

Città di Ravenna



Trascrizione Seduta - Commissione Consiliare 3 - C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare del 04 Dicembre 2025

[Il verbale si compone di NR. 61 pagine compresa la copertina e dichiarazione finale e sono numerate da 1 a 62]



VERBALE COMMISSIONE
(APPROVATO IN C. 3 IL 17/12/2025)

In data **giovedì 04 dicembre 2025**, alle ore **15:30** si è tenuta, presso la sala Aula Consiliare dell'ente Comune di Ravenna, la riunione "**Commissione Consiliare 3**" dell'organo **COMMISSIONE 3 - C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare**

per discutere il seguente O.d.G.:

1. Eventuale approvazione di verbali di sedute precedenti;
2. Proseguimento illustrazione e votazione delle osservazioni presentate al **PUG riassunto parzialmente con Delibera di Giunta n. 536 del 5/11/2024**, come dal seguente elenco:
Osservazioni precedentemente sospese;
GRUPPO 5 NORMATIVA Art 2;
GRUPPO 5 NORMATIVA Art 3;
GRUPPO 5 NORMATIVA Art 4;
3. Varie ed eventuali.

PRESIDENTE: Igor Bombardi

ASSESSORE: Massimo Camelianani

PRESENTI PER L'UFFICIO: Ing. Daniele Capitani

ESPERTI ESTERNI: Dott.ssa Donatella Iseppi (per il gruppo Forza Italia), Arch. Vittorio Valentini (per il gruppo Ancisi – Lista per Ravenna), Arch. Paolo Focaccia (per il gruppo Partito Democratico), Arch. Guido Guerrieri (per il gruppo Progetto Ravenna), Arch. Giuseppina Pettinato (per il gruppo Ama Ravenna) Geom. Valerio Calistri (per il gruppo Alleanza Verdi e Sinistra), Ing. Andrea Barbieri (per il gruppo La Pigna-Città, Forese e Lidi), Alessandro Garofalo (Lista per Ravenna – Lega – PDF).

SEGRETARIA: Benedetta Di Filippo

Presiede la seduta il Presidente di Commissione: BOMBARDI Igor.

Il Presidente della Commissione 3 procede all'appello nominale per la verifica dei presenti.

Cognome e Nome	Delegato	Gruppo	presente	ora entrata	ora uscita definitiva
Ancarani Alberto		Forza Italia	x	16:15	17:58
Ancisi Alvaro		Ancisi – Lista Per Ravenna	x	16:43	18:38
Bombardi Igor		Partito Democratico	x	15:30	18:38
Donati Filippo		Viva Ravenna	/	/	/
Esposito Domenico Antonio		Partito Democratico	x	15:00	18:38



Fabbri Guido		Partito Democratico	x	15:30	18:38
Francesconi Chiara		Progetto Ravenna	x	(remoto) 15:55	18:38
Gallonetto Igor		Movimento 5 Stelle	x	15:30	18:30
Grandi Nicola		Fratelli d'Italia	x	(remoto) 15:30	18:38
Moretti Pietro Maria	Greco Anna	Fratelli d'Italia	x	15:30	18:38
Perini Daniele		Ama Ravenna	x	(remoto) 15:30	18:38
Spadoni Gianfranco		Lista per Ravenna – Lega – PDF	x	(remoto) 15:45	18:38
Staloni Nicola		Alleanza, Verdi e Sinistra	x	15:30	17:50
Stucci Francesco		Partito Repubblicano Italiano	x	(remoto) 15:50	18:38
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese e Lidi	x	(remoto) 15:48	18:38

I lavori hanno inizio alle ore **15:30**.

Punto 1 all'O.d.G.: Eventuale approvazione di verbali di sedute precedenti.

Il Presidente:

Sono presenti e disponibili per l'approvazione i verbali delle sedute del 19 e 21 novembre, sono i verbali in trascrizione completa dei lavori della CCAT sul PUG. E' presente anche il verbale della seduta dell'11 di novembre che analizzava le due delibere già votate dal Consiglio Comunale, inerenti, vado per semplificare, le operazioni che la Rete Ferroviaria Italiana vorrà compiere nella zona della stazione della Darsena Nord.

Vi sono astenuti o contrari? Ha chiesto la parola Grandi, forse.

Commissario Grandi:

No, solo per dire che sono presente, che ci sono.

Il Presidente:

Sì, sì, ti avevo visto e ti ho registrato presente, grazie.

Chiedo per i verbali astenuti o contrari? Al netto chiaramente dei presenti quindi la Consigliera Greco la asteniamo dal voto.

Favorevole quindi tutti e tre i verbali delle sedute di 11 settembre, 19 e 21 novembre all'unanimità dei presenti.

Punto 2 all'O.d.G.: Proseguimento illustrazione e votazione delle osservazioni presentate al **PUG riassunto parzialmente con Delibera di Giunta n. 536 del 5/11/2024**, come dal seguente elenco:

Osservazioni precedentemente sospese;

GRUPPO 5 NORMATIVA Art 2;

GRUPPO 5 NORMATIVA Art 3;

GRUPPO 5 NORMATIVA Art 4;

Il Presidente:

Passo la parola quindi al Dirigente Capitani per la ripresa delle osservazioni alla normativa.



Ingegnere Capitani:

Salve, buonasera a tutti. Procediamo quindi con il lavoro. Proporrei, se siete d'accordo, di riprendere dalle osservazioni che avevamo sospeso relativamente all'articolo uno che faceva riferimento alle altezze. Se vi ricordate bene la **ID 210** e la prima che è sospesa che poi aveva effetti e ricaduta anche su altre osservazioni quindi anche le altre non abbiamo affrontato e pensavo di affrontarle oggi, siete d'accordo? In maniera tale da poter chiudere il discorso delle altezze dei fabbricati.

Il Presidente:

Nulla osta, quindi si può procedere come dice il Dirigente. Prego.

Ingegnere Capitani:

Ok. La 210 diceva si chiede di mantenere l'altezza del RUE per la funzione abitativa almeno 1 o 2 piani, dieci metri per tre piani. 250 per tre piani, scusate.

In sostanza noi avevamo riformulato l'articolo che vedete qui di fianco. L'avevamo riformulato introducendo, oltre al distinguo che già c'era. Le altezze chiaramente le avevamo aumentate. Guardate uno, due piani fuori terra erano passati da 6,70 a 6,90, quella dopo da dieci... (*interferenze audio da remoto*) ...introdotto nella... dopo tale altezze sono incrementate hanno introdotto oltre allo 0,50 che era già previsto per esercizi commerciali, avevamo messo un 1,10 metri per case a copertura piana e avevamo aggiunto 1,50 metri per copertura a due falde. Quindi nella sostanza avevamo proposto di aumentare di un metro e mezzo l'altezza, così come definita nelle prime linee del comma uno, in maniera tale che si potesse realizzare anche la copertura a due falde. È chiaro che questa osservazione qui ne trascina dietro altre che sono la successiva, dice: le altezze prescritte nel PUG limitano fortemente le tipologie progettuali, in particolare quelle per il tessuto uno-due piani fuori terra.

Poi la successiva ancora, che è la 25 che dice: modificare l'altezza massima ai tessuti edilizi residenziali. Quindi tutti battono sul tema dell'altezza. Poi anche questa qua dice, la 383 dice: osservazione 1.14.1 altezza e tessuti elaborato DT01 Disciplina del PUG. Si richiede di prevedere altezze maggiori, come già prescritto nel RUE vigente articolo 864.

Basta fino a questo qua. Tutte queste osservazioni quindi, ripeto l'ID per completezza, le dico questa volta al contrario perché sono sotto, quindi ho il primo che è 383. Poi abbiamo l'ID 25, l'ID 49 e l'ID 210 che la prima della quale siamo partiti. Tutte queste osservazioni fa riferimento all'altezza dei fabbricati. Quindi noi avevamo proposto quella linea introducendo quel 1,50 metri nel caso di copertura a due falde, e questa è la proposta che l'ufficio ha fatto. Dopodiché siamo qua per cercare di capire come si intende votare queste osservazioni insomma, ecco.

Il Presidente:

Grazie ingegnere. Consigliere Esposito.

Commissario Esposito Domenico:

Grazie Presidente. Buongiorno a tutti i colleghi e le colleghe, e all'ingegnere e all'ingegnera dell'ufficio. Noi abbiamo condiviso la scelta della sospensione da parte dell'ufficio proprio perché abbiamo ritenuto fin da subito utile fare una ragionata nei termini delle altezze. E pur condividendo la necessità di differenziare l'altezza massima in relazione alla tipologia di copertura crediamo però che un metro e mezzo sia insufficiente nel caso in cui i corpi di fabbrica abbiano dimensioni tali con la pendenza da mettere in difficoltà il progettista. E quindi noi del Partito Democratico chiederemo all'ufficio di modificare la norma in quel punto prevedendo per i tetti a due



falde che sono quelli più soggetti a tale a tale dinamica un franco di 50 centimetri in più quindi due metri anziché un metro e 50. Grazie.

Il Presidente:

Grazie a lei Consigliere. Non so se l'ingegnere già vuole dare risposta o attendere altri interventi. Al momento non ho prenotazioni.

Ingegnere Capitani:

Se non ha prenotazioni diciamo 1,50 metri pareva ponderato rispetto all'obiettivo minimo di urbanizzazione. Dopodiché è chiaro che se i lotti sono di dimensioni piuttosto considerevoli, il lato del lotto è considerevole questo potrebbe essere limitante, questo è vero. Quindi diciamo che se la richiesta, come pare, si limita entro i due metri, non penso che venga stravolto il contenuto della norma. E la volontà che l'Ufficio dovrebbe perseguire è una progettualità architettonica che avesse un significato anche per la funzionalità degli spazi insomma, ecco. Se questo deve servire a garantire maggiore funzionalità degli spazi in funzione anche di lotti che possono avere dei lati piuttosto considerevoli, il mio parere è favorevole, insomma.

Il Presidente:

Grazie ingegnere. Vi sono altri e altre? Saluto intanto il Consigliere Spadoni e la Consigliera Verlicchi che vedo essere arrivati e anche gli esperti ed esperte che hanno preso parte alla riunione.

Ingegnere Capitani:

Scusate, aggiungo, rimane chiaro che questa osservazione è accolta in parte perché chiedeva di adeguarsi al RUE quindi chiaramente è accolta in parte.

Il Presidente:

Se non vi sono ulteriori richieste nel dibattito passo a chiedere quindi il parere ai gruppi. Partito Democratico?

Commissario Esposito Domenico:

Io in questo caso, Presidente, do il parere con la modifica richiesta, giusto?

Il Presidente:

Certo, perché lei aveva fatto la richiesta.

Commissario Esposito Domenico:

Allora favorevoli così come modificato dall'ufficio.

Il Presidente:

Fratelli d'Italia?

Commissario Greco:

Buonasera Presidente. In Consiglio, grazie.

Il Presidente:

“In Consiglio”. Ancisi in questo momento è assente. Consigliere Spadoni?



Commissario Spadoni:

In Consiglio, grazie.

Il Presidente:

“In Consiglio”. Forza Italia in questo momento è assente. Gallonetto 5 Stelle?

Commissario Gallonetto:

Favorevole, con le modifiche.

Il Presidente:

Consigliera Verlicchi?

Commissario Verlicchi:

Buonasera intanto a tutti. In Consiglio, grazie.

Il Presidente:

“In Consiglio”. Staloni, Alleanza Verdi e Sinistra?

Commissario Staloni:

In Consiglio.

Il Presidente:

Consigliere Stucci, in questo momento non è collegato. Perini?

Commissario Perini:

Favorevole, così come espresso dagli uffici.

Il Presidente:

Grazie. Consigliere e “Viva Ravenna” e “Progetto Ravenna” al momento sono assenti. Questa era la 210. La successiva, ingegnere?

Ingegnere Capitani:

Sì, gli altri ID che adesso vado a enucleare che portano allo stesso risultato, erano sempre osservazioni in merito all'altezza, la ID 49.

Il Presidente:

Chiedo quindi per chiarezza, vuole presentarli insieme?

Ingegnere Capitani:

Le ho presentate prima, inizialmente tutti quanti, quindi adesso farei un ripasso. 210 è stata votata. La 49 chiede anche lei di prevedere altezze maggiori come già previsto nel RUE. E quindi noi abbiamo messo accolta in parte anche questa perché anche con la modifica prodotta oggi pomeriggio è sempre accolta in parte perché non sono le altezze del RUE. Quindi se volete votare anche la 49 prima e appresso a guardare le altre, oppure dico tutto, Presidente come vuole lei.



Il Presidente:

Allora, se vogliamo continuare per non fare confusione a votare e chiedere il parere per la singola osservazione, poi procedo a chiedere il parere per l'osservazione 49. I gruppi, Partito Democratico?

Commissario Esposito Domenico:

(Fuori microfono) Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Fratelli d'Italia?

Commissario Greco:

In Consiglio.

Il Presidente:

“In Consiglio”. Ancisi, è assente. Spadoni?

Commissario Spadoni:

In Consiglio.

Il Presidente:

Ancarani è assente. Gallonetto, 5 Stelle?

Commissario Gallonetto:

(fuori microfono) Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Consigliera Verlicchi?

Commissario Verlicchi:

In Consiglio. Grazie.

Il Presidente:

Staloni, Alleanza Verdi e Sinistra?

Commissario Staloni:

In Consiglio.

Il Presidente:

Stucci, è assente. Perini?

Commissario Perini:

Favorevole.

Il Presidente:

Quindi a seguire la **ID 25**.



Ingegnere Capitani:

La 25: rettifica dell'altezza massima dei tessuti edilizi residenziali.

Anche questa accolta in parte perché evidentemente in questo clima andiamo a vedere, voleva ripetere quello che prevedeva il RUE. Però adesso vado a vedere. Dice: come il RUE.

Quindi non è come il RUE, è un po' meno, ma alla fine è in analogia con le precedenti. Quindi accolta in parte anche lei.

Il Presidente:

Ci sono richieste? Altrimenti passo a chiedere il parere. Partito Democratico?

Commissario Esposito Domenico:

Favorevoli.

Il Presidente:

Fratelli d'Italia?

Commissario Greco:

In Consiglio.

Il Presidente:

Ancisi, è assente. Consigliere Spadoni?

Commissario Spadoni:

In Consiglio.

Il Presidente:

Ancarani è assente. Gallonetto? "Favorevole". Consigliera Verlicchi?

Commissario Verlicchi:

In Consiglio, grazie.

Il Presidente:

Staloni?

Commissario Staloni:

In Consiglio.

Il Presidente:

Stucci, la vedo entrata, benvenuto. Perini?

Commissario Perini:

Favorevole.

Il Presidente:

"Viva Ravenna" e "Progetto Ravenna" ancora non li vedo collegati. La successiva è la **ID 383**.



Ingegnere Capitani:

Osservazione all'Articolo 1.14.1 Altezza tessuti elaborato DT01. Si chiede di prevedere maggiori altezze come già prescritto nel RUE.

E quindi anche questa è accolta in parte, perché non siamo come il RUE, come dicevo prima, ma ci siamo alzati rispetto alla prima stesura.

Il Presidente:

Non vi sono interventi quindi passo a chiedere il parere. Partito Democratico?

Commissario Esposito Domenico:

Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Fratelli d'Italia?

Commissario Greco:

In Consiglio.

Il Presidente:

Ancisi ancora è assente Consigliere Spadoni?

Commissario Spadoni:

In Consiglio.

Il Presidente:

Gallonetto?

Commissario Gallonetto:

Favorevole.

Il Presidente:

Consigliera Verlicchi?

Commissario Verlicchi:

In Consiglio.

Il Presidente:

Consigliere Staloni?

Commissario Staloni:

(fuori microfono) In Consiglio.

Il Presidente:

Consigliere Stucci e Perini?



Commissario Perini:

Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole” Perini. “Favorevole” Stucci.

L'ultima, la **ID 169**. Sì, do il benvenuto anche alla Consigliera Francesconi che la vedo collegata su Zoom.

Ingegnere Capitani:

Allora la 169 invece l'avevo sospesa io per approfondimenti, perché era quell'osservazione che se andiamo a riprendere, dove si diceva all'articolo 2.11.5 per le attività ricettive esistenti deve disciplinare criteri e modalità per la rimozione del vincolo di cui al comma 4 articolo 3 della Legge Regionale 28/90 delle recenti sentenze del TAR e degli altri articolo 41 e 42 della Costituzione, prevedendo il cambio d'uso residenziale, ai sensi delle norme regionali della Costituzione della recente sentenza del Piano Regolatore, non possono sorgere divieti assoluti, non possono sorgere che si tradurrebbero in un vincolo inderogabile a tempo indeterminato.

Questa osservazione fa riferimento alla possibilità di fuoriuscita da vincolo alberghiero. Sapete che strutture ricettive alberghiere sono strutture di interesse pubblico. Già una vecchia circolare del Ministero Lavori Pubblici del 67/68 successivamente diverse sentenze dei vari organi hanno assolutamente ribadito l'interesse pubblico a strutture alberghiere. Ma è altrettanto vero, come dice l'istante, che il Comune non può tramutare questo interesse pubblico in un vincolo perpetuo a rimanere albergo di una struttura. Questo perché si porterebbe ad una compressione non accettabile del diritto di proprietà, che chiaramente, per fortuna, vivaddio, in Italia è un diritto che è sancito. È anche vero che l'Amministrazione si trova a dover fare un equilibrio quindi tra quello che è l'interesse privato più che legittimo e l'interesse pubblico dovuto al fatto che strutture alberghiere comunque danno una risposta in senso di attrazione turistica di una località sicuramente significativo. Quindi avevamo proposto una fuoriuscita che non prevedesse la residenza. Allora abbiamo la risposta poi andiamo a leggere l'articolo così come è uscito fuori.

