



**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

**SEDUTA DEL : 19/02/2018**

inizio seduta ore: 15:19-16.20

**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

| Cognome e Nome            | Delegato: Cognome e Nome | entra | esce  |
|---------------------------|--------------------------|-------|-------|
| <b>M. TURCHETTI</b>       |                          | 15:00 | 16:22 |
| <b>A. ANCISI</b>          |                          | 15:08 | 16:22 |
| <b>L. MARGOTTI</b>        |                          | 15:22 | 16:22 |
| <b>M. DISTASO</b>         |                          | 15:00 | 16:22 |
| <b>C. FRANCESCONI</b>     |                          | 15:06 | 16:22 |
| <b>D. PERINI</b>          |                          | 15:09 | 16:22 |
| <b>M. MAIOLINI</b>        |                          | 15:09 | 16:22 |
| <b>S. GARDIN</b>          |                          | /     | /     |
| <b>A. ANCARANI</b>        |                          | 15:30 | 16:22 |
| <b>V. VERLICCHI</b>       |                          | /     | /     |
| <b>M. MANZOLI</b>         |                          | 15:12 | 16:22 |
| <b>M. ALBERGHINI</b>      |                          | /     | /     |
| <b>MARIELLA MANTOVANI</b> |                          | /     | /     |

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

**PRESIDENTE:** M. Turchetti

**SEGRETARIA:** C. Gramantieri

**ASSESSORE:** Federica Del Conte

**ESPERTI ESTERNI:** Geom. V. Calistri per Cambierà.

**Ordine del Giorno della seduta:**

1. Approfondimento confronto in tema di adozione variante art. 41 NTA POC Darsena

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

**La Segretaria**

Arch. C. Gramantieri

**Il Presidente**

Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **15:19**

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 **Turchetti**: abbiamo convocato questa commissione in via straordinaria per approfondire un argomento all'ordine del giorno dello scorso incontro, da rivedere e valutare insieme. Per poterlo poi portare in consiglio nel prossimo giovedì perché poi ci sarà una pausa elettorale.

Il Presidente lascia la parola all'Assessore **Federica Del Conte** per l'illustrazione dell'argomento:

Lunedì scorso abbiamo presentato la delibera con la modifica specifica all'articolo 41 delle NTA del POC riguardante i riusi temporanei, durante il dibattito abbiamo cercato di accogliere le proposte nate dalla commissione a fronte di problematiche segnalate, aspetti legati al tipo di autorizzazione che questi riusi comportavano nell'ambito dei PUA già approvati.

La modifica del testo dell'articolo apportata nella scorsa commissione, rispetto a quello originario va a inficiare in modo pesante rispetto a quello che era l'obiettivo iniziale che si voleva raggiungere. La delibera proposta voleva aprire in modo più ampio possibile l'utilizzo dei riusi temporanei ed estenderli per maggior tempo possibile, in modo da mantenere la rivitalizzazione degli spazi, fino al momento dell'effettivo inizio dei lavori per i PUA approvati, andando così a mantenere attiva un'area nella quale vi è una attività funzionante. Ad esempio nell'ambito del "Sigarone" e nell'Area "T" nei quali i PUA sono stati approvati prima del POC Darsena, il riuso temporaneo non può essere applicabile. Nell'area del "Sigarone" le parti residenziali e commerciali del PUA sono già state realizzate, ma lo stabile che ora si trova in grande degrado non può essere riqualificato, se non con i fini che il PUA stesso definisce. Stessa cosa succede se si volesse attivare un riuso temporaneo in una parte del fabbricato dell'area "T", anche in questo caso non si potrebbe applicare visto che il PUA è già stato approvato. Il riuso temporaneo può essere quindi un'ottima prospettiva di utilizzo, fino al momento della realizzazione del PUA definitivo. Andando ad apportare la modifica proposta in commissione lunedì scorso, nei casi come quelli sopra descritti, si andrebbero a precludere le possibilità del riuso temporaneo.

