



COMUNE DI RAVENNA
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

SEDUTA DEL : 06/07/2017

inizio seduta ore: **11:25**

COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
M. TURCHETTI		11:00	12:53
A. ANCISI		11:00	12:53
L. MARGOTTI		11:00	12:53
G. RAMBELLI		/	/
G. MINGOZZI		11:00	12:15
D. PERINI		11:00	12:53
M. MAIOLINI		11:00	12:53
S. GARDIN		/	/
A. ANCARANI		/	/
V. VERLICCHI		/	/
M. MANZOLI		11:00	12:53
M. ALBERGHINI		/	/
M. MANTOVANI		11:00	12:53

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

PRESIDENTE: M. Turchetti

SEGRETARIA: R. Bendazzi

ASSESSORE: F. Del Conte

ESPERTI ESTERNI: Geom. D. Bartolini per lista per RA, Geom. V. Calistri per Cambierà, Arch. S. Savorelli per PD, Arch. G. Guerrieri per A.RA.

Ordine del Giorno della seduta:

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. POC 2016-2021:
 - 2.1. discussione inerente le schede 2° POC 4b – Città da Riquilificare
3. Varie ed eventuali

Approvato in data: 08/08/2017

La Segretaria
Arch. R. Bendazzi

Il Presidente
Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **11:25**

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.

Il Presidente ricorda le norme di comportamento relativamente alla nomina degli esperti. Qualora non fossero esperti nominati in via continuativa vanno comunicati alla presidenza o alla segreteria prima dell'inizio della seduta.

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

Punto 2.1 dell'ordine del giorno: discussione inerente le schede 2° POC 4b – Città da Riquilificare

Il Presidente lascia la parola all'Arch Proni per la presentazione di una scheda tipo relativa l'inquadramento dei paesi per le linee di inserimento nel II POC.

Proni: illustra un esempio relativo al documento di lavoro che riassume il lavoro svolto nel complesso per tutte le località (centro storico e località del forese comprese), per come inviato precedentemente ai commissari, spiegandone i contenuti così articolati:

- quadro conoscitivo
- analisi rischi
- analisi vincoli
- analisi proprietà
- bozza proposta

base conoscitiva servita per le scelte del II POC.

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

Turchetti chiede se il materiale è eventualmente disponibile.

Proni: tutta la documentazione è una mole notevole di materiale, se lo volete tutto dovremmo studiare un modo per farvelo avere, diversamente suggerirei se ci sono dei punti d'interesse di particolare attenzione che si volessero approfondire eventualmente i commissari potranno chiedere l'esame dei casi specifici.

Ancisi rinuncia ad avere il materiale perché è troppo cospicuo.

Il presidente chiuso questo approfondimento procede la discussione inerente le schede illustrate nelle sedute precedenti, lascia la parola ai consiglieri.

Maiolini: CS08 io chiedo come già detto, di lasciare negli usi consentiti, abitativo Co1, SPR escluso SPR8 (cinema e slot machine). L'abitativo perché c'è un progetto di legge che prevede, per gli alberghi, di poter usare 20% per uso abitativo incorporato, allora a questo punto lasciamo la possibilità subito, in modo da fare quei due appartamenti fatti bene e gestirli eventualmente per finanziare l'albergo. Preciso che non sono d'accordo però sul fare tutto uso abitativo.

Poi nelle criticità volevamo cassare "*sebbene non siano noti dati archeologici*" e "*qualora si intervenga in interrato*"

Proni: l'eliminazione della frase lo avevamo già data per assunta.

Bartolini: mi riservo di tornare ai casi singoli la volta dopo, nel frattempo chiedo se fosse possibile prendere visione del ponderoso materiale illustrato prima, per fare le necessarie puntualizzazioni. Direi tutte, non per sadismo, ma per verifica.

Proni: quel materiale vale per le scelte nuove, la città storica e da riquilificare sono derivazioni dal poc precedente o dal psc.

