



**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

SEDUTA DEL : **17/11/2016**

inizio seduta ore: 11:15

**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
<b>M. TURCHETTI</b>		11:10	13:24
<b>A. ANCISI</b>		11:30	13:24
<b>L. MARGOTTI</b>		11:10	13:24
<b>G. RAMBELLI</b>		11:25	13:24
<b>G. MINGOZZI</b>		11:10	12:42
<b>D. PERINI</b>		11:10	13:24
<b>M. MAIOLINI</b>		11:10	13:24
<b>S. GARDIN</b>		11:25	13:24
<b>A. ANCARANI</b>		11:53	13:00
<b>M. BUCCI</b>		/	/
<b>R. SUTTER</b>		11:10	13:24
<b>M. ALBERGHINI</b>		11:25	13:24

**PRESENTI PER L'UFFICIO:** Dott.ssa P. Bissi, Arch. F. Proni

**PRESIDENTE:** M. Turchetti

**SEGRETARIA:** R. Bendazzi

**ASSESSORE:** Federica del Conte

**ESPERTI ESTERNI:** Arch. Silvia Savorelli per PD, Arch. M. Gaudenzi per LN, Sig. Calistri per Cambierà, Geom. D. Bartolini per L.Ra.

**Ordine del Giorno della seduta:**

1. Approvazione verbali delle sedute precedenti;
2. DOCUMENTO di INDIRIZZI per il POC 2016/2021 e PRIMI INDIRIZZI per la VARIANTE GENERALE al PRG 2003 (PRG 2017)
3. Varie ed eventuali.

Approvato in data: **7/12/2016**

La Segretaria

Arch. R. Bendazzi

Il Presidente

Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **11.15**

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

La Commissione approva il verbale della seduta della Commissione del 21/10/2016 **all'unanimità dei presenti** con voto favorevole di: PRI, PD, ARa, Cambierà, RaCom, ASSENTI: LN, L.Ra, FI, SRa, LPigna, Alb.

**Punto 2 dell'ordine del giorno:** DOCUMENTO di INDIRIZZI per il POC 2016/2021 e PRIMI INDIRIZZI per la VARIANTE GENERALE al PRG 2003 (PRG 2017)

Prima dell'inizio della seduta vengo distribuite le slide corrispondenti della presentazione all'odg.

Il Presidente lascia la parola all'assessore per una prima presentazione relativa alle linee di indirizzo che l'amministrazione intende prendere.

**Del Conte:** oggi presentiamo il documento di indirizzo per il POC, ma abbiamo ritenuto fondamentale inserire anche i primi indirizzi di una variante più strutturata, di cui andremo ad occuparci nei prossimi mesi, con cui inizieremo un percorso importante, proprio perché vogliamo che il processo che iniziamo oggi col POC sia un processo che risponde già a quelli che saranno gli obiettivi che noi vogliamo raggiungere nella revisione della strumentazione urbanistica del Comune di Ravenna.

Il comune di Ravenna si è dotato già dal '73 di una pianificazione urbanistica continuativa, che si è succeduta nel tempo portando quella che oggi è la nostra città, una pianificazione che ancora oggi mantiene elementi importanti e che devono essere riconosciuti, caratterizzati, come la cintura verde che nasce col piano della '93 e che dimostra ancora oggi la sua grande attualità, dando alla città il confine dell'area urbana, ma anche risposta ambientale alla città stessa.

Ci sono però tanti elementi che rendono indispensabile affrontare una nuova pianificazione che dia una risposta alle esigenze di oggi, di una società che è fortemente cambiata, che è stata attraversata da una crisi che ancora ad oggi continua a perdurare. Quindi il piano del 2003 oggi necessita di un grande cambiamento, soprattutto con l'ottica di una visione diversa, basata su due concetti fondamentali; il diritto alla città e la città come bene comune. Due esigenze molto importanti, molto forti, da portare avanti: il benessere sociale della nostra comunità, che però deve essere parallelo al progresso economico del nostro territorio, abbiamo tante peculiarità che contraddistinguono Ravenna, dal porto, alle attività produttive, alle attività agricole, ma anche tutte le risorse naturalistico-ambientali, lo sviluppo dei lidi dal punto di vista turistico. Ravenna come città d'arte, ma anche Ravenna come città dove vivere e quindi dove la comunità deve trovare una risposta a tutti i propri servizi. Dobbiamo puntare a uno strumento (sarà una grande sfida) che dovrà sapere rispondere a queste esigenze, ma che dovrà essere adattabile flessibile, questa sarà la sfida cui saremo chiamati nei prossimi anni.

Oggi in questo documento abbiamo voluto inserire quelli che sono i primi indirizzi, le prime linee guida, che anche la legge urbanistica regionale, da poco uscita, già ci fornisce e che riteniamo di abbracciare.

Tra questi (la parte tecnica darà una spiegazione più precisa di tutti quelli che sono gli aspetti e le procedure a cui andremo incontro):

- la riqualificazione urbana;
- la riqualificazione ambientale;
- la riqualificazione del sistema del verde e del sistema dei servizi;
- la ricerca di un'identità urbana dei centri;
- l'attivazione di progetti e politiche per l'abitare;
- l'integrazione del sistema produttivo e del porto,
- un arricchimento dell'offerta turistica;
- una maggiore caratterizzazione, organizzazione e gerarchizzazione dello spazio pubblico;
- il miglioramento delle reti infrastrutturali e dei collegamenti;

Il tutto cercando di tradurre questi elementi anche in una burocrazia il più semplificata possibile, un piano che possa essere operativo e facilmente applicabile.

Il Presidente passa la parola alla Dott. Bissi per l'illustrazione tecnica relativa all'odg.

**Bissi** illustra il documento di indirizzi attraverso la proiezione di slide di sintesi del documento e della nuova Legge regionale in materia di urbanistica, come allegati al presente verbale.

**Ore 11:25** entrano i commissari: Rambelli, Gardin, Alberghini

**ore 11:30** entra il commissario Ancisi

**Ore 11:54** entra il commissario Ancarani

Il Presidente, sentita l'illustrazione degli uffici, apre il dibattito e lascia la parola ai commissari.

**Calistri:** in questo momento redigere piano urbanistico in Emilia Romagna non è impresa facile!

La situazione è abbastanza intricata tra il disegno di legge statale, la bozza di legge regionale (che ci ha spiegato molto bene adesso la dottoressa)

Il fatto che il Comune di Ravenna non aspetti l'evolvere delle leggi, ma proceda a pianificare, a mio parere è positivo, la scelta giusta per dare una continuità alla pianificazione. C'è un rischio in questi casi in cui le leggi sovraordinate sono lì quasi definitive pronte ad entrare in vigore, il rischio è che i Comuni anticipino le normative in arrivo al fine di sfruttare il territorio con le vecchie regole, prima che diventino più stringenti.

Negli indirizzi che leggo non vedo questo rischio, anzi colgo una volontà di seguire per quanto possibile le indicazioni contenute nelle nuove leggi regionali e statali e questo è un fatto molto positivo.

Entrando più nello specifico:

- Sugli indirizzi per la variante al PRG 2003: il punto che ho letto con maggiore soddisfazione è l'attenzione data alle nuove leggi urbanistiche in corso di approvazione, in più punti troviamo l'indirizzo di una drastica diminuzione consumo di suolo. Nel punto A ritroviamo parte l'art. 1 c. 2 del disegno di legge statale, nel punto B parte dell'art. 5 c. 2 della legge regionale non ancora approvata e questo mi pare già un segnale forte di attenzione alle nuove normative.

Molto bene la priorità riposta al riuso e alla rigenerazione urbana, che secondo me è la vera sfida dei prossimi cinque anni, mi piace molto leggere che vi saranno attenti studi di monitoraggi dei bisogni insediativi e delle esigenze della collettività, che secondo me non hanno avuto l'attenzione che meritavano durante le ultime Pianificazioni Urbanistiche.

Fondamentali le strategie per la qualità urbana mediante riqualificazione e riconversione degli spazi pubblici, talmente fondamentali che si potrebbe ipotizzare anche un poc tematico ad hoc sulla materia, al riguardo il Comune di Bologna ha redatto proprio un poc tematico sul tema, un poc chiamato "Riqualificazione dei patrimoni pubblici" potrebbe essere un'idea che accelera ed aumenta l'attrattiva a questa riconversione;

- Sugli indirizzi del poc 2016. Per gli ambiti della città storica, direi bene la conferma di tutti gli ambiti soprattutto perché viene scritto che per favorire la riqualificazione potranno essere revisionati finanche ad essere ridotti. Per gli ambiti soggetti a concertazione di art. 18 è doverosa la conferma per quelli con accordi di secondo livello e PUA già presentati. La scelta forse più attesa da parte del Comune era quella riguardante gli ambiti di POC non partiti o non attuati, leggo che si riaprono le concertazioni per gli art. 18 fermi, ma solo in caso di constatato obiettivo strategico di pubblico interesse. Io credo che effettivamente alcuni ambiti abbiano avuto criticità o elementi esterni che abbiano intralciato il percorso e per i quali sia giusto riproporli. Effettivamente vi sono poc con all'interno opere strutturali strategiche e di riqualificazione di aree ambientali di cui il Comune ha bisogno.

