

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) DEL COMUNE DI ALFONSINE, AI SENSI DELL' ART. 34 DELLA L.R. 20 /2000 E S.M.I.

Venturi Mauro (Sindaco)

Quindi il punto numero 2 è: adozione del piano operativo comunale POC del Comune di Alfonsine ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 20 del 2000 e sue modifiche. La parola all'Assessore Vardigli.

Vardigli Pietro (Assessore)

Grazie Buonasera. Allora con il POC, Piano Operativo Comunale, si chiude una programmazione secondo la legge regionale 20 del 2000. Programmazione molto strutturata, infatti si articola in tre atti, il PSC, Piano Strutturale Comunale, il RUE, Regolamento Urbanistico Edilizio ed infine il POC, di cui stasera andiamo a proporre al Consiglio Comunale l'adozione per il Comune di Alfonsine. È una programmazione, come ho detto, articolata, preceduta dalle vecchie leggi che si articolavano nel PRG, no? Forse molto noto e sarà seguita da un'altra legge, di cui abbiamo parlato nell'ultimo Consiglio Comunale che si articola nel PUG, quindi si parte e si ritorna a delle programmazioni, forse meno strutturate, ma il cui obiettivo è quello di avere anche dei tempi più contenuti, pur conservando i vantaggi della legge 20, che l'altra volta abbiamo illustrato. Come risulta dalle schede che avete avuto e dalla relazione allegata al POC, il POC realizza gli obiettivi del PSC, individua una serie di interventi, definisce e questa è la fase più importante, i diritti edificatori, dà 5 anni di tempo per iniziare questi interventi e già con l'adozione di questa sera, ricordiamo ancora che c'è la fase delle osservazioni e quindi l'approvazione definitiva, si va già comunque in regime di salvaguardia. Questo POC in particolare realizza alcuni obiettivi che sono contenuti nella relazione che l'accompagna, incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica, promuovere la rigenerazione delle aree con immobili dismessi, indirizzare le iniziative dei privati verso la riqualificazione, incentivare la riqualificazione energetica, stimolare l'insediamento di nuove attività produttive. Quindi vedete che sono già molti di quegli obiettivi che ritroviamo anche se potenziati con una nuova veste, nella nuova legge urbanistica di cui già abbiamo parlato. Quindi questi sono gli obiettivi. A questo si aggiunge un altro obiettivo in particolare del nostro POC, che è quello di favorire piccoli interventi di completamento urbanistico, quindi non più, già in questo POC, grandi ampliamenti, ma completamenti dell'urbanizzato esistente. Ecco, l'approvazione del POC è stata preceduta dall'approvazione nella Giunta degli accordi del POC, di cui vi parlerò poi ampiamente, e anche questa sera lo ringraziamo, l'architetto Montanari che ci assiste in questa fase di programmazione molto intensa e lo ringraziamo ancora. Gli accordi, come vi dirà Montanari, sono due, gli accordi stipulati dall'ex articolo 18, secondo l'articolo 18 della legge 20, che consente di concludere accordi con soggetti privati per assumere in pianificazione, proposte e progetti di rilevante interesse per la comunità locale. Troviamo quindi un punto che sarà una delle caratteristiche anche della nuova legge urbanistica di cui abbiamo parlato la scorsa volta. Poi il POC vi verrà illustrato, i POC che vengono approvati questa sera, la parte pubblica e la parte privata verranno illustrate dall'architetto Montanari. Io voglio solo dirvi sinteticamente che cosa viene alla nostra comunità, alla comunità di Alfonsine. Innanzitutto i terreni per realizzare opere di pubblica utilità che sono esattamente, il parcheggio per la palestra, mercato del lunedì, la scuola, quindi la realizzazione del parcheggio, e quindi anche per nuove aule, la seconda cosa che viene a questa comunità è l'area ERS, un'area ERS di quasi 3.000 metri, cioè residenziale e sociale, quasi scusate quasi 3.000 metri su cui 1.200 metri di SC cioè aree per costruire, con una strada di accesso, alla fine, l'ultimo risultato è l'area limitrofa al Palazzo Marini, un'area già attrezzata, sono circa 230 metri quadrati che serve per le attività culturali e gli eventi legati appunto al Palazzo Marini. Ecco io credo che siano obiettivi importanti per la nostra collettività e quindi lascio la parola all'Architetto Montanari per descrivervi i contenuti di questi POC.

Architetto Montanari Gabriele

Buonasera a tutti cercherò di essere breve perché ho visto il vostro Ordine del Giorno e non voglio infierire e anche soprattutto perché lo abbiamo già visto in commissione pochi giorni fa e quindi le cose importanti per quanto riguarda la presentazione l'ho detto, magari lasciamo più spazio al dibattito. Mi viene da dire finalmente, come diceva l'Assessore Vardigli, chiudiamo un ciclo completandolo. È un obiettivo anche particolarmente significativo perché ci troviamo a ridosso di un cambiamento della legge regionale e quindi ci sentiamo di aver svolto il compito. Ovviamente il piano operativo, lo abbiamo detto la volta scorsa, comunque è molto evidente come abbia, in qualche modo, risentito del cambiamento congiunturale in maniera estremamente evidente, come è più di tutti gli altri strumenti che la legge 20 prevedeva.

