



COMUNE DI RAVENNA
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

SEDUTA DEL : 21/09/2017

inizio seduta ore: **14:55**

COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
M. TURCHETTI		14:30	17:56
A. ANCISI		15:30	17:56
L. MARGOTTI		14:45	17:56
M. DISTASO		14:35	17:10
G. MINGOZZI		14:40	16:45
D. PERINI		14:35	17:56
M. MAIOLINI		14:30	17:56
S. GARDIN		/	/
A. ANCARANI		15:10	17:40
V. VERLICCHI		/	/
M. MANZOLI		14:45	17:56
M. ALBERGHINI		/	/
M. MANTOVANI		14:30	17:56

PRESENTI PER L'UFFICIO: Arch. F. Proni, Arch. F. Magnani

PRESIDENTE: M. Turchetti

SEGRETARIA: R. Bendazzi

ASSESSORE: Federica Del Conte

ESPERTI ESTERNI: Arch. S. Savorelli per PD, Geom. V. Calistri per Cambierà, Geom. D. Bartolini per LRA, Sig. A. Marrazzo per ARA, Sig. A. Mengozzi per SRA,

Ordine del Giorno della seduta:

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. Eventuale prosecuzione degli argomenti non trattati nella seduta precedente;
3. Secondo POC
 - 3.1. Norme di Attuazione
 - 3.2. illustrazione/resoconto accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e smi inseriti
4. Varie ed eventuali

Approvato in data: 20/11/2017

La Segretaria

Arch. R. Bendazzi

Il Presidente

Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **14:55**

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

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

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

La Commissione 3 approva i verbali delle sedute della Commissione del **01/08/2017 a maggioranza dei presenti** con voto favorevole di: RaCom, PD, PRI, Ara, Cambierà, Art.1

ASTENUTI: SRa,

ASSENTI: LN, Alb, L.Ra, FI, LPigna

Punto 2 dell'ordine del giorno: prosecuzione degli argomenti non trattati nella seduta precedente: illustrazione e discussione osservazioni pervenute alla normativa di RUE (stralcio norme di RUE comparate);

Il Presidente lascia la parola all'arch. Proni per l'illustrazione di un'integrazione ad un parere relativo ad un'osservazione precedentemente illustrata.

Proni propone un'integrazione al parere dell'ufficio dell'id **2644** precedentemente votato, rispiegando in sintesi la richiesta contenuta nell'osservazione già precedentemente illustrata ed illustrando la proposta di controdeduzione degli uffici con in aggiunta la modifica proposta.

Rispetto alla proposta precedente ci si è accorti che il tessuto a fianco (a conservazione tipo morfologica autonoma che applica le norme previste dal PUA che lo ha realizzato) non prevederebbe la possibilità inserita con l'osservazione accolta nell'ambito a fianco. Per cui proponiamo di modificare la controdeduzione dell'osservazione come segue:

"... al fine della medesima elasticità degli usi nel tessuto a morfotipologia autonoma circostante si propone inoltre di integrare l'art. VIII.6.8 nel seguente modo: dopo "strumento di appartenenza approvato" aggiungere "fatto salvo quanto previsto all'art. III.1.3 e ferme restando le destinazioni d'uso ai piani terra"

Perché a scadenza del PUA è giusto che si applichi anche lì quanto già previsto per le altre aree di RUE.

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

Perini: la linea dell'amministrazione di non fare dei dormitori, secondo me, era una linea vincente, adesso cosa facciamo? ci rimangiamo la nostra linea? Se la legge dice che siamo obbligati allora siamo obbligati, ma secondo me politicamente è sbagliato. L'avevamo detto anche l'altra volta!

Noi non abbiamo i problemi delle periferie delle altre città, perché questa è stata una linea vincente, ora cosa facciamo, torniamo indietro!?!

Del Conte: noi oggi, a fronte del nuovo mercato, siamo alla ricerca di una maggiore flessibilità per questi luoghi ed evitare vincoli di usi purché compatibili con la residenza.

In questa zona (viale Newton) quello che si vuole andare ad applicare con questa proposta è quello che è già possibile nei tessuti adiacenti. È un modo per non avere edifici abbandonati, possono diventare residenza o restare uffici, secondo me oggi questo problema non c'è.

Perini: noi facciamo questa cosa per incentivare il mercato dell'edilizia, diciamo basta costruire poi...

io abito in una zona periferica/dormitorio, se i proprietari di negozi continuano a chiedere affitti come dieci anni fa, restano sfitti, si dovranno adeguare al mercato anche loro. Non possiamo andare sempre noi a salvarli!

Magnani: la normativa era figlia di un momento storico dove le destinazioni terziarie avevano una maggiore richiesta rispetto all'attuale. Infatti in questi ambiti venivano individuate delle quote per il commerciale il terziario e la residenza. Oggi la casistica che si presenta è quella di uffici in situazioni di promiscuità con alloggi ed in assenza di richiesta di utilizzo chiedono di tramutarli a residenziale. Questa richiesta non è incompatibile con gli immobili. Quello che secondo me potrebbe valere la pena salvaguardare è la destinazione commerciale dei PT, imponendone il mantenimento con una modifica normativa, anche perché nel caso specifico non c'è nemmeno l'asse di valorizzazione commerciale. Ai piani superiori invece non c'è questo problema e si può lasciare spazio alle esigenze del mercato del momento in aderenza con la flessibilità già presente nelle altre parti di territorio.

