

Linee di indirizzo
per la
Conferenza di programma PRU "Ghigi"

Il Consiglio Comunale

Considerato che:

- Il piano di riqualificazione urbana Ghigi nasce a partire dagli anni 2000 quale modifica urbanistica ad un territorio particolarmente limitato, densamente abitato e giornalmente frequentato da migliaia di utenti che si rivolgono a questo comune per servizi di carattere istituzionale, sanitario, scolastico, commerciale e quant'altro.
- Gli originali interventi ipotizzati nell'Accordo di Programma del maggio 2003, consistenti nel recupero con parziale demolizione degli edifici esistenti, sono stati sostituiti con la demolizione completa dell'opificio ex Ghigi e nuova costruzione.
- La formalizzazione del 2013, a seguito di un procedimento partecipato, ha individuato nella residenza, nei servizi commerciali, direzionali e a destinazione pubblica l'ambito di riferimento per creare una continuità urbana rispetto al centro storicamente insediato del Comune di Morciano.

Da un punto di vista architettonico si sono succeduti diversi progetti e alla fine il SUAP dell'Unione Valconca ha rilasciato un titolo unico nel dicembre 2014, tuttora vigente e mai modificato.

Tale titolo unico prevede la realizzazione di superfici commerciali, residenziali, direzionali e spazi a destinazione pubblica quali sala polivalente/auditorium, parcheggio e verde.

In data 3.8.2017 si è svolta la conferenza dei capigruppo nella quale il responsabile del servizio Urbanistica / edilizia privata ha comunicato gli esiti delle precedenti conferenze di programma e ha illustrato i contenuti fondamentali della proposta di variante presentata in data 9 febbraio 2017 con la quale il soggetto attuatore proponeva:

- l'eliminazione integrale delle superfici a destinazione residenziale;
- un limitato ampliamento delle superfici commerciali comunque nel rispetto dei limiti imposti dalla provincia di Rimini;
- la realizzazione della sala polivalente/auditorium, così come da accordo di programma del 2013;
- la realizzazione di una biblioteca su via Marconi di circa 500 metri quadrati di superficie da acquistarsi da parte del comune al costo di circa 1 milione di euro.

In tale occasione il suddetto responsabile ha inoltre informato i presenti della adozione di un'ordinanza di sospensione lavori avendo rilevato che quanto prospettato dal soggetto attuatore, sia con la proposta di variante al PUA sia con la presentazione di una SCIA in variante al titolo abilitativo, configurasse una "variante sostanziale" all'Accordo di Programma così come integrato, ai sensi di quanto disciplinato all'art. 7 dell'Accordo stesso (*"Si intendono come sostanziali le seguenti modifiche: la cancellazione o la sostituzione di interventi previsti con altri non previsti, tali da modificare in modo sostanziale gli obiettivi del*

Programma) e che, in assenza dell'approvazione dei necessari atti di variante agli strumenti urbanistici attuativi ed all'Accordo di programma i lavori stavano proseguendo, di fatto, in difformità dal titolo abilitativo.

Al fine di comprendere le volontà del soggetto attuatore veniva convocata la conferenza di programma prevista dagli Accordi vigenti nella quale:

- le parti pubbliche hanno ricordato che il PUA approvato nel 2013 deriva da un percorso partecipativo le cui conclusioni hanno analizzato diversi aspetti, tra i quali il tema delle volumetrie, della viabilità, delle funzioni di carattere istituzionale, dell'assetto del territorio che, in parte, sono stati tradotti in atti. Il PUA approvato è parte di tali conclusioni e si relaziona con tutti gli aspetti trattati, per esempio quello riguardante l'ampliamento della biblioteca connessa all'intervento della Ghigi.
- l'Amministrazione comunale ha evidenziato la necessità di tenere in debita considerazione la delibera di indirizzo dell'ottobre 2016, approvata all'unanimità dal Consiglio Comunale di Morciano, con la quale, dopo aver verificato la definitiva entrata in esercizio di superfici a destinazione ricreativa, culturale ed espositiva note anche come 'raddoppio del padiglione fieristico', indicava nell'auditorium una inutile sovrapposizione di spazi già reperiti;
- l'Amministrazione comunale ha ritenuto necessario attenersi alle risultanze dell'urbanistica partecipata che riguardano tutto il centro cittadino e sulle quali l'amministrazione morcianese ha già effettuato scelte anche di tipo urbanistico proprio in funzione del PUA approvato;
- le parti pubbliche convergono sulla necessità di una visione d'insieme dell'area al fine di evitare definizioni incoerenti con un piano condiviso ponendo particolare attenzione alle superfici a destinazione pubblica;
- la Conferenza, infine, dava mandato al Comune di Morciano e al soggetto attuatore di avviare una attività di analisi per tentare di equilibrare le posizioni dei soggetti coinvolti e le finalità dell'Accordo di programma che porti ad una ipotesi di modifica che tenga conto di quanto emerso e delle linee di indirizzo fornite dall'Amministrazione stessa.

