



**COMUNE DI RAVENNA**  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

**SEDUTA DEL : 30/10/2017**

inizio seduta ore: **15:00**

**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
<b>M. TURCHETTI</b>		14:38	17:40
<b>A. ANCISI</b>		15:20	17:40
<b>L. MARGOTTI</b>	M. Frati	14:55	17:25
<b>M. DISTASO</b>		14:35	17:35
<b>C. FRANCESCONI</b>		14:50	17:00
<b>D. PERINI</b>		14:45	17:20
<b>M. MAIOLINI</b>	M. Guerra	14:50	17:40
<b>S. GARDIN</b>		/	/
<b>A. ANCARANI</b>		15:30	17:25
<b>V. VERLICCHI</b>		/	/
<b>M. MANZOLI</b>		14:40	17:40
<b>M. ALBERGHINI</b>		/	/
<b>MARIELLA MANTOVANI</b>		/	/

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

**PRESIDENTE:** M. Turchetti

**SEGRETARIA:** R. Bendazzi

**ASSESSORE:** Federica Del Conte

**ESPERTI ESTERNI:** Arch. S. Savorelli per PD, Geom. D. Bartolini, Geom. V. Calistri per Cambierà

**Ordine del Giorno della seduta:**

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. **Secondo POC:**
  - 2.1. illustrazione e discussione dei pareri pervenuti;
3. Varie ed eventuali

**Approvato in data:** 16/04/2018

**La Segretaria**  
Arch. R. Bendazzi

**Il Presidente**  
Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **15:00**

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 3 dell'ordine del giorno: Secondo POC:** illustrazione e discussione dei pareri pervenuti;

Il Presidente lascia la parola all'assessore Del Conte e all'Arch. Proni per l'illustrazione dei pareri di CQAP e Consigli Territoriali

**Del Conte:** : dopo l'esame dei pareri proporrei di esaminare anche l'emendamento presentato dal PD.

In merito ai pareri dei CT ribadisco che sono arrivati tutti tranne quello di S. Alberto che ancora non è pervenuto anche per colpa mia, nel senso che ho comunicato al presidente che se non riusciva a convocare il consiglio in tempo utile prima dell'adozione del POC, avremmo comunque valutato quanto da loro richiesto in tempi successivi tra l'adozione e l'approvazione.

**Proni** illustra il parere della CQAP per come inviato ai commissari, evidenzia i punti che la CQAP sottolinea nel proprio parere rileggendoli ed aggiungendo le precisazioni di risposta (riportate a seguito):

punto **1)** è un obiettivo condivisibile ed auspicabile con gli obiettivi di POC, non a caso sono stati inseriti tutti i comparti della città storica e tutti i comparti della città da riqualificare, mentre è stata fatta un'attenta selezione di quelli della città di nuovo impianto;

punto **2)** riteniamo di non avere inserito eccessivi vincoli conservativi del centro storico, comunque prendiamo atto delle raccomandazioni;

punto **3)** abbiamo seguito le domande di bando ed in base alla sostenibilità di queste, sono state inserite le schede (ricordiamo che c'è un PSC che ha fatto delle scelte che noi dobbiamo rispettare);

punto **4)** l'aspetto evidenziato riguarda maggiormente i PUA, ma nell'art. 18 si è cercato di andare in contro il più possibile a questa richiesta;

punto **5)** i tre nuovi art. 18 sono stati inseriti principalmente perché le opere pubbliche contenute sono state ritenute fondamentali;

punto **6)** è stato detto per alcuni comparti previsti nel PSC che si sono ridimensionate le quantità edificatorie a favore di parchi, di aree verdi e di servizi.

punto **7 prima parte)** non si è mai chiesto in nessun comparto di anticipare l'attuazione delle previsioni pubbliche rispetto alle aree edificate, ma in molti casi si è chiesto che le realizzazioni viaggino di pari passo unitamente al primo stralcio e di non essere tenute per ultime rispetto agli stralci dell'edificato, non ci sembra di aver fatto quanto viene imputato in questo punto.

punto **7 seconda parte)** probabilmente questo esula il POC e si riferisce alla fase di esecuzione del PUA;

**Del Conte:** per inserire i comparti non sono stati fatti sconti e si sono poste le medesime condizioni di quelli già partiti affinché si avesse lo stesso trattamento.

Unico elemento tolto è stato l'anticipazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, perché ci si è accorti che le domande di rimborso erano notevoli e risultava un aggravio anche per noi doverli restituire ai comparti che non partono. Evitiamo questo passaggio e li chiediamo solo al momento dei permessi di costruire.

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

**Calistri:** il punto 7 in effetti non era chiaro, probabilmente l'interpretazione data è corretta.

il punto 5) la speranza che questo POC sia un volano per l'edilizia, mi aveva lasciato delle perplessità. Il fatto che queste aree non si configurano come mera espansione se si costruiranno subito... mi sembra strano che la CQAP sia entrata nel merito di questo complicato discorso.