Maiolini: anche noi siamo per la programmazione del territorio per uffici, negozi ed abitazioni, ma il territorio ha una caratteristica, è molto volubile e cambia spesso! quindi è importante che l'amministrazione

si faccia carico (come in questo caso) di mutare la destinazione d'uso dove si può, senza che ci siano dei grossi traumi. Capisco quello che diceva Perini (che ci sono zone in cui queste cose si possono fare di meno) però mi sembra che l'amministrazione sia molto attenta a questo. Quegli uffici lì, secondo me, si possono cambiare ad abitazioni, io sono d'accordo.

ore 15:10 entra il commissario Ancarani

Turchetti: volevo tranquillizzare Perini, non è cambiato solo il mercato, ma è cambiata anche la sua natura, è cambiando il modo di lavorare, quindi anche per questo è calata la domanda, la gente tende ad associarsi, a creare dei nuclei più articolati, si fa coworking, spesso ci si unisce in vari formule e non c'è più necessità di spazi piccoli. Bisogna trovare soluzioni rendendo possibili altri usi per riempire questi vuoti che altrimenti resterebbero tali. Quindi condivido la scelta dell'amministrazione in questo senso, non è per fare nuova residenza è semplicemente per rendere più flessibile una destinazione d'uso che altrimenti sarebbe estremamente vincolante e che il mercato non accetta più e non richiede più.

Proni rilegge la proposta di modifica ad esito della discussione odierna:

"... al fine della medesima elasticità degli usi nel tessuto a morfotipologia autonoma circostante si propone inoltre di integrare l'art. VIII.6.8 nel seguente modo: dopo "strumento di appartenenza approvato" aggiungere "fatto salvo quanto previsto all'art. III.1.3 e ferme restando le destinazioni d'uso ai piani terra" "

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

La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti il nuovo parere proposto dall'ufficio per l'id 2644: "... al fine della medesima elasticità degli usi nel tessuto a morfotipologia autonoma circostante si propone inoltre di integrare l'art. VIII.6.8 nel seguente modo: dopo "strumento di appartenenza approvato" aggiungere "fatto salvo quanto previsto all'art. III.1.3 e ferme restando le destinazioni d'uso ai piani terra" "

con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna	x				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna				x	
Gruppo Lista per Ravenna					x
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna					x
Gruppo Ravenna in Comune	x				
Gruppo Alberghini					x
Gruppo art. 1 MDP				x	

Il presidente passa nuovamente la parola all'arch. Proni per il proseguimento dell'illustrazione delle osservazioni alla normativa rimaste in sospeso dalla volta precedente.

Proni prosegue illustrazione delle osservazioni alla normativa raggruppando ed illustrando tutte quelle inerenti le aree carburanti illustrando le richieste e la riformulazione dell'art. Art. VIII.6.18, per come inserite nel testo comparato ed allegato al verbale precedente.

Legge la nuova formulazione dell'comm. 4 dell' articolo come risulta dall'accoglimento delle varie osservazioni poi la proposta di controdeduzione delle singole osservazioni per come derivata da questa formulazione dell'articolo normativo contenuto nel testo delle norme precedentemente inviato ai commissari ed allegato al verbale del 18/09/2017:

2635 non accolta
2634, 2664, 2665, 2666, 2670 accolte
2652, 2657 accolte in parte

Magnani aggiunge una specifica: sorge un dubbio: con la norma scritta in questo modo si poteva ampliare l'impianto di distributore fuori dalla fascia di rispetto stradale, siccome però questi impianti hanno anche attività connesse accessorie e dire che questi manufatti devono stare all'interno della fascia di rispetto stradale, impone il loro allungamento lungo la strada, quando invece per funzionalità sarebbe più opportuno fossero posti sul retro, anche perché, dove queste fasce sono strette ci sarebbero lunghe quinte di manufatti accessori. Per cui si pensava di modificare l'articolo dando la possibilità di fare questi manufatti accessori anche nella parte retrostante la fascia di rispetto, fuori dalla medesima.

Del Conte: modificando questo articolo ci allineiamo ad una norma nazionale vigente che consente ai distributori ed alle attività connesse di andare a svilupparsi anche nelle zone retrostanti. (noi non le avevamo nel nostro regolamento e ci siamo resi conto che è opportuno per ottenere uno sviluppo più contenuto in lunghezza, ma più profondo)

Mingozzi: non ho capito se l'osservazione dell'Alma è stata accolta o no?

Proni: è stata accolta la richiesta subordinata.

Turchetti: visto che sono elencate le zone di vincolo dove l'installazione è vietata, vorrei capire quali siano le zone vincolate dove ora si possono fare queste attività?

Proni: buona parte delle osservazioni pervenute sostengono che la norma sovraordinata non pone limiti di zone di vincolo, perché deve essere l'ente deputato ad esprimere il parere a dire se lo possono o non lo possono fare, facendo la procedura di autorizzazione. Noi siamo stati cautelativi perché abbiamo messo l'elenco delle aree che per PTCP non è possibile installare numerose cose...