**Ancisi** chiede che cosa è l'area T.

**Del Conte**: L'area T è quell'area di archeologia industriale, dove davanti c'era il trasbordatore, a fianco della Torre Zucchi. Con il bando delle periferie c'è la possibilità di recuperare l'edificio.

**Ancisi** chiede quali sono gli usi possibili.

**Del Conte**: Loro hanno candidato nel bando delle periferie la possibilità del riuso temporaneo all'interno del fabbricato, recuperando in parte l'edificio. Non c'è ancora un programma definito, si prospettano però per questi spazi delle attività di interesse pubblico. Vogliamo quindi proporre e ripartire con la proposta iniziale per avere maggiore flessibilità per molti edifici cosa che non accadrebbe accogliendo la modifica apportata lunedì scorso. L'ufficio ha portato in CQAP la prima versione proposta del testo dell'art. 41, la quale dà maggiori possibilità di intervento in modo tale che non ci sarebbe bisogno di riportarla in CQAP. Chiede inoltre di portare la delibera nel Consiglio del prossimo giovedì, in vista della sospensione dei consigli per le elezioni.

**Proni**: Questa mattina è arrivato il parere di CQAP che dice: *"La Commissione esamina la pratica di adozione variante art. 41 NTA POC Darsena e esprime parere favorevole ritenendo la proposta di variante al POC assolutamente pertinente e condivisibile, al fine di promuovere l'utilizzo temporaneo di edifici in attesa di valorizzazione"*. Questo è l'obiettivo che ci ha spinto a modificare il testo per cercare di mantenere la possibilità del riuso il più tempo possibile, ad esempio per l'attività "Darsena Pop Up" qualora il privato decidesse di presentare il PUA complessivo, l'attività in essere potrebbe rimanere attiva fino al momento del cantiere e non prima.

**Natali**: Facendo anche altri approfondimenti con l'Ufficio dell'edilizia si è appreso che anche il semplice spostamento di un container nell'area "Pop Up" che si applica con semplici titoli abilitativi (come la CILA e la SCIA) sarebbero ostacolati dalla modifica dell'articolo. Si propone quindi di ritornare alla forma iniziale del testo proposta nella precedente commissione.

Il Presidente **Turchetti** sentita l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai commissari e fa una precisazione sulle modifiche che sono state apportate ai regolamenti dei Consigli e Commissioni in merito alla

partecipazione di esperti occasionali. Tali comunicazioni dovranno pervenire alla segretaria della CCAT il giorno precedente alla commissione, altrimenti non saranno ammessi alla discussione.

**Calistri:** riprende il tema già affrontato nello scorso incontro, rafforzando l'importanza che il riuso temporaneo ha a Ravenna e per il quale infatti vi sono anche 3 articoli nella normativa di POC. Il concetto di uso temporaneo però è uno stadio di passaggio, come lo dice la parola stessa, e tale deve essere prima di arrivare ad una vera e propria riqualificazione, che la si ha solo con una pianificazione attuativa. La realizzazione delle strade, dei parcheggi, degli impianti fognari e delle piste ciclabili non si ottengono con l'uso temporaneo, bensì con una vera riqualificazione della Darsena, si deve quindi arrivare alla pianificazione attuativa. Stanno arrivando dei soldi dallo Stato per un progetto presentato che vanno nella direzione della riqualificazione come l'ho intesa prima. Se questi soldi non li sfruttiamo come abbiamo già fatto in passato per le vecchie pianificazioni della Darsena ma per il riuso temporaneo, perdiamo una opportunità. Vorrei che questi contributi fossero sfruttati per una vera riqualificazione piuttosto che per uso temporaneo.

Oggi abbiamo capito meglio i casi che andiamo a penalizzare, facendo la modifica proposta, in ogni caso però, i riusi temporanei sono sempre possibili anche con la modifica apportata la volta scorsa. Dove non c'è la pianificazione attuativa, mi sembra quindi un buon compromesso fra la pianificazione e il riuso temporaneo. Dove c'è la pianificazione bisogna privilegiare questa.

