



DOSSIER CONSUMO DI SUOLO A RAVENNA





Introduzione

Questo breve documento vuole essere uno strumento riassuntivo, ma non certamente esaustivo, dello stato del consumo di territorio internamente al Comune di Ravenna, relativamente a progetti di una certa rilevanza, discutibilità (per il momento escludendo le strade), immediatezza e di impatto ecologico, sociale ed ambientale.

L'Emilia Romagna è una delle regioni che più ha subito la pressione di sempre nuove urbanizzazioni favorendo e garantendo sicuramente una condizione occupazionale e di sviluppo competitiva a livello europeo. Questo però a discapito di terreni vergini quindi suolo potenzialmente utile alla produzione di cibo. Difatti, si stima che dal 1975 ad oggi in Emilia Romagna è stato consumato suolo per sfamare 2 milioni di persone.

Un danno che non riguarda semplicemente l'agricoltura, ma interessa anche la capacità di una comunità ad essere resiliente al Rischio Climatico, quindi garantire la mitigazione di quei sempre più frequenti eventi estremi che rendono sempre più difficoltosa la gestione delle acque e del territorio.

A potenziali danni ecosistemici, vengono a sommarsi anche ulteriori pressioni più di carattere sociale in particolare, di recente, nel ravennate: **la perversa corsa alla realizzazione di nuovi centri commerciali crea degli squilibri importanti nelle dinamiche economiche locali** ed in un contesto in cui risulta sempre più difficile mantenere una certa dinamicità all'interno del centro storico, nuove grandi realizzazioni commerciali non sono d'aiuto.

Il Comune di Ravenna, secondo l'ultimo dossier di ISPRA, al 2018 presenta 7032 ettari di suolo consumato (circa l' 11% del territorio), con un valore di nuovo consumo di 11 ettari dal 2017 al 2018 (301 mq al giorno).

Secondo il rapporto di Ecosistema Urbano del 2017, Ravenna si aggiudicò un triste primato nazionale per la quantità di residenziale invenduto, **senza importanti miglioramenti sull'uso efficiente del suolo anche nel rapporto 2019**. Nonostante il settore si trovi in un momento di crisi, non mancano i casi di volontà progettuali in cui si prosegue in questa direzione come quelli dei numerosi lotti edificabili ed i **progetti relativi al PUA di Lido di Classe**.

In tutto ciò, la nuova legge regionale 24/2017 si pone l'importante obiettivo di portare a zero il saldo di consumo di suolo proponendo un massimo di nuove impermeabilizzazioni pari al 3% del territorio urbanizzato a partire dal 2022. Il problema, sta nella natura dei nuovi progetti, in particolare grandi centri commerciali, che consentirebbe loro di non essere conteggiati nei limiti della legge.

Aldilà della difficile comprensione della "passione" che l'amministrazione ravennate manifesta per i centri commerciali, la legge si pone l'importante obiettivo di dare priorità ad operazioni di rigenerazione e riqualificazione dell'esistente. Considerazioni che già sono in attuazione per la "Caserma Dante" e ci auguriamo meritino la valutazione anche di casi come quello dell'area verde di via Nizza, piuttosto che continuare sulla via dell'occupazione di ulteriori aree verdi per la costruzione della scuola (come l'area di sgambamento di via Vicoli).

La lista delle nuove realizzazioni comincia sicuramente a farsi importante per il territorio ravennate nonostante gli obiettivi della nuova legge regionale. **La priorità deve essere quella di definire quanto prima dei limiti corrispondenti all'attuale Territorio Urbanizzato (ancora da conteggiare)** ed entrare



concretamente nell'ottica del concetto di rigenerazione urbana rendendo priorità e consuetudine quanto emerso all'interno degli incontri "Ravenna partecipa all'urbanistica generale".



Una rigenerazione urbana che oltretutto dovrà andare di concerto con un nuovo concetto di mobilità, riducendo i parcheggi piuttosto che ampliarli a discapito di aree verdi, come sta accadendo in zona Darsena, o integrando isole verdi all'interno degli stessi parcheggi. Ancora, l'abbattimento di alcuni alberi per l'ampliamento del parcheggio del nuovo centro commerciale Familia al posto della Coop Aquileia.

Una progettazione resiliente a tutto tondo per fronteggiare quella famosa Emergenza Climatica che stiamo pericolosamente vivendo, ma che sta diventando solo oggetto di campagna elettorale.