Vi ho fatto un breve riassunto per dire qualcosa di diverso da quello che ci eravamo detti l'altra volta, ovviamente, 2009 PSC, 2012 RUE e il 14 di novembre, pochi giorni fa abbiamo adottato le varianti generali. Ma volevo fare un po' la storia di come è andata la vicenda POC, prima di entrare un attimo a rivedere gli interventi del POC di Alfonsine. A Bagnara lo abbiamo approvato nel 2016, a Cotignola quest'anno, abbiamo adottato Fusignano, Bagnacavallo, Massalombarda ieri sera, questa sera adottiamo Alfonsine, giovedì finiamo con Lugo e Conselice e quindi riusciamo a chiudere per tutti i Comuni della Bassa Romagna, escluso il Comune di Sant'Agata che non aveva più proposte nei POC, tutto il ciclo previsto dalla legislazione vigente. Chiaramente abbiamo riscontrato quando aprimmo il bando del 2013 una affluenza di proposte importanti che videro un'abbondante presenza di proposte che poi hanno avuto un esito piuttosto diverso. Non è così scontato chiudere il ciclo della pianificazione ai sensi della legge 20, siamo solo il 30% nei Comuni dell'Emilia Romagna che arrivano a questo risultato. Un terzo non ha tutti e tre gli strumenti, da solo il PSC o il PSC e il RUE e un terzo l'abbiamo già detto anche con le varianti, non ha addirittura intrapreso questo percorso. Come dicevo prima, quando nel m2013 aprimmo il bando per sollecitare le proposte dei privati, ne arrivarono 49. Dopo poco ci fu la necessità, per alcuni Comuni, tra cui quello di Alfonsine di recepire delle nuove proposte, soprattutto di tipo produttivo che avevano manifestato il loro interesse per entrare nel piano operativo e quasi tutti i Comuni riaprirono i termini, tra il 2015, addirittura lo riaprì Alfonsine, che credo fu il primo a riaprire i termini del bando POC, poi tra il 2016 e addirittura nel 2017, sono stati riaperti in quasi tutti i Comuni e sono arrivate quasi altre 20 domande, quindi siamo in un totale di quasi 70 domande di interventi. È significativo notare che di queste 70 domande attualmente, nei POC approvati, ce ne sono solo 4, nei POC già adottati ce ne sono 8, in quelli che stiamo per adottare altre 13 che comprendono anche quelle di Alfonsine, sto parlando delle proposte private, quindi il totale delle proposte che si inseriscono nel POC fa 25. Quindi è evidente che i due terzi delle domande si sono perse per strada. Hanno tenuto sostanzialmente, in maniera quasi completa, invece le domande che sono entrate con la riapertura dei termini. La parte che si è persa per strada è quasi completamente iscrivibile alle prime proposte pervenute nel 2013 e questo evidentemente ha un significato ben preciso, gran parte delle proposte che si sono perse per strada erano a destinazione residenziale. La quasi totalità delle proposte inserite con la riapertura dei bandi invece è a destinazione produttiva e questo ci dà subito un orientamento chiaro di quella che è stata la vicenda del POC. Ad Alfonsine all'apertura del bando arrivarono 4 domande, una l'aveva presentata il Comune di Alfonsine, per l'area dell'asilo Samaritani, le altre tre erano private, due di tipo residenziale e una invece di tipo produttivo. La prima graduatoria delle domande presentate dopo la prima fase istruttoria, ha visto una situazione di conformità certa solo per la domanda presentata dall'amministrazione comunale, che riguardava la trasformazione di quell'area, già consolidata, in un'area a destinazione residenziale e destinazione compatibile con la residenza, mentre le altre tre avevano la necessità di essere riformulate nella riapertura dei termini, infatti abbiamo chiesto anche chi era già, aveva già fatto domanda nella prima versione del bando e voleva essere riesaminato presentando un nuovo progetto, poteva farlo e ne sono arrivati due, mentre l'altra domanda privata è uscita. Nel frattempo sono arrivate due nuove domande, tutte e due di carattere produttivo e compongono il quadro che andiamo a portare in adozione questa sera. La graduatoria definitiva che poi trovate nella documentazione vedeva un esito in cui la prima domanda che riguardava la possibilità di trasformare l'area sull'incrocio tra la via Raspona e l'ex Statale, la via Reale, non è stata giudicata conforme, così come è stata presentata, ma è stata rinviata, un altro strumento che comprende anche la realizzazione di un'opera pubblica, che si sta portando avanti parallelamente al procedimento di questo POC, la seconda domanda che era una domanda, che è una domanda di carattere residenziale, l'unica che è rimasta, che ha con il riesame, chiesto una forte decremento della previsione in termini quantitativi, la domanda del Comune di Alfonsine, che era già conforme ed è rimasta, escono le domande di un'azienda Agricola, dell'azienda agricola Mordenti, che non ha presentato richieste di riesame dopo una prima istruttoria di non conformità, mentre la domanda presentata dal Giardino delle Rose che poi si trasformerà in Marini SpA, ha trovato un giudizio di conformità al pari della domanda della società agricola Passetto per un distributore di carburante, mentre la domanda di Giardino delle Rose, poi diventata Marini SpA era per la realizzazione della mensa aziendale. Vediamo gli interventi che sono inseriti nel POC, come vi dicevo, la prima domanda che vedete nell'elenco, vede le modificazioni molto importanti che subisce questo progetto, si passa, vedete le cifre in rosso erano le dimensioni di superficie totale dell'intervento, di superficie edificabile nella seconda colonna che diminuiscono di quasi la metà, si passa dai 47.700 metri di superficie investita a 26.000 e da 8.600 di superficie edificabile a 4.800. La domanda del Comune di Alfonsine continua a rimanere in graduatoria degli interventi che si inseriscono nel POC come, evidentemente, trasformazione ammissibile, che riguardava l'area dell'ex asilo Samaritani di circa 3.500 metri, con una edificabilità prevista dalle norme del PSC di circa 1.200 metri quadrati. Giardino delle Rose o meglio Marini invece, riguarda l'area su via di Roma, che fa parte di un ambito di riqualificazione in parte e