La risposta è accolta in parte perché si propone di accogliere in parte osservazioni, la rimozione del vincolo alberghiero è dal PUG disciplinato, con riferimento ai tessuti: Nel parco rurale le strutture ricettive sono presenti esclusivamente nelle aree perimetrata come boschi, pinete e macchia mediterranea. Si inseriscono pertanto all'articolo 2.5.4 e al 5.1.2 le condizioni per la rimozione del vincolo alberghiero come dal testo della disciplina comparato. Che adesso vi faccio vedere.

Cosa vuol dire? Il tessuto boschi pineta e macchia mediterranea lo troviamo nel piano cartografato in due spazi, uno e il mondo rurale perché boschi pinete e macchia mediterranea appartengono al mondo rurale. L'altra invece nei luoghi delle relazioni. I luoghi di relazioni sono sostanzialmente ubicati in questo caso per gli alberghi a zona di mare di Ravenna per intenderci. Invece gli altri non sono spazi rurali, soprattutto quelli che sono fuori proprio in ambito rurale ancora più netto insomma. E come è uscito fuori il testo coordinato? Il testo coordinato andiamo a vedere, è stato introdotto, questa è la numero 169, e va a metter mano al comma 6 sostanzialmente. Introduce, scusate, grazie Raffaele. Introduce il comma 6 per la rimozione vincolo alberghiero. Credo che giustamente deve esistere non può non esistere. Dove è stato rivisto rispetto alla volta precedente, dove giustamente l'esperto di AVS mi ha fatto notare? In una prima stesura avevamo introdotto questa fuoriuscita temperando tutte le funzioni ammesse al 2.7.2 e 2.7.3. L'articolo 2.7.2 e 2.7.3 sono le funzioni ammesse in ambito rurale. 2.7.2 su edifici esistenti privi di valore storico. 2.7.3 sono invece edifici esistenti in ambito rurale, con valore storico. Dentro queste due grandi famiglie di funzioni, chiaramente c'è anche la residenza libera. Allora l'osservazione è stata fatta, insomma, la riflessione suggerita è stata secondo me motivo importante di riflessione perché come in altri tessuti abbiamo comunque consentito... potremmo consentire, mettiamola così, se il piano sarà adottato in questa forma e successivamente approvato, potremmo consentire la fuoriuscita di strutture alberghiere con un set di funzioni ampio, ma evitando la residenza in alcuni tessuti, come quelli turistici,



ad esempio. Anche qua abbiamo detto: bene, in boschi pinete e macchia mediterranea mo' che sia Marina di Ravenna, mo' che sia in una zona di più aperta campagna, un albergo di trasformarlo non ci fa residenza libera ma proponiamo le funzioni che adesso vi vado a specificare perché i codici molte volte non sono chiari e sufficienti. Allora la funzione A3 sono collegi, studentati, colonie, ostelli e convitti, che comunque si potrebbero fare nel fare il cambio d'uso. La funzione A4 sono residenze speciali quali ERP e altre tipologie diverse, anche se vado a leggere dal RUE che è meglio. Qui sono sicuro che non c'è nessuna differenza. A3 va bene. A4 va bene. Poi c'è anche A5 che sono impianti sportivi scoperte a servizio di funzione insediativa. Ma qui se non c'è la funzione insediativa... scusate, insediata, va bene. Poi c'è B1 che sono alberghi, ma penso che non interessi a farlo visto che vuole uscire. Sono alberghi eretti A e condhotel e motel. B2, che sono spazi congressuali espositivi. B3 che sono campeggi e villaggi turistici. B4 che sono altre strutture per soggiorni temporaneo tipo foresteria e quant'altro. B8, impianti sportivi a servizio della funzione turistica. C2 Artigianato di servizio, cioè servizio cos'è? Una pizzeria, una parrucchiera, un barbiere, uno... che so che fa le unghie, tatuaggi e compagnia cantante. Poi D1 che sono invece sono studi professionali. D2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative D3, che sono funzioni di servizio pubbliche e private, quindi sia attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive e fieristiche, sanitarie. E poi c'è E1-E5. E1, che sono commercio al dettaglio, esercizi di vicinato centri vicinato. E5 pubblici esercizi bar e ristoranti. Quindi diciamo che se avete capito, c'è comunque un set di funzioni insediabili numericamente consistenti, perché sono 14, mi sembra, le funzioni potenzialmente insediabili. Questo chiaramente perché bisogna evitare una compressione del diritto alla proprietà eccessivo perché altrimenti non avrebbe alcun senso il rispetto alla normativa per il quale... e comunque deve essere comunque consentito un cambio d'uso e non bisogna tradurre il vincolo alberghiero in un vincolo perpetuo, ma viene evitato diciamo la funzione che più danno che manca è quella della residenza libera. Questo per la volontà appunto di non proliferare in residenze libere al posto di alberghi in sostanza.

Il Presidente:

Grazie, ingegnere. Vi sono richieste da parte dei...

Ingegnere Capitani:

Chiedo scusa, c'è la **ID 40** che è uguale, mi dice Raffaella. La 40 è dopo? Sì, la 40 è successiva. La 40 è simile perché dice: si chiede la dismissione del cambio d'uso da alberghiero residenziale perché l'attuale struttura difficilmente può essere strutturata per carenza di spazi per l'adeguamento a norme sugli hotel. Questo fa riferimento a quell'articolo scritto in quel modo lì, dice oppure per boschi e pinete che riguarda sia.... Qui siamo nello spazio delle relazioni, luoghi di relazioni scusatemi, invece prima il 2.5.4 era scritto per quello che è: boschi, pinete e macchia mediterranea in ambito rurale. Però con tutto lo stesso, stesso articolo, con stesse funzioni insediabili, stessa fuoriuscita alberghiera. Solo che sono sempre due boschi e pinete, ma uno è in ambito prettamente rurale e uno in spazio di relazioni, luogo di relazioni. Però è identico. Sì, sono due osservazioni identiche. La proposta di modifica è chiaramente la stessa perché fa riferimento a dei tessuti che sono i medesimi, pur appartenendo a due luoghi diversi. Quindi sono la 169 e la 40. Entrambe sono accolte in parte perché volevano la residenza, quindi abbiamo accolto la possibilità di fuoriuscire, ma non abbiamo dato la residenza, per questa l'abbiamo accolta in parte.

Il Presidente:

Grazie. Quindi vi chiedo se vi sono interventi? Consigliera Greco.

Commissario Greco:

Posso fare una domanda se ho capito bene. Chiedo scusa all'ingegnere. Cioè l'istante chiede di, in questi luoghi di prendere la residenza?



Ingegnere Capitani:

Fare residenza, non prendere la residenza. Non lo so se prende la residenza, vuole fare residenza, vuole fare appartamenti per intenderci.

Commissario Greco:

Ok, adesso è più chiaro. Ok. E l'ufficio non accoglie questo perché spiegava che è vincolato?

Ingegnere Capitani:

Dà altre funzioni ma non la residenza libera. Quindi può fare convitti, studentati, può farci gli uffici, può farci il bar, può farci ristorante, può farci il piccolo esercizio di vendita, può farci l'estetica, il parrucchiere ma non...

Commissario Greco:

Non può fare appartamenti. Okay. Questo in base alle normative diciamo, perché sono nelle macroaree che lei spiegava prima?

Ingegnere Capitani:

No, la residenza no è stata evitata in quanto quello dei luoghi di relazione sia a Marina di Ravenna chiaramente è un'operazione meramente speculativa, c'ho l'albergo che non va ci faccio un condominio bella forza, cioè c'è una rendita che cambia sostanzialmente. Nell'altro caso delle pinete e quant'altro, che sono più in ambito rurale, metterci una residenza al posto di un albergo, è un po' sproporzionato e quindi abbiamo messo altre funzioni ma non residenza libera. Tutto qua.

Commissario Greco:

Sì, è un po' spinosa la cosa.

Ingegnere Capitani:

Certo, assolutamente. Quando parliamo di alberghi è sempre spinosa.

Commissario Greco:

Anche perché con, diciamo così, la carenza che c'è di alloggi, c'è sempre un equilibrio da trovare tra le due cose, tra il bene pubblico e tutelare il privato che magari deve dismettere un bene perché non funziona, tipo in questo caso. Va bene, grazie.

Il Presidente:

Grazie, Consigliera. Architetto Pettinato, prego. E' stato forse un errore? Architetto? No. Forse ha difficoltà di collegamento. Le ho aperto il microfono su consigli cloud. Ma non la sentiamo.

Architetto Pettinato:

Ce l'ho fatta. Buongiorno a tutti. Scusate, mi sentite ora?

Il Presidente:

Sì, la sentiamo prego.

Architetto Pettinato:

No, solo una precisazione. Quindi si esclude la residenza turistica?



Ingegnere Capitani:

No, la B2 esiste, la vado a leggere, ma B1 e B2 esiste. Si discute di residenza libera.

Architetto Pettinato:

Ok. Scusa, non avevo capito esattamente questa precisazione. Grazie.

Ingegnere Capitani:

Ci sono B1 albergo B2 RTA. Quindi manca solo residenza libera in sostanza.

Architetto Pettinato:

Grazie.

Ingegnere Capitani:

Prego.

Il Presidente:

Grazie a chi è intervenuto. Se vi sono altri? Altrimenti passo a chiedere, e a questo punto chiederei di esprimersi su entrambe le osservazioni, la 169 e la 40, esposte dall'ingegnere. Partito Democratico?

Commissario Esposito Domenico:

(fuori microfono) Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Fratelli d'Italia?

Commissario Greco:

In Consiglio.

Il Presidente:

“In Consiglio”. Ancisi, è assente. Consigliere Spadoni?

Commissario Spadoni:

Per entrambe in Consiglio.

Il Presidente:

Grazie. *(intervento fuori microfono)* Sì, sì, lo davo per sottinteso. Non vi preoccupate. Ancarani, assente. Gallonetto?

Commissario Gallonetto:

Per entrambe in Consiglio.

Il Presidente:

“In Consiglio”. Consigliera Verlicchi.



Commissario Verlicchi:

Sono favorevole ad entrambe. Grazie.

Il Presidente:

A lei. Staloni?

Commissario Staloni:

In Consiglio per entrambe.

Il Presidente:

“In Consiglio”. Stucci, Partito Repubblicano. Consigliere Perini anche?

Commissario Perini:

In Consiglio per entrambe.

Il Presidente:

Consigliera Francesconi?

Commissario Francesconi:

Favorevole per entrambi.

Il Presidente:

Grazie. Richiamo il Consigliere Stucci. Su Consigli Cloud ho aperto il microfono. Prova su Zoom. No, non riusciamo a sentirti. Magari se può scriverlo in chat, così riesco a leggerlo. Ok. Se non erro dovremmo aver esaurito quelle sospese. Forse ne manca una, la ID 192, l'ultima delle rinviate. Prego, ingegnere.

Ingegnere Capitani:

Sì. Possibilità di futuro cambio d'uso da rurale a civile per edifici abitativi e servizi che perderanno i requisiti di ruralità e ricavo di più unità immobiliari. Possibilità del futuro di convertire ad uso abitativo servizi che in origine erano legati a coltura al fine di evitare che questi non vengano utilizzati/abbandonati, ma dargli nuova vita mediante la trasformazione a abitativo. Chiaramente in merito alla clausola di 150 metri quadrati di superficie totale minima se riferita a ogni unità abitativa o alla superficie del fabbricato che lo ospita. Possibilità futura di creare più unità abitative, anche superfici inferiori, in relazione all'edificio preesistente. Questa osservazione, che sembra di carattere generale, cioè faccia riferimento a tutto quel costruito rurale non abitativo connesso un tempo all'attività agricola, in effetti è stata fatta con una cartografia di base, quindi specificatamente dove c'è il pallino ben identificato. Siamo in una stazione ex ERS, quindi sono quelle situazioni che sono riconosciute di valore storico. Pertanto la richiesta che viene fatta da parte dell'istante è la seguente, cioè la richiesta che viene fatta che dovrebbe essere ricalibrata sull'ambito particolare dove lui ha interesse avere questo risultato cioè nell'ambito ex ERS. Per l'ambito ex ERS la possibilità di convertire quelli che sono gli annessi all'azienda agricola con funzione non abitativa è già di fatto possibile la conversione in residenza, perché si dà valore al fatto che venga trasformato un qualcosa che ha valore storico e non venga abbandonato. Quindi la risposta è già previsto quanto richiesto, in considerazione del fatto che il mappale localizzato individua un complesso di fabbricati della tipologia ex ERS, considerato dal PUG di valore storico. Esso segue quindi le regole di recupero previste dall'articolo 2.8 e le funzioni previste dall'Articolo 2.7.3. La clausola dei 150 metri si intende ad unità immobiliare. Quindi abbiamo dato un chiarimento che era un chiarimento e al tempo stesso abbiám detto che c'è lo chiedi lì e lì è già possibile sostanzialmente. Questa è la risposta all'ufficio.



Il Presidente:

Grazie ingegnere. Diamo il benvenuto al Consigliere Ancarani che ci ha raggiunto. Vi sono interventi su questa osservazione? Esposito, prego.

Commissario Esposito Domenico:

Una domanda rapidissima che non c'entra con la fattispecie perché sulla fattispecie sono assolutamente d'accordo. Tra l'altro l'osservazione è stata formulata in una maniera molto particolare. Credo che faccia bene l'ufficio a rispondere come risponde. Ma attualmente il PUG per tutti quei capannoncini agricoli da ex ricovero mezzi per esempio, permette pagando gli oneri di rendere quelle volumetrie residenziali oppure no?

Ingegnere Capitani:

La norma è molto articolata, quindi trattare adesso in tempo così rapido è complicato. In generale, comunque, nell'ottica di fare pulizia delle ex corti rurali, è possibile rimuovere tutti quegli edifici che non hanno valore chiaramente, e si può recuperare una superficie massima di 150 metri per fare l'ampliamento del fabbricato esistente se non vincolato, oppure un fabbricato staccato se quello esistente principale è vincolato. Questa è una regola generale poi nello specifico bisogna andarci e ci arriveremo quando arriveranno osservazioni quelle multiple soprattutto che fa riferimento specificatamente a questi casi. Però questa è la regola aurea insomma, ecco.

Il Presidente:

Se non vi sono altri interventi? Procedo con la richiesta di parere per l'osservazione 192. Partito Democratico?

Commissario Esposito Domenico:

(Fuori microfono) Favorevole.

Il Presidente:

Fratelli d'Italia?

Commissario Greco:

Sì, favorevole al parere dell'ufficio. Grazie.

Il Presidente:

Ancisi, è assente. Consigliere Spadoni?

Commissario Spadoni:

In Consiglio, grazie.

Il Presidente:

Consigliere Ancarani, Forza Italia?

Commissario Ancarani:

Favorevole.

Il Presidente:

Gallonetto, al momento è uscito. Consiglieria Verlicchi?



Commissario Verlicchi:

Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Staloni?

Commissario Staloni:

(fuori microfono) In Consiglio.

Il Presidente:

“In Consiglio”. Stucci? Perini?

Commissario Perini:

Favorevole.

Il Presidente:

Il Consigliere Perini favorevole. Consigliera Francesconi?

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Donati è assente. Stucci? “Favorevole”. Grazie.

Riprendiamo quindi l'analisi dell'articolo 2 con le osservazioni non accolte e non ammissibili. La prima è la **ID 216**.

Ingegnere Capitani:

Osservazione per considerare la possibilità di ampliamento una tantum di fabbricati abitativi esistenti presenti in ambito periurbano. Sostanzialmente... e vi do una risposta e poi vi dico cosa è nello specifico. Si propone di non accogliere l'osservazione, confermando le scelte del PUG. Nell'ambito periurbano nel RUE in alcuni casi era possibile un ampliamento una tantum di 25, 30, 40 metri quadrati, vado a memoria, con finalità di miglioramento igienico-sanitario o cose di questo tipo o comunque rendere più funzionale agli spazi angusti, mettiamola così. La regola che è stato il piano che parte dalla strategia invece è quello di valorizzare il più possibile quelli che sono i beni vincolati e invece non consentire aumenti di carico urbanistico in ambito rurale se non siamo di fronte ad un bene vincolato che è opportuno recuperare. Questo perché? Per motivazioni che sfuggono chiaramente a chi è direttamente interessato a questa operazione ma che difficilmente sfuggono, secondo me, a chi si occupa di bene pubblico che è il seguente: portare un carico urbanistico in maniera eccentrica rispetto al baricentro della città o delle località anche che ci sono nel Forese significa crearsi poi una necessità di servizi, perché se io aumento le case che non sono nella località del Forese o nel centro abitato del capoluogo o dei lidi, vuol dire che io devo andare a prendere questi bambini e portarli a scuola. Quando si è anziani devo andare a prendere questi anziani e portarli dove hanno bisogno di essere portati. Vuol dire estendere la linea del gas. Vuol dire portarci la pubblica illuminazione, perché se aumenta il carico urbanistico vuol dire che poi i servizi li devo dare perché la gente se ci va abitare i servizi li devo dare non posso fare diversamente. Quindi è stata una scelta quella di valorizzare tutto quello che è di valore perché si ritiene che il valore storico abbia un significato culturale, di memoria e di collettività, nel senso che tiene unita anche una collettività al valore storico e la memoria storica. E invece di non



consentire il carico urbanistico laddove questi valori non ci sono. Quindi questa osservazione non è stata accolta mantenendo il piano, così come scritto in prima battuta.

Il Presidente:

Vi sono richieste di intervento da parte dei gruppi? Passo quindi a chiedere i pareri. Il Partito Democratico?

Commissario Esposito Domenico:

(fuori microfono) Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Fratelli d'Italia?

Commissario Greco:

In Consiglio.

Il Presidente:

Ancisi, è assente. Spadoni?

Commissario Spadoni:

In Consiglio, grazie.

Il Presidente:

Ancarani?

Commissario Ancarani:

(fuori microfono) In Consiglio.

Il Presidente:

“In Consiglio”. Gallonetto è ancora fuori. Verlicchi?

Commissario Verlicchi:

In Consiglio.

Il Presidente:

“In Consiglio”. Staloni?

