



COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

SEDUTA DEL : 18/06/2018

inizio seduta ore: **15:17**

COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
M. TURCHETTI		15:00	17:42
A. ANCISI		15:18	17:42
L. MARGOTTI		15:00	17:42
P. STROCCHI	M. Frati	15:15	17:42
M. DISTASO		15:00	17:42
C. FRANCESCONI		15:00	17:33
D. PERINI		/	/
S. TARDI		15:00	17:42
M. MAIOLINI		15:08	17:42
S. GARDIN		/	/
A. ANCARANI		/	/
V. VERLICCHI		/	/
M. MANZOLI		15:08	17:10
M. MANTOVANI		15:00	17:42

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

PRESIDENTE: M. Turchetti

SEGRETARIA: R. Bendazzi

ASSESSORE: Federica Del Conte

ESPERTI ESTERNI: Arch. S. Savorelli per PD, Geom. V. Calistri per G. Misto, Arch. G. Pettinato per Ama, Geom R. Magri PRI,

Ordine del Giorno della seduta:

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. **CONTRODEDUZIONE 2 PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E CONSEGUENTI MODIFICHE AL RUE E AL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA:**
 - 2.1. esame osservazioni sospese;
 - 2.2. illustrazione e discussione degli eventuali pareri pervenuti;
3. Varie ed eventuali;

Approvato in data: 11/09/2018

La Segretaria
Arch. R. Bendazzi

Il Presidente
Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **15:17**

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

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

Punto 1 dell'ordine del giorno: approvazione dei verbali delle sedute precedenti
non ci sono verbali delle sedute precedenti da approvare.

Punto 2 dell'ordine del giorno: CONTRODEDUZIONE 2 PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E CONSEGUENTI MODIFICHE AL RUE E AL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA:

2.1 esame osservazioni sospese;

2.2 illustrazione e discussione degli eventuali pareri pervenuti;

Il Presidente lascia la parola all'Arch. F. Proni per l'illustrazione delle osservazioni sospese

Proni riepiloga le osservazioni sospese partendo dall'**id 2779** per la quale l'ufficio propone il passaggio dell'esito *da respinta a da intendersi accolta in parte* in quanto continuiamo a non aggiungere l'individuazione cartografica della siepe, ma considerando che nelle prescrizioni della scheda c'era già la seguente prescrizione "Dovrà essere salvaguardata la siepe alberata presente nei pressi di via Meucci angolo viale Falcone, prevedendo opportune misure di rispetto della naturalità del luogo." risulta appunto **accolta in parte**.

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

Ancisi: la dizione corretta dovrebbe essere *già previsto quanto richiesto, non accolta in parte!*

Proni: loro chiedono di evidenziarla in cartografia, ma noi non lo possiamo fare, però resta la prescrizione della scheda quindi è già prevista la salvaguardia della scheda.

Turchetti: l'accoglimento in parte deriva dal fatto che comunque non venga evidenziata in cartografia pur avendo la clausola di salvaguardia nella scheda, per quella fascia.

Ancisi: allora bisogna indicare che è già previsto, non può essere accolta in parte.

Proni: loro però chiedono comunque qualcosa di diverso, chiedono di evidenziarla in cartografia e questo non possiamo aggiungerlo ora.

Ancisi: ho capito. Comunque dovrebbe esserci il 1° parere con indicato respinta, poi il nuovo parere accolta in parte, non possiamo scrivere accolta in parte il 5 giugno, perché non è così.

Proni: è stata rivista il 5 giugno prima di inviarla con la modifica, ma va bene è gusto che resti la traccia del primo parere respinto, poi si aggiunga accolta in parte. L'esito totale resta accolta in parte, con la traccia nel parere precedente.

Ancisi: perché non si giochi con le parole e per essere più precisi scriverei *da intendersi accolta in parte in tal senso...*, perché se no sembra che introduca altro in più e non è così.

Proni: ok

Proni prosegue col riepilogo delle osservazioni sospese partendo **id 2878** San Romualdo R04 per la quale la proposta degli uffici è di **non accogliere** l'osservazione in quanto *"si ritiene che il comparto nella sua totalità sia sovradimensionato alle esigenze della località di San Romualdo. Inoltre il comparto era previsto di così rilevante dimensioni in quanto si prevedeva un cospicuo aumento della dotazione dei servizi in ampliamento a quelli esistenti (sportivi e sociali), esigenza ora non più riscontrata."*

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

Ancisi: noi dell'opposizione avevamo fatto richiesta di essere messi a conoscenza di eventuali nuove istanze/nuove proposte presentate dagli osservanti, in particolare sulle osservazioni sospese.

Informo anche i colleghi che ho chiesto di sospendere anche l'osservazione di Lido Adriano 2808.

Su San Romualdo, a parte il parere della circoscrizione negativo all'unanimità sul parere dell'ufficio, mi sono informato nel frattempo e chi ha fatto l'osservazione, tale Claudio Laghi (che io non conosco) ha presentato una controproposta (ho anche la data e l'ora), indirizzandola all'arch. Proni che aveva altro da fare in quel momento, ma che comunque va nella direzione della richiesta della circoscrizione. Io chiederei un'ulteriore sospensione in modo che tutti i colleghi la possano esaminare.

Ci sono tante cose che sono anche di interesse pubblico e su questo si pronuncia la circoscrizione su istanza del comitato cittadino, che meriterebbero di essere valutate alla luce della richiesta, affinché poi queste cose abbiano una compatibilità e una sostenibilità anche economica.

In generale sarebbe sempre bene che la commissione avesse per tempo tutte le varie stanze che si incrociano con le osservazioni, ma in questo caso siamo in fase finale....

Siccome poi le commissioni sono pubbliche ed i verbali pure è ovvio che tutti hanno la possibilità di controdedurre finché non si va in consiglio comunale, per cui chiederai che fosse sospesa.

Se volete ve la mando io la mail, delle 19:03 del 23 maggio.

