva fattibilità di un impianto di teleriscaldamento, come tra l'altro prescritto al punto 2 dell'Allegato A alle NTA, che prevede l'obbligo di valutare le potenzialità di *possibilità di installazione di sistemi di teleriscaldamento*.

- 12** In riferimento all'eventuale previsione di aree commerciali, coerenti con le destinazioni previste e con il Piano provinciale del Commercio, si raccomanda di prestare la massima attenzione alle soluzioni tecniche (che oggi esistono) e gestionali finalizzate a limitare, mitigare e compensare i potenziali impatti sui diversi aspetti ambientali ed attuare tutti gli accorgimenti di progetto tali da evitare o limitare al massimo le criticità, con particolare riferimento al traffico, alle emissioni in atmosfera, alle emissioni sonore ed al consumo di risorse (energia e acqua in particolare). Si raccomanda a tal fine anche quando non esplicitamente previsto dalla Legge, l'installazione nei parcheggi di colonnine per la ricarica elettrica di auto e bici e l'impiego di quote significative di energie rinnovabili.
- Trattasi di problematica attuativa da affrontare in sede di istruttoria di PUA.
- 13** Al fine di preservare il microclima urbano, e quindi migliorare le condizioni climatiche dell'ambiente nell'ottica della vivibilità, è importante in fase di definizione delle previsioni: definire il posizionamento e la geometria degli edifici, selezionare opportunamente i materiali utilizzati per la realizzazione degli edifici e delle pavimentazioni, diminuire le pavimentazioni impermeabili in favore di quelle permeabili, aumentare le superfici alberate e a verde nell'area urbana prevedendo un'adeguata presenza di alberature e arbusti sia nelle aree pubbliche che nei giardini privati.
- All'art. 8 c.4 punto 1) (Assetto degli insediamenti) è già prescritta l'analisi del sito e all'ALLEGATO A delle NTA del 2° POC sono indicati gli- elementi per l'analisi del sito: fattori climatici e ambientali. L'art. 8 delle NTA prescrive anche altre misure per la progettazione di aree di nuovo impianto, in termini di Sostenibilità energetica degli insediamenti, uso razionale e risparmio delle risorse idriche, protezione e risanamento dall'inquinamento acustico e bonifica dei siti inquinati.
- 14** Dal punto di vista dell'efficientamento energetico, gli edifici dovranno almeno rispettare quanto stabilito dalla normativa vigente sia per la tipologia di materiale di costruzione utilizzato che per l'impiego di energia prodotta da fonti rinnovabili. Si auspica un incremento dell'efficientamento energetico e dell'impiego delle rinnovabili, con particolare riferimento alla destinazione commerciale, ulteriore rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente.
- Il rispetto della normativa vigente è un obbligo sottinteso, tuttavia si propone di integrare il c.3 dell'art. 6 nel seguente modo:  
(...)  
**3. Il PUA dovrà verificare la coerenza e la conformità con i Piani settoriali e sovraordinati, nonché con le norme vigenti.**
- 15** Dal punto di vista dell'acustica, le previsioni dovranno essere compatibili e dovranno essere messe in atto tutti gli accorgimenti (sia relativamente
- Si propone di integrare il punto 4) del c.5 dell'art. 8, dopo il primo periodo, nel seguente modo:

all'installazione delle sorgenti sonore, che attraverso la corretta progettazione degli edifici e l'ottimizzazione delle disposizioni interne degli alloggi) e gli eventuali interventi di mitigazione tali da garantire il rispetto dei livelli di rumore ammessi per l'area (definiti dalla normativa vigente) sia assoluti che differenziali. Si dovrà tener conto delle indicazioni di ARPAE SSA

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

*Il progetto di PUA dovrà essere elaborato a partire dalle indicazioni contenute nel vigente Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, eventualmente modificabile previo variante, in caso di insediamenti di usi ammessi con classe acustica diversa. Il progetto di PUA dovrà risultare compatibile e dovrà mettere in atto tutti gli accorgimenti e gli eventuali interventi di mitigazione tali da garantire il rispetto dei livelli di rumore ammessi per l'area.*

(...)

