



Città di Ravenna



Trascrizione Seduta - Commissione Consiliare 3 - C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare del 08 Gennaio 2026

[Il verbale si compone di NR. 29 pagine compresa la copertina e dichiarazione finale e sono numerate da 1 a 29]

[Pagina 1 di 33]



VERBALE COMMISSIONE

APPROVATO IN C. 3 IL 15/01/2026
Votano contrario i consiglieri Ancisi e Moretti

In data **mercoledì 08 gennaio 2026, 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:
GRUPPO 4 Esame delle osservazioni normative multiple di soggetti singoli;
3. Varie ed eventuali.

PRESIDENTE: Igor Bombardi

ASSESSORE: Massimo Cameliani

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 (per il gruppo Lista per Ravenna – Lega – PDF), Arch. Roberto Scaini (per il gruppo Partito Repubblicano Italiano), Benedetti Gianluca (per il gruppo Viva Ravenna).

SEGRETARIA: Caterina Gramantieri

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	15:30	15:56
Ancisi Alvaro		Ancisi – Lista Per Ravenna	x	15:30	15:56
Bombardi Igor		Partito Democratico	x	15:30	17:06
Donati Filippo		Viva Ravenna	/	/	/
Esposito Domenico Antonio		Partito Democratico	x (remoto)	15:30	17:06
Fabbri Guido		Partito Democratico	x	15:30	17:06
Francesconi Chiara		Progetto Ravenna	x (remoto)	15:30	17:06

[Pagina 2 di 33]



Gallonetto Igor		Movimento 5 Stelle	x	15:30	17:06
Grandi Nicola		Fratelli d'Italia	x	15:30	15:56
Moretti Pietro Maria		Fratelli d'Italia	x	15:30	15:56
Perini Daniele		Ama Ravenna	x (remoto)	15:30	17:06
Spadoni Gianfranco		Lista per Ravenna – Lega – PDF	/	/	/
Staloni Nicola		Alleanza, Verdi e Sinistra	x	15:30	17:06
Stucci Francesco		Partito Repubblicano Italiano	x (remoto)	15:30	17:06
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese e Lidi	x (remoto)	15:30	15:56

I lavori hanno inizio alle ore 15:36.

Il Presidente:

Prima di avviare la ripresa dei lavori sul PUG, pongo in **approvazione il verbale dell'ultima CCAT del 2025, del 17 dicembre**, che ha analizzato le osservazioni al PUG calendarizzate per quella giornata,

Approvato all'unanimità dei presenti.

Ha chiesto di intervenire il consigliere Ancarani.

Commissario Ancarani:

Per prima cosa le chiedo Presidente se il verbale che abbiamo appena approvato sia l'ultimo di tutti i verbali delle CCAT sul PUG fino ad oggi svoltisi.

Il Presidente:

Confermo.

Commissario Ancarani:

Ok.

Il Presidente:

E sono tutti presenti anche nella sezione del sito in cui...

Commissario Ancarani:

Quindi noi ad oggi abbiamo approvato tutti i verbali da quando parliamo di osservazioni al PUG?

Il Presidente:

Confermo.

Commissario Ancarani:

Perfetto, è un'informazione non secondaria.

Il Presidente:

[Pagina 3 di 33]



E vado a memoria, ma dovremmo anche aver approvato tutti gli altri verbali della CCAT che gli uffici hanno preparato anche per altri argomenti.

Commissario Ancarani:

Però la mia domanda era specificamente sul PUG.

Il Presidente:

Sì, sì, sì.

Commissario Ancarani:

La seconda questione è questa: alla luce dello scambio di interlocuzioni che c'è stata a livello di consiglieri - lo dico anche agli esperti che non erano coinvolti - vorrei capire che intenzioni ci sono. Facendo una premessa, Presidente, che le faccio al microfono perché quando ho letto la sua e-mail era troppo tardi. Allora, nessuno, a partire dal consigliere Ancisi che ha posto il problema, ora ricorderemo qual è il problema, ha eccepito sul fatto che questa settimana fosse convocata una CCAT. Nessuno. Nessuno. Semplicemente oggi poteva essere convocata la commissione bilancio, la commissione ambiente, la commissione... poteva essere qualunque. Si è eccepito sul fatto che è prevista una riunione esterna al Consiglio Comunale con peraltro la presenza di un assessore competente a questa Commissione che dovrebbe essere fuori dal Consiglio Comunale a parlare d'altro, peraltro ad avviso di coloro che hanno posto il problema esautorando sull'argomento che verrà trattato all'esterno del Consiglio Comunale proprio il Consiglio Comunale e, quindi, si è chiesto di porre rimedio all'unico che aveva convocato una Commissione che in questo caso era lei, ripeto, se fossi stato io avrei avuto lo stesso problema, ok?

Il Presidente:

Sì.

Commissario Ancarani:

Quindi usciamo dal problema che ci fosse una Commissione convocata 'sta settimana perché è un problema che non c'è, non esiste. Allora il tema è: a che ora intendiamo porre fine alla Commissione odierna affinché si dia il tempo visto che alle 17 alla Camera di Commercio è convocata questa assemblea dal sindaco con quattro assessori di questa Giunta, a che ora vogliamo porre fine alla seduta odierna che se fosse stata rinviata non per rinviarla ma perché è stata convocata, poteva magari durare invece l'intero pomeriggio. Questo è il tema.

Il Presidente:

Allora le rispondo, anche perché mi ha anticipato chiedendo la parola, ma era comunque mia intenzione dar seguito a quelle che sono state le interlocuzioni tra i consiglieri della minoranza e la Presidenza su quello che lei ha già esplicitato. Dall'ordine dei lavori abbiamo sette osservazioni, che sono la fine del pacchetto iniziato nelle Commissioni precedenti, e questo già da originaria convocazione, per non appesantire comunque la prima giornata di ripresa dei lavori. Se si sta nel merito e la necessità del dibattito non è sovradianimensionata, a mio avviso mi confrontavo con l'ingegnere anche, in un paio d'ore potremmo anche esaurire il carico dei lavori, quindi al più tardi alle 17:30 è mia intenzione provare a porre fine ai lavori della Commissione per venire incontro a quella che è la vostra richiesta. Poi è chiaro, più riusciamo ad operare e più contento sarei anch'io per, appunto, chiudere un pacchetto di osservazioni che gli uffici hanno preparato per omogeneità e quindi alla settimana prossima andare avanti con un altro pacchetto. Però, appunto, come dicevo nella risposta ai commissari che mi hanno interpellato, capisco la richiesta che è stata fatta, ovvero cercare di andare a partecipare a un incontro su una tematica che interessa tutte le persone della città e anche le forze che sono qui. Quindi al più tardi alle 17 vediamo se non ab-



biamo già esaurito i lavori quello che c'è, possiamo anche concludere fra le 17-17:15 ma non andrei oltre ecco, per cercare di stare nella consecuzione degli eventi.

