

CONSIGLIO COMUNALE DI CONSELICE DEL 16/11/2017

PULA – SINDACO. Allora buonasera a tutti, direi di iniziare. Comunico già l'assenza di Bordoni che mi ha mandato un messaggino dicendo di rendere comunque a tutti noto della sua assenza perché ha detto che non sta bene, quindi augura buon lavoro e mi ha chiesto di informare tutto il Consiglio. Detto questo, chiedo al segretario, che è ritornata, benvenuta Margherita, di fare l'appello.

(Appello)

PULA – SINDACO. Ok. Allora il numero dei presenti certifica la regolarità del Consiglio, quindi dichiariamo aperto il nostro Consiglio. Voi avete visto che negli argomenti all'ordine del giorno sono sostanzialmente diversi perché sono deliberazioni di tipo diverso ma attengono sostanzialmente allo stesso argomento che è la variante del PSC, la variante al RUE e collegati. Nominiamo gli scrutatori Marinelli, Lacchini e Panfiglio. Darei la parola al vice sindaco, assessore Zamboni, per la presentazione dei vari punti all'ordine del giorno che, se lo ritenete opportuno, facciamo una presentazione unica. Poi avete visto che abbiamo con noi l'architetta Lama Mirella che farà la presentazione di tipo tecnico. Ricordo che abbiamo già voluto fare una presentazione plenaria a tutti i consiglieri ed ai componenti delle consulte proprio perché l'argomento è molto complesso, quindi forse un'altra occasione di presentazione fornisce elementi utili per la comprensione e per la discussione. Assessore Zamboni.

ADOZIONE DELLA "TAVOLA DEI VINCOLI" E "SCHEDE DEI VINCOLI", AI SENSI DELL'ART.19 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.

ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DEI COMUNI DELL'UNIONE DELLA BASSA ROMAGNA AI SENSI DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.

ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA (PZA) DEI COMUNI DELL'UNIONE DELLA BASSA ROMAGNA, AI SENSI DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.

ADOZIONE DELLA MODIFICA AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) DEI COMUNI DELL'UNIONE DELLA BASSA ROMAGNA AI SENSI DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.

ASS. – ZAMBONI. Buonasera a tutti. L'ordine del giorno di questa sera, come vedete, a parte le comunicazioni del sindaco, che non so se ne avevi...

PULA – SINDACO. No, non ne avevo.

ASS. – ZAMBONI. E quindi sostanzialmente il punto viene saltato, le altre 4 voci comunque dovranno essere deliberate in modo distinto, una per una perché costituiscono comunque tutte parte di una variante urbanistica che è in corso nell'ambito dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna. Le motivazioni per cui... Prima di tutto volevo ringraziare l'architetta Lama Mirella che è qui con noi questa sera e con lei tutti i colleghi dell'ufficio che hanno, non so per quanto tempo, un anno e mezzo quasi, lavorato intensamente sulla variante insieme alla società Mate, hanno guardato i POC di cui parleremo il prossimo Consiglio ed hanno mantenuto attiva l'attività dell'ufficio quindi con un impegno sicuramente, veramente molto, molto intenso, un grazie che porterai tu eventualmente ai colleghi. Dicevo questa variante l'Unione prende la decisione di attuarla, siamo tra giugno e settembre del 2016 sostanzialmente, adesso non la voglio tener lunghissima, anche perché alcuni di voi l'hanno già sentita credo un paio di volte e la motivazione per cui si vuole mettere mano a questa variante è perché intanto è passato un po' di tempo dalle sue precedenti approvazioni, 2009 il PSC ed il 2012 il RUE, ma dire 2009 voleva dire che si era iniziato a parlarne due anni prima, quindi sostanzialmente stiamo parlando di due periodi completamente diversi, il momento in cui si è deciso, si è approvato l'attuale piano strutturale e l'attuale RUE erano completamente diversi come aspettativa economica attesa, diciamo così, delle famiglie, completamente diversa da quella che è l'odierna situazione. La stessa applicazione di questi... Durante la stesura di questi documenti diciamo che i comuni avevano anche inteso un po' a largheggiare – vero Mirella? – avevano anche messo a volte qualche area in più tanto, come dire, si offrivano più possibilità ai cittadini, agli investitori che in quel momento sembrava, erano sicuramente numerosi. Poi col tempo naturalmente, no naturalmente, col tempo queste aree, queste previsioni di espansione, queste aree in previsione di espansione sono state soggette a tassazione e la cosa ha cominciato a cambiare e quindi con la brusca frenata della realizzazione di nuovi immobili o la ristrutturazione di immobili esistenti comincia sostanzialmente la fase, diciamo per gli investitori e per i privati un periodo di sofferenza e cominciano ad arrivare le richieste di ripristinare la situazione precedente cioè da aree che erano previste in espansione o per l'edilizia o produttive viene chiesto da parte dei privati di ritornare ad aree agricole sostanzialmente, quindi retrocedere dalla posizione che avevano e questo per non pagare più, non trovarsi più una tassa da pagare che cominciava a diventare una tassa pesante, perché soprattutto? Perché non si intravede poi la possibilità domani di poter utilizzare quell'area effettivamente per i fini a cui in quel momento era destinata. Si erano poi rilevate negli anni di applicazione del RUE soprattutto tutta una serie di incongruenze, a volte delle contraddizioni, delle difficoltà applicative e quindi sicuramente vi era bisogno di dare qualche martellata diciamo a questa struttura che era stata pensata e formulata in quel periodo e questo era un altro elemento sicuramente da tenere in debita considerazione. Si decide quindi anche di orientare diciamo l'urbanistica verso un minor consumo del suolo, non più un minor consumo semplicemente vocato, come dire, con stile modaiolo ma un minor consumo del suolo che fosse vincolante, tassativo, obbligatorio. L'Unione parte quindi nel settembre, con la delibera del settembre del 2016 parte con questa revisione del piano; nel frattempo anche la Regione esce con un principio di legge regionale in materia di edilizia, di urbanistica, scusate, l'aveva fatta nel 2000, nel 2017, nel 2016 comincia

l'iter anche la Regione per modificare la legge urbanistica, la legge 20. Mi pare che l'Unione dei Comuni renda noto alla Regione comunque le sue intenzioni e la Regione dice: andate avanti, chiudete il tutto prima che venga promulgata la norma regionale. La norma regionale è prevista che venga promulgata verso la fine dell'anno, penso, almeno come pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione e quindi noi questa sera dal Comune di Conselice e così via negli altri comuni adottiamo queste varianti perché devono essere adottate prima che venga promulgata la nuova norma urbanistica. Nel frattempo vengono anche definiti due elementi nuovi che prima non erano diciamo, non che non fossero del tutto conosciuti ma che comunque non avevano ancora avuto gli studi approfonditi che hanno avuto successivamente, il primo è il piano che studia il rischio alluvionale delle nostre zone, un rischio alluvionale dovuto da... Come dice? (Intervento fuori microfono). Sì, però come si chiama? Uno si chiama reticolo, ecco non mi veniva più il nome. Da reticolo primario e da reticolo secondario. E vengono definiti questi piani sostanzialmente e vengono individuate le aree che sono soggette a queste alluvioni, vengono divise in aree che hanno questo rischio poco frequente ed altre in aree che hanno rischi frequenti. Diciamo che il nostro territorio il poco frequente ce l'ha quasi dappertutto, il frequente abbastanza esteso perché siamo in una zona, l'abbiamo visto anche recentemente, nonostante abbiamo una rete di canali ecc., di vasche di espansione, di laminazione ecc. ecc., comunque in qualche situazione particolare ci troviamo ancora anche noi, qui da noi in difficoltà. Insieme a questo studio sul rischio di alluvione viene anche elaborato e portato fino in fondo lo studio sul rischio sismico facendo una micro zonizzazione, si chiama così mi pare, di grado 3 che è la micro zonizzazione che consente di individuare le aree o che sono soggette ad un'amplificazione del rischio sismico rispetto alle aree normali o addirittura sono soggette al rischio di liquefazione del suolo. Questo studio credo sia stata l'Unione dei Comuni, la prima nella Regione credo a farlo e questo studio è figlio del terremoto che c'è stato nel modenese e ferrarese, cos'era, il 2012 mi pare quando è avvenuto? Queste cose messe insieme comunque costituiscono il coacervo delle motivazioni per cui si mette mano a questa cosa. Parlavo prima di limitazione del consumo del suolo, la limitazione del consumo del suolo è dettata dall'esigenza che si sente di, come dire, cercare di mantenere, di dare vita ai centri storici, si vuole quindi indirizzare l'urbanistica a non espandersi fuori da quello che è l'abitato ma ad utilizzare le costruzioni già realizzate, ad utilizzare le urbanizzazioni già fatte, al riuso degli edifici esistenti attraverso una ristrutturazione possibilmente che li metta anche in condizione di proteggersi dall'azione sismica. La Regione questo limite poi lo fissa nella sua legge che ancora deve uscire ma lo rende noto e dice non potrete di qui al 2050 espandere i vostri centri abitati – quindi parliamo di qualcosa che deve essere fatto fuori dai centri abitati – oltre il 3% in valore, in metri quadrati delle costruzioni che già avete. Questo 3% è stato calcolato che per l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna corrisponde a 3 chilometri quadrati, quindi un quadrato che ha un lato di circa 1.600-1.700 metri, per il Comune di Conselice non ricordo esattamente quanto sia, facevamo i conti con Gabriele l'altra sera, comunque mi pare fossero 250-260.000 metri quadrati, che tutto sommato non sono pochi ma che comunque ci debbono bastare per 33 anni, non per due giorni in una situazione però in cui la popolazione è stabile, anzi se fa niente in una fase calante e che quindi dà anche come proiezione una previsione di stagnazione del numero di abitanti dei nostri centri abitati. Questi elementi sono gli elementi in cui si sono mossi