Proni: non è che avevo altro da fare, ma era indirizzata solo a me personalmente, avremmo comunque risposto. Essendo arrivata tempo fa e facendo una serie di proposte che noi avevamo già valutato in sede di controdeduzione all'osservazione e avevamo già riesaminato la richiesta. La nostra risposta va nella direzione di rispettare i criteri che c'eravamo dati sia nel documento di indirizzi che anche nei criteri di esame delle osservazioni.

Ammetto che forse alla luce delle altre integrazioni pervenute, forse avremmo potuto considerare tale anche questa, che però formalmente non lo è. Ci siamo domandati la dobbiamo inserire o non inserire? perché all'amministrazione arrivano tante istanze e non tutte possono essere considerate osservazioni, perché l'istituto dell'osservazione è una cosa di legge, pertanto va considerata ai sensi di legge. Quindi non tutto quello che arriva lo è.

In effetti anche quella che è arrivata sui campi da tennis, prevenuta anch'essa non come integrazione all'osservazione, abbiamo ritenuto, visto che l'avevate chiesto, di inserirla. L'altra era pervenuta tanto tempo prima e c'è sfuggita però ce l'abbiamo ben presente e pensavamo di rispondere.

Comunque domani ve la inseriamo nel cloud.

Presidente: per essere chiari, noi dobbiamo fondamentalmente analizzare atti formali. Gli atti formali sono i pareri che giudicano il parere degli uffici rispetto alle osservazioni; questo istituto (cioè la commissione) ed eventualmente le integrazioni formalmente presentate alle osservazioni.

Intorno a questa osservazione, già da noi sospesa, si è sviluppato un dibattito più o meno formale che dovrebbe portare eventualmente a una rivisitazione della risposta all'osservazione ed a una proposta alternativa rispetto a quella che è stata ritenuta forse non idonea. Io personalmente credo che aspettare il parere del consiglio territoriale fosse fondamentale per capire come è vissuta nel territorio questa cosa e quali sono le loro aspettative.

Sulle proposte invece siamo qui per discuterne, vediamo quella che prevale poi saranno gli uffici eventualmente a lavorarci. Sicuramente non la risolviamo oggi, Ancisi.

A questo punto mi aspetto che venga avanti una proposta un po' strutturata in modo da indicare agli uffici su cosa lavorare per la prossima seduta.

Fрати: volevo soffermarmi sull'aspetto dell'utilità per la località e la cittadinanza coinvolta, con la scheda proposta in riduzione vengono meno gli interventi previsti di dotazioni di servizi (2° collegamento con la strada o la vasca di laminazione), che nel paese sono particolarmente sentiti. Credo che perdere completamente questi interventi sia una perdita per la collettività e vada rivalutata attentamente la risposta da dare alla località di San Romualdo che a nostro giudizio costituisce una risposta importante.

Chiedo inoltre:

- se si può dare lettura del parere del CT di S. Alberto;
- se è possibile vedere quali erano le dotazioni di servizi previste precedentemente?

Poi ritengo si possa valutare un ripensamento della scheda che vada in direzione dei servizi per la collettività, a patto che siano sostenibili dal punto di vista economico e del carico urbanistico complessivo. Ripeto che rinunciare in toto ai servizi della località sia un'opportunità persa per la località.

Ancisi: un aspetto formale: non è che per essere un'integrazione debba esserci scritto sopra integrazione.... c'è scritto in qualche norma di legge? è chiaro che è da considerarsi integrazione tutto ciò che un osservante produce in aggiunta all'osservazione! Dice: "oggetto riferimento Poc San Romualdo pratica Numero 29603/18" cosa deve dire di più? È per questo che ho chiesto di vedere l'osservazione, perché noi la conosciamo soltanto come "*ora ci sono le condizioni per procedere coerentemente con quanto in passato previsto concordato e ora l'eliminato senza concertazione*" la sintesi non ci permette di entrare nel dettaglio. Qui l'integrazione dice qualcosa di più di quello già detto.

È stata mandata a lei, lei è l'istruttore della pratica, non voglio mica farle una colpa, dico: c'è, mandatecela! Poi avrei immaginato anch'io (e se me lo avesse chiesto glielo avrei detto) che era meglio mandarla al sindaco.

Questa dimostra che alcune cose, come diceva Frati, vengono perdute dal paese, come il secondo collegamento con la strada provinciale da via Fosso Peppe; la vasca di laminazione di cui tutta la località ha bisogno, sparisce!

Ci dite che il proprietario della casa di riposo non ha intenzione di ampliare perché ha finito adesso, per forza! però stiamo facendo un piano urbanistico e quindi la cosa va vista a lungo termine, anche lui non esclude, da quello che so, che in un futuro, dato anche l'incremento dell'età media della popolazione, eccetera... possa farlo! Non dobbiamo pensare a breve periodo.

Ripeto la richiesta di avere questa integrazione insieme all'osservazione originale.

Proni: l'osservazione originale ce l'ha allegata al link della scheda id.

Ancisi polemizza in merito al link ed al fatto che lui non lo vede, e che non legge quello che è proiettato a video...

Chiede anche di leggere il parere del CT che vota contrario.

Del Conte: farei un po' chiarezza in merito. Come per tutte le osservazioni è stata trasmessa la proposta degli uffici, dove in allegato ci sono le osservazioni originali. Io non credo che sia possibile, considerando che riceviamo centinaia di mail quotidiane, inserire negli allegati di una commissione una mail inviata ad un tecnico in modo personale e non via pec come materiale formale da allegare le osservazioni.

Qui non c'erano progetti presentati o neanche progetti bocciati in passato. Hanno fatto una richiesta per il 2° Poc che ha messo in adozione la scheda. Questi sono i fatti e gli uffici hanno seguito il loro iter, come fanno sempre. In linea generale non è che ogni volta che votiamo e che a qualcuno non va bene, può mandare integrazioni dicendo che non sono d'accordo! Il percorso è stato corretto, questo non esclude che possiamo comunque rivedere la scheda sulla base dell'espressione del CT.