Nel mese di agosto si sono tenuti alcuni incontri in sede tecnica come da mandato della conferenza di programma del 1.8.2017.

A seguito di tale conferenza veniva convocata una ulteriore Conferenza di Programma in data 5.9.2017 al fine di approfondire ulteriormente i gradi di libertà decisionale oggi presenti tenendo conto dello stato dei lavori, delle determinazioni amministrative pregresse non più modificabili e le posizioni dei singoli partecipanti alla conferenza;

In conferenza si palesavano le seguenti argomentazioni sulle quali impostare la revisione dell'Accordo di Programma:

- eliminazione degli usi residenziali privati
- eliminazione della sala polivalente/auditorium nel rispetto della delibera consiliare n. 56 del 04.10.2016 pur mantenendo le pilastriature previste ed evitando di localizzare nuovi lucernari nell'area di sedime della già prevista sala polivalente/auditorium;
- realizzazione di pensilina attrezzata come nuovo qualificante spazio coperto di proprietà privata ad uso pubblico e privato per attività socio-culturali, con

ampliamento del giardino pensile al piano primo del blocco A con mantenimento dei pilastri della sala polivalente/auditorium

- realizzazione di spazi a favore del Comune al piano primo del blocco B
- realizzazione nuova biblioteca nell'area della ex scuola media secondo le indicazioni che verranno avanzate dal Comune e comunque in linea con le proposte ed i materiali indicati nel PUA vigente
- impegno del Comune ad intervenire nella attuale biblioteca al fine di ospitare la sede delle associazioni locali
- realizzazione dell'intervento di adeguamento della sala polivalente adiacente al padiglione fieristico nel rispetto della delibera consiliare n. 56 del 04.10.2016

Preso atto dei pareri espressi in conferenza di programma, la quale deve concludere i propri lavori all'unanimità;

Ritenuto necessario esprimere linee di indirizzo sulla base delle effettive disponibilità espresse dalle parti

il Consiglio Comunale

Sottolinea:

1. la proposta di variante avanzata dal soggetto attuatore in data 9.2.17 non tiene conto di una delibera di indirizzo approvata all'unanimità dal Consiglio Comunale di Morciano con delibera n. 56 in data 4.10.2016 il quale, dopo aver verificato la definitiva entrata in esercizio di superfici a destinazione ricreativa, culturale ed espositiva note anche come 'raddoppio del padiglione fieristico', indicava nell'auditorium una inutile sovrapposizione di spazi già reperiti;
2. in atti non risulta che il Comune di Morciano abbia richiesto una costruzione ex novo di una biblioteca al primo piano del blocco B, non risultano atti programmatori dell'ente in questo senso e neppure attività in itinere con enti terzi, seppur informali, tesi a concertare o ad ottenere finanziamenti per l'acquisto di tale infrastruttura.