Magnani: abbiamo messo *"...non in aree soggette a vincoli monumentali e ai seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica"* onestamente non saprei quelli restano fuori, in questo modo mi sembra siano tutti ricompresi.

ore 15:30 entra il commissario Ancisi

Calistri: faccio alcune domande:

- vediamo tutte queste osservazioni e ci sembra che sia cambiato molto, poi in concreto è cambiato molto meno di quello che sembrava. Seguire le leggi sovraordinate, dove ci sono, si segue questa filosofia, ma a me sembra che con la lista dei vincoli ambientali che rimangono si vada contro a questa eventuale legge sovraordinata che permetterebbe di fare i distributori in aree di vincolo e che la norma sia come quella che già avevamo in precedenza. Quindi non abbiamo capito questo passaggio.
- l'oss id 2634 sembra più cartografica che normativa in quanto chiedono la trasformazione di una zona rurale a zona per servizi, ma non l'abbiamo vista tra le cartografiche esaminate;
- i distributori sappiamo che fanno bar ecc.. con indici (non variati con osservazioni), mi domando: se questi terreni sui quali gli si dà possibilità di ampliare sul retro faranno indice allora gli si darà di più alla fine?? o l'indice rimane dentro alla fascia? Anche questo non è chiaro.

Turchetti: con quest'osservazione si permette di impiantare attività legate ai servizi alla viabilità senza che necessariamente siano legate alla distribuzione. Spesso queste attività sono confinate nelle zone produttive (gommisti, meccanici, lavaggi), ho paura che si corra il rischio di un proliferare di queste attività lungo le strade, quando piuttosto, secondo me, sono più consone in zone produttive o artigianali. Ho paura che ci si trovi con 20 distributori e 50 attività.

Del Conte: si può fare solo se legati al distributore.

Magani: la delibera regionale 335 del 2002 aggiornata nel 2009 definisce l'impianto di distribuzione carburanti come il complesso di attività che oltre alla distribuzione di carburante ha anche una erogazione di servizi connessi con la circolazione e tra questi servizi include quelle complementari alla circolazione, includendo gommista ...ecc.. sono complementari anche all'insediamento del impianto carburante, perché se non può esserci attività di distribuzione carburante non ci può essere quella connessa, che diversamente si configura come artigianale e va collocata in ambiti opportuni.

Proni: siamo d'accordo che facendo un elenco per elencarli tutti è praticamente inutile. Alleggeriremo la norma fermandoci prima dell'elenco.

Per quanto riguarda id 2634 era un'osservazione cartografica (ne hanno fatte tre diverse per questa area tra cartografiche e normative), ma noi abbiamo deciso di risolverla in normativa in maniera generale e non puntuale. Risulta accolta.

Per quanto riguarda gli indici: quelli che si possono ampliare anche fuori fascia di rispetto ampliandosi in zona agricola (e pertanto in zona senza indice) fanno solo dei piazzali ed impianti scoperti in quanto in zona che non ha indice.

Proni Procediamo in virtù di questa modifica risultano

2635 non accolta

2634, 2664, 2665, 2666, 2670 accolte

2652, 2657 accolte in parte

chiede inoltre se la CCAT è d'accordo ad eliminare la frase *"...fermo restando che eventuali piazzali o nuove costruzioni per usi complementari di cui al c8 dell'art. 28 del D.L. n. 98/2011, servizi di lavaggio sgrassaggio, assistenza veicoli e attività artigianali di servizio ai veicoli o ampliamenti degli esistenti possono essere realizzati solo all'interno delle fasce di rispetto stradale."* e consentire ai distributori esistenti di potersi ampliare come preferiscono?

Maiolini: noi saremmo d'accordo ad espandersi dietro piuttosto che longitudinalmente, ma per quanto?

Magnani: il limite lo da l'indice consentito dalla zona di intervento che hanno. Imporre un limite come una seconda fascia di rispetto diventa difficile da definire.

Proni fa un riassunto di come, in base alla discussione l'articolo risulterebbe modificato:

4. "(...) e non in aree soggette a vincoli monumentali e ai seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica."

si elimina l'elenco e si parte da *"In tutti gli impianti esistenti non dichiarati incompatibili, ai sensi del punto 3 della DCR n. 355/2002 e s.m.i., possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme vigenti e degli indici e parametri di cui al presente articolo. ~~esclusivamente al fine di adeguare gli impianti esistenti ai requisiti richiesti da norme vigenti, gli~~ Tali interventi di ampliamento possono avvenire anche fuori fascia di rispetto stradale all'interno di componenti dello spazio rurale. ~~fermo restando che eventuali piazzali o nuove costruzioni per usi complementari di cui al c8 dell'art. 28 del D.L. n. 98/2011, servizi di lavaggio sgrassaggio, assistenza veicoli e attività artigianali di servizio ai veicoli o ampliamenti degli esistenti possono essere realizzati solo all'interno delle fasce di rispetto stradale~~*

(...)"

poi mandare a capo da *"Il servizio di lavaggio veicoli è ammesso, alle condizioni di cui sopra, anche in forma autonoma in assenza di distributore."*

Proni prosegue illustrazione dall'id **2669** inerente un'attività produttiva situata in un'asse di valorizzazione commerciale, illustra la richiesta poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni precedentemente trasmesse ai commissari come da testo delle NTA allegato al verbale del 18/09/2017.

Bartolini: nel caso concreto dove un'attività commerciale produce i prodotti che produce lì, se in un momento successivo questa condizione non dovesse essere più vera (per svariati motivi), come funzionerà? diventa irregolare? O cosa? Qui c'è l'andata, ma come sarà il ritorno?