Area verde "mangiata" da nuovi parcheggi (zona Darsena)

I progetti attenzionati

Conad via Antica Milizia

E' prevista nel piano attuativo, la realizzazione di un comparto Conad nel settore sud est della città di Ravenna, delimitato a sud da via Antica Milizia e a est da via Stradone. Il progetto prevede la costruzione di un centro Conad di vendita non alimentare, per una superficie di 2500 mq, ed un punto vendita alimentare per invece 1500 mq. Il progetto, interessa un'area complessiva di 69.000 mq.

Tra le opere di compensazione, una pista ciclabile di collegamento tra via Don Carlo Sala e via Romea Sud, un elemento necessario in quel tratto stradale, ma che di certo non risponde ai dubbi sollevati dalla realizzazione di un nuovo centro commerciale.



Rendering progetto – da Relazione tecnica

Un progetto questo su cui si richiede oltretutto un'attenta verifica sulla potenziale presenza di reperti archeologici, sospetti derivati dall'analisi della carta delle potenzialità archeologiche e da analisi storiche. Dalle prime considerazioni potrebbe esserci la presenza di "un edificio rettangolare allungato..." potenzialmente riconducibile a quella che poteva essere una chiesa di epoca post bizantina o medioevale.

Ampliamento centro Teodora

A seguito della realizzazione di un'area polifunzionale comprendente un'area commerciale in cui saranno previsti una struttura alimentare di 2.500 mq e due ulteriori strutture non alimentari di rispettivamente 5.000 e 2.500 mq, insieme a strutture di destinazione ricettiva, ricreativa e direzionale, sarà previsto un adeguamento viabile ed un aumento dei posti auto funzionali all'area commerciale. Il progetto è stato approvato all'interno dell'Accordo territoriale fra Provincia e Comune ed attualmente in fase di PUA. Dall'accordo tra soggetto attuatore (Bellocchio srl e concessionaria SVA) e Comune di Ravenna, il privato dovrà incaricarsi di adeguare la viabilità limitrofa realizzando una nuova rotatoria in via travaglio per diretto accesso in via Trieste, una rotatoria su via canale molinetto per ingresso ed uscita dal complesso ed un adeguamento della rotatoria in via Francia. Questi termini dell'accordo, destano non poca preoccupazione per il consumo di territorio che ne conseguirà.



Foto aerea dell'attuale centro commerciale

Una nota sicuramente va rivolta al palazzetto dello sport che sorgerà in prossimità del Pala de André, davanti al centro Teodora. **In questo caso non tanto una perdita di suolo, ma uno spreco di soldi pubblici sia per la fase di realizzazione che di mantenimento.**

Nuovo centro commerciale di Fornace Zarattini



Il nuovo centro a Fornace Zarattini

Recentemente discusso in Commissione Consiliare, si tratta di un centro commerciale di rilevanza provinciale non a destinazione alimentare, che comporterà l'impermeabilizzazione di 5 ha di terreno vergine. **La struttura non farà altro che alimentare l'importante polo commerciale presente nella zona di Fornace Zarattini spostando ulteriormente gli equilibri economici dal centro storico alla periferia.** Sicuramente a far gola all'amministrazione sono le cosiddette compensazioni che ne deriveranno, alcuni lavori sulle strade di Fornace Zarattini e la manutenzione straordinaria del ponte ciclopedonale sul fiume Savio, **comunque interventi che dovrebbero essere garantiti dalle casse pubbliche.**

La realizzazione del progetto rappresenta uno dei tanti “semafori verdi” da art.18 previsti dalla precedente legge regionale, quindi interventi che spesso trovano l’approvazione da parte della maggioranza del consiglio.

L’epopea dei grandi centri commerciali, non è però finita qui: infatti **quanto emerge dal 2° POC (2017-2022), sono in previsione ulteriori 10 considerevoli progetti di attività commerciale con conseguenti decine di migliaia di metri quadrati di ulteriore suolo impermeabilizzato.**

Presenza di lotti edificabili sul territorio



Nuove villette al quartiere San Giuseppe

Nonostante il considerevole invenduto dell’immobiliare, non mancano progetti in fase attuativa sul territorio. Caso emblematico è il lotto presente all’incrocio di via Lago di Carezza con via Patuelli; area in cui storicamente era presente un casolare poi abbattuto diversi anni fa. Di particolare interesse è la presenza di imponente esemplare di *Quercus robur* che rischia danneggiamenti a seguito della realizzazione delle future villette.