Leggo anche che saranno stralciati comparti non attuati, mi sembra corretto, d'altra parte è quanto previsto anche dalla normativa di POC (qui vicino a Ferrara nell'ultima variazione di POC sono stati proprio stralciati 7 ambiti, quindi non è così strano togliere ambiti ad un POC).

Rimane la città di nuovo impianto, molto importante aver specificato che per un inserimento nel secondo POC gli impianti nuovi non dovranno avere criticità e inoltre dovranno sussistere idonee condizioni di sostenibilità ambientale.

Concludendo, gli indirizzi per me sono chiari e condivisibili e formano una buona premessa per formare un buon piano.

**Mingozi:** scusate, ma tra mezz'ora vado via, non è per scarso rispetto all'assessore o dei colleghi della Commissione, ma perché purtroppo non posso farne a meno.

Quando un documento porta dei primi indirizzi, per forza di cose è piuttosto ampio e si fa fatica a trovare cose che mancano, piuttosto bisognerebbe cercare di creare condizioni per rilevare le priorità.

Secondo noi le priorità sono alcune che adesso cerco di indicare:

1. la prima è senza dubbio, un po' diversamente da quello che ha detto Calistri, che qui non c'è nessuna furbizia del Comune, però la legge regionale urbanistica per l'istituzione ha un significato fondamentale, sarebbe un brutto momento il giorno in cui la pianificazione comunale fosse in contrasto con la nuova legge regionale, speriamo non avvenga mai! è per questo che diciamo non è

importante solo il fatto che il Comune si adegui ai tempi e alla proceda celermente, ma bisogna stare attenti a come uscirà la definitiva legge urbanistica regionale (che ancora non è legge, ma in corso di discussione). Quindi il primo punto è attenzione a non creare contrasti o sovrapposizioni con la legge urbanistica;

- secondo aspetto, che condividiamo più che in altre occasioni, inserire un articolo molto interessante che è l'atto di indirizzo del consiglio comunale. Io non ho capito molto bene, ma lo spiegherete, lo interpreteremo assieme, che cosa significa in senso compiuto insieme alla programmazione urbanistica e territoriale del Comune la novità costituita dall'atto di indirizzo. Io pensavo si potessero fare sempre e comunque. Ora inserirlo in normativa, cosa vuol dire? Che quando c'è un tema particolare un atto di indirizzo del consiglio comunale mi sembrerebbe doveroso. Per esempio ne cito uno in particolare, il Porto, teniamo conto che oggi il porto ha una sola possibilità di ingresso, un atto di indirizzo potrebbe essere che la progettazione territoriale urbanistica dei prossimi 3/5/7 anni si impegna creare le condizioni per realizzare una nuova via di accesso al porto. Secondo me questo potrebbe essere un atto di indirizzo del Consiglio comunale. Credo siano argomenti sui quali o è scarso l'approfondimento esaminato o realizzato e proposto, oppure è una novità che si rende necessaria data l'urgenza o date altre cose. Questa è la seconda valutazione, positivo avere inserito l'atto di indirizzo, ma forse va chiarito in che ambito lo si può esprimere.
- terza valutazione, nella verifica fatta concentrata molto sulle caratteristiche del centro storico, non dobbiamo però dimenticare (e qui i dati li avete/li abbiamo, li cito perché li conosco) che negli ultimi 12/14 anni si è invertito il processo che era stato invece dominante nei precedenti 40 anni. La ricerca di abitazione nei precedenti 40 anni verteva sulla città, negli ultimi 12/14 anni si è invertita verso il forese. Ora questo può significare due cose, (non solo San Michele Ancarani)

**Ancarani** fuori microfono sostiene che è perché costano meno le abitazioni.

**Mingozzi** prosegue:

.... no no è questa la novità, i prezzi medi del forese, ti faccio degli esempi, San Pietro in Vincoli, San Pierino, San Michele, non è vero che siano più a buon mercato per cui la migrazione sia dovuta al prezzo, è dovuto al fatto che la città ha meno appeal, forse anche meno servizi.

Qui vedo poco citate (non è una critica solo una sottolineatura) le problematiche rivolte al forese, secondo me nei prossimi vent'anni non avremo solo i tanti problemi elencati per il centro storico, ma avremo anche la necessità (una volta si diceva riequilibrio città e forese in senso diverso) di riequilibrare con più servizi le frazioni del forese. Non è un caso che 30 anni fa abbiamo fatto il piano di ristrutturazione delle scuole chiudendo molte scuole del forese e adesso siamo in condizioni di doverle o riaprirle dover realizzare nuove strutture per l'infanzia, perché hanno una popolazione probabilmente più in crescita che non nel centro storico;

- quarto punto sono due perplessità, ma le chiariremo via, via, la prima riguarda (mi lascia perplesso, va verificato in termini giuridici) il *non inserimento con conseguente non attuabilità nel periodo di validità di un poc dei comparti i cui diritti edificatori siano decaduti/ in decadenza in scadenza del Poc 2010-2015, per i quali si ritiene oggi non più strategico l'obiettivo di pubblico interesse*, stiamo attenti, perché anche nel precedente Piano Regolatore noi abbiamo cancellato possibilità edificatorie perché non erano state realizzate, scadute dopo 10 anni dall'essere stati inseriti e approvati.

Ecco, tutte le volte che si cancella una capacità edificatoria, io rimango un po' perplesso.

L'altra riguarda il recupero (non so se sia il termine giusto) degli art.18 ancora in vita, significa che dobbiamo cercare di fare uno sforzo. In tutta questa programmazione urbanistica, capacità di esame territoriale dello sviluppo del territorio (condividendo i principi generali), dobbiamo stare attenti perché siamo in un'epoca diversa da quella nella quale abbiamo programmato gli anni precedenti. Questa è un'epoca nella quale l'impresa fa fatica, non tanto per la burocrazia comunale, ma perché gli investimenti sono più rarefatti di quanto non fossero ieri! Secondo me la versione che diamo (lo dico soprattutto agli uffici perché dal punto di vista politico non ho dubbi che sia di tutto il consiglio) ci debba essere un'interpretazione ancora più flessibile e che aiuti chi vuole investire nel nostro territorio. Non sto parlando solo delle aree dismesse del ex eni o sarom, chi vuole investire e ha capacità di poterlo fare (nel rispetto delle norme urbanistiche), io penso che nelle regole ci sia la volontà di aiutare e non invece di respingere.

Il recupero degli articoli 18 (ho visto l'elenco) quelli che sono bloccati, quelli che sono ancora in vita, quelli che hanno un piccolo respiro ancora, quelli che vanno rianimati, ecco facciamo il possibile perché questi vengano diciamo .....

Infine una battuta (non me ne voglia l'arch. Proni) mi va benissimo che in questo elenco ci si auguri concorsi di progettazione, io non vorrei però finissero come quello di piazza Kennedy! perché se noi facciamo concorsi di progettazione poi non li teniamo in considerazione o li riteniamo non idonei...

Però l'apertura che noi facciamo all'attività di progettazione dei privati che presentano in comune sulla base di un concorso o di un bando, hanno dignità di essere considerati alla stessa stregua, non di grandi uffici nazionali, ma probabilmente di quello che è l'impegno che uno studio di progettazione o dei professionisti vogliono porre.

Secondo me non l'abbiamo fatto per piazza Kennedy, ma voleva essere solo una battuta ed è chiusa lì!

**Ancisi:** io cerco di ridurre queste bellissime parole alla realtà concreta ed al fatto che se sono indirizzi devono essere stringenti. Credo che per scrivere questo documento ci abbiate messo sei mesi tanto è accurato, pesato nelle virgole e negli aggettivi.