Commissario Ancarani:

Allora se l'evento là è convocato per le 17 i consiglieri di minoranza, quelli di maggioranza, non lo so, alle 17 vogliono essere all'evento ed è, ripeto, estremamente discutibile che poiché a quell'evento deve essere presente in quanto annunciato l'assessore competente a questa Commissione se c'è lui ci siamo anche noi. Cioè proprio non esiste. Perché abbiamo tollerato, vorrei specificarlo molto chiaramente, abbiamo tollerato molto spesso, comprendendo quanto complesso sia il lavoro sul PUG, che le Commissioni fossero di fatto relazionate interamente dal Dirigente con spesso l'assessore assente. Ma se lo scopo dell'assenza dell'assessore è andare a fare uno spot politico su un argomento che non passa dal Consiglio Comunale, come dire la tolleranza sul fatto che la Commissione sia in assenza dell'assessore viene meno. E ripeto, mi dispiace che tocchi a lei questo problema, l'assessore Cameliani è anche assessore a un sacco di altre cose che non sono competente della CCAT...

Il Presidente:

L'ho capita... l'ho capita.

Commissario Ancarani:

Però a questo punto francamente c'è un limite a tutto, Presidente.

Il Presidente:

Certo.

Commissario Ancarani:

Ok?

Il Presidente:

Io dico questo, dal momento che non abbiamo un numero eccessivo di osservazioni, se diamo avvio ai lavori, sono le 15:40 iniziamo, se riusciamo a finire tutto, bene, se non riusciamo a finire tutto in prossimità dell'orario dell'assemblea facciamo il punto e chiudiamo i lavori. Quindi consigliere Moretti se deve intervenire brevemente altrimenti farei partire i lavori per quanto ho predetto.

Commissario Moretti:

No, no, ma io intervengo molto brevemente...

Il Presidente:

Grazie.

Commissario Moretti:

...e annuncio anche che Ancarani è molto più moderato di quello che sono io. Cioè, questa è veramente una vergogna quello che state facendo oggi. Noi abbiamo chiesto col cappello in mano di spostare una seduta della Commissione.

Il Presidente:

Ed io ho risposto.



Commissario Moretti:

No, non ha risposto.

Il Presidente:

Ho risposto.

Commissario Moretti:

Lei ha risposto stamattina, dopo 3 giorni di mail, mi scusi, che modo di rispondere è? Io se la gente con cui lavoro...

Il Presidente:

Ho risposto.

Commissario Moretti:

...rispondo 3 giorni dopo mi dicono che sono... meglio che non lo dica. Detto questo, noi abbiamo fatto una domanda lecita perché alle 5 è convocata una assemblea pubblica dove mi sembra il minimo che i consiglieri di opposizione e tutti quelli che vogliono partecipare vi partecipino, anche perché su questo punto la Giunta, in maniera prepotente, ha deciso di andare dritta e di non passare né dalle Commissioni né dal Consiglio che è sovrano. Ricordatevelo che è sovrano e voi siete dei prepotenti e io vi dico una cosa...

Il Presidente:

Consigliere.

Commissario Moretti:

Vi dico una cosa, che voi siete prepotenti...

Il Presidente:

No, no, consigliere...

Commissario Moretti:

...ma avete trovato uno che è molto più prepotente di voi.

Il Presidente:

Consigliere! Consigliere!

Commissario Moretti:

Voi fate i prepotenti con i deboli, ma con me il prepotente non lo fate! Detto questo, per me la Commissione oggi non si fa, siamo d'accordo che Fratelli d'Italia non esprimerà più un voto in Commissione per quanto riguarda tutte le osservazioni della CCAT e ci rivedremo in Consiglio discutendone, una per una, perché noi siamo stati...

Il Presidente:

Consigliere....

Commissario Moretti:

...gentili, disponibili a fare gli accordi con voi, voi gli accordi ve li mettete in tasca e ci trattate come le pezze al culo e bisogna vergognarsi.



Il Presidente:

Consigliere, allora.... Consigliere Fabbri, io, se non si offende, farei partire i lavori così almeno andiamo avanti, per cortesia. Prego.

Commissario Fabbri:

La mia era la richiesta di terminare queste polemiche che trovo anche espresse in termini non degni di questa Aula e di cominciare i lavori il prima possibile, grazie.

Il Presidente:

Grazie. Ancisi, poi vorrei davvero dare avvio ai lavori. Ancisi, vuole intervenire? Poi do la parola all'ingegnere.

Commissario Ancisi:

A prescindere da quello che finora è avvenuto, io le leggo la lettera che adesso le consegno, al Presidente. Il titolo è "Firma richiesta che non prosegua l'andamento profondamente irregolare della CCAT. Commissione Urbanistica. Punto 1. Il 13 ottobre 2025, insieme ad altri membri di opposizione di questa Commissione, tutti qui presenti, Ancarani, Grandi e Moretti. Le inoltrai con posta certificata, a cui non è stata data risposta, la seguente diffida, a cui lei non ha mai dato seguito: provvedere, fin dalle prossime sedute di allora, a rispettare, finora totalmente ignorate, le seguenti norme tassative imposte dal Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale, titolo 4, capo 1, articolo 97, commi 2 e 3". E leggo quello che c'è scritto in questo Regolamento. "Il Segretario provvede agli adempimenti necessari al funzionamento della Commissione, redige il verbale sommario delle riunioni che viene dallo stesso sottoscritto insieme con il Presidente. I verbali sono approvati nell'adunanza successiva a quella a cui si riferiscono con gli emendamenti eventualmente richiesti dai membri interessati". Seguo con il regolamento. "Copia dei verbali sommari delle riunioni delle Commissioni sono trasmesse al Presidente del Consiglio e al Sindaco, depositate per stato nei fascicoli degli atti deliberativi ai quali si riferiscono, perché possano essere consultati dai consiglieri comunali. Tale deposito ha carattere obbligatorio. Le profonde ragioni di merito sull'andamento inaccettabile delle sedute che, nell'arco dei mesi seguenti, sono state dedicate alla discussione del Piano Urbanistico Generale, PUG, in caso di mancata accoglimento di tale ferma richiesta esposta nel documento stesso qui allegato". Non vi ripeto le ragioni, le conoscete ormai, sono di merito, non di forma. Noi non possiamo continuare a partecipare senza sapere di cosa stiamo discutendo e di cosa abbiamo discusso prima. "Hanno trovato purtroppo una drammatica conseguenza negativa che ha inficiato la proficuità dei lavori. Punto 2. Ancora più gravi sono state le violazioni al regolamento stesso, che, le ricordo, ha valore di Legge, secondo cui possono partecipare ai lavori della Commissione e intervenire nel dibattito solo i consiglieri comunali, membri o no della Commissione. Articolo 96, commi 6 e 9. Ed il Sindaco e i membri della Giunta, gli esperti designati dai Gruppi consiliari", no adesso questo prima era il comma 10, vabbè, hanno tutti la descrizione dell'articolo e del comma. Allora "possono intervenire nel dibattito solo i consiglieri comunali e membri o no della commissione. Gli esperti designati dai gruppi consiliari e - questo lo leggo testualmente, articolo 96, comma 3 - il sindaco ed i membri della Giunta possono partecipare con facoltà - tra virgolette - di relazione e di intervento nella discussione. Viceversa, la funzione di relazione e di intervento sulle 445 osservazioni al PUG, oggetto delle numerose e lunghissime sedute di Commissione avvenute non sono state esercitate a nome della Giunta, dall'assessore all'urbanistica, peraltro presente saltuariamente, ma da un Dirigente dell'amministrazione comunale, sia pure molto competente sul piano tecnico, che non è pertinente sul piano politico, e professionalmente meritevole di molta stima. E questo ha alterato nei fatti la regolarità e l'efficacia dei lavori". L'avete visto tutti, abbiamo discusso all'infinito col Dirigente e doveva essere l'assessore. "Ciò ha violato, e non di poco conto - perché io sto sul merito e non sto sulla forma - anche la stessa Legge Regionale numero 24 del 2017 che disciplina l'intero procedi-