Bartolini: ho chiesto l'altra volta se si possono avere i materiali di background, sta volta mi dite che comprensibilissimamente non si possono vedere, io prendo atto della risposta, allora vado a monte, per esempio la legge 380 (modificata sostanziosamente la settimana scorsa nelle destinazioni d'uso) mi domando come possa essere operativa localmente, se l'ente locale non dico non prende in esame a vastissimo raggio (non puntualmente) le destinazioni d'uso incapsulate una dentro l'altra sarà un problema, e operativamente non so come si possa andare a focalizzare i casi quando è una casistica generalizzata!

Per non parlare della LR, non capisco a che pro facciamo il pelo e il contropelo al caso singolo, quando la LR rischia di spazarli via in men che non si dica. Mi domando se questo macro concetto è già stato valutato nella vostra operatività? Poi sui casi singoli ci possiamo guardare finché vogliamo.

La crisi che imperversa da lustri, Ex Amga, doveva esserci una manifestazione di interesse dall'esterno, che oltre risultare ai documenti di background fa capo su tutto, perché è inutile disciplinare, fare, regolamentare, quando non è vocata alla soluzione di un problema o di un attuazione. Ci sono dozzine di casi, ma mi sfugge la ratio, la logica di mercato che gestisce tutto questo. Mi esprimerò poi puntualmente su qualcuno dei casi illustrati dopo la visione del materiale.

Del Conte: abbiamo un quadro normativo in evoluzione, ma oggi siamo chiamati comunque a fare scelte pianificatorie. Il nuovo quadro va comunque in una direzione più flessibile, non lasciando decidere tutto in capo al privato, ma prevede che sia comunque una delibera di consiglio che decide l'indirizzo e gli obiettivi da raggiungere.

Nelle schede (oggi viste nel contesto del POC, un domani nell'ambito degli accordi operativi) andiamo a delineare gli obiettivi delle aree sensibili della nostra città. Per tutte le schede si è sempre cercato di perseguire la max flessibilità degli usi inserendone anche di quelli non contemplati in passato, poi in alcuni casi ci sono state delle scelte da parte della nuova amministrazione, in particolare per l'Ex Caserma dove si è deciso di escludere gli usi abitativi per dedicare l'area ad un intervento alberghiero di una certa rilevanza oppure ad un servizio pubblico o privato a servizio pubblico, dando un indicazione netta sullo sviluppo futuro dell'area, non è che se cambiano le norme perdiamo il controllo dello sviluppo della città!

Poi c'è l'aspetto tecnico, dove a fronte del documento di indirizzi, i tecnici stanno traducendo nelle schede le scelte politiche, lasciamo ai tecnici il lavoro di approfondire le scelte, qui non dobbiamo votare il lavoro fatto a monte dagli uffici, ma questo va considerato un momento di approfondimento per la realizzazione delle schede credo che stiamo ridisegnando come si svilupperanno le aree della città.

Maiolini: COS08 in merito agli usi consentiti, il mio è appunto un discorso politico, capisco la scelta che è legittima, ma quello che io volevo dire è che se facciamo un albergo in 16.000mq (enorme) chi mi dice che poi se non si riesce a riempirlo, non chieda prima o poi un cambio d'uso verso abitativo? se noi lasciamo ora un ventaglio maggiore, possiamo valutare i vari progetti più inglobati più chiari e più definitivi.

Guerrieri: non ho capito se Maiolini nella scheda vuole anche la destinazione abitativa o no? Se nella norma nazionale è previsto che nell'ambito di una struttura ricettiva è previsto che si possa fare il 20% di residenza, il fatto che la scheda non la preveda preclude che si possa fare o il fatto che è in una norma nazionale che è sovraordinata lo rende sempre fattibile? perché se la la norma è sovraordinata allora non è nemmeno necessario inserirlo nella scheda.

Bartolini: leggo dal 65 bis modifica all'art. 3 c1 lett. c DPR380 le parole "*ne consentano destinazioni d'uso connesse compatibili*" sono sostituite dalla seguenti "*ne consentano anche il mutamento della destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale ed ai relativi piani attuativi*" quindi se non è previsto nel POC non credo che la norma possa bypassarle. Questo è solo uno dei tanti casi col produttivo ce ne sono molti altri.