Però se volete che siano degli indirizzi del CC bisogna che si applichino completamente alla realtà senza lasciare margine eccessivo alla discrezionalità di chi li deve applicare, poi mi rendo conto di tutte le esigenze, sono un uomo di mondo, e mi rendo conto che architetti ingegneri, cooperative ecc.. tutti devono lavorare, e più si mettono limiti a come si è lavorato fino ad oggi e più scarseggia il lavoro. Qui siamo di fronte ad una situazione che ci obbliga a non continuare a pensare ancora fino al 2050 (come fatto in passato). Perché nel segno della cementificazione che per quanto infiocchettata è sempre consumo di suolo. Finché mi parlate di riuso, io sono favorevole, se invece ci girate intorno allora io ci guardo con la lente di ingrandimento. Perché se la cementificazione è un problema per questo paese, per l'Emilia Romagna lo è molto di più e per Ravenna ancora di più! il consumo del territorio oltre a mangiare le campagne (noi continuiamo a vivere di alimenti che vengono dalle campagne e dalle stalle), rende l'ambiente più fragile e aggrava il rischio di dissesto idrogeologico, non so se questo venga tenuto ben presente. Vi ricordo stando agli ultimi dati del 2012 Ravenna consuma 9.000ha/anno di territorio che è una velocità inferiore a quella (in termini assoluti e non percentuale) di una metropoli come Roma che è 33.000ha/anno, ma è molto vicina a Milano e Torino che sono quelle che seguono con 11.000ha/anno, Ferrara 6.500ha/anno, Bologna 5.000ha/anno, Forlì e Rimini non oltre 3.000ha/anno.

Quindi o si mette una drastica interruzione a questo processo e allora bisogna essere molto chiari fin da subito, altrimenti io non firmo nessun indirizzo!!! nessun indirizzo che sia da mettere in un quadro, per cui c'è tutto un movimento, leggi nazionali, regionali ecc. ecc.. che ci impone di andare coi piedi di piombo, ma noi con più piombo nell'attesa, che sia di nuovo un PRG, ho apprezzato molto la novità! non so quando lo si discuterà, ma credo che dovremmo darci un programma di riunioni ben concertato, non ci possiamo riunire così a soggetto o bloccare tutti i 52 lunedì di ogni anno sulla base di impegni che poi non sappiamo quanto concretamente si traducono mese per mese. Quindi i lunedì, ve lo dico subito, saranno impegnati, se no convoco io le riunioni i lunedì.

Il presidente **Turchetti** fuori microfono comunica che sono stati solo prenotati i lunedì delle prossime settimane fino a fine gennaio.

**Ancisi:** no, la convocazione è quella che arriva a casa con un foglio, non quello che tu vai in segreteria ad impegnare 52 lunedì, poi se ne faranno due poi uno, se no la convoco io formalmente, bisogna che ci rispettiate! ci deve essere un bel calendario programmato, perché non è che noi vi veniamo dietro a rimorchio!

Tra l'altro vorrei capire, mi sembra diverso quello illustrato oggi da quello che ho io!

**Bissi** fuori microfono spiega che quelle che vede proiettate sono slide per l'illustrazione e il documento da votare è quello che è stato trasmesso.

**Ancisi:** ok, quindi da qui capisco che la cosa più stringente è mettere in piedi un nuovo POC! Vado al sodo!

Io potrei dire non ne parliamo neanche del nuovo POC e non sarebbe nemmeno una cosa tanto fuori logica, Io mi concentro su queste pagine qua dove, le scelte strategiche sono più o meno condivisibili, ma io mi concentro solo sulle cose scritte qui che non possono essere assolutamente così generiche.

- *"PER GLI AMBITI E LE AREE DELLA CITTÀ STORICA, DELLA CITTÀ DA RIQUALIFICARE E DELLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE conferma di tutte le aree e gli ambiti, con eventuali revisioni/precisazioni/riduzioni, al fine di favorire/incentivare il riuso"* punto!!! no, dopo c'è "e la riquilificazione." Mi dite voi che indirizzo è la riquilificazione?? .... questo è consumo del territorio puro e basta. Più che il riuso io non ci vedrei tante cose, però se si voglio vedere si devono mettere in fila più che con la parola riquilificazione, perché è un concetto ad uso troppo discrezionale;
- *"ripiantificazione, previa riapertura dei tavoli di concertazione, dei comparti non attuati in vigenza del POC 2010-2015, per i quali si ritiene all'oggi di confermare la strategicità dell'obiettivo di pubblico interesse."* io li vorrei vedere uno per uno!!!! Lo ritenete voi di confermare la strategicità del pubblico interesse! io su tutti i POC che finora ho visto, la proporzione fa il pubblico interesse e il non interesse pubblico è sempre stata sbilanciata a sfavore del pubblico interesse. Era più l'interesse per chi costruiva che per il pubblico interesse del Comune. Il pubblico interesse lo devo valutare primo in relazione al consumo di territorio, poi alla valenza del pubblico interesse rispetto al consumo. Mi viene in mente la circuitazione di Porto Fuori, è da rimettere in piedi in cambio di una pista ciclabile? Questa è una patente che io non mi sento assolutamente di dare, ma non ci siamo solo noi come opposizione!

- *"non inserimento, con conseguente non attuabilità nel periodo di validità del POC, dei comparti i cui diritti edificatori siano decaduti alla scadenza del POC 2010-2015 per i quali si ritiene all'oggi NON più strategico l'obiettivo di pubblico interesse"* chi decide??? o è scritto male e ci va il punto dopo del POC 2010-2015, invece continua, quindi chi decide??? quindi se si ritiene strategico l'interesse pubblico (e torno al discorso di prima) allora il non inserimento non vale più? C'è anche NON, NON, francamente, mi pare qui ci si la volontà di dire che cambi tutto, perché non cambi niente!!!! magari non sono stati gli uffici a volere questo, però quando dai un piatto da confezionare a qualcun altro poi... oppure la mano politica forza troppo quella tecnica e succede quel che succede come ad es. piazza kenney non sarebbe successo se l'ufficio non avesse subito delle pressioni, delle frette, nelle varie progettazioni e nel seguite le procedure applicate....
- in tutto questo l'unica cosa certa è che non vengono inseriti i comparti che hanno chiesto di tornare agricoli, e ci mancherebbe!!!! se volete qui vi batto anche le mani...
- *"PER LA CITTÀ DI NUOVO IMPIANTO - conferma dei comparti che, sulla base di specifico bando, manifestano la volontà di attuazione e non presentano criticità,"* nella mia esperienza ho visto che le criticità di riffa o di raffa si rimuovono. Noi li dobbiamo vedere uno per uno!!! lo non dò ok all'indirizzo per cui voi dopo mi dite: tu hai approvato perché è negli indirizzi!!!! è un ritornello che mi sento dire da 40 anni non ostante io sia molto cauto. Presentateci le proposte concrete!!!! ....prima che si sciogliesse la scorsa consiliatura si era cercato di dare mandato agli uffici di portarsi avanti, poi ci simo fermati e si è detto fate solo gli studi ecc..
- *"...anche rispetto ai concetti di riduzione del consumo di suolo che la normativa nazionale e regionale dovesse definire durante la predisposizione del piano. Elemento di valutazione ai fini della riduzione del consumo di suolo sarà la presenza in zone...."* anche questo non l'ho capito bene, se qualche tecnico me lo spiega. Cioè si fa un bando, si concorre e si dimostra che lo si vuole veramente fare con degli impegni stringenti (credo che non sia questo il problema), che non presentano criticità (questo è più discutibile) elemento di valutazione (Bartolini seguimi) ai fini della riduzione del consumo di suolo (che bontà loro è un obiettivo) sarà la presenza in zone limitrofe ai comparti di nuova espansione di aree non edificate in comparti pregressi parzialmente attuati e/o aree libere ad intervento diretto, me lo spiegherai perché io non ci capisco!!! se questo è l'elemento di valutazione non capisco dove si voglia finire.... la sostanza è che non sono in condizione di dare un mandato che mi possa portare in direzione contraria...

Parte una polemica parzialmente fuori microfono sul fatto che Mingozzi se ne sta andando come aveva preannunciato, ed Ancisi vuole fargli sapere il grande interesse che ha nei confronti degli emendamenti che loro presenteranno, polemizzano anche sull'accesso al porto e sul fatto che lo sanno anche i bambini che ce ne vuole un altro...

**ore 12:42** esce il commissario Mingozzi.

**Ancisi:** quindi o lo rendiamo molto più chiaro e stringete o farò emendamenti che riducono gli obietti all'osso del non discrezionale!!!

**Il presidente** passando la parola al consigliere successivo chiede di restringere i tempi, in quanto ci sarà occasione di proseguire il dibattito in una prossima commissione e la discussione non si esaurirà oggi, ma proseguirà lunedì prossimo alle ore 14:45.

**Alberghini:** è evidente che il documento è molto generico e lascia spazio ad interpretazioni e questo mi lascia alquanto perplesso. Vorrei ricordare a tutti che in campagna elettorale il sindaco aveva più volte esclusi il consumo di territorio, questo lo abbiamo sentito tutti volevo semplicemente sottolinearlo e ricordarlo!