**Turchetti:** condivido i primi punti della CQAP, credo che gli ultimi 2 punti siano costruiti sul tentativo di dire che se si vuole dare una mano a far partire un settore che langue, bisogna stare attenti agli extraoneri. Il 1 POC viene da un'era differente. Con gli obiettivi che ci siamo dati per questo POC non era possibile anche perché saremmo dovuti partire dal PSC per mutarne la natura.

Dove la CQAP parla di aree cedute, forse fa riferimento a parco Baronio o Antica Milizia, dove loro hanno anticipato dotazioni di servizi pubblici, ma poi non sono in grado di partire.... credo si riferisca a questo.

Correggere questa cosa qui credo sia complesso e sia da affrontare col PUG.

**Ore 15:20** entra il commissario Ancisi

**Ancisi:** a me pare che la CQAP abbia messo in evidenza alcune delle criticità che questo POC si trascina, diplomaticamente dicendo che queste riserve possano essere tenute in considerazione nel proseguo della fase attuativa, però restano.

Per il punto **1)** non capisco come in fase attuativa si possa politicamente realizzare un riequilibrio di scompensi contenuti nel POC in adozione. Qui dicono che c'è più città di nuovo impianto che da riqualificare. Alcuni suggerimenti si possono tenere in considerazione facilmente nelle schede normative.

Per il punto **2)** Per la riqualificazione del centro si obietta che bisogna essere più flessibili rispetto alla una politica troppo conservativa.

Per il punto **3)** Altro nodo è il trasporto pubblico privato. Io dubito che nell'arco di validità di questo POC si possa realizzare qualcosa di questi strumenti.

Per il punto **4)** Avendo noi un Mobility manager molto concreto e realizzativo si potrebbe anche perseguire;

Per il punto **5)** Queste condivisioni si possono basare sulla chiarezza e non dipende dagli strumenti urbanistici! La CQAP non avrebbe avuto bisogno dire queste cose se, come si dice nelle conferenze stampa, si fosse attuata una politica di contenimento/riduzione dell'espansione.

Per il punto **6)** anche qualora non si costruisca, ma si realizzino dotazioni di verde pubblico, un terreno tolto all'agricoltura è sempre un danno che deve essere compensato! Deve essere sostenibile il bilancio tra tutele del patrimonio agricolo e costi che ricadono sulla comunità, perché se ci regalano delle aree verdi costano poi in manutenzione e questi vanno conteggiati.

Per il punto **7)** in questo non ho capito molto.

**Turchetti:** per il punto 7 fanno riferimento a un contesto che non è proprio questo. Nella darsena c'erano previsti extra oneri, ma in questo caso non ci sono. Qui non si sono cambiate le condizioni rispetto al passato.

Turchetti ripete ad Ancisi quanto detto precedentemente al suo arrivo.

**Turchetti** prosegue facendo una considerazione: il nuovo PUG dovrà trovare nuovi sistemi di riqualificazione delle aree ambientali perché ARA e AVN forse non sono gli strumenti adatti a valorizzare queste aree, lo dimostra il fatto che non ne sono partite.

Avere aree agricole periurbane non vuol dire che siano un valore, lo sono per il fatto che i terreni sono permeabili, non inquinano, ecc., ma non essendo particolarmente produttivi perché spesso abbandonati incolti o in attesa di qualche sviluppo alla fine rischiano di essere un problema.

Trovare strumenti di incentivazione dell'agricoltura periurbana trovando strumenti nuovi basati su colture di tipo diverso o su integrazioni con altri sistemi economico-sociali, in modo da renderle produttive è un tema molto importante.

**Proni** prosegue illustrando i pareri dei CT leggendo i pareri trasmessi ed allegati agli atti della delibera: Centro Urbano contrario, Darsena contrario, Mare favorevole, Mezzano favorevole, Pangipane (due pareri uno generale sulle schede di nuovo impianto con voti pari fra favorevoli e contrari e uno specifico sulle schede di riqualificazione Rq04 favorevole), Ravenna sud favorevole (contiene un errore nei conteggi delle votazioni: A. Onza di Ra in Comune si è astenuto, ma non risulta nel conteggio, gli astenuti sono 6 e non 5 di conseguenza 12 favorevoli non 13 come indicato), Roncalceci contrario.