Commissario Staloni:

(Fuori microfono) In Consiglio.

Il Presidente:

Stucci? Perini?

Commissario Perini:

Favorevole.



Il Presidente:

Francesconi?

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Consigliere Stucci? Ok.

Passiamo alla successiva ID 245.

Ingegnere Capitani:

Sì, la **ID 245** e la **ID 449** perseguono lo stesso fine, quindi ve le racconto una e poi l'altra.

Modifiche dell'articolo 254 boschi e pinete: eliminazione dello specifico senza modifica del volume e dell'area di sedime per l'intervento edilizio previsto. Ristrutturazione edilizia. Per rendere più flessibile la possibilità di utilizzo dei beni esistenti all'interno della Pineta, pini esistenti all'interno della pineta, in particolare per la valorizzazione dell'edificio in proprietà. Osservazione... vabbè, inserito l'ufficio, d'accordo.

Quindi sostanzialmente la norma 2.5.4 prevede che gli interventi a destinazione edilizia avvengano senza modifica del volume e senza modifica dell'area di sedime. Questo perché siamo in ambito di pineta e quindi evidentemente si vuole tutelare boschi e pinete ma si vuole tutelare quello che è l'esistente intorno sostanzialmente, quindi quell'oggetto è nato in qualche modo c'è, va bene, ma ci mancherebbe altro, però a parità puoi anche efficientarlo, a parità di volume stesso sedime ti rifai il fabbricato nuovo, va bene, quello che hai. Invece qui viene contestato proprio il fatto che ci sia o non ci sia un aumento di volume sostanzialmente non c'è lo spostamento dell'area di sedime. L'Ufficio propone di non accogliere l'osservazione. Questa è la 2.4.5.

Poi c'è la 449, che è lo stesso fine, perché qua siamo invece... ha fatto anche una cartografica, siamo a Marina di Ravenna in mezzo a boschi, pinete e macchia mediterranea. Questa sapete bene cos'è questo oggetto qua edilizio, non faccio nomi e cognomi, chiedono anche qui la possibilità di realizzare nuove strutture leggera al servizio del pubblico esercizio presenti nell'area per l'esigenza di realizzare ricoveri di attrezzature periodo invernale. E quindi anche qui si chiede di togliere la frase “senza modifiche di volume aree di sedime”. Qui su tutte e due la risposta che l'ufficio propone è quella di non accoglierle perché di fatto siamo sempre nello stesso ambito di boschi, pineta e macchia mediterranea. Ce l'hai, se è legittimo, stai bene, a posto, puoi demolire e ricostruire, ma a parità di volume e nello stesso sedime che hai oggi.

Il Presidente:

Grazie, ingegnere. Vi chiederei, se non vi sono interventi, per entrambe le osservazioni il parere ai gruppi. Sono entrambe non accolte. 245 e 449. Partito Democratico?

Commissario Esposito Domenico:

(fuori microfono) Favorevole ad entrambe.

Il Presidente:

“Favorevole”. Fratelli d'Italia?

Commissario Greco:

In Consiglio per entrambe.



Il Presidente:

Grazie.

Commissario Greco:

Chiedo scusa Presidente, la prima è la 245?

Il Presidente:

E la successiva 449.

Commissario Greco:

Perfetto, grazie.

Il Presidente:

A lei. Consigliere Spadoni?

Commissario Spadoni:

Sì, anch'io in Consiglio, grazie. Per entrambe.

Il Presidente:

Ancarani?

Commissario Ancarani:

(fuori microfono) In Consiglio.

Il Presidente:

Gallonetto.

Commissario Gallonetto:

Favorevole.

Il Presidente:

Verlicchi?

Commissario Verlicchi:

In Consiglio.

Il Presidente:

Staloni?

Commissario Staloni:

(Fuori microfono) In Consiglio.

Il Presidente:

“In Consiglio”. Perini?



Commissario Perini:

Favorevole.

Il Presidente:

Stucci? Stucci è favorevole. Francesconi?

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie.

Le successive osservazioni sono state giudicate non ammissibili. 445, se non erro.

Ingegnere Capitani:

445, sì.

Il Presidente:

E successive forse.

Ingegnere Capitani:

Allora **ID 445** poi la **ID 446**, **ID 447** e **ID 448**, quindi la 445 a 448, fanno tutte riferimento ad un tema che è il seguente. In questo caso si evidenzia nome e cognome già da solo, inserimento e funzioni extra alberghieri per RTA frazionate e con particolare riferimento alla Villa Marina a Marina di Ravenna: Si ritiene che l'inserimento di funzioni extra alberghiere più flessibile nella gestione, in virtù del polverizzato assetto proprietario di Villa Marina, possa consentire una più armoniosa gestione e ripristino del buon vivere.

Allora, non è che noi non vogliamo dare niente, nel senso che questa colonia è già vincolata, sapete benissimo dal PTPR articolo 16 o 316 del PTCP. Ragione per la quale il Comune non può dir nulla perché essendo quella una colonia storica, l'articolo 16 del nostro glorioso PTPR, lo ripeto ancora una volta, perché averci uno strumento che dura tanti anni così, sostiene e dice quelle che sono di valore storico possono avere funzioni solo alberghiere in colonia. Quindi il Comune non può dir niente, il Comune prende atto di quello che da sopra hanno stabilito. Quando da sopra cambierà qualcosa, il Comune prenderà atto delle modifiche che saranno sopravvenute. Ma oggi non possiamo far altro che non accogliere. Scusate non rendere ammissibile l'osservazione, perché ci chiede di modificare qualcosa che non è di nostra competenza.

La successiva, la 446, siamo nello stesso ambito dice: non applicabilità del PUG delle prescrizioni di cui al comma cinque, lettera C articolo 316 del PTCP, giacché la colonia Croce Rossa non esiste più, in virtù del fatto che ora RTA a Villa Marina, in seguito a concessione 1152/99.

Allora il tema che come prima non è che noi possiamo non applicare l'articolo 316 del PTCP che vorrebbe dire non applicare il 16 del PTPR perché è competenza sempre subordinata non lo diciamo noi che la colonia appartiene a quell'ambito sostanzialmente ed è sottoposto a quelle norme. L'altra è implementazione di funzioni insediabili. E siamo sempre lì. Se non ricordo male siamo sempre lì, sempre a Marina di Ravenna sempre quella. E dice: l'osservazione non è ammissibile in quanto in contrasto con l'articolo 16 PTPR. La apriamo, ci chiederà sicuramente di mettere della residenza. Andiamo qua. Ecco, praticamente c'è una scheda dell'immobile e narra di dove siamo e quindi chiede sostanzialmente, andiamo a vedere in fondo dove c'è il "chiede": si ritiene fondamentale per la sopravvivenza della RTA a villa Marina almeno la possibilità di inserire delle funzioni di cui al punto A1-A2 della funzione abitativa, che vuol dire A1-A2 abitazioni bed and breakfast e residenze breve affittacamere. Stiamo parlando comunque di introdurre la residenza e non possiamo farlo perché il fabbricato è



vincolato subordinatamente, quindi non possiamo farci nulla. E per questo che anche questa è non ammissibile. Poi la 448 che è l'ultima: si chiede di derogare alla Legge Regionale sul condhotel. Nello specifico si chiede che non sia necessario come previsto dalla Legge Regionale che se uno vuol fare un condhotel deve aumentare di una stella rispetto alle stelle che ha nella condizione precedente. C'è solo un albergo RTA, faccio il mio cambio verso il condhotel, se ho tre stelle dovrà diventare quattro, se ho due devo diventare tre. Cioè c'è un incremento di stelle. Qui chiede per questa condizione particolare sempre RTA a villa Marina di poter derogare l'aumento delle stelle. Non è competenza nostra. La Legge Regionale su condhotel l'ha fatta la Regione non l'ha fatta il Comune di Ravenna e quindi non possiamo fare altro che un'altra volta dichiarare non ammissibile questa osservazione. E così abbiamo chiuso con questa prime quattro che fanno riferimento alla stessa situazione dove tre volte, per tre volte ci viene chiesto di derogare rispetto al PTR e PTCP e l'ultima volta ci viene chiesto di derogare rispetto alla Legge Regionale del secondhotel.

Il Presidente:

Grazie ingegnere. Quindi abbiamo esaminato quattro osservazioni conseguenti anche come numeri di presentazione. Non vedo richieste di intervento, quindi passo a chiedere il parere. Partito Democratico?

Commissario Esposito Domenico:

Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Lo chiedo per tutte e quattro chiaramente. Consigliera Greco?

Commissario Greco:

Favorevole.

Il Presidente:

Ancisi, è assente. Spadoni?

Commissario Spadoni:

Sì, in Consiglio.

Il Presidente:

Ancarani?

Commissario Ancarani:

(fuori microfono) In Consiglio.

Il Presidente:

“In Consiglio”. Gallonetto?

Commissario Gallonetto:

Favorevole.

Il Presidente:

Consigliera Verlicchi?



Commissario Verlicchi:

In Consiglio.

Il Presidente:

Staloni?

Commissario Staloni:

(Fuori microfono) Tutte e quattro in Consiglio.

Il Presidente:

Perini?

Commissario Perini:

Favorevole.

Il Presidente:

Stucci? Francesconi?

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie, Consigliera.

Quindi andiamo all'ultima delle non ammissibili, la **ID 454**.

Ingegnere Capitani:

Allora, 454: applicazione della Legge Regionale 19 disciplina il condhotel con deroga al passaggio di classe per le RTA già frazionate che vogliono trasformarsi in condhotel in particolare riferimento a RTA a Poggio dei Pini.

Ve l'ho scorporata rispetto alle altre quattro solo perché parliamo di un altro oggetto edilizio. Ma la minestra è la stessa. Cioè questo è una RTA frazionata. Dice: fammi derogare dalla Legge Regionale del Condhotel perché non voglio fare l'aumento di stelle. Chiaramente non è competenza nostra. Ancora una volta e non ammissibile per la stessa motivazione per la quale non era ammissibile la richiesta fatta dalla struttura RTA precedentemente trattata.

Il Presidente:

Grazie ingegnere. Non vedo richieste, quindi chiedo il parere ai gruppi anche per questa osservazione. Favorevole il Partito Democratico. Fratelli d'Italia?

Commissario Greco:

Favorevole.

Il Presidente:

Ancisi è assente. Spadoni?

Commissario Spadoni:

Sì, in Consiglio. Grazie.



Il Presidente:

Ancarani, Forza Italia?

Commissario Ancarani:

(fuori microfono) In Consiglio.

Il Presidente:

Gallonetto?

Commissario Gallonetto:

Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Verlicchi?

Commissario Verlicchi:

In Consiglio.

Il Presidente:

Staloni?

Commissario Staloni:

Favorevole.

Il Presidente:

Perini? Stucci? Francesconi?

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Commissario Perini:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie.

L'ultima da esaminare è l'articolo 2 e la **ID 137**. Prego ingegnere.

Ingegnere Capitani:

Sì, che non si domanda. Allora, il potenziamento della capacità territoriale di accoglienza turistica potrebbe avvenire in modo soft offrendo alle imprese un prezioso sostegno. L'esistenza di una modalità che non comporta trasformazioni nel profondo della struttura territoriale, il glamping, potrebbe addivenire uno strumento di incentivazione delle imprese turistiche.

La risposta dell'ufficio: si rimanda ad altro.

Perché? Si propone di demandare ad altri, in particolare si demanda alla Legge Regionale 16/2004. Perché il glamping è già stata specificata, introdotta all'interno della Legge Regionale come una modalità di offerta



turistica. Ma questa maniera soft comunque dovrebbe essere prevista. Con quale modalità? Senza fare consumo di suolo. Nel senso che non stabiliamo noi che questo tipo di modalità faccia o non faccia consumo di suolo e quindi non è vietata la possibilità di farlo ma si rimanda alla Legge Regionale; quando dovessero decidere che glamping non fa consumo di suolo, siamo qua. E quindi noi demandiamo ad altri fondamentalmente ecco. E comunque rientra dentro alla definizione di campeggio che c'è già dentro al piano, quindi se uno fa il glamping trova definizione campeggio che c'è, non gli è vietata ecco.

Il Presidente:

Grazie ingegnere. Vi sono richieste? Non ne ho quindi chiedo il parere ai gruppi. Partito Democratico?

Commissario Esposito Domenico:

Favorevole.

Il Presidente:

Fratelli d'Italia?

Commissario Greco:

In Consiglio.

Il Presidente:

Ancisi è assente. Spadoni?

Commissario Spadoni:

In Consiglio, grazie.

Il Presidente:

Ancarani?

Commissario Ancarani:

(Fuori microfono) In Consiglio.

Il Presidente:

"In Consiglio". Gallonetto?

Commissario Gallonetto:

(Fuori microfono) Favorevole.

Il Presidente:

"Favorevole". Verlicchi?

Commissario Verlicchi:

Favorevole.

Il Presidente:

Staloni?



Commissario Staloni:

(Fuori microfono) Favorevole.

Il Presidente:

Perini?

Commissario Perini:

Favorevole.

Il Presidente:

Stucci? Francesconi?

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie.

Iniziamo ora l'analisi delle osservazioni inerenti l'articolo tre. Iniziando da, come sempre, dalle osservazioni accolte e accolte in parte che hanno poi dato origine a modifiche della normativa. Prego ingegnere.

Ingegnere Capitani:

ID 321. Allora, chiarimento al comma 10 dell'articolo 343, qua di fianco è aperto anche il 343, comma 10, però non c'è, del 343, della disciplina riferita al tessuto residenziale a bassa densità in cui sembra obbligatorio presentare un permesso di costruire convenzionato agli interventi di nuova costruzione in lotti indentificati a prescindere dalle dimensioni. Questa osservazione è stata accolta in parte come da disciplina del testo comprato, che poi andremo a leggere. La correzione chiaramente il riferimento non è al comma 10, che non esiste, ma al comma 5 sostanzialmente, il comma al quale occorre apportare delle modifiche in accoglimento parziale di questa osservazione. A questo punto andiamo a leggere la sua osservazione perché così siamo un po' più chiari. Allora fa riferimento al lotto minimo DPC convenzionato. Il secondo chiarimento riguarda i parametri di rispettare gli interventi per la funzione abitativa, in particolare quelli delle altezze, nonché all'incremento di 1,10 metri nel caso di copertura piana praticabile. E va bene, ok. Va bene. Allora, torniamo un attimo indietro. La sintesi è qua: Tale generalizzazione non sembra prendere in considerazione l'articolo 1.12.2 sui lotti minimi, in quel comma 1, lettera, edificato, che interventi di nuova costruzione in lotti identificati per funzioni abitative sono da presentare con PdC qualora raggiungono le dimensioni minime di 500 metri. PDC convenzionato citato alla lettera C, risulta interessare solo interventi complessi di rigenerazione qualora l'area di intervento sia maggiore di 3000 metri secondo.

Quindi, il primo chiarimento col fatto che per fare un fabbricato nuovo su un lotto libero non sia necessario il (inc.) convenzionato. E questo è accolto. Nel senso che c'erano dei refusi che abbiamo provveduto ad eliminare.

Il secondo chiarimento riguarda i parametri da rispettare negli interventi per funzione abitativa, in particolare quelli sulle altezze. Non è chiaro se l'incremento di altezza 1,10 metri nel caso di copertura piano praticabile si possa applicare solo nel caso in cui al piano terra siano realizzati edifici commerciali, laboratori artigianali di servizio alla persona o anche in caso di funzione abitativa.

Allora, andiamo a vedere il testo come modificato: nei lotti identificati in interventi di costruzione di nuovi edifici - guardate il rosso scompare il giallo - si attua con riferimento alle aree di intervento indicate all'articolo 1.12.2 con le seguenti prescrizioni. E sotto c'è il discorso delle altezze così come specificato. Però abbiamo eliminato il discorso messo a costruire convenzionato e il discorso del 1,10 metri dieci non è funzione della... non è relativo



alle funzioni che sono insediate nel fabbricato. Abbiamo provveduto a spostare delle virgole in maniera tale che fosse più lineare la lettura del 1,10 metri a cosa fa riferimento. E con questa cosa qua però fa riferimento all'articolo precedente che abbiamo già guardato quello dell'1.14.2, vado a memoria, che abbiamo esaminato in apertura di questa giornata, sull'altezza sostanzialmente. Quindi questa risulta un'osservazione accolta in parte.

Il Presidente:

Grazie. Vi sono richieste, domande, integrazioni, su questa? Passo quindi a chiedere il parere ai gruppi. Partito Democratico?

Commissario Esposito Domenico:

Favorevole.

Il Presidente:

Fratelli d'Italia?

Commissario Greco:

In Consiglio. Chiedo scusa Presidente la 211, questa?

Il Presidente:

No, 321.

Ingegnere Capitani:

321.

Commissario Greco:

Chiedo scusa. Ok, grazie.

Il Presidente:

Dell'articolo 3, pacchetto normativa articolo 3. Spadoni?

Commissario Spadoni:

In Consiglio. Grazie.

Il Presidente:

Ancarani?

Commissario Ancarani:

(Fuori microfono) In Consiglio.

Il Presidente:

Gallonetto?

Commissario Gallonetto:

(Fuori microfono) Favorevole.



Il Presidente:

Verlicchi?

Commissario Verlicchi:

In Consiglio. Grazie.

Il Presidente:

Staloni?

Commissario Staloni:

(Fuori microfono) Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Stucci? Perini?

Commissario Perini:

Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Francesconi?

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

La successiva è la **ID 367**.