Rileva:

1. l'inopportunità della totale eliminazione delle superfici a destinazione civile abitazione;
2. il mancato rispetto della delibera n. 56/2016 con la permanenza della sala polivalente/auditorium considerata l'espressione unanime del Consiglio Comunale;
3. la proposta di una nuova biblioteca, posta, tra l'altro, in posizione diversa da quella prevista con il procedimento partecipato in premessa (ovvero prospiciente alla attuale), è completamente disaggregata rispetto al baricentro dei servizi e le attuali funzioni con analoga destinazione; oltre a ciò la individuazione della stessa nelle modalità architettoniche e funzionali proposte comporterebbe a carico del comune spese di gestione difficilmente sostenibili;
4. la variante depositata, con la riduzione complessiva delle superfici private, accresce notevolmente la percentuale di quota pubblica e quindi le spese "condominiali" a carico del soggetto pubblico;
5. la variante avanzata non tiene conto del "sistema" urbanistico posto all'intorno del comparto Ghigi, nato dal processo partecipativo "Morciano 2030", che ha posto in essere previsioni edificatorie i cui volumi sono prospicienti l'intervento di via Roma (C1-m21).

6. la variante presentata trova causa evidente entro la situazione di crisi, intesa come crisi economica, ma anche come crisi di indirizzo; si è infatti perso di vista il fine ultimo: la riqualificazione urbana come riqualificazione socio-economica.

Per tali motivi la variante inoltrata dal soggetto attuatore lo scorso 9 febbraio è stata considerata irricevibile e archiviata come da risultanze della Conferenza di Programma.

Il Consiglio Comunale

ritiene non sia corretto ipotizzare una valenza sociale dell'opera solo in relazione della realizzazione di spazi pubblici; è necessaria la capacità di costruire, con il progetto, un giudizio sulla realtà tale da rendere il processo architettonico una soluzione specifica, uno strumento analitico del quadro contestuale in cui è inserito.

E' quindi necessaria una revisione del progetto non tanto sul piano formale, ma bensì sul piano funzionale affinché si torni ad un bilanciamento della valenza sociale verso il tessuto urbano e la collettività.

In particolare si ritiene importante individuare superfici di edilizia residenziale e pubblici servizi la cui accessibilità sia garantita in maniera disgiunta rispetto alle superfici che rimarranno in proprietà del soggetto attuatore e che non siano riconducibili a gestione condominiale.

Immettere quote di residenza e pubblici servizi non significa solo integrare destinazioni d'uso diverse all'interno di un principio di continuità, che pure definisce il valore dell'intervento, ma costituisce anche un presidio stabile di una zona che avrebbe quindi la possibilità di vivere nelle 24 ore del giorno e fungere anche da connettivo sociale ideale tra diversi quartieri comunali.

Verificato che l'acquisizione, di circa 3/400 metri quadrati di superficie utile al piano terreno del fabbricato prospiciente la scuola elementare con l'obiettivo di completarne le destinazioni d'uso e le necessità derivanti dal territorio, non risulta perseguibile, stante il rifiuto espresso dal soggetto attuatore legittimato dal contenuto dei titoli edilizi rilasciati, e lo stato dei lavori già realizzati da molti mesi (carico/scarico, cabina elettrica, celle frigorifere).

Preso atto quindi che:

- 1) Il contenuto dell'accordo di programma approvato dal Consiglio Comunale in data 18/07/2013 con delibera n. 50, in linea con le conclusioni di Morciano 2030, è stravolto nei contenuti e, da quanto appare dagli atti prodotti dal soggetto attuatore e dalle note ad essi relative prodotte dall'ufficio tecnico, non è più perseguibile causa lavori già realizzati sin dal febbraio/marzo 2017 (taglio dei pilastri, definizione strutturale, impiantistica predisposta, ecc.);
- 2) Con il rifiuto del soggetto attuatore ad adeguarsi ai contenuti del procedimento partecipativo non c'è, allo stato, un progetto e quindi un accordo condiviso;
- 3) La possibilità di ampliamento della ex scuola elementare "in aderenza" all'edificio non appare condivisibile tenendo conto sia del complesso sistema urbanistico che si creerebbe, sia in rapporto con il vincolo storico gravante sull'edificio e sulla corte e sui quali già la Soprintendenza aveva avuto modo di pronunciarsi.

Visti i contenuti delle linee di mandato comunicate alla Giunta comunale e, da ultimo, al Consiglio Comunale in data 27.7 u.s. che rispetto al comparto Ghigi indicano:

Il piano urbanistico "Ghigi" deve tenere conto della struttura urbanistica locale, individuare gli spazi pubblici e privati necessari a restituire ai morcianesi un piano urbanistico in linea con le necessità del paese; dovrà essere propulsore di una nuova crescita.

