



COMUNE DI RAVENNA
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

SEDUTA DEL: 22/01/2020

inizio seduta ore: 15:16

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

PRESIDENTE: M.Turchetti

SEGRETARIA: C. Gramantieri

ASSESSORE: Federica Del Conte

ESPERTI ESTERNI: Geom. Calistri per Gruppo Misto, Arch. Pettinato per Ama Ravenna, arch. S. Savorelli per Partito Democratico, Ticchi per la Pigna, Arch. Bassi per Partito Repubblicano Italiano.

COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

Nome e Cognome	Delegato: Cognome	Gruppo	Presente	Ora entrata	Ora uscita definitiva
Marco Turchetti		Partito Democratico	x	15:00	17.50
Alvaro Ancisi		Lista per Ravenna	x	15:14	17.50
Lorenzo Margotti		Partito Democratico	x	15:00	17.50
Patrizia Strocchi		Partito Democratico	assente		
Michele Distaso		Sinistra per Ravenna	X	15:00	17.50
Chiara Francesconi		Partito Repubblicano Italiano	x	15:00	17.50
Daniele Perini		Ama Ravenna	X	15:20	17.43
Marco Maiolini		Gruppo Misto	X	15:34	17.50
Samantha Gardin		Lega Nord	assente		
Alberto Ancarani		Forza Italia	x	15:25	17.30
Veronica Verlicchi		La Pigna	x	15:00	17.50
Massimo Manzoli		Ravenna in Comune	assente		
Samantha Tardi		CambieRà	x	15:15	17.50
Mariella Mantovani		Articolo UNO	assente		
Raoul Minzoni		Italia Viva	x	15:00	17.50

Ordine del Giorno della seduta:

1. eventuale approvazione verbale sedute precedenti
- 2. Variante di adeguamento al RUE 2019: esame delle osservazioni pervenute;**
3. varie ed eventuali.

Approvato in data: **09/07/2020**

La Segretaria
Arch. Caterina Gramantieri

Il Presidente
Arch. Marco Turchetti

Inizio seduta ora **15:16**

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: Variante di adeguamento al RUE 2019: esame delle osservazioni pervenute.

Il Presidente lascia la Parola all'Arch. Proni per l'illustrazione dell'argomento.

Proni: Questa mattina da parte del SUAP ci è stata fatta una richiesta di integrazione dell'osservazione d'ufficio **n 9 (id.3062)** per il cambio di destinazione d'uso di una zona a Lido di Savio nella quale vi era una attività (distributore di benzina) che è cessata. La modifica che si propone è quella di cambio di destinazione d'uso da servizio alla mobilità, a commerciale integrato perché il lotto di pertinenza oltre ad essere all'interno dell'asse di valorizzazione commerciale presenta anche attività commerciali ora dismesse al piano terra e residenziale al piano superiore.

Ancarani entra alle 15:25

Del Conte: Siamo lungo l'asse pedonale del paese, se non si andasse a modificare ora la classificazione della zona, si rischierebbe di farla rimanere inattiva per molto tempo, perché questa sarà l'ultima variante prima dell'entrata in vigore del PUG. Penso che sia un'opportunità in più per riqualificare il lungomare della località.

Proni prosegue con le osservazioni precedentemente sospese utilizzando la proiezione a video delle schede trasmesse in precedenza ai commissari e allegate al presente verbale. L'osservazione n 37 (id.2994) accolta in parte, illustra nuovamente l'osservazione, integrando con le modifiche apportate a seguito delle integrazioni pervenute da parte dei proprietari dei terreni.

Pettinato: Mi sembra che questa nuova soluzione sia ottimale, anche per quanto riguarda il disegno della tessitura della parte edificata.

Margotti: Anche noi concordiamo che questa soluzione sia ottimale, si raddoppiano i posti auto nel parcheggio.

Maiolini entra alle 15:34

Turchetti: Il terreno in cui sarà realizzato il parcheggio sarà ceduto dai proprietari, il progetto dovrà comprendere anche la progettazione del parcheggio, ma non la realizzazione dovrà essere carico del Comune.

Ancisi: Avete fatto i bene conti? Non si riusciva a far realizzare anche il parcheggio ai proprietari?

Turchetti: Rispiega nuovamente l'osservazione al consigliere Maiolini.

Proni prosegue con l'osservazione n 59 (id.3043) accolta in parte, su via Fiume Montone Abbandonato, anche in questo caso illustra nuovamente quanto detto nelle precedenti commissioni.