Ingegnere Capitani:

367. Richiesta di esclusione dell'ex caserma Dante Alighieri di proprietà del richiedente, dagli edifici specialisti di valore storico, in modo tale da mettere al suo interno l'inserimento di tutte le funzioni previste al 321. Questa è la caserma Dante Alighieri la conoscete bene tutti quanti. La richiesta è quella di non essere riconosciuto come un... *(interlocuzioni fuori microfono)* ...Non c'è problema. Allora non solo chi avete detto sa di avere l'immobile, ma ha studiato anche la norma, perché chiede di poter essere disconosciuto dall'avere un valore storico, perché il valore storico in qualche modo in questo caso è vincolato chiaramente e inoltre, andiamo a vedere la sua richiesta, ma mira, penso di non sbagliare a memoria, mirano ad avere la funzione abitativa, chiaramente. E invece noi gli diciamo che, l'ufficio propone, poi dite quello che volete. L'Ufficio propone invece che succeda questo, cioè accolto in parte: si prende di accogliere in parte l'osservazione come testo alla disciplina comparato. Andiamo a vederlo. Lo andiamo a trovare. 321... *(interventi fuori microfono)* Fatemi finire di spiegare, poi dopo fate le osservazioni.

Il Presidente:

Chiedo ai commissari di lasciar terminare prima l'esposizione, poi prenotarsi per il dibattito.

Ingegnere Capitani:

Allora, come da testo comparato nelle funzioni: gli edifici specialistici di valore storico - chiesa convento torre etc., - sono ammesse nel rispetto della tipologia di edificio esclusivamente le funzioni A2-A3 e A4. Oltre a quelle



che c'erano già prima. Prima c'erano le funzioni produttive, funzioni direzionali e qualcosa di pubblico esercizio oppure di sostegno attività rurale e bio turistico. Abbiamo inserito anche, proposto di inserire A2-A3 e A4 che sono rispettivamente A2 residenze brevi; A3 collegi studentati, colonie, ostelli, convitti; A4, residenze speciali, ERP, ERS, senior housing, student housing, co-housing. Quindi non residenza libera ma altre cose. Non appartamenti da vendere, ma altro.

Il Presidente:

Grazie ingegnere. Prima la Consiglieria Greco che si era prenotata o Ancisi? Ditemi voi. Ok, Greco.

Commissario Greco:

Sì, in breve quindi gli istanti chiedono di fare degli appartamenti.

Ingegnere Capitani:

Chiaro.

Commissario Greco:

Che però l'edificio come ci ha spiegato prima per le altre, è vincolato, quindi può fare solo quello che ci ha elencato poco fa: studentato, convento.

Ingegnere Capitani:

Questo è vincolato, ha una sua morfologia in quanto edificio vincolato. Quindi la tutela rispetto alle funzioni insediate è in funzione anche del fatto che un fabbricato vincolato non può essere smembrato e fatto in mille pezzettini per fare tutti monolocali o appartamenti, in sostanza. Quindi, va rispettata una geometria che è fabbricato A anche internamente come strutture portanti, aperture e quant'altro, e quindi la limitazione sulle funzioni porta a questa scelta.

Commissario Greco:

Ok, grazie.

Il Presidente:

(intervento fuori microfono) Ancisi al microfono, per favore.

Commissario Ancisi:

Volevo esattamente capire cos'è che si potrebbe fare adesso lì dentro.

Ingegnere Capitani:

Residenza, Affittacamere, Collegi, Studentati, Colonie, Ostelli, Convitti, Residenze speciali ERP e ERS senior Housing, cohousing.

Commissario Ancisi:

Anche Cohousing?

Ingegnere Capitani:

Certo, sì. Anche cohousing.



Commissario Ancisi:

Benissimo. Beh, allora cambia molto con la residenza.

Ingegnere Capitani:

E cambia sì.

Commissario Ancisi:

Li ve lo votate voi che siete al Governo, lo votate voi, ecco. E va bene. E quindi la colonia invece di Marina di Ravenna non si può fare niente perché è un edificio storico. Ma mi sembra di essere in una banda di matti, veramente! Una banda di matti.

Il Presidente:

Grazie Ancisi. Ancarani? *(intervento fuori microfono)* Ancisi ha terminato. Ancarani prego. *(intervento fuori microfono)* Ancisi! Prego.

Commissario Ancarani:

Io ho una domanda che andrebbe fatta all'Assessore, che non so se sia in qualche altra stanza, perché è una domanda politica. Io avevo letto sui giornali, perché sono un povero... poco tecnico su questi argomenti, che era intendimento dell'Amministrazione comunale far sì, accordarsi con Cassa depositi e prestiti affinché quella parte di loro proprietà potesse, tra le altre cose, anche diventare un hotel. Ma un hotel vero.

Ingegnere Capitani:

Può già diventarlo, com'era scritto il testo in prima stesura.

Commissario Ancarani:

Ecco, è confermato questo?

Ingegnere Capitani:

Certo. No, che c'è la funzione ammissibile, punto.

Commissario Ancarani:

Ok. Cioè con questa.... Ma infatti non sono un tecnico, faccio questa domanda. Cioè, io sono fermo a che l'intenzione storica dell'Amministrazione dichiarata sui giornali è che diventi un albergo. Poi l'Amministrazione non è proprietaria, non è che vivo sulla luna, però voglio capire se l'Amministrazione comunale che ci propone il PUG, anche nel PUG è conseguente a quello che dichiara sui giornali, oppure se abbia cambiato idea. Questa è la mia domanda. Ho ricevuto risposta. Quindi un hotel più il cohousing.... Cioè sulla carta la proprietà potrà fare l'hotel che poteva in teoria... no, in teoria, che può già fare, più il cohousing, il socialhousing lì, tutta la roba che c'è stata ricordata, l'affitto breve. Ho capito. Grazie.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Consigliere Fabbri.

Commissario Fabbri:

Grazie Presidente. Allora, da come l'ho intesa io anch'io avevo avuto notizia del fatto che l'intendimento, nei colloqui che c'erano stati tra il Comune di Ravenna e l'Amministrazione demaniale dello Stato quando c'è stata la cessione dell'ex caserma era quello che il Comune si faceva carico di una parte, quella che è stata trasformata a



Parco e la caserma restava di proprietà dello Stato, nel caso di Cassa depositi e prestiti, con l'intenzione di farci un albergo. Poi è chiaro che Cassa Depositi e Prestiti deciderà cosa fare. Qui siamo in un ambito di strumentazione urbanistica per il quale noi non diciamo e non possiamo neanche dire: Cassa depositi e Prestiti ti obblighiamo a fare un albergo. Cioè a parte che questa è una normativa generale non è che è mirata solo a quel caso lì. E poi comunque come voi sapete meglio di me queste normative non possono restringere eccessivamente le funzioni ammesse perché altrimenti si creano dei problemi rispetto al diritto di proprietà, cioè che può essere limitato ma non sostanzialmente annullato. Quindi ci sono una serie di funzioni ammesse tra cui c'è sicuramente quella appunto dell'hotellerie di farci un albergo e ce ne sono altre, non c'è quella che magari farebbe anche più gola perfino a Cassa Depositi e Prestiti cioè quella di trasformare un edificio storico in tanti appartamentiini o addirittura monolocali. Questo è il discorso da come l'ho inteso io.

Il Presidente:

Grazie. Ancarani? Prego.

Commissario Ancarani:

Premesso che la mia domanda in questo caso cioè non è per forza, come dire, conseguente o pre conseguente al voto sulla controdeduzione all'osservazione. Però io mi volevo capire, vedo che persino il collega aveva avuto il dubbio nella prima fase, volevo capire semplicemente se lo strumento urbanistico per eccellenza che stiamo votando in questa consiliatura e che avrà una durata di almeno trent'anni è coerente con quello che le dichiarazioni di chi politicamente gestisce la città fin qui ha espresso. Poi posso essere come il Consigliere Ancisi estremamente perplesso che il ventaglio delle possibilità del ricettivo che viene previsto sia troppo, ma dopo su questo ripeto è un altro tipo di tema, però almeno mi volevo cautelare sul fatto che ci fosse questa conferma. Grazie.

Il Presidente:

Architetto Guerrieri, prego.

Architetto Guerrieri:

Anzitutto una curiosità, se la caserma Alighieri se sappiamo se è vincolata anche dalla Sovrintendenza. Il che porrebbe ogni cambio di destinazione d'uso anche al parere della Sovrintendenza. Due, solo un chiarimento, adesso forse non è stato ancora illustrato. L'osservazione chiede che l'immobile non venga riconosciuto più come - se leggo bene - edificio specialistico di valore storico. Cioè il valore storico è innegabile.

Ingegnere Capitani:

E' rimasto tale assolutamente e la parte chiaramente quella fronte strada il fabbricato fa angolo, vado a memoria, è sicuramente vincolato con la Sovrintendenza. C'è la Sovrintendenza di mezzo. Solo dietro c'era una parte invece, che era l'ex casermetta, cosa che diavolo è... ha tutto rosso. Sbaglio io. Tutto rosso, tutto vincolato. Il complesso sì, il complesso.

Il Presidente:

Ancisi.

Commissario Ancisi:

Vorrei capire intanto qual è la proposta dell'ufficio esattamente e se queste ulteriori destinazioni A1-A2-A3 non so come vengono introdotte da che cosa siano ispirate. Ecco, non so come dire.



Ingegnere Capitani:

Allora, loro chiedono la residenza libera, noi invece proponiamo di dargli A2-A3 e A4 dove A2, ripeto, hanno una funzione che in qualche modo si avvicina al turistico perché son quelli degli affitti brevi, affittacamere; A3 sono i convitti e gli ostelli, collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti. Capite bene che la gestione...

Commissario Ancisi:

Allora, A2 sono affitti brevi.

Ingegnere Capitani:

Residenza breve, affittacamere.

Commissario Ancisi:

Affitti brevi.

Ingegnere Capitani:

3: collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti. 1: ERP-ERS.

Commissario Ancisi:

ERP o ERS?

Il Presidente:

Tutte e due.

Commissario Ancisi:

Ah, case popolari o case.... Ah, beh, insomma, ci trasferiamo da via Gulli nella... ERP vuol dire case popolari ed ERS residenza sociale. Cosa cambia? Ma dategli la residenza, che almeno è più semplice. Almeno si può un po' rispettare. Qui stanza può essere un affittacamere, un cohousing, un affitto breve, un ostello, un convitto, delle case popolari o delle aziende sociali.

Ingegnere Capitani:

No, io mi fermo alla mia spiegazione e basta, non entro in questo dibattito.

Commissario Ancisi:

Allora, che cosa ha suggerito all'ufficio di aggiungere, da dove è stato ispirato?

Ingegnere Capitani:

Allora la prima, gli affitti brevi si avvicinano alla funzione turistica. Non è residenza libera, ma si avvicina alla funzione turistica. Le altre hanno una funzione tra virgolette sociale. Sono tutte questioni di gestione in Italia. Convinti, convitti, ostelli, collegi, studentati: hanno una gestione unitaria e quindi richiamano la non parzializzazione di quel fabbricato, non viene smembrato. Ricordate che il fabbricato è vincolato, quindi non è che possiamo prendere o farci quello che ci vuole per appartamenti da vendere, delle metrature che vogliamo chiaramente. Va rispettato quel fabbricato. Queste destinazioni in qualche modo vanno incontro a questa forma di rispetto e hanno un interesse pubblico sotteso. Punto.



Commissario Ancisi:

Una sola delle tre differenziazioni può essere applicata sull'intero edificio?

Ingegnere Capitani:

Non capisco perché. Cioè le funzioni che prima era possibile fare B1, B2, B5, C1, D3, E1, E5 e F3, su tutto l'immobile. Su tutto l'immobile viene aggiunto A2-A3 e A4, non viene distinto parte dell'immobile o non parte dell'immobile, quindi le funzioni vengono aggiunte tre potenziali funzioni insediabili. Punto.

Commissario Ancisi:

Quindi o A2 o A3 o A4?

Ingegnere Capitani:

Perché “o”? Uno può aggiungere anche una commistione di funzioni, sono tutte funzioni parimenti insediabili.

Commissario Ancisi:

Ho capito. Ho capito, ma è un'assurdità.

Il Presidente:

Consigliere Esposito?

Commissario Ancisi:

Va rispettato anche un immobile del genere.

Il Presidente:

Architetto Focaccia? Prego. *(intervento fuori microfono)*. Si è prenotato l'architetto Focaccia, dobbiamo lasciarlo intervenire, per cortesia. Chiedo all'aula un po' di silenzio per l'ascolto. Grazie. Prego, Architetto Focaccia.

Architetto Focaccia:

Provavo a capire anch'io i dubbi che possono emergere. Quello che posso capire è che, visto anche il tipo di proprietà che Cassa Depositi e Prestiti, che ha fra le proprie finalità proprio l'edilizia sociale, non è poi così casuale. Poi è chiaro che può fare anche altri pensieri, ma è un'opportunità che viene data. Mi sembra che il tema sia evitare il rischio della parcellizzazione. *(intervento fuori microfono)* A gestione unitaria in capo a un... *(intervento fuori microfono)* Ecco, questo che io credo l'elemento qualificante del tema. Poi è chiaro che si apre uno spettro immaginare che facciano dieci cose mi sembra un po' improbabile, perché qualunque investimento poi ha una fisionomia e una caratterizzazione, quindi mi sembra una ipotesi molto remota. E in più, appunto, come diceva anche l'architetto Guerrieri c'è di mezzo anche un vincolo della Sovrintendenza, è ovvio che c'è un ulteriore livello di verifica e tutela, che io la leggo così. Poi in tutte le cose ci sono dei margini di rischio, ma mi sembra che una ratio ci sia. Solo questo.

Il Presidente:

Grazie architetto. Consigliere Esposito.

Commissario Esposito:

No, in realtà quello che avrei voluto dire è stato già parzialmente coperto dal nostro esperto architetto Focaccia. Cioè, se ho capito il dubbio del collega Ancisi. Il fatto che siano citate una pluralità di destinazioni d'uso non vuol dire che debbano per forza coesistere quelle destinazioni d'uso nel progetto finale. Esattamente come abbiamo



fatto in altre occasioni, si sono citate le destinazioni d'uso che è possibile avere in un intervento e in quel caso l'ufficio le ha elencate. Dopodiché sarà il progetto dei proprietari, quindi Cassa depositi e prestiti a decidere sulla fattibilità economica dell'intervento che cosa fare. E' chiaro però, Ancisi, e su questo credo che possiamo convenire tutti, che permettere la residenza vuol dire, in maniera inopinabile, frazionare l'immobile. Quando invece si opera su piccoli alloggi con gestione unitaria, come possono essere uno studentato, un co-housing o quant'altro, il rischio di vedere non solo frazionato in termini morfologici l'edificio, ma anche frazionato in termini di proprietà, è molto più remoto. Senza considerare il fatto che nelle trasformazioni di edifici vincolati lavorare su queste tipologie di destinazioni d'uso è molto più semplice rispetto ai vincoli che ti pone la Sovrintendenza, che non invece fare delle residenze autonome con ingresso proprio e compagnia cantante. Grazie.

Il Presidente:

Grazie. Ancarani?

Commissario Ancarani:

Io l'unica cosa, ripeto, non sono esperto ma mi dovete aiutare, perché c'è anche la possibilità di ERS? Cioè mi spiego meglio. Abbiamo visto in questi anni che attraverso una serie di step, l'ERS può magicamente, dopo alcuni anni, diventare edilizia meramente privata e di fatto, ovviamente, attraverso tutta una serie di procedure, non per forza volute, però che può succedere, mettiamola così, eventualità tutt'altro che remote, per cui l'ERS può diventare residenziale puro. E scusate da, ripeto, poco esperto rispetto ad altri colleghi qui, io quando leggo che tra le possibilità c'è anche l'ERS e siamo in pieno centro CDP, come dire, non è un Ente benefico etc. etc. etc. non posso non pensare che magari qualcuno possa con questo tipo di previsione anche fare un ragionamento di medio lungo termine nel quale magicamente arriviamo all'edilizia residenziale di pregio in pieno centro, in una zona obiettivamente che può essere trasformata in maniera... E questa cosa non vi nego che mi turba, ecco. Però se voi me la smentite categoricamente, prendo atto della vostra smentita categorica, ma vi ho ugualmente messo a verbale il mio turbamento.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Ancisi?

Commissario Ancisi:

Qui alle controdeduzioni le riassumo "non è detto che". E io aggiungo non è escluso, visto che si può fare. Dopodiché si va a vedere il progetto e la litania che mi sono sentito dire dal principio, è che noi non parliamo di progetti, e voi dovete mettervi d'accordo fra di voi, perché, insomma, qui è tutto uno sbandamento, una parte a quell'altra. E poi io veramente non capisco, però lo spiegherete voi, a parte le questioni di legittimità, che sono tutta un'altra storia, che non è mica sepolta, ma intanto quelle pregiudiziali per cui io penso che debba essere ripubblicato tutto, però lo dice la Legge non è che lo penso. A parte questo, nel merito, anche seguendo con fatica tutte queste discussioni, io proprio non vedo un filo logico in un sacco di cose, ecco. Vi dico Villa Marina, villa Marina è invece vincolata perché è una vecchia colonia etc. etc., che non si possa fare anche questa roba qua, una volta che venga svincolata dalla RTA come da procedura in corso. Una volta che venga svincolata perché mi viene in mente la RTA non è economicamente sostenibile, bisognerà che faccia un qualche cosa lì dentro. Cioè si limita il Comune a dire a parte che non ho nessun interesse lì dentro, sia ben chiaro, cioè non devo difendere nessuno in tutta questa discussione. Ammettiamo che gli tolgono l'energia che gliela dovrebbero già togliere da parecchio tempo, perché non funziona come RTA, come residenza turistico alberghiera. La tengono in vita con l'ossigeno. Ma una volta che venga tolta, proprio come è stato richiesto, perché è stato dimostrato che non c'è la convenienza, la facciamo crollare, decadere, ammuffire etc. etc., non si può far niente, è un'area agricola, ci coltiveranno le cipolle sul soffitto. E qua nella caserma Dante Alighieri, che quello sì, che è un edificio storico



monumentale etc. etc. si può fare tutta questa macedonia qui. La si può fare, eh. Poi se qualcuno illuminato riuscirà qui a tirar fuori qualcosa di unitario, sostenibile, specialmente per l'impatto che ha sul centro storico, lì intorno c'è un po' di tutto di storia, di archeologia, ma l'archeologia figuriamoci lì è ancora tutto da scoprire in questa zona qua. Io sono esterrefatto. Cioè a prescindere, ripeto, dai vizi di base di legittimità, ma proprio nel merito. Come anche all'ex... ci torno, perché mi sembra una cosa mostruosa. All'ex discoteca che è discoteca da trent'anni, ed è attaccata a un'area urbanizzata, che non si possa fare niente che è area rurale, che è attività rurale, insomma io....