**Sutter:** vorrei fare solo alcune annotazioni sul testo. Rispetto a quanto prevede la nuova legge regionale, nazionale apprezzo i riferimenti alla limitazione del consumo di suolo e ai temi della riuso e della rigenerazione urbana, mi preoccupano tuttavia alcune cose di cui avremo modo di specificare meglio:

- pag 2 punto a) prevede la drastica riduzione del consumo di territorio mentre poi nel punto b) troviamo già i correttivi di cui bisognerebbe approfondire meglio anche il significato;
- punto e) *aumentare l'attrattività delle città mediante il potenziamento...* ecco qui, come in altri punti, parliamo sempre di città, non sarebbe opportuno fare qualche riferimento più specifico (non solo a voce) anche ai centri urbani più in generale e ai centri del nostro forese? secondo me sarebbe opportuno perché a un certo punto si cita il mare, la città, trovare un inserimento molto più esplicito ai centri abitati, a parte in alcuni interventi, non se ne parla molto.
- Si parla nel punto i) di evoluzione dei bisogni, poi se ne parla in relazione alla dinamicità del mercato, forse bisognerebbe allargare il concetto dell'evoluzione dei sistemi economici sociali

ambientali, bisogni sociali non solo dinamicità del mercato! sempre su questo tema, apprezzo l'attivazione di progetti e politiche per L'abitare sociale, es cohousing, non sarebbe male ampliare il concetto quindi parlare per esempio di maggior integrazione tra le politiche urbane e le politiche sociali, anche con l'attivazione di progetti e politiche per l'abitare, allargare un po' concetto, perché oggi parliamo di cohousing però ci potranno essere in futuro anche altre sperimentazioni d'altro tipo. Quindi lasciare un po' più di ampiezza al concetto di integrazione tra le politiche urbane e le politiche sociali, secondo me sarebbe utile!

- ultimo punto che qui non vedo, è relativo ai temi della sicurezza urbana e della progettazione urbanistica. Quando si parla di linee di indirizzo, secondo me potrebbe essere interessante anche l'adozione (qui si parla di strategie eccetera) ad esempio "*adozione di linee guida per una corretta predisposizione dei piani urbanistici e della progettazione architettonica in funzione della sicurezza urbana degli spazi pubblici e semipubblici*" perché questo è molto importante! moltissimi problemi di sicurezza urbana, in senso stretto (anche della nostra città), sono dovuti anche ad una progettazione urbanistica ed architettonica che non è stata attenta alla sicurezza! Esempio evidente che tutti conosciamo sono i giardini Speyer, se non avessimo questa tipologia di porticato probabilmente ci saremmo posti altre tipologie di problemi rispetto al tema della sicurezza urbana. Quindi il tema spazi pubblici e semipubblici, secondo me sono temi importanti e quindi tra le strategie e linee guida sarebbe importante fare una riflessione anche su questi temi. So che alcuni comuni hanno adottato proprio anche linee di consiglio comunale linee guida specifiche su questo tema ad es. Piacenza.

**Margotti:** anch'io vado per punti.

- Penso che sia positivo (anche coerentemente con la proposta di legge urbanistica regionale e con gli obiettivi che si pone, tra i quali ritengo molto importante la messa in sicurezza del patrimonio relativamente al rischio sismico (un argomento molto, molto attuale) e anche coerentemente col disegno di legge nazionale in itinere sul contenimento del consumo del suolo) prevedere già entro il prossimo anno un POC in fortissima riduzione rispetto alle previsioni urbanistiche. Ritengo molto, molto importante che si vada ad azzerare il consumo di territorio vergine, con le uniche eccezioni per quel che riguarda gli investimenti produttivi e turistici, mi sembra quello di cui abbiamo bisogno!
- Ritengo anche importante (come evidenziato nelle linee di indirizzo) che le nostre priorità devono essere la rigenerazione e la riqualificazione, anche con una pubblica amministrazione totalmente propensa a trovare soluzioni e non a porre ostacoli! Sulle riqualificazioni pensiamo alla Darsena, soprattutto a livello ambientale risanare il Candiano è una necessità di tutti i cittadini ed anche di Ravenna per rendere quel luogo la città del futuro. C'è un primo semaforo verde su questo, perché il bando sulle periferie (che è stato accolto positivamente) è stato annunciato recentemente dal presidente del consiglio il finanziamento dei progetti presentati, una notizia molto importante.
- un'altra sfida della rigenerazione (che ricordava anche consigliere Mingozi) è quella sulle nostre campagne in cui si trovano molti edifici e ruderi abbandonati. La ruralità, nel senso di arresto del consumo del suolo e incentivazione alla riqualificazione, è una delle priorità, fino a puntare (come dicono le linee guida) a conservare e valorizzare le risorse peculiari del nostro territorio, dal porto, alle zone di interesse turistico e naturalistico, sottolineando l'importanza della tempistica dell'adozione dell'approvazione del POC, anche ai fini produttivi e imprenditoriali, cercando di rispettare la tempistica che ci siamo dati di dicembre 2017.

Quindi in generale il carattere del documento lo ritengo molto importante, tale che l'urbanistica ritorni ad essere la politica anche in questo senso.

**ore 12:50** esce il consigliere Alberghini

**Maiolini:** io volevo sapere se per le prossime volte è possibile avere quanti e quali POC sono scaduti, avere un elenco per informarci.

**Perini:** presidente lei avrà un compito non da poco, perché come vede qualsiasi orario non va bene, qualsiasi decisione non va bene...quindi lei vada avanti per la sua strada, l'importante è che arriviamo ad una conclusione! Tra l'altro questo strumento dovrebbe essere approvato anche con l'entusiasmo di una parte della minoranza, perché è quello che chiede da anni, ricordo per esempio le battaglie di Ancarani in merito ai tempi certi e su strumenti applicativi che accorcino i tempi, sia per il privato che per il pubblico.

Questo è uno strumento estremamente importante, questa città può fare storia, gli strumenti di Rimini sono solo di pochi anni fa, questa città può vantare decenni di storia grazie anche ai suoi politici ed ai suoi tecnici che si sono succeduti in passato, questo è uno strumento valido, avremo dei tempi certi. Mi raccomando col presidente: vada avanti per la sua strada perché questo è uno strumento importante.

**Turchetti:** ne approfitto anche io per fare qualche osservazione.

Parto da Ancisi, mi stupisco perché mi trovo abbastanza d'accordo con lui, le chiederei però almeno quel minimo sindacale di rispetto per questa presidenza, visto che comunque non ha nessuna prova del fatto che non saranno convocate le riunioni quando ci siamo detti di farlo, abbiamo prenotato la sala per le commissioni settimanali tutti i lunedì terremo sicuramente fede a questo impegno, considerando anche il calendario normale, le festività e tutto il resto, quindi stia tranquillo che su questo aspetto non avrà di che e lamentarsi!