Facendo anche un'altra riflessione rispetto a quanto esposto da Natali in precedenza; leggendo l'art 43 delle norme del POC DARSENA che non vengono variate, dicono che il riuso temporaneo è consentito mediante gli interventi di cui all'art. 8 della legge 15 (che si può sostituire art. 75 legge 24) ma che non cambia il contenuto, che sono: manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; quindi l'esempio fatto prima, dello spostamento di un container nella Darsena Pop up che si applica con una manutenzione straordinaria è possibile con il riuso temporaneo, non sarebbe più applicabile se venisse apportata la modifica all'articolo. La legge regionale 24 del 2017 dice che nella condizione in cui si trova la Darsena con il POC approvato e con i PUA del "Sigarone" dell'area "T" approvati, gli interventi descritti sopra non si possono attuare. Pongo quindi quest'argomento all'attenzione di una commissione tecnica.

Noi abbiamo partecipato al bando delle Periferie con l'area "T" e quella del "Sigarone". Una caratteristica per partecipare al bando era quella di presentare dei progetti fattibili solo se corrispondenti alle norme tecniche di attuazione; mi domando quindi, per quale motivo quindi abbiamo bisogno di apportare questa modifica, se non si apportasse quali difficoltà potrebbero avere adesso queste zone?.

**Perini** esce 15.32 entra 15:38

**Ancisi:** condivide quanto detto dall'esperto Calistri, specifica però che per andare in Consiglio Comunale, perché l'argomento è in contrasto con la Legge Regionale, vorrebbe un parere dell'ufficio legale. La sua impressione è che sia una norma personale più che di carattere generale. Non essendoci più il parere di legittimità, non basta il parere di regolarità del dirigente che è più fievole, più generica; precisa pertanto, vista l'urgenza di andare in Consiglio, una risposta dall'ufficio legale.

**Maiolini:** fa notare che di solito chi fa un progetto si deve uniformare alla legge vigente, in questo caso sembra il contrario. Chi fa il progetto vuole/chiede di modificare il regolamento per poter realizzare il proprio progetto; attuare un riuso temporaneo per più tempo di quello possibile, per lui è una cosa strana.

**Del Conte:** vorrei iniziare con una riflessione: ci poniamo sempre il tema delle leggi rigide che non sono flessibili, che non si possano cambiare, in questo caso non stiamo parlando di interventi che vanno ad aumentare un potenziale economico di carattere residenziale o commerciale, stiamo parlando di interventi di riusi che debbano avere alla base l'interesse pubblico; possono essere attività anche di carattere privato ma che abbiano l'interesse pubblico. Perché rimanga il riuso esso deve permanere, cerchiamo di riattivare dei tessuti. Ravenna con il POC della Darsena è stata un precursore per il tema dei riusi; altre città dell'Emilia Romagna stanno prendendo i nostri regolamenti come modello per la rigenerazione urbana.

Divagazione per fare capire l'ambito in cui si inseriscono i riusi con: "Creative Spirits", un progetto all'interno degli Urbact in cui sono coinvolte diverse città Europee tra cui Ravenna. Durante una visita nella Darsena (che è il luogo dell'attuale progetto "Darsena Pop up"), un giudice del progetto (che verifica lo scambio della buona pratica e la sua applicazione) ha posto il dubbio dello smantellamento di quest'area, attualmente attiva, come luogo di socialità dei giovani, della rivitalizzazione del quartiere, per la realizzazione di attività commerciali e residenziali e delle relative opere pubbliche che si avranno a seguito della riqualificazione dell'area. Il bando delle periferie porta alla sostenibilità, con il rifacimento della rete fognaria attraverso i primi due comparti, se il privato, vuole mantenerne un riuso che ha un interesse pubblico a fronte della realizzazione di residenze, di attività commerciali, sarà una sua scelta. Non vedo quindi il danno per la

comunità. Quello che abbiamo allargato è la possibilità di mantenere così com'è la Darsena Pop up, per più tempo possibile. Questo tema era tra l'altro già stato condiviso, si era detto che i riusi già insediati prima dell'approvazione dei PUA, sarebbero stati mantenuti; rimangono fuori però i riusi nei fabbricati, nelle archeologie industriali, che varrebbe la pena mantenere e tutelare. Il nostro intento è quello di facilitare gli interventi che sono di interesse pubblico. L'altro tema è di rendere più flessibile la normativa, ci sono stati confronti con gli uffici tecnici che ci hanno dato il nulla osta sui possibili i riusi, non si sta facendo nulla di più di quanto il POC Darsena aveva già inserito come possibilità.