mento di formazione e approvazione del PUG, secondo cui, articolo 45, comma 9, è la Giunta, giammai un Funzionario, che - tra virgolette - della Legge, predisponde la proposta di decisione delle osservazioni e le sottopone all'organo consiliare, giacché - e questo quindi ha condizionato il lavoro della nostra Commissione - giacché l'intero dibattito è avvenuto sui pareri dell'ufficio Tecnico, esposti anche in contraddittorio coi partecipanti alle sedute, come già detto dal suo Dirigente. Ciò sinteticamente esposto, le comunico a nome anche di tutti i gruppi consiliari di opposizione, che non verrà più tollerato, a costo di chiedere l'intervento della Forza Pubblica, che le sedute della CCAT si svolgano ulteriormente, inficiando la regolarità di tutto il dibattito con le suddette gravi violazioni di Legge e di regolamento". Quindi a questo punto io fate come volete, volete proseguire, io non partecipo più a Commissioni che non siano organizzate nel rispetto della Legge perché non siamo nel Venezuela, semplicemente per questo, io non c'ho niente di personale né con il Presidente tantomeno col Dirigente che avrà da me soltanto espressioni di stima, ma qui c'è in discussione proprio l'efficacia di quello che stiamo discutendo, cioè non è quello che dice la Legge Regionale. Quindi niente di personale con nessuno, ma a questo punto io, e credo a nome di tutti gli altri...

Il Presidente:

Grazie Ancisi.

Commissario Ancisi:

...dell'opposizione, metto un punto fermo. Però, ovviamente, se continuate sapete che cosa vi ho scritto.

Il Presidente:

Grazie Ancisi.

Commissario Ancisi:

E a cosa si può andare incontro.

Il Presidente:

Non so se l'assessore vuole intervenire? Oppure passo la parola quindi come da ordine del giorno, al Dirigente Capitani per la ripresa dell'esposizione delle osservazioni riprendendo dal numero 246. Prego.

Ingegnere Capitani:

ID 246 Buonasera a tutti, quindi riprendiamo l'esposizione della osservazione 246.

246, è un'osservazione multipla presentata sempre da singoli. Apriamo il file che esplicita il contenuto di questa osservazione. Articolata chiaramente anche in sottopunti perché avete già capito e imparato che si tratta di più... eccola qua, ce l'abbiamo qua.

Il primo sottopunto riguarda la città del porto, chiede l'inserimento di un nuovo articolo al 374. L'osservazione è accolta in parte perché, come vedete, è articolata in tre punti che poi vado a enucleare.

Il primo non accolto, chiede che nelle aree portuali, retroportuali di proprietà demaniale di diretta pertinenza di Autorità Sistema Portuale, le regole edilizie urbanistiche siano stabilite da Autorità Sistema Portuale secondo specifici progetti e normative di settore.

Non la si accoglie non perché non la si voglia accogliere ma perché chiaramente ricorderete tutti, almeno chi era già presente nella precedente consiliatura, che la disciplina relativa all'area portuale definita sulla base della specifica intesa tra Comune di Ravenna, Autorità Sistema Portuale del Mar Adriatico, centro settentrionale per il coordinamento e il raccordo degli strumenti di pianificazione del governo del territorio di rispettiva competenza. Approvata con delibera del Consiglio Comunale numero 121 del 22-10-2024. E quindi viene non accolta.



Come pure viene non accolta, la successiva che intende promuovere una modifica, articolo 3.2.10, area di pertinenza degli edifici, chiede di integrare dopo, “sono ammesse le pavimentazioni esclusivamente permeabili”, virgolettato, quindi questa è la proposta che fa all'istante, “fatto salvo gli edifici vincolati e altri edifici in seguito a dimostrata necessità di tutela e/o inserimento nel contesto”. Si pone di non accogliere l'osservazione confermando che le scelte di PUG, l'articolo prevede la tutela degli edifici, degli elementi storici presenti all'area, di pertinenza degli edifici, le nuove pavimentazioni dovranno essere esclusivamente permeabili.

Ricordo che gli edifici vincolati quando sono sottoposti a “manomissione” transitano per la CQAP, per la Sovrintendenza, quindi sostanzialmente c'è un percorso articolato di tutela del bene.

L'ultimo sottopunto riguarda le città del porto e città della produzione. Chiede di inserire un articolo relativo ai rifiuti con i seguenti contenuti. “Gli impianti esistenti di trattamento, recupero e smaltimento di rifiuti speciali, pericolosi o non pericolosi, regolarmente autorizzati … … e ancorché non individuate nella cartografia della disciplina del territorio, risultano conformi al piano. Ammettere impianti di recupero e rifiuti non pericolosi nella città del porto e città della produzione”. Accolte in parte perché le disposizioni relative ai rifiuti pericolosi e non pericolosi sono indicate per la città del porto all'articolo 385, il PUG promuove le raccolta differenziata e il riciclo e l'economia circolare e ha aggiunto l'articolo 356 sulla lavorazione dei rifiuti non pericolosi.

L'articolo 356, nota di fianco, è stato aggiunto un capoverso dal comma 2 all'articolo 385. Lo andiamo a prendere. Disciplina 385. Il coma 2 aggiunto. “Gli impianti di recupero e trattamento di rifiuti non pericolosi sono ammessi in aree portuali e retroportuali in quanto inquadrabili nella funzione produttiva C3 per gli interventi consentiti dalla pianificazione sovraordinata e previa autorizzazione degli enti preposti. A tali impianti si applicano le condizioni di trasformazione dei relativi tessuti. Non sono ammessi nuovi impianti di recupero e trattamento di rifiuti pericolosi e nuovi impianti di smaltimento di rifiuti pericolosi e non pericolosi”.