Va ricordato che l'obiettivo di tale piano, sin dalla sua ideazione del 2003 e così come ribadito dal procedimento partecipativo denominato "Verso Morciano 2030", è quello di effettuare una concreta ricucitura urbana del centro con il resto di Morciano, individuando, in tale contesto, servizi alla città, commercio, residenza e direzionale. Valorizzando l'intorno ed il patrimonio comunale di valenza storico – testimoniale qual è l'ex scuola elementare.

Fermo restando il reperimento di superfici per il soddisfacimento delle necessità di natura collettiva e sociale che legano l'interesse pubblico a quello privato, come previsto dalle leggi vigenti, il piano non dovrà destinare alla pubblica gestione funzioni ed attività già previste ed implementate sul territorio comunale creando inutili e costosi doppioni, ponendo altresì in primo piano la sostenibilità economica della gestione corrente delle nuove strutture da destinare all'uso pubblico.

Da questo ultimo punto di vista la presenza di aree pubbliche all'interno del piano non potrà pesare sul bilancio se non per spese direttamente ascrivibili all'uso delle stesse, escludendo pertanto spese di gestione/manutenzione delle aree di standard e/o condominiali.

Ritenuto che l'Amministrazione Comunale nella revisione dell'impianto urbanistico e dell'accordo di programma ad esso presupposto debba trarre le proprie determinazioni oltre che dal documento "Verso Morciano 2030", (che va ricordato prevedeva la sala polivalente/auditorium separata dal centro commerciale) anche dall'atto fondamentale sopra richiamato.

Ritenuto di dover fare in modo che la proposta che si formalizzerà venga discussa, prima della sua eventuale adozione, in un "aggiornamento partecipativo" e che a ciò può essere indirizzato il lavoro immediato del responsabile della Partecipazione di recente individuazione.

Sottolineato che le finalità rimangono comunque quelle di utilizzare il piano di riqualificazione urbana come elemento che individui ed indirizzi nuove centralità, permeando le aree di proprietà dello stesso soggetto attuatore con destinazioni miste in continuità con l'urbano circostante.

Viste anche le premesse di cui all'allegato B) della delibera n. 50 del 15/7/2013 (Atto integrativo all'accordo di programma per la riqualificazione del comparto comprendente il pastificio Ghigi) che nello specifico prevedono le funzioni allocabili nel comparto di che trattasi.

Considerato che i costi a carico del Comune che deriverebbero dal complesso di iniziative poste in essere dal PRU "Ghigi" sarebbero le seguenti:

- la ristrutturazione dell'attuale biblioteca di via Pascoli, per un costo stimato di 1,5 milioni di euro;
- il recupero della ex scuola media per adibirla a sede delle associazioni locali / Unione della Valconca, con un costo di 1,75 milioni di euro;
- l'acquisto di una nuova biblioteca di circa 500 mq. al primo piano della palazzina B posta su via Serrata ai circa 1 milione di euro.

Il totale degli interventi proposti necessiterebbero quindi di un investimento totale di 4,25 milioni di euro.

Spesa questa a cui si dovrebbero aggiungere circa 100.000€/anno per spese condominiali per le strutture poste nel comparto Ghigi.

Tale cifra risulta improponibile per le capacità di spesa del comune di Morciano di Romagna.

Considerato che, realizzata la sala polivalente/auditorium quale ampliamento del padiglione fieristico, la priorità risulta oggi essere la realizzazione di un Centro culturale polivalente. Esso costituisce un elemento nuovo che recepisce le indicazioni e le aspettative scaturite dal percorso partecipativo Morciano 2030 (cd. "Casa della Cultura di Morciano"), ampliando e mettendo a sistema con l'Accordo di programma, le risorse del soggetto attuatore e del Comune, per la realizzazione di servizi pubblici. Così facendo, l'ipotesi di un recupero più conservativo e meno invasivo dell'edificio dell'attuale biblioteca tutelata dalla Soprintendenza per ottimizzarne i costi e destinarlo a sede di funzioni pubbliche, diventa economicamente fattibile.