Per il merito invece parto dal fatto che oggettivamente noi ci troviamo oggi in una situazione abbastanza nuova rispetto a tutte le altre volte in cui abbiamo approcciato progettazioni territoriali di questa portata. Nel 2003 non era ancora scoppiata la crisi (che tutti ben conosciamo) c'era una visione del mondo e delle dell'economia sicuramente molto, molto diversa e oggi invece ci troviamo, ancora purtroppo nostro malgrado, immersi in una crisi profondissima, sia di tipo economico che di tipo ambientale e anche ovviamente di carattere sociale. Non solo c'è questa crisi, ma ci siamo anche resi conto che certe politiche di sviluppo urbano, di progettazione dello sviluppo urbano, sono superate nei fatti, dai tempi, dai modi dalle richieste. Oggi credo che viviamo una rivoluzione che, come accadde nella nell'era industriale, porta le città al centro dei progetti sociali ed economici, sono dei centri importantissimi, è il luogo dove vive la stragrande maggioranza della popolazione, per cui attorno a questo assunto dobbiamo cominciare a mettere a fuoco alcune parole d'ordine che poi ci guideranno nella responsabilità di immaginare lo sviluppo urbano. Dobbiamo fare i conti con una concentrazione urbana, che è richiesta non solo dall'esigenza di non consumare solo, ma anche dalla possibilità di fare funzionare meglio le città sotto tutti i punti di vista, da una forte innovazione tecnica e tecnologica che è altrettanto necessaria per aumentare il benessere, da masse di popolazione in movimento che cercano, giustamente, negli ambiti urbani più servizi. Bisogna, come già detto, ridefinire e ridare confini certi alle città e rispondere a una maggior domanda di servizi urbani e di sicurezza. Tutto questo va condito, va portato avanti, con una forte partecipazione e coinvolgimento della popolazione, dei cittadini, alle scelte. La città oggi deve resistere, quindi essere resiliente, deve attrarre e deve anche produrre valore, produrre economia, è forse la leva più preziosa che oggi abbiamo in mano per il progetto del nostro futuro. Quindi qui c'è la necessità di fare sicuramente presto nell'affrontare questi temi, ma soprattutto di farlo bene, perché non ci possiamo permettere passi falsi o errori. Credo che il documento che abbiamo analizzato oggi e che continueremo ad analizzare lunedì, sia condivisibilissimo in quasi tutte le sue parti, a me preme porre l'accento su alcuni aspetti in particolare sui quali vorrei che questo Comune si assumesse la responsabilità di andare un pochino oltre quello che è il dettato della nuova legge regionale, (che è assolutamente condivisibile in tutte le sue parti, ma che essendo ancora in itinere, essendo ancora emendabile, essendo ancora sui territori per la discussione, richiede ovviamente e necessariamente degli approfondimenti, delle puntualizzazioni), noi abbiamo alcune problematiche particolari come città e le dobbiamo affrontare nel giusto modo, credo che si debba partire da quello che è una conoscenza approfondita del nostro ambito e soprattutto da quello che è un vero e proprio censimento di tutte quelle criticità di quelle aree che ben conosciamo, ma che andando più nel dettaglio possono essere ulteriormente sviscerate (mi riferisco ad aree abbandonate, degradate, sottoutilizzate... ce ne sono tante, La Darsena ne è il macro esempio, ma ci sono anche tanti piccoli concreti episodi all'interno della nostra città e anche soprattutto all'interno del centro storico) che meritano attenzione, che vanno conosciuti, vanno sviscerati, è assolutamente necessario per poter affrontare quell'operazione di rammendo, non solo delle periferie, le periferie quelle storiche che ormai conosciamo, ma anche di quella periferizzazione che si è avuta nel centro storico, in questi anni c'è stato un lento progressivo fenomeno di periferizzazione del centro storico, perché ha perso funzioni, perché ha perso abitanti, ha perso alcuni aspetti che lo rendevano centro urbano e che oggi un po' ha perso. Quindi questo è necessario per quel rammendo e soprattutto per quella densificazione che può aumentare il valore urbano (e non in senso economico, parlo soprattutto in senso sociale).

Poi bisogna considerare anche quello che è l'extraterritorialità, la legge regionale lo ha capito bene, concentrando tutto in uno strumento unico, ma soprattutto cercando di raccordare tutta la pianificazione, questo è fondamentale perché il comune di Ravenna è un comune molto vasto e molto articolato, ma deve dialogare con i comuni limitrofi, con l'area vasta, con tutto il resto, non pensando di isolarsi in una progettazione esclusiva senza tener conto di quello che gli sta attorno.

Io rispetto ai temi della legge regionale, ho alcune riserve che poi vedremo, secondo me è ancora un po' carente rispetto a certi aspetti, il concetto sulla riduzione del consumo di suolo è chiaro, deve però essere sostanziato in modo più concreto (qualcuno l'ho detto anche prima di me) ci sono forse un po' troppe deroghe e troppi margini di interpretazione rispetto a che cosa si considera consumo di suolo e che cosa no lo è, che cos'è l'interesse pubblico, come viene valutato, come viene sostanziato, non devono essere interpretabili queste cose, perché sappiamo benissimo che quando sono interpretabili alla fine c'è sempre qualcuno che riesce a interpretare nel modo più conveniente. Un'altra cosa rispetto al consumo di suolo Vergine, un qualcosa che ponga l'attenzione anche su le compensazioni va assolutamente pensato. Io spero

che lo faccia la <sup>e</sup> regione, ma qualora non lo facesse è responsabilità nostra andare eventualmente a regolamentare nel nostro piano. Dove non arriva la regione dobbiamo assolutamente arrivare noi.

Concludo con due osservazioni:

- a proposito dell'osservazione della consigliera Sutter, è chiaro che l'attenzione va ampliata non solo ristretta all'ambito cittadino, ma ormai come città bisogna che ci mettiamo in testa che noi intendiamo tutto il territorio, non solo la parte urbana "intramoenia" (come si diceva una volta), ma tutto il contesto urbano, per cui è città anche la parte ambientale lo sono le nostre valli, le nostre pinete e di conseguenza dobbiamo considerare che tutta la città va pensata è strutturata in funzione completa e non isolata.
- l'arricchimento dei servizi nei centri minori è un tema assolutamente importantissimo (perché giustamente come diceva anche Mingozzi) alcuni centri si sono sviluppati, ma contemporaneamente i servizi sono stati concentrati o si sono diluiti, quindi è un tema che va affrontato assolutamente in fretta.

**ore 13:00** esce il commissario Ancarani.

**Turchetti:** L'ultima osservazione per quanto riguarda il poc. È chiaro che adesso ci troviamo in un momento di impasse, proprio perché è la nuova legge regionale deve sedimentare, la progettazione del nuovo Piano urbanistico generale deve essere fatta con scienza e coscienza, però bisogna che lo strumento operativo comunque decaduto sia applicato. Qui l'urgenza, ma qui anche la necessità, di farlo in modo concreto dando bene l'indirizzo e la direzione verso quello che sarà la nuova progettazione. Quindi bene rispetto a questi indirizzi, io invito soltanto a riflettere sulla definizione esatta di pubblico interesse per ridefinire quali sono effettivamente gli ambiti che devono essere ripresi in considerazione e soprattutto a come valutare tutti quelli che sono gli eventuali comparti di nuovo impianto sulla base di specifico bando, che devono sottostare a condizioni di sostenibilità, ma vorrei che ci fosse qualche strumento un pochino più concreto sulla valutazione di questa sostenibilità, come la misuriamo? chi la valuta? Come? con che strumenti? se abbiamo dei protocolli? possiamo applicarli? sono tutte domande da porci in fretta.

Il presidente passa ora la parola l'Assessore per le sue risposte.

**Del Conte:** lascio ai tecnici tutte le risposte tecniche. La cosa che mi preme ribadire è che in questo documento siamo consapevoli siano contenuti i primi indirizzi che sono da intendersi tali, ma vogliamo che vengano letti come dei paletti che devono essere comunque tenuti presente nella redazione di quello che sarà il nuovo POC. Non vogliamo assolutamente che si possa pensare che il nostro nuovo POC non tenga conto di quelli che sono gli obiettivi che porteremo avanti con la nuova pianificazione. Per questo motivo vogliamo fortemente che ci siano in questo documento (che è in realtà un documento operativo per attivarci col il POC) che siano presenti, perché se vogliamo che il nuovo Poc non vada ad aumentare il consumo di suolo dovrà averne una netta riduzione.

Per tranquillizzare il consigliere Ancisi, questo è solo una parte, con cui diamo il via a tutto quello che è il procedimento per partire con il POC, ma poi ritorneremo in questa sede ad analizzare ogni singolo comparto e quindi non è che approvando questo documento ci troviamo in automatico dei comparti.... noi andremo a vedere tutto il territorio insieme, per questo visto che ci viene chiesto di essere operativi, di essere veloci, di dare una risposta, chiedo anche a tutti voi una grande collaborazione, perché avremo bisogno sicuramente di organizzare CCAT settimanalmente, può darsi che ci siano momenti in cui saremo chiamati anche a più sedute, lo valuteremo... però credo che dare una buona risposta o cercare di rimanere nei tempi che ci siamo dati sia un servizio dovuto alla nostra comunità.

**Bissi:** rimanderei il chiarimento sulla domanda di Mingozzi a quando sarà presente...

Ci siamo appuntati delle note sulle richieste condivisibili tra cui gli spunti dati dalla consigliera Sutter sul tema dell'abitare per cui se siete d'accordo la prossima volta porteremo il testo con le integrazioni.

Non abbiamo difficoltà a portarvi, sempre per la prossima volta, il prospetto aggiornato con l'elenco dei PUA/ art. 18 di cui sono decaduti i diritti edificatori, quelli che invece stanno andando avanti o in corso di istruttoria.

Rispetto al tema della genericità, mi sembra che abbia già ha detto l'assessore, è ovvio che a noi le linee di indirizzo ci servono per poter partire con le modalità operative e per fare anche tutte le verifiche inerenti le criticità e le fragilità territoriali, in merito a questo volevo informarvi che siamo in corso dell'affidamento della Valsat per le verifiche di sostenibilità e a breve dovremmo ricevere gli esiti delle verifiche fatte sul sistema idrico fognario da HERA.

Rispetto all'obiettivo di pubblico interesse, fermo restando che quello che è ancora strategico come interesse pubblico non lo decide l'ufficio, ma la politica su una proposta tecnica fatta dall'ufficio che passano al vaglio finale del consiglio che decide.