16 Le distanze dagli abitazioni di terzi dagli allevamenti dovranno rispettare quanto disposto dal Regolamento di Igiene, anche al fine di limitare gli impatti odorigeni ai ricettori, come disposto dall'Art. 272-bis del Dlgs 152/06 e smi.

Il RUE riporta le fasce di rispetto dagli allevamenti che anche gli interventi all'interno dei comparti di POC devono rispettare.

17 In riferimento agli impatti elettromagnetici, con l'attuazione delle previsioni si dovrà tenere conto dei campi elettromagnetici generati dalle antenne per le comunicazioni e dalle linee e impianti elettrici esistenti e di eventuale nuova realizzazione e delle corrispondenti DPA (Distanze di Prossima Approssimazione). Le aree a frequentazione umana dovranno essere compatibili con i limiti stabiliti dalla normativa vigente a tutela della salute

Le prescrizioni in merito ai campi elettromagnetici sono già riportate al punto 5 (Campi elettromagnetici) dell'Allegato A delle NTA che recita:

*Per un intorno di dimensioni adeguato alla scala di intervento occorre analizzare*

*- se sono presenti conduttori in tensione (linee elettriche, cabine di trasformazione, ecc.);*

*- se sono presenti ripetitori per la telefonia mobile o radio.*

*Nel caso di presenza di queste sorgenti sarà necessario verificare le condizioni per il rispetto degli obiettivi di tutela stabiliti dalla normativa vigente in materia di inquinamento elettromagnetico*

18 Attuare modalità per il contenimento dei consumi e il riuso della risorsa idrica. In particolare si raccomanda di prevedere, là dove possibile, anche sistemi di recupero e riutilizzo delle acque piovane dai tetti degli edifici

Le prescrizioni relative ai sistemi di recupero e riutilizzo delle acque piovane dai tetti degli edifici sono già riportate al punto 3) (Uso razionale e risparmio delle risorse idriche) del c.4 dell'art. 8 delle NTA che recita:

#### 3) Uso razionale e risparmio delle risorse idriche

(...)

*I nuovi edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, almeno per gli usi esterni. Il progetto di PUA dovrà verificare la possibilità di attuare il recupero*

*delle acque meteoriche in maniera organica all'intero comparto.  
(...)*

- 19** Favorire, mediante il PUMS una mobilità più sostenibile sia per i cittadini che per i turisti, estendendo la rete delle piste ciclabili, valorizzando il trasporto pubblico, estendendo ove possibile le aree a traffico limitato. Prevedere inoltre l'installazione di un adeguato e pianificato numero di colonnine di ricarica elettrica per auto e bici nell'ambito dei parcheggi pubblici e nei parcheggi delle aree produttive inseriti nelle previsioni, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, al fine di incentivare una mobilità più sostenibile. In tale ambito si evidenzia anche la necessità di realizzare gradualmente idonei collegamenti pedonali e ciclabili fra la città e le aree turistiche balneari e del Parco del Delta del Po e all'interno di esse. Trattasi di osservazione ad altro strumento (PUMS)
- 20** Il D.Lgs. 257/16 regola la predisposizione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli. In relazione agli interventi residenziali previsti, sarebbe opportuno che per le residenze in previsione sia indicata la predisposizione all'allaccio di punti di ricarica di veicoli (auto/bici) elettrici nei box o garage, al fine di incentivare una mobilità più sostenibile. Ciò vale in particolare per le strutture ricettive turistiche dagli alberghi ai campeggi, ecc. L'obbligo di predisposizione all'allaccio di punti di ricarica di veicoli elettrici è già previsto dalla normativa vigente e dal REC, allegato al RUE vigente, che al punto 6 del Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche cita il c.1-ter Art. 4 DPR 380/2001.
- 21** Si evidenzia che la previsione di nuove aree produttive, portuali e logistiche pone la necessità di una particolare attenzione al contenimento del traffico pesante e delle emissioni che questo comporta. A tal si auspica che vengano previste nel PUMS nuove modalità sostenibili di rifornimento delle merci nelle aree urbane, che si operi per spostare significativi flussi di traffico merci dalla gomma alla ferrovia, che si favorisca la riconversione dei mezzi pesanti terrestri e navali con l'impiego di combustibili (es. GNL o biogas) o di tecnologie (esempio ibride o elettriche) a basso impatto ambientale. Per quanto riguarda le previsioni di sviluppo del Porto si ritiene essenziale che la loro attuazione avvenga nel rigoroso rispetto delle prescrizioni di VIA ministeriale e delle altre autorizzazioni in campo ambientale, a partire dal completamento della rete fognaria, e che queste avvengano in parallelo con concrete realizzazioni nella direzione di un moderno Green Port con crescente impiego di energie rinnovabili e con la graduale elettrificazione delle banchine portuali. Trattasi di osservazione ad altro strumento (PUMS)
- 22** Particolare attenzione va posta alle Aree di riqualificazione ambientale, Come già risposto alle osservazioni Id 2879, Id 2880, Id 2882 e Id 2884