Turchetti: Bartolini pone il problema di una attività commerciale legata a quella produttiva, ma in questo caso (se non ho capito male) si svincolano le due cose (cioè l'attività commerciale sull'asse commerciale si può fare prescindendo da quella produttiva). Esempio concreto: c'è un'azienda che produce coperchini se ha dello spazio eccedente può vendere anche altre cose non direttamente legate alla sola produzione, in quanto si trova sull'asse commerciale, ora invece succede che deve vendere coperchini per forza o fare solo produzione.

Proni: sì, ma solo se in asse commerciale.

Magnani prosegue illustrazione delle osservazioni dell'ufficio inerenti la parte edilizia seguendo il testo precedentemente invariato ai commissari ed allegato al verbale del 18/09/2017, partendo da pag 167.

Maiolini: ritorno sui distributori, in quanto forse prima non sono stato chiaro. Se per realizzare il distributore usiamo il terreno agricolo retrostante (cosa su cui non sono molto d'accordo), almeno limitiamo, perché se faccio dei piazzali che non producono indice di cubatura, finisce che posso farne a distesa senza limite.

Turchetti: questa norma è assimilabile a quella dell'art. 14 bis, per lo meno ne ha la stessa logica, in quel caso che limiti ci sono?

Proni: il limite sta nel progetto.

Del Conte: c'è una cosa da tenere presente: anche con la norma precedente era possibile realizzare i servizi alla mobilità legati al distributore, ma non se sono mai stati fatti, questo probabilmente perché ci deve essere una sostenibilità economica che è data dalla presenza del distributore. Quindi diventa un elemento vincolante. Non sono una realtà artigianale produttiva a se stante, ma sono strettamente legati alla presenza del distributore! Gli indici così bassi fanno sì di non dare la possibilità di realizzare dei capannoni..

Maiolini: io intendevo anche in presenza di distributore, dove espandendomi nel dietro faccio un piazzale enorme e ci metto le altre attività. Forse non le hanno fatte fin ora perché dovevano stare dentro la fascia di rispetto, se non sarà più così.... bisogna trovare una via di mezzo ed un limite.

Del Conte: l'obiettivo dovrebbe essere semplificare, poi per ogni caso specifico finisce sempre che andiamo a mettere dei paletti e in questi vincoli c'è sempre qualcosa che non consideriamo o che alla fine va contro questo la semplificazione.

Secondo me dobbiamo provare a cambiare un po' il nostro modo di pensare e di mettere in pratica le norme. Per esempio: c'è un vincolo sul quale ci siamo confrontati ed abbiamo detto questo deve essere un limite invalicabile, cioè no ai distributori nella cintura verde! Perché la cintura verde ha un significato importante nella pianificazione della città. E quello è un vincolo, però questo invece sì, in questo caso ci deve essere poi la sostenibilità economica.

La legge Nazionale va proprio nella direzione di permettere questo tipo di insediamento, mettere noi ulteriori vincoli in questo momento mi sembra eccessivo.

Poi che limite dovremmo mettere? di profondità? Loro comunque hanno sempre la possibilità di allargarsi sulla fascia. Di superficie complessiva? non lo?

Mingozi: io sarei per approvare quello che ci è stato illustrato. Maiolini ha ragione nel caso in cui ci sia un distributore che voglia realizzare una piattaforma quale parcheggio per automezzi, però in questo caso deve essere autorizzato diversamente è abusivo. Se non vado errato questo è l'unico caso. Io non porrei, come dice l'Assessore, altri limiti. Anche se i Pk per autoarticolati in effetti mancano e servono, ma in caso dovranno venire a chiedere l'autorizzazione. Io non vedo questo rischio.

Turchetti: Noi stiamo parlando di fasce di rispetto in modo generico, ma ovviamente le fasce di rispetto variano a seconda della categoria delle strade da un minimo di 10m a un massimo di 40m.

Il rischio è che in caso di strade parallele con l'ampliamento oltre la fascia di rispetto si finisca con arrivare ad avere un distributore con doppio affaccio. Non so se si possa pensare a un limite proporzionale alla fascia di rispetto in questione....

Non vorremmo creare degli hub di servizi

Maiolini: ho capito quello che dice Mingozi. Invece se io faccio il distributore, il bar e il piazzale grande per i camion che non faccio pagare (perché lo creo per attirare clienti e ci sta), cerchiamo però di non fare cose enormi in zone adatte e senza utilizzare tutto questo spazio agricolo, dobbiamo trovare un equilibrio in tutto questo, non so se i tecnici in fase di progetto possano dire questo sì o questo no!

Magnani: possiamo aggiungere: "*Tali interventi possono avvenire fuori fascia di rispetto stradale per una superficie pari max al 50% del insediamento dell'esistente " oppure "pari alla superficie esistente"...*

Dopo un piccolo dibattito tra i tecnici sulle possibili soluzioni **Proni** propone di prendere un po' di tempo per verificare ulteriormente l'articolo e propone di sospendere le osservazioni inerenti i distributori.

Turchetti: possiamo verificare anche se qualche comune limitrofo ha adeguato questa normativa alla ricerca di un limite? Nell'attesa sospendiamo questo gruppo di osservazioni sui distributori.

Calistri: vorrei rivedere **id 2668**, vorrei sapere se è rimasta tale e quale o se si poteva modificare in base a quanto avevamo detto nella seduta precedente, durante la quale l'assessora aveva proposto di riguardarci.

È stato proposto di non accogliere l'osservazione, ma forse va rivisto questo parere in quanto tocca un argomento interessante, perché il caso può capitare anche in altre zone.