comprende anche una parte dove c'è un fabbricato storico che è già area di centro storico, per una superficie di 933 metri per l'ambito di riqualificazione e 1750 totali comprendo l'edificio esistente di cui erano 375 poi sono cresciuti leggermente fino ad arrivare ai 400, i metri quadrati invece costruibili, di nuova costruzione all'interno della parte di ambito di riqualificazione. L'ultima proposta della società agricola Passetto, riguarda un'area di circa 18.000 metri quadrati su cui vige già un permesso di costruire e con il POC si chiede di modificarlo realizzando un insediamento leggermente diverso, più allungato e con un aumento delle superfici investite dal punto di vista territoriale, mentre l'edificato rimane pressoché simile. Ecco. Andiamo a vedere più in dettaglio gli interventi, li abbiamo già visti la scorsa settimana, l'intervento della Manarina, è un intervento a carattere residenziale, 26.000 quasi 27.000 quadrati di superficie territoriale coinvolta, una edificabilità di 4.800 più 1.200 metri quadrati di edilizia residenziale sociale per un totale di 6.000 metri quadrati edificabili previsti. La cura dimagrante a cui è stato sottoposto l'intervento lo ha portato a una soluzione che prevede una realizzazione di una superficie fondiaria, che è l'area dove effettivamente insisteranno i fabbricati privati, che è circa di 11.600 metri. Quindi questi 11.600 metri riguardano l'ambito strettamente privato, quello che rimarrà di proprietà dei promotori, tutto il resto verrà ceduto sotto forma di strade, parcheggi, verde e una superficie da dedicare all'edilizia residenziale sociale, la quota obbligatoria, la legge prevede almeno il 20%, di superficie edificabile complessiva dedicata all'edilizia residenziale sociale e quindi erano circa 1.200 metri che vengono implementati con un'area che viene ceduta ai fini anche quella, di possibile destinazione di carattere di edilizia residenziale sociale per una quota che è complessiva di aree che vengono cedute di circa il 60% dell'intervento, quindi c'è una quota del 40% dell'intervento complessivo che viene mantenuto dai privati come area edificabile, mentre il restante 60% viene ceduto all'amministrazione comunale come area attrezzata o come aree che comunque saranno destinate prioritariamente all'edilizia residenziale sociale e che si vanno anche a collegare con aree che sono già di proprietà dell'amministrazione comunale a nord dell'intervento. Vedete questa area rossa, qui evidenziata, è quella l'amministrazione comunale riceve dal promotore come area per dedicare all'edilizia residenziale sociale, qui ci sono già delle aree che sono di proprietà del Comune, quindi si innestano con queste, la viabilità è garantita da uno slargo che si trova sulla via Sandro Pertini, mentre la via Officine Marini trova una prosecuzione nelle nuove strade di lottizzazione che vengono completate dal verde e dalle quote di parcheggio. La parte invece giallo ocra è quella che rimane al promotore come lotti edificabili. Viene a completare l'intervento questa parte di verde che si congiunge, si fonde con quella già di proprietà dell'amministrazione comunale lungo la via Officine Marini che conterrà anche la depressione, gli invasi per la laminazione. L'intervento invece che riguarda l'azienda Marini, ne abbiamo già parlato, si trova in uno spazio che prima era di proprietà dove era insediata la ditta che faceva lavori stradali dell'ingegner Zaffagnini, si trova lungo la Via di Roma, praticamente in uno spazio a stretto ridosso dell'impianto della Marini stessa, della parte storica, contiene anche un edificio, un'abitazione, originariamente dedicato ad abitazione, che viene ristrutturato e viene collegato tramite una parte di servizi a questa nuova superficie che conterrà la nuova mensa aziendale. Eccolo qua lo troviamo nel disegno, questo è il fabbricato storico, questi sono i capannoni della Marini, qui nella parte più vicina alla mensa, adesso ci sono delle zone dedicate alla didattica, alla formazione del personale, dei tecnici della Marini o delle ditte clienti della stessa e qui attaccato sorgerà la nuova mensa che andrà a sostituire la mensa collocata dall'altra parte della strada sempre su vis di Roma. La valutazione che ha fatto l'amministrazione comunale per quanto riguarda le dotazioni di questa area, cioè mi riferisco soprattutto alla dotazione di parcheggio, ha trovato una scelta che l'amministrazione giudica più favorevole all'assetto pubblico di questa parte della città. Voi sapete che di fronte dall'altro lato della strada c'è uno spazio di parcheggio che viene utilizzato dai dipendenti della società stessa che sono ovviamente anche i fruitori della mensa. Quindi la realizzazione di una quota di parcheggio pubblico che era di circa un centinaio di metri, nell'area stessa dove avrà sede la mensa, probabilmente avrebbe anche tolto spazi a questo insediamento, si è pensato in accordo con la società proponente, di ricevere, come dotazione lo spazio che si trova a fianco del Palazzo Marini che è di proprietà della stessa ditta e che verrà attrezzato per costituire uno spazio all'aperto da adibire alle attività del Palazzo stesso con un progetto che sarà da definire, si è definita una quota e la trovate nell'accordo di circa 15.000, poco più di 15.000 euro, che l'azienda darà all'amministrazione comunale o svolgerà opere per quell'importo per attrezzare quello spazio. Quindi verrà ceduto lo spazio all'amministrazione e in più verrà anche attrezzato con un progetto che l'amministrazione dovrà valutare nei prossimi mesi.