Margotti: Per quanto riguarda la sistemazione architettonica siamo d'accordo con gli uffici, per quanto riguarda invece la tema dei parcheggi riteniamo anche a livello politico che andrebbero mantenuti anche quelli a uso pubblico, per cui chiediamo una modifica per tenerli.

Francesconi: Condivido con quanto detto da Margotti, il tema dei parcheggi a uso pubblico è molto importante.

Ancisi: Ripeto quanto ho già espresso nella CCAT precedente.

Pettinato: Come ho già spiegato durante i tavoli tecnici di consultazione per il PUG, credo che sia importante in casi come questi, fare progetti mirati e verificare poi la fattibilità. Cercare di creare una norme ad hoc per tutti questi casi lo trovo molto difficile.

Turchetti: Questa è un po' la logica dell'accordo operativo che si utilizzerà nel PUG, auspichiamo che con il prossimo strumento sia così.

Calistri: La rimozione del valore tipologico documentario dall'edificio, come abbiamo già visto anche nella precedente CCAT su via Stradone, è fatta in maniera non univoca, ma in base alle richieste presentate dai proprietari. Penso che per questo argomento vada fatta una valutazione più approfondita e non come la si sta affrontando in questo momento.

Ancarani esce alle 15:52 rientra alle 16:28

Turchetti: Sono relativamente d'accordo sulla rivalutazione della classificazione di valore storico documentario, meno d'accordo sul fatto che ci si debba astenere da qualsiasi modifica per due motivi, uno perché; questi edifici del centro storico sono classificati di valore non per il singolo edificio, ma perché fanno parte di un tessuto edilizio di valore documentario, l'altro motivo perché in questo caso specifico l'edificio al centro del lotto è stato costruito probabilmente nell'800, ed è avulso dal tessuto urbano circostante, probabilmente costruito perché vi era uno spazio libero. La richiesta di poter ricostruire un fronte compatto su via Fiume Montone Abbandonato la ritengo una soluzione migliorativa. Sono inoltre favorevole a tutte le osservazioni poste dal Consigliere Margotti riguardo ai parcheggi. La destinazione consentite su questa area comprendo anche la realizzazione di attività commerciali, di pubblici esercizi, come ad esempio un ristorante, la necessità di realizzare dei parcheggi ad uso pubblico diventa ancora più importante, anche solo per scaricare il peso delle auto in sosta sulle stradine retrostanti.

Del Conte: Un tema che si siamo posti è quello di cercare di favorire gli interventi in queste aree un po' difficili, per evitare che rimangano delle aree degradate e abbandonate in mezzo alla città. Questa fotografia denota bene la problematica di quest'area, accesso stretto, in pendenza, una area non facile da riorganizzare. Credo che accogliere la possibilità di demolire quel fabbricato, possa agevolare la realizzazione dei parcheggi, anche pubblici che però io penserei a livello stradale e ipotizzerei invece quelli privati sotterranei.

Minzoni: Concordo con quanto detto dal Consigliere Margotti e Turchetti sulla necessità di reperire dei parcheggi in questa zona così centrale, bisognerà capire come realizzarli.

Proni: Quindi la modifica della CCAT per questa osservazione è la seguente: si conferma la demolizione dello stabile centrale al lotto con l'accorpamento in un'unica costruzione e la modifica dell'obiettivo di località come segue:

Area via Mingaiola: Il PU (art III.1.2) da realizzarsi nel rispetto morfotipologico dell'esistente, dovrà prevedere la riqualificazione dell'area e un suo adeguato collegamento viario con via F. Montone Abbandonato nel rispetto dei seguenti parametri: $Sc \leq$ esistente + 20% della sola Sc soggetta a intervento di RE; H ml 7,00 USI: pubblici esercizi - commerciale - artigianato di servizio - residenza (esistente + 50 % della Sc totale ammessa); parcheggi privati (anche interrati); parcheggio di uso pubblico ~~anche interrati~~ (almeno 50% dei parcheggi privati dovuti). ~~Qualora la realizzazione dell'interrato non consenta il rispetto morfotipologico esistente (mantenimento vuoti e pieni) è consentito non realizzare i parcheggi di uso pubblico previo pagamento del contributo straordinario, conseguente alla mancata cessione.~~

Testo nero: originale

Testo Blu aggiunto in CCAT

Testo rosso aggiunta prima della CCAT ed eliminato in questa sede.