**Calistri:** approfitto del doppio incarico (esperto e vice presidente del CT di Roncalceci) per leggere la nota non allegata al parere trasmesso: *"Roncalceci è l'unico consiglio territoriale del comune di Ravenna che non ha ambiti territorio demandati al POC. Purtroppo questo è un segnale forte di una progressiva pressione del nostro territorio che evidentemente non attrae attori di nuovi comparti da riqualificare e/o edificare. Questo significa anche una mancanza di opere di interesse pubblico derivanti da concertazione con i privati come previsto dal POC. Questo fatto speriamo venga tenuto in considerazione dall'amministrazione nei momenti in cui decidere dove intervenire per opere pubbliche. Notiamo che nell'avviso di interesse pubblico per la presentazione di manifestazione di interesse per l'inserimento nel secondo POC 2016-2021, erano presenti due richieste di inserimento la prima Ragone di 0,7 ettari codice P034 e la seconda San Pietro in Trento di 1,3 ettari codice ambito P073 entrambe non approvate dall'amministrazione comunale. Su questa scelta di non inserimento il consiglio territoriale di Roncalceci nutre più di qualche perplessità. In primo luogo queste richieste erano le uniche del territorio, in secondo luogo avevano una superficie interessata ridottissima rispetto a quanto previsto dal secondo POC, ma in particolar modo in queste due richieste bocciate vediamo una piccola speranza di ripresa di vita soffocata sul nascere."*

A Roncalceci abbiamo la fortuna di avere tra i consiglieri ingegneri, agenti immobiliari e io che sono geometra, abbiamo fatto anche una commissione urbanistica prima dell'esame del voto finale, c'è stato quindi l'interesse di tutti, questo per dire che noi abbiamo avuto il tempo per dare il nostro parere, ci tenevo a dirlo.

**Proni** prosegue con l'ultimo parere del Consiglio di San Pietro in Vincoli favorevole.

**Del Conte** verifica telefonicamente che il CT di Castiglione risulta favorevole chiamando il presidente.

**Proni** prosegue illustrando gli enti chiamati alla CDS se hanno dato o meno il parere:

- PROVINCIA DI RAVENNA (si)
- ARPAE (si)
- ARPAE Sac (si)
- AUSL (si)
- Atersir (**non si è presentata e non ha inviato parere**)
- HERA s.p.a. RAVENNA (si)
- AUTORITÀ PORTUALE (**non si è presentata e non ha inviato parere**)
- CAPITANERIA DI PORTO (**non si è presentata e non ha inviato parere**)
- CONSORZIO DI BONIFICA DELLA ROMAGNA CENTRALE (si)
- CONSORZIO DI BONIFICA DELLA ROMAGNA OCCIDENTALE (si)
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA, FORLÌ-CESENA E RIMINI. (**non si è presentata e non ha inviato parere**)
- Servizio Area Romagna - AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE (**non si è presentata e non ha inviato parere**)
- Servizio Area Reno (e Po di Volano) - AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE (**non si è presentata e non ha inviato parere**)
- ENTE DI GESTIONE PER I PARCHI E LA BIODIVERSITÀ - DELTA DEL PO (si)
- CARABINIERI PER LA TUTELA DELLA BIODIVERSITÀ E PARCHI - UFFICIO TERRITORIALE DI PUNTA MARINA (si)
- MINISTERO DELLA DIFESA Task-force per la valorizzazione e dismissione degli immobili (**non ha inviato parere**)
- AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE GENERALE DELL'EMILIA ROMAGNA (si)

prosegue illustrando il parere del Consorzio di Bonifica delle Romagna Centrale pervenuto in mattinata leggendo le parti salienti e precisando che trattandosi di piano sovraordinato il rispetto dei vincoli e comunque dovuto e che valuteremo in fase di controdeduzione la possibilità di quanto richiesto di precisare.

**Del Conte** comunica le votazioni del CT di Castiglione:

18 presenti

10 favorevoli

7 contrari

1 astenuto (Ra in comune)

**Proni** prosegue illustrando i pareri non esaminati:

- **Provincia** legge i tratti essenziali e specifica che si tratta di un contributo istruttorio e non di un parere, che provvederanno a rilasciare ufficialmente a seguito della trasmissione delle osservazioni, solo in fase di procedure di VALSAT che gli è in capo quale ente competente;
- **AUSL** legge il parere e sottolinea quanto già aggiornato nel POC aggiunge che i tre pareri AUSL, ARPAE e Provincia sono allineati in merito alle richieste di integrazione della VALSAT strumento che seguirà il POC passo passo in tutte le sue fasi e che verrà integrata di quanto eventualmente mancante in fase di controdeduzione;
- **Hera** oltre al parere allega la relazione inerente il lavoro concomitante al POC in merito a gas, acqua, fognature e depurazione di tutto il Comune di Ravenna, ambito per ambito con individuati gli interventi necessari ed anche una prima stima di costi, per verificare se sono costi che il lottizzante può ragionevolmente sostenere o se siano troppo onerosi.  
A seguito di questo parere sono state integrate le schede rispetto alle criticità qui riportate.

Presidente riepiloga quelli non pervenuti già elencati sopra.

**Calistri:** notiamo dai pareri, soprattutto quelli di ARPAE e ARPAE SAC, che ci sono grosse criticità anche a rischio alluvionale, poi servitù lunghe due pagine... è come se ci dicessero che probabilmente non è il massimo costruire lì! Loro ci fanno notare solo quello per cui sono competenti. Il comune dice che si può

costruire, ma rispettando le prescrizioni degli enti ed il nodo arriverà al pettine quando questi enti diranno cosa fare.