Faccio un esempio: c'è un tessuto compromesso con residenziale e con attività ricettive vicine, entrambe sul confine e ci sono delle potenzialità edificatorie residue di questa attività ricettiva, che non possono essere sfruttate solo per il vincolo della componente di zona. Loro per sfruttare l'indice possono solo sopraelevare. Quindi chiedo se fosse possibile rivalutare a fronte di questa osservazione, la possibilità che in questi casi ricompresi esclusivamente nel comma 6 fosse possibile bypassare la componente di zona, visto che per tutti gli altri vincoli del DM del 68 potrebbe sollevare in accordo col vicino con progetto unitario.

Sarebbe sufficiente mettere alla fine di questo comma "*non valgono le distanze dei componenti di zona*" solo in questo comma qui, senza inficiare tutto il resto della filosofia della componente di zona che è sacrosanta.

Magnani: non ho capito dove trova la limitazione della componente di zona?

Calistri: questa è già una risposta, se si può già fare meglio, ma dalla risposta all'osservazione sembrava che non si potesse.

Proni: se è fattibile previo progetto unitario bisognerà che lo precisiamo anche nel parere.

Proni propone di sospendere anche questa osservazione **id 2668** per verificare questa possibilità.

Magnani: qui la domanda andava in un'altra direzione non si poneva il problema se fosse applicabile o meno il progetto unitario tra due componenti diverse "*Si chiede che la distanza prevista dal codice civile nel caso di sopraelevazione di fabbricati sul confine si applichi anche nel caso di proprietà confinanti inserite in diverse componenti del RUE*".

La distanza prevista dal Codice Civile (che non prevede distanze dal confine, ma solo tra fabbricati) è pari 3 metri tra fabbricati, successivamente il DM del 1444 del 68 parla di 10 metri tra pareti finestrate (se non fossero finestrate il discorso dei 10 metri viene meno). Quindi la domanda forse non è posta correttamente

se la volontà era quella di sapere se poteva essere utilizzato il progetto unitario anche tra due componenti diverse.

Il progetto unitario può essere fatto a prescindere dalla componente costruendo in aderenza, in ogni caso facciamo un ulteriore approfondimento per verificare la richiesta integrale dell'osservazione che qui è solo riassunta.

Calistri: anche io ho interpretato l'osservazione solo dal riassunto, ma mi pareva aver capito fosse questo il problema, se così non è, come non detto.

Magnani: se la sua richiesta è quella di sapere se con un PU posso intervenire per costruire in aderenza anche con diverse componenti di zona? da questo punto di vista ritengo non ci siano motivi ostativi, non mi pare che fosse la richiesta dell'osservazione, ma mi riservo di approfondire.

Presidente propone di sospendere anche questa osservazione **id 2668**, poi propone come modalità di voto quella di votare tutte le osservazioni salvo quelle sospese.

Mantovani: io non ho avuto il tempo di fare gli approfondimenti che mi riservavo di fare, in quanto le abbiamo viste lunedì poi abbiamo avuto commissioni tutti i giorni, quindi non sono pronta ad esprimere il mio parere su alcune di queste.

Presidente allora procederemo alla votazione solo dopo che avremo gli approfondimenti relativi alle osservazioni sospese oggi. Considero però chiusa la discussione salvo per quelle sospese.

Punto 3.2 dell'ordine del giorno: illustrazione/resoconto accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e smi inseriti.

Il Presidente lascia la parola all'Arch. Proni per l'illustrazione del resoconto inerente l'inserimento degli ex art. 18

Proni illustra in sintesi di ciò che è stato inserito nel 2 POC e quello che invece procede dal POC precedente con l'utilizzo di una slide contenente il semaforo relativo agli ex art. 18, allegata al presente verbale. (dove si vedono i nomi degli art. 18 e a fianco i colori di riferimento rispetto all'inserimento: in verde attivati col 1° POC; in blu attivabili col 2° POC; in rosso non attivabili col 2° POC)

Ancisi: lei ci sta dando in pillole una cosa già compiuta. Voi qui ci mettete davanti al fatto compiuto, di cui noi ci dovremmo ricordare tanto quello che abbiamo detto noi, tanto quello che ne dicono gli altri e capire anche le ragioni per cui sono state prese alcune decisioni. Quindi finché non ci arriva la figurina e non ci arriva il perché, caso per caso, cioè una breve sintesi delle ragioni che hanno portato alla decisione, non so quale sia lo scopo di questa seduta e non ne parliamo neanche!

Salvo la nostra possibilità di richiedere CCAT (con la firma di sette consiglieri) finché lo riterremo necessario! Io ne capisco poco da qui, quindi noi chiediamo gli elementi per ricordarci cosa si è discusso e per capire quello che si è deciso.

Lascio al presidente la decisione su come vuole procedere nella discussione.

Del Conte: tutto questo stupore un po' mi stupisce! Perché noi ci siamo già ritrovati, all'inizio di questo percorso, a rifare il punto su quello che era stato il vecchio POC e su quale fossero i punti cardine per la predisposizione del nuovo POC che sarebbe dovuto andare a recepire gli elementi importanti della nuova legge urbanistica. Facemmo già diverse riflessioni su quello che era lo stato di avanzamento degli articoli 18 e su quegli accordi che in questi cinque anni erano stati messi in campo ed avevano già attivato un iter procedurale.

Già prima che partissero i tavoli di concertazione presentammo alla CCAT le verifiche fatte dagli uffici, ed anche quelle legali relative agli impegni presi.