**Ancisi** interrompe e fuori microfono in merito alla procedura e al ritorno in consiglio comunale dell'obiettivo di pubblico interesse

**Bissi:** quello che volevo precisare era un altro discorso, cioè, fermo restando il tema della valutazione politica di strategicità politica dell'interesse pubblico, noi intendevamo una valutazione di strategicità dell'interesse pubblico nel senso che ci possono essere degli interventi che sono stati previsti tanto tempo fa (ragionati su un PSC datato) che avevano una strategicità rispetto a quello che era previsto allora. Ci possono essere delle questioni prettamente tecniche (non sto parlando di decisioni politiche) che fanno considerare quell'intervento (vuoi perché nel frattempo la viabilità è cambiata, ecc.) non più strategico proprio perché non avrebbe più senso, neanche sotto il profilo tecnico, la sua realizzazione. Fermo restando poi le valutazioni di strategicità dell'interesse pubblico dove ci sono degli elementi di discrezionalità politica su quale ovviamente gli uffici si guardano bene dall'entrare.

In sintesi per la prossima volta vi portiamo l'elaborato dell'elenco dei PUA aggiornato ad oggi che c'è stato chiesto e lavoriamo rispetto agli spunti che sono emersi durante la seduta provvedendo ad alcune integrazioni al documento. Però, visti i tempi stretti, non riusciamo ad anticiparvelo, ma ve lo portiamo e ne discutiamo (se siete d'accordo) direttamente in Commissione.

Il presidente passa la parola per l'ultimo intervento all'esperto Bartolini.

**Bartolini:** l'alunno Ancisi è un po' impulsivo, ma aveva chiesto di avere chiarimenti e quindi... letteralmente quando Ancisi dice *per la città di nuovo impianto non capisco ecc...* mi sembra di intravedere una sorta di input che sommariamente è già arrivato (non dico agli uffici, ma sicuramente alla Giunta) e quindi viene tradotto qui in funzione del fatto di inserirlo in un layout già preordinato. Quindi in funzione della mia, purtroppo, esperienza della precedente consiliatura, credo che quando è necessario un calendario intensivo, ad effettuarlo intensivamente non c'è nessun problema, chiedo quanto più possibile preavviso e soprattutto con tutti i documenti esaminati ed esaminandi allegati all'invio, tale per cui quando uno viene qui, giustamente, riesce a non far perderne il tempo indispensabile a prenderne nota. Ho fatto la premessa di Ancisi perché per assurdo avendo così alcune piccole cose, guardando, purtroppo per me, molto fuori da questa finestra, il tema di Ancisi è importantissimo, però mentre quello che la dottoressa Sutter individuava come uno degli aspetti, secondo me è l'aspetto! cioè se noi partiamo dal volere partire lancia in resta a metter mano degli strumenti tecnici, avendo oltretutto una normativa sovraordinata ballerina, non so che indici di profittabilità abbiamo! forse è il caso di partire dal contesto tipo quello indicato dalla Sutter, capire in quale modo una volta filtrati attraverso il discorso bando manifestazione d'interesse, allora sì che torno sul versante Ancisi, a dire questi bandi che connotazione hanno? che configurazione hanno? Perché, meno male voglio dire, sembra quasi di essere in un paese anglosassone, fissato un layout allora si vanno a sviluppare e sviscerare i singoli aspetti. Su questi singoli aspetti forse è meritevole partire, anche a costo di perdere qualche settimana in più, perché, devo dire con mia delusione, mi ero prefigurato, sbagliando, che l'apparente contesto marginale capanni, mi pareva un laboratorio formidabile per testare tutte, nessuna esclusa, quelle tematiche che gioco forza a molto maggiore scala invece dovranno essere esplicitate per il piano. Il tema capanni fra diritto, privato.... per me poteva avere e, mi ha dato indicazione ahimè negativa, del tipo che l'indice di interesse è stato basso. Quindi non vorremmo arrivare ad un lavoro avanzato di POC, RUE quant'altro dove si configura ulteriormente un indice di interesse altrettanto basso che praticamente riformulerebbe un ulteriore normativa autoreferenziale con poche o scarse ricadute sul territorio come purtroppo in passato. Perché una crisi, contesto socioeconomico stravolto, esige un pensiero comunque nuovo, comunque estremamente più fresco e più adatto alle esigenze drammaticamente mutate e mutande.

---

Il Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la seduta alle ore 13:23

**La Segretaria**

R. Bendazzi

**Il Presidente**

M. Turchetti

# DOCUMENTO di INDIRIZZI PER IL POC 2016/2021 E PRIMI INDIRIZZI PER LA VARIANTE GENERALE AL PRG 2003 (PRG 2017)

## LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI RAVENNA

Il PRG 2003 è stato redatto sulla base delle innovazioni appena introdotte dalla Legge Regionale 20/2000 ed è articolato in

- Piano Strutturale Comunale - PSC (Piano delle scelte strategiche) adottato il 23 giugno 2005 e approvato il 27 febbraio 2007)
- Regolamento Urbanistico-Edilizio - RUE (Piano che regola gli interventi diretti): adottato il 3 luglio 2008 e approvato il 28 luglio 2009,
- Piano Operativo Comunale POC 2010/2015 (Piano delle trasformazioni da attuarsi tramite PUA nei 5 anni adottato il 21 giugno 2010 e approvato il 10 marzo 2011. I 5 anni di validità del POC 2010-2015 sono scaduti al 30 marzo 2016

## IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il quadro di riferimento sta pertanto **profondamente mutando**

- La **legge urbanistica regionale** (LR 20/2000 e smi) è in fase di revisione sostanziale
- Sono in itinere un **Disegno di Legge nazionale** sul "Contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato" ed il Decreto sul **Regolamento Urbanistico Unico** a livello nazionale.

La nuova legge urbanistica regionale e il Disegno di Legge nazionale, puntano su una pianificazione volta alla fortissima **riduzione del consumo di suolo** e sono orientate prevalentemente a **promuovere ed incentivare il riuso e la rigenerazione del territorio già urbanizzato**.

Il Disegno di legge regionale prevede inoltre **significative innovazioni e semplificazioni** anche sotto il **profilo dei livelli di pianificazione** che degli **strumenti attuativi**:

- **unico piano generale per ciascun livello istituzionale**: per i Comuni un unico livello denominato PUG – Piano Urbanistico Generale (sostituisce PSC-POC e RUE) che definisce le politiche e la strategia di rigenerazione urbana e riqualificazione del territorio comunale; definisce le trasformazioni edilizie ordinarie (ex RUE) indica i criteri per l'espansione urbanistica nei limiti stabiliti e per le trasformazioni rilevanti nel territorio urbanizzato (non conforma diritti),
- si attua mediante **Accordi operativi**

Prevede un **regime transitorio** (di tre anni) per adeguamento strumenti a nuova legge urbanistica: **avvio variante generale per adozione PUG**

Per approfondimenti **link**: <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/in-evidenza/nuovalurb>:

1 di 6

---

## LA NUOVA PIANIFICAZIONE

Esigenza di delineare una **nuova visione di città**, un **nuovo modello di sviluppo** basato su due concetti in particolare

- ✓ Il "**diritto alla città**" quale aspirazione collettiva di giustizia sociale e di uguaglianza rispetto a condizioni di partenza differenti e alla qualità urbanistica e ambientale data,
- ✓ la "**città bene comune**": la necessità che la città sia considerata bene di tutti e debba pertanto essere il prodotto di progettazione e costruzione comune

La nuova pianificazione, quale strumento fondamentale per **favorire e promuovere il benessere ed il progresso della comunità**, vuole essere luogo di **scelte strategiche di lungo periodo** utile a soddisfare i bisogni collettivi, nel rispetto dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, **pianificazione innovativa**

- che tenga in considerazione e **coniughi in modo equilibrato e durevole le esigenze di sviluppo con le politiche di tutela del territorio e del paesaggio**, il recupero dell'edificato, la qualità edilizia, la riqualificazione energetica e la massima efficienza dei sistemi di consumo delle risorse naturali, la sicurezza in tutte le sue accezioni, la sostenibilità ambientale e sociale
- che punti a **conservare e valorizzare le risorse peculiari e uniche del territorio** (dal Porto, alle zone di interesse turistico, fino alle aree di interesse naturalistico) quali asset strategici per lo sviluppo del territorio a **migliorare la qualità urbana del litorale, delle periferie e del forese**, nonché a garantire **maggiore attenzione al verde ed agli spazi pubblici** per promuovere una maggiore qualità della città pubblica,
- come **strumento capace di attivare investimenti pubblici e privati ed attivare in parallelo politiche di più ampio respiro**, quali la ricerca di **finanziamenti nazionali e comunitari** per attrarre risorse aggiuntive, in ragione delle decrescente disponibilità di risorse proprie degli Enti locali, nonché individuare **nuove forme di incentivazioni per favorire la riqualificazione urbana**

## LINEE DI AZIONE

- Si intende pertanto procedere ad una **Variante Generale al PRG 2003**, volta a perseguire con il nuovo PRG 2017 il modello di sviluppo ed il concetto di città sopra delineati in coerenza con i più recenti innovativi orientamenti pianificatori nazionali e regionali, che si elaborerà secondo gli indirizzi generali del presente documento, che verranno successivamente meglio declinati e precisati, anche in relazione all'evoluzione del quadro di riferimento normativo
- Rispetto la redazione della Variante Generale si ritiene opportuno e necessario **anticipare la redazione del nuovo POC 2016/2021** sulla base degli indirizzi del presente documento e in conformità al PSC vigente, in quanto si è **attualmente in pendenza dello strumento operativo andato a scadenza di legge il 30 marzo 2016**.