diciamo coloro che hanno elaborato questa strumentazione, abbiamo preso atto di chi ci aveva chiesto di essere tolto dalle previsioni di piano aderendo sicuramente alle richieste che c'erano già state avanzate e che per il Comune di Conselice erano mi pare 8, Mirella, se non ricordo male, ed abbiamo tolto noi come Unione ma il lavoro è poi stato svolto in sintonia con le associazioni di categoria, con gli ordini professionali, in collegamento con le amministrazioni pubbliche attraverso il cosiddetto tavolo della semplificazione, dicevo abbiamo poi tolto di imperio quelle aree che presentavano quel rischio di liquefazione di cui prima si parlava e che per la nostra realtà poi vedrete, l'architetto Mirella Lama ve lo farà vedere, riguarda soprattutto una parte dell'abitato di San Patrizio. Questo è un po' l'ambito, è la situazione in cui ci siamo mossi e sono le cose che abbiamo fatto. Nei ragionamenti che sono stati sviluppati abbiamo anche ragionato delle attività agricole perché c'era uno squilibrio già in essere tra una parte nord ed una parte sud – dico bene? – dell'Unione, una parte, la parte sud aveva delle capacità edificatorie per ettaro che erano superiori alla parte nord, ecco si è voluto con questa nuova stesura rendere omogeneo il dato per entrambe le parti, si è voluto anche prendere atto dell'esigenza delle aziende agricole di poter sviluppare al loro interno dei contenitori anche per delle attività di trasformazione o parziale o totale dei prodotti che rendono più sostenibile l'azienda agricola stessa e quindi queste norme sono state riviste per andare incontro a queste esigenze. Io direi che mi fermo qui, Mirella, se riesci ad aprire, come spero... (Intervento fuori microfono). – Ce l'hai fatta? - il documento, ti darei la parola per...

ARCH. LAMA. Ringrazio l'assessore per l'introduzione intanto perché mi fa piacere che nelle amministrazioni non siano sempre i tecnici a parlare della pianificazione e farvi vedere le cartografie ma che ci sia proprio una dichiarazione degli intenti e degli obiettivi da parte dell'amministrazione perché in effetti il nostro lavoro d'ufficio di piano è proprio quello di seguire gli indirizzi e le strategie dell'amministrazione e portare avanti la tecnica nel percorso scelto dall'amministrazione. In questo caso io comincerei quasi dalla fine perché la presentazione un po' i consiglieri l'hanno già sentita ma aggiungerei semplicemente alcune cose che l'assessore ha un attimo tralasciato che sono l'importanza appunto anche della modifica che abbiamo fatto alla normativa sia del RUE che del PSC. Cioè oltre alla riduzione delle aree o alla modificazione delle aree per rendere più snello, più facile l'attuazione di queste, si è cercato anche proprio di migliorare la normativa portando sia i benefici che diceva, ambito agricolo, far entrare il piano di ammodernamento aziendale come strumento appunto importante anche per superamento degli indici previsti dalla pianificazione o come anche per esempio l'introduzione di indici diciamo maggiorati per la ristrutturazione edilizia o la nuova costruzione quando appunto questa ha certe caratteristiche ambientali. Cioè i due filoni, come diceva l'assessore prima, quello del riconoscimento del rischio e quindi dell'importanza che ha l'ambiente nel disegno urbanistico del territorio ed anche quello dell'importanza del riconoscere che in questo momento di crisi economica oltre alla qualità delle scelte, quindi magari fare poco e farlo bene, è importante anche riconoscere le difficoltà delle aziende in questo momento, quindi difficoltà come si diceva del mondo agricolo che forse in effetti però è quello più dinamico rispetto diciamo all'attività di costruzione di nuovi capannoni o di costruzione edilizia per la residenza, di riconoscimento di quella che è la difficoltà delle

aziende produttive che non spostano più le loro aziende in modo diciamo complessivo, mettendosi a costruire nuovi impianti, nuovi capannoni lasciando magari i capannoni vecchi e cercando di ampliare la propria attività su siti nuovi, oggi vediamo che tutti ci chiedono l'ampliamento dell'esistente e vediamo la difficoltà molte volte di aziende a potersi sviluppare e poter ampliare la propria attività ed addirittura il ritorno in alcuni casi, non è il caso di Conselice, ad occupare dei capannoni dismessi già anche proprio vuoti in zona agricola. Quindi in effetti noi abbiamo un momento di stasi, lo dicono il numero delle pratiche edilizie, lo dice appunto l'economia stagnante, lo dicono i numeri, la mancata crescita della popolazione, quindi in effetti non c'è attività edilizia anche perché in effetti la popolazione sta diminuendo, continua il trend negativo delle nostre crescite e quindi in effetti si costruiscono anche meno alloggi e si ristrutturano meno alloggi. Quindi importante appunto è stata la modifica della normativa ma anche, come diceva l'assessore, la valutazione di quelle che erano le tipologie di interventi, quindi la valorizzazione di quelli che sono gli interventi diretti al posto eventualmente anche appunto degli interventi che passavano tramite strumenti urbanistici complessi quali i PUA cioè i Piani Urbanistici Attuativi, scusate uso le sigle, che sono appunto più lunghi e più complessi o attraverso i POC, i Piani Operativi Comunali, quindi un'attenzione anche a ricondurre certi tipi di intervento verso la modalità più semplice attuativa. Come tutti i comuni il trend, l'abbiamo detto, è negativo nella crescita anche per, scusate ma il video è molto piccolo, anche per la crescita della popolazione, non riesco a focalizzarlo, nel Comune di Conselice abbiamo appunto negli anni una leggera diminuzione. Quindi in effetti dai 10.000 superati nel periodo 2011 siamo tornati a 9.700 nell'anno scorso e quindi c'è effettivamente un calo di presenze di popolazione. La diminuzione della popolazione ma anche la diminuzione degli interventi ha portato in effetti anche alla diminuzione degli interventi che favorivano diciamo lo sviluppo della città pubblica, minori interventi partono e minori dotazioni vengono fatte, quindi minor sviluppo in funzione appunto della collettività. Gli strumenti della legge 20, in effetti, erano anche costruiti proprio con questa attenzione, si voleva far costruire il privato, quindi incentivare l'edificazione riportando un beneficio cioè una parte della rendita che veniva poi sviluppata dell'intervento doveva poi ritornare alla collettività. La legge 20 prevedeva appunto, attraverso i piani urbanistici attuativi ed attraverso i piani operativi comunali un beneficio che veniva appunto richiesto all'imprenditore che partiva, che urbanizzava. Questo abbiamo visto negli ultimi anni è stato minimo, anzi gli interventi di grosse espansioni Conselice soprattutto non ne ha avuti molti perché c'è anche il retaggio della quantità di urbanizzazioni già sviluppate negli anni passati che quindi devono ancora riempirsi. Gli effetti sulla crisi del settore produttivo l'ha detto appunto anche l'assessore e la nuova legge ci ha reso, come diceva appunto prima l'assessore, pressante il momento appunto di questo cambiamento. Devo dire però che questo cambiamento era già nell'aria cioè quindi era già una scelta fatta dall'amministrazione, in questo caso si è consolidato e stretto un attimino il tempo proprio perché la legge regionale viene approvata alla fine di questo mese e noi non è che intendiamo correre dietro alla legge, noi cerchiamo di fare quella che è la cosa migliore per poter sviluppare i due tematismi che ho detto prima, miglioramento della normativa per favorire gli interventi e riduzione delle aree con attenzione alle zone di rischio, proprio perché la qualificazione degli interventi deve appunto valutare il bene ambientale e l'attenzione appunto alla salubrità dei luoghi che si vanno ad urbanizzare.