ecologica e paesaggistica (ARA), ed agli Ambiti di valorizzazione naturalistica (AVN). Si conservano delle perplessità sulle modalità di attuazione delle ARA e AVN in quanto il valore ambientale delle aree interessate consiglierebbe a nostro avviso massima prudenza nell'inserimento nelle zone stesche di previsioni urbanistiche che comportano comunque nuove pressioni di tipo antropico

si demanda al PUG: il sistema ambientale costituito dalle AVN è molto complesso, deriva dal PSC e richiede approfondimenti e studi non eseguibili in sede di POC e in fase di controdeduzione. Si precisa tuttavia che le potenzialità sviluppate a fronte delle strategiche riqualificazioni ambientali è per usi turistici-ricettivi può essere sviluppata esclusivamente in adiacenza agli edificati esistenti.

**23** Si sottolinea l'importanza di valutare in sede di progettazione/definizione del nuovo strumento urbanistico previsto dalla L.R. n. 24 del 21/12/2017, diverse modalità di gestione della ARA e AVN in modo da garantirne l'attuazione. Si potrebbe pensare ad esempio di attuarle anche in più stralci, collegandoli a previsioni esterne come opere di compensazione.

Come già risposto alle osservazioni Id 2879, Id 2880, Id 2882 e Id 2884 si demanda al PUG che come, sottolineato nella raccomandazione, è lo strumento strategico della pianificazione nel quale potranno essere effettuati tutti gli studi e approfondimenti necessari e le conseguenti strategie attuative possibili.

**24** In riferimento alle Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (ARA), ed agli Ambiti di valorizzazione naturalistica (AVN), nel caso vengano riconfermate e effettivamente attuate, si ritiene che debbano prevedere tipologie di interventi radicalmente innovative con livelli di sostenibilità che vadano ben oltre quanto richiesto dalla normativa generale vigente, ad esempio in termini di:

Come già risposto alle osservazioni Id 2879, Id 2880, Id 2882 e Id 2884 si propone di demandare l'osservazione al PUG che valuterà e prevederà tutte le strategie e le prescrizioni di sostenibilità degli interventi.

- Caratteristiche costruttive e uso dei materiali (es. legno) degli edifici conformi al contesto di inserimento degli stessi;
- Edifici a bassissimo consumo energetico (edilizia passiva) e con impiego al 100% di energia da fonti rinnovabili e prive di emissioni (solare termico, fotovoltaico con accumulo e pompe di calore ecc.);
- Mobilità a zero emissioni;
- Minimo consumo di risorsa idrica anche con il reimpiego delle acque grigie e obbligo del recupero di acqua piovana e riutilizzo della stessa per gli usi consentiti;
- Corretto dimensionamento delle reti e delle infrastrutture fognarie;
- Minimizzazione degli impatti acustici e dell'inquinamento luminoso.