Presidente: mi sembra una polemica inutile, l'avevamo sospesa, è arrivato un parere del consiglio territoriale che la rimette in discussione in modo palese, quindi analizziamo le proposte, le idee ed andiamo avanti. Polemizzare gratuitamente non è necessario!

Ancarani: a nome di tutte l'opposizione Ancisi l'11 giugno, chiedeva: *"In vista delle sedute finali dedicate all'esame della CCAT su quanto in oggetto, siamo a chiedere, nel rispetto del principio di previa conoscenza da parte dei consiglieri comunali della documentazione relativa alle pratiche in discussione, che ci siano tempestivamente e integralmente trasmesse le ulteriori comunicazioni o controdeduzioni o proposte inoltrate all'amministrazione comunale dai cittadini, in ordine alle osservazioni stesse, pervenute successivamente al loro primo esame in sede di CCAT stessa."* in merito a quelle sospese. Io posso capire che agli uffici che hanno fatto una proposta e che stranamente la politica, quasi in maniera unanime (questa volta) sembra accettare, possa dare fastidio che qualche consigliere chieda di vedere anche le comunicazioni generiche, lo posso capire, ma una volta che l'ho capito però, resta il fatto che se le abbiamo chieste le volevamo vedere! Tornando alla richiesta, io propongo di accogliere interamente l'osservazione.

Calistri: io ripeto quanto già detto l'altra volta, credo che sia una delle cose più difficili per gli uffici trovare un punto di equilibrio tra le richieste della proprietà è quello che si può effettivamente fare. Penso che si possa essere d'accordo a non ripristinare la scheda in toto, perché aveva un'esagerata superficie residenziale e moltissimi bonus, forse però si poteva trovare un risultato diverso da quello proposto, soprattutto per gli aspetti di interesse pubblico di contropartita che sono importanti e vanno oltre alle solite richieste:

- l'area destinata ai servizi socio sanitari;
- l'ampliamento della struttura sportiva (le nuove regole FGC impongono campi di gioco con misure differenziali);
- la vasca di laminazione che diminuirà il rischio idrogeologico di tutto l'abitato;
- il secondo ingresso al paese, più sicuro del precedente;

nella proposta degli uffici non resta più niente di tutto questo, secondo me qui andava fatto uno sforzo maggiore, secondo me potevano bastare 6.500mq di superficie residenziale per fare le cose necessarie di pubblica utilità. Mi piacerebbe avere sentito dagli uffici un *"ci abbiamo provato"*, ma non l'ho sentito per cui mi sento dubbioso.

Fрати: alla luce di quanto detto dall'esperto e dalle esigenze emerse dalla collettività confermate dal CT, mi sento di provare a suggerire una via di compromesso tra il parere dell'ufficio del 20 febbraio e la proposta di Ancarani, chiederei di verificare la possibilità di poter formulare una soluzione intermedia, che consenta alla cittadinanza di avere le dotazioni per la collettività e ovviamente al soggetto economico di avere le condizioni di fattibilità economica nel rispetto del carico urbanistico.

Presidente legge il parere del Ct di Sant' Alberto: 2878 *"Si esprime parere negativo all'unanimità, invitando l'Amministrazione Comunale a valutare soluzioni alternative che, pur in riduzione del consumo di suolo, riprenda in considerazione le opere di pubblica utilità."*

ci sono due cose molto chiare:

1- il consiglio territoriale chiede di riprendere in considerazione ovviamente le opere di pubblica utilità che sono funzionali proprio al paese e utili alla collettività intera;

2- Chiedono comunque una riduzione di consumo di suolo;

Riguardiamo insieme la scheda precedentemente in vigore per verificare i servizi previsti.

Proni spiega la scheda ed i servizi compresi nella scheda prescrittiva e quella grafica del 1° POC:

- Cessione area centrale, funzionale all'ampliamento del parcheggio e dell'area sportiva e alla realizzazione di edilizia pubblica.
- Realizzazione della nuova accessibilità da nord mediante interventi:
 - 1 - *Realizzazione dell'innesto nord su Via S.Alberto, in accordo con la Provincia.*
 - 2 - *Allargamento di Via Fosso Pepe per l'intero confine nord del comparto e individuazione di accessibilità principale alle nuove aree da nord.*
- *Connessione e raccordo della viabilità esistente (Via della Canna).*
- *Collegamento viario tra Via Fosso Pepe e Via Badarena.*
- *Ampliamento campo sportivo, con tombamento del fosso esistente, realizzazione del collegamento ciclopedonale da via Fosso Pepe alle aree centrali di uso pubblico e cessione dell'area.*
- *Realizzazione della vasca di laminazione fuori comparto (vedi possibile collocazione nella scheda grafica di indirizzo) in accordo con i competenti servizi, a servizio dell'intero abitato.*
- *Piste ciclabili: completamento della pista ciclabile interna al comparto, a raccordo di quella esistente.*

Vi ricordo che la potenzialità derivata da tutta quest'area del 1° poc che era di 14.728mq di SC pari a malcontati 170 appartamenti, è una quantità credo tre volte tanto quello che oggi esiste a San Romualdo!

Tutte queste opere pubbliche previste servono a giustificare questo ampliamento a dismisura, se non ci fosse questo ampliamento non servirebbero neanche tutte queste opere pubbliche. Questo è stato il ragionamento fatto dagli uffici.

Rispondo a Calistri che gli uffici non hanno detto "Ci abbiamo provato" perché secondo noi non era necessario provarci, secondo noi San Romualdo poteva andare bene con quel piccolo ampliamento, per dare un po' di risposta alla richiesta. Peraltro in questi ultimi anni gli abitanti sono aumentati di n.3 abitanti, quando è stato fatto questo lavoro abbiamo guardato anche all'andamento della popolazione nei vari centri, qui non c'è aumento della popolazione.

Poi se politicamente si vuole trovare un compromesso e fare una proposta intermedia vi dico le quantità:

1 poc – 14.728mq

2 poc adottato solo con il completamento stradale 2.744mq

la proposta intermedia da valutare da parte della ccat (da verificare anche con le criticità fognarie) – 7.392 mq in cambio delle opere pubbliche necessarie: cessione area per i servizi; adeguamento raccordo stradale; le ciclabili; la vasca di laminazione. L'unica opzione valutabile è l'omissione dell'allargamento di via Fosso Pepe ed il tombamento.