Come diceva l'assessore, le normative relative appunto alla riduzione del rischio ed alla questione degli allagamenti vengono da strumentazioni sovra ordinate. Noi nella pianificazione abbiamo degli obblighi, abbiamo degli obblighi di rispetto delle norme e delle leggi sovra ordinate ed abbiamo quindi recepito all'interno dei nostri piani sempre tutti gli strumenti come il PTCP, il Piano Regionale Paesaggistico, insomma tutti gli strumenti sovra ordinati che sono da noi recepiti. Questo ha portato anche a sviluppare alcuni tematismi ambientali proprio praticamente solo nostri e quindi nella nostra pianificazione abbiamo inserito anche degli strumenti di pianificazione specifici tipo quello delle aree di rischio ecologico, come quello della riduzione del rischio sismico e quello degli allagamenti che abbiamo appunto fatto per primi. Queste norme sono inserite nel RUE e sono praticamente espresse in una cartografia specifica che è uno degli oggetti che voi avete all'ordine del giorno in approvazione cioè la Carta dei Vincoli. La Carta dei Vincoli raccoglie sistematicamente tutti i vincoli citando i riferimenti di legge sovra ordinati ed i riferimenti alle nostre normative fanno sì che siano raccolti in un testo che per facilitare sia la lettura che l'aggiornamento viene approvato a sé stante cioè noi prima avevamo la Carta dei Vincoli insieme agli strumenti di pianificazione cioè c'era una tavola che era la tavola che conteneva i vincoli dentro il PSC ed una tavola che conteneva i vincoli dentro il RUE, oggi portiamo fuori i vincoli in uno strumento proprio e questo è uno degli strumenti che andiamo appunto ad adottare questa sera. Le norme del RUE e le norme del PSC sono modificate anche, come si diceva, sulla base di strategie e di discussioni fatte negli ultimi mesi e nell'ultimo anno, abbiamo fatto incontri con associazioni di categoria ed abbiamo fatto incontri con il mondo economico. Dalle associazioni di categoria e dagli ordini che sono stati molto attivi, bisogna dire cioè gli ordini professionali dai periti ai geologi sono stati molto attivi nella collaborazione, nella costruzione anche delle norme e con loro abbiamo fatto tutto un lavoro relativo sia alla normativa dei centri storici, quindi alle categorie di intervento degli edifici ed alla definizione o ridefinizione degli assi commerciali, come pure invece con gli ingegneri abbiamo fatto tutto un lavoro relativo appunto alla normativa sismica. Quindi in effetti queste normative sono migliorate cercando appunto di aggiungere per esempio nel centro storico una rilettura delle categorie di intervento che nel nostro caso, vi faccio vedere subito cosa abbiamo proposto entrando nel merito proprio dei casi, così facciamo prima a discuterne, ecco nel centro storico, questo è il centro storico di Conselice, purtroppo non si vede benissimo tutto ma allora questa è la tavola del RUE vigente e questa della variante, vedete per esempio l'asse commerciale. Noi avevamo definito con quella riga tratteggiata d'arancione un'individuazione di viabilità dove per la presenza di maggiori servizi commerciali era ritenuto opportuno che ci fosse appunto una norma che mantenesse la tipologia commerciale cioè al piano terra se c'era un negozio non ci si poteva mettere nient'altro. Con la discussione fatta anche assieme all'associazione dei commercianti, senza nulla togliere all'importanza di individuare l'asse commerciale come luogo privilegiato per il commercio abbiamo discusso e verificato che era opportuno per esempio ridurlo da alcune strade, e qui c'è la via Selice vecchia se non mi sbaglio, non vorrei sbagliarmi perché i nomi...

ASS. ZAMBONI. Sì.

ARCH. LAMA. Che è stata tolta e la via, questa di lato alla piazza.

ASS. ZAMBONI. Come si chiama quella strada lì?

ARCH. LAMA. Via Rocca. Sono state eliminate. Non è stata eliminata, come si diceva, del tutto l'idea dell'asse commerciale ma si è previsto per esempio di mantenere la possibilità di modificare la destinazione anche verso uffici, terziario e servizi alla persona. Quindi in effetti la possibilità di lasciare la vivacità dei servizi ma di renderla un attimino più fruibile, questo perché voi avete avuto in questi mesi alcune domande di questo tipo che chiedevano appunto, in virtù di dismissione di spazi commerciali, la valutazione di poter inserire per esempio uffici, cosa che abbiamo ritenuto possibile ed abbiamo aggiornato la normativa.

ASS. ZAMBONI. Per essere chiari, dove non c'è più la definizione di asse commerciale aumentano le possibilità di destinazione d'uso degli spazi posti al piano terra degli edifici, questo per vedere se smettiamo di avere una sequenza...

ARCH. LAMA. Di vetrine vuote.

ASS. ZAMBONI. Di vetrine vuote o di saracinesche abbassate cioè viene aumentata la possibilità dell'utilizzo.

ARCH. LAMA. Sì. E viene anche definito che gli edifici di valore che prevedono la ristrutturazione edilizia conservativa, quindi edifici A, B e C, quindi le categorie intervento di pregio nel centro storico, qualora l'edificio avesse una tipologia iniziale residenziale può essere ripristinata a residenziale. Quindi la residenza non dappertutto perché se c'è un edificio anni '60 nato con le vetrine non è che ripristiniamo l'uso ma l'edificio storico di valore, magari anche deturpato in qualche modo da un'apertura di una vetrina anche impropria, magari disastrosa, in quel caso ammettiamo anche la possibilità di ripristinare la tipologia dell'edificio e quindi inserire al piano terra chiaramente la stanza con le finestre negli edifici di tipo A, B e C cioè quindi quelli diciamo un attimino più di pregio nel centro storico che sono quelli che purtroppo sono stati manomessi da bucatore. Nel centro storico invece di Lavezzola, ce l'avevo anche questo, ecco, voi non avete dei centri storici grandissimi quindi io faccio questi due esempi che sono significativi ma che sono trasponibili nelle scelte che abbiamo fatto in tutti gli altri comuni cioè la strategia è la stessa per tutti, nel centro storico di Lavezzola abbiamo fatto un ragionamento sul cambio di categoria dell'area di Fernè. Chiaramente nella normativa precedente c'era un maggior vincolo che si estendeva a tutto l'edificato cioè nel PRG vigente il rosso od arancione che lo vediate era su tutte le parti dell'edificio e sulla parte del fabbricato produttivo, magazzino era addirittura individuata una possibilità di ridefinizione ed aumento di superficie. Allora mediando con la richiesta che i proprietari hanno fatto che era inizialmente di essere inserito nel POC, nel Piano Operativo Comunale, per fare costruzioni nuove o diverse, di spostare volumi nell'area di pertinenza abbiamo chiaramente detto che non si poteva fare all'interno del POC perché non c'era una normativa specifica che lo permetteva ma abbiamo ragionato un attimo con loro e convenuto che la villa chiaramente doveva