L'azienda agricola Passetto, vi dicevo, questo intervento riguarda un'area di circa 12.000 metri quadrati che ha sede sulla variante, subito dopo al ponte che passa sul canale, sulla via Passetto, poco più a ovest appunto della via Passetto c'è questa area su cui c'è già un permesso di costruire rilasciato mi sembra nel 2010 e che con il POC trova una richiesta di cambiamento e di diversificazione del sedime di questo progetto, ma sostanzialmente rimane una previsione il linea con quella che era già stata approvata. Lo diceva prima l'Assessore, il POC serve anche per definire le aree su cui l'amministrazione comunale, tramite esproprio vuole realizzare delle opere pubbliche e nel POC del Comune di Alfonsine ci sono due previsioni che riguardano entrambe il polo scolastico di via Murri, c'è una prima opera prevista che è la realizzazione del parcheggio che va a servire l'intero polo scolastico ma soprattutto la nuova palestra, è un'area di circa 3.100 metri su cui l'amministrazione comunale sta portando avanti la progettazione per realizzare appunto questo spazio di parcheggio a servizio del polo scolastico. Lo stesso polo scolastico ha una previsione di ampliamento delle aule che si trovano sul lato nord est e per fare questo nonostante il sedime sia contenuto nell'area di proprietà l'amministrazione chiede anche di inserire nel POC questa previsione di una striscia di circa 180 metri da dedicare a rendere la distanza dai confini omogenea a quella dettata dalle norme del RUE quindi per portare il confine a 5 metri dai nuovi confini di cui si prevede l'edificazione nei prossimi anni. Ho finito.

Venturi Mauro (Sindaco)

Bene a questo punto chiedo a chi vuole intervenire? Gemignani.

Gemignani Stefano (Movimento 5 Stelle)

Grazie Presidente. Intanto ringraziamo l'architetto Montanari per aver ripetuto per l'ennesima volta una relazione alquanto dettagliata. Concordiamo con quanto è stato detto anche in commissione, questo POC è un piano assolutamente povero di contenuti, sia dal punto di vista di manifestazione di interesse pubblico che privato. Dal punto di vista del privato noi abbiamo alcune perplessità che mettiamo sulla nuova espansione residenziale, 54 alloggi più i 90 finali, laddove se abbiamo anche evidenziato che ad Alfonsine c'è un calo, un trend della popolazione in diminuzione e quindi insomma questi alloggi non sappiamo se verranno occupati, in che maniera e in che tempo, mentre è sicuramente certo che noi andiamo a consumare suolo, a impermeabilizzare, a creare comunque tutta una serie di condizioni per cui, insomma questo è un dubbio che esprimiamo. Invece siamo totalmente contrari, come abbiamo ribadito più volte in questi anni, alla realizzazione del nuovo parcheggio di Via Murri, che servirà inutilmente solo ad elevare delle dotazioni di parcheggio che ad Alfonsine già di per sé sono già sopra la media di quello che è uno standard dei 4 metri quadri per abitanti e che verranno portati oltre al 5.2.3. quello che sarà insomma. In pratica un rapporto che ci porta al 15% in più di dotazione di parcheggio rispetto a quello che è il limite minimo. Secondo noi questo è un inutile spreco di denaro pubblico, come abbiamo sempre detto, di consumo di suolo, che potrebbe esser supportato dal parcheggio di Piazza della Resistenza. Tramite una passerella di raccordo con un passante dietro al plesso scolastico Matteotti, verso la nuova palestra, di Alfonsine. Inoltre siamo totalmente contrari anche all'esproprio dei 2.500 metri quadri per la realizzazione di ulteriore ampliamento del polo scolastico, perché nel nostro POC queste aule avrebbero trovato posto e troveranno posto in futuro, quello che era nell'edificio della Samaritani che è stato abbattuto, per palesemente incapacità di questa Amministrazione di una visione efficiente del nostro patrimonio pubblico, ed una totale mancanza di programmazione urbanistica nel territorio adeguata al bisogno dei cittadini. Più volte c'è stato ribadito e piace ribadire che l'edificio della Samaritani, anche il Sindaco ce lo ricorda continuamente è stato abbattuto perché aveva un problema di bonifica dell'eternit, ma a noi altrettanto piace ricordare che questo immobile è stato praticamente dimentichiamo per moltissimi anni, per ignara delle Amministrazioni precedenti e di questa Amministrazione. Che non hanno saputo valorizzare le risorse disponibili nel nostro Comune, ivi compreso aver perso 500.000 euro del PSR che avrebbero sostenuto in buona parte la riqualificazione dell'immobile aggiungendo poi ai 600.000 euro che sono previsti per l'ampliamento del polo scolastico. Quindi, nonostante ci siano pochi interventi su questo POC per noi è da rigettare totalmente. Grazie.

