



Comune di **Ravenna**



**VIVA DANTE**  
RAVENNA 1321-2021

**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 – “Assetto del territorio”**

**SEDUTA DEL: 23/04/2021**

inizio seduta ore: **15:08**

**PRESENTI (PER L'UFFICIO):** Ing. V. Natali, Arch. S. Rossi;

**PRESIDENTE:** M. Turchetti

**SEGRETARIA:** C. Gramantieri

**ASSESSORE:** Federica Del Conte;

**ESPERTI ESTERNI:** Arch. Savorelli per Partito Democratico, Arch. Pettinato per Ama Ravenna, Geom. Calistri per Gruppo Misto, Arch. Bassi per Partito Repubblicano, Arch. Gaudenzi per Lega Nord.

**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO C3**

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e nome	Gruppo	presente	ora entrata	ora uscita definitiva
<b>Marco Turchetti</b>		Partito Democratico	x	15:00	16:48
<b>Alvaro Ancisi</b>		Lista per Ravenna	x	15:00	16:48
<b>Lorenzo Margotti</b>		Partito Democratico	x	15:00	16:48
<b>Patrizia Strocchi</b>		Partito Democratico	Assente	15:30	16:48
<b>Michele Distaso</b>		Sinistra per Ravenna	A.G.	/	/
<b>Chiara Francesconi</b>	A. Vasi	Partito Repubblicano It.	x	15:30	16:48
<b>Daniele Perini</b>		Ama Ravenna	x	15:00	16:48
<b>Marco Maiolini</b>		Gruppo Misto	x	15:36	
<b>Nicola Pompignoli</b>		Lega Nord	x	15:00	16:48
<b>Alberto Ancarani</b>		Forza Italia	x	15:10	16:48
<b>Veronica Verlicchi</b>		La Pigna	x	15:00	16:48
<b>Massimo Manzoli</b>		Ravenna in Comune	x	15:20	16:48
<b>Samantha Tardi</b>		CambieRà	x	15:00	16:48
<b>Mariella Mantovani</b>		Articolo UNO	x	15:00	16:48
<b>Raoul Minzoni</b>		Italia Viva	x	15:00	16:48
<b>Massimiliano Alberghini</b>		Gruppo Alberghini	Assente	/	/

Ordine del Giorno della seduta:

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. **“ADOZIONE PIANO DI RECUPERO AMBITO CS 02\_EX AMGA - CITTA' STORICA IN VARIANTE AL 2° POC”;**
3. Varie ed eventuali. varie ed eventuali

Approvato in data: 19/07/2021

La Segretaria  
*Caterina Gramantieri*

Il Presidente della  
Commissione Consiliare n. 3  
Marco Turchetti



Comune di Ravenna



## COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 – “Aspetto del territorio”

Inizio seduta ore **15:08**

Presiede la seduta il Consigliere **Marco Turchetti**, in qualità di **Presidente della Commissione Consiliare Aspetto del Territorio**.

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

**Punto 1 all'odg:** approvazione verbali precedenti.

**Presidente** in accordo con i commissari, propone di utilizzare la modalità del silenzio-assenso e indica come astenuti i consiglieri che siano risultati assenti nelle sedute oggetto di approvazione.

**Risultano, pertanto, approvati dalla commissione 3 i seguenti verbali:**

- **verbale C3+C4+C9 del 07/12/2017** a maggioranza dei presenti (astenuti i consiglieri Minzoni, Pompignoli Verlicchi e Ancarani Contrario).
- **verbale C2+C3 del 19/07/2019** a maggioranza dei presenti (astenuti i consiglieri Mantovani, Verlicchi, Minzoni, Pompignoli non presenti alla seduta);
- **verbale C3+C9 del 10/02/2021** a maggioranza dei presenti
- **verbale C3 del 25/02/2021** a maggioranza dei presenti (astenuito il consigliere Tardi non presente alla seduta).

**Punto 2 all'odg:** “ADOZIONE PIANO DI RECUPERO AMBITO CS 02\_EX AMGA - CITTA' STORICA IN VARIANTE AL 2° POC”;

Il **Presidente** lascia la parola all'assessore Del Conte per l'illustrazione dell'argomento.

**Del Conte:** Oggi discutiamo di un progetto che reputo molto interessante, in una area di grande strategicità per la nostra città, ci troviamo nell'area della Officine del gas di Ravenna che ormai da decenni si trova in uno stato di abbandono, ma che è localizzato in un contesto circostante molto particolare, a pochi centinaia di metri c'è la Rocca Brancaleone ed è attraversata dalle vecchie mura della città.