mantenere il vincolo assolutamente e non poteva essere demolita e non poteva essere modificata la tipologia ecc. ma per le altre parti degli edifici con un progetto di piano di recupero preventivo, quindi non con un pezzettino alla volta senza un disegno strategico, con un piano di recupero preventivo che disegnasse completamente la ridisposizione dei volumi, mantenendo se possibile anche la tipologia su strada per parlare del centro storico o a corte per parlare dell'agglomerato edilizio attorno alla villa Fernè, potesse essere rifatto. Quindi vedete di volta in volta, voi non avete moltissimi casi ed il centro di Lavezzola non è grandissimo, ma di volta in volta le strategie sono state queste: fare valutazioni sulla categoria di intervento e fare valutazioni sugli assi commerciali. Per quanto riguarda l'edificazione, partendo sempre da quello che si diceva i vincoli, vi ho fatto un estratto delle cartografie sulle alluvioni, quindi derivanti appunto dalla pianificazione regionale che parla di alluvioni rare e poco frequenti e frequenti, noi abbiamo praticamente il bluette, questo qui è l'alluvione frequente sia per i fiumi che per i corsi d'acqua, canali di bonifica, ancora di più quelli di scolo perché l'abbiamo visto, basta purtroppo che piova un po', se i territori non sono dotati di vasche di laminazione e vedrete che sempre più queste operazioni saranno necessarie, quindi le infrastrutture, le infrastrutturazioni del territorio prevederanno sempre più questo tipo di impianto, il nostro territorio è purtroppo soggetto a questo tipo di allagamenti. Cosa abbiamo pensato? Chiaramente i criteri sismicità... vi faccio vedere anche nel dettaglio la carta della sismicità per farvi capire che in effetti oltre agli allagamenti noi abbiamo uno studio che è uno studio fatto da geologi con un contributo della Regione cioè la Regione ci ha finanziato con parecchi soldi, insomma non mi ricordo la cifra, non voglio dire un cifra per un'altra però ce l'ha finanziato per più del 50%, cosa abbiamo fatto? Cioè i geologi hanno verificato la sismicità e la liquefazione sul territorio urbanizzato e da urbanizzare, quindi voi vedete queste macchie blu, blu chiaro e scuro ma non è perché solo lì in quel posto c'è la liquefazione, è che quello è il posto verificato, quindi la campagna non è fatta salvo. Quindi in effetti cosa abbiamo fatto? Abbiamo detto...

ASS. ZAMBONI. In campagna al massimo andrà giù un pero.

ARCH. LAMA. Andrà giù un pero o comunque nel caso di edificazione di un'azienda produttiva o di un impianto abbastanza grande dovrà fare la prova specifica direttamente. Cioè qui abbiamo fatto le prove noi per i cittadini cioè la pubblica amministrazione si è incaricata di fare questa verifica che gli serviva appunto per creare un criterio di scelta delle riduzioni delle aree ma serviva anche per incentivare la qualità edilizia dal punto di vista della sismicità. Le normative sono un pochino complesse, se le leggerete nel RUE sono tre pagine di dati, di cifre e di richieste, ma sostanzialmente suddividono il territorio in tre aree, in tre tipologie di aree, quelle con una liquefazione inferiore a 2, quelle con una liquefazione fra 2 e 5 e quelle con la liquefazione fra 5 e 15. Diciamo che fra 2 e 5 è già una situazione non di pericolo perché non esiste il pericolo di per sé, ma una situazione dove è necessario quando si fanno ristrutturazioni obbligare la riqualificazione tipologica degli edifici o obbligare a far verifiche quando si fa una casa nuova, verifiche molto più attente del sottosuolo per eventualmente fare costruzioni con impianti a palafitta cioè soluzioni tecniche possibili. A questo, come si diceva, abbiamo lavorato assieme ai geologi ed assieme alla Regione, siamo i primi che

costruiamo questo tipo di normativa che troverete nel RUE e che quindi noi consideriamo sperimentale, quindi non vogliamo dire che questo è quella giusta e sarà quella per sempre, anzi abbiamo stimolato la Regione a spicciarsi per poter adeguare una norma simile a tutti gli altri comuni che verranno avanti dopo. Facciamo un po' da capofila, molte volte essere i primi non è sempre propositivo ma è vero che il rischio esiste in certi luoghi e l'hanno verificato e quindi è importante provvedere e quindi abbiamo costruito la nostra scelta di riduzioni e le norme del RUE su questa tematica. Cosa vediamo? Che le zone più problematiche sono la zona di San Patrizio ed a seguire alcune parti, quelle un po' più blu scuro, di Lavezzola ed una parte di Conselice. Passo subito alle conseguenze: in virtù di questo ragionamento su San Patrizio noi abbiamo per primo valutato bene le zone produttive che avevamo ipotizzato – scusate non le trovo, avevo la tavola fatta apposta – perché in quell'area gli ampliamenti erano perlomeno previsti o indicati. Questa è la zona di San Patrizio com'era prevista in una pianificazione – scusate, i margini della stampante non hanno preso tutta l'area, arrivava fino a qui in fondo – questi due cerchi ma sono più i proprietari stavano a significare che qui avevamo anche, oltre alla liquefazione e quindi quella macchia scura, richieste di privati di valutazione di uscita dalla pianificazione. Quindi si sono sommate in effetti quelle che erano le nostre esigenze ed il nostro stimolo a far capire qual era la problematica e la loro accoglienza benevola della riduzione (inc.) dell'area perché già avevano pensato che sicuramente in tempi molto lunghi sarebbe toccato diciamo la pianificazione verso l'urbanizzazione e quindi non era per loro opportuno sostenere anche continuamente spese relative all'Imu. Quindi nelle domande che ci sono state fatte, l'assessore ha detto bene, noi ne abbiamo avute 14 domande di uscita dalla pianificazione di cui alcune erano anche, come dicevo quelle due sul cento storico ma la maggioranza di queste è appunto di uscita o che fossero zone di espansione residenziale o di espansione produttiva i proprietari stessi ci hanno proprio scritto chiedendo di... Questo naturalmente prima dell'elaborazione di questo strumento. Devo dire, e poi è importante che voi, che tutti i consiglieri conoscano bene che fra adozione ed approvazione ci sarà il periodo delle osservazioni dove noi intendiamo intanto pubblicizzare le cose, quindi spiegare bene quali sono le normative, quali sono i rischi, quali sono anche le strategie future della legge regionale non per consigliare perché chiaramente ognuno è padrone a casa propria, ma per far capire tutte le motivazioni per cui le scelte che i cittadini potranno fare saranno quelle libere di dire mi potete togliere oppure no, io sono interessato, confermo. Quindi in questo periodo ci sarà la possibilità appunto per tutti quelli che hanno zone di espansione di fare questo tipo di valutazione. La valutazione non è scevra dall'argomento Imu e voi lo sapete, l'Imu è un introito pubblico ma in questo caso non era proprio voluto da noi per le zone di espansione di previsione cioè l'Imu è basata appunto sulla rendita fondiaria, sulla rendita del valore immobiliare ma delle cose che sono già urbanizzate o delle costruzioni, con la Corte dei Conti quando la legge regionale ha impostato le aree di futura, probabile espansione, quindi già il termine doveva perlomeno chiarire il fatto, quindi per la legge regionale, per noi non erano previste le richieste di Imu per le aree di previsione futura, eventuale espansione ma con la Corte dei Conti abbiamo dovuto riconoscere che il principio di legge che avanzava ci imponeva appunto di caricare un onere, che devo dire in effetti non è altissimo, però è un onere che alcuni cittadini chiedono liberamente di non dover pagare più, quindi chiedono di uscire. Quindi nel prossimo periodo questo sarà un