**punto 3. *PARERE SU COMPATIBILITA' RISPETTO AL RISCHIO SISMICO PROVINCIA***

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

*per quanto di competenza, sulla compatibilità del POC con le condizioni geomorfologiche del territorio in relazione al rischio sismico del medesimo, pur non entrando nel merito della tipologia e delle previsioni urbanistiche e di quant'altro non specificatamente previsto dall'Art. 5 della L. R. n° 19/2008.*

Trattasi di prescrizioni demandate ai PUA

Il presente parere è subordinato al rispetto delle seguenti **prescrizioni** da applicarsi in **sede di Strumenti di Attuazione** e di progettazione esecutiva per le varie aree interessate:

- 1 dovrà essere verificata la presenza di paleomorfologie sepolte, di disomogeneità litostratigrafiche tali da creare rischi sismici, geotecnici e/o idrogeologici mediante interazione con le strutture di fondazione e le strutture in elevazione, e di conseguenza dovranno essere scelte soluzioni tecniche fondazionali in grado di annullare tali rischi; in tal caso potranno esserci variazioni litostratigrafiche latero-verticali anche complesse, e si potranno porre problemi progettuali anche gravi per contatto di litologie con caratteristiche molto diverse tra loro, tali, appunto, da creare rischi geotecnici, sismici e/o idrogeologici; la presenza di depositi a caratteristiche molto diverse e pertanto a rischio sia sotto il profilo geotecnico che sotto quello sismico ed idrogeologico dovrà quindi essere presa in attentissima considerazione;
- 2 nelle Normative Tecniche di Attuazione andrà inserito l'obbligo di presentare, per ogni edificio in progetto, specifica relazione geologica e geotecnica (comprensiva delle problematiche sismiche) in sede di progettazione esecutiva
- 3 va completata una indagine geognostica delle aree e di un loro adeguato intorno, e preliminarmente alla progettazione esecutiva degli edifici in progetto e delle opere di urbanizzazione; la profondità delle prove (es. prove penetrometriche) dal piano di campagna deve essere la massima possibile secondo legge ed in base alle strutture di fondazione ed in elevazione che si prevedono preliminarmente (anche ai fini della caratterizzazione sismica) oppure a profondità maggiori qualora richiesto dalle situazioni stratigrafiche o dalle esigenze progettuali; in particolare si richiede l'esecuzione di altre prove in situ spinte almeno a -20 m di profondità dal piano di campagna; l'indagine deve coprire tutta l'area interessata da urbanizzazione ed edificazione in modo sufficientemente fitto ed omogeneo; il completamento dell'indagine deve permettere anche una valutazione della litostratigrafia e dei parametri geotecnici e geomeccanici dei vari strati (o lenti) nella loro variazione orizzontale-verticale, cioè tridimensionale, in tutta l'area (a

tale scopo sono richieste le rappresentazioni planimetriche e di sezioni verticali litostratigrafiche, lungo varie direzioni spaziali ossia azimut); delle nuove prove geognostiche da eseguire si richiedono tutti i diagrammi e le tabelle dei parametri geotecnici e delle interpretazioni litostratigrafiche; sulla base dei parametri litostratigrafici, geotecnici e geomeccanici vanno fatti calcoli dei carichi ammissibili e si faranno ipotesi fondazionali adeguate; si terrà conto di tutti i carichi possibili e con le condizioni più sfavorevoli (presenza di carichi dinamici, accidentali, da sisma, da neve, da vento, ecc.); tali problematiche vanno valutate attentissimamente, tenendo conto anche degli effetti della falda freatica e delle sue oscillazioni, nonché delle azioni sismiche inerenti carichi e cedimenti; andranno inoltre fatte varie ipotesi fondazionali; in ogni caso si dovranno limitare al minimo i carichi ed i cedimenti assoluti e differenziali; andranno indicati i provvedimenti tecnici adeguati a far fronte a tutte le problematiche che verranno eventualmente in evidenza; si richiedono i calcoli dei cedimenti assoluti e differenziali nelle varie ipotesi fondazionali prese in considerazione: si dovrà porre grande attenzione nella risoluzione tecnica dei problemi fondazionali, che dovrà indicare i provvedimenti tecnici adeguati a farvi fronte; si dovranno valutare attentissimamente le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione in funzione della progettazione delle fondazioni; si dovrà tener in conto l'esistenza di terreni fini a caratteristiche geomeccaniche scadenti, eventualmente prevedendo fondazioni profonde; si dovrà altresì tener conto dei cicli di rigonfiamento-essiccamento dei terreni coesivi eventualmente situati in vicinanza del piano di campagna in occasione delle oscillazioni stagionali della falda e delle piogge; va da sé che tutta la progettazione dovrà ottemperare alle Norme Tecniche per le Costruzioni attualmente vigenti, anche per quanto riguarda le problematiche sismiche