Questo ambito è regolamentato dal primo e secondo POC, l'obiettivo è quello di sviluppare un piano di recupero che vada a rendere nuovamente fruibile quest'area con dei punti di attenzione che sono: la riqualificazione del tracciato delle antiche mura in parte affioranti e in parte ancora al di sotto del piano di campagna, la valorizzazione quindi di possibili ritrovamenti archeologici, il recupero della fabbrica di archeologia industriale le Officine del gas e della sua ciminiera e il mantenimento delle alberature di pregio presenti nell'area.

Nel 2016 la zona aveva già avuto un progetto, ma che non era arrivato alla stipula, oggi la sostenibilità economica dell'intervento diventa un elemento importante per poter sviluppare un ambito come questo, quello che si è cercato di fare è di equilibrare le richieste della scheda con la fattibilità dell'intervento.

I privati che hanno acquistato l'area sono fatti carico della bonifica dei terreni. L'area sviluppa una capacità edificatoria molto elevata, il soggetto attuatore ha proposto una soluzione che la riduce di oltre 1000 metri e propone il recupero ad usi pubblici con usi aggregativi, non residenziali della archeologia industriale presente nell'area, propone inoltre la realizzazione di una piccola medio struttura di vendita di tipo alimentare.

Attraverso il controllo anche della CQAP e l'istruttoria si è potuto veicolare e verificare che è il progetto, il quale ha raggiunto un livello di dettaglio molto superiore rispetto ai piani urbanistici presentati in questa fase. Il fabbricato ad uso commerciale è pensato con un piano interamente dedicato ai parcheggi non visibile



Comune di Ravenna



#### COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 – “Aspetto del territorio”

dalla strada, e sulla copertura sono pensati spazi fruibili come bar palestre attività di vario genere, la struttura commerciale si integra molto bene con il contesto circostante.

All'interno dell'area pur essendoci sia aree pubbliche che private non vi sono recinzioni, lo spazio è interamente fruibile, in questo modo si ottiene uno sviluppo più organico dell'area, verrà anche eliminato l'alto muro che divide la proprietà dalla strada.

Questo comparto ricade anche nell'ambito della strategia che è stata candidata per il bando regionale sulla rigenerazione urbana, come quello della caserma Dante Alighieri, anche in questo caso è stata portata avanti la strategia del recupero del tracciato delle mura.

Nel progetto vi è anche una piccola quota di residenziale, gli spazi e gli accessi saranno ben divisi. L'intervento andrà a garantire e migliorare la sicurezza stradale di via di Roma, della Porta Serrata e dello spazio circostante.

**Rossi:** Questo piano era già presente nel PRG e fu messo a bando per la riqualificazione dell'area, inserito poi nel primo e secondo POC che ne confermava le quantità e gli usi previsti, la superficie da insediare era di 5.312 mq prevalentemente residenziale con l'obiettivo di riqualificare il complesso dell'ex officina del gas e del percorso delle mura storiche in relazione con l'area circostante della porta Cibo e via di Roma. Il 2° POC aveva previsto la possibilità di insediare usi diversi dal residenziale, in modo che si potessero creare degli spazi per la collettività con zone di interesse pubblico e privato. Questo progetto rispetto a quello presentato nel 1° POC ha ridotto la superficie complessiva di residenziale 1400 mq, la variante consiste nella possibilità di insediare una medio piccola struttura di vendita alimentare e prevede la fruizione libera degli spazi senza limiti e schermature per dare maggiore spazio all'edificio di archeologia industriale. L'istruttoria è iniziata con l'approvazione in giunta della variante, si sono svolte una serie di conferenze di servizi, nelle quali si sono valutati tutti gli aspetti che coinvolgono l'area, archeologici con la soprintendenza, dalle reti con i gestori dei servizi, accessibilità alle aree, sia private per l'approvvigionamento delle merci che pubbliche, al traffico e agli spazi di sosta. Tutte queste analisi hanno portato ad una progettazione molto dettagliata anche sugli edifici. La scheda prevede anche che i nuovi edifici/spazi si debbano relazionare con Porta Cibo, sarà questa l'occasione per riqualificare la zona, sia a livello visivo che di spazi. L'attuazione di questo piano avverrà con vari step differenti, i primi interventi che saranno realizzati sono le opere di urbanizzazione e la riqualificazione delle mura, la messa in sicurezza dell'edificio di archeologia industriale compresa l'area esterna. In una seconda fase con la realizzazione del fabbricato residenziale ed in ultimo il fabbricato commerciale.

Verrà eliminato tutto il muro che si trova a confine dell'area e i parcheggi che sono posti su via di Roma, i cassonetti saranno posizionati nella piazza Anastagi. Nella zona vi sono salti di quota ma che verranno risolti con dei pendii.