Questa è l'aggiunta che è stata fatta.

Quindi complessivamente tornando alle osservazioni, tre sottopunti: il primo non accolto, il secondo non accolto, il terzo accolto in parte, e quindi questa appartiene al gruppo delle accolte in parte. Io avrei terminato, Presidente.

Il Presidente:

Grazie ingegnere. Rilevando appunto che una parte dei gruppi ha scelto di abbandonare l'aula, scelta chiaramente personale dei singoli consiglieri, chiedo ai rimanenti se vi sono richieste da fare agli ingegneri prima di chiedere il parere ai gruppi. Do il benvenuto che l'ho visto in collegamento al consigliere Stucci.

Commissario Stucci:

Buonasera, buonasera a tutti.

Il Presidente:

Abbiamo esposto al momento solamente l'osservazione 246, per correttezza al consigliere Calistri, prego.

Geometra Calistri:

Grazie Presidente, buongiorno a tutti. Molto velocemente, ci chiedevamo qui con il Consigliere Staloni cosa cambia effettivamente rispetto a prima con l'accoglimento del punto numero 3 di questa osservazione? Grazie.

Ingegnere Capitani:

Sì, si è fatta una specifica sostanzialmente riportando il contenuto normativo a quello del RUE oggi in sostanza. Quindi questo ha consentito, recuperando questa osservazione, si è data una disciplina più articolata e completa al tema del trattamento rifiuti e dello stoccaggio e dello smaltimento, trattamento, recupero e smaltimento ri-



fiuti, e recuperando i contenuti che vi è al RUE. Ci è sembrato che fosse corretto ripristinare quello che era il testo normativo della pianificazione vigente che da questo punto di vista offriva le sufficienti coperture, insomma ecco.

Il Presidente:

Grazie. Quindi se non vi sono altre richieste chiedo il parere ai gruppi presenti. Partito Democratico?

Commissario Fabbri:

Favorevole.

Il Presidente:

Sono quindi assenti Fratelli d'Italia, Ancisi, Consigliere Spadoni, Forza Italia. Movimento 5 Stelle, Gallonetto?

Commissario Gallonetto:

Favorevole.

Il Presidente:

Consigliera Verlicchi? Credo anche lei sia uscita. Consigliere Perini?

Commissario Perini:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Staloni?

Commissario Staloni:

Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Stucci, Partito Repubblicano?

Commissario Stucci:

Favorevole.

Il Presidente:

Consigliera Francesconi?

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie. La successiva Ingegnere, la 450.

Ingegnere Capitani:

ID 450 Allora apro l'allegato, anche questo è multipla. Schema dei sottopunti. Accolta in parte. Allora, sono tre sottopunti. Il primo riguarda città turistica, ed è accolta. Con riferimento all'articolo 361 chiede di poter realizzare servizi a supporto delle attività sportive. Si propone di accogliere l'osservazione. Si aggiunge all'articolo 361 il



punto 4. Quindi lo andiamo a vedere, 361 punto 4. Allora 361, abbiamo aggiunto, dicevamo, il comma 4. Nel comma 4 vedete in rosso quindi per gli edifici a prevalente funzione direzionale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. E sono quei fabbricati che cadono sotto questa definizione.

Poi, quest'altro sottopunto è: con riferimento all'articolo 3.8.1 al comma 3, si chiede l'inserimento della funzione B4. È accolta. La andiamo a vedere. Quindi è il 3.8.1 comma 3. E' stata accolta. Si fa riferimento alla richiesta che è pervenuta.

Poi, l'ultimo sottopunto, sempre 3.6.1, chiede di modificare gli interventi per le altre funzioni inserendo anche interventi di nuova costruzione. Questa non viene accolta, o almeno si propone di non accoglierla. Cosa vuol dire? Andiamo a vedere. Allora 3.6.1, si dice che nei tessuti turistici chiaramente sono ammessi interventi edilizi come in tutti gli altri tessuti in funzione della destinazione d'uso degli immobili. È chiaro che essendo un tessuto a prevalente componente turistico-ricettiva sono ammesse anche nuove costruzioni per quanto riguarda gli interventi di tipo turistico e sono ammessi sostanzialmente interventi invece solo di ristrutturazione edilizia per quegli interventi che non siano di tipo prettamente, diciamo, di tipo turistico. Perché questo? Perché qual è lo scopo dell'osservazione? Poder fare della residenza in mezzo al tessuto turistico in sostanza. Quindi diciamo, se ce l'hai la residenza te la tieni e la modifichi, ci mancherebbe altro, la metti a posto, la ristrutturi, ci vorrebbe pure vedere. Ma nel caso invece in cui tu non abbia residenza ma hai altre funzioni, lavori nel novero delle altre funzioni ammesse nel tessuto turistico che non prevedono solo quella residenziale fondamentalmente nella sostanza. Quindi ecco perché la risposta della proposta di non accogliere questa osservazione. Questo sottopunto all'osservazione. Quindi le prime due accolte, questa qua che invece mira a poter fare nuove costruzioni anche con destinazione non turistica l'ufficio propone di non accoglierla per coerenza rispetto alla stesura del piano sostanzialmente, ecco.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. I consiglieri hanno richieste, domande, integrazioni da fare? In caso contrario chiedo il parere ai gruppi. Partito Democratico?

Commissario Fabbri:

Favorevole.

Il Presidente:

Gallonetto, 5 Stelle?

Commissario Gallonetto:

Favorevole.

Il Presidente:

Consigliere Verlicchi? Provo a richiamarla in collegamento, non so se è presente. Pare di no. Consigliere Perini?

Commissario Perini:

Favorevole. Cioè favorevole con gli uffici, per capirci. D'accordo con gli uffici.

Il Presidente:

Certo, sì, sì. Concorda con gli uffici. Consigliere Staloni, appena può?

Commissario Staloni:

Favorevole.



Il Presidente:

Consigliere Stucci?

Commissario Stucci:

Favorevole.

Il Presidente:

E consigliera Francesconi?

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie. Ingegnere, la successiva, 364.