Pareri sono fatti bene, ma vedo qualche problematica nel recepirli e pianificare in base a questi.

**Del Conte:** quell'area è di riqualificazione prevista dal PSC (sono state riconfermate tutte le aree a riqualificazione) e questa permane non ostante i vincoli, chi dovrà intervenire troverà tutto riportato nella scheda e ne sarà consapevole, non era possibile fare diversamente.

Lì era prevista la delocalizzazione del trasporto pubblico e del commerciale direzionale (a nord di Hera prima dei 3 canali).

**Calistri** è possibile fare domande non inerenti i pareri?

**Presidente:** appena chiusa l'illustrazione dei pareri passiamo all'emendamento poi magari esaminiamo altre domande.

Il presidente passa quindi all'illustrazione della proposta di emendamento presentata in CC per come rielaborata in CC stesso. (illustra quanto proiettato a video ed allegato al presente verbale)

L'emendamento è nato per superare la rigidità di una norma che prevedeva necessariamente la ricostruzione del fronte su via De Gasperi in continuità con gli edifici esistenti siccome stride con l'obbligo di dover mantenere una visuale ampia sul complesso museale del Duomo e della torre sallustra, si voleva lasciare più libertà alla progettazione per individuare soluzioni alternative, non necessariamente di chiusura, del fronte. Era stata fatta una prima versione dell'emendamento (che forse avete visto) in cui si cancellava il vincolo di ricostruzione del fronte e il mantenimento della visuale. Poi abbiamo corretto l'emendamento, non escludendo a priori la possibilità di ricostruire il fronte, purché sia assolutamente e obbligatoriamente salvaguardata la visuale sul duomo e quanto altro.

Parlare ora di soluzioni non è opportuno, anche perché potremmo trovarne 100 e nessuna corrispondere alla proposta che verrà presentata. Siccome questo è un ambito molto vincolato per diversi motivi: siamo in centro storico; siamo in prossimità di un complesso monumentale; siamo pieni di vincoli; sicuramente ci sono gli strumenti per valutare il progetto che verrà presentato. Credo che in questo modo si risolva la questione rispetto a questa rigidità e possiamo sperare in un progetto significativo

**Proni** l'edificio giallo si potrebbe considerare incongruo, avendo parti realizzate in tempi diversi, quindi forse si potrebbero individuare, anche solo alcune parti, come incongrue, con la possibilità di utilizzare le superfici.

**Turchetti:** Di per sé quell'edificio incide poco sulla visuale, perché è molto basso rispetto al piano stradale di via De Gasperi. È indubbio che è un edificio di scarso pregio, attualmente che uso ne fanno?

**Natali:** credo che abbiano degli impianti tecnologici.

**Ancisi:** eliminando l'edificio si avrebbe la visuale auspicata.

**Natali:** dipenderà comunque dal progetto dell'edificio sostitutivo.

**Calistri:** ritornando alla questione consumo di suolo, vorrei fare alcune domande in merito alla tabella dell'ultima pagina del POC8. Questa tabella secondo me è utile per capire la superficie di territorio vergine che viene occupata dal secondo POC, non è scritto a chiare lettere, secondo me bisognerebbe fare delle sommatorie di superficie territoriali per arrivare alla superficie territoriale totale consumata. Sommerei i valori gialli a quelli verdi tenendo conto che il rosso non parte:

es nuovo impianto residenziale 519.413 + 103.001 più: per la riqualificazione la stessa cosa, e così anche per gli art. 18. La sommatoria di questi 6 valori da una superficie di 728 ettari. chiedo se il ragionamento è corretto?

**Bendazzi:** a fianco alla tabella c'è la spiegazione della modalità di calcolo del terreno risparmiato. La differenza della superficie territoriale risparmiata e data dai Rossi, cioè da quello che non viene inserito, non dalla somma dei verdi e dei gialli. Questo perché ci sono stati dei cambi in merito al quadro degli ambiti attivabili e non attivabili (anche nelle singole dimensioni) e per fare un calcolo più preciso del territorio risparmiato il calcolo viene fatto in questo modo diviso per le singole tipologie di aree.

**Calistri:** ho capito cosa intendi, ma io volevo arrivare a capire da questa scheda quanta superficie territoriale viene consumata nel secondo poc.

**Proni:** in merito alla consumata allora è corretto, perché sono quelli che possono andare avanti.

**Turchetti:** Il problema è questo: se noi sommiamo i verdi e gialli abbiamo le superfici ancora disposizione del Piano. I rossi sono quelli che erano previsti nel primo POC che poi non vengono riconfermati o sono stati tolti.