- 4 gli sterri e i riporti vanno ridotti al minimo compatibile con le problematiche dell'area; le fondazioni non potranno essere attestate su o entro terreni rimaneggiati né su o entro riporti
- 5 *eventuali vani interrati o seminterrati andranno impermeabilizzati;*
- 6 il valore di Vs30 e la categoria dei terreni di fondazione vanno riferiti non al piano di campagna attuale ma alla quota del presumibile piano fondale, una volta individuato questo mediante tutte le integrazioni alla indagine geognostica; si dovranno individuare e tenere in adeguato conto le frequenze proprie del/dei terreno/terreni di fondazione in modo tale da evitare fenomeni di risonanza con gli edifici in caso di sisma; i dati ricavati sono da confrontare ed integrare con tutti i dati geologici e geotecnici; da tali indagini andranno tratte

attentissimamente tutte le indicazioni tecniche del caso, unitamente alle informazioni di altra origine ricordate in quanto precede ed in quanto segue; anche tutti i parametri testé ricordati andranno riferiti alla quota presumibile di fondazione, e dovranno tener conto però anche delle caratteristiche sismiche di tutti i terreni sovrastanti tale quota;

- 7 in specifico andranno eseguite indagini e valutazioni approfondite e di dettaglio sulle problematiche sismiche relative alle opere in progetto e alle opere fondazionali ed in elevato già esistenti in un adeguato intorno degli edifici previsti
- 8 le indagini geologiche e geognostiche di dettaglio di cui sopra dovranno servire anche ad individuare le caratteristiche degli strati o livelli granulari saturi presenti, per i quali dovrà essere valutato il potenziale di liquefazione sismica con l'applicazione di una accelerazione  $a_{max}$  adeguata e con la scelta di Magnitudo (M) adeguate a quanto noto dalla storia sismica dell'area in esame e di suoli di fondazione adeguati; andranno valutati tutti gli strati granulari saturi (anche delle prove geognostiche da eseguire), indipendentemente da potenza e da profondità dal piano di campagna, perchè ciò richiede il principio di precauzione; la situazione va valutata con il massimo della cautela, e andranno eseguite opportune considerazioni sul rischio di liquefazione; si ribadisce la necessità di penetrometrie CPTU e CPTe, oltre che di analisi di laboratorio

## PROVINCIA

### Formula le seguenti riserve

- 1.1 relativamente all'elaborato POC.4 - Repertori delle schede d'ambito - ed in particolare le schede relative ai comparti ripianificati (Cos07, CoS13 e CoS14 ) si chiede di verificarne la conformità a quanto indicato nel PSC, sia per quanto riguarda l'uso commerciale (Cos07 e CoS14) sia per quanto riguarda la traslazione impianto ricreativo sportivo privato (CoS13)

Per quanto riguarda l'uso commerciale (Cos07 e CoS14)

Premesso che l'art. 13 delle NTA del PSC al c.8 attribuisce al POC, e/o all'accordo relativo al POC, il compito di precisare, in via prioritaria, tra gli altri contenuti, gli usi ammissibili e le diverse percentuali degli stessi, si precisa che l'art. 104 del PSC, per la Città di Nuovo Impianto con destinazione prevalentemente residenziale, prevede la presenza delle funzioni commerciali con superficie di vendita fino a 1500 mq, dando comunque la possibilità, in sede di POC, compatibilmente con la programmazione di settore, di prevedere una diversa articolazione delle tipologie commerciali.