Ancisi: 3 abitanti in più a San Romualdo, è chiaro che così com'è ora non attira nessuno! c'è una serie limitatissima di servizi, c'è un solo accesso su via Sant'Alberto, sembra una comunità di case ex ERSA con un piccolo nucleo messo lì a cavallo della Provinciale. Con l'inserimento della casa protetta, qualcosa si è mosso. Quindi si tratta di vederlo in proiezione e pensare che San Romualdo, non diventi una metropoli, ma che possa avere un minimo di espansione con una maggiore facilità di circolazione.

Ora c'è un'unica proprietà, a cui si è giunti con passaggi vari anche costosi provocati anche da parte dell'amministrazione, per dare unità a tutta la prospettiva di espansione. I tempi si sono dilatati e questo non ha consentito la ricerca tra i proprietari di un accordo per poter presentare un PUA prima della scadenza del 1° POC.

Sì è arrivati alla stesura del nuovo POC con la manifestazione di interesse che la società ha esercitato volendo confermare il mantenimento dei diritti acquisiti nella stesura del 1° POC, ciò non è avvenuto in sede di adozione.

"Nell'intenzione di non perderti acquisiti, ma nel rispetto della nuova visione umanistica, unitamente alla presente inviamo una bozza di larga massima" quindi se ne può discutere "dove sono stati previsti blocchi fondamentali per uno sviluppo moderno e consoni alla eliminazione dei consumi energetici e all'emissione in atmosfera. La differenza dimensionale e sostanziale rispetto a quanto previsto in precedenza (da PSC, POC, e RUE) consiste nello scendere dalle originali 10.050 mq di SU residenziale agli attuali 6.000 mq di superficie residenziale. Sono inseriti 3000 mq di SU per servizi e terziario e inoltre si rinuncia a tutte le premialità precedenti che portavano altri mq di residenziale. Abbiamo quindi 4000 mq in meno di residenziale, altri 1050 mq di residenziale sul totale, più altri mq di residenziale derivato dalla rinuncia delle premialità di cui è proposta la eliminazione. Il saldo totale finale risulta essere quindi:

su residenziale mq 4000

" mq 1050

" mq 1800= totale mq 6850 di residenziale in meno rispetto a quanto si rileva dalla scheda POC.

Sono mantenuti i servizi dedicati alla comunità: aree verdi di filtro e quelle sportive, piano di bacino (chiaramente sovradimensionato rispetto alla lottizzazione, ma a beneficio dell'abitato esistente che è in merito completamente carente), collegamento con via Fosso Pepe, che è la richiesta originaria di tutti i residenti, infatti la motivazione che ha avviato questo piano; la possibilità di ampliare o creare una nuova

struttura per anziani, esigenza sempre più attuale. La conformazione e la dimensione dei lotti proposti sono studiati per l'utilizzo con costruzioni NZEB singole o collegate e case comunque edificate con materiali e procedute "BIO". Vi è già una certa richiesta in merito e ci sono dei pre accordi con aziende produttrici.

Si crede, che anche da un punto di vista urbanistico, questo intervento rappresenta un completamento in piena linea con le attuali normative ed obiettivi anche della norma regionale. Non esiste che qualcuno affermi che le norme regionali vengono applicate già dall'anno scorso cancellando di fatto una lottizzazione voluta dai residenti, con il lavoro e i costi sostenuti per anni, compreso circa 30.000 di IMU per la quale pende ricorso presso Ravenna Entrate e la totale mancanza di concertazione."

va confrontata con l'osservazione....

A mio parere, con la perentorietà con cui si è espresso il CT di Sant Alberto con la presenza del presidente del comitato di San Romualdo che portava la voce del paese, credo che ci siano gli estremi per un incontro con la proprietà e conciliare le esigenze manifestate.

Natali: preciso che, non tutte le superfici sono uguali, quando si parla di consumo di suolo si parla di ST mentre nelle proposte illustrate si parla di SC (cioè quella che diviso per 70-80-90mq circa consente di valutare il numero degli alloggi). Il CT ha detto "comunque attenzione al consumo di suolo", la proposta illustrata da Ancisi incide su tutta la superficie territoriale. Mal si concilia il consumo di suolo che prevede l'occupazione di tutta l'area con le relative opere pubbliche e il risparmio di territorio. Una parte agricola comunque va lasciata, se vogliamo conciliare il risparmio di territorio dato dagli indirizzi della nuova legge.

Si possono lasciare quei 6.000mq ipotizzati nell'area ridotta.

Turchetti: la distinzione tra ST e SC è fondamentale, in questa circostanza, dovremmo comunque anche tenere presente l'UF media, in modo da non sbilanciare il territorio, al fine di consumare meno territorio possibile, ma rendere comunque sostenibile l'intervento. Sull'allargamento di via fosso pepe sono contrario, deve essere un'uscita di emergenza, non un punto di incremento di traffico.

Calistri: sono d'accordo con Natali in merito alla ST, volevo solo dire che in questo caso all'interno del perimetro chiediamo degli impianti sportivi che al 100% sono prati, chiediamo l'ampliamento dell'RSA che ha bisogno di parchi nell'intorno, chiediamo della vasca di laminazione che solitamente sono aree verdi, quindi in realtà non c'è poi molto consumo di suolo. Sono invece più fremo nelle richieste di pubblica utilità che secondo me sono da mantenere in toto.

Ancisi: anche io farei notare che: la vasca di laminazione è da 5000 mq, verde di filtro 8700mq, altro verde 5000mq, verde sportivo altri circa 5000mq, è vero che c'è anche eventuale edilizia sociale, ma c'è anche l'ampliamento eventuale del RSA che non è solo un blocco di cemento. Francamente ne abbiamo fatte di peggio!! Credo che valga la pena incontrare la società, il comitato cittadino per fare una cosa che si concili con gli obiettivi con i quali la commissione pare che si riconosca, cercare una mediazione che consenta di fare le opere che San Romualdo chiede.