Ancora non è difficile individuare la presenza di ulteriori lotti sul territorio comunale, in particolare sempre all’interno delle zone del quartiere San Giuseppe. Progetti spesso diffusi all’interno di quella preziosa campagna di cui ancora possiamo godere nella

prima periferia del perimetro urbano e che riguarda il forese, che va ad aggravare la diffusione dello sprawl urbano.

Ancora: vendita di lotti in via dell'Agricoltura e prevista costruzione con tanto di progetto e V.I.A fra via MonteBianco e via S.Alberto (zona dove attualmente sono presenti campi e orti)

Nuove urbanizzazioni lungo i lidi

Nell’area di Lido di Dante sono state pianificate espansioni che triplicano la dimensione dell’attuale area insediativa apportando un carico urbanistico e una pressione antropica insostenibili. In particolare è già in fase di istruttoria il progetto unitario per l’area S15 a sud del paese, a ridosso dell’abitato e della pineta, nonostante il Consiglio comunale nel 2013 avesse evidenziato e sottolineato numerose criticità. Inoltre l’approvazione dell’ultimo POC, ha confermato le Avn (aree di valorizzazione naturalistica) anche per tutto il litorale e nonostante Il Corpo dei Carabinieri Forestali avesse avanzato forti perplessità per la fragilità dei luoghi su cui sono previste; in particolare a Casal Borsetti e a Lido di Dante sono state previste aree di espansione che sviluppano rispettivamente circa 18.000 e 15.000 mq. di superficie edificabile (villaggi turistici) che “premono” su zone fragili (pinete, zone depresse, aree naturalistiche e Riserve Naturali).

Spostandoci invece a Casalborsetti, si rileva la presenza di un progetto turistico risalente al 2014 **che prevede nuove urbanizzazioni per strutture ricettive pari quasi al doppio dell’attuale residenziale, all’interno di aree pre-parco quindi in prossimità di zone SIC-ZPS.** A preoccupare ulteriormente è la previsione di un grande campo da golf di pertinenza alle future strutture ricettive che richiederebbe di ingenti costi ambientali (primi tra tutti il consumo idrico e l’impiego di fitofarmaci). Un progetto che



Progetto di nuovi insediamenti e campo da golf a Casalborsetti

interesserebbe complessivamente 166 ha di superficie e **la cui relazione ambientale è data vista gli effetti dei cambiamenti climatici, in particolare sulla redistribuzione delle piogge.**

Non da meno i nuovi parcheggi a Lido di Classe a monte lungo viale Vespucci (700 tra viale Vespucci ed urbanizzazioni nord

e sud) **accompagnati da nuove 180 villette tra viale dei Lombardi, viale Vespucci e via Nina più ulteriori 200 villette più a sud.** Una realtà progettuale in cui la realizzazione di infrastrutture ciclabili sono solo una conseguenza secondaria rimanendo elementi rispetto ad una progettazione finalizzata all'utilizzo del mezzo privato. **Un fatto gravissimo ed un'idea progettuale assolutamente non in linea con il principio dell'urbanistica a consumo di suolo zero.**

Conclusioni

Rispetto le criticità che si è ritenuto opportuno fare emergere, di particolare interesse è l'annunciata variante del PSC che ha portato a liberare 92 ettari di suolo agricolo prima edificabile. **Un'operazione che potrebbe essere strategica nella definizione di intese con eventuali proprietari degli stessi terreni, anche in funzione di strumenti regionali come i PSR, per avviare significativi progetti di riforestazione.**

Un risultato potenzialmente migliorativo rispetto le criticità sopra evidenziate e che potrebbe divenire elemento utile alla mitigazione degli effetti del cambio clima, anche se marginalmente in proporzione alle nuove urbanizzazioni.

Non solamente le superfici "salvate" da nuove urbanizzazioni, ma **anche il centro città ricco di aree verdi spesso non fruite, che potrebbero divenire superfici ospitanti boschetti urbani sempre più necessari in città** (oltretutto rendendo più ostica una possibile cementificazione futura).

Rispetto alle importanti sfide che il nostro territorio in particolare dovrà affrontare, passare da disposizioni sulla carta, quindi la dichiarazione di Emergenza Climatica da parte del Comune di Ravenna ed il PUG partecipato, ai fatti concreti è necessariamente prioritario.

In questo modo, non sarà più necessario dare colpe di cattive scelte progettuali alle precedenti amministrazioni, in quanto rimboccandosi le maniche sarà possibile lasciare esperienze virtuose per il futuro.