Calistri: Un chiarimento, quando leggiamo: "anche interrati almeno il 50% dei parcheggi privati almeno" il termine almeno lascia presupporre che li debba fare, quindi lo interpreto come un vincolo.

Proni rilegge il testo dell'obiettivo di località specificando bene la punteggiatura.

Poi prosegue con le osservazioni n 61 (id. 3046) accolta, n 62 (id. 3051) si conferma la previsione, poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede, poi prosegue con la **n 63 (id. 3052) accolta in parte,** facendo alcune precisazioni; diamo la possibilità di utilizzare la potenzialità edificatoria acquisita dall'area a perequazione già ceduta al comune, non solamente all'interno del capannone come era in origine, ma anche all'esterno con un nuovo edificio di circa 400 mq sempre all'interno della medesima proprietà.

Bassi: In riferimento all'oss. 63, di fatto, se non abbattano il capannone, possono edificare maggiormente il lotto.

Turchetti: Sì, però a fronte del pagamento del contributo straordinario.

Del Conte: Ad oggi c'è uno stato legittimo, che prevede la realizzazione di un fabbricato di 400 metri a fronte della cessione dell'area soggetta a perequazione già avvenuta. E' vero che vanno ad aumentare la quantità edificata, ma all'interno del loro in cui era già prevista.

Calistri: Il discorso potrebbe anche funzionare, i privati avevano però già firmato un accordo con il quale si sanciva che loro potenzialità edificatoria sarebbe stata realizzarla all'interno del fabbricato esistente. In questo modo, gli si dà, una ulteriore agevolazione nel poterla realizzare al di fuori in uno stabile nuovo. Non capisco quando si incomincerà a ristrutturare gli edifici esistenti.

Altra domanda per quale motivo si fa pagare il contributo straordinario? Prima non lo avrebbe pagato?

Poi prosegue con le osservazioni n 64 (id. 30524) non accolta, n 65 (id. 3055) non accolta, n 68 (id. 3065) non accolta, n 69 (id. 3067) non accolta, poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede.

Savorelli: In riferimento all'osservazione n 69, non si può non riconoscere lo stato dell'immobili come incongruo, tuttavia mi rifaccio all'ultima frase scritta nell'esito dell'osservazione e agli obiettivi della legge regionale. Se a questo edificio non gli si dà la possibilità di essere modificato in alcun modo, il proprietario non avrà alcun interesse a demolirlo e ricostruirlo più consona alla zona, bisognerebbe quindi trovare una soluzione normativa che ne permetta la modifica in modo da poter riqualificare un asse commerciale così importante.

Minzoni: Sono d'accordo con l'arch. Savorelli, noi abbiamo uno stabile esteticamente brutto, il proprietario ha la possibilità di demolirlo e ricostruirlo e noi non gli diamo la possibilità di farlo.

Tuchetti: Bisognerebbe trovare nella normativa un compromesso che permetta la demolizione e ricostruzione dell'edificio. Se si mantiene un fronte di 7 metri si rischia di avere un vuoto, di non mantenere un fronte compatto con il contesto, capisco anche però la difficoltà di riproporre un edificio in sagoma.

Proni: Mantenere completamente la sagoma dell'esistente mi sembra eccessivo, si va in contrasto con la normativa, bisognerebbe far realizzare anche i parcheggi nell'area di pertinenza, se gli diamo la possibilità di demolire e ricostruire deve mantenere le distanze dai confini. Risulta quindi difficile trovare una soluzione.

Del Conte: E' possibile classificare come A4 solamente il corpo centrale e come superfetazioni le parti più basse che sembrano estranee al contesto.

Ancisi: E' chiaro che è interesse della proprietà fare qualcosa che riqualifichi l'esistente e così poi avrà il suo mercato. Se l'immobile viene riqualificato avrà un mercato maggiore.

Tuchetti: Considerare come A4 la superficie del capannone principale e la restante parte come superfetazione in modo tale da mantenere un fronte di circa 12 metri e che risulti più conforme con il contesto.

Calistri: Mi trovo d'accordo, bisogna però controllare con gli uffici che quanto posposto sia fattibile, per evitare che poi possa costruire meno di quello che ha già.

Presidente: Sentiti gli interventi di tutti i Consiglieri che hanno chiesto la parola, la CCAT è chiamata ad esprimere parere.

L'osservazione n 69 (id. 3067) viene sospesa per approfondimenti.