Maiolini: se abbiamo una preclusione, non si riesce ad applicare la norma, poi bisogna intervenire. Se invece lasciamo già adesso l'uso integrato, non avremo il problema di un hotel che non va e deve essere riconvertito. In più quella possibilità è lasciata a coloro che fanno ricettivo per poter così reinvestire nel ricettivo stesso, non lo possono vendere e fare altro. Farlo dopo sarà solo una cosa raffazzonata. Poi valuteremo i progetti. Io capisco che però sia una scelta politica e bisogna che la faccia l'amministrazione.

Mingozi: la Caserma è l'unica scheda su cui ho qualcosa da dire. Le scelte sono due: o ci illudiamo che facendo il parco archeologico (con tutta la disamina delle parti destinate all'ex missilistica) vincolando totalmente a un'idea di valutazione e contenimento dei rischi (anche se pur parlando come se l'albergo fosse già esistente, in realtà, dobbiamo ancora trovare un imprenditore che ci metta moneta), ripeto o la strada del vincolo preservativo rigidissimo (che avrà difficoltà nell'essere realizzato) o perseguiamo un'ipotesi più varia, come diceva Maiolini, (come abbiamo discusso per anni, dove si proponeva una parte a servizi pubblici, funzioni universitarie, commerciale ed appartamenti) integrando questa proposta che combina anche con l'idea dell'albergo. Bisogna trovare un misto di funzioni con maggiore flessibilità per la scheda.

Bisogna cominciare ad utilizzare quell'area dal punto di vista produttivo e se così si vuole fare bisogna dare un incentivo ai privati per intervenire per far tornare i conti, poi ci può stare un'area di pregio e anche il parco archeologico, ma la priorità non è quella e se resta così io non la condivido, perché poi va a marcire tutto.

Bisogna evitare di concentrarci e fissarci sul parco archeologico e sul grande albergo, bisogna partire in maniera più modesta, ma almeno prendiamo in mano la caserma, altrimenti ci ritroviamo con un'area dove nessuno avrà fatto niente e la caserma sarà peggio di prima!

Calistri: sono intervenuto poco su queste schede (centro storico e riqualificazione) perché credo che siano state fatte delle scelte che condivido compreso demandare al RUE alcune cose, è ovvio che l'incisività che poteva esserci non c'è stata per i vincoli che ci derivano dalla permanenza del PSC.

Intervengo sulla scheda dell'EX Caserma appunto per la questione dell'elasticità degli usi che qui si è persa. Se ammettiamo più usi, non è obbligatorio farli tutti, se chi interviene vuole fare 12.000 mq di albergo lo può fare, perché mi corregga se sbaglio può fare anche solo uno degli usi ammessi.

Faccio notare inoltre che in base alla nuova LR non sarà più possibile fare uso abitativo fuori dai centri abitati, per questo lo lascerei dove possibile.

Se vogliamo fare il parco archeologico dobbiamo slegare l'investitore dal doverlo fare, se dividiamo l'ambito mettendo a RUE quanto già esiste e stacciamo il parco archeologico, potrebbe essere una cosa buona.

Per la scheda CS03 Ex Amga, mi si è risposto che non è una scheda dove cercare pk pubblico, vorrei dire che, secondo me in una scheda che prevede negozi, polo aggregativo, abitativo è giusto che si trovino anche pk pubblici.

Chiudo dicendo che la scheda più coraggiosa dove per la prima volta si vede una scelta in riduzione di consumo di suolo è San Pietro in Vincoli.

Perini: non sono d'accordo con Mingozzi, negli anni passati (non per colpa nostra) abbiamo distrutto beni storici di tutti! Ritengo che per la caserma Dante Alighieri la sbap detterà delle regole, però sono d'accordo sulla diversificazione, perché mi auguro che questa città implementi il turismo, perché diversamente col turismo attuale difficilmente ci sarà un imprenditore che andrà ad investire in un albergo di questo genere (o viene un arabo o un cinese, perché locali....) e rischiamo che tra 20 anni la caserma è anche peggio se non crollata. Lì bisogna stare attenti!