Ingegnere Capitani:

La ID 364, anche questa è articolata in tre sottopunti, riguardano tutti e tre il progetto Darsena di città, progetto cardine. La prima dice: "Con riferimento all'area inclusa nel progetto cardine Darsena di città, chiede di integrare gli usi ammessi all'area culturale-creativa con le funzioni abitative A1 e la funzione E2". L'ufficio propone di accoglierla. Se vi ricordate abbiamo guardato il progetto cardine più di una volta, l'area culturale-creativa è quella centrale sostanzialmente del progetto, centrale inteso partendo dalla stazione andando verso il ponte mobile. Quindi c'è quella parte centrale. Ammettere questi usi cosa significa? Significa ammettere che possa essere fatta della residenza, cosa che peraltro è già ammessa col POC che è scaduto, ma col quale ad esempio l'intervento di CMC, ex CMC, sta avvenendo e come altri interventi sono già venuti avanti. E le E2 sono le piccole e medie di vendita sostanzialmente al dettaglio, che sia alimentare o non alimentare. Questo l'ufficio propone di accogliere in quanto sono funzioni che sono integrabili con quello che è il progetto originario del Masterplan Darsena di città che si ispira chiaramente comunque sempre al POC. Il secondo è l'elaborato progettuale della SQ 05A che è la Darsena di città, appunto, che gli altri elaborati di SQEA si chiede invece che costituisce riferimento orientativo strategico per i singoli progetti e che abbia un valore orientativo non prescrittivo. E i singoli progetti definiranno l'esatto layout delle parti pubbliche e private nel rispetto delle prescrizioni della disciplina. Questa non viene accolta per queste motivazioni: si propone di non accogliere l'osservazione confermando le scelte del PUG. Nella tavola e nella disciplina si è cercato di chiarire quali sono le invarianti che devono essere rispettate e quali i tematismi che indicano la garanzia di continuità da rispettare. È stato anche chiarito all'articolo 3.10.1 che il Masterplan è un'opportunità ma non è un obbligo. Lo andiamo a vedere, poi così aggiungo anche due parole. 3.10.1 comma 5. Qua 3.10.1 comma 5 si dice che le proposte non coerenti con il Masterplan potranno comunque essere presentate con accordo operativo. L'abbiamo specificato. L'accordo operativo è lo strumento da utilizzare nel caso di tessuti strategici da rigenerare e riqualificare. Solo laddove c'è un Masterplan è possibile procedere con il permesso di costruire convenzionato. Tutte e due le metodologie di trasformazione scontano comunque il beneficio pubblico, quindi non è che una è gratis e l'altra, passatemi il termine improprio, una è più facile da raggiungere o meno, è semplicemente una questione di tempi, ma non di cose che si debbano fare. E quindi sostanzialmente cosa vuol dire? Vuol dire che la possibilità comunque di poter realizzare il progetto cardine Darsena di città sostanzialmente sconta queste modalità operative. Quella dell'accordo operativo e quella del permesso di costruire convenzionato. Nella tavola, come vi avevo fatto vedere tempo fa, ci sono degli elementi che sono vincolanti e altri che sono liberi. E comunque l'accordo operativo può mettere mano a questo disegno perché la Giunta, poi il Consiglio, potranno valutare la coerenza della proposta progettuale rispetto alla strategia di fondo della



rigenerazione dell'ambito della Darsena. E' per questa motivazione che non viene accolta questa proposta di modifica all'articolo, ma viene proposto quello che dicevamo noi, cioè la possibilità di lavorare con l'accordo operativo e andare a modificare un po' i contenuti di quelli che è il Masterplan della Darsena. Ultimo punto: al fine di perseguire l'obiettivo pubblico di migliore qualità urbana, chiede di inserire tra gli indicatori di coerenza e sostenibilità per la valutazione del beneficio pubblico degli interventi complessi di cui all'articolo 9, la realizzazione dei parcheggi in struttura, così come previsto all'articolo 3.10.2, comma 4, punto 4, assegnando ad esso un congruo valore numerico di rapporto agli altri costi di realizzazione al beneficio pubblico apportato. Si propone di accogliere l'osservazione. Nella valutazione del beneficio pubblico che avete avuto, sono inseriti specifici indicatori sia nella valutazione di coerenza che di sostenibilità con premialità da attribuire a specifici interventi inclusa la realizzazione di posti auto in struttura. Quindi abbiamo accolto la sollecitazione a dare dei punteggi di peso sostanzialmente per aumentare le capacità edificatorie di chi intende intervenire proponendo parcheggi in struttura, consapevoli del fatto che i parcheggi in struttura sono più costosi rispetto ai parcheggi chiaramente fatti a raso. È chiaro che i punteggi comunque devono hanno un margine di movimento e la scelta sarà fatta poi dall'operatore economico in base a quello che è quello che è il business plan che mette in campo e quello che intende può spendere o non può spendere per raggiungere l'obiettivo di fare la trasformazione di quell'ambito territoriale. Quindi nel complesso l'osservazione è accolta in parte, questo è il termine corretto.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Geometra Calistri, prego.

Geometra Calistri:

Grazie. Allora qui parliamo quindi della Darsena, penso che sia l'unico territorio in cui il PUG dedica anche una tavola speciale. Nel paragrafo del PUG, che è il 3.10.2 viene un po' dipinta questa Darsena con uno studio che io condivido nel dividere questo territorio in tre aree distinte, cioè c'è uno studio dietro anche per potere individuare tre aree in cui costruire cose diverse. E l'osservazione appunto in questo caso chiede invece in sostanza di poter inserire anche nell'area culturale ricreativa così definita nel PUG e ancora definita nel PUG la possibilità di costruire abitazioni e medie strutture di vendita. Quindi la prima domanda che mi sento di fare è, non è che accogliendo questa osservazione poi viene meno quello che poteva essere la filosofia di questa tavola della Darsena, siccome si può fare tutto dappertutto, secondo me, insomma, poteva essere... insomma il mio dubbio poteva essere questo. Ricordo che le medie strutture di vendita già concesse in Darsena nelle altre due fasce che erano state identificate non nella fascia definita di cultura ricreativa. Le strutture medie di vendita sono strutture fino a 2500 metri quadrati, 2500 metri quadrati a cui si possono aggiungere uffici e magazzini se non ricordo male che non fanno oltre questi 2500 metri quadri, quindi sono strutture lo dice la parola stessa medie, ecco, non sono piccole strutture; in un'area definita culturale ricreativa non vorrei che poi sopravanzasse questa tipologia di... essendo concessa, e venisse meno poi magari la creazione invece di aree insomma culturali-ricreativa come dice il PUG. Quindi questo è un po' il dubbio sul, mi sembra, fosse il primo punto di questa osservazione. L'altra cosa che mi sento di chiedere è questa qui. Un punto dell'osservazione se non ho capito male, tra l'altro è anche spento questo video qui vicino a me e non mi aiutano gli occhiali a vedere fino a quello di là, però credo di aver capito così. Se faccio dei parcheggi in struttura questo mi viene premiato, questo mi premia magari con della cubatura, con degli oneri... insomma in qualche modo mi premia. Perché? Perché ho sentito: costa di più farli. Ho capito però costa di più farli ma poi io ho un valore maggiore. Io quando poi vado a definire una vendita di questa struttura qui se io ho un posto auto scoperto o uno interno ho in ogni caso un valore maggiore. Quindi la giustificazione che io premio il parcheggio in struttura data in questo modo ho qualche perplessità. L'altra cosa è questa. Io spero che se è vero che i parcheggi in struttura aiutano ad avere una premialità non siano almeno parcheggi nei seminterrati o nei sotterranei, perché in struttura mi potrebbe anche significare parcheggio nel piano sottoterra, che a quel punto abbiamo visto già nelle Commissioni precedenti che sono addirittura esenti da un certo tipo di



oneri, quindi io li faccio in struttura li faccio sotto seminterrati non pago gli oneri posso andare addirittura fino a un metro e cinquanta dal confine come abbiamo visto l'altra volta e in più ho anche dei meriti. Non vorrei che l'accoglimento di questa osservazione poi andasse un po' oltre a quello che poteva essere l'aiutare il costruttore o l'aiutare chi deve intervenire a fronte di un vantaggio che alla fine io non lo vedo così importante dare degli aiuti perché uno faccia il parcheggio in struttura. Quindi queste due cose qui ingegnere se può magari rispondermi in merito a questi due dubbi che ho. Grazie.