Venturi Mauro (Presidente)

Grazie. Chi altro vuole intervenire? Gaudenzi.

Gaudenzi Stefano (Alfonsine Futura)

Grazie. Non ho mai trovato grande feeling con questa legge e non l'ho ancora questa sera. Andiamo ad esaminare quei punti che sono stati indicati. Certamente, ci sono degli aspetti nell'ambito del POC che condivido, uno degli aspetti che condivido è di dare la possibilità all'Azienda Marini di realizzare una mensa che è all'interno della struttura della proprietà stessa e inoltre facilita, cioè dare la possibilità di svilupparsi e di creare di togliere, quell'andirivieni di personale che è lungo la strada Marini che può esser pericoloso. Tutt'al più che fra le varie prenotazioni che ci vengono date, ci viene data quell'area che è adiacente al palazzo Marini stesso. In merito ai futuri parcheggi, io credo che una volta che venga realizzata la futura mensa, qualche cosa dovrà esser fatto nella vecchia mensa, perché è una struttura molto fatiscente, quindi o verrà utilizzata come eventuale parcheggio, sempre da parte dei dipendenti, perché vedo che il parcheggio attuale è molto pieno, oppure, vedremo successivamente che tipo di funzione fa. Ho delle perplessità per quello che riguarda la, come diceva il collega la realizzazione dei nuovi lotti edificabili più che altro perché mi sembra un po' azzardato, per l'impresa privata, cercare di costruire 54 edifici quando un esempio tipico è possiamo vedere il lotto che è di fronte alla Pasticceria Perla, dove sono stati realizzati solamente 3 immobili e il resto dei terreni sono completamente spogli. Difficoltà principalmente dovuta alla diminuzione del potere di acquisto delle famiglie alla non adeguata riduzione del costo dei terreni e delle case, quindi non so che successo possa avere questa futura lottizzazione che viene fatta. Ho e ho diverse volte manifestato dei dubbi per quella che riguarda la realizzazione di un parcheggio. Non tanto il parcheggio stesso, a differenza del collega io penso che un parcheggio possa esser, se serve, visto che qui abbiamo fatto una palestra, può servire a questo scopo e anche per sgolfare la situazione che si viene a creare come picchi per il lunedì mattina dove c'è il mercato. I miei dubbi riguardano principalmente il costo che è stato messo a budget, quello che dovrebbe esser anche se un costo massimo, però 100.000 euro mi sembra veramente una esagerazione, e l'altro è la posizione del parcheggio stesso che è una vecchia nostra considerazione che quella che anche semmai verrà realizzata la famosa strada di collegamento Fratelli Cervi scusatemi un lapsus, con la strada Adriatica, anche semmai verrà fatta non lo so però lasciare la possibilità della realizzazione. Se noi andiamo a creare un parcheggio all'interno e decidiamo successivamente di fare questo collegamento, dovremmo andare a distruggere delle opere che abbiamo realizzato. Quindi in primo luogo è il posto dove viene fatto, che io eventualmente lo traslererei ancora più avanti, in secondo luogo è il costo della realizzazione dell'opera che mi sembra veramente troppo esorbitante. Altro aspetto, è l'utilizzo dell'area che della scuola Samaritani, io come il collega, diciamo avrei preferito cercare di un recupero dell'immobile stesso e poi, lo scopo aule didattiche, qualche cosa si poteva anche fare, ma rimanere, avrei lasciato questo ambiente questa area decisamente ancora come privato, pubblico scusatemi, come area pubblica al servizio della comunità in particolare della scuola piuttosto che andarla a cedere per eventualmente realizzare un ulteriore lotto edificabile. Di conseguenza questi sono gli aspetti principali che vanno a scontrarsi. Con quelle che sono la realizzazione del POC stesso. Di conseguenza proprio per questi aspetti io non sono possa dare nonostante il lavoro che sia stato svolto e l'impegno anche dell'Architetto che ha spiegato tutte queste serate e ci abbiamo messo lo studio tecnico dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna si è profuso per chiudere quel percorso, siamo un famoso terzo, non trova le mie appoggio per quello che riguarda le scelte politiche dell'Amministrazione stessa. Di conseguenza, io anticipo anche la dichiarazione di voto. Il mio voto per il POC sarà contrario. Grazie.

Venturi Mauro (Presidente)

Grazie. Chi altri chiede di intervenire? Beltrami.