Ho dei dubbi sull'area Ex Amga perché lì ci sono le mura, tutte le città difendono le mura, le dobbiamo salvaguardare perché sono la storia della nostra città! Guardate lo scempio che è stato fatto vicino all'ippodromo (dove ci sono le mura dell'età di Teodorico) le case ci sono state costruite a ridosso, le mura non si vedono, col parcheggio a fianco tutti quelli che passano si portano via un pezzo di mura.

Poi nella ex caserma vigili urbani, anche quella è una zona particolare dove in passato abbiamo sbagliato a mettere i vigili del fuoco, poi quelli urbani, perché oggi nella chiesa c'è un magazzino. Capisco che un tempo non c'era questa sensibilità, ma adesso che nel 2021 andiamo a celebrare Dante, noi nella zona dove viveva la figlia andiamo a metterci degli appartamenti o dei pk....

Queste sono le schede sulle quali darò battaglia.

In ultimo c'è palazzo Rasponi che è difficile riempirlo e crearvi iniziative, tra qualche anno apriremo il museo dedicato a Byron ed al risorgimento, quindi attenzione a creare troppi spazi espositivi, perché in percentuale ne abbiamo tanti, ma poi mancano i turisti!

Mantovani: parlando dell'area della caserma è una scelta politica in cui io mi ritrovo, credo che Ravenna abbia bisogno di un suo spazio archeologico e di un albergo in centro storico, abbia bisogno usi pubblici e servizi pubblici e ritengo che non abbia bisogno di appartamenti. La mia paura è che partano gli appartamenti senza che parta il resto. Noi dobbiamo dare lo strumento affinché l'imprenditore che ci andremo a cercare, possa investire! Questa è la città che io vorrei, perché Ravenna ha bisogno di investire sul suo turismo e sul suo ricettivo! Poi il parco archeologico deve rimanere, ci sono sempre detti di recuperare quello che la nostra città ha e valorizzarlo, bene ora questo è lo strumento giusto!

Anche sulla scheda Ex Amga, credo che la linea sia la stessa, per una volta non chiediamo pk, credo che sia una scelta corretta!

Savorelli: non intervengo sulle scelte politiche che peraltro condivido, ma volevo guardare gli usi perché sembra che gli usi concessi siano solo due. Ricettivo alberghiero T1 comprende molte forme di ricettività comprese anche RTA, usi commerciali di vicinato collegati all'albergo. Il servizio pubblico e di uso pubblico comprende infinite destinazioni d'uso, anche musei. Tutto sommato viene escluso solo l'abitativo (a parte ovviamente produttivo e sale da gioco) quindi la flessibilità c'è, non ci sono limitazioni estreme come paventate.

Ancisi: insisto sul fatto che le indagini archeologiche sull'area della Caserma devono essere effettuate e anche bene e non condizionate al fatto che si scavi per gli interrati, mi riservo di agganciare questa condizione a quello che si ricava dalla carta del rischio archeologico. Noi parliamo della parte storico monumentale, in questa fase il complesso edilizio ad esse credo sia più che sufficiente per realizzare le stanze dell'albergo e anche per le attività collegate, c'è tutto lo spazio necessario affinché sia omogeneo e di classe con le finalità che vogliamo dare con una vera gestione unitaria. Poi se ci saranno delle modifiche legislative gli strumenti verranno modificati a livello generale (non caso per caso) e verranno date delle indicazioni. Mettere l'abitativo non mi suona.

Vorrei approfondire Ex Amga e Largo Chartres. Il 2015 è passato e il poc è scaduto, per cui si riparte da zero! Chi voleva fare delle cose le avrebbe dovute fare entro quei 5 anni! chi voleva fare e non ha fatto basta, ora si riparte da zero. Allora devo chiedere, se si ripropone dell'uso abitativo, di cui non c'è bisogno in centro storico, che mi si dimostri quali sono gli interessi pubblici a realizzare in queste due aree questi usi!