Ciò visto e considerato il Consiglio comunale, nel prendere atto della situazione determinatasi a causa del discostarsi, nei fatti, dagli accordi sottoscritti e nella necessità di individuare le linee di indirizzo da perseguirsi nell'ambito della conferenza di programma, indica nei seguenti punti le proposte cui il rappresentante del Comune dovrà attenersi in seno alla conferenza di programma:

1. non realizzazione della sala polivalente/auditorium nel rispetto della delibera consiliare n. 56 del 04.10.2016 pur mantenendo le pilastrature previste ed evitando di localizzare nuovi lucernari nell'area di sedime della già prevista sala polivalente/auditorium;
2. utilizzo delle pilastrature sopra indicate per la realizzazione di pensilina leggera attrezzata come nuovo qualificante spazio coperto di proprietà privata ad uso pubblico per attività socio-culturali riequilibrando sin d'ora i volumi, con ampliamento del giardino pensile al piano primo del blocco A al fine di non pregiudicare eventuali usi futuri;
3. realizzazione di spazi a favore del Comune o aventi causa al piano primo del blocco B a condizione che l'accessibilità sia garantita in maniera disgiunta rispetto alle superfici che rimarranno in proprietà al soggetto attuatore e non riconducibili a gestione condominiale;
4. realizzazione della copertura piana della palazzina B su via Marconi con tipologia di "tetto verde", come già evidenziato in sede tecnica, al fine di migliorare la qualità ambientale, ridurre le spese di climatizzazione, migliorare l'indice di prestazione energetica, migliorare i tempi di smaltimento delle acque piovane;
5. eliminazione della pensilina/passarella prevista su via Colombari quale collegamento tra gli edifici A e B al fine di mantenere l'assetto urbanistico del centro urbano con una naturale apertura visiva verso la collina e ricaratterizzare quella strada quale elemento viario tipico del tessuto urbano comunale;
6. riaffermare la centralità della via Colombari come superamento della cesura tra gli edifici e gli ambiti urbanistici realizzati tramite la sua continuità e apertura su via Serrata anche al fine di ridurre il traffico veicolare su via Serrata/Marconi;
7. rispetto integrale della pubblica proprietà evitando l'inserimento di manufatti di qualsiasi specie e/o servizi per l'uso privato quali contatori, vasche Imhoff, ecc. di

competenza esclusiva del comparto su aree già nella disponibilità comunale o anche nelle aree da cedersi così come espresso dal regolamento di fognatura, dal regolamento edilizio e dal codice civile, fatto salvo eventuali griglie di aerazione imposte dagli organi competenti;

8. rivisitazione architettonica, materica e funzionale della scala sul fronte di via Roma al fine di restituire una visione d'insieme al complesso più completa e restitutiva di forme e spazi che individuino modalità di chiusura delle aree poste al primo piano in orari non vocati al loro utilizzo; si deve oltretutto tener simbolicamente presente che tale scala è realizzata nel luogo dove era presente l'edificio principale del vecchio pastificio pertanto dovranno essere presentate ipotesi architettoniche che tengano debitamente in considerazione tale realtà storica e che concorrano anch'esse al riequilibrio dei volumi;
9. realizzazione, nell'ambito dell'area verde privata ad uso pubblico posta al piano primo dell'edificio principale, di un allestimento quale spunto storico testimoniale dell'origine del complesso, della sua attività che nel tempo ha identificato il comune di Morciano quale "Città della pasta";
10. risolvere l'accessibilità agli spazi di uso pubblico posti al primo piano dell'edificio principale da parte dei portatori di disabilità negli orari di chiusura della galleria commerciale;
11. realizzazione di un nuovo Centro culturale polivalente/biblioteca della dimensione di circa 1000 mq. di superficie utile nell'area della ex scuola media posta in via Roma, già facente parte delle aree oggetto di intervento, in linea con le proposte architettoniche ed i materiali indicati nel PUA vigente riferite alla sala polivalente/auditorium;
12. impegno del Comune ad intervenire sull'attuale biblioteca al fine di ospitare la sede delle associazioni locali nel rispetto del vincolo sull'edificio e con interventi non invasivi;
13. impegno del Comune ad eseguire interventi di adeguamento nella sala polivalente adiacente al padiglione fieristico nel rispetto della delibera consiliare n. 56 del 04.10.2016.