A fronte di quello che è emerso dalle carte e dalle strategicità confermate per i diversi ambiti in base agli accordi e alle opere, questa è la sintesi dei tavoli (eventualmente approfondibile su questo siamo sempre disponibili) che attestano quali art. 18 oggi sono nelle condizioni di proseguire ed essere inseriti nel 2 POC (per risoluzione delle criticità ed anche dove i soggetti attuatori non si sono tirati indietro chiedendo di recedere). Durante i tavoli si sono riaperte le trattative con anche le verifiche di oneri ed impegni.

Quello che l'arch. Proni cercava di dire è che abbiamo degli accordi che vengono riproposti sulla base di quanto già convenzionato e definito, invece solo per tre comparti S7, S13, S14 sono stati fatti nuovi accordi e predisposte nuove schede (che vedremo) per essere inseriti ex novo in questo 2 POC.

Va considerata anche la città di nuovo impianto, sulla quale bisogna dire che abbiamo una riduzione di consumo di superficie territoriale rispetto al precedente POC di 360 ettari, circa 40% in meno.

Rispetto alla legge urbanistica e rispetto a tutta la pianificazione presente siamo al di sotto, non solo non usiamo quel 3%, ma siamo fortemente al di sotto di un 40% rispetto alla pianificazione previgente.

Il Presidente passa la parola all'arch. Proni per proseguire l'illustrazione

Ancisi: io vorrei che caso per caso di questi qui, ci venga ricordato un po'

Presidente: lo stimo facendo, poi ci saranno anche le schede

Ancisi: lo facciamo così a voce? Noi vogliamo delle cose scritte

Bartolini: noi abbiamo avuto le schede verdi?

Proni: voi avete avute quelle individuate col pallino blu S7, S13, S14.

Proni rispiega che i verdi sono quelli attivati col 1° POC per i quali non ci sono schede nuove perché continuano a valere quelle del 1 POC convenzionate e che hanno solo gli accordi da rissottoscrivere; in blu sono quelli attivabili col 2° POC che hanno le schede nuove rimodulate leggermente che vedremo in seguito e che fanno parte del materiale che è stato inviato per l'esame di oggi.

Ancisi: io come consigliere comunale non sono tenuto a capire le schede tecniche, io come politico voglio capire il senso politico del lavoro che avete fatto e che avete messo nelle schede, ma adesso arriviamo al dunque! Voi avete fatto un lavoro immenso, ma non per il consigliere comunale che lo deve valutare!

Io ho bisogno: per ognuna di quelle che voi chiamate *scheda*, di avere mezza paginetta in cui mi si dice il percorso che ha seguito, il risultato e le motivazioni che sostengono queste scelte, distinguendo magari fra scelte obbligatorie per vincoli di legge e scelte discrezionali. Perché voglio parlare con cognizione di causa!

In merito alle cose avete detto ho già dei dubbi che vorrei manifestare, prima dell'analisi della scheda:

Il CoS9 e il CoS10 avevano ragione di esistere se condotti di fronte all'obiettivo principale (più o meno condivisibile) della circonvallazione di Porto Fuori per cui la realizzazione di un solo pezzo non avrebbe senso. A prescindere che secondo me non avrebbe senso nemmeno la circonvallazione a Porto Fuori, comunque, ammettiamo che sia utile allo scopo di sollevare Porto Fuori dalla condizione di traffico insostenibile, adesso vedo che passa gli esami solo il CoS9 (dei due il più ambientalmente disastroso), su cui non mi pareva si fosse nemmeno così vicini alla validazione del PUA, in quanto mi pareva ci fossero difficoltà di connessione alla Classicana, perché mancavano le distanze. Io vorrei una bella verifica anche di questo!

Poi se, come mi pare di avere capito, avete fatto qualche sforzo sui pallini blu non capisco perché col CoS10 non sono stati fatti sforzi che è complementare ed inscindibile dal CoS9.

Io non capisco il senso politico di questa cosa qua, poi vorrei vedere se sono state risolte tutte le criticità dell'CoS9 e vorrei capire come volete rispondere (da parte dei politici) alle questioni poste nelle centinaia di incontri locali dove i vostri predecessori rassicuravano gli abitanti che non si andasse a devastare i terreni di Porto Fuori per un'opera controproducente.

Non capisco perché il CoS10, dove l'impatto è inferiore, non abbia un pallino blu.

Quanti art. 18 c'erano a Sant'Alberto?

Proni: uno solo messo rosso.

Ancisi: non è che sui pallini rossi ci si stia lavorando per andare a fare dei mini art 18 abusando dell'obiettivo di località del RUE? Ce lo dovete dire subito, non lo voglio imparare perché qualcuno in paese organizza delle scenografie nel consiglio territoriale... se mi dite che quel discorso è chiuso, o i terreni tornano agricoli o non si inventano degli obiettivi di località che vanno nel RUE!

Se poi ci saranno delle cose buone da fare se ne riparlerà nel nuovo strumento urbanistico.

Poi le cose vengono fuori, arrivano le conferenze stampa e non so se poi la gente becca, perché la gente lo vede che a Porto Fuori non risparmiatelo terreno agricolo!!

Ci sono cose più inquadrate, su cui se si potesse tornare indietro eviteremmo di crearsi nuovi quartieri urbani con non so quanto invenduto, non c'è senso politico e non c'è giustificazione.