La cosa più grave ancora a Largo Chartres è che lì non c'è nessun bisogno di fare quella che chiamate ricucitura, lasciate respirare quell'area.

Proni: ricordo che le schede non sono art.18, dove a fronte di un dare da parte dell'amministrazione ci deve essere un rilevante interesse pubblico. Poi in generale nella pianificazione (anche non di art. 18) si cerca di avere un interesse pubblico, in centro storico l'interesse principale è avere la riqualificazione di aree degradate abbandonate (ferite aperte) come il caso di Ex Amga. Qui era stato presentato un piano di una certa qualità, ma con la crisi non sono arrivati a stipularlo. Per cui con queste piccole modifiche e l'integrazione dell'uso pubblico, in particolare nell'edificio con ciminiera si sono aggiunti usi pubblici che ne incentivino la fruizione, probabilmente riusciranno a ripresentare. Ricordiamo che l'area oggi è chiusa e in stato di abbandono e sono consentiti tutti gli usi ammessi nella città storica compreso l'abitativo.

Ancisi: con quali quantità?

Proni: nei limiti della scheda, ovvero il 20% della Superficie complessiva totale deve essere non residenziale.

Ancisi: sì, ma qui serviva quel riassunto richiesto la volta precedente, perché quando si presenta per il cc deve esserci una relazione!

Si apre una breve discussione/polemica in merito al riassunto chiesto, al fatto che quello che chiede Ancisi sia già presente nelle schede e che se ha necessità di spiegazioni tecniche ha l'esperto nominato a cui poter fare riferimento.

Del Conte chiude la discussione: abbiamo detto di cambiare la modalità di presentazione alla commissione, diversamente da prima quando vi veniva consegnato il pacchetto finito e completo, questa volta per entrare maggiormente nel dettaglio degli argomenti abbiamo deciso di inviare il materiale man mano che ce l'abbiamo pronto, quindi non abbiamo ancora tutto pronto, alcune parti sono ancora in fase di redazione. Comunque le schede che stiamo illustrando, hanno la medesima impostazione del poc precedente, avrei capito queste domande da un consigliere entrante, ma sinceramente da lei ...

Ancisi: per me non l'avete fatto, chiuso, non lo dirò più ma così perdetevi più tempo perché ci metterò più tempo io a capire, ritengo che sarebbero bastate 30 righe.

Torniamo ai 12.000mq di residenziale (il 20% di 15.000), per me sono troppi!

Proni: come ha fatto a calcolarla? nella scheda non c'è, perché la Sc max è data dalla Sc esistente (che non è indicata in quanto bisognerà fare il rilievo) più quella di progetto che deve essere inferiore a 1550, più 600mq a fronte della bonifica

Ancisi: e io dovrei capire tutto questo da solo, perché c'è scritto???

Proni: in ogni caso in una relazione non si spiegano i calcoli delle superfici delle singole schede.

Sarà con il PUA che si farà il rilievo e i conteggi.

Ancisi: noi il PUA non lo vediamo nemmeno!

Turchetti: se si tratta di una superficie esistente, il comunque non può andare a farne il rilievo, sarà la proprietà che lo farà al momento opportuno.

Ancisi: per me, 80% di abitativo rispetto al 20% non abitativo, è troppo!

Manzolini: in un momento in cui non pare esserci un'emergenza abitativa, in questa scheda prevedere fino al 80% di residenziale rispetto al 20% non residenziale, anche per me dal punto di vista politico, è troppo, non vedo questa emergenza abitativa!

Margotti: in merito all'Ex Caserma, se ho capito bene c'è la proposta di mantenere l'uso abitativo e SPR (escluso 2-8), devo dire che non siamo d'accordo sulla proposta, perché è una scelta politica dell'amministrazione e mi trovo d'accordo con Mantovani che ha spiegato i punti sui quali mi trovo d'accordo. Utilizzare l'ambito abitativo come motore economico della riqualificazione di questa area non credo sia l'obiettivo giusto. Si parla sempre di invenduto e speculazioni che si creano in questi tipi di investimenti, non credo che sia la strada da percorrere. Credo invece che l'albergo e il parco archeologico siano la strada giusta.