Il Presidente:

Consigliere Ancisi, le posso chiedere se stiamo nel merito dell'osservazione, i pensieri sulle precedenti li abbiamo esaminati.

Commissario Ancisi:

No, ma mi permetta. A parte che qui non ci sono limiti di intervento, ve lo voglio ricordare, eh.

Il Presidente:

Nell'ambito dell'intervento si deve attenere.

Commissario Ancisi:

E poi decido io cos'è collegato e non è collegato, perché finché tu parli con qualcun altro va bene, ma con me non me lo puoi dire. Per me io collego questo e quindi tu il processo al collegamento o no te lo tieni per te, perché altrimenti qui non parlerebbe mai nessuno.

Il Presidente:

Ancisi, allora...

Commissario Ancisi:

Io faccio dei collegamenti. Faccio dei collegamenti perché voi capiate che queste cose qua se vengono raccontate come si deve alla gente non ne convincete una, non convincete uno che questo sia un PUG rispettabile.

Il Presidente:

Consigliere.

Commissario Ancisi:

A prescindere che la procedura è illegittima.

Il Presidente:

Esposito, prego.

Commissario Esposito Domenico:

Allora, primo appunto che penso sia utile a chiarificare alcuni aspetti. Noi qui naturalmente non facciamo una discussione nel merito dell'azione della Sovrintendenza ma ricordiamoci che qualsiasi cosa il proprietario di quell'immobile decida di fare è la Sovrintendenza che gli dà l'ok. Ecco. Quindi il fatto che sia un bene vincolato ci dice che, indipendentemente dal tipo di intervento che fa, sappiamo che la Sovrintendenza non è certo che gli smembra quello che vuoi e dovranno stare entro vincoli ben precisi. Dopodiché io credo che i ragionamenti fatti dal collega Ancarani non siano campati per aria sono corretti. Dopodiché però io aggiungo al ragionamento che



faceva il collega il fatto che innanzitutto quello è un processo fisiologico che abbiamo visto accadere ma accade nell'arco di decenni. Punto primo. Punto secondo, il grande tema di riuscire a garantire all'interno delle mura storiche della città la presenza di ERP e di ERS per me è un elemento qualificante anche se a distanza di decenni si dovesse poi concretizzare la privatizzazione. Perché noi abbiamo un'ampia letteratura urbanistica rispetto a come... vedasi il centro storico di Bologna per esempio. Riuscire a garantire alloggi ERP e ERS all'interno delle aree maggiormente valevoli in termini economici ed urbani sia un atto di civiltà. E su questo per esempio, poi apro e chiudo parentesi, data l'osservazione della Cassa Depositi e Prestiti non credo proprio che faranno dell'ERP e dell'ERS, quindi su questo possiamo stare tranquilli. Ma anche dovesse accadere io credo che sia un elemento per la città e per il centro storico qualificante avere degli alloggi ERP-ERS in quell'area. Ed è una possibilità che non solo auspicherei ma che sarei contento avvenisse.

Il Presidente:

Consigliera Greco.

Commissario Greco:

Dunque, io non sono affatto, diciamo, d'accordo con quanto diceva il collega qui. Alloggi ERS-ERP per come vengono gestiti nel Comune di Ravenna in centro storico non farebbero altro che dequalificare quell'immobile, quell'area etc. Per cui io a questo sono ferocemente contraria proprio, assolutamente. Proprio per come vengono gestiti. Guardate quello che c'è nella Darsena, io che ci abito ve lo posso dire. Perciò alloggi ERP-ERS, lì assolutamente no.

Il Presidente:

Se non vi sono altri interventi passo a chiedere il parere ai gruppi. Consigliere Fabbri?

Commissario Fabbri:

Adesso prendo atto della, come dire, della contrarietà dei colleghi di altri gruppi che mi sembra dovuta a considerazioni politiche di natura diversa da un.. e dalla discussione di uno strumento come questo. Non si vuole, se ho capito bene, edilizia residenziale sociale in quell'area lì del centro storico. Francamente io sono di un'opinione diversa, credo che abbassare, mettere a disposizione alloggi a condizioni economiche migliorative sia uno degli obiettivi che persegue anche questo PUG, abbiamo opinioni diverse, mi sembra però che nel concreto, fatta la premessa che la modifica comunque è la modifica alla disciplina generale del PUG non è una modifica ad personam solo per l'ex caserma. Ma fatta questa premessa qui, io credo che per l'ex caserma sia molto difficile, se non impossibile, che Cassa Depositi e Prestiti, anche con i vincoli della Sovrintendenza, voglia farci degli ERS. Poi dopo per carità, possa essere smentito, credo che nei fatti sia una discussione che sarà superata poi da quello che avverrà. *(intervento fuori microfono)* Se la vende, la vende col vincolo. Cioè non è che il vincolo sparisce perché la vende. *(intervento fuori microfono)* Ah, ho capito, forse Cassa Depositi e Prestiti non lo vuole fare, ma lo vende a qualcun altro che fa l'ERS. Sì, questa è una possibilità con tutti i vincoli, credo, della sdemanializzazione che, come i colleghi sanno, non è una cosa, insomma, velocissima. Però, Oddio, io credo che anche per logiche del mercato un immobile così messo lì, cioè sia piuttosto impossibile che venga adibito ad ERS. Però mi rendo conto della segnalazione. *(intervento fuori microfono)* Sì, ma io credo che un immobile... *(intervento fuori microfono)* Vabbè, comunque, io non chiedo né per i tempi che diceva, poi dopo finisco, né per i tempi che diceva l'architetto, né per la tipologia dell'immobile, né per la collocazione; credo che sia un'idea piuttosto, mi permetto di dire, remota il fatto che anche un privato che acquisti poi ci vada a fare dell'ERS. Tuttavia io sono, ripeto, favorevole in linea di principio e ritengo che nel caso la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale che secondo me saranno fatti da altre parti, ma come norma generale io sono d'accordo che siano incentivati da questo strumento urbanistico.



Il Presidente:

Grazie Consigliere. Architetto Focaccia.

Architetto Focaccia:

Sì, torno sulla cosa. Anch'io ritengo che sia nello spettro delle possibilità un'ipotesi remota. Poi comunque, magari non in quel contesto, ma presenze di edilizia sociale nel centro storico invece, secondo me, sarebbe opportuno promuovere con tutte le cautele e le necessità del caso. Perché l'idea del degrado associato al sociale è un effetto perverso, diciamo, che dobbiamo gestire. Non è un obiettivo di programmazione del territorio. Cacciare fuori tutti dal centro come il discorso mettiamo le case in via... perché c'è il problema del commercio, non è la soluzione. Io capisco il problema e li condivido, però non condivido gli obiettivi a volte. Cioè vorrei darmi altri obiettivi, forse più utili per la vita anche dei centri storici ma anche della giusta, come dire, interclassicità dei residenti del centro storico. Detto questo, adesso questo è un caso limite, l'altro aspetto è che invece ridurre gli spettri delle funzioni perché alcune sono meno probabili di altre, è come dire che nella città consolidata residenziale ci deve essere solo il residenziale, cioè è vietato fare un bar. Cioè stiamo arrivando a questo assunto. Quindi io non accetto che si dicano che gli uffici siano matti. Ecco, possiamo essere ferocemente contrari, per carità, ci confrontiamo e, ripeto, capisco che la casistica che stiamo facendo è veramente un po' al limite, anche se vi leggete nello Statuto di Cassa Depositi e Prestiti una delle principali finalità è quella, poi che la eserciti correttamente ne potremmo anche discutere e, nel caso specifico, se sia applicabile lì, per carità, c'è ampio margine di discussione. Ma non accetto che la mono funzionalità anche qui diventi la soluzione, per il caso che ho fatto prima. Abbiamo detto che riduciamo le zone per introdurre una pluralità di funzioni al loro interno pur se hanno una prevalenza, e adesso stiamo facendo il ragionamento esattamente contrario. Quindi io l'unica cosa che credo che gli uffici non siano matti che abbiano fatto una proposta possibile sulla quale certo ci sono funzioni più probabili e altre meno probabili. Tutto qua.

Il Presidente:

Grazie architetto Focaccia. Architetto Guerrieri, prego.

Architetto Guerrieri:

La discussione si fa interessante si sta allargando forse anche oltre il previsto. Io faccio un'altra riflessione. Non mi sembra che prima del PUG ci fossero vincoli particolari di destinazione sulla caserma Dante Alighieri, però. C'era un vincolo ad albergo?

Ingegnere Capitani:

C'era albergo nel POC.

Ingegnere Guerrieri:

Quindi era vincolato a destinazione d'albergo, ok.

Ingegnere Capitani:

Era previsto. Sa che il RUE progettava, quindi poi il POC. Il POC ugualmente prevedeva la destinazione alberghiera.

Architetto Guerrieri:

Quindi in questo momento si sta allargando lo spettro delle possibilità per rendere più appetibile il recupero dell'immobile, diciamo.



Ingegnere Capitani:

Esattamente.

Architetto Guerrieri:

Interessante sarebbe poter dare una priorità all'albergo, però se non troviamo un albergatore rischiamo di trovarci un immobile per vent'anni bloccato. Pongo questa riflessione, lo dico anche a chi è dalla controparte poi l'incentivo dell'Amministrazione dovrebbe essere anche quello di far sì che gli immobili non si degradassero. Quindi lei dice che ERS è degrado, può essere opinabile e relativo. Io potrei allora gettare la palla dall'altra parte dicendo ma allora perché non chiedete anche la residenza che a quel punto è la maggior garanzia per la conservazione dell'immobile? Forse cederemmo. "Un bel po'". Però siamo sul limite, sulla soglia del quanto vogliamo vincolare e bloccare una cosa o quando vogliamo allargarla. Perché lo stesso Ancisi sollevava il problema: ah, ma la residenza di Villa Marina, non allarghiamo le destinazioni. Lì però c'è una Legge sovraordinata che lo impedisce. Qui, forse, allargare un po' lo spettro può essere un'opportunità in più per cercare di favorire anche solo una parte di quell'immobile. Che non è detto che debba essere tutto un albergo, ma magari almeno una parte può avere una finalità sociale che in centro storico potrebbe essere utile a rivitalizzare un tessuto che per altri aspetti sta patendo di degrado, ma non solo degli immobili, ma anche per le funzioni, per gli abitanti che vanno fuori, per la mancanza di attrattività del centro storico. Avere anche residenze, avere albergo e avere altre funzioni che portano persone nel centro storico lo rivitalizza alla fin fine.

Il Presidente:

Grazie. Passo quindi a chiedere il parere dopo questo dibattito esaustivo su questa osservazione. Partito Democratico? "Favorevole". Fratelli d'Italia?

Commissario Greco:

In Consiglio.

Il Presidente:

Ancisi. Se è contrario, cosa propone? *(intervento fuori microfono)* È un accolto in parte, sì. Lei proponeva di non accogliere. Non accogliere, perfetto. *(intervento fuori microfono)* Vado avanti. Spadoni?

Commissario Spadoni:

In Consiglio, grazie.

Il Presidente:

"In Consiglio". Ancarani? *(intervento fuori microfono)*.

Ingegnere Capitani:

Se non accogliamo rimangono le funzioni scritte già in sede di riassunzione: albergo, RTA, spazi congressuali, commercio C1 che sono attività produttive artigianali, poi ci va D3 che sono scuole, è un direzionale sostanzialmente pubblico privato, ci possono andare strutture sanitarie e strutture pubbliche e uno invece che è la somministrazione quindi spettacoli E1 commercio di vicinato, E5 la somministrazione, F3 sono funzioni di supporto alla ricerca.

Il Presidente:

Ancarani? Ti ho aperto il microfono. *(non udibile)* Quindi come Ancisi. Gallonetto al momento non c'è. Staloni.



Commissario Staloni:

Necessitiamo alcuni approfondimenti, quindi questo andiamo in Consiglio.

Il Presidente:

Verlicchi.

Commissario Verlicchi:

In Consiglio, grazie.

Il Presidente:

Stucci. Perini. Francesconi.

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Commissario Perini al momento non presente.

La successiva è la **ID 400**.

Ingegnere Capitani:

Nei tessuti edilizi ad alta densità è stata indicata come altezza massima per la funzione residenziale, un'altezza minore o uguale 18,70. Si chiede di riportare l'altezza a 22 metri come nel RUE. Con l'altezza prevista dal PUG infatti, ipotizzando i tre piani a 3 metri e 20, non si potrebbero realizzare 6 piani massimi previsti dal tessuto, ma solo 5. Si chiede inoltre un leggero ritocco verso l'alto delle altezze previste nei tessuti a media e bassa densità. Si badi bene che ad oggi, lo spessore normale di un solaio è tra i 51 e i 55 centimetri. In un'altra osservazione si è chiesto di modificare l'articolo 1.14.1 al comma 1 in tale direzione. Allora, un'osservazione accolta in parte. Si potrebbe accogliere in parte l'osservazione come attesta la disciplina comparata che andiamo a vedere, 3.4.1, tessuti residenziali ad alta densità. Quindi è stata ritoccata verso l'alto l'altezza, ma non è stata portata a 22 metri come richiesto dal soggetto. È stata ritoccata quella che ha 18 metri è passato 19,70 per il personale privato, per la funzione turistica è passata a 26 metri anziché i 25 che era prima. Funzione produttiva 10 metri e 10, dieci anziché 10 e i lotti edificati (*inc.*) e come altezza per la funzione abitativa 19,70 contro i 18 e i turistico 26 contro i 25 in sostanza, sopra i lotti edificati. Chiedeva i 22 metri che a parere dell'ufficio non sono necessari per raggiungere l'altezza che si possono realizzare. Anche perché poi qualvolta un intervento sul fabbricato esistente e possa andare più in alto perché altezze già conseguite a (*inc.*) e 20 che può utilizzare per raggiungere l'altezza massima che aveva prima.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Vi sono interventi? Passo a chiedere quindi il parere dei Gruppi. Partito Democratico favorevole. Fratelli d'Italia.

Commissario Greco:

In Consiglio.

Il Presidente:

Ancisi. Consigliere Spadoni. Ancarani.



Commissario Ancarani:

In Consiglio.

Il Presidente:

Consigliera Verlicchi.

Commissario Verlicchi:

In Consiglio, grazie.

Il Presidente:

Staloni, Alleanza Verdi e Sinistra.

Commissario Staloni:

Favorevole.

Il Presidente:

Stucci, favorevole. Perini. Francesconi.

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie Consigliera.

La successiva è la ID 360.

Ingegnere Capitani:

Richiesta di modifica articoli, 3.6.1 e 1.12.2 della disciplina per poter mantenere la possibilità di ampliamento delle strutture esistenti con interventi finalizzati a promuovere la riqualificazione degli edifici, adeguando le strutture agli standard. Stiamo parlando di tessuti turistici, stiamo parlando di ampliamenti di strutture ricettive esistenti. L'osservazione che viene proposta è stata accolta in parte, poi di accogliere in parte osservazioni. Gli interventi diffusi nei tessuti non fanno riferimento agli indici, ma a distanze, altezze, eccetera e pertanto la possibilità di incrementi dipende dalla dimensione e conformazione del lotto. Si modifica l'articolo 3.6.1 comma 2, precisando meglio la possibilità di intervento ed eliminando i refusi. Si vede il testo disciplina comparata. 3.6.1 comma 2 è questo qua. Le funzioni ammesse sono comma 3, la modifica insiste su questa parte rossa e su quella gialla. Gli interventi probabilmente funzione alberghiera B1, interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. Quindi è ammesso anche l'aumento del volume nel caso di ristrutturazione edilizia e gli edifici esistenti in sostanza e viene tolta la dicitura quindi senza incremento di volume perché chiaramente l'incremento di volume richiama direttamente al concetto di nuova costruzione. Quindi c'era già sopra c'era il G praticamente presente come intervento ma questa sotto si dice abbastanza chiaramente volume poteva portare a una dubbia interpretazione quindi abbiamo tolto questo incremento di volume e la categoria intervento di nuova costruzione l'abbiamo esplicitata sotto in maniera letterale. Abbiamo corretto i refusi che c'erano che erano presenti ma questa qui è la sostanza dell'osservazione che viene presentata dal soggetto. Poi faceva riferimento a eventuali incentivi per aumentare la qualità degli alberghi e quant'altro ma l'incentivo in questo senso in una pianificazione che senza un indice battezzato non ha molto senso perché c'è distanza e altezze che può andare a saturare fino a spingerti al minimo consentito dalla Legge. Inoltre, come mi capita spesso di dire ma poi la faccio corta, gli edilizi



edificatori intesi alla vecchia maniera molte volte è uno specchietto per allodole, perché sì, aveva un indice alto, ma non aveva distanze ai confini, distanza rispetto al confinante sufficiente, distanza le strade, non rispettava la visuale libera e quindi alla fine non riusciva a mettere a terra tutto l'indice che virtualmente avevo. Quindi diciamo che in questa maniera invece garantendo i parametri di distanze, altezze, pareti più astratte, visuali, libere, uno fa tutto quello che può fare nei limiti che gli è consentito dalle preesistenze che ha in maniera collaterale al proprio lotto. Tutto qua.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Non rilevo al momento richieste di intervento. Chiedo quindi il parere sull'osservazione 360. Partito Democratico. Fratelli d'Italia.

Commissario Greco:

In Consiglio.

Il Presidente:

Ancisi. Consigliere Spadoni ancora non lo vedo. Ancarani.

Commissario Ancarani:

In Consiglio.

Il Presidente:

Gallonetto non è in aula. Verlicchi.