Ingegnere Capitani:

Sì. Allora, sul primo dubbio quello della - passatemi il termine improprio - omogeneizzazione delle funzioni fondamentalmente diceva, quindi c'era un ambito centrale che era caratterizzato dall'assenza di alcune funzioni che, appunto, vedete bene in questa slide perché abbiamo quasi venti limitazioni in rosso vedete le aggiunte sostanzialmente le due che compare nella funzione culturale ricreativa ed è stato il distinguo A2-A4-A5 ma genericamente A, quindi ricompresa anche l'A1. Ora su questa cosa qua dico questo. Dico che chiaramente questa è una - passatemi il termine - semplificazione operativa, nel senso che ammettendo questi usi chiaramente aumenta l'appetibilità di quelle aree alla trasformazione, cosa che invece risulterebbe un po' più difficoltosa probabilmente con le funzioni inserite in sede di assunzione del piano da parte della Giunta. Volevo fare una specifica qui. E qui vi chiedo di stare attenti in maniera particolare perché chiederei di poter introdurre un dettaglio. Nel senso che la funzione E2 mi limiterei alle medio-piccole strutture di vendita, quindi quello col punto 1, E2 al punto 1, medio-piccole strutture di vendita perché le E2 ricomprendono tutte anche le grandi e, secondo me, poiché abbiamo già scritto che le grandi comunque vanno ad accordi di programma, perché altrove abbiamo scritto questo sostanzialmente, e l'accordo di programma fa variante alla pianificazione con un percorso articolato molto complicato, probabilmente saremo coerenti con la restante parte del piano se facessimo una specifica, ammesso che vogliate aggiungere la funzione E2, con la specifica che guardiamo solo le medio-piccole di vendita fondamentalmente. Anche perché in Darsena, adesso io sono l'ultimo arrivato ma l'ho visto anch'io, arriva dall'ex CMC arrivano un quattro e cinque più due e cinque di vendita alimentare non alimentare che, insomma, facendo una sommatoria comunque è significativa, oggetto sì di un accordo territoriale, oggetto di un discorso coerente col PTCP, ci mancherebbe altro, ma comunque sono già arrivate quelle strutture, altre arriveranno, e già sta arrivando e arriverà un 1500 un po' più in basso in Via Russino, ma andando verso il mare per intenderci, quindi abbiamo già delle strutture di vendita e probabilmente limitandosi alla E2 con le medio-piccole, e se si vorrà andare più in alto si farà un accordo di programma, potrebbe essere una risposta che va parzialmente incontro all'osservazione mossa dall'esperto di EOS. Per quanto riguarda il discorso dei parcheggi in struttura dico questo, non sono solo parcheggi pertinenziali che poi li vendono anche, ma in struttura si possono fare anche i parcheggi pubblici. Quindi c'è anche il tema che ciò che viene ceduto all'amministrazione dopo in tema di parcheggi pubblici comunque assume un valore più alto, cioè ha dei costi di realizzazione sicuramente più alti piuttosto che fare un parcheggio anche con le nuove soluzioni Nature Based Solution quindi permeabilità verde e quant'altro, più alti piuttosto che se li facciamo in struttura più alte rispetto a che farli appunto anche secondo nuove tecnologie. È una scelta sicuramente anche politica come tutto il piano questo è fuori dubbio, quindi chiaramente questa è una proposta che viene fatta ma ci rimettiamo, ci mancherebbe altro, al parere della Commissione su questi aspetti. Ho provato a delineare un pochettino quelle che erano le strategie che l'ufficio ha tenuto a memoria nel fare questo percorso dicendo anche che sinceramente il riconoscimento di un punteggio comunque l'avete visto perché documentazione l'avete avuta per i parcheggi in struttura non è che si è potuto esagerare perché i punteggi bisogna che siano coerenti con tutte le varie opzioni e opportunità che ci sono per raggiungere capacità edificatoria. Quindi voglio dire c'è un riconoscimento ma questo riconoscimento non è stravolgenti rispetto a quello che è, perché non può esserlo, non è stravolgenti rispetto a quello che è complessivamente il punteggio raggiungibile per massimizzare la capacità edificatoria esprimibile dagli ambiti territoriali. Quindi queste sono un po' le motivazioni che



ci hanno condotto in questa direzione di parzialmente accolto e quindi non penso di aver altro da aggiungere, insomma non mi viene in mente nient'altro, poi ci penso se mi viene fuori qualcosa ve lo dico sicuramente.

Il Presidente:

Grazie ingegnere. Se non vi sono altre richieste passo a chiedere il parere ai gruppi. Partito Democratico?

Commissario Fabbri:

A noi pare che siano tutte misure di buon senso anche quelle che vengono accolte, anche perché non mi pare ci sia, come diceva l'ingegnere, uno stravolgimento di ciò che sarà consentito fare e quindi esprimo un parere favorevole.

Il Presidente:

Grazie consigliere.

Ingegnere Capitani:

Scusi Presidente, posso dire una cosa?

Il Presidente:

Sì, certo.

Ingegnere Capitani:

Allora, volevo chiarire: favorevole intendendo accolto anche quello che ho proposto in questa sede, cioè limitando la media piccola di vendita senza andare alle dimensioni più alte? Perché la funzione E2 che vi sto proiettando prevede medio-piccole al punto 1, medio-grandi al punto 2, medio-grandi vendita alimentari al punto 3. Quello che mi veniva in mente, ascoltando anche la conversazione proposta da AVS, è quella di limitare in questa sede, senza ricorso all'accordo di programma che chiaramente comunque al quale si può fare ricorso per le grandi di vendita, limitarsi alle E2 col punto 1. È anche vero che avendo scritto altrove nel piano che le grandi di vendita si fanno solo con l'accordo di programma, poco sposta questa specificazione. Nel senso che comunque non sarà possibile fare delle medio-grandi di vendita con permesso di costruire convenzionato o con l'accordo operativo, ma si si dovrà comunque sempre ricorrere all'accordo di programma. Quindi questa mia specifica potrebbe essere anche inutile, se vi serve per qualche motivazione la possiamo fare, di limitarsi al punto 1, tanto comunque l'accordo di programma fa variante alla pianificazione. E quindi che lo diciamo adesso e mettiamo questa limitazione adesso e si ricorrerà all'accordo di programma per fare la variante o che non la mettiamo e comunque si andrà in accordo di programma perché nel piano è scritto che le grandi di vendita vanno ad accordo di programma, poco sposta sull'esito finale.