Fin dal principio avevo chiesto un approfondimento, ora c'è stata una discussione, si tenga conto di tutto quello che si è detto e si veda... se poi questa planimetria non va bene se ne faccia un'altra, ma qualcosa bisogna fare.

Frati: rimarco quello che diceva il presidente. San Romualdo ha un abitato con una sua ratio, non è un'aggregazione confuso di case, ma è un abitato con una razionalità e una sua grazia. Di conseguenza è importante mantenere la stessa qualità dell'abitato, definita la SU sufficiente a rendere sostenibile l'operazione, poi bisogna mantenere lo stesso indice di edificabilità per restare in armonia con l'esistente.

Presidente invita quindi gli uffici a fare una proposta sulle linee date dalla CCAT in base a quei 6000-6500mq ipotizzati.

Proni: premesso che la qualità di S. Romualdo sta solo nell'impianto di origine, fatto all'epoca della riforma agraria ed il resto non possiede grandi qualità, bisogna dire però che è un centro con grossi servizi rispetto a tutti gli altri centri. A questo punto sulla base di tutte le sollecitazioni, diciamo che la CCAT da mandato agli uffici per cercare una soluzione in direzione delle richieste stando all'interno dei 6000mq proposti nell'integrazione.

Presidente chiede se sono d'accordo tutti?

Tutti d'accordo, si dà mandato agli uffici di formulare una proposta che concili le richieste e la riduzione di suolo.

Proni prosegue con l'illustrazione ID **2801** confermata come **ACCOLTA** in relazione alla firma di tutte le proprietà coinvolte dal comparto produttivo P18. Prosegue con ID **2850-2853** confermate dall'ufficio come **ACCOLTE IN PARTE**, illustra anche la proposta avanzata da sport in riviera pervenuta recentemente e trasmessa ai commissari in mattinata, con allegata planimetria come allegata al presente verbale.

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

Mantovani: il CT del mare non si è ancora espresso, si riunirà il 20, quindi propongo il rinvio di queste osservazioni. Poi rispetto alla proposta illustrata ritengo che non sia nemmeno da considerare, in quanto non è un'integrazione e secondo me non è nemmeno da prendere in considerazione.

Ancisi: non possiamo discutere senza conoscere il parere del CT. Rispetto a quello che ha detto Mantovani, devo dire che in realtà la richiesta, pervenuta da autorità di sistema portuale, non si limita alla trasmissione, ma la condivide. Poi si può anche dire no ad autorità di sistema portuale, ma comunque c'è una proposta di autorità di sistema portuale che è il vero proprietario e non il concessionario. Se ragioniamo in prospettiva dobbiamo ragionare oltre all'attuale concessionario, ma discutere degli eventuali benefici in ordine all'utilità. Poi io sono comunque per aspettare il parere del CT.

Panizza: Noi siamo abbastanza perplessi. Questa integrazione è arrivata in seguito al sollevamento popolare che si è creato a Maria di Ravenna in merito a questa proposta. L'attuale concessionario l'ha dato in gestione ad altri, adesso sono presenti 2 campi da tennis, 2 campi da calcetto e c'è già una proposta dell'attuale gestore di implementare l'area con una palestra e un campo da paddle, nel caso ne restasse gestore.

Questa proposta prevede invece una piscina molto piccola, campi da beach, che con la spiaggia vicino non se ne capisce la valenza, verrebbero tolti i due importanti campi da calcetto che adesso hanno abbastanza respiro sia per l'aspetto economico del gestore, sia come servizio per la località. Quindi la cosa va valutata attentamente, perché non vediamo la pubblica utilità nelle migliorie presentate dall'attuale concessionario.

Calistri: sono andato a vedere gli impianti sportivi da tennis sul RUE a Ravenna e anche nel Forese, per vedere come fossero catalogati e verificare se effettivamente ci fossero degli impianti sportivi classificati come verde privato. Non ne ho trovato neanche uno! Giustamente! Il verde pubblico è diverso dal verde privato, come spiegò l'arch. Proni. I circoli tennis sono tutti verdi pubblici. Secondo me questa è una cosa importante e se si vuole riconoscere il circolo tennis la sua destinazione è verde pubblico, dove qualsiasi tipo di potenzialità va usata per attività sportive. È pericoloso passarlo a privato se si vuole mantenere un circolo tennis a Marina di Ravenna.

Alla lettera di autorità portuale gli si può anche rispondere che sono scaduti i termini di POC (per 5 anni loro avrebbero potuto intervenire con questo progetto, avevano la scheda di POC e non l'hanno fatto) ed il comune ha già ripianificato l'area. Quindi l'attenzione che diceva il consigliere Panizza passa da qui: vogliamo mantenere il verde sportivo? tutti eravamo d'accordo in fase di adozione.

Ora, farci vedere questo progetto, ci potrebbe forviare, ma in realtà non è detto diventi così, dobbiamo tenere in considerazione che passerebbe a RUE come verde privato dove possono realizzare 800mq di recettivo, ma che non è detto corrisponda a questo progetto.

Molta attenzione perché messo a verde privato, rischiamo di perdere i campi da tennis a Marina di Ravenna.

Turchetti: premesso che aspettare il parere del CT è doveroso, quindi ascoltati i pareri ci esprimeremo nella prossima seduta quando avremo anche il loro parere, poi ci esprimeremo.

Ancisi: il rischio che gli attuali impianti gradualmente si avvino al degrado, sta già nella proposta degli uffici, perché già hanno bisogno di essere riqualificati! Le risorse per farlo non si trovano con 20 camere di un ricettivo!!