Io vorrei si facesse chiarezza prima di questo esame delle schede. È per questo che chiedo una sintesi politica all'assessore delle scelte politiche (in comune ci sono 4 giornalisti a tempo pieno, chiedete al sindaco se ve li presta).

Noi abbiamo lo strumento per chiedere altre commissioni, se non siamo convinti che il Consigliere Comunale (tenuto a sapere di tutto, ma non essere esperto di niente) abbia ricevuto il materiale sufficiente affinché sia in grado di votare la posizione politica avveduta.

Turchetti: l'assessore adesso risponderà, ma come abbiamo sempre sostenuto questa è una commissione che tra tutte, è la più tecnica e per fortuna abbiamo il sostegno degli esperti che in questo caso è appunto debbano lavorare molto di più, è comunque sempre molto difficile perché questa materia è in bilico tra tecnica e politica.

Del Conte: per quanto riguarda la richiesta di ulteriori schede che facciano chiarezza, è un tema che avevamo posto anche in una delle ultime commissioni con l'ingegnere Natali, ma se andiamo a guardare le schede che allegheremo al POC sono già una sintesi dei temi che regolano questi ambiti e quindi penso che non sia il caso di andare a fare un'ulteriore sintesi perché il dubbio di Natali era che se poi ci dimentichiamo di indicare un vincolo o di indicare un elemento saliente di sviluppo del progetto poi sembri che non l'abbiamo fatto presente.

Possiamo fare, come quando siamo venuti in CCAT all'inizio, che per ogni art.18 indichiamo quelli che erano gli obiettivi, ciò che il comune si porta a casa, in una sorta di sintesi politico descrittivo e demandare invece l'aspetto tecnico e le planimetrie alle schede.

nel merito di CoS9 e CoS10:

- CoS9 ha un procedimento di VIA corso per il quale dobbiamo aspettare la conclusione dell'iter. Quando si è dato il primo orientamento sul POC, la CCAT disse che CoS10 avrebbe avuto senso di andare avanti solo se proseguiva il CoS9. Il CC avrà la forza di eventualmente fermare il CoS9, solo quando avremo un parere tecnico positivo o negativo della via, casomai l'avesse positivo allora il CC potrà intervenire per fermarlo o avallare l'ier, ma noi in questa fase non possiamo non inserirli nel 2 POC, perché i loro diritti permangono fino alla chiusura dell'iter, in quanto si tratta di accordi già sottoscritti.
- CoS10, se CoS9 si fermasse non potrebbe proseguire, potrà proseguire solo in continuità con il CoS9. Al tavolo abbiamo incontrato i soggetti attuatori dell'CoS10 (due) i quali hanno manifestato interessi discordi, in più chi voleva proseguire, voleva farlo senza realizzare opere, quindi il tavolo si è concluso con la non volontà a proseguire.

Oggi con questa sintesi vi illustriamo il punto della situazione a cui siamo arrivati. È previsto nelle prossime sedute l'illustrazione di un appendice del POC (POC3a) relativa alla conseguente variante di RUE dove vengono demandati ad attuazione diretta alcuni elementi. Per quanto concerne l'art. 18 di Sant'Alberto abbiamo una soluzione da demandare a Rue, una soluzione che pone in atto gli obiettivi che ci poniamo di:

- minimizzare il consumo di suolo;
- incentivare la riqualificazione delle aree dismesse;
- la rigenerazione delle aree che sono degradate o che sono urbanisticamente superate;

quindi per Sant'Alberto dove l'art. 18 è decaduto per volontà delle parti, si è ipotizzato una soluzione che vedremo.

Ancisi: il tenere in piedi dei PUA non ancora validati pone il problema se la dilatazione dei tempi sia causa giustificata della procedura degli enti pubblici o dovuti alle proprietà. Cioè: la valutazione di impatto ambientale VIA è obbligatoria prima dell'approvazione del progetto preliminare (non so se comprenda il collegamento con lo stradone o meno) ma ho dei dubbi che se non c'è un PUA validato per questioni che si trascinano per motivi vari... vorrei che si verificasse bene! Col CoS9 eravamo distanti anni luce dalla validazione di un PUA, quindi chiederei di fare una verifica puntuale perché un conto è parlarne con l'ufficio legale, un conto è inserirlo nel POC nuovo.

Per tutti i POC che non hanno un PUA validato, io chiedo un approfondimento sulle ragioni del ritardo.

Mi pare quindi che il POC vada avanti anche se manca la validazione dell'CoS9 (e qui io sarei contrario). Comunque dei due quello più autonomo sarebbe CoS10 perché sistema una parte marginale del paese consentendo di poter riutilizzare la via Staggi (che non è Poco) per questo credo che meriti il puntino blu o un aggiustamento del POC credo che un accordo anche con una sola parte si possa trovare, per cui vi chiederei di fare questa verifica.

Se mettiamo nel POC il CoS9 e non viene validato finiscono entrambi nel cassetto, ma se il CoS9 viene validato come si fa a finire la circuitazione se il CoS10 non c'è? Vorrei capire se i due sono connessi e va avanti uno solo, vorrei capire a cosa serve!

Se ci sono conseguenze del POC che cadono in cascata nel RUE posso capire, ma se per perseguire queste finalità, vedi il caso di Sant'Alberto, si fa diventare un obiettivo di località, no, deve essere lì dentro, non si possono coinvolgere altri terreni, mi sembra una mostruosità, lo dico fin d'ora e come linea di principio!