argomento che ci farà discutere in effetti, ci farà parlare e spiegare. Come si diceva, nel centro di San Patrizio c'era una previsione, questa volta il contrario, questa era quello vigente quindi con una previsione di area che chiudeva, diciamo proponeva un'espansione per San Patrizio fra la ferrovia e via Guberta che è soggetta al +5 verso i 15, quindi in questo caso noi abbiamo, nonostante non ci siano state richieste da parte dei proprietari, l'abbiamo fatto noi, diciamo proposto d'ufficio. Poi vedremo cioè le motivazioni giuste per la scelta tecnica ci sono, poi chiaramente la valutazione verrà fatta anche sulla base delle eventuali osservazioni che faranno i cittadini, opposizioni. Per i centri abitati quali sono state le scelte? (Intervento fuori microfono). Adesso vi parlo dei centri abitati e faccio Lavezzola e Conselice. Devo trovarli, scusate. Avevo preso anche tutte le cartografie ma sono talmente grandi che ho fatto dei ritagli per farvi capire. Mi vengono sempre i rischi sotto il naso. Ecco, allora centri abitati: i centri abitati sempre vigente e variante e vedete che in parte sono cambiati. Cosa dobbiamo guardare in primis? Le macchie azzurre. Le macchie azzurre sono gli ambiti di recupero. Quindi nel vigente, Conselice è vigente... (Interventi fuori microfono). Si vede malissimo, è molto chiaro purtroppo, però il blu si nota. Avevamo previsto delle zone che erano zone dismesse, ritagli diciamo in aree non propriamente di pregio che meritavano sicuramente un disegno urbanistico diverso, delle zone di ambito di recupero: Cosa abbiamo visto in effetti in questi 10 anni? Perché da quando abbiamo fatto il PSC dal 2009 sono già passati 10 anni. Che l'intento di far partire un'area complessa, magari anche di diverse proprietà era veramente difficile, in più economicamente dispendioso e purtroppo anche un po' lungo perché il piano di recupero prevedeva l'entrata nel piano operativo comunale, l'approvazione di un PUA, quindi l'esposizione, l'approvazione in Consiglio Comunale, l'iter è molto lungo, quindi una delle cose che abbiamo pensato con il suggerimento anche dell'amministrazione di alleggerire i procedimenti, snellire la burocrazia è quella di, dove è possibile, spezzettarle e non prevedere più ambiti di recupero se proprio non nei casi particolari. Faccio un esempio: a Conselice è rimasta la cartiera. Questo perché? Perché è un edificio che non è più di una proprietà produttiva, è un edificio fatiscente con problemi di inquinamento ambientale e quindi oltre tutto l'abbiamo curato, nel senso abbiamo curato che i proprietari facessero un percorso di valorizzazione e sono entrati nel piano operativo comunale. Quindi quello lo abbiamo lasciato come ambito di recupero perché sta già facendo un percorso con noi, poi vedremo se va a buon fine però il percorso è costruito per arrivare appunto ad una demolizione, bonifica e ricostruzione se ricostruzione, non è che devono fare per forza l'attività produttiva. Quindi gli ambiti AR sono diventati di volta in volta se erano attività produttive non dismesse che noi avevamo auspicato si spostassero nelle nuove zone di espansione, che ne abbiamo tante nuove ed urbanizzate anche bene, le abbiamo molte volte anche chiamati proprio, verificato che per loro c'era una grandissima difficoltà a spostarsi, magari erano piccoli artigiani e quindi non un'azienda unica, diversi pezzettini e quindi c'è stato chiesto in alcuni casi ed in alcuni casi lo abbiamo proposto noi di lasciarli produttivi. Chiaramente un produttivo che deve risultare in parte compatibile con il contorno, quindi quel produttivo artigianale che conosciamo tutti vicino ai centri abitati che non è industriale chiamiamolo nocivo ecc. Quindi una parte degli azzurri sono diventati produttivi, qui c'è una parte azzurra, che cosa c'è il Conad o...? No. (Intervento fuori microfono). Il Cesac. Quindi anche quello è stato messo poi quel produttivo che mantiene anche il

commerciale esistente, vicino alla ferrovia dalla parte verso est, verso Lugo c'è, l'abbiamo messo produttivo, dall'altra parte invece ci sono dei piccoli interventi di ricucitura, ci sono dei piccoli interventi, in questa scala effettivamente si vedono male, che sono degli AUC5 o il riconoscimento stesso di un tessuto edificabile AUC3 come tutte le altre zone, quindi dove magari la demolizione di un piccolo capannoncino può benissimo essere trasformato in 2 o 3 abitazioni, quindi in effetti facendo un passo in avanti verso la concessione diretta. Quindi non più piani urbanistici, non più passaggio tramite POC. Ma cosa ci siamo detti anche? Non vogliamo che questi siano degli interventi non controllati dal punto di vista ambientale, sempre con l'indirizzo che le amministrazioni ci hanno dato di mantenere la qualità ambientale e la qualità edilizia. Sono molte volte concessioni convenzionate, quindi hanno bisogno di una convenzione che deve rispettare i pareri che chiederemo ad ASL, ARPA ed ATERSIR, quindi sono sottoposti ai pareri degli enti, quindi una concessione diretta ma sottoposti a pareri degli enti che implica effettivamente una conferenza dei servizi con tutti gli enti ma diciamo una burocrazia più snella. Poi cosa abbiamo fatto nei centri abitati? Abbiamo ridisegnato il tessuto tenendo conto di quello che era accaduto nel frattempo aggiornando le lottizzazioni partite, per esempio questa è un'urbanizzazione già attuata e quindi abbiamo aggiornato la cartografia riportando appunto quelle che erano la crescita e la costruzione sul territorio. Poi anche i piccoli interventi di carattere, che erano anche...alcune riduzioni le abbiamo fatte anche nel territorio edificabile residenziale, per esempio qui in basso c'era una zona molto grande di previsione residenziale, nella nostra nuova proposta si è ridotta e si è ridotta in parte anche perché su questi interventi, su questa strana forma, così un po' ad elle, c'è una proposta di attuazione nel POC. Quindi abbiamo lasciato proprio solo quello che è talmente intercluso, che non ha senso mettere un pezzo di campagna in mezzo al territorio e quello che avevamo una qualche certezza di partenza. Tanti altri piccoli interventi, che vedete sono questo per esempio, è rimasto tale e quale ma prima era un intervento prevalentemente per dotazioni, abbiamo aggiunto che potesse fare fino al 50% di destinazione residenziale cioè dove c'erano delle aspettative di incamerare aree per poter fare dei servizi pubblici abbiamo ridotto un pochino la pretesa per far sì che fosse più appetibile dal punto di vista economico la partenza perché se chiedevamo tanto non avremo avuto nulla, accedendo forse un po' meno potevamo forse avere, speriamo di avere una quota di dotazione. Quindi in alcuni casi più piccoli, più piccole zone come per esempio quest'altra qui che ho individuato abbiamo previsto appunto l'intervento diretto. Quindi intervento diretto è lo spezzettamento ed il ragionamento fatto attorno agli AR ma anche il ragionamento fatto per le piccole aree, si parla di piccole, le grandi le abbiamo ridotte, le piccole aree esistenti all'interno del territorio che molte volte sono diventate, le più piccole, come concessione convenzionata, quindi un intervento burocraticamente più snello. Dovrei avere anche Lavezzola. Ecco, anche questo, si è spostato, lo vedete in due parti. Allora sul produttivo la morfologia del territorio di Conselice ha sparso nel tempo, ma parliamo veramente di 50 anni, una serie di aziende in campagna e noi non potevamo fare a meno che riconoscerle, nei vecchi strumenti erano già zone consolidate e c'erano parecchie zone di espansione. Nella pianificazione previgente, quella appunto del 2016, aveva confermato tutta una serie di cose che c'erano già e quindi tutte queste aree che sono a nord, sulla Selice verso Lavezzola erano confermate, ma in virtù del fatto che le urbanizzazioni poi alla fine costano, nel

senso l'impianto di illuminazione serve solo l'azienda e bisogna portare le infrastrutture fino a quel punto ecc. abbiamo detto va bene, quello che c'è nessuno lo toglie, però le nuove zone di espansione le abbiamo tolte. Quindi in effetti qui in questa zona non c'è più la previsione di eventuale insediamento di aziende, così abbiamo anche ripulito un po' quello che era diciamo una strategia espansionistica che ormai non possiamo più prevedere. (Intervento fuori microfono). Sì. Quindi dopo i primi impianti che sono già convenzionati o sono già esistenti, proprio l'ultimo pezzetto che era di previsione l'abbiamo eliminato.

ASS. ZAMBONI. Siamo fra OdA e l'impianto di calcestruzzo.

ARCH. LAMA. Ecco, io ti chiedo scusa ma non conosco le aziende. Quindi questo per il produttivo e questo faccio proprio piccolo, così...

ASS. ZAMBONI. E' un terreno agricolo adesso.

ARCH. LAMA. Sì, sì, è un terreno agricolo cioè abbiamo escluso la possibilità appunto di espansione.

ASS. ZAMBONI. Qui non abbiamo chiesto al proprietario?

ARCH. LAMA. No.

ASS. ZAMBONI. Lui lo imparerà quando verrà pubblicato e resa nota la cosa, vedremo.

ARCH. LAMA. Allora ci sono scelte che sono strategiche che è importante anche non dico mantenere a tutti i costi ma considerarle come scelte strategiche di indirizzo, è chiaro che se io dico che tolgo tutte quelle che sono superiori a 5, poi non posso metterne una che è laminazione 15 perché stonerebbe un attimino. Questo è Lavezzola. Nella cartografia vigente e variante, questa è la vigente e questa è la variante, vi ho segnalato alcune cose che sono comunque sempre l'azzurro i piani di recupero che anche qui spariscono, quindi togliamo la pianificazione di recupero ma...

INTERVENTO. (Fuori microfono). Chiedo scusa per l'interruzione, però le cose sono tante e man mano si sviluppano poi tante domande. Una domanda che rivolgo in questo caso all'assessore Zamboni: quindi se diventano terreni agricoli anche OdA non ha la possibilità di svilupparsi, ok? E quindi di espandersi? È giusto?

ASS. ZAMBONI. No, giusto.

INTERVENTO. Grazie.