Il **presidente** sentiti l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai consiglieri.

**Ancisi:** Gli accessi carrabili di questa struttura sono tutti dalla parte di via Venezia o anche da via di Roma?

**Maiolini:** Nella delibera c'è un cambiamento relativo alla parte commerciale delle aree volevo capire se erano diversamente suddivise?



Comune di Ravenna



---

#### COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 – “Aspetto del territorio”

**Rossi:** Ci sono più punti di accessibilità ai vari edifici, per l'edificio commerciale l'accesso dei mezzi carrabili avviene attraverso una rampa su via di Roma che porta al piano seminterrato parcheggio pertinenziale semi-pubblico. Nelle aree retrostanti vi sarà il sistema di carico/scarico e la raccolta dei rifiuti. L'accessibilità dell'area residenziale avviene da Via Venezia. I parcheggi posizionati su via Griordani (strada privata) sono in dotazione all'attività commerciale ma destinati con accordo ai residenti. È stata pensata anche una viabilità pedonale-ciclabile in vari punti che costeggia le mura. Per le quantità della struttura commerciale, la variante consiste proprio nel consentire l'insediamento di un'attività medio-piccola struttura di vendita ad uso esclusivamente alimentare. Il RUE prevede che si possa fare una attività fino a 1500 mq ma dando delle limitazioni, la variante consente proprio questo. Il piano prevede la realizzazione di 1400 mq e una quota destinate a magazzino.

**Ancisi:** questo tratto di strada è molto insidioso, i veicoli provenienti dalla circonvallazione, vanno molto veloci, il centro storico di Ravenna non aveva sicuramente bisogno di un'altra lottizzazione residenziale e commerciale. Quest'area meritava di essere valutata a livello archeologico, per valorizzarla in pieno.

**Rossi:** Le opere sono finalizzate a cercare di ridurre il traffico e a migliorare l'innesto di immissione da via mura di Porta Serrata, sarà messa in sicurezza dell'isola della fermata del bus e una riqualificata l'area pedonale fra la porta e l'edicola. Saranno inoltre eliminati i parcheggi sul lato sinistro di via di Roma in modo da diminuire la pericolosità della zona.

**Bassi:** Questo complesso vorrebbe riconnettere il percorso delle mura verso san vitale e la Rocca, il soggetto attuatore si occuperà anche di questi tratti di mura oppure rimarranno solo come progetto? Si migliorerà la progettazione dell'area a livello di traffico però forse la destinazione commerciale farà aumentare l'accesso di automobile verso il centro storico. Sono comunque favorevole alla realizzazione di questi progetti.

**Gaudenzi:** Ringrazio l'assessore che il 18 gennaio ha presentato al territorio del centro il progetto, sono contento degli sforzi fatti per cercare di migliorare quest'area che è estremamente complessa e in stato di abbandono da tanti anni, il fatto che sia stato proposto un progetto penso che sia già un grande passo avanti, ritengo però che il progetto debba essere maggiormente approfondito e si debbano fare maggiori riflessioni su alcuni aspetti come ad esempio una maggiore integrazione della Porta Cibo nel progetto che rimane un po' isolata e del gran flusso di traffico che tutti i giorni arriva in questa area come un fiume in piena dalla parte alta di via di Roma, questa progettazione poteva essere l'occasione per ripensare la viabilità, per alleggerire il traffico. Sono invece d'accordo con la strategia progettuale della riqualificazione per cercare di integrare fra loro queste diverse strutture.

**Margotti:** Noi ci riserviamo di intervenire in modo più approfondito in consiglio Comunale. il progetto è stato illustrato molto bene. L'intervento di Ancisi non mi è sembrato né favorevole né prettamente contrario, però dice di non vedere una visione generale. Questa è una zona molto importante per il centro della città, è un'area degradata da molti anni, in questi anni ci sono stati altri grandi interventi in questa zona come la



Comune di Ravenna



---

#### COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 – “Aspetto del territorio”

riqualificazione della Rocca, la realizzazione del nuovo ponte Teodorico. Questo progetto insieme agli altri cambierà il volto del centro di Ravenna, sia per i residenti e anche per i turisti, questo progetto può portare diversi benefici, anche per la vivibilità dell'area.

**Ancisi:** Mi è stata segnalata con un messaggio la richiesta di realizzare una pista ciclabile sul lato di via Porta Serrata per collegarlo a fino a Porta Nuova. E' un argomento da tenere in considerazione.