Beltrami Laura (Per Alfonsine)

Grazie all'Architetto Montanari per la presentazione e in linea di massima, questi punti li condividiamo, quella che invece assolutamente abbiamo sempre contestato è l'abbattimento della ex scuola Samaritani, secondo noi era un luogo che poteva benissimo essere trasformato in una residenza "Dopo di noi", pensiamo al sociale, non solo per Alfonsine, ma siccome siamo purtroppo in una Unione dei Comuni poteva esser questo un servizio per tutta la comunità dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna. Certamente la situazione congiunturale, ha penalizzato la presentazione di progetti, di privati, non è che siano tanto stimolati, ovviamente a presentare progetti. E quindi quello che viene qui presentato secondo noi può esser giusto. Il nostro sarà comunque un voto di astensione, perché l'abbattimento della scuola Samaritani, per noi è stato un grossissimo errore. Per quanto riguarda il parcheggio l'abbiamo sempre auspicato e va benissimo lo spazio Marini.

Il Polo Scolastico, l'ampliamento è chiaro che è necessario e qualche dubbio ci può esser riguardo il progetto della Società La Manarina, comunque se la società ritiene di poter fare questa lottizzazione, sarà comunque lavoro che viene offerto tante categorie, dai muratori, imbianchini, piastrellisti, e speriamo che questo sia di buon auspicio per una ripresa nel nostro paese. Grazie.

Venturi Mauro (Presidente)

Grazie chi chiede di intervenire? Fabbri.

Fabbri Claudio (Bellalfonsine)

Effettivamente il POC che ci è stato presentato è un po' scarno e credo questo non sia francamente colpa dell'Amministrazione. Se le richieste sono poche e poche siano, però quelle poche che ci sono francamente mi impongono una riflessione così a caldo dico a caldo, perché il tempo ancora una volta purtroppo, per un esame approfondito di questo provvedimento non è stato molto. È vero che siamo in una fase di adozione, per cui io come ho detto per le varianti del PSC in questa fase esprimerò un voto che poi dirò, riservandomi i 60 giorni di tempo che ci separano per le osservazioni, dalla scadenza alla data delle osservazioni e successivamente in occasione della Delibera di approvazione, di eventualmente anche formulare un giudizio diverso a seconda di quello che sarà l'approfondimento della personale del gruppo di lavoro che sta dietro a Bellalfonsine. La prima riflessione così a caldo è proprio quella che dunque Alfonsine non ha visto un incremento demografico in questi anni, probabilmente anzi quello che so dal dopoguerra ad oggi a fronte di un decuplicarsi delle aree edificabili non ha visto un aumento altrettanto proporzionale nella popolazione, in più francamente ho dei forti dubbi sul fatto che un, la costruzione di 50 e passa alloggi possa essere di particolare utilità per il nostro territorio. Lo vedo più come un ulteriore consumo di territorio che è esattamente l'opposto di quello che è stato così sponsorizzato all'interno della variante del piano al piano strutturale comunale. PSC. Aggiungo un altro elemento magari è una occasione per dare da lavorare a qualcuno, però ricordo che di cantieri abbandonati Alfonsine ne abbiamo diversi, ne abbiamo uno in Via Borse, abbiamo due case un cantiere in Via Passetto e altri, per cui costruire per il gusto di costruire, francamente se non c'è una richiesta di alloggi. Ad Alfonsine non so esattamente quanti alloggi invenduti ci siano, però magari, chi ne sa più di me, qualche indicazione ce la potrà dare. In ogni caso, si vede molto così dopo a 300 alloggi? Comunque, basta farsi un giro per le strade che anche cartellini vendesi, vendesi si riescono a trovare, per cui molto probabilmente ci sono tanti edifici vuoti. Un piccolo accenno, visto che è stata tirata fuori la Samaritani, io credo che bisogna oltre a quello che si sarebbe dovuto fare o si poteva fare, non è stato fatto, la scuola non c'è più, per cui era meglio tenerla su, era meglio non tenerla su? Non c'è. Scelta che io non condivido, ma tant'è! La cosa che non condivido leggendo però nel POC e su questo abbiamo avuto già modo di confrontarci è la scelta di continuare nella volontà di alienare quel terreno. Capisco che è stata messa in programma della coalizione che ha vinto le elezioni, quindi la maggioranza, noi siamo certamente noi gruppi dell'opposizione. Però mi piacerebbe che si aprisse una riflessione proprio approfittando di un momento di stallo anche del mercato dell'edilizia per ragionare se quell'area lì possa avere un impiego differente, proprio perché siamo a ridosso delle scuole, può essere io la butto lì come provocazione e vi dico questo, perché alcuni cittadini dopo l'uscita e la proposta che abbiamo fatto degli orti urbani, mi hanno telefonato e ci hanno contattati, per aprire un ragionamento proprio sull'uso di quell'area, come per esempio non tanto un orto urbano, un giardino pubblico, quanto la possibilità di utilizzarla per le scuole, per non so? Se facciamo l'orto per insegnare ai bambini da dove viene il cibo che mangiamo vista in un'ottica anche di ragionare su un cibo a filiera corta di qualità. Dove magari qualcuno possa anche insegnare a questi bambini come si coltiva un cavolfiore, piuttosto che un pomodoro? Mi rendo conto dell'apparente banalità o della banalità di questo ragionamento. Però questo mi serve per dire che sarebbe bello di qui alla fine della legislatura, perché manca comunque non tantissimo, provare ad avviare un

confronto su questo tipo di riflessione. Vedendo nel POC una volontà diversa da quella che penso, pur essendo in minoranza, alla fine ritengo e qui anticipo la dichiarazione di voto per non rubare tempo dopo che allo stato attuale Bellafonsine, non possa che esprimere un voto contrario. Ripeto, prendiamoci il tempo che serve in vista dell'approvazione, e poi all'esito di tutto lo studio più approfondito vedremo se ci saranno dei margini per un cambio di opinione o comunque o della conferma.