2 di 6

Gli indirizzi che il Piano si dà, che verranno **successivamente implementati e meglio declinati anche sulla base dell'evoluzione in corso del nuovo quadro normativo**, fanno riferimento **agli obiettivi della pianificazione regionale e provinciale attualmente vigente, nonché al nuovo quadro di riferimento legislativo e pianificatorio che si va definendo** (in primis il Disegno di Legge urbanistica regionale e il Disegno di Legge Nazionale sul contenimento del consumo di suolo)

#### INDIRIZZI E PRINCIPI DI RIFERIMENTO

Il PRG 2017 assume a fondamento delle proprie scelte progettuali i seguenti principi:

- a) **limitazione drastica del consumo di suolo** (consistente riduzione del dimensionamento del PRG 2003)
- b) **riuso/rigenerazione del patrimonio edilizio esistente** con eventuale densificazione dei tessuti esistenti, promuovendo uno sviluppo attento alle esigenze sociali, attuando politiche di tutela del suolo volte al recupero dell'edificato, alla qualità edilizia, alla riqualificazione energetica e la massima efficienza dei sistemi di consumo di energia e acqua, alla sicurezza sismica, alla sostenibilità ambientale (anche con l'impiego di materiali nuovi), alla tutela del paesaggio e la messa in sicurezza del territorio.
- c) **implementazione dei servizi** nei tessuti urbani esistenti;
- d) **promozione dell'housing sociale/edilizia sociale** e riattivazione di progetti e politiche per l'abitare sociale;
- e) **qualità urbana**, riqualificazione dei vuoti urbani (città porosa) e messa a sistema delle aree e degli spazi comuni (**città pubblica**);
- f) **insediamento di attività di agricoltura urbana** (orti urbani, didattici, condivisi);
- g) adozione di **strategie di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici** (resilienza e riduzione isola di calore) e **per la sicurezza idraulica**;
  - aumento della copertura vegetale (biomassa urbana), restituzione spazi permeabili (deasfaltare) negli spazi aperti pubblici e privati
  - gestione sostenibile delle acque pluviali urbane – riduzione del run-off (parchi, giardini e piazze della pioggia, bacini o fossati inondabili)
  - aumento di prati, terreni nudi, terre battute e pavimentazioni drenanti
  - incentivazione del verde pensile orizzontale e verticale
- h) **partecipazione, equità, collaborazione interistituzionale**;
- i) **operatività del piano**;
- l) **semplificazione delle norme e delle procedure**

3 di 6

#### IL QUADRO CONOSCITIVO

da aggiornare rendendolo elemento fondamentale per individuare i fattori che incidono negativamente e/o positivamente sul territorio, al fine di costituire la base della cassetta degli strumenti necessari a supportare il processo decisionale del Piano.

#### OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIANTE GENERALE

- **la riqualificazione urbana** attenta alla qualità, al disegno urbano e architettonico che oggi più che mai deve essere considerata prioritaria rispetto al nuovo, con particolare riferimento alla Darsena di Città, ma anche per i restanti ambiti di riqualificazione del territorio
- **la riqualificazione ambientale** per conservare e valorizzare le risorse peculiari e uniche del territorio, anche per la promozione di forme nuove di turismo, deve contemplare anche una attenta riflessione sulle ARA e AVN finalizzata al mantenimento dei grandi obiettivi ambientali che le stesse prefigurano.
- **la riqualificazione del sistema del verde e del sistema dei servizi** attraverso la revisione del Piano dei Servizi, operando per questi un'attenta analisi dei bisogni reali ed emergenti. Per il sistema del verde, con particolare riferimento alla cintura verde fissata quale limite alla espansione urbana, va ricercata una identità complessiva che lo faccia vivere e fruire in un sistema (circuito) continuo e che possa essere luogo e fulcro di attività di socializzazione, gioco, agricoltura urbana (orti, giardini)
- **la ricerca di una identità urbana dei centri** (in particolare per la costa)
- **l'attivazione di progetti e politiche per l'abitare** (es. cohousing)
- **l'integrazione del sistema produttivo e del porto**, la sua connessione e integrazione con corridoi e direttrici dell'Italia e dell'Europa
- **un arricchimento dell'offerta turistica** tesa al potenziamento della ricettività e alla pluralità delle occasioni culturali e ricreative
- **una maggiore caratterizzazione, organizzazione e gerarchizzazione dello spazio pubblico** legando i singoli spazi ad una logica di piano che li ponga come sistema
- **il miglioramento delle reti infrastrutturali e dei collegamenti** interni ed esterni nell'ottica strategica di connettere Ravenna alle reti nazionali ed internazionali.

#### LA METODOLOGIA

La variante generale sarà redatta attraverso un **percorso di ampio confronto e partecipazione dei cittadini**, della **società civile**, delle **rappresentanze imprenditoriali** e del **mondo economico**, anche con gruppi tematici di approfondimento, secondo una metodologia che verrà declinata in fase di implementazione dei presenti indirizzi anche in base dell'evoluzione in corso del nuovo quadro normativo.

Il POC 2016/2021 verrà redatto in conformità col PSC vigente, tenendo a riferimento le linee generali più sopra delineate e sulla base degli indirizzi che seguono, fermo restando eventuali adeguamenti alle norme urbanistiche che interverranno in fase di formazione.

**PER GLI AMBITI E LE AREE DELLA CITTÀ STORICA, DELLA CITTÀ DA RIQUALIFICARE E DELLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

- conferma di tutte le aree e gli ambiti, con eventuali revisioni/precisazioni/riduzioni, al fine di favorire/incentivare il riuso e la riqualificazione.

**PER GLI AMBITI SOGGETTI A CONCERTAZIONE (ART.18)**

- conferma dei comparti in attuazione del POC 2010-2015 (Accordi di II livello stipulati e PUA presentati);
- **riplanificazione, previa riapertura dei tavoli di concertazione**, dei comparti non attuati in vigore del POC 2010-2015, per i quali si ritiene all'oggi di **confermare la strategicità dell'obiettivo di pubblico interesse**. L'inserimento nel nuovo POC è subordinato alla stipula, prima dell'adozione dello strumento, degli Accordi di II livello con presentazione delle idonee garanzie per l'esecuzione degli impegni dei privati in coerenza con l'art. 18 c. 3 LR 20/2000 e smi;
- **non inserimento**, con conseguente non attuabilità nel periodo di validità del POC, dei comparti i cui diritti edificatori siano decaduti alla scadenza del POC 2010-2015 per i quali si ritiene all'oggi **NON più strategico l'obiettivo di pubblico interesse**

**PER LA CITTÀ DI NUOVO IMPIANTO**

- conferma dei comparti che, sulla base di specifico bando, manifestano la volontà di attuazione e non presentano criticità, anche rispetto ai concetti di riduzione del consumo di suolo che la normativa nazionale e regionale dovesse definire durante la predisposizione del piano. Elemento di valutazione ai fini della riduzione del consumo di suolo sarà la presenza in zone limitrofe ai comparti di nuova espansione di aree non edificate in comparti pregressi parzialmente attuati e/o aree libere ad intervento diretto;
- **non inserimento dei comparti per i quali, sulla base dello specifico bando, è stato richiesto di ritornare alla destinazione agricola**

Per tutti gli ambiti e le aree l'inserimento è comunque subordinato alla preventiva verifica che sussistano idonee condizioni di sostenibilità ambientale (sistema idrico-fognario, problematiche idrogeologiche, etc).