Rispetto al fatto di trasferire i campi da tennis fuori, non è quello che la popolazione chiede, loro chiedono che i campi rimangano e che questo mini centro sportivo (che sta in piedi per miracolo) venga riqualificato e vengano introdotti gli spogliatoi o le necessarie nuove finzioni. È interessante anche che una cosa ora recintata possa essere fruibile pubblicamente ed attraversata con delle piazzole ecc. Poi è chiaro che è importante sapere cosa decide il territorio, ma il rischio che restino così com'è adesso con le 20 camere non risolve la questione e si rischia che vada tutto in malora. Oltretutto siamo in un paese che subito molti sacrifici in favore dello sviluppo, non deve restare tutto sulla sabbia a solo uso degli stabilimenti balneari. Credo che ci sia materia perché, alla luce di quello che dirà il CT, si possa riflettere e trovare una soluzione che non sia o tutto o niente.

Il presidente rimanda la votazione alla prossima seduta.

Proni prosegue con la **ID 2793** che non era sospesa, è stata votata come accolta in parte con una proposta di modifica, tale proposta però era da verificare da parte degli uffici. Riassume la proposta e comunica che la verifica del fatto che la proprietà del mappale coinvolto nella proposta di modifica fosse d'accordo è risultata negativa, cioè lui vuole restare all'interno dell'area di nuovo impianto, per cui l'osservazione va rivotata senza la modifica proposta da commissione in precedenza.

Proni ricapitola velocemente che loro chiedevano testualmente "FRAZIONAMENTO TERRENO IN PIU' LOTTI. MOTIVAZIONE: PIU' FATTIBILITA' NELLA POSSIBILITA' DI NUOVI INTERVENTI EDILIZI"

Verificate le proprietà l'ufficio ha accolto la possibilità di intervenire in autonomia ai proprietari che lo hanno chiesto e **solo a loro**. Attraverso un obiettivo di località: *"Nell'area prospiciente via M. Bussato sono realizzabili tre edifici, uno per singola proprietà del comparto, ai sensi dell'art. VI.3.5 del RUE. In sede di*

realizzazione degli edifici è da completare la pista ciclabile esistente nel tratto frontistante le aree in oggetto. Si allega scheda grafi ca con valore esemplificativo."

Illustra a video lo schema delle ville possibili realizzabili e del lotto a indice 0,50.

Gli altri non vogliono essere stralciati così vengono lasciati all'interno dell'area di espansione dove però non possono fare niente. Salvo che abbia capito esattamente quanto gli è stato spiegato!

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

Calistri: nel caso in cui in realtà non ci fosse la pista ciclabile, si può richiedere che venga fatta fino a via Verbano? Di fronte alle altre case?

Nell'obiettivo di località c'è scritto solo a fronte dei lotti, ma non fino a via Verbano, se li manca poi ne manca un pezzo. Sarebbe opportuno metterla e chiederne la realizzazione.

Proni: quel pezzo la può fare solo il comune, perché va espropriata l'area.

Ancisi: non riesco a figurarmela integrata nel tessuto di Borgo Montone. Qual'è la strada che congiunge via Bussato con via Fiume Abbandonato? Andrò a vederla. Non capisco il senso del PSC (lì è tutta area agricola intorno) questa lottizzazione deve sparire dal PUG! che preoccupazione abbiamo per dover dare grandi ville qui o anche solo una casa in queste strade qui?

Proni: le ville servono a ricucire fronti interrotti o a completare il paese.

Ancisi: non immagino che lì ci sia del paese vero e proprio!!! si collega con altri fronti edificati? Se dovessi andare ad abitare lì non ci andrei nemmeno con la grande villa verde. Sospendo il mio giudizio finché non vado a vedere.

Del Conte: ci sono altre aree come questa, dove c'è il paese che cresce con delle aree che restano intercluse, e questa ci sembra una soluzione percorribile che con poco al contempo garantisce un'alta permeabilità dei suoli, permettendo di mantenere le attività agricole non così vicino alle abitazioni (perché abbiamo visto che si creano notevoli disagi in certi casi) e nello stesso tempo va a ricucire il tessuto, permettendo anche di completare l'opera di collegamento tra il paese di Borgo Montone ed il parco che verrà realizzato con l'articolo 18 nella zona tra il paese e l'esp.

Ancisi: non ho escluso che possa essere così, non giustifico il PSC! Poi se ora vogliamo risarcire chi è stato inserito in una previsione squilibrata ci può anche stare, però insomma....

Il presidente: Sospende l'osservazione id **2793** per ulteriore verificare presso la proprietà (per verificare che i proprietari abbiano capito correttamente), per la verifica della presenza della pista ciclabile e verificare l'eventuale intervento del comune per la sua conclusione.

Proni prosegue illustrando Id **2817** la cui controdeduzione conteneva obiettivi di località con allegati schemini che hanno scaturito un grosso dibattito, alla fine del quale l'ufficio non ha capito se dovesse toglierli o no.

Magri: la Savorelli, obiettava non tanto sullo schema, ma sul contenuto dell'obbiettivo se non ricordo male.

Del Conte: lo schema era per dare contezza del numero massimo di ville previste e per chiarificare che fosse una villa per lotto.

Turchetti: se l'obbiettivo dello schema è questo, non credo che condizioni la progettazione del progettista.

Comunque su ogni lotto ci deve essere un solo edificio, poi dove sia collocato esattamente e come sia disegnato morfologicamente è da vedere.

Proni: servono anche a verificare dove sono gli accessi perché diversamente essendo ad intervento diretto non c'è modo di accordarsi per i proprietari e c'è il rischio che restino interclusi senza indicazioni.

Il presidente: non essendoci nessuno che obietta direi che potremmo procedere tenendoli.

Mantovani: se non ricordo male, mi sembrava che la preoccupazione di Savorelli fosse che questo non rappresentasse già lo schema fatto e vincolasse il posizionamento degli edifici, se è solo uno schema esemplificativo, magari possiamo specificarlo.