PULA – SINDACO. Allora facciamo una cosa: se è d'accordo anche Mirella possiamo anche rispondere, quando è il momento; mi dice la segretaria che devo concedere io la parola ai consiglieri, quindi chiedete e poi dopo ve la concedo così nel verbale risulta chi è intervenuto sennò non si comprende. Ok? (Intervento fuori microfono). Sì, se volete chiarimenti mentre Mirella scorre gli argomenti diciamo, così puntualmente potete farvi una migliore idea di quelle che sono le aree, chiedete la parola, ve la concedo e fate la domanda. Ok?

ARCH. LAMA. Dicevo nella mappa ho evidenziato solo alcuni tematismi e poi la vostra attenzione può ricadere sulle cose che conoscete, giustamente potrete valutare anche le scelte strategiche generali, però ho individuato alcuni punti proprio per farvi vedere quelle che erano le strategie percorse. Piccole aree, questo qui blu sono aree di recupero, come vedete di qua non ci sono più e ci sono quei tratteggi, parte di quelle aree sono diventate quei tratteggi marrone scuro, sono appunto modifiche della zonizzazione che prevede appunto un ambito AUC5 che è la concessione convenzionata. Quindi molti di questi piccoli interventi non è che si è cambiato la strategia di edificare perché sono all'interno del territorio urbanizzato e ben ce ne guardavamo di portarli in zona grigia cioè terreno non edificabile, però cambiando lo strumento e rendendoli appena un po' più appetibili è molto probabile che qualcosa in più parta e qualifichi anche alcuni quartieri, alcune zone che sono dismesse. Qui a Lavezzola è stata tolta un'area, questa qua blu scura, nera si vede e questa qui in basso, questa è su richiesta delle proprietà, quindi all'ingresso dopo la ferrovia e questa in alto dietro al quartiere e vicino alla Surgital, dietro. Quindi in effetti queste erano due diverse proprietà che hanno fatto appunto valutazione nel merito che vi dicevo. Come vedete sono aggiornate le zone produttive, non è che abbiamo cambiato le strategie, sono sempre zone produttive ma in questo caso nel periodo fra adozione della pianificazione ed oggi sono state urbanizzate. Quindi il diverso disegno, ad esempio il diverso colore vuol dire che sono in corso delle convenzioni. Quindi queste erano un po' diciamo le strategie portate avanti. Del centro storico ve ne ho parlato, di queste ne abbiamo parlato, questo pure, San Patrizio vi ho detto che viene tolta questa zona. Ecco, io mi fermerei...poi magari anche su certi temi poi io apro...naturalmente, un inciso sui procedimenti, così vi devo spiegare per forza anche questi perché sono diversi e complessi. Allora prima del PSC viene approvato lo strumento che è la Carta dei Vincoli, questo perché tutti i vincoli... e qui la Carta dei Vincoli è questa, è fatta da una scheda che contiene tutti i vincoli e visualizza tutto il territorio dell'Unione per gli stessi vincoli, quindi quando parla di laminazione fa la laminazione su tutto il territorio dell'Unione, quando parla di reti infrastrutturali in questo caso i metanodotti fa vedere la rete dei metanodotti sul territorio. Questo perché? Perché poi dal metanodotto ci deve essere una certa distanza, ci sono delle prescrizioni diciamo vincolistiche. Quindi la Carta dei Vincoli è la prima che approviamo, abbiamo detto che ha riferimento sovraordinato dei piani che vigono sopra il Comune ma contiene anche delle normative che abbiamo fatto noi perché la legge 20 prevederebbe che la Carta dei Vincoli sia uno strumento che viene aggiornato d'ufficio, quindi non segue la pianificazione con il rito dell'adozione, approvazione ecc. Ma noi in questo caso avendo caricato sulla Carta dei Vincoli anche dei vincoli che abbiamo fatto noi, quello della sismica e quello degli allagamenti, per esempio quello degli allagamenti non esiste ancora una norma

regionale né di indirizzo e quindi abbiamo preso riferimento ad alcune prescrizioni che ci davano le varie autorità di bacino ed i consorzi di bonifica quando facevamo appunto i piani urbanistici attuativi. Quindi per esempio per allagamento abbiamo vietato gli interrati cioè tutti gli interrati ma sono ammessi solamente quelli che non sono diretti alla singola abitazione ma sono per esempio impianti di un supermercato o di una banca perché devono essere non legati alla visitazione ed alla residenza. Questo perché? Perché gli incidenti più gravi e le morti purtroppo durante l'alluvione avvengono perché le persone che abitano nella casa al piano di sopra si catapultano giù a salvare la macchina, le cose ecc. Questo sicuramente non che non ci possono essere dei danni per dei, non so, l'archivio di una banca se tiene l'archivio sottoterra però diciamo non c'è il rischio personale, fisico, c'è un rischio economico ma viene escluso appunto il rischio personale. Quindi dicevo dato che abbiamo aggiunto dei vincoli nostri, gli facciamo fare il percorso che fa lo strumento di riferimento, quindi farà adozione, seguirà quindi lo strumento di pianificazione nella parte espositiva con la pubblicazione e sarà approvato alla fine. Nelle prossime occasioni, qualora ci fossero delle normative sovra ordinate, noi di ufficio con una delibera di Consiglio Comunale lo potremmo aggiornare. Quindi si aggiorna con una delibera di Consiglio Comunale perché quindi si snellisce anche questo procedimento ma solo a condizione che siano norme sovra ordinarie. Secondo strumento che andremo ad approvare è il piano strutturale perché ancora con la legge 20 andiamo con gli strumenti, il piano strutturale, regolamento urbanistico edilizio e piano operativo comunale, ancora per poco tempo perché nell'indirizzo della nuova legge si tornerà ad uno strumento unico, quindi i PUG avranno appunto una forma complessiva riferita alla strumentazione come avevamo con il PRG cioè tutto compreso in un unico strumento e gli strumenti attuativi tipo il piano operativo comunale o tipo gli accordi specifici avranno una strada prioritaria diretta e praticamente si trasformano tutti in accordi. Come c'era l'accordo art. 18 nella legge 20 che però veniva accompagnato allo strumento piano urbanistico comunale, nella nuova legge ci sarà l'accordo, quindi una concessione convenzionata potrà fare sì con l'accordo. Questo per dire oggi lavoriamo con i tre piani e quindi avremo le tre approvazioni, Carta dei Vincoli e poi PSC, RUE e POC fra un po', assieme al PSC e RUE abbiamo anche, vi volevo far vedere questo prima di chiudere, la zonizzazione acustica. Perché? Perché il cambiamento che abbiamo fatto nella cartografia e quindi nella strumentazione della pianificazione si porta dietro la zonizzazione acustica. Se noi abbiamo una zona, qui c'è una zona che è stata urbanizzata non possiamo lasciare una zonizzazione acustica che prevede un'acustica di un certo livello perché è già stata urbanizzata oppure quando abbiamo una zona che è stata tolta, questa è stata tolta, al posto della zona di secondo livello per la residenza ricompare il terzo livello della zona agricola. Quindi in effetti la zonizzazione acustica viene semplicemente aggiornata perché cambiamo gli strumenti urbanistici. Questo non vuol dire che la zonizzazione acustica è passiva e basta, in questo caso lo è ma nella valutazione ambientale che accompagna gli strumenti poi invece ci sono tutte le conseguenze, le valutazioni ambientali del caso. Quindi assieme agli strumenti cartografici e di norme noi andiamo ad approvare anche la VALSAT. Mi piace consigliare ai consiglieri di leggere e guardare anche la VALSAT perché in effetti è un importante strumento giustificativo delle scelte di mettere e togliere cioè tutte le volte che adesso si fanno delle scelte urbanistiche, sempre si accompagna lo strumento urbanistico con la valutazione ambientale che chiaramente contiene prescrizioni,

indirizzi, contiene diciamo tutte le variabili da recepire per far sì che la pianificazione abbia un impatto dolce, possibilmente migliore di quello...

ASS. ZAMBONI. La VALSAT rimane quindi.

ARCH. LAMA. La VALSAT rimane, quindi nello strumento troverete norme e cartografia del PSC, norme e cartografia del RUE, la relazione che accompagna ma anche la VALSAT. Mi fermo ed ascolto se ci sono delle domande.

ASS. ZAMBONI. Grazie Mirella.