Commissario Verlicchi:

In Consiglio.

Il Presidente:

Staloni favorevoli. Stucci. Perini. Francesconi.

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie.

La successiva era **ID 397**. Prego Ingegnere.

Ingegnere Capitani:

La 397 è fotocopia, in sostanza, di quella sopra, di quella appena fatta perché sono tessuti turistici, regole. Non pare sufficientemente chiaro come sia normato a interventi edilizi di nuova costruzione, inserito fra gli interventi edilizi ammessi. Sono chiare le limitazioni di cui al comma 3.1, 3.2, 3.3, ma riguardo al NC occorre specificare sostanza. È quello che abbiamo letto adesso. Praticamente quindi abbiamo chiarito la possibilità di nuova costruzione e abbiamo eliminato quella dicitura senza incremento di volume. Lo trovate sempre qui sulla destra. Vi ho lasciato l'articolo aperto apposta, c'è il rosso nuova costruzione tolta senza incremento di volume.



Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Vi sono richieste? Procedo quindi a chiedere il parere. Partito Democratico, favorevole. Fratelli d'Italia.

Commissario Greco:

In Consiglio.

Il Presidente:

Ancisi non partecipa. Spadoni lo vedo ancora assente. Ancarani, in Consiglio. Verlicchi.

Commissario Verlicchi:

In Consiglio.

Il Presidente:

Staloni.

Commissario Staloni:

Favorevole.

Il Presidente:

Stucci. Perini. Francesconi.

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie.

La successiva è l'osservazione **ID 232**.

Ingegnere Capitani:

Sì, ho aperto già l'osservazione perché altrimenti non si evince la richiesta che ha fatto il soggetto. Adesso ve la leggo. Ci chiede di modificare l'articolo 3.6.1, che è quello che guardavamo prima peraltro, tessuti turistici. Lascia in nero tutta la parte che avevamo fatto precedentemente e poi aggiunge per edifici prevalente a funzione abitativa e turistico residenziale... questo è ricettivo, non residenziale, B1 interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e chiede di aggiungere la nuova costruzione come abbiamo fatto nella volta precedente, due note precedenti. Stessa cosa per le altre funzioni chiede di poter aggiungere nei casi di cui al comma 4, che andiamo a leggere, la possibilità di aumentare invece le altre funzioni non turistiche. Allora, perché parzialmente accolta? Accolta perché sicuramente come in assonanza con le precedenti due diciamo che la nuova costruzione per strutture turistiche ricettive è ammessa quindi sono ammesse ampliamenti. Non è accolta perché in analogia invece al mondo precedente si vorrebbe poter ampliare anche le altre funzioni che non sono turistico ricettive né tessuti turistico ricettive, addirittura lavorando con (*inc.*) o con delle capacità edificatorie una tantum. Quindi questa parte qui invece viene accolta in quanto non risponde alle strategie del piano. Abbiamo accolto la prima di rendere possibile nuova costruzione quindi gli ampliamenti su strutture turistiche ricettive esistenti. Non abbiamo accolto invece il discorso di ampliare ciò che il comma 4, nei lotti di cui al comma 2 cioè quelle che hanno altre funzioni, vorrebbe aggiungere (*inc.*) sostanzialmente per riconoscere una potenzialità



massima. Questa è una modalità operativa che non è riscontrabile, non è applicabile né con la filosofia del piano nella sua strategia né come costruito il piano stesso sostanzialmente, ecco.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Vi sono richieste di chiarimenti? Non ho richieste quindi chiedo io il parere ai Gruppi su questa osservazione. Partito Democratico. Fratelli d'Italia.

Commissario Greco:

In Consiglio.

Il Presidente:

Ancisi non partecipa. Spadoni assente. Ancarani, in Consiglio. Verlicchi.

Commissario Verlicchi:

In Consiglio.

Il Presidente:

Staloni.

Commissario Staloni:

Favorevole.

Il Presidente:

Stucci. Perini. Francesconi.

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie Chiara.

La successiva è la **ID 314**.

Ingegnere Capitani:

Si chiede di eliminare il vincolo imposto all'articolo 382 comma 1.1.A della disciplina senza subordinare la presentazione di un piano aziendale. La caratteristica della destinazione produttiva dell'area prevede, infatti, nella maggior parte dei casi, altezze più elevate. In sostanza, ci chiede di... allora, questo qui è accolto in parte... nell'articolo 382 comma 1.1.A, quello che vedete di fianco al monitor, l'altezza massima è portata a 50 metri. Si sottolinea che la presentazione del piano aziendale è prevista solo nel caso di realizzazione di sistemi di immagazzinaggio verticale o altri corpi tecnici. Il comma 1.1.B e 1.3 la dimensione massima dell'area intervento è portata a 15 ettari, qualora non derivante da frazionamento o accorpamento, si veda il testo disciplina comprato. Nella sostanza, qui si chiedeva di aumentare l'altezza massima consentita. Sapete che in ambito portuale ci sono degli impianti di immagazzinaggio, ma anche impianti tecnologici che hanno altezze veramente significative che noi abbiamo subordinato portato da 40 a 50 ma subordinata alla presentazione del piano aziendale. Questo perché? Perché è chiaro che ci vuole una giustificazione per raggiungere una certa altezza, non è che a prescindere si possa raggiungere quell'altezza. Quindi di fronte ad una motivazione di ordine tecnico rispetto alla fattibilità o meno di un intervento di trasformazione di quell'immobile o di quel sistema di produzione che è



quella quell'azienda, ci mancherebbe altro, abbiamo scritto che si può fare, avremmo scritto poi vediamo come va a finire, che si potrebbe fare, si può fare, ma a patto che ci sia questo piano che mi dimostri la necessità di questo intervento. Per quanto riguarda la dimensione di intervento, qualora non ci siano frazionamenti non ci siano lottizzazione ma sono solo aree destinate alla produzione da parte dell'azienda che insediate sotto il limite a 15 ettari, siamo in ambito portuale ambito portuale abbiamo delle aziende che lavorano con dimensioni veramente grandi e quindi costringere questi signori per farsi un capannone o per fare un piazzale a un'attuazione indiretta pare una cattiveria. E quindi finché non si fanno frazionamenti non ci fanno lottizzazione in sostanza si può intervenire in maniera diretta.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Vi sono richieste? Non ne ravviso. Chiedo quindi il parere ai Gruppi. Partito Democratico, favorevole. Fratelli d'Italia.

Commissario Greco:

In Consiglio.

Il Presidente:

Ancisi. (*intervento fuori microfono*) Lo tengo valido anche per i prossimi. Spadoni continuo a non vederlo. Ancarani, in Consiglio. Verlicchi.

Commissario Verlicchi:

Favorevole.

Il Presidente:

Staloni, favorevole. Stucci. Perini. Francesconi.

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Grazie.

La successiva è la **ID 290**.

Ingegnere Capitani:

La 290, siamo sempre in ambito portuale, fa riferimento... allora, si osserva le costruzioni provvisorie avente le caratteristiche di installazioni temporanee di cantiere sono installate dalle imprese titolari e contratti quadro operanti per l'esecuzione di interventi di manutenzione e commesse di investimento. Le direttive societarie della scrivente impongono alle imprese che operano nel comparto ex Enichem che hanno dei tempi contrattuali pari a 3 anni, prevedendo la possibilità di effettuare il numero 2 e 9 durata contrattuale. Di cosa parla questa osservazione così asettica e criptica? Parla di quelle strutture precarie che vengono allestite in ambito portuale per poter realizzare delle commesse che prevedono baraccamenti o situazioni necessarie perché, appunto, possano effettuarsi la realizzazione di queste commesse. Sono baraccamenti per uffici temporanei, piuttosto, anche con dei capannoni temporanei, tra virgolette, mobili, dove sotto vengono fatte delle strutture arredate carpenterie pesanti ad esempio o imbarcazioni di questo tipo. E queste non hanno la dignità chiaramente di un oggetto edilizia vero e proprio, ma sono strutture che sono precarie stanno il tempo necessario per la commessa. Allora, questa osservazione è accolta in parte per questa motivazione che non abbiamo eliminato il vincolo temporale della durata della temporaneità di queste strutture perché altrimenti sarebbero oggetti edilizi veri e propri. Abbiamo legato questa durata a tempo di 3 anni più proroghe contrattuali nel senso che man mano, fin



quando c'è un contratto esistente, quelle strutture temporanee possono venire in essere, se non c'è un contratto esistente con strutture temporanee in quanto temporanee se ne devono andare. Per questo accolto in parte cioè abbiamo accolto da 2 a 3 anni sostanzialmente che è quello che ci chiedevo loro e l'abbiamo legato al contratto esistente senza specificare quanto rinnovi ci siano perché dipende dal tipo di commesse che hanno questi signori che lavora in ambito portuale. Parliamo di un mondo molto particolare, chiaramente non di un mondo produttivo ordinario.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Non ho richieste di intervento da parte dei Gruppi quindi chiedo il parere. Partito Democratico, favorevole. Fratelli d'Italia.

Commissario Greco:

Favorevole con i vincoli che ha espresso l'ufficio. Grazie.

Il Presidente:

Grazie a lei. Ancisi non si esprime. Ancarani, in Consiglio. Verlicchi.

Commissario Verlicchi:

Favorevole.

Il Presidente:

Staloni.

Commissario Staloni:

In Consiglio.

Il Presidente:

Stucci. Perini. Francesconi.

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie a tutti.

La successiva è la **ID 399**.

Ingegnere Capitani:

Allora, la 399, al comma 4 del 3.8.3 si ritiene che gli articoli a cui si fa riferimento siano sbagliate l'esistente si chiede di verificare. Allora, 3.8.3 comma 4 dove siamo? Siamo in ambito di interazione città porto. Sapete che dentro l'ambito portuale ci sono 3 aree. L'interazione porto città è quella sulla quale il Comune mantiene un (*inc.*) di pianificazione e quindi diciamo che i tessuti che appartengono a quell'ambito sono i medesimi che troviamo limitrofo al perimetro del piano del porto. Cosa vuol dire? Vuol dire che noi avevamo replicato in maniera un po' maldestra i contenuti degli dei quei tessuti che si trovano fuori dall'ambito portuale. Segnalateci che l'applicazione è stata un po' maldestra abbiamo fatto questo, abbiamo tolto la definizione di questi ambiti dentro al perimetro ambito portuale (*inc.*) porto e abbiamo rimandato direttamente quelle che abbiamo scritto fuori al perimetro del porto, dato che valgono le stesse regole. È sempre al Comune che governano su quegli spazi, anche



se son dentro al perimetro del porto ma essendo interazione porto città governa il Comune, abbiamo rimandato alle definizioni dei tessuti che sono fuori nel perimetro ambito portuale. Quindi abbiamo fatto un'operazione di semplificazione e abbiamo accorciato un po' la norma in sostanza, rimandando direttamente a quanto già scritto prima per quello che valeva fuori del perimetro del porto.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Anche qui al momento non ho prenotazioni per intervento, quindi chiedo il parere. Favorevole per il Partito Democratico. Fratelli d'Italia.

Commissario Greco:

In Consiglio.

Il Presidente:

Spadoni continua a essere assente. Ancarani, in Consiglio. Consigliera Verlicchi.

Commissario Verlicchi:

Favorevole, grazie.

Il Presidente:

Staloni.

Commissario Staloni:

In Consiglio.

Il Presidente:

Stucci. Perini. Francesconi.

La successiva è la **ID 455**.

Ingegnere Capitani:

Siamo nella (*inc.*) città, nella parte più prospiciente il ponte mobile, in sostanza, quella parte che vedete ancora con attività produttive insistenti che lavorano, in ambito di dismissione assolutamente sono efficaci ed efficienti e ci chiedono questo ci chiedono. Ci chiedono: oggetto, osservazione riguarda attività in essere all'interno dell'area del progetto cardine dell'asse città. Al titolo 8 della disciplina articolo 13.2 e 13.3 vengono indicati obiettivi e strategie inerenti la riqualificazione urbanistica delle aree e gli interventi ammessi per edifici dismessi o sottoutilizzati da rigenerare e ri-funzionalizzazione. Non c'è nessuna indicazione in merito agli edifici produttivi, commerciali e artigianali esistenti in piena attività lavorativa. Si osserva che nella norma non è indicata alcuna modalità di intervento, che potrebbe essere un intervento diretto per ristrutturazione, modifiche o ampliamenti di edifici esistenti operativi. Inoltre 13.2 comma 3, sono elencate le funzioni ammesse tra le cui funzioni produttive mentre a seguire, alla fine della tabella non è indicato con le seguenti limitazioni. Le forze produttive lettera C non sono segnalate l'area multifunzionale. Per quanto riguarda l'area di proprietà immobiliare si fa presente che il progetto del Parco delle Arti occupa circa due terzi della superficie dello stabilimento. Inoltre, la porzione dell'area di collegamento del parco, la banchina impedisce qualsiasi possibilità di ampliamento. La parte cartografica è già stata esaminata chiaramente in altra sede. La parte normativa di questa osservazione, diciamo che questa parte normativa si allinea alla parte cartografica già esaminata da questa Commissione nel senso che nella parte terminale di quel progetto della Darsena di città sono presenti delle attività insediate che lavorano che devono potersi in qualche modo ampliare e crescere. Quindi l'articolo 5, comma 5... 3.10 comma 2, andiamo a



vedere il 3.10 comma 2 così lo vedete, al comma 5, abbiamo aggiunto questa... che l'attività produttiva esistente, (*inc.*) Candiano e le aree culturali ricreative multifunzionale, potranno continuare attività in essere con le limitazioni di seguito indicate: funzione produttiva ammesse quelle insediate; interventi edilizi ammessi le manutenzioni più la ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, interventi sulle aree pertinenziali conseguenti limitazioni; ristrutturazione edilizia AF e nuova costruzione con altezza edifici minore 16,50 o di edifici esistente superiore, fatto salvo i sistemi di immagazzinaggio verticali e altri corpi tecnici; la completa riconversione dell'attività è soggetta a disposizione del progetto cardine e si attua con annesso costo convenzionato, ovvero con l'accordo operativo. Cosa vuol dire? Vuol dire che loro chiaramente possono continuare a crescere e a lavorare così come sono configurate l'altezza massima 6,50 e quello produttivo e comunque se sono più alti se tengono l'altezza più alta. Se invece vorranno approcciare un progetto di completa riconversione dovranno adeguarsi al progetto cardine. Quindi finché decidi di non adeguarti al progetto cardine della Darsena, vai avanti così come sei e nessuno ti limita, cresce la tua attività professionale. Nel momento in cui invece decide di cambiare quello che stai facendo, ti adegui a progetto della Darsena. È chiaro che c'è da una parte la volontà di non penalizzare chi sta lavorando e lavora bene, dall'altra quella comunque di perseguire nel lungo periodo il progetto di riqualificazione di quell'ambito verso una funzionalità, una multifunzionalità che non sia più di tipo produttivo, ma di tipo di città consolidata con una prevalenza di residenziale. Quindi comunque abbiamo accolto in parte la richiesta e ha fatto questa aggiunta di poter continuare a svilupparsi in qualche modo, ecco.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Vi sono richieste? Chiedo quindi il parere dei Gruppi. Partito Democratico.

Commissario Esposito Domenico:

Favorevole.

Il Presidente:

Fratelli d'Italia.

Commissario Greco:

In Consiglio.

Il Presidente:

Ancisi non si esprime. Consigliere Spadoni.

Commissario Spadoni:

In Consiglio.

Il Presidente:

Ancarani, in Consiglio. Verlicchi.

Commissario Verlicchi:

In Consiglio.

Il Presidente:

Staloni è uscito. Stucci. Perini. Francesconi.



Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie.

La successiva è la 391.

Ingegnere Capitani:

Allora qui cominciano 5 osservazioni tutte sull'articolo 3.11 quindi io procederei a leggerle tutte e poi a leggervi la soluzione compatta del testo definitivo che esce dalla norma in maniera tale che affrontiamo in maniera unica... tanto fa riferimento a tutte le stesse tematiche dei piani particolareggiati che sono in essere non conclusi, conclusi, che sono a metà e quant'altro cosa succede a questi piani. Quindi comincio con la prima.

Il Presidente:

Si tratta della 391?

Ingegnere Capitani:

ID 391, ID 354, ID 342, ID 108 e ID 293. Su queste qua.

Il Presidente:

Che sono le ultime del di questo pacchetto accolte e accolte in parte. Poi alla fine vi chiedo il parere su tutte. Prego.