Cioè non ci deve essere un obiettivo di località di Rue per recuperare gli obiettivi che non possono essere perseguiti nel POC niente mini art. 18-bis, lo voglio dire finora in forma impersonale su tutti i POC scaduti su cui sia necessario pensare a qualcosa che serve a perseguire gli obiettivi che diversamente non verrebbero perseguiti.

Mentre il CoS03?

Del Conte: è sospeso perché è subentrato il vincolo legato all' hub portuale.

Ancisi: quindi se e quando andremo in CC sarà ancora sospeso...

L'hab portuale è una delle tre aree sopravvissute al progettone come logistica 1, 2 ed CoS3, mentre non figura più mi pare il comparto 3....

Del Conte: i comparti della logistica fanno parte di un altro POC, fanno parte del POC LOGISTICA che è attualmente scaduto, non sono presi in considerazione da questo 2 POC.

Ancisi parla del progetto definitivo del Progettone fermo al ministero per l'approvazione che bloccherebbe il CoS3 che secondo lui sarebbe inserito nel 2 POC

Del Conte precisa che: il CoS3 non è stato inserito nel 2 POC. Col vincolo preordinato all'esproprio si trova ad essere diviso in due parti ancora non ben precisate, ed è chiaro che se oggi abbiamo un PSC che individuava come obiettivo una serie di opere importanti da realizzare e la parte ora da togliere è circa la

metà, non siamo nelle condizioni di ripianificarlo, per cui ad oggi non è possibile inserirlo nel POC. Successivamente alla luce della nuova legge dovremo approfondire le riflessioni su quell'area e capire cosa e come ci si potrà fare, ma in questo POC non ci sono le condizioni affinché possa essere inserito.

Ancisi: mi ero concentrato sulla parte che resta logistica.

Ancisi continua a fare divagazioni politiche su progetto Hab portuale e Progettone, mancante secondo lui della valutazione di impatto ambientale che secondo lui rende nullo anche il vincolo preordinato all'esproprio, ipotizzandone le possibili risoluzioni..... non essendo argomento del piano in oggetto e non essendo argomento di discussione all'odg, la divagazione non viene verbalizzata.

Turchetti: in riferimento a quanto lei ha detto inizialmente: nella storia dell'urbanistica moderna (che parte dalla L.1152 del 1942) e nella nostra solo quella più recente, sviluppatasi esclusivamente dopo la guerra e quindi in tempi repubblicani e democratici, non c'è mai stato nessun piano che non prevedesse espansioni urbanistiche non solo rispetto a quanto già costruito, ma anche rispetto alle previsioni degli anni precedenti. Quindi avere oggi un piano in riduzione rispetto al precedente piano mi sembra un bel cambio di mentalità politica! In attesa dello strumento previsto della nuova legge dove confido che si consolidi ancora di più questa cosa. Il 3% è sul previsto, non sull'esistente! Se noi siamo in riduzione sul previsto vuol dire che siamo un passo avanti.

Proni: vorrei capire in merito al sunto politico se lo vuole solo sulle tre schede blu o..

Ancisi: su tutte, anche le altre

Turchetti: sembra che l'art. 18 sia diventato il massimo strumento di pianificazione del territorio, in realtà è uno strumento collaterale e supplementare alla progettazione urbanistica. Cioè se l'art. 18 permette all'amministrazione di raggiungere i propri obiettivi con il concorso del privato, questo non vuol dire che se un obiettivo è strategico per l'amministrazione non si possa perseguirlo ugualmente, ci sono altri strumenti, tra cui anche l'esproprio... Se si reputasse fondamentale il proseguimento della viabilità contenuta nel CoS10 in quanto il CoS9 andasse avanti, il comune si doterà degli strumenti necessari per completare in modo autonomo la viabilità senza il concorso del privato!

Il Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la seduta alle ore 17:46

La Segretaria

R. Bendazzi


Il Presidente

M. Turchetti


ART. 18

- S01 – Antica Milizia - Stradone - Parco Baronio - Parco Cesarea
- S02 – Romea - Anic - Agraria
- S03 – Logistica - Romea - Bassette
- S04 – De Andre' - Viale Europa
- S05 – Ipercoop - Borgo Montone
- S06a/b – Dismano – Romea Sud – Parco Archeologico
- S07 – Dismano Ovest - Ponte Nuovo
- S08 – Sportivo – Classe
- S09 – Porto Fuori Est
- S10 – Porto Fuori Ovest
- S11 – Madonna Dell'albero
- S12 – Casal Borsetti Golf
- S13a/b – Punta Marina Ricettivo
- S14a/b – Lido Adriano Nord - Sud
- S15 – Lido Di Dante
- S16 – Lido Di Classe - Strada Usi Urbani
- S17a/b – Lido Di Savio Nord - Sud
- S18 – Sant'Alberto - Servizi al Parco - Impianti Sportivi
- S19 – Savarna - Impianti Sportivi
- S22 – S. Michele - Zona Produttiva - Viabilita'
- S23 – Fosso Ghiaia - Viabilita'
- S24 – Pilastro - Riconversione Area Produttiva
- S25 – S. Stefano/Carraie - Parco Urbano
- S26 – S. Pietro In Campiano - Zona Produttiva

Legenda

- (verde) attivati col 1° POC
- (blu) attivabili col 2° POC
- (rosso) non attivabili col 2° POC

ST art.18	
1° POC 7.800.000 mq	2° POC 5.000.000 mq
- 2.800.000mq	

Inserimento paesaggistico art.18 S12