PULA – SINDACO. Allora direi di ringraziare Mirella, penso che i consiglieri possano approfittare della sua presenza e della sua competenza per avanzare qualsiasi domanda. Gli argomenti sono molto complessi però, come dire, mi pare che la presentazione sia stata esaustiva (Fuori microfono). Panfiglio.

PANFIGLIO. Allora non so se è necessario che ripeta la domanda che ho fatto prima se vogliamo che rimanga registrato o meno, ma per me va bene lo stesso, chiedo all'architetto se tutte queste scelte sono state fatte all'interno ovviamente di questo programma che si deve attuare ma se sono state prese in considerazione anche cioè se ci si è confrontati anche con i vari uffici tecnici dei comuni perché ritengo che ovviamente le esigenze del centro abitato di Conselice siano diverse da quelle del centro abitato di Cotignola insomma e quindi se si sia tenuto conto delle differenziazioni che ci sono ovviamente sui territori. L'altra cosa che mi ha incuriosito e credo anche la collega consigliera architetto Guerrini è sul centro abitato di Lavezzola dove abbiamo visto un colore blu sullo stato di liquefazione, se non sbaglio, che ci ha abbastanza allarmato e quindi volevamo chiedere, almeno per quanto mi riguarda, anche un approfondimento di questo colore così intenso sull'abitato di Lavezzola. Grazie.

PULA – SINDACO. Diamo la parola per questa prima tornata di risposte all'architetto Lama.

ARCH. LAMA. Per quanto riguarda il lavoro tecnico svolto, quindi l'elaborazione e la costruzione dello strumento dovete sapere che noi, che i comuni da prima del 2011, dal 2009 avevano conferito la strumentazione urbanistica all'inizio con l'elaborazione appunto di un ufficio di piano che seguiva la pianificazione per tutti i comuni, all'inizio del 2009 era una pianificazione che prevedeva ancora, adesso non ve l'ho detto, 9 strumenti, quindi 9 fascicoli, oggi ne vedete uno e vale per tutti. Questo cosa vuol dire? Che abbiamo iniziato nel 2009 con la strategia di unificare l'urbanistica, quindi fare una delega all'Unione ma con questo non vuol dire unificare il territorio ed omologarlo. Noi abbiamo un referente per ogni comune tecnico che è in diretto contatto con l'amministrazione e poi di volta in volta abbiamo a seconda dei tematismi coinvolto o i lavori pubblici se si tratta di opere pubbliche o come dicevo prima in generale anche gli ordini professionali e devo dire che sono venuti anche geometri o tecnici un po' da tutti i comuni, quindi non c'era solo il rappresentante dell'ordine che magari coordina un po' tutto, proprio era abbastanza aperto. Devo dire che per alcuni comuni, pur essendo

simili le strategie, si sono affrontate le cose in modo un pochino diverso, per esempio il comune di Sant'Agata e Bagnara non avevano gli assi commerciali e proprio perché hanno visto che insomma gli altri l'avevano... Cioè succede questo proprio: c'è un contagio di valori ma c'è anche una differenziazione, c'è chi li ha voluti restringere, chi li ha voluti allargare, chi non li aveva e li ha voluti, questo perché nella discussione collettiva i comuni si confrontano e quindi salta fuori di solito anche sempre un ragionamento più complesso. I comuni hanno fatto uno strumento unico perché oggi oltre tutto siamo anche...non avevamo delegato solo la pianificazione, oggi abbiamo delegato l'urbanistica e l'edilizia e quindi anche lo stesso procedimento proprio di controllo edilizio, lo stesso procedimento di sportello al pubblico, lo stesso procedimento...è scambiato fra dipendenti di tutti i comuni. Quindi in effetti a fare lo sportello viene il dipendente che era forse ex di Conselice ma anche il dipendente che era ex di Cotignola o di Lugo. Quindi in effetti c'è uno scambio di esperienze e questo devo dire che serve, serve anche a noi che stiamo forse un po' più nell'ufficio, siamo alla cartografia o alle norme, serve perché poi c'è questo scambio di informazioni. Una cosa che abbiamo fatto, proprio per facilitare un po' anche i tecnici, abbiamo ridisegnato, queste sono richieste che vengono proprio dai tecnici esterni, abbiamo ridisegnato nelle lottizzazioni il perimetro delle lottizzazioni in corso. In zona produttiva, per esempio, si vedeva una macchia viola uniforme ed un tecnico che guardava la cartografia poteva dire ma sì questa è una zona Asp1, invece magari c'era una convenzione in corso che doveva essere vista, valutata perché magari aveva degli indici diversi ecc. Quindi proprio su richiesta anche dei tecnici esterni abbiamo aggiunto delle informazioni dirette, leggibili da subito nella cartografia, abbiamo messo per esempio un capitolo nella normativa, se vi capita di vedere, che sono le aree speciali. Detto così sembra avete fatto il favore a qualcuno? Qualcuno ce l'ha detto, ma invece leggendo le aree speciali per esempio quelle di Conselice sono l'A14 bis della Surgital cioè un'area che doveva rimanere verde per sempre ed allora abbiamo fatto una norma speciale, specifica, quell'area è un verde privato inedificabile, però è del colore viola. Quindi per dire, per far capire che essendo un'area produttiva ma ha dei vincoli doveva avere una norma specifica. Poi abbiamo messo delle norme specifiche che richiamano i vecchi PEP che avevano diciamo modalità e tempi diversi di attuazione ecc. o convenzioni in essere particolari, quindi in effetti abbiamo cercato di riportare dentro la cartografia un po' più di informazioni proprio tecniche per gli utenti, quindi per i geometri, per gli ingegneri, per gli architetti. La seconda domanda sulla risposta sismica. Allora lo dicevo anche prima vedere il colore blu, bluette o scuro solo sui centri abitati dà questa impressione, ma non è detto che sia tutto blu perché il nostro territorio è un territorio alluvionale, le nostre zone sono tutte di bonifica e quindi hanno moltissime lingue di sabbia e morfologicamente proprio perché si vedono dossi o paradossi, se vedete c'è una cartografia nella tavola dei vincoli che fa vedere bene, vediamo se la trovo, questa, questa con queste fasce verdi ecc. sono dossi o paradossi che vuol dire che in certe zone la conformazione o il percorso di vecchi tracciati di fiumi o di bonifica hanno creato delle zone alte o basse. Ma cosa succedeva in queste zone alte o basse? L'acqua esondando di volta in volta poteva creare appunto delle sabbie, delle lingue, delle lenti di sabbia che poi venivano magari coperte con delle lenti di argilla e questo nel nostro territorio purtroppo più approfondiamo l'argomento più ci rendiamo conto, ma anche il modenese è come noi cioè quindi siamo in pianura padana, abbiamo un territorio molto

similare e con la sismicità si muovono in modo diverso le chiamiamole lingue di terreni diversi e dove ci sono delle sabbie ci sono degli sprofondamenti. Devo dire che è meno pericoloso di un crollo una diciamo liquefazione che fa danni magari perché dopo ti trovi la casa un po' imballata, però in effetti bisogna anche trovare delle soluzioni tecniche, le soluzioni tecniche ci sono, è importante quindi fare preventivamente analisi dove non le abbiamo fatte noi o dove c'è effettivamente il livello superiore a 5 nulla toglie che il proprietario di un terreno faccia una seconda analisi puntuale nel suo lotto perché noi abbiamo preso maglie molto ampie, quindi non abbiamo fatto ogni 50 metri, abbiamo fatto con una maglia molto ampia di riferimento, quindi nulla toglie che il proprietario del terreno che si trova in una frazione maggiore a 5 non raccolga pedissequamente le norme che magari sono anche un pochino onerose che abbiamo fatto ma che faccia comunque sempre la verifica preventiva di conferma o meno della situazione. Quindi le norme, è vero i colori così fanno un po' impressione ma io penso che la sicurezza, soprattutto nelle nuove costruzioni, nelle vecchie possiamo fare altro che miglioramento ed è già qualcosa, ma le nuove costruzioni devono uscire con un livello di protezione molto più alto. Poi io non sono un geologo e devo dire che non sono neanche uno strutturalista, quindi non chiedetemi di spiegarvi la norma perché...