Ingegnere Capitani:

Questa è la prima che dice: aree con piani particolareggiati derivanti da pianificazione preveggenze visti i vari tipi di piani elencati e non pare sufficientemente chiaro la norma che regola il piano identificati come conclusi. Poi andiamo a leggere invece che abbiamo risolto il tema dei piani conclusi. Dice possono esistere piani conclusi che sono conclusi 100% ma anche quelli non conclusi per poco, come quelli che invece ne manca parecchio da poter fare e quindi abbiamo riscritto questa parte. Quindi un tema è quei piani conclusi come si identificano. Questa comunque è accolta e poi andiamo a vedere il testo comparato cosa dice. Poi questa qua la 354. Visti i vari tipi di piani elencati non pare sufficientemente chiara la norma che regola il piano identificate in cartografia come conclusi, anche queste piani conclusi fa riferimento. Fa riferimento a quelli che sono effettivamente conclusi al 100% ma quelli edificati per poco più del 50% dei singoli lotti o hanno urbanizzazione completate cedute ma anche quelle invece che ancora non siano in queste condizioni. Questa è accolta in parte l'osservazione, poi andiamo a vedere come. Poi si chiede, disciplina 3.11 sempre. Allo scopo di perseguire la specifica vocazione del tessuto attribuito al PUG, alle singole aree si chiede di integrare gli usi con eventuali... una migliore mixité di quelle individuate nel PUG ha approvato anche con gli usi previsti nella disciplina di PUG per il tessuto specifico, per poterne garantire la migliore mixité funzionale. Si chiede quindi che nella disciplina del 3.11 comma 3 relativamente ai piani in corso di attuazione, la possibilità di presentare varianti per integrare gli usi previsti nel PUA. Quindi questo fa riferimento al fatto che si vogliono inserire degli usi nel PUA non previsti nel PUA così come convenzionato, ma che siano coerenti con quelli che il PUG ammette nei tessuti analoghi, anzi identici tessuti. Questa accolta in parte. Si propone di accoglie in parte l'osservazione la possibilità di apportare varianti sostanziale ai piani attuativi non è più procedibile in seguito al termine del periodo transitorio. Gli usi definiti dal PUG sono applicabili ai piani in corso, ma solo a specifiche condizioni, ovvero qualora non portino una variante sostanziale del piano attuativo. Perché varianti sostanziali non si possono più fare. Quindi posso mettere usi, posso fare varianti, ma senza varianti sostanziali in sostanza. Poi sempre 3.11 venga integrato con la precisazione



sulle altre tipologie di strumenti quali progetti unitari, progetti convenzionati, PUA, PUC e compagnia cantante. Questa qui è un'osservazione che è accolta, inserendo il comma 4 all'articolo 3.11 la disciplina. La 293 (*inc.*) di piano urbanistico attuativo del comparto ex Enichem. Osserva che la Convenzione per il piano attuativo del comparto (*inc.*) durata complessiva età di 20 anni. Chiede che nelle prossime misure strumenti nel rispetto delle... nuovamente in modo esplicito, la validità e la durata del piano attuativo di edilizia privata approvata in data 7 novembre 2016. Questo vediamo come ha risposto. Abbiamo accolto. Si può accogliere osservazioni introducendo un comma 3.11 si vede il testo comparato. Basta, sono finite queste qui. Andiamo a leggere quel famoso 3.11 di cui abbiamo parlato fino adesso. Il 3.11 viene riscritto in questo modo per cercare di capire e rendere più chiaro il contenuto. Allora viene descritto in questo modo. Piano in evoluzione sono i piani con convenzioni in corso di validità che potranno attuarsi secondo quanto definito dalla Convenzione fino alla scadenza. Piani incompiuti con convenzione scaduta che hanno integralmente realizzato cedute le opere di urbanizzazione primaria dotazioni territoriali ma resta edificazione privata da completare. Potranno completare l'edificazione seguendo regole del PUA previgente, analogamente potranno procedere i piani che hanno realizzato le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dopo aver provveduto alla loro cessione. Quindi, mi è scaduta la convenzione, posso andare avanti alla vecchia maniera se e solo se prima ho fatto e ceduto l'opera di urbanizzazione. Piani incompiuti invece con convenzione scaduta che hanno realizzato una parte del piano generale con opere parzialmente realizzate non cedute o cedute parzialmente. Una volta completata cedute... chiedo scusa, sopra era che potranno completare l'edificazione seguendo regole del PUA in quanto ha fatto l'opera di urbanizzazione. Questi qui invece sono quelli che devono ancora completare l'opera di urbanizzazione. Quindi quando l'ha completata posso andare avanti col vecchio PUA oppure possono utilizzare le regole del PUG e monetizzando eventualmente la parte di dotazioni territoriali in più che potrebbe venir fuori applicando il PUG, ma che non possono più realizzare perché ho già fatto l'impianto urbanistico e quindi non riesco più a fare i parcheggi in più che servono, il verde in più che serve e quindi non monetizzo. Però posso andare avanti anche con le vecchie regole, quindi senza dover per forza imbarcarmi nelle nuove regole. Poi è comunque sempre ammesso il completamento degli interventi privati con regole del PUG, previa verifica delle dotazioni territoriali e la differenza potrà essere monetizzato. Cioè questo può valere per tutti i casi sopra che ho detto A, B e C. Il piano d'attuazione di cui alle precedenti lettere A, B e C potranno, per la parte non attuata, scegliere di completare l'intervento con le regole del PUG. Le aree con piani scaduti e non attuati che non hanno realizzato le opere di urbanizzazione alla data di approvazione del PUG o successivamente, decorsi i termini di convenzione, a seconda della localizzazione, assumerà la destinazione di aree agricole limitrofe o dotazione ecologica ambientali. Cosa vuol dire? Che chi si fa scadere la convenzione e non ha fatto l'opera di urbanizzazione a questo punto torna indietro. Cioè, se in ambito rurale diventa rurale se invece è in città, tra virgolette, diventa dotazione ecologica ambientale cioè non fa più un metro cubo, in sostanza. Sapete che questo comma 2 è molto allineato con il contenuto della Legge Regionale e con quello che è la volontà della Regione. Questo c'era anche prima. Il comma 2 era scritto così anche prima. Poi invece il 3 accoglie le osservazioni che sono pervenuti in corso di attuazione di cui al comma 1 lettera A cioè quelli che sono in evoluzione potranno per la parte non attuata completare l'intervento adeguando la strategia a disposizione del PUG col PC convenzionato, inoltre, potranno essere modificate gli usi adeguandoli a quelli del tessuto del PUG, qualora ciò non comporti un incremento del carico urbanistico o comunque a parità di carico. I piani attuativi PC convenzionati assistiti atto d'obbligo e questo era già esistente, è stato semplicemente spostato, (*inc.*) convenzionati è stato d'obbligo, la variante articolo 53 14 bis con convenzione in corso di validità, anche se non specificatamente perimetrati, potranno attuarsi secondo quanto definito dalla convenzione sino al suo scadenza. Decorso tale termine si applica quanto disposto al precedente comma 1 lettere A, B, C e D. Cosa vuol dire? Vuol dire che questo fa un po' scopa, termine poco tecnico ma diciamo che si allinea con quanto già abbiamo trattato nelle cartografiche. Abbiamo detto che se ci siamo dimenticati qualche perimetro l'articolo 53 non sposta niente, perché normativamente è risolto col fatto che bisogna comunque presenza dell'articolo 53 dell'articolo 14 bis andare a verificare cosa hanno chiesto, dove



sono arrivati, cosa hanno fatto prima di consentire ulteriori trasformazioni. (*intervento fuori microfono*) Sì, la lettera D va tolta perché non c'entra niente con quello che... B e C, ma non c'è di sopra sostanzialmente. Quindi c'è 1B, 1C, ma non c'è l'1D quindi quell'alternativa tolta. Nel caso i nuovi interventi edilizi in aree precedentemente oggetto di articolo 53 o 14 bis, in variante per ampliamento fuori dal TU, deve essere verificato il contributo straordinario corrisposto, eventualmente integrato rispetto alla nuova opera edilizia. Niente straordinario, questo l'avremmo fatto comunque, è un promemoria per gli uffici che devono verificare se quello che oggi viene chiesto dopo che è stato fatto l'articolo 53 è coerente con quanto richiesto o in eccesso rispetto a quello richiesto perché se è in eccesso a quello richiesto chiaramente occorre compensare con il contributo straordinario quello che in più viene chiesto di fare rispetto a quello che si sarebbe potuto fare con l'articolo 53 già autorizzato. Quindi questa riscrittura per quanto tratta tematica complessa è sicuramente più articolata e più completa rispetto a quella che era uscita in prima stesura confermandone parti, modificandone altre e spostando dei commi. Ad esempio il 4 era spesso solo nell'ambito rurale facendo riferimento all'articolo 53 14 bis perché parliamo di quegli ambiti dove avvengono questi sbandamenti, l'abbiamo messo nel 3.11 così fa parte di un pacchetto generale che riguarda le trasformazioni complesse sul territorio che sono avvenute e che di conseguenza bisognerà trattare nel prosieguo della loro vita una volta che il piano sarà approvato.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere per la esposizione dettagliata di queste osservazioni che hanno, come abbiamo visto, prodotto modifiche al testo dell'articolo 3. Non ho al momento richieste di intervento da parte dei Gruppi. Architetto Focaccia, prego.

Architetto Focaccia:

Solo un po' più nello specifico del caso in cui si scelga di adeguarsi al PUG. Se ci descrive meglio il discorso del limite del PDC convenzionato quali sono diciamo le prestazioni, le caratteristiche bisogna dare. Immagino il beneficio pubblico.

Ingegnere Capitani:

Beneficio pubblico. Non c'è PDC convenzionato va beneficio pubblico quindi è implicito che...

Architetto Focaccia:

Applichiamo le verifiche...

Ingegnere Capitani:

Esattamente. Prima di coerenza, poi sostenibilità del beneficio pubblico. Questo è chiaro.

Il Presidente:

Se non vi sono altri procedo quindi a chiedere il parere alle osservazioni 391, 342, 354, 108 e 293 esposte dall'Ingegnere Capitani. Partito Democratico.

Commissario Fabbri:

Favorevole su tutte.

Il Presidente:

Fratelli d'Italia.



Commissario Greco:

In Consiglio, su tutte.

Il Presidente:

Ancisi. Spadoni.

Commissario Spadoni:

In Consiglio.

Il Presidente:

Ancarani al momento non è in Aula. Consigliera Verlicchi.

Commissario Verlicchi:

In Consiglio.

Il Presidente:

Spadoni è uscito. Stucci. Perini. Francesconi.

Commissario Francesconi:

Favorevole su tutte.

Il Presidente:

Grazie a tutti.

Terminate le accolte e accolte in parte abbiamo altre 8 osservazioni che io tenterei di discutere. Partiamo dalla **ID 61**.

Ingegnere Capitani:

Già previsto quanto richiesto. Allora, allo stato attuale il lotto risulta edificato secondo quanto previsto dalla pianificazione del RUE, l'azione edificatoria risulta esaurita. Qual è il problema dell'istante qui? Il problema dell'istante è che considerata localizzazione dell'immobile e nel RUE è un tessuto saturo, cioè non può fare più un metro quadrato neanche di balcone, lui chiede che sia data la possibilità nel PUG di fare degli ampliamenti di superfici di balconi e terrazzo e non costituisca incremento della superficie utile esistente se questo aumento non comporta la modifica superficie coperta immobile. Ha fatto un giro di parole per dire che lui vuole poter chiudere il balcone o fare altri balconi e ha il lotto saturo in questo momento. Ma il lotto saturo, cioè non può fare un metro quadrato in più. Ma questo è il RUE che lo dice. Il PUG non fa questo distinguo, dice: "Hai distanze, altezze e quant'altro? Se ce l'hai fai quello che vuoi fare, se non ce le hai non le fai". Cioè, non è tanto la questione di un lotto che oggi è saturo e quindi si porta dietro l'impossibilità di fare cose che oggi non può fare, perché cambiando completamente la modalità operativa e abbandonando gli indici edificatori, ma facendo riferimento solo a distanze e altezze, succede che potrebbe scapparci qualcos'altro come pure no, dipende dai casi. Quindi, in astratto, la possibilità di fare questa cosa che lui chiede è già ammessa, è già permessa dal piano, poi dopo starà a lui calarsi nel suo lotto, con le sue dimensioni, con le sue misure per capire se riesce a farlo o meno. Però il piano consente già di fare queste cose.

Il Presidente:

Consigliera se vuole chiedere prego.



Commissario Greco:

No, volevo chiedere, quindi il parere dell'ufficio in questo caso è stato favorevole?

Ingegnere Capitani:

Già previsto quanto richiesto, quindi è già possibile farlo.

Commissario Greco:

Okay, grazie.

Il Presidente:

Sì, uno dei uno dei pareri è questo quando appunto accogliere qualcosa che c'è già non avrebbe senso quindi si esprimono in questa maniera. Non vi sono richieste di intervento quindi chiedo il parere ai Gruppi. Partito Democratico.

Commissario Fabbri:

Favorevole.

Il Presidente:

Fratelli d'Italia.

Commissario Greco:

Favorevole.

Il Presidente:

Ancisi non si esprime. Spadoni.

Commissario Spadoni:

In Consiglio.

Il Presidente:

Ancarani assente. Consigliera Verlicchi.

Commissario Verlicchi:

Favorevole.

Il Presidente:

Stucci. Perini. Francesconi.

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie.

Ora abbiamo 6 osservazioni non accolte dagli uffici. La prima è la numero **ID 69**.



Ingegnere Capitani:

Sì, siamo in un'area produttiva a Roncalceci, l'istante fa... scusate ho detto una sciocchezza. Allora, cosa chiede? Chiede sostanzialmente la possibilità... richiesta di mantenere la possibilità di garantire come l'articolo del RUE l'alloggio per il custode per le attività produttive con medesime caratteristiche indipendentemente dal caso specifico in oggetto. Cioè in sostanza le pianificazioni pregresse un po' tutte ammettevano la possibilità di un alloggio per il custode negli ambiti produttivi. Ora, l'alloggio per il custode aveva un senso anni fa, oggi con tutti i sistemi di controllo che ci sono delle strutture esistenti produttive che siano allarmi, che siano telecamere, che siano quello che siano non ha significato l'alloggio del custode. L'alloggio del custode (*inc.*) una volta quando ci voleva un presidio fisico per fare in modo che ci fosse un controllo sulla struttura produttiva. Adesso il controllo è esercitato in maniera molto più efficace da strumentazione elettronica, ragione per la quale il piano non ha previsto l'alloggio per il custode e quindi l'osservazione non viene accolta. Si conferma quello che il piano diceva quindi non viene accolta l'osservazione.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Vi sono richieste? Consigliera Greco prego.

Commissario Greco:

Volevo chiedere una precisazione qui all'Ingegnere cioè non viene accolto perché non è previsto nella normativa?

Ingegnere Capitani:

No, il piano di Ravenna così com'è riscritto è andato in riassunzione non lo prevede e quindi non l'abbiamo introdotto, ciò che lui chiedeva non gliel'abbiamo introdotto perché l'alloggio per custodi dicevo prima non ha molto senso oggi e quindi, la dico male, diventa un alloggio da mettere in affitto per altre situazioni non alloggio custode, detta male.

Commissario Greco:

Sì, detta male.

Ingegnere Capitani:

Un retro-pensiero, scusate, però...

Commissario Greco:

Ci può stare, insomma. Grazie.

Dottor Scaini:

Quale attività è?

Ingegnere Capitani:

È un'attività che rientra nell'artigianale di Ghibullo, non lo so specifico, se vuole fare il nome ma glielo dico dopo magari il nome. (*intervento fuori microfono*) No, no, attività produttiva artigianale, assolutamente.

Il Presidente:

Vi sono altre richieste?



Ingegnere Capitani:

Chiedo scusa, io non voglio fare... cioè il risultato dell'osservazione non è basato sul processo alle intenzioni, è basato sul fatto che non è stato previsto in sede di piano e non si è ritenuto opportuno inserirlo perché guardando anche alle pianificazioni oggi intorno nessuno prevede più l'urgenza di questo alloggio per custode.

Il Presidente:

Procedo quindi a chiedere il parere dei Gruppi su questa osservazione. Partito Democratico.

Commissario Fabbri:

Sì, a me pare evidente che magari avevano tutte le buone intenzioni ma visto che oggi è molto inusuale il pensiero che in realtà si volesse fare qualcos'altro purtroppo... quindi favorevole perché comunque capisco le necessità che erano state...

Commissario Greco:

(l'intervento inizia a microfono spento)... che ci sono oggi non è necessario, ma è altrettanto vero che uno a casa sua dice: "lo voglio che nella mia azienda ci sia un presidio fisico di qualcuno" e non è che noi possiamo dire possiamo dire... possiamo dire no sulla normativa, ma sul principio non possiamo dirlo.

Il Presidente:

Infatti il parere e l'osservazione sulla normativa non sui generis.

Commissario Fabbri:

Generalizzare questa cosa con una normativa apriva le porte al rischio di creare tutta una serie di finte alloggi del custode che poi magari andavano ad ospitare anche la... adesso io non voglio parlar male di nessuno ma rischiavano poi di andare ad ospitare, non so, lavoratori in nero, cose così.

Ingegnere Capitani:

Però, al di là di questo scusatemi, aggiungo solo una cosa, oggi il RUE lo consente quindi lui potrebbe farlo se vuole. Lui oggi potrebbe farlo se volesse. Se ha questa urgenza lo può presentare oggi e fa in tempo a ritirare permessi di costruire e bella che a posto. L'alloggio potrebbe farlo, non l'ha fatto fino a oggi, potrebbe farlo fino all'adozione del PUG, quindi ancora c'è tempo.

Il Presidente:

Consigliera Greco, se intanto vuole dare il parere.

Commissario Greco:

In Consiglio, grazie.

Il Presidente:

Spadoni.

Commissario Spadoni:

In Consiglio, grazie.

Il Presidente:

Verlicchi.



Commissario Verlicchi:

In Consiglio, grazie.

Il Presidente:

Stucci. Perini. Francesconi.

Commissario Francesconi:

Favorevole. Devo fare una telefonata urgente può darsi che il prossimo parere o due potrei non esserci, ecco.

Il Presidente:

La successiva è la ID 200.

Ingegnere Capitani:

Allora, modifica delle limitazioni per i tessuti da conservare, altezza 10,05, 3 piani, attuazione con PDC non convenzionato. L'altezza dei piani risulta costruttiva e incoerente col tessuto esistente, impedisce iniziative per uno sviluppo della località turistica. Il tessuto appartiene al territorio urbanizzato, quindi attuazione con PDC semplice, non convenzionato. Le attuali tendenze del turismo vanno in direzione di alloggi con superfici più limitate ma con prestazioni più elevate. Villini familiari immersi nel verde. Uno sviluppo in altezza è necessario per consentire un minore uso del suolo. Allora, siamo a Marina Romea. C'è un tessuto da mantenere, quindi i fabbricati così come sono costruiti, chiaramente sono legittimi, ci mancherebbe altro e quei pochi lotti vuoti che ci sono, si dice che vanno fino a 2 piani di altezza. L'istante contesta 2 piani in altezza e vuole fare 3 piani. Nel caso di specie non lo so se è giustificato o meno, ma sarebbe un'eccezione, poiché è carattere normativo generale per tutti i tessuti da mantenere, non solo per casa sua, la risposta che propone l'ufficio non accoglie, se vogliono accogliere l'osservazione, confermando le scelte del PUG in merito all'altezza del tessuto da mantenere. Stiamo parlando tipicamente questo tessuto a mantenere quello di una città giardino sostanzialmente ecco, è tipicamente il tessuto di una città giardino quindi con fabbricati bassi immerse nel verde, ecco.