**Calistri:** altra domanda è: è ricompreso il CoS3 nei 292ha dei rossi?

**Proni:** è compresa solo per la parte residenziale, perché la tabella si riferisce al solo residenziale.

**Calistri:** allora forse ci mancano dei numeri per arrivare alla superficie territoriale totale consumata da questo secondo poc. Dove posso trovare questi elementi? Secondo me non è un dato da sottovalutare.

È lo stesso dato che userà la regione Emilia Romagna per arrivare a delimitare il 3%. Mi spiego, se io voglio sapere quanto territorio consuma questo POC rispetto al territorio già urbanizzato. Chiedo se si possa avere?

**Proni:** c'è una tabella nella relazione di Valsat che riposta questi dati.

**Calistri:** si quella dell'altra volta, ma in quella tabella non c'è questo tipo di dato, perché anche lì si parla non di superficie territoriale.

**Bartolini:** Io volevo focalizzare l'attenzione sui ragionamenti e sulle metodologie con cui sono state redatte queste tabelle:

- 1) le computazioni, i loro raggruppamenti, eccetera sono pedissequamente prese dalla definizione della legge urbanistica regionale? No perché non è approvata!
- 2) Auspico quindi (la forma la decideranno i consiglieri) che venga formalizzato sto discorso, non certo la mia domanda di adesso, ma il proseguo immediato! perché tutta l'impostazione all'origine di questo adempimento importantissimo attuale, parte dal fatto "*perché sennò ci precede la legge urbanistica*" Quindi immagino (benché oggi non approvata) che abbiate tenuto conto di tutta una serie di cose. Quindi io direi di darci un calendario, corrente ovviamente dalla avvenuta approvazione della legge urbanistica regionale, con cui capire come traghettare questo universo urbanistico! Perché noi adesso normiamo, ma sappiamo che potremmo continuare a navigare solo alla luce della nuova legge urbanistica. Quindi capire le metodologie affinché queste tabelle, queste quantità, siano omogenee, come metodo!

La volta scorsa, spero di aver capito male, ho inteso che le superfici produttive non erano nei conteggi, cioè il residenziale era compreso ed il produttivo no. Ma che razza di omogeneità di conto è? certo non sarà la stessa categoria, ma dovremmo in qualche modo incasellarlo, ragionarlo, perché non è un punto d'arrivo, è la stessa barca che va avanti, in maniera un po' diversa.

**Del Conte:** È chiaro che c'è molta confusione! pensare che oggi adottiamo uno strumento che si rifà una legge che non è approvata, credo che non sia possibile!

Il percorso che abbiamo delineato per arrivare al POC è stato più volte fatto presente, abbiamo fatto questa scelta (prima di arrivare a quella che sarà la variante generale allo strumento urbanistico del PSC) di andare in adozione col POC, proprio per dare continuità e ovviamente deve corrispondere a quanto prevede la legge 20/2000 vigente e attenerci a quanto discende dal PSC.

I criteri guida sono stati più volte fatti presenti: il tema della riduzione accogliendo gli elementi presenti già nella bozza della legge urbanistica o i temi del promuovere la rigenerazione, la riqualificazione urbana che ritroviamo già delle scelte sulla città storica, sulla città da riqualificare, sulle aree di valorizzazione naturalistica!

Poi nell'ambito degli articoli 18 e della città di nuovo impianto, sono state fatte delle verifiche sulle opere.

Il tema di fondo è stato quello di dare continuità con uno strumento che, se viene adottato prima della legge urbanistica, ci permette di lavorare con degli strumenti che conosciamo meglio.

Si demanderà al nuovo piano urbanistico e al PUG l'uso degli accordi operativi.

Non adottare il POC prima della legge urbanistica, non vuol dire che questi piani non vadano avanti, vuol dire semplicemente che questo lavoro deve essere tramutato con una delibera di consiglio. Per noi tecnicamente diventa più complicato perché si fa un ibrido, cioè uno strumento vecchio che si attua con metodi nuovi. Quindi è stata fatta la scelta di procedere col POC.

Sulla tabella: essendo una comparazione di dati tra primo e secondo POC per poterli confrontare ci siamo dovuti allineare alla metodologia di calcolo utilizzata nel primo POC.

**Proni:** nel piano dei servizi si è sempre tenuto conto solo della superficie territoriale residenziale, si può fare il calcolo anche per la produttiva, che però sarà ovviamente in riduzione perché non sono state inserite aree produttive nuove. Nessuno ha chiesto nulla, quindi abbiamo solo tolto. Il dato del produttivo è confermato e presente nella VALSAT.

La parte ambientale (ARA, AVN), confermate in toto quindi per quelle il bilancio è pari (erano previste dal PSC) sono state riconfermate perché come bilancio ambientale sono molto importanti, qualora partissero ci porteremmo a casa, a fronte di una modesta quantità di edificabile ricettivo (non residenziale, ma solo turistico ricettivo) una bella dotazione ambientale: Boschi, Pinete, Dune, percorsi ecc.