La CCAT APPROVA all'unanimità dei presenti l'osservazione numero n. 9 (id.3062), 37 (id.2994) accolta in parte, 61 (id. 3046) accolta, 62 (id. 3051) si conferma la previsione, 68 (id. 3065) non accolta, 69 (id. 3067) non accolta.

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 Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Lista per Ravenna	x				
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna	x				
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Misto	x				
Gruppo art. UNO					x
Gruppo Italia Viva	x				

La CCAT APPROVA a maggioranza n 59 (id. 3043) accolta in parte,

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 Cambierà			x		
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Lista per Ravenna	x				
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna			x		
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Misto		x			
Gruppo art. UNO					x
Gruppo Italia Viva	x				

La CCAT APPROVA a maggioranza l'osservazione n 63 (id. 3052) accolta in parte,

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 Cambierà		x			
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Lista per Ravenna		x			
Gruppo Forza Italia		x			
Gruppo La Pigna		x			

Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Misto		x			
Gruppo art. UNO					x
Gruppo Italia Viva	x				

La CCAT APPROVA a maggioranza Osservazione n 64 (id. 30524) non accolta, 65 (id. 3055) non accolta,

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 Cambierà			x		
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Lista per Ravenna	x				
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna			x		
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Misto			x		
Gruppo art. UNO					x
Gruppo Italia Viva	x				

Il Presidente lascia la Parola all'Arch. Proni per il proseguire nell'illustrazione delle osservazioni normative.

Proni prosegue con l'osservazione n 7 (id. 3062) degli uffici, n 38 (id. 3003) accolta poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede.

Turchetti: chiede di specificare meglio l'argomento dell'osservazione 38.

Natali: I piani urbanistici hanno degli obblighi di cessione delle aree pubbliche a standard (realizzazione delle strade, parcheggi, aree verdi) nel momento in cui si esauriscono gli impegni definiti dalla convenzione, subentra la cessione di tali aree. E' capitato soprattutto per piani più vecchi (anni 60) che queste aree non venissero cedute in maniera così automatica una volta realizzate, a volte abbiamo avuto difficoltà anche a trovare presso i nostri archivi gli atti di trascrizione di cessione di queste aree. Questo fa sì che i cittadini intenzionati ad operazioni di compravendita o di normali operazioni di tipo edilizio non possano farlo. Con questa modifica normativa abbiamo cercato di abbassare un po' l'asticella e considerare queste aree come consolidate. Per poter attuare questa modifica, è fondamentale però, che in questi piani gli standard pubblici siano stati realizzati e collaudati, quello che cerchiamo di fare oggi, è quello di portarci a casa tutte le aree. Nel caso in cui, qualche costruttore non adempisca alle convenzioni stipulate, al comune rimane comunque una piccola porzione di garanzia fideiussoria, che lascia nella mani dello stesso ancora un'arma, ma che mette in sicurezza i cittadini incolpevoli, del fatto che i soggetti attuatori non siano più in grado di cedere le aree pubbliche. Da qualche tempo il comune ha deciso per agevolare le attività di edilizia ordinaria, di acquisire le aree pubbliche anche parzialmente, rispetto a come lo sia faceva tempo fa, che si accettava solamente la cessione totale delle aree, creando però così diverse problematiche.

Turchetti: Questa descrizione mi sembrava opportuna per spiegare meglio l'argomento.

Maiolini: Non ho ancora chiaro però cosa non possono fare i cittadini se le aree non vengono cedute.

Natali: L'argomento è complesso, le norme specifiche del piano consentono solo determinati usi, l'intento è quello di dare maggiore flessibilità agli usi, che nel consolidato sono consentiti.

Proni prosegue con l'osservazione n. 7 (id 3062) degli uffici, poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede.

Osservazione n. 47 (id 3006) non accolta, in questa osservazione viene chiesto l'inserimento di un nuovo articolo per un punto di sbarco dei molluschi.

L'attività di pesca è di tipo produttivo, pertanto non si ritiene compatibile con il valore ambientale del sito, il vigente Piano del Parco Regionale del Delta del Po approvato nel 2019 non contempla alcuna previsione specifica relativa alla realizzazione di manufatti e o strutture di lavoro inerenti l'attività richiesta, inoltre non è un argomento da variante specifica.