**Del Conte:** Dotare la nostra città di piste ciclabili, separate e sicure è un obiettivo importante, bisogna tenere in considerazione anche l'onere di chi interviene che non può essere sopravvalutato. Chiedere di realizzare una pista ciclabile su tutta via da Roma mi sembra non fattibile. Per rispondere a Bassi, la ditta si fa carico di sistemare tutto il percorso delle Mura.

Il tema dell'equilibrio tra la sostenibilità dell'intervento e il ritorno economico del privato dovrà essere un elemento importante anche per le future progettazioni.

Le opere che vengono fatte dalla ditta a fronte dell'intervento sono molte, il soggetto ha dovuto procedere alla bonifica dei terreni, si occuperà del recupero delle Mura cittadine con l'attenzione per il recupero e la tutela di questi elementi architettonici importanti come l'archeologia industriale. Tutte queste cose fanno capire che gli oneri che fanno capo a questo comparto sono molti elevati e complessi. Il progetto ha dato molta attenzione al tema del traffico, in sinergia con l'ufficio strade si è trovata una soluzione che oggi garantisce la sicurezza di questa area, l'aver tolto la sosta sul lato lungo la via di Roma è già un elemento importante, sono state riviste le aree di sosta per i mezzi pubblici e aree pedonali, si miglioreranno gli attraversamenti. La gestione dello scarico e carico merci dell'attività commerciale è inserita nell'area privata per non creare ulteriore traffico su via di Roma.

Questo progetto non pregiudica che in un futuro si possa pensare alla progettazione di una pista ciclabile su via di Roma, ma prima di ciò che andranno valutati molti aspetti come ad esempio la sosta.

**Maiolini:** Prima non ho sentito la risposta vorrei capire l'integrazione del commerciale. la riqualificazione dell'area mi sembra molto importante per la nostra città.

**Rossi:** La variante consiste nel prevedere una media piccola struttura di vendita ad uso commerciale. E' la tipologia di prodotto che si va a vendere che crea la variante.

**Turchetti:** E' stata una discussione stimolante, un tema che da tanti anni ci interroga rispetto alla zona, siamo consapevoli che questo è un punto molto delicato della città. Sono soddisfatto che molti colleghi hanno partecipato con grande entusiasmo alle discussioni. Il progetto proposto adesso è sicuramente molto diverso da quelli proposti con il concorso fatto circa venti anni fa, soprattutto per le tematiche, allora ci sarebbe stata molta meno attenzione, agli spazi, al recupero dell'archeologia industriale ecc....

Inizialmente ero perplesso per la concentrazione dell'uso alimentare nella zona, ma riflettendoci, oggi le strutture che vendono alimentari sono di una certa dimensione, oppure sono molto piccole come attività di vicinato, le medie strutture non funzionano. Forse avere una struttura un po' più robusta, potrebbe diventare un volano per le piccole attività della zona, potrebbe portarsi dietro anche la riqualificazione dell'ex caserma.



Comune di Ravenna



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 – “Assetto del territorio”**

Turchetti cita il parere della CQAP che valuta positivamente il progetto dell’area sia per l’attenzione dei materiali e dell’integrazione degli edifici.

Per il tema delle ciclabile, nella prossima legislatura dovremo confrontarci in maniera molto forte e prioritario, per la realizzazioni di assi di viabilità ciclabile autonomi.

**Presidente:** Sentiti gli interventi di tutti i Consiglieri che hanno chiesto la parola, le commissioni sono chiamate ad esprimere parere.

**La Commissione Consiliare Permanente n. 3 “esprime parere FAVOREVOLE ad UNANIMITA’ dei presenti la “ADOZIONE PIANO DI RECUPERO AMBITO CS 02\_EX AMGA - CITTA’ STORICA IN VARIANTE AL 2° POC”;**

Gruppi Consiliari presenti	Parere
Gruppo Partito Democratico	FAVOREVOLE
Gruppo Sinistra per Ravenna	Assente
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	FAVOREVOLE
Gruppo AMA Ravenna	FAVOREVOLE
Gruppo Cambierà	CONSIGLIO
Gruppo Lega Nord	CONSIGLIO
Gruppo Lista per Ravenna	CONSIGLIO
Gruppo Forza Italia	CONSIGLIO
Gruppo La Pigna	CONSIGLIO
Gruppo Ravenna in Comune	CONSIGLIO
Gruppo Misto	CONSIGLIO
Gruppo Art. UNO	FAVOREVOLE
Gruppo Italia Viva	FAVOREVOLE
Gruppo Alberghini	Assente

La commissione si conclude alle 16:48

Approvato in data

La Segretaria  
Caterina Gramantieri

Il Presidente della  
Commissione Consiliare n. 3  
Marco Turchetti