Il Presidente:

Grazie ingegnere. Proseguo quindi chiamando il consigliere Gallonetto?

Commissario Gallonetto:

Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Consigliere Staloni?

Consigliere Staloni:



Noi Consiglio, che approfondiamo ulteriormente.

Il Presidente:

“In Consiglio”. Consigliere Perini?

Commissario Perini:

Favorevole.

Il Presidente:

Consigliere Stucci?

Commissario Stucci:

Favorevole.

Il Presidente:

E consigliera Francesconi.

Commissario Francesconi:

Favorevole, con la specifica portata avanti dall'ingegnere.

Il Presidente:

Grazie consigliera. Fabbri, prego.

Commissario Fabbri:

Sì, anche io volevo precisare che il parere favorevole è con la specifica dell'ingegnere.

Il Presidente:

Grazie. La successiva è la 251.

Ingegnere Capitani:

ID 251, schema dei sottopunti. Accolta in parte complessivamente. Primo sottopunto: con riferimento all'edificio storico 055 SA 01 per il quale è stato rilasciato il permesso di costruire 1/2023 con progetto unitario e atto unitario d'obbligo, chiede che l'articolo 3.11, aree con piani particolareggiati rilevanti per l'edificazione previgente, comprenda anche nel titolo i piani di attuazione diretta condizionata, progetto unitario assistiti da atto d'obbligo o convenzione, estendendo la tabella allegata all'articolo a comprendere nella lista anche i PUA o PUC per i quali è stato firmato atto d'obbligo o convenzioni.

Allora, l'osservazione è accolta in parte. Questo fa riferimento alla modifica dell'articolo 3.11 che abbiamo già esaminato un po' di volte fa. Nella riformulazione del 3.11 è aggiunto il comma 4 dove viene precisato, adesso ve lo leggo integralmente il 3.11 perché era modificato in maniera importante. È aggiunto il comma 4 dove viene precisato che la facoltà indicata al comma 1 lettera A di attuare piani in corso secondo quanto definito dalla convenzione sino alla sua scadenza riguarda i piani convenzionati o assistiti da atto d'obbligo. Decorso tale termine l'intervento si applica alle disposizioni del precedente comma 1 lettera B e C, di come previsto al comma 4, si veda la disciplina comparata che poi andremo a vedere a questo punto. Nella seconda dice che nel medesimo articolo per i piani di attuazione diretta condizionata o progetto unitario assistito da atto d'obbligo, PUA o PUC, venga specificato che per i piani di progetto unitario e i PIP di specifica normativa attuativa per l'intero corso di validi-



tà dell'atto d'obbligo o della convenzione valga come normativa di riferimento quella del RUE vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Allora, è accolta in parte: si propone di accogliere in parte l'osservazione. L'area oggetto dell'osservazione è inserita nel TU quale piano in evoluzione, l'intervento si attua secondo quanto previsto dai titoli abilitativi, si veda il testo comparato con la disciplina che andiamo a vedere dopo. Per i PUC e i PUAO oggi rientranti... anche quella accolta in parte quella prima. Quindi le prime due accolte in parte, l'ultima invece non accolta. Perché? Il tema è questo: lui dice "ho un titolo abilitativo comunque assistito da atto d'obbligo che può andare in scadenza, questo piano mi può scadere anche una volta che c'è il PUG approvato, io chiedo di poter ripresentare un titolo abilitativo con le regole del RUE". No, questo non è possibile. Se c'è un PUG che è approvato ci si assoggetta alle regole del PUG sostanzialmente. La vecchia pianificazione muore quando il titolo abilitativo che ne ha dato attuazione muore allorquando sia subentrata una pianificazione nuova. E quindi sostanzialmente questa non viene accolta: si propone di non accogliere l'osservazione confermando le scelte del PUG, alla scadenza della convenzione si applica quanto disposto dal 3.1. Allora, adesso il 3.11 ve lo faccio rivedere, l'abbiamo guardato l'altra volta. 3.11 lo vado ad aprire, siamo qua. Allora, abbiamo specificato qui in fondo, ve lo vado a riprendere, al comma 4 che i piani attuativi, i piani convenzionati o assistiti da atto d'obbligo, le varianti all'articolo 53 e 14 bis con convenzioni in corso di validità, anche se non specificatamente perimetriti, potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza. Decoro tale termine si applica quanto disposto ai precedenti commi 1 lettera B, C e D che andiamo a vedere. B: piani incompiuti con convenzione scaduta che hanno integralmente realizzato le opere di urbanizzazione primaria e dotazioni territoriali, ma resta da completare l'edificazione privata, potranno completare l'edificazione seguendo le regole del PUG previgente. Analogamente potranno procedere i piani che hanno realizzato le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dopo aver provveduto alla recessione recesso.

C: i piani incompiuti con convenzione scaduta che hanno realizzato una parte del piano originario con opere di urbanizzazione parzialmente realizzate, non cedute o cedute parzialmente, una volta completate e cedute tutte le opere di urbanizzazione primaria e dotazioni territoriali potranno completare l'edificazione di parte privata con le regole del PUG, devono essere verificate le dotazioni territoriali e l'eventuale differenza può essere monetizzata. E comunque è sempre ammesso il completamento degli interventi privati con le regole del PUG previa verifica delle dotazioni territoriali e l'eventuale differenza può essere appunto monetizzata. Quindi diciamo che c'è un'apertura, come abbiamo già fatto vedere nella modifica del 3.11 che diversi soggetti ci hanno chiesto in modifiche che abbiamo già affrontato, nel completamento delle vecchie attuazioni secondo le vecchie regole a queste condizioni. È anche vero che se però ci si fa scadere la convenzione non ci sono paracadute, mettiamola così, e quindi ci si assoggetta alle regole del piano. Ed è sempre possibile per le attuazioni non ancora completate volersi assoggettare alle regole del PUG, chiaramente però scontando le regole del PUG e quindi probabilmente con una cessione in termini di dotazioni territoriali di città pubblica più alta rispetto a quello della precedente norma che supportava le trasformazioni urbanistiche nel Comune di Ravenna.

Il Presidente:

Grazie ingegnere. Vi sono richieste su questa osservazione? Non essendoci quindi chiedo il parere ai gruppi. Partito Democratico?