Venturi Mauro (Presidente)

Bene. Chi altro chiede di intervenire? Se nessuno chiede di intervenire, chiedo all'assessore Vardigli se vuole fare qualche considerazione.

Vardigli Pietro (Assessore)

Sì, qualche considerazione anche se molte ne abbiamo già fatte nell'iter di questi anni di cui abbiamo discusso giustamente ampiamente naturalmente ognuno ha espresso le proprie valutazioni, sul modo migliore di utilizzare le risorse pubbliche e quindi su come diciamo costruire come non ampliare, come ampliare, quindi credo che sia una discussione molto utile e soprattutto di democrazia. Comincio un po' vado in ordine, adesso spero da come sono segnati. Lotti a disposizione 50 lotti o quello che sarà perché adesso è una indicazione naturalmente. Come ho detto anche prima, è una urbanizzazione a completamento di un urbanizzazione già esistente, quindi non è un luogo diciamo un nuovo villaggio. È una completamento cioè proprio nell'angolo si inserisce, poi, non lo so, sono sempre 5 anni di tempo, quindi naturalmente io credo se il privato penso di poterlo fare, abbia le sue valutazioni. No? E serve comunque sempre avere dei lotti a disposizione, anche se non altro per calmierare i prezzi. Sappiamo bene che se non ci sono lotti quei pochi che li hanno tendono ad alzare i prezzi. E l'ampliamento un POC diciamo così pubblico sono 180 metri quelli che sono dietro la scuola per le nuove aule.

Mi pare di avere capito 2.500, sono 180 è una striscia che come diceva prima Montanari, segue per la legge 1444 per fissare una distanza di 5 metri dall'edificato, quindi anche sia ancora di proprietà. Il discorso parcheggio l'abbiamo già fatto tante volte, si deve fare, non si deve fare, noi pensiamo che sia utile. Io poiché diciamo la sera passo spesso di lì davanti. Non vedo, tutte, molte sere, con soddisfazione vedo che molte sere viene usata la palestra. Guardate le macchine, guardate le macchine sulla strada e quindi credo che basti quello, poi ci sono altre motivazioni, comunque, ripeto ognuno qui giustamente ha le proprie opinioni. Collegamento con la Reale. Anche questo, ex Statale Adriatica oggi Via Reale, Via Comunale Reale, sì, io credo, Gaudenzi che sia un problema però non è necessariamente che debba andare da Via Fratelli Cervi, potrebbe esserci un collegamento, anzi un collegamento secondo me molto importante, ma potrebbe venire anche da altre parti. Non proprio lì dritto. Non proprio in quella direzione. In quanto riguarda il costo del parcheggio alto, basso, sarà in corso di mercato. Non come ho già detto ancora, non faremo un parcheggio eccezionale, non sarà un parcheggio extra lusso, sarà un parcheggio normale, quello che costerà. Poi ci sarà la valutazione del nostro ufficio ci sarà il progetto, l'affidamento, no? E il ribasso d'asta e quello sarà il prezzo che il mercato dirà. Non faremo come ho già detto altre volte, cose eccezionali. E per quanto riguarda Samaritani, ecco, recupero dell'immobile. Ormai l'immobile l'abbiamo demolito, quindi parlando di cosa si può fare, io credo che ci siano alcune scelte che testimoniano di volere diciamo parlarne. Parliamone. Cioè innanzitutto abbiamo tolto dal POC, perché metterlo nel POC voleva dire stabilire, fare un avanzo, stabilire delle destinazioni che erano prima residenziali commerciali. Avendolo tolto dal POC vuol dire che noi allarghiamo le scelte possibili. Quindi unica cosa è rimasto nel piano delle alienazioni, perché è una opzione che noi ancora pensiamo, ma però è inserito nel piano regolatore come AUC5 che vuol dire che possiamo fare, che si possono fare delle, degli usi, degli strumenti di attuazione che sono che debbono essere concordati con l'Amministrazione Comunale, quindi c'è un'ampia possibilità di utilizzi che è possibile fare. Siamo in questa fase. Ognuno ha le sue idee. Io, credo che ci siano anche degli orti lì, utilizzi per il sociale, che possano prevedere anche l'alienazione, rispetto però che penso che ce ne sono altrettanti che non prevedono alienazioni, e quindi io credo che sia questo un momento di discussione giusto in questo su questo problema.

Venturi Mauro (Presidente)

Bene, Laudini.

Laudini Roberto (Uniti per Alfonsine)

Si, Grazie. Intanto anch'io ringrazio l'Architetto Montanari perché immaginandomi cosa può esser stato il suo ultimo anno di lavoro mettendo insieme PSC, RUE e POC, di quanti Comuni? ...**(voci fuori microfono)** ... di tutti i Comuni deve essere stato una cosa abbastanza impegnativa, considerato anche che non si sono avvalsi come succede di perizie esterne, quindi e hanno fatto tutto in casa, quindi un lavoro veramente apprezzabile che va stigmatizzato. Per quanto riguarda il POC, è una conclusione di un percorso che ci ha visti definire impegni di determinate caratteristiche su Alfonsine. Effettivamente, rispetto a quello che sarebbe potuto essere un POC di 10 anni fa, questo è una cosa assolutamente visibile e possibile. E le idee di quando non c'erano ancora questi grossi e pesanti segni che ha lasciato la crisi. Lo dimostra anche il fatto che di tutte le aree utilizzabili come abbiamo già discusso nel PSC da 15 anni a questa parte, di fatto ne sono state utilizzate pochissime e quindi a maggior ragione non c'è la possibilità che oggi possa succedere qualcosa di diverso da quello. E quindi il POC non può che prendere atto di una realtà che in qualche modo ha contratto tutto quello che riguarda l'espansione urbanistica.