**Proni:** I riusi non sono esenti dall'applicazione dei regolamenti vigenti "Darsena Pop up" è allacciato alla rete fognaria; in questo caso non c'è la ristrutturazione urbanistica, ma l'area in questione è già fornita di servizi. Facendo un approfondimento sul tema del bando delle periferie, progetto nel quale il Comune ha creduto molto, ma che non ha avuto l'esito sperato, il progetto finanzia sia interventi definitivi sia di riuso e questo è stato possibile perché la Normativa di POC Darsena prevede interventi di riuso che sono quindi conformi alle norme vigenti. Per l'area degli orti di proprietà comunale ad esempio, nella quale il POC prevede la realizzazione di una torre di multi-servizi, uffici, residenze ecc. di difficile attuazione a breve, è stato candidato un progetto di Riuso detto "l'orangerie" con i temi sul verde, convegni e tematiche legate al settore dell'ambiente.

Il bando periferie finanzia interventi strategici come le fognature, la sicurezza, la sorveglianza, i siti ma promuove anche interventi di riuso; i progetti di riuso attuati fino ad ora sono stati l'unica leva che ha portato ad un'attivazione della Darsena. Agli uffici sono pervenute diverse richieste di informazioni in merito a tali temi e proprio per questi motivi si è voluto promuoverle. Altro argomento per il quale si è richiesta la modifica dell'articolo è che nel bando delle periferie sono candidati due progetti non inquadrabili fra i riusi per la normativa vigente: l'area "T" e il "Sigarone" candidato con un progetto da 9 milioni di Euro che comprende la riqualificazione complessiva della struttura prevedendo al piano terra un centro commerciale e al primo piano una piazza pubblica; il tutto al di sotto del Paraboloide.

**Ancisi:** chiede alcune delucidazioni sul progetto.

**Proni:** Il render è stato visto più volte.

**Ancisi:** il "Sigarone" è stato buttato giù in maniera scellerata.

**Proni:** non è stato sfasciato nulla. Quello era un ideogramma che faceva vedere la struttura portante e strategica da mantenere, poi nel confronto con la Soprintendenza sono stati mantenuti anche la copertura e le torrette. Nei 9 milioni di Euro non era prevista la torre di multiservizi per uffici e residenze ma era prevista la ristrutturazione del paraboloide e la realizzazione della piazza, per la quale è stato chiesto il finanziamento pubblico pari ad 1 milione di Euro. Le cose però non restano sempre le stesse; le proprietà hanno manifestato difficoltà per la realizzazione del progetto definitivo quindi si è ipotizzato un intervento di riuso temporaneo di carattere pubblico al posto della realizzazione dell'attività commerciale. Se la norma non è flessibile questa ipotesi non è applicabile. La flessibilità alla norma viene richiesta perché i riusi sono di carattere pubblico e non di interesse privato. L'area "T" e il "Sigarone" fanno parte di PUA vecchi (approvati prima del POC Darsena) quindi per poter applicare tale disciplina del riuso vi è la necessità di modificare l'articolo.

**Natali:** risponde in merito alle osservazioni fatte dal geom. Calistri; l'art. 8 della Legge 20, modificato dall'art. 75 della nuova Legge Regionale, a seguito di una attenta lettura della norma, non trova una incompatibilità del comma 2 che dice che nei comuni provvisti di PSC (come nel nostro caso) sono possibili gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione quando c'è il PSC e non c'è l'approvazione del POC e dopo che il POC sia scaduto senza che sia stato approvato il PUA. Nel caso in cui il POC sia valido (come nel nostro caso) quest'articolo non viene applicato. Quindi direi che, come già peraltro accade nella vigente versione del POC Darsena, con questa norma si va a regolare una fase che la legge regionale non arriva a normare lasciando il necessario spazio al POC.