Nello specifico, per quanto riguarda i comparti CoS07 e CoS14, le relative schede d'ambito dell'elaborato PSC4.1 prevedono, tra gli usi ammissibili, anche il terziario, di cui l'uso commerciale fa parte (ved. Art. II.3 del PRG vigente alla data di approvazione del PSC) come anche ulteriormente precisato nella "scheda esemplificativa" di cui alla scheda d'ambito del comparto S14 a/b (comparto POC CoS14) dove è esplicitamente citato l'uso "commerciale" e tra le prescrizioni/prestazioni della scheda d'ambito del comparto S7 (comparto POC CoS07) dove è riportata la seguente frase:

"In sede di POC dovranno essere definite le quote massime di usi commerciali: eventuali quote commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato sono ammissibili solo se e nella misura consentita dalla programmazione comunale-provinciale di settore e dal PTCP".

Si può quindi affermare che le previsioni del 2° POC relative agli usi ammissibili siano conformi alle previsioni di PSC.

Per quanto riguarda la traslazione dell' impianto ricreativo sportivo privato (CoS13)

Il PSC prevede il trasferimento dell'impianto sportivo privato, posto ora all'ingresso della località, al fine della riqualificazione sia dell'impianto che dell'ingresso stesso, in area posta nelle adiacenze del parcheggio scambiatore esistente e facente parte di un più vasto comparto con previste attrezzature sportive ricreative.

Il PSC all'art.13 c.8 concede tuttavia, al POC e/o agli accordi relativi al POC, la facoltà di precisarne i contenuti relativi a usi, sostenibilità ambientale e capacità edificatoria max, fattibilità economica, ecc.

A seguito delle risultanze del tavolo di concertazione e alle esigenze e obiettivi dell'A.C., si è provveduto a rimodulare il comparto Cos 13, al fine di: 1) salvaguardare l'obiettivo di interesse pubblico relativo

all'attuazione della viabilità di circuitazione; 2) ampliare la dotazione del parcheggio scambiatore (per mq 34650 con possibili ulteriori incrementi); 3) limitare il consumo di suolo agricolo e favorire la permeabilità dei suoli e il rimboschimento degli stessi; 4) riqualificare comunque parte degli impianti esistenti e conseguentemente anche l'ingresso alla località. Si ritiene pertanto che l'obiettivo del PSC sia perseguito anche dal POC.

- 1.2** relativamente all'elaborato POC.4 - Repertori delle schede d'ambito - si chiede che le schede interessate dalle prescrizioni contenute nella relazione di Valsat (elaborato POC.6) vengano aggiornate con il recepimento di quanto contenuto nella stessa
- 1.3** si chiede di aggiornare la documentazione del presente Secondo POC recependo quanto discende dall'adozione con deliberazione del consiglio provinciale n.22 dell'8.6.2018 della Variante specifica al Piano territoriale di coordinamento provinciale (P.T.C.P.) in attuazione al Piano Regionale per la gestione dei rifiuti (P.R.G.R.), attualmente in regime di salvaguardia
- Si veda quanto già detto al punto 5 delle raccomandazioni di Arpa
- In merito all'adozione della Variante specifica al PTCP in attuazione al Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti, avvenuta con Deliberazione di Consiglio provinciale n. 22 dell'8 giugno 2018, si è provveduto ad integrare la relazione di Valsat.
- Si provvederà ad aggiornare gli elaborati gestionali, cui la suddetta Variante al PTCP comporterà modifiche, successivamente alla sua approvazione definitiva.