Il Presidente:

Domande? (*intervento fuori microfono*) Le abbiamo le abbiamo tutte già indagate dalle 15:30 che abbiamo aperto i lavori della Commissione prima del suo arrivo, Consigliere.

Commissario Ancisi:

Se posso dire qualche cosa. Fare una domanda.

Il Presidente:

Ancisi però vorrei magari chiudere il parere su questa osservazione. Lei continua a non volersi esprimere? Allora chiedo la parola ai Gruppi. Partito Democratico. Fratelli d'Italia.

Commissario Greco:

In Consiglio.

Il Presidente:

Spadoni. Non lo vedo più collegato, forse è uscito. Consigliera Verlicchi.



Commissario Verlicchi:

In Consiglio.

Il Presidente:

Stucci. Perini. Francesconi. Ancisi, prego.

Commissario Ancisi:

Volevo chiedere, avete fatto la 94?

Il Presidente:

No, Ancisi, non era tra quelle previste oggi.

Commissario Ancisi:

Non è di oggi?

Il Presidente:

Non era di quelle sospese.

Commissario Ancisi:

No, però la facciamo oggi?

Il Presidente:

Chi l'ha detto?

Commissario Ancisi:

Purché non arriviamo dopo le 7:00, insomma.

Il Presidente:

Ma non è in questo pacchetto la 94.

Commissario Ancisi:

Non è in questo pacchetto. Allora mi dite come ve la siete cavata con la 25, 49, 210, 393 che riguarda l'adeguamento delle altezze degli edifici? Cosa avete deciso? Per l'aumento? (*intervento fuori microfono*) Vabbè. Sia per la nuova costruzione che per il recupero di fabbricati esistenti. (*intervento fuori microfono*) Se non avessero i pregiudizi poteva votare a favore però va bene.

Il Presidente:

Io proseguirei quindi con le prossime osservazioni che è la **ID 213**.

Ingegnere Capitani:

Si chiede di uniformare l'altezza massima all'interno di ogni tessuto residenziale e di non distinguere in virtù delle funzioni ammesse. Dico già che non è accolta. La motivazione di non accogliere l'osservazione confermando le scelte del PUG. È banalmente evidente il perché, cioè il carico urbanistico espresso da un oggetto che sia destinato a residenza, ad albergo o a fabbrica, è sostanzialmente diverso. Qui non possiamo uniformare l'altezza a tutto perché vuol dire che l'oggetto edilizio, a prescindere, quello che ci va dentro, va bene comunque. No, non è così, perché produce un carico sul territorio che è diverso in funzione alla funzione che ha e quindi non va bene.



Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Passerei al parere anche su questa perché non vedo richieste di intervento. Partito Democratico.

Commissario Fabbri:

Favorevole.

Il Presidente:

Fratelli d'Italia.

Commissario Greco:

Favorevole.

Il Presidente:

Ancisi non vuole esprimersi. Consigliera Verlicchi.

Commissario Verlicchi:

Favorevole.

Il Presidente:

Stucci. Perini. Francesconi.

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie Consigliera.

La successiva **ID 238**.

Ingegnere Capitani:

Inadeguatezza delle nuove norme di PUG con il piano vigente. Si richiede una revisione della previsione relativa destinazione d'uso alla prescrizione dell'altezza, volumetrie, distanze, superfici, al fine di garantire che il lotto non subisca (*inc.*) ingiustificate. Il PUG non considera adeguatamente le specificità del terreno che potrebbero limitare il suo potenziale. Si chiede di rivedere la densità edilizia per garantire pari opportunità di sviluppo rispetto altri lotti nella zona. Non mi ripeto più, ho già risposto 45 volte ad osservazioni di questo tipo e le motivazioni sono sempre le medesime. Dico solo che alla fine l'osservazione non è accolta. Si confermano le scelte del piano. L'ho detto già più volte in questa serata, la densità edilizia, non mi esprimo più sulla densità edilizia quindi la densità edilizia non è da sola garanzia di poter avere della capacità edificatoria vera e propria da poter spendere sul lotto. Quindi distanze, altezze e quant'altro sono degli strumenti per modellare l'oggetto edilizio sul lotto più che sufficienti e coerenti con quello che è il lotto. Quindi contesto anche il discorso che non si considera adeguatamente la specificità del terreno. Assolutamente no, perché in base a quanto il terreno è grande, in base agli oggetti che ha di fianco, può sviluppare o meno una certa capacità edificatoria.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Non ho richieste di intervento quindi chiedo il parere. Partito Democratico.



Commissario Fabbri:

Favorevole.

Il Presidente:

Fratelli d'Italia.

Commissario Greco:

In Consiglio.

Il Presidente:

Spadoni assente. Consigliera Verlicchi.

Commissario Verlicchi:

In Consiglio.

Il Presidente:

Stucci. Perini. Francesconi.

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie a tutti.

ID 270.

Ingegnere Capitani:

Tavola DT03, tavola centro storico. Fabbricato in via Roma 97, revisione degli assi commerciali e in particolare di quello di via Roma, cambio destinazione d'uso da negozio ad abitazione. Alla luce dell'attuale crisi del settore, vanno considerati gli assi commerciali, marginali e/o pedonali, al fine di consentire una maggiore flessibilità d'uso e recuperare con micro-generazione intere cortine edilizie. Concentrare per salvaguardare i negozi nel centro storico e nel contempo introduce flessibilità anche liberalizzando i cambi destinazione d'uso per salvare l'economia della città stretta fra centri commerciali e imposte sulla casa. In coerenza con le scelte fatte anche a livello cartografico, l'osservazione non è accolta.

Il Presidente:

Direi che non è necessario chiedere chiarimenti in base a quello che diceva l'Ingegnere. Passo a chiedere il parere. Il Partito Democratico.

Commissario Fabbri:

Favorevole.

Il Presidente:

Fratelli d'Italia.



Commissario Greco:

Favorevole.

Il Presidente:

Ancisi non si esprime. Consigliera Verlicchi.

Commissario Verlicchi:

Favorevole.

Il Presidente:

Stucci. Perini. Francesconi.

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie. Prego Consigliera Greco.

Commissario Greco:

Chiedo scusa volevo una precisazione dall'Ingegnere. L'altra volta avevamo discusso del cambio di destinazione d'uso quando parlavamo di quel famoso edificio in via Faentina e lì chiaramente l'istante aveva chiesto di cambiare la destinazione d'uso del piano superiore senza cambiare i volumi eccetera e voleva fare del residenziale e l'ufficio ha espresso parere contrario richiamando la normativa di tipo 30-40 anni fa adesso vado a memoria e non aveva concesso il permesso. Tant'è che io in quell'occasione avevo proprio fatto notare come mai lì non coincideva il permesso invece per alcuni negozi del centro storico questo permesso come cambio di destinazione d'uso è stato dato. Ora, in questo caso l'ufficio non ha accolto questo. Volevo capire le motivazioni. Anche se sono favorevole al non cambio di destinazione d'uso in centro storico perché questa è un'area proprio commerciale, se cominciamo a dare dei cambi di destinazione d'uso a tutti i negozi che purtroppo come negozi ovviamente sappiamo la crisi che stanno attraversando, il centro storico diventa un dormitorio. Questo dobbiamo valutare bene perché qui ci vuole un certo equilibrio tra tutelare quella che è l'area commerciale del centro storico e la sua vitalità e dall'altra parte l'istante, in questo caso il privato che vuole comunque mettere a reddito qualcosa che ovviamente... anche perché tenendo lì ovviamente il bene deperisce se tu non lo affitti, non lo fai vivere. Quindi qui la questione è molto spinosa però bisogna cercare di trovare un equilibrio fra le due cose perché le motivazioni sono legittime da una parte, ma anche dall'altra. Grazie.

Ingegnere Capitani:

Provo un attimino a ripetere le cose. Quel fabbricato in via Faentina che ci ha fatto discutere per almeno un'ora, se non ricordo male, è sull'asse commerciale. Avete già esaminato la norma dell'asse commerciale se non ricordo male la volta scorsa che c'è stata chiesta, non è impedito il cambio d'uso del piano superiore, impedito il cambio d'uso del piano terra che è roba diversa. Tutto vuole cambiare d'uso perché toglie l'asse commerciale vuol dire che tutto può cambiare l'uso. Se invece rimane l'asse commerciale può cambiare l'uso solo di sopra e non di sotto. Quindi questo è un tema, giusto per chiarezza rispetto a quel caso che ci ha fatto discutere per un'ora. Invece rispetto alla situazione che c'era prima, se c'è coerenza la risposta data oggi su questa osservazione normativa è coerente con la scelta fatta sugli assi commerciali, quello cartografico, perché in cartografia è riportata la simbologia dell'asse commerciale, come si è visto in sede di assunzione, e la normativa gli va dietro. È chiaro che accogliere oggi questa osservazione vorrebbe dire rimettere in discussione quella cartografia e gli assi



commerciali chiaramente perché due cose dovevano parlarsi l'un l'altra. Quindi con questa osservazione qui è stata trattata la risposta coerentemente con l'osservazione cartografica degli assi commerciali.

Il Presidente:

C'è la **ID 398** sempre non accolta.

Ingegnere Capitani:

Si contesta che al comma 4 si concede la rimozione del vincolo alberghiero non permettendo l'uso futuro a funzione abitativa e direzionale di uno dei due. Si chiede di estendere succitate funzioni a quella messa in caso di violazione del vincolo. Siamo nel tessuto turistico articolo 3.6, quello che abbiamo esaminato già anche prima, il 3.6. Si ritiene utile incentivare investimenti anche in servizi permanenti per il centro e il litorale, che possono poi essere utilizzati anche dai turisti, piuttosto che incentivarla sulla costruzione di strutture turistiche alberghiere, come si evince dalla lettura della disciplina. La popolazione dei centri turistici tende sempre più a lasciare il litorale per trasferirsi in città dove i servizi sono più numerosi e vari. Risposta: non accolta. Non accoglie l'osservazione confermando le scelte del PUG. Il PUG cosa fa? Propone con il cambio d'uso, andiamo ad aprire il 3.6... allora, il cambio d'uso è normato al comma 4 nei tessuti turistici 3.6.1 la rimozione del vincolo alberghiero è soggetto ai seguenti condizioni... semplicemente c'è l'adeguamento dell'altezza, come abbiamo fatto già preventivamente e dice che gli interventi (*inc.*) sono quelli relativi alle funzioni da insediare, quindi quelle che sono possibili da insediare nella tabella dei tessuti turistici, dove le abitazioni solo se presenti ci stanno sostanzialmente. E cosa succede? Succede che gli interventi edilizi ammessi sono quelli relativi alla funzione da insediare con (*inc.*) maggiore di 4, altezza edificio minore o uguale a 6,90 un piano in più piano terra sono insediati pubblici esercizi o esercizi di vicinato e quant'altro non è stato toccato questo, come assunto, è stato aggiunto solo con l'atto d'obbligo, in maniera tale che rimanga traccia di questo piano in più che viene dato perché si mettono a disposizione degli spazi piano terra per fare i pubblici esercizi di vicinato, spazi per working, sale giochi per bambini, attività sportive. Un ulteriore piano se viene fatto un piano integralmente... alloggi per studenti ERSU, city users, altre tipologie di esigenze temporanee, con atto d'obbligo sempre. Quindi diciamo che sostanzialmente non è stata accolta l'osservazione prodotta dall'istante è stato rivisto sostanzialmente e chiarito meglio la questione del cambio d'uso dello svincolo la struttura con l'atto d'obbligo per l'eventuale premialità che vengono concesse del piano in più per fare co-working e quant'altro e per di più per fare ERSU per city users e per studenti e tipologie esigenze temporanee. La residenza gliel'abbiamo data e quindi lui rimane con le funzioni che sono ammesse nel tessuto turistico ricettivo. Questa è la proposta che facciamo.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Se non vi sono richieste come mi sembra da parte dei Gruppi su questa ultima osservazione non accolta dagli uffici possa chiedere il parere dei Gruppi. Partito Democratico.

Commissario Fabbri:

Favorevole al rigetto degli uffici.

Il Presidente:

Fratelli d'Italia.

Commissario Greco:

Favorevole.



Il Presidente:

Ancisi non si esprime. Consigliera Verlicchi.

Commissario Verlicchi:

In Consiglio, grazie.

Il Presidente:

Stucci. Perini. Francesconi.

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie.

Ora abbiamo l'ultima delle osservazioni all'articolo 3 la numero **ID 353**.

Ingegnere Capitani:

3.4.3 tessuti residenziali a bassa densità. (*intervento fuori microfono*) Sì, però è l'articolo 3.4.3 quello che andiamo a guardare. Tessuti turistici residenziali a bassa densità. Ascoltate la richiesta, che è un po' particolare. Richiesta di definizione dell'altezza massima con riferimento ai nuovi edifici aventi funzioni abitative, in considerazione degli edifici esistenti nell'attuale tessuto residenziale. Possiamo immaginare, da quello che è scritto, che questo istante voglia calcolarsi l'altezza in base ai fabbricati che ha avvicinato fondamentalmente, che l'altezza sia calcolata in quel modo lì. La risposta che facciamo si demanda ad altro, perché l'altezza non lo stabiliamo noi come si calcola, ma lo stabiliscono le definizioni tecniche della delibera Giunta Regionale. Quindi noi chiediamo alla metodologia di calcolo della Giunta Regionale quella che abbiamo usato per parlare dell'altezza anche oggi in apertura della sessione di oggi pomeriggio. Quindi abbiamo demandato a definizioni subordinate. Non è che noi ci mettiamo a dare una definizione puntuale per ogni tipologia, insomma, in base a quello che c'è di fianco. Quello che c'è di fianco c'è di fianco, è nata in altra epoca, con altre norme, con altre regole, quindi non riusciamo a dire altro che demandare ad altro, che se si cambia nome sopra chiaramente cambieremo anche noi.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Vi è qualche richiesta? Chiedo quindi il parere ai Gruppi. Partito Democratico.

Commissario Fabbri:

Nulla da eccepire, anzi, al di là della questione normativa, se fosse ammesso a chi ha delle proprietà nelle zone dove gli edifici sono più alti di innalzarsi, secondo me ci sarebbero delle controindicazioni anche di impatto di carico urbanistico, quindi favorevole.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Fratelli d'Italia.

Commissario Greco:

Sì, favorevole al parere dell'ufficio.



Il Presidente:

Grazie Consiglieria. Ancisi non vuole esprimersi. Consiglieria Verlicchi.

Commissario Verlicchi:

Favorevole.

Il Presidente:

Stucci. Perini. Francesconi.

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie a tutte e tutti. Per i lavori della Commissione di oggi, abbiamo concluso tutte le osservazioni relative all'articolo 3, che erano l'oggetto dell'ordine del giorno. Vista l'ora direi di chiudere qui i lavori e ci rivediamo la prossima settimana, mercoledì 10. Arrivederci a tutti, buona serata.

=====

La seduta termina alle **18:38**.

Il Presidente della
Commissione Consiliare n. 3
Igor Bombardi

Rel
La segretaria
Benedetta Di Filippo



Il verbale sopra riportato costituisce la trascrizione integrale del dibattito sviluppatosi durante i lavori di Commissione 3 – C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare, con riferimento alla seduta del 04/12/2025 del Comune di Ravenna; e si compone, complessivamente, di nr. 62 pagine, compresa la copertina e la presente dichiarazione, ed è stato elaborato dalla società:

**Microvision S.r.l. – Via W. Tobagi, 12
94016 Pietraperzia (EN)**

Mail: direzione@microvision.it – PEC: microvision@pec.it



Si integra il verbale della seduta con la votazione delle osservazioni trattate in data odierna:

OGGETTO: ID 210

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle	X				
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra				X	
Gruppo Partito Repubblicano Italiano					X
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna					X

OGGETTO: ID 49

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle	X				
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra				X	
Gruppo Partito Repubblicano Italiano					X
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna					X

**OGGETTO: ID 25**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle	X				
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra				X	
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna					X

OGGETTO: ID 383

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle	X				
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra				X	
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna					X

**OGGETTO: ID 169**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	X				
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra				X	
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna				X	
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

OGGETTO: ID 40

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	X				
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra				X	
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna				X	
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 192**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia	X				
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia	X				
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	X				
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra				X	
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

OGGETTO: ID 216

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra				X	
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 245**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle	X				
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

OGGETTO: ID 449

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle	X				
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 445**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia	X				
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle	X				
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

OGGETTO: ID 446

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia	X				
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle	X				
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 447**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia	X				
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle	X				
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

OGGETTO: ID 448

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia	X				
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle	X				
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 454**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia	X				
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle	X				
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

OGGETTO: ID 137

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle	X				
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	X				
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 321**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle	X				
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

OGGETTO: ID 367

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna		X03			
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia		X03			
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra				X	
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 400**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

OGGETTO: ID 360

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 397**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

OGGETTO: ID 232

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 314**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	X				
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

OGGETTO: ID 290

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia	X				
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	X				
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra				X	
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 399**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	X				
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra				X	
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

OGGETTO: ID 455

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 391**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

OGGETTO: ID 354

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 342**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

OGGETTO: ID 108

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 293**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

OGGETTO: ID 61

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia	X				
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	X				
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 69**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia				X	
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

OGGETTO: ID 200

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 213**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia	X				
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	X				
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

OGGETTO: ID 238

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 270**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia	X				
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	X				
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna				X	
Gruppo Progetto Ravenna	X				

OGGETTO: ID 398

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia	X				
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				



OGGETTO: ID 353

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia	X				
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna			X		
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	X				
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				