Sull'Ex Amga: lì si è dato come motore economico per riqualificare l'area l'ambito abitativo, si parla di 15 abitazioni (circa)

Manzolini: nel progetto presentato erano 60, sottolineo la contraddizione politica, da una parte la residenza non è il motore per ripristinare, dall'altra lo è!!

Turchetti: apprezzo che in queste sedute venga fuori la difficoltà dell'urbanistica. L'urbanistica ha vissuto varie fasi alcune delle fallimentari che ci devono insegnare qualcosa. La necessità di cambiare registro è venuta fuori prepotentemente dalla volontà di questa amministrazione (giunta, sindaco) in particolare mi riferisco alle linee programmatiche per la redazione, non solo del POC, ma anche della pianificazione futura. La necessità di non consumare più territorio, di densificare e riqualificare nel centro, è una necessità che tutti abbiamo chiara. È chiaro anche che in questa fase si fa riferimento ad uno strumento (il POC) che è necessario affrontare in tempi stretti, ma che sarà limitato nel tempo e negli effetti perché poi subentrerà la nuova legge regionale e nazionale in via di predisposizione e di conseguenza saremo chiamati a programmare strumenti diversi che supereranno questo POC. Bisogna però che lo facciamo in modo rapido

ed utile e che butti le fondamenta del nuovo PUG. Credo che densificare il centro storico sia fondamentale, andando a riqualificare le zone abbandonate degradate e sotto utilizzate, è chiaro che eventualmente si deve considerare quote anche di abitativo e non solo. Mi sorprende che da un lato si sostenga che non ci sia bisogno di abitativo e dall'altro lo si chieda anche in quelle schede dove non c'è. Non si può densificare il centro senza densificare la popolazione e i servizi, il mix è fondamentale. Quindi in quest'ottica quando ci muoviamo nella direzione di limitare certi ambiti, vocandoli a servizi, credo vada nella direzione giusta. Non sono d'accordo che sia necessario dotate di maggiori pk pubblici, perché comunque la zona ne è già fornita e ci sono gli standard pubblici previsti comunque per legge e che sono inderogabili.

Vorrei dire a Perini che gli scempi sono stati indubbiamente fatti in tutta Italia e in tutto il mondo, quando non c'erano gli strumenti per tutelare il patrimonio, ma io non accetto che si dica che siamo indietro su questo aspetto. Perché certi strumenti e certe cose le abbiamo inventate noi! Corrado Ricci ha inventato le soprintendenze in Italia e quella di Ravenna è una delle più importanti per territorio, lavoro e competenza. Abbiamo tradizioni anche dai punti di vista correlati, ambientali (Rava con le pinete costiere, Ricci Maccarini per l'introduzione di strumenti per il controllo dell'inquinamento) da questo punto di vista non abbiamo debiti verso nessuno, dobbiamo mettere a frutto le competenze, le capacità e dobbiamo puntare sulla valorizzazione degli aspetti che più ci caratterizzano. A partire dall'archeologico, anche se non possiamo rovesciare la città per tirare fuori la Ravenna romana o quant'altro, ma valorizzare si.

Poi se la legge nazionale aprirà ad ulteriori usi aggiuntivi rispetto ai previsti, ben venga, secondo me non è un limite, comunque c'è già un'ampia possibilità.

Per quanto riguarda l'aspetto relativo agli usi di Santa Teresa, l'abitativo qui non è previsto e quindi il problema non si pone.

Il presidente informa che per la prossima settimana delega la presidenza dell'unica l'unica seduta prevista per lunedì 10 luglio al vicepresidente Ancisi, in quanto lui non potrà essere presente.

Il Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la seduta alle ore **12:53**

La Segretaria

R. Bendazzi

Il Presidente

M. Turchetti