Pettinato: Una precisazione l'attività di pesca non è un'attività produttiva e a tutti gli effetti un'attività agricola definita dal decreto legislativo 154 del 2006, quindi è scorretto dire che è un'attività produttiva, e il Parco del Delta del Po ammette le attività agricole e quindi la pesca

Del Conte: Quello che viene richiesto in questa osservazione non è vietare la pesca ma di andare a creare un punto di lavorazione dei molluschi che vengono comunque raccolti in quantità per poi essere immessi sul mercato. Non si voleva bloccare l'attività che seguirà il suo regolamento ma si voleva evitare che il pescato lo si lavorasse in Piallassa, in una zona così delicata. Questa osservazione ha bisogno di tutte le attenzioni e di verifiche del caso, perché un impatto va valutato molto attentamente.

Turchetti: Quindi gli uffici danno parere negativo a questa osservazione.

Maiolini: Condivido il parere degli uffici la Piallassa è un ambiente particolare e va tutelato.

Perini: Concordo anche io con gli uffici e Maiolini.

Proni prosegue con le osservazioni n. 42 (id 3064) accolta, n. 7 (id 3062) degli uffici e dal SUE, n. 41 (id 3008) già possibile, n. 11 (id 3002) non accolta, n. 66 (id 3050) e 67 (id 3053) accolta, poi propone gli esiti dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede.

Ancarani esce alle 17:32

Savoia illustra le osservazioni n. 7 (id 3062) riguardanti l'art. [Art. XII.1.4] Prescrizioni opere edilizie minori: Questa osservazione di fatto costituisce una mera asciugatura della formulazione della norma precedente, riferita alle prescrizioni delle opere minori. Questa norma fa parte del nostro regolamento edilizio dal 2003, riprodotta e migliorata con vari aggiustamenti fino ad oggi. Oggi vi presento le ultime modifiche apportate all'articolo 17 e del 19 bis ai commi 1-bis e 1-ter che sono stati appunto introdotti a seguito con la L.R. 12/2017 e modificata poi dalla Legge 24.

Ci siamo accorti che ci sono tutta una serie di tipologie di interventi che venivano portate in prescrizione, oggi trovano la loro giusta collocazione all'interno delle nuove previsioni normative, in particolare negli articoli 19 bis c.1 bis e c.1ter in tema di nuove tolleranze costruttive. Le modifiche sono compensate da queste previsioni normative, l'impianto originario non cambia le modifiche sono tutte riconducibili ad interventi minori, alla manutenzione straordinaria, non comportano quindi incrementi di superficie, di volume, di modifica della sagoma, del cambio d'uso ecc...

Abbiamo inoltre approfondito maggiormente il tema della conformità della manutenzione straordinaria, ai requisiti igienico sanitari e al tema della sicurezza riferendoci ovviamente alle norme di settore. Garantire una maggiore attenzione per quanto attiene il tema strutturale e dell'adeguamento sismico.

Quindi ripeto nella sostanza è principalmente un restyling, asciugatura per dare maggiore attenzione alle norme di tutela, alle norme di settore e quelle sovraordinate.

Perini esce alle ore 17.43 esprimendo parere favorevole alla votazione successiva.

Ancisi: Chiede qualche delucidazione in merito alle descrizioni di alcuni articoli.

Proni prosegue illustrando l'ultima osservazione n 7 (id. 3062) degli uffici, specificando che è ancora in fase di approvazione il (PRIC) Piano di Illuminazione Pubb pertanto che sia dato mandato di modificare il testo della norma una volta approvato il piano.

Presidente: Sentiti gli interventi di tutti i Consiglieri che hanno chiesto la parola, la CCAT è chiamata ad esprimere parere.

La CCAT APPROVA a maggioranza le osservazioni n. 7 (id 3062), n. 38 (id 3003) accolta, n. 47 (id 3006) non accolta, n. 41 (id 3008) già possibile, n. 42 (id 3064) accolta, n. 11 (id 3002) non accolta, n. 66 (id 3050) accolta, 67 (id 3053) accolta.

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna	x				X**
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna	x*				
Gruppo Cambierà					x
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Lista per Ravenna	x				
Gruppo Forza Italia					x
Gruppo La Pigna	x				
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Misto				x	
Gruppo art. UNO					x
Gruppo Italia Viva	x				

X* vota prima di uscire Perini

X Distaso vota il giorno seguente via email favorevole**

Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, si dichiara chiusa la seduta alle ore 17:56

Approvato in data: **09/07/2020**

La Segretaria Caterina Gramantieri	Il Presidente della Commissione Consiliare n. 3 Marco Turchetti
--	---