ASS. ZAMBONI. Poi la previsione che si era fatta, di cui si parlava la volta scorsa era quella di realizzare delle fondazioni su pali che erano le palificate, sicuramente andando a trasferire il carico su strati profondi che non hanno questo problema di liquefazione risolvono praticamente il problema della ricostruzione stessa. Per gli edifici esistenti è chiaro che il tema è molto, molto più complesso, eventualmente chi metterà mano a ristrutturazioni pesanti sarà il caso che eventualmente approfondisca e interroghi questa cosa, altrimenti nulla, rimane tutto com'è adesso. Questo non vuol dire che, il fatto che vi sia questo rischio vi sia la certezza che si verifichi, se abbiamo in mente il terremoto del modenese la liquefazione era distribuita in parecchi territori ma le abitazioni che hanno avuto poi il problema sono stato un numero abbastanza contenuto perché è una concomitanza che non è così immediata da realizzarsi. Però, come diceva l'architetto adesso Lama, io credo che se togliamo l'Appennino che ha un rischio sismico più elevato come terremoti, come intensità del terremoto la pianura è tutta una pianura alluvionale e quindi fatta di lenti, di sabbia, di limo e di acqua e quindi praticamente ci troviamo in questa situazione. L'evidenza è venuta con il terremoto del modenese dove si sono viste le conseguenze insomma poi dirette.

PULA – SINDACO. Ci sono altri consiglieri che vogliono avanzare domande? Passiamo quindi agli interventi veri e propri. Qualcuno vuole intervenire sull'argomento? Consigliere Brignani.

ASS. ZAMBONI. Ormai siete diventati superesperti.

PULA – SINDACO. Sì.

BRIGNANI. Ecco, superesperti direi di no, però innanzitutto credo che sia un segnale positivo il fatto che, quello che, come diceva all'inizio l'assessore Zamboni, magari prima poteva essere una moda, un modo per caratterizzare un territorio, adesso diventa

una strategia puntuale e comune ad un territorio fatto di 9 comuni e si spera anche quindi con la nuova legge regionale dei comuni vicini, poi sicuramente c'è un recepimento delle richieste dei cittadini, quindi anche questo è positivo ma in generale è positivo il fatto che alla distanza di un tempo neanche decennale, se non ricordo male, dall'ultima revisione di questi strumenti si è andati comunque nel dettaglio, si è andati a recepire quelle che sono le istanze del territorio, delle associazioni, dei tecnici e si è calibrato lo strumento in funzione dell'oggi, dell'odierno, il che significa che è un'amministrazione che comunque non rimane ferma sui suoi passi ma è un'amministrazione che in tempi anche più veloci rispetto al passato intende calibrare i propri strumenti e le proprie modalità di lavoro su quello che è l'attualità. E visto come l'economia, come le strategie oggi sono così veloci nei propri mutamenti, credo che sia notevolmente importante, come notevolmente importante porsi al primo punto proprio l'attenzione alla sicurezza da tutti i punti di vista, sismica, idrologica e quant'altro.

PULA – SINDACO. Ci sono altri interventi? Allora prima di passare, come dire, a mettere ai voti i vari punti all'ordine del giorno, non so se l'assessore vuole dire qualche cosa o Mirella, penso che abbiano concluso. Ci tenevo solo a dire due cose e le due cose sono queste: questo era un impegno che si sono assunti i 9 sindaci dell'Unione cioè quella di mettere mano velocemente agli strumenti urbanistici, l'abbiamo fatto grazie all'ufficio di piano e grazie anche a chi gli è stato attribuito all'incarico ed è stato possibile proprio perché c'è stato un lavoro molto importante fatto prima e c'è stata proprio anche una collaborazione sia del tavolo delle imprese sia del tavolo degli ordini. Quindi diciamo che il primo obiettivo raggiunto è stato quello sicuramente della semplificazione e dell'ammodernamento degli strumenti in aderenza a quella che è la situazione storica ed attuale. L'altro tema che mi piace sottolineare è che noi andiamo nella direzione che è un obiettivo anche di questa amministrazione, che è un obiettivo anche dichiarato dall'amministrazione regionale ma direi anche che c'è depositata un testo di legge per la famosa riduzione del consumo di suolo, ricordate che l'Italia credo che sia il paese europeo che consuma più territorio per l'urbanizzazione in Europa, quindi noi con questi strumenti riduciamo di 65 ettari l'espansione produttiva e residenziale nel nostro Comune, per l'ambito dei 9 comuni sono 600 ettari e credo che sia una grande notizia questa. Rimangono ancora molte aree, è vero che la legge urbanistica regionale cambierà molto questo connotato però, come dire, mi pare che sia un segno molto ma molto evidente. Infine la questione dei rischi: è vero, sì, che essere i primi della classe non sempre giova però avere anche la consapevolezza di quelli che sono i rischi; lo sappiamo il nostro è un territorio fragile, è un territorio fatto di potenziali rischi di allagabilità sia dal punto di vista del reticolo principale che del reticolo secondario ed anche abbiamo indagato anche il rischio sismico. Molto tempo fa si pensava che la pianura fosse indenne dal rischio sismico ed invece abbiamo avuto, come dire, la prova che questo non è. Finisco, dicendo che come amministrazione, ed è il dato diciamo di carattere locale, abbiamo cercato di ricucire quello che c'è, di ricucire e di attribuire opportunità ai vari pezzi che si devono o riqualificare oppure ancora edificare verso una funzione ed anche in una visione più aderente all'idea di ricucitura di quelli che sono i tessuti urbani che credo sia un'idea vincente. Cioè noi appurato che sostanzialmente non andremo più a delle espansioni di crescita, dobbiamo curare quello che abbiamo e curare vuol dire cercare di riqualificare quello che è degradato ma

cercare anche di cucire gli ambiti perché abbiano una loro riqualificazione nella loro totalità. C'è qualche un'altro che intanto ha pensato per fare un intervento? Allora se siete d'accordo, io passerei a mettere ai voti i vari punti. Come vi aveva già anticipato sia l'assessore Zamboni che l'architetto Lama, va approvato ogni atto a sé stante e quindi andiamo, procediamo con l'ordine del giorno. Allora metto in approvazione il punto n. 2: Adozione della "Tavola dei Vincoli" e "Scheda dei Vincoli" ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20/2000 e s.m.i. Chi è d'accordo, alzi la mano.

La pratica, posta in votazione, viene approvata a maggioranza con i voti favorevoli del gruppo di maggioranza, con il voto astenuto di Panfiglio per il gruppo Ripuliamo Conselice

Posta in votazione l'immediata eseguibilità della delibera, viene approvata a maggioranza con i voti favorevoli del gruppo di maggioranza, con il voto astenuto di Panfiglio

PULA – SINDACO. Bene. Andiamo al punto n. 3: adozione della variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) dei comuni dell'Unione della Bassa Romagna ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i. Chi è d'accordo, alzi la mano.

La pratica, posta in votazione, viene approvata a maggioranza con i voti favorevoli del gruppo di maggioranza, con il voto astenuto di Panfiglio per il gruppo Ripuliamo Conselice

Posta in votazione l'immediata eseguibilità della delibera, viene approvata a maggioranza con i voti favorevoli del gruppo di maggioranza, con il voto astenuto di Panfiglio

PULA – SINDACO. Bene. Mettiamo in approvazione il punto n. 4: adozione della variante al Piano di Zonizzazione Acustica (PZA) dei comuni dell'Unione della Bassa Romagna ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i. Chi approva, alzi la mano.

La pratica, posta in votazione, viene approvata a maggioranza con i voti favorevoli del gruppo di maggioranza, con il voto astenuto di Panfiglio per il gruppo Ripuliamo Conselice

Posta in votazione l'immediata eseguibilità della delibera, viene approvata a maggioranza con i voti favorevoli del gruppo di maggioranza, con il voto astenuto di Panfiglio

PULA – SINDACO. Mettiamo in approvazione l'ultimo oggetto, che è l'oggetto punto n. 5: adozione della modifica al regolamento urbanistico edilizio (RUE) dei comuni dell'Unione della Bassa Romagna ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i. Chi è favorevole?

La pratica, posta in votazione, viene approvata a maggioranza con i voti favorevoli del gruppo di maggioranza, con il voto astenuto di Panfiglio per il gruppo Ripuliamo Conselice

Posta in votazione l'immediata eseguibilità della delibera, viene approvata a maggioranza con i voti favorevoli del gruppo di maggioranza, con il voto astenuto di Panfiglio

PULA – SINDACO. Allora ringraziamo davvero tanto l'architetto Mirella, quindi grazie del lavoro svolto a lei ed ai colleghi e per quanto riguarda il Comune di Conselice anche la nostra referente tecnica. Quindi, così, se anche qualcuno di voi, qualche consigliere ha bisogno di un approfondimento che riguarda il nostro territorio può rivolgersi a lei dal punto di vista della pianificazione. Adesso c'è l'ultimo punto.