**Natali:** pag 134 del pdf della valsat

la suddivisione in residenziale, terziario commerciale, produttivo, è data solo sulla superficie edificata (SC) che è più corretto da un certo punto di vista. Il territorio si trasforma, nel senso che viene sottratto a un uso per esempio agricolo, però non viene suddivisa, in molti casi non è possibile avere dei numeri certi, perché gli usi misti sono variabili, è quindi più corretto quello che è stato fatto, cioè prevedere le superfici territoriali in maniera indistinta (con valori complessivi) e invece sulla complessiva se è prodotto una tabella che ha distinto nei vari usi appunto residenziale, terziario commerciale, produttivo, più un totale.

**Proni** legge i dati della tabella relativi alla colonna della SC del produttivo e considera che malcontanta la ST risparmiata sarà circa in percentuale corrispondente.

Tab. 7.1 - Dimensionamento

	STER	SC			
		SC residenziale	SC terziario commerciale	SC produttivo	SC TOTALE
1° POC	13.002.938	345,206	385,305	814,513	1,545,024
2° POC	8.390.774	486,723	235,242	436,535	1,158,500
Differenza 2° POC-1° POC	-4.612.164	141,517	-150,063	-377,978	-386,524
<b>Differenza percentuale</b>	<b>-35%</b>	<b>41%</b>	<b>-39%</b>	<b>-46%</b>	<b>-25%</b>

**Calistri:** può essere che nella prima colonna quelli 839ha siano effettivamente la complessiva, il dato ci torna, io chiedevo questo perchè mi serviva per fare un ragionamento: quindi con questo secondo POC consumiamo potenzialmente 839ha, che rapportato con il terreno urbanizzato attuale, da un dato della regione Emilia-Romagna del 2014 risulta un territorio urbanizzato a Ravenna di 8490 (era 7 mila e qualcosa nel 2008) questo vuol dire che abbiamo un consumo di suolo in questo secondo POC del 11%. Nessuno mette in dubbio che, rispetto al primo POC, ci sia stata una riduzione di consumo di suolo, ma rispetto al primo poc che prevedeva un 17%, passiamo al secondo POC che ne prevede l'11% del terreno urbanizzato (l'11% viene fuori dal valore che dicevo prima del terreno urbanizzato e dagli 839ha.)

Un'altra domanda riguarda la prima tabella del piano dei servizi, nella terzultima pagina. Faccio una premessa, la dove si dice Superficie Complessiva (SC) (ex Superficie Utile) nella descrizione, presumo perché nel 1 POC si chiamava Superficie utile complessiva.

**Il presidente interrompe la domanda per comunicare che essendo venuta a mancare la ex collega Romboli, è stato chiesto da parte di alcuni consiglieri di poter andare via prima per poter andare a darle un ultimo saluto alla camera mortuaria, noi completiamo le risposte a questi ultimi quesiti, ma il quadro completo comunque ce l'abbiamo, indi chi vuole può andare.**

**Calistri:** vorrei capire se ho dato lettura corretta delle tabelle: Il dimensionamento del primo POC prevedeva 714.501 di metratura attuabile (si legge dall'ultima riga), subito dopo vediamo un 48.701 (da cui si ricava il 6,8%) poi vediamo la realizzata 880 e in fondo un 123.431 in istruttoria che la rivediamo nella tabella successiva portata nel secondo POC. Per superficie attuata dovremo intendere penso quella già stipulata e realizzata invece quella che io posso vedere realizzata 880. ok?

Invece nella tabella successiva, sempre nell'ultima riga in basso vedo riportato il 123.431 dell'istruttoria del primo POC portata nel secondo POC e poi vedo 563.608. Nella premessa anche qui veniva fatta notare questa diminuzione (molto più contenuta in residenziale) viene fatta passare da 714.500 a 563.608, mi chiedevo se non era più corretto farlo fra 714.500 e la somma tra 563.608 e 123.431 (anche perché questa superficie viene fatta nel secondo POC).

La domanda è più per l'assessore, a fronte di una superficie realizzata e attuata di così modeste dimensioni, chiedo qual è il motivo che l'amministrazione ha a riproporre quasi la stessa superficie residenziale anche nel secondo POC?

**Natali:** il valore dei 123.431 possono essere sia di primo che di secondo POC ed in realtà si fa fatica ad attribuirli a un caso o all'altro. Trasporre in numeri le attuazioni e le realizzazioni dei piani non è cosa semplice, sono concetti difficili che si scontrano anche con le difficoltà dello sviluppo immobiliare e dello sviluppo delle istruttorie.

Sulla questione delle scelte forse è il caso che risponda l'assessore, si tratta di aree che avevano la natura di edificabilità data dall'inserimento PSC quindi il tema di cosa togliere o cosa non togliere è un tema estremamente delicato.

**Del Conte:** in merito a cosa togliere e cosa lasciare è stato fatto un percorso che abbiamo portato avanti assieme dall'inizio dell'anno.