Il presidente: è già specificato nei vari obiettivi di località: *"Nell'area con accesso da via Ragone sono realizzabili due edifici ai sensi dell'articolo del Rue anche attestanti su viabilità privata. Si allega scheda grafica con valore esemplificativo"*

Proni prosegue con illustrazione dei pareri dei consigli territoriali leggendo le espressioni di voto espresse ognuna per il proprio territorio di competenza: Castiglione Favorevole, Darsena per la quale riepiloga gli id per i quali si sono espressi favorevolmente (2800, 2831, 2843, 2889), quelli per cui si sono astenuti all'unanimità (2846, 2859, 2845, 2857, 2828) e per le quali si sono astenuti a maggioranza (2884), Piangipane Favorevole a tutte, Sant'Alberto favorevoli per tutte tranne che per la id 2878 per la quale sono contrari all'unanimità.

Il Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la seduta alle ore 17:42. Richiede di anticipare di 15 minuti la convocazione prevista per la prossima seduta per essere sicuro di iniziare in tempo e concludere le votazioni rimandate.

La Segretaria

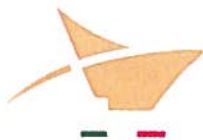
R. Bendazzi



Il Presidente

M. Turchetti





Spett.le
COMUNE DI RAVENNA
Area Economia e Territorio
Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica
Piazzale C.L. Farini, 21
48121 Ravenna (RA)
Pec: gestioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it

Ravenna,

Prot. n.

(da citare nella risposta)

Autorità di Sistema Portuale del
Mare Adriatico centro-settentrionale
Protocollo:
0003838 - 11/06/2018 -APRA

Oggetto: Sport in Riviera s.r.l. – concessione demaniale area C.T. Comune di Ravenna foglio 1 part. 1222

Si trasmette la proposta avanzata da Sport in Riviera S.r.l. per la riqualificazione della superficie in concessione finalizzata alla realizzazione di un centro dedicato allo sport (campi da tennis, campo da paddle, campi da beach volley, palestra e piscina), altri usi di supporto all'attività sportiva e usi misti (pubblici esercizi, residenza, strutture ricettive) per lo sviluppo economicamente sostenibile dell'area.

Verrebbe ricucito inoltre il tessuto urbanistico in continuità con l'esistente, completata la viabilità ed individuati degli spazi pubblici.

Quanto sottoposto è, a parere di questo Ente, coerente con i piani di valorizzazione delle superfici iscritte al pubblico demanio marittimo in gestione all'Autorità di Sistema Portuale nella località di Marina di Ravenna. L'intervento appare meritevole di apprezzamento anche considerata l'attuale congiuntura economica che non rende agevole la pianificazione di interventi privati su aree in concessione demaniale e quindi non di piena proprietà.

Si chiede all'Amministrazione Comunale cortese riscontro in merito a quanto proposto dal Concessionario al fine di consentire la presentazione di apposita istanza di concessione da istruire nei modi di legge.

Distinti saluti

Il Presidente
Dott. Daniele Rossi

Allegati: Proposta Sport in Riviera (ns. prot. 3730 del 07.06.2018)



Autorità di Sistema Portuale del
Mare Adriatico centro-settentrionale
Protocollo:
0003730 - 07/06/2018 -APRA

Spett.le

Autorità di Sistema Portuale del Mare
Adriatico Centro-Settentrionale
Via Antico Squero, 31
48122 Ravenna

c.a. Avv. Daniele Rossi
mail: presidente@port.ravenna.it

Fornace Zarattini, 06 giugno 2018

Oggetto: Sport in Riviera s.r.l. – concessione demaniale area C.T. Comune di Ravenna foglio 1 part. 1222.

Illustre Presidente,

Le trasmettiamo, quali concessionari dell'area in oggetto, un progetto di forte valorizzazione sociale ed economica della zona di Vs. proprietà che, se ancora così lasciata, sarà destinata ad un assai difficile recupero.

Cordialmente,

Sport In Riviera s.r.l.
Il Presidente del Consiglio
di Amministrazione
Paolo Conforti

SPORT IN RIVIERA Srl – Società Sportiva Dilettantistica
Sede legale: Via Braille, 2 • 48124 Fornace Zarattini RA • Tel. 0544 465414 • Fax 0544 461544
C.F. e P. IVA 01051880399 • Rea Ravenna 117189 • Capitale sociale € 10.608,00 i. v.
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Morina Srl

La concessionaria Sport in Riviera S.r.l. è una società affiliata al Coni che attualmente gestisce i campi da tennis di Marina di Ravenna.

L'area nel P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) è classificata come - **"Città da riqualificare per attività miste"**, regolamentata dall'art.101 delle Norme tecniche di attuazione Titolo VI Capo 4°.

Quindi il PSC ha previsto di assegnare con il POC quantità edificatorie per l'area dei campi da tennis inserite nel quadro di bilancio delle edificazioni.

Ai sensi dell'art. 30 comma 1-bis della L.R. Emilia-Romagna, **"Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti"**. Al successivo art. 30, comma 2, è inoltre scritto che **"per gli ambiti di riqualificazione (qual è l'area in esame, n.d.a.) il POC definisce gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato, di norma, dalla pluralità delle funzioni, delle tipologie di intervento e degli operatori nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie pubbliche e private"**.

La scheda Rq01c del POC 2010-2015 è stata il frutto di previsioni dell'Amministrazione comunale all'epoca del compianto assessore Maraldi, condivise con l'Autorità Portuale e con gli attuali operatori/concessionari. Il risultato ottenuto è avvenuto col tempo nell'intento di soddisfare l'interesse della comunità di Marina di Ravenna che chiedeva e chiede tuttora che l'area dei campi sia riqualificata.

Tale area, da tempo degradata, ha necessità di una profonda riorganizzazione, al fine di ottenere un centro dedicato allo sport e ad altri usi di supporto dell'attività sportiva. L'ammodernamento delle strutture ha un costo molto alto e l'investimento non può essere sostenuto con le sole attività sportive. Per questo motivo, era stata composta la scheda del 1° POC con gli usi misti.

L'intervento di riqualificazione non è stato presentato solo perché si era in attesa che gli strumenti di pianificazione fossero adeguati. Il riallineamento è avvenuto in data 5/10/2017, quando questa Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico centro-settentrionale ha comunicato, con delibera n. 16 del Comitato di Gestione in data 27.07.2017 e previo consenso da parte del Comune di Ravenna, che **l'area in concessione alla società Sport in Riviera srl è uscita dal Piano Urbanistico Particolareggiato relativo al perimetro del porto turistico e quindi non è considerata standard a verde** (documento che si allega per pronta visione) .