**Ancisi:** E alla scadenza dei due anni cosa succede se diamo vita a questa norma?

**Proni:** E' un POC vigente; il POC Darsena è vigente.

**Del Conte:** Il POC darsena è vigente perché è stato approvato 3 anni fa ed ha una validità di 5 anni. In questo momento si sta parlando solo del POC della Darsena, questo non è territorio vergine, è stato utilizzato fino al secolo scorso per attività produttive, poi abbandonato ed ora ha bisogno di una

riqualificazione; non abbiamo del terreno nuovo da consumare ma un terreno che deve essere rigenerato. Il POC Darsena è uno strumento che va a disciplinare solo le aree della Darsena.

**Ancisi:** Il problema di usi temporanei è che devono essere temporanei. Qui c'è il rischio che ci saranno delle cose che non si faranno mai o si faranno solo quando si verificheranno condizioni favorevoli e nel frattempo quello che doveva essere un uso temporaneo si stabilizza. Il tema del trasbordatore (l'unico elemento che si sarebbe dovuto mantenere) è stato buttato giù scelleratamente. E ora ci si chiede come poterlo rivalutare. Anche per quanto riguarda il progetto del "Sigarone", nel quale si dovrebbe realizzare un supermercato e una piazza che però non si sa poi chi li utilizzerà. Ripete il concetto sopra esposto che il riuso temporaneo non si deve cronicizzare e richiede nuovamente un parere legale degli uffici legale.

**Perini** esce 15.52 entra 15:59

**Francesconi** esce 15.58 entra 16.05

**Calistri:** seguendo l'intervento dell'ing. Natali con la legge sottomano prende atto dell'interpretazione data, pur rimanendo della propria opinione. Secondo il suo parere la correzione fatta alla norma nella Commissione di Lunedì era la migliore perché lasciava intatti tutti gli usi attuali (Darsena e Orti) e ribadisce nuovamente quanto detto prima.

**Turchetti:** in un momento in cui l'urbanistica sta vivendo un ripensamento generale di grande rimessa in discussione di tutti quelli che sono stati i canoni della progettazione urbanistica nei decenni precedenti dovuti a una molteplicità di fattori che sono in ballo oggi (come crisi economica, sociali, ambientale) e una quantità di nuove attività ancora inesplorati in via di definizione. Ci troviamo spesso a maneggiare in questa materia del materiale quasi sconosciuto con strumenti vecchi e superati e il risultato non può essere buono, perché rischiamo di dare una forma alla città che non corrisponde a quelle che sono oggi le nuove aspettative di una città che si proietta al futuro. In questa fase quindi, bisogna avere l'umiltà di mettersi in discussione, di trovare il modo di trasformare quelle che sono delle corazze in maglie morbide.

Eravamo abituati a pianificare le città distribuendo le zone commerciali, le zone verdi, le scuole ma ora la pianificazione non è più così, non solo a Ravenna ma anche nelle altre città che hanno realtà simili alla darsena. Dover attuare i piani urbanistici attuativi, quando ancora non si sa quale sia la vocazione e la sperimentazione che può essere fatta in un'area, può portare a bloccare gli investimenti. Oggi gli imprenditori con una situazione di mercato come questa non rischiano più grossi investimenti a meno che non abbiano la certezza che portino dei frutti. I Riusi vanno in questa in questa direzione; noi dobbiamo cercare di migliorare il sistema senza ovviamente precludere una riqualificazione molto più approfondita che vada nella direzione di una qualità urbana di alto livello.

La discussione di oggi ci ha aiutato ad approfondire il tema; ha chiarito ulteriormente quello che era l'obiettivo, cioè quello di perorare queste iniziative che devono comunque essere monitorate costantemente e che non devono far perdere di vista l'obiettivo finale generale della riqualificazione di tutto l'ambito.

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 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 della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la seduta alle ore 16:20

**La Segretaria**

C. Gramantieri



**Il Presidente**

M. Turchetti