Rimane fortemente la valenza della scelta della Legge Regionale 20 prima e degli strumenti adottati con il PSC e con il RUE con l'impegno di questa Amministrazione di andare verso un recupero più che un riuso, più che una nuova costruzione. Con l'obiettivo a tendere che quanto dirà la nuova legge regionale che ci sarà in 30 anni un utilizzo massimale di circa il 3% di suolo già urbanizzato, quindi praticamente un blocco dell'espansione. E le scelte all'interno di questo POC che riguardano il pubblico, per noi sono ragione di esistenza in vita, perché facevamo parte di quella che era la nostra campagna elettorale. Del programma elettorale, quindi non facciamo altro che reiterarle e convintamente. E prendo atto con piacere, del fatto che l'area della Samaritani è stata stralciata, quindi non diventa uno strumento operativo immediatamente, ma viene rimane lì a disposizione, rimane uno dei vincoli che abbiamo noi all'interno del bilancio perché la sua alienazione finanzia opere che sono indispensabili per la nostra costruzione di realizzazione del piano degli investimenti, ma questa porta aperta in qualche modo legata sia alla situazione contingente, sia alla buona volontà posso dire così dell'Amministrazione che in qualche modo si lascia uno spiraglio di porta aperta, credo che sia ben apprezzabile.

E in riferimento a quello che diceva Gemignani, che ad Alfonsine c'è stata una programmazione urbanistica assolutamente inadeguata alla necessità ... e questo è certamente un tuo punto di vista, perché la programmazione urbanistica di Alfonsine è quella che ci ha portato ad oggi. Voglio dire, non so cosa in riferimento a che cosa l'hai detto? Non sono riuscito a carpirlo bene, ma io credo di poter contestare con tranquillità tutta questa affermazione, perché non credo che ad Alfonsine abbiamo fatto degli strafalcioni, abbiamo costruito delle megalopoli, o usato una quantità di suolo che da altre parti non è stato utilizzato. Il trend della vita civile di Alfonsine è stato quello che dicevamo quando abbiamo discusso del PSC. Cioè il boom del primo dopoguerra e del secondo dopo guerra, quanto tutti ambivano a costruire, dai 26 ettari del centro storico, siamo passati a 260 ettari di edificato, quindi questo ha significato che Alfonsine in qualche modo è decuplicata. Come Alfonsine ma non solo evidentemente, era il trend che prevaleva allora. Da quel momento in poi, però dall'adozione del PSC in poi questa visione di espansione illimitate di capacità edificatoria infinita è stata drasticamente rimessa in discussione, non soltanto e non è ancora prima della crisi dalle scelte urbanistiche che hanno convenuto che era ora di cominciare a ragionare di utilizzare, o riutilizzare tutto l'esistente, prima di cominciare a usarne a diciamo così a costruire del nuovo. E quindi oggi ci troviamo in un POC del quale c'è soltanto una urbanizzazione. Relativamente piccola, tra l'altro rivisitata, che tra l'altro è anche di completamento non è una cosa ex novo che viene a stravolgere un ambito urbano di diversa costruzione. Quindi, come diceva giustamente l'Assessore secondo noi, può anche esser opportuno che si creino la possibilità di lottizzare per avere, per dare la possibilità chi oggi deve farsi la prima casa, o che ha la speranza di potere edificare, di calmierare un pochettino il mercato che oggi è assolutamente saturo e che condizionato da chi è in possesso di quel poco di edificabile che c'è. Resta il fatto comunque che noi spingiamo e continuiamo a spingere per il riuso e per il recupero. Per tutte queste ragioni noi crediamo che sia apprezzabile lo strumento che è stato proposto di adottare questa sera e che noi come gruppo convintamente lo voteremo. Grazie.

Venturi Mauro (Presidente)

Bene, chiedo se qualcun altro vuole intervenire? Se nessuno vuole più intervenire, credo che l'intervento dell'Assessore, abbia rappresentato bene quella che è la posizione dell'Amministrazione. A questo punto chiedo se qualcuno vuole, anzi chiedo all'Architetto Montanari se vuole aggiungere qualcosa? Niente da aggiungere. Quindi chiedo se qualcuno vuole fare la dichiarazione di voto? I gruppi si sono già espressi tutti, quindi credo non sia necessario. A questo punto metto ai voti il punto n. 2 adozione del piano operativo comunale (POC) di Alfonsine, ai sensi dell'Art. 34 della L.R. 20 del 2000 favorevoli? Contrari? Astenuti? Per questa Delibera è prevista l'immediata esecutività. quindi metto ai voti l'immediata esecutività. favorevoli? Contrari? Astenuti? Come sopra.