Questo è stato possibile perché nel Documento di VIA **è stato comunicato dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio che i parcheggi ed il verde sono sovradimensionati nel Puep di Marina, e quindi possono essere stralciati senza dover ricercare in altre aree la ricollocazione dello standard a verde.**

La proposta dell'Ufficio comunale per quest'area non consente di trovare un equilibrio economico perché il passaggio da verde pubblico a verde privato permette solo una piccola quota per i cosiddetti altri usi, tali non solo da non supportare l'investimento, bensì da peggiorarne lo sviluppo, per la troppo esigua quota di ricettivo e commerciale consentita.

L'Amministrazione è sempre stata aggiornata circa gli interessi che questa Autorità aveva su tale area anche in fase di redazione del nuovo POC, quando ha risposto alla richiesta della manifestazione di interesse, a dimostrazione di volere confermare e mantenere i diritti acquisiti nella stesura del 1°POC. Infatti, il danno patrimoniale pubblico che ne risulta è grave per la mancata riqualificazione dell'area che avrebbe consentito anche un riassetto urbanistico dell'area con il collegamento del viale Lungomare con il Molo Dalmazia.

Si rileva inoltre un vizio di procedura perché, nonostante le richieste di incontro prima della scadenza del POC, nel corso dei tavoli di concertazione la società di gestione dell'area non è mai stata sentita.

Al fine di non perdere i diritti edificatori acquisiti col 1° POC e in linea con le previsioni urbanistiche di riqualificazione del PSC, si invia una bozza di larga massima ove è stato studiato, con principi di qualità e di valorizzazione dell'ambito urbano, l'inserimento degli usi misti basilari per lo sviluppo economicamente sostenibile dell'area .

Si crea dunque un centro sportivo con all'interno:

- **il mantenimento di due campi da tennis in loco;**
- **una palestra;**
- **un campo da paddle;**
- **una piscina pubblica;**

- **due campi da beach;**
- **servizi sportivi a supporto delle attività (spogliatoi, bagni etc.);**
- **attività miste quali: pubblici esercizi; residenza; strutture ricettive;**
- **viene perseguito l'interesse pubblico con l'apertura dell'area e la realizzazione di piazze aperte al pubblico ed il collegamento del viale Lungomare con il Molo Dalmazia.**

Nella scheda di POC 2010-2015 si prevedevano sulla superficie territoriale:

- Ut s 0.20 mq/mq+ 50% esistente tradotto circa 1500 mq di residenza;
- Ut s 0.50 mq/mq per strutture ricettive alberghiere (T1) circa mq 2.596,25;
- nonché un incentivo di edificazione se si fossero trasferiti i campi da tennis.

Oggi la richiesta esplicitata nella bozza progettuale **riduce drasticamente l'edificabilità dell'area** prevista in precedenza (nei PSC, POC e RUE): da **mq 4096,25 discende a 2500 mq**, superficie minima indispensabile affinché il progetto sia sostenibile, consentendo il mantenimento dei campi da tennis ed il potenziamento delle strutture sportive.

L'intervento ricuce il tessuto urbanistico in continuità con l'esistente, ne completa la viabilità, offre spazi pubblici come le piazze ed offre alla comunità uno spazio aperto riqualificato, oggi chiuso e degradato.



INTERVENTO: STUDIO DI FATTIBILITA' CAMPI DA TENNIS MARINA DI RAVENNA
 COMMITTENTE: SPORT IN RIVIERA
 DATA: MARZO 2018

PLANIMETRIA

Messaggio di posta certificata

Il giorno 06/06/2018 alle ore 16:04:05 (+0200) il messaggio "SPORT IN RIVIERA SRL - CONCESSIONE DEMANIALE AREA C.T. COMUNE DI RAVENNA FOLGIO 1 PART. 1222" è stato inviato da "sportinriviera@legalmail.it" indirizzato a:

presidente@port.ravenna.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: [78BDB89F.023EB564.D5696BCC.DFA93F11.posta-certificata@legalmail.it](#)

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

Certified email message

On 06/06/2018 at 16:04:05 (+0200) the message "SPORT IN RIVIERA SRL - CONCESSIONE DEMANIALE AREA C.T. COMUNE DI RAVENNA FOLGIO 1 PART. 1222" was sent by "sportinriviera@legalmail.it" and addressed to:

presidente@port.ravenna.it

The original message is attached.

Message ID: [78BDB89F.023EB564.D5696BCC.DFA93F11.posta-certificata@legalmail.it](#)

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

----- Messaggio inoltrato -----

From: CASELLA COMUNICAZIONE UNICA <sportinriviera@legalmail.it>

To: presidente@port.ravenna.it

Cc:

Bcc:

Date: Wed, 6 Jun 2018 16:04:03 +0200 (CEST)

Subject: SPORT IN RIVIERA SRL - CONCESSIONE DEMANIALE AREA C.T. COMUNE DI RAVENNA FOLGIO 1 PART. 1222

C.a Avv. Daniele Rossi

Con la presente siamo a inoltrare comunicazione relativa a quanto in oggetto indicato.

Cordiali saluti

Sport in Riviera srl

--

----- Messaggio inoltrato -----

From: CASELLA COMUNICAZIONE UNICA <sportinriviera@legalmail.it>

To: presidente@port.ravenna.it

Cc:

Bcc:

Date: Wed, 6 Jun 2018 16:04:03 +0200 (CEST)

Subject: SPORT IN RIVIERA SRL - CONCESSIONE DEMANIALE AREA C.T. COMUNE DI RAVENNA FOLGIO 1 PART. 1222

C.a Avv. Daniele Rossi

Con la presente siamo a inoltrare comunicazione relativa a quanto in oggetto indicato.

Cordiali saluti

Sport in Riviera srl