Siamo partiti dal rivedere gli articoli 18 (che sono quelli che pesano di più in questo POC):

- le tre schede nuove CoS7, CoS13, CoS14;
- altri articoli 18 confermati sono quelli che hanno un istruttoria in corso o che hanno stipulato le convenzioni (non si poteva mettere l'amministrazione a rischio di dover risarcire dei diritti);
- gli art. 18 che vanno avanti solo quelli per cui abbiamo individuato una strategicità delle opere pubbliche. Come: Lido Adriano e Punta Marina sono pesanti, ma ritenuti fondamentali; il COS14 sul

terreno già ceduto al comune è in corso una gara per realizzare il polo scolastico; a Punta Marina le opere del parcheggio scambiatore e della circuitazione alla località, sono obiettivi ancora forti; il Cos7 la circuitazione e il contributo di 2.000.000 sul ponte dei Fiumi Uniti; Antica milizia; parco Baronio (apprezzato dalla comunità) sono tutti art. 18 che portano alla comunità e al Comune delle opere che riteniamo strategiche. Non sappiamo se poi si arriverà a concretizzarle perché col primo POC c'è stata una piccola attivazione in termini di quantità, se non vengono realizzate, non è perché si è concesso troppo agli attuatori, ma perché oggi forse non trovano più quella appetibilità.

- Quello che è stato tolto da questo piano è stato tolto in quei settori che ritenevamo fossero importanti quali per esempio tutti gli ambiti di nuovo inserimento residenziale;
- Abbiamo invece lasciato la possibilità di essere reinseriti a quelli che hanno fatto richiesta nel bando, e ai nuovi insediamenti produttivi artigianali;
- mentre abbiamo cercato di ostacolare i nuovi interventi residenziali dove ci sono quantità pregresse (che non portano ulteriori servizi) o dove ci sono delle grandi civiltà idrauliche;

Il metodo di scelta è stato: dove si poteva si è tolto, dove c'erano delle condizioni delicate o opere di interesse ancora strategico le abbiamo inserite.

Comunque tra il primo ed il secondo POC la riduzione territoriale è di 360ha, non sappiamo cosa verrà attuato ed immaginiamo non si attui molto, ma lo strumento dà delle opportunità in questo modo forse c'è maggiore possibilità, per la comunità, di ricevere delle opere pubbliche, più di così non potevamo togliere.

**Calistri:** Ringrazio l'assessore che non perde occasione per rimarcare l'errore che ho fatto su Roncalceci nel riportare male alcune cose, anche in consiglio comunale addirittura non sono solo stato citato, ma forse avrei contribuito al voto del consiglio. Io mi ritengo responsabile per quello che voteranno i consiglieri di cui sono il riferimento, ma non pensavo di essere diventato punto di riferimento anche per i consiglieri astenuti del Pd! Tra l'altro a parte mettere in cattiva luce me, che è relativo, è sminuito anche il lavoro che è stato fatto da tutti gli altri consiglieri che hanno votato in base alla loro idea! sminuire così un voto dicendo che è tutta colpa di quello che ho detto io, mi è sembrato un po' esagerato!

Io non l'avrei detto però e mi si tira per il giacchetto, quelle due aree, di cui io non conosco ne i proprietari ne il tecnico, è stata definita in consiglio comunale una follia quella di chiedere la possibilità di attuare un'area di PSC (non si chiede che venga attuato un terreno agricolo)!

Sul fatto che ci siano delle criticità, siccome io ho seguito tutte le riunioni, riporto il verbale del 10 di luglio dove il dott. Natali dice: *"È vero che rispetto a tutto il dimensionamento del piano parliamo di piccole quantità, quindi tecnicamente si può inserire ove il consiglio volesse inserirlo (non avrei problemi a firmare una regolarità tecnica), al momento ci sono criticità, ma che sono superabili."*

Io potevo non dirlo in consiglio territoriale, come potevo anche dirlo, però dire che ho riportato male le cose non penso di meritarmelo!

Per tutto il resto le domande le ho fatte le risposte le ho avute.

**Turchetti:** non voglio fare della polemica, però lei sa che il 3% previsto della legge regionale non è allo zero, ma è oltre alle pianificazioni vigenti previste.

Noi dobbiamo considerare che se mettiamo già un limite, non solo riduciamo quello previsto, ma nel momento in cui ripianificheremo andremo in ulteriore riduzione non sfrutteremo neanche quel 3%, quindi mi sembra ingeneroso in questo momento! Sicuramente si può fare di più, si può fare meglio e personalmente lo auspico per la nuova pianificazione, ma per quanto riguarda quello che è scritto nelle linee di indirizzo (che qui abbiamo valutato discusso e votato) mi sembra che sia stato più che rispettato, anzi siamo andati anche oltre.