Commissario Fabbri:

Favorevole.

Il Presidente:

Movimento 5 Stelle?



Commissario Gallonetto:

Favorevole.

Il Presidente:

Consigliere Staloni, AVS?

Commissario Staloni:

Favorevole.

Il Presidente:

Consigliere Perini?

Commissario Perini:

Favorevole.

Il Presidente:

Consigliere Stucci?

Commissario Stucci:

Favorevole.

Il Presidente:

Consigliera Francesconi?

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie.

L'ultima delle accolte e accolte in parte è la 415.

Ingegnere Capitani:

Adesso ID 415, dopo c'è anche la 256 che è accolta in parte, errore nostro di scrittura. 415. Allora, anche questa è in sottopunti. Allora, dotazioni territoriali. Il primo sottopunto è l'articolo 6.2.2 comma 5: non appare agevole l'assenza di limitazioni per tali elementi. Che scritto così vuol dire niente. La sostanza è questa: vuol dire che sono ammessi comunque i famosi chioschi per le piadine, piuttosto che le edicole, piuttosto che piccoli manufatti edili che non hanno un'incidenza in termini di carico urbanistico e non sono specificate le dimensioni e le altezze. Perché? Perché ci sono dei regolamenti appositi da parte comunale che normano come devono essere fatti questi oggetti. Quindi scrivere un'altra volta nel Piano Urbanistico Generale cosa fanno queste cose, sinceramente lo troviamo una ripetizione e anche un oggetto non di pianificazione urbanistica, ma - passatemi il termine - un aspetto regolamentare, e quindi sta nei regolamenti appositi di più facile gestione anche da parte dell'amministrazione. Andare ad imbalsamare l'altezza di un chiosco della piadina o di una dimensione del chiosco della piadina in un PUG è un po' troppo. E quindi lo lasciamo volentieri, almeno per quanto riguarda l'ufficio, dentro agli appositi regolamenti comunali.

Il secondo è il 6.3 comma 2: l'osservante contesta il fatto che tutti gli interventi che comportano un aumento di carico urbanistico debbano realizzare, cedere o monetizzare dotazioni territoriali. Chiede pertanto di eliminare il



comma 2. Chiede inoltre la salvaguardia, la non applicazione di tale prescrizione dei titoli in corso di validità rilasciati per i quali possano essere fatte anche varianti sostanziali.

Questo l'ufficio propone di non accogliere. Perché? Perché lo specifichiamo bene, perché questo è un tema importante per quanto mi riguarda. Quanto richiesto è in contrasto con la strategia del piano che attua la Legge Regionale 24. Si ricorda che le dotazioni si calcolano per differenza e si fa inoltre presente che ultimato il periodo transitorio non sono possibili varianti sostanziali alle convenzioni in essere. Ora, cosa voglio dire? Voglio dire che questa situazione di scadenza o variante sostanziale ai titoli chiaramente ci fa scattare nel regime nuovo sostanzialmente e quindi comporta l'applicazione di quello che prevede il regime nuovo che il piano mette in campo. Dico una cosa forte, ma la dico. Allora, la 24 per quanto riguarda le dotazioni territoriali è molto più flessibile rispetto alla 20. Ne conferma le quantità, ma apre alla possibilità di una gestione delle dotazioni territoriali un po' più flessibile. Se ci fate caso, e per i consulenti dei gruppi consiliari secondo me è stata una novità, nella tabella degli standard, la famigerata Tabella 5, se non ricordo male, compare un termine che è "altre dotazioni". Perché? Perché è un elemento di flessibilità dove di volta in volta, in base alle criticità territoriali, si potrà giocare sostanzialmente per realizzare un pezzo di marciapiede in più, piuttosto che un pezzo di ciclabile in più, piuttosto che quello che ci sarà da fare, tominare un fosso, dico una cosa a caso per dirla. Questo sostanzialmente consentirà comunque lo scomputo degli oneri di urbanizzazione andando a fare quelle dotazioni territoriali che di volta in volta con quella quota di AD ci si potrà giostrare per rendere più flessibile l'attuazione. Inoltre, nelle trasformazioni complesse, la 24 prevede anche che allorquando si lavori in un ambito che è già totalmente urbanizzato in maniera efficace, senza criticità testimoniate dalla VALSAT, e io dico anche dal quadro conoscitivo diagnostico, è possibile la non realizzazione delle opere pubbliche ma la monetizzazione delle stesse affinché l'amministrazione faccia della manutenzione delle opere di urbanizzazione esistenti, perché può darsi che non sempre servano, se non c'è aumento di carico urbanistico, la necessità di nuove opere di urbanizzazione. Ora, il dire che quando c'è aumento di carico urbanistico non si debbano cedere o monetizzare dotazioni territoriali è, in termini tecnici, una cosa scorretta. Perché se c'è aumento di carico urbanistico c'è un aumento di pressione per la collettività e ci vuole un adeguato ristoro a quell'aumento di pressione verso i cittadini.

Quella dopo è sempre il 6.3, (inc.) standard, dotazioni territoriali. Ritiene che la Tabella 5, dotazioni pubbliche e private, indica che siano estremamente elevate, per le abitazioni i valori dovrebbero essere perlomeno dimezzati. Analogamente per le funzioni di servizi ricreativi, chiede di rivedere i valori della Tabella 5 in maniera drastica. Di precisare per le discoteche un posto auto ogni 4-5 persone di capacità ricettiva prevista o autorizzata. È accolta in parte perché? Allora, innanzitutto una specifica. È accolta in parte perché diciamo che proviamo ad accogliere, se siete d'accordo, solo l'ultimo pezzo, cioè un posto auto per ogni 4-5 persone nei locali da ballo, detta male. Ma la parte sopra è chiaramente palesemente in contrasto con la Legge 24 e con la Legge Tognoli. Cioè, non è che possiamo fare a Ravenna una norma difforme rispetto a norme sovraordinate. Cioè, i 30 metri quadrati abitante di standard che prevede la Legge 20, confermati dalla 24, non è che a Ravenna possiamo fare che ne facciamo 20 o ne facciamo 10. Tocca farne 30, che vuol dire che sono circa 50 metri quadrati abitante di metri quadrati di standard per DST per abitante teorico, che corrisponde a circa 60 metri quadrati di dotazione minima di area pubblica ogni 100 metri quadrati di superficie totale costruita. L'altro aspetto, i parcheggi pertinenziali, non è che Capitani è cattivo o questa Giunta è cattiva. Cioè, la Legge Tognoli c'è sempre stata, ragazzi, eh. La 122 dell'89 è dell'89, non è di oggi. Allora, se si possono prevedere, tra virgolette, delle situazioni particolari quando si fa riuso, ne abbiamo già parlato nelle volte precedenti, ci sono questi casi particolari, ma altrimenti le norme son