**MODALITÀ E TEMPI DI REDAZIONE**

Il Sindaco unitamente all'Assessore all'Urbanistica e all'apporto collegiale della Giunta propone gli indirizzi e gli orientamenti da porre alla base delle scelte sia del POC anticipato che della Variante generale di PRG. Il POC 2016/2021 sarà redatto per conto dell'Amministrazione Comunale dai propri uffici. La struttura preposta attiverà le forme di partecipazione e consultazione necessarie alla redazione del POC fra le quali in specifico l'attivazione di un bando pubblico perlustrativo degli interessi all'attuazione delle previsioni del PSC e la riapertura dei tavoli di concertazione degli art. 18 già inseriti nel POC 2010/2015.

Il Consiglio Comunale adotterà e approverà il POC anticipato con le modalità definite dall'art 34 della LR 20/2000 fatti salvi gli eventuali adeguamenti alle norme urbanistiche che intervengano in fase di formazione.

**Allegato: POC 2016/2021 e VARIANTE GENERALE al PRG 2003 (PRG 2017): i tempi del POC**

Tempistica	oggetto
	<b>POC2016/2021: IL PROCESSO DI ELABORAZIONE, ADOZIONE E APPROVAZIONE</b>
Settembre/Ottobre 2016	Elaborazione del "DOCUMENTO di INDIRIZZI PER il POC 2016/2021 e PRIMI INDIRIZZI PER la VARIANTE GENERALE al PRG 2003 (PRG 2017)"
Novembre 2016	Trasmissione del documento di indirizzi al fine di un suo esame e discussione in sede CCAT (*) <b>Approvazione in CC documento di indirizzi</b>
/Dicembre/ Gennaio/Febrero 2016	Elaborazione e approvazione bando manifestazioni di interesse di chi ha condizioni di attuazione in base a criteri stabiliti nell'atto di indirizzo Pubblicazione bando (fino a 31 gennaio) Affidamento incarichi VALSAT- SISMICA Tavoli di concertazione art.18 Contestualmente elaborazione POC
Marzo 2017	Ultimazione redazione POC
Aprile/Maggio 2017	CDS e acquisizione pareri (CQAP, CT) – CCAT (*) Stipula Accordi di II livello condizionata ad approvazione POC
Giugno 2017	Il Consiglio Comunale adotta il POC (*)- Pubblicazione BUR
Luglio/Agosto 2017	<b>Entro 60 gg. dalla sua adozione chiunque può presentare osservazioni</b>
Settembre/ Ottobre 2017	Trasmissione ad ARPAE – Provincia per VALSAT e parere LR 20/2000 (*) Esame osservazioni uffici
Ottobre/Novembre 2017	<b>Le osservazioni con le proposte di controdeduzione, vengono sottoposte ad esame e quindi approvazione da parte della CCAT, pareri CT e CQAP (*)</b>
Dicembre 2017	<b>Il Consiglio Comunale controdeduce eventuali riserve e alle osservazioni e approva il POC (*)</b>

(\*) In relazione a dette fasi i tempi effettivi dipendono da ordini dei lavori di Commissioni/Organi e/o da tempi relativi ad attività di altri Enti

# ...da dove partiamo?



- \* 10% utilizzo urbano di suolo (2.280 km<sup>2</sup>)
- \* 23% dispersione urbanistica  
(Insediamenti situati al di fuori di contesti urbani)
- \* Previsti 250 km<sup>2</sup> di espansione urbanistica



## DUE NUOVE CITTÀ DI BOLOGNA DA COSTRUIRE IN EMILIA-ROMAGNA

Crollo del mercato immobiliare  
- 20% valore degli edifici esistenti  
dal 2008 al 2015



Compravendite e prezzi delle abitazioni in Italia  
(dati trimestrali; indici: 2005=100)



Fonte: elaborazioni su dati OMI, Banca d'Italia, Istat e Consorzio Immo-  
bilium

(1) Valori corretti per la stagionalità e per gli effetti di calendario (2) Prezzi  
delle abitazioni deflazionati con l'indice dei prezzi al consumo.



## Gli obiettivi della nuova Legge Urbanistica

1. Ridurre le previsioni urbanistiche esistenti fuori dal territorio urbanizzato
2. Introdurre il principio del consumo di suolo a saldo zero
3. Promuovere la rigenerazione urbana e la riqualificazione degli edifici
  4. Valorizzare il territorio agricolo
  5. Sostenere chi vuol fare impresa
  6. Favorire la qualità dei progetti
7. Pianificare in modo semplice e veloce
8. Affermare il principio di legalità e trasparenza



# Consumo di suolo: diamoci un taglio!

Con la nuova legge nasce il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG)



**LIMITE DEL 3% PER LE ESPANSIONI**   
**FUORI DAL TERRITORIO URBANIZZATO**

## ALL'INTERNO DEL 3%

- NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI 
- NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI SOLO SE COLLEGATI A PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA 
- EDILIZIA RESIDENZIALE E SOCIALE (ERS)

## NON RIENTRANO NEL 3%



- OPERE PUBBLICHE E PARCHI URBANI
- AMPLIAMENTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (LOTTI DI COMPLETAMENTO)
- NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE STRATEGICO REGIONALE
- FABBRICATI IN TERRITORIO RURALE PER L'IMPRESA AGRICOLA

**Da 250 km<sup>2</sup> a 70 km<sup>2</sup> di espansione**



3

# Da subito verso il consumo di suolo a saldo zero

Approvazione  
Nuova legge  
urbanistica

2017

3 anni di tempo  
per adeguare  
i piani comunali

Con il nuovo PUG:  
**LIMITE 3%**  
**per espansione**

 Recepimento  
Direttiva UE  
**CONSUMO DI  
SUOLO A  
SALDO ZERO**

2050

Se quota di espansione **>3%**  
**PEREQUAZIONE** in  
Città Metropolitana, Area Vasta,  
Unione di Comuni 



5

# Proteggiamo il nostro patrimonio edilizio



## Sbloccare gli interventi di adeguamento sismico

- 📖 \* Interesse pubblico per avviare adeguamenti sismici

**IL 50% DEI PROPRIETARI DI UN EDIFICIO PUO' IMPORRE INTERVENTI PER LA MESSA IN SICUREZZA DEI LORO EDIFICI**



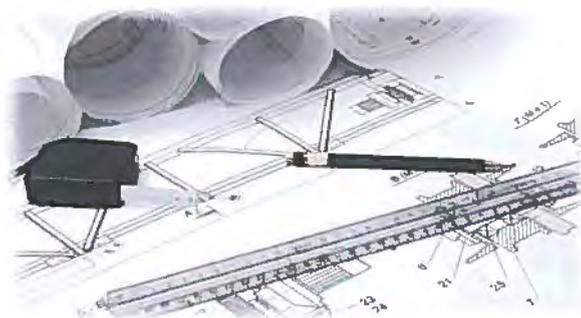
7

# Progettare la bellezza

LA NUOVA TERCE URBANISTICA

## SUPERIAMO GLI INDICI E PREMIAMO LA QUALITÀ DEL PROGETTO!

- \* Concorsi di architettura e progettazione partecipata 📖



- \* I Comuni potranno prevedere lo **scomputo dal contributo di costruzione fino al 50% dei costi sostenuti** per il concorso di architettura



10

# Pianificazione più semplice

\* Dalla pianificazione a cascata  
alla **PIANIFICAZIONE DI COMPETENZA**



\* Quadri conoscitivi predisposti da Regione,  
Città Metropolitana e Area Vasta



\* Un procedimento unico per approvare tutti i piani



# Ognuno faccia il suo mestiere

## REGIONE



\* **Definisce gli obiettivi, indirizzi e politiche** che intende perseguire per la tutela del valore paesaggistico, ambientale, infrastrutturale, culturale, sociale ed economico del territorio

\* Le sue strategie sono il **riferimento necessario** per le pianificazioni d'area vasta e settoriali

## CITTÀ METROPOLITANA



\* **PIANO DI ASSETTO CON CONTENUTI STRUTTURALI**

\* **Perequazione territoriale per espansione**

\* **Disciplina le funzioni insediative e dei servizi** (infrastrutture, reti e servizi pubblici.)

\* **Definisce la disciplina del territorio rurale**

## AREE VASTE



\* **PIANO STRATEGICO**

\* **Perequazione territoriale per espansione**

\* **Definisce gli indirizzi strategici di assetto del territorio e dell'ambiente** (infrastrutture, reti e servizi pubblici)



**OGGI**

**CON LA NUOVA LEGGE**



**COMUNE**

- \* Piano strutturale comunale (PSC)
- \* Regolamento urbanistico edilizio (RUE)
- \* Piano operativo comunale (POC)
- \* Piani urbanistici attuativi (PUA)



- \* Piano Urbanistico Generale
- \* Accordi operativi