**Ancisi:** forse non ti conoscevano bene Calistri, quando ti hanno proposto come vice presidente del CT, con sorpresa di tutta l'opposizione! Sono sorpreso anche io di oggi, io non avevo valutato avessi anche le unghie affilate!

Riporto il discordo ad una dimensione più banale.

Facciamo finta che il 1 poc non esista, teniamo conto solo del territorio urbanizzato. Avevo conteggiato che di SU residenziale fossimo sui 7.000.000mq non considerando il 1 poc, se venisse realizzato tutto quello che potrebbe essere realizzato a quanto arriviamo? 8 o 9 milioni? Si ricava da qualche parte?

**Proni:** dalla tabella che abbiamo visto prima c'è tutto.

**Ancisi:** qui vanno bene due discorsi, uno che abbiamo tagliato rispetto al poc esistente, che è anche vero, ma se ci poniamo di fronte a tutto quello che è già stato costruito... (ci portiamo dietro naturalmente delle colpe degli eccessi che non sono di questo mandato) ... tanto poi ci penserà il mercato...

**Bartolini:** vorrei essere sicuro di essere stato bene inteso, non intendevo assolutamente, nel mio ragionamento, fare un raffronto POC1 -POC2 avete tolto di più, avete tolto di meno, dico solo per ragioni ovvie che (non poteva che confermava l'assessore in questo istante) la legge urbanistica non è approvata oggi, però abbiamo dei conteggi, quindi è auspicabile che da quando sarà approvata la legge urbanistica

vengano effettuati dei conteggi che aderiscono alle definizioni pedissequae di quanto cita la legge urbanistica e non potrà essere qui.

**Proni:** se la domanda è: lo strumento urbanistico dovrà parlare la stessa lingua della legge urbanistica? Questo poc l'abbiamo adottato prima della legge urbanistica e sulla base di un PSC ancora vigente, in attesa di fare la nuova strumentazione urbanistica che dovrà seguire quello che dirà la nuova legge, adesso questo strumento non ha calcolato l'ampliamento del massimo del 3%, che prevederà la nuova legge urbanistica perché non poteva e non doveva, anche perché noi avevamo firmato dei contratti importanti con gli art 18 che devono continuare.

La nuova legge urbanistica prevede un periodo di transitorietà entro il quale possono essere attuate le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti (periodo peraltro brevissimo considerati i tempi di presentazione e di istruttoria dei PUA). Quello che non verrà attuato nel periodo di transitorietà dovrà essere convertito nel nuovo strumento urbanistico e lì sì che dovremo parlare la stessa lingua della legge.

Qui abbiamo fatto una tappa di avvicinamento, risparmiando diversi ettari di territorio.

È stato fatto quello concordato nel documento di indirizzi.

Il Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la seduta alle ore 17:40

**La Segretaria**

R. Bendazzi  


**Il Presidente**

M. Turchetti



## PROPOSTA EMENDAMENTO 2

Si propone di modificare la **scheda CS05 Ambito denominato “Santa Teresa”** dell’elaborato **POC 4.a “Città Storica”** come segue (*in rosso parti aggiunte-modificate, in blu parti traslate, in barrato parti da cassare*):

### Obiettivi:

Riqualificazione dell’ambito (aree ed edifici) e completamento dell’isolato ~~e realizzazione di un fronte continuo su via De Gasperi, lasciando però visuali libere al pianterreno~~ allo scopo di **ricucire il tessuto urbano**, garantire e valorizzare la vista sul complesso absidale del Duomo e della Torre Salustra.

[.....omissis.....]

### Prescrizioni:

Il sub 1 è soggetto a PUA e il sub 2 è soggetto a intervento diretto previo preliminare redazione di un planivolumetrico di insieme da presentare congiuntamente.

Sub1

~~Eventuale Rrealizzazione della chiusura del fronte su via De Gasperi, garantendo obbligatoriamente la visibilità del complesso del Duomo e mantenendo il percorso pubblico porticato in continuità con gli edifici adiacenti.~~

Creazione di una corte interna, propedeutica alla visuale libera **al fine di assicurare la visibilità del complesso del Duomo.**

Valorizzazione e potenziamento della visuale sul complesso monumentale.

Indagini archeologiche preventive su tutta l’area, per verificare la possibilità di ricavare eventuali parcheggi interrati.

Sub 2

[.....omissis.....]

**Modificare la scheda grafica** allegata in coerenza con le modifiche alla scheda normativa, eliminando la simbologia relativa all’obbligo di ricostruzione del fronte su via De Gasperi

### Motivazione

Si ritiene opportuno eliminare l’obbligo di ricostruzione del fronte su Via De Gasperi per consentire soluzioni progettuali che meglio assicurino il rispetto della visuale libera al fine di garantire e valorizzare la vista sul complesso absidale del Duomo e della Torre Salustra.

Marco Turchetti – Consigliere comunale PD

Lorenzo Margotti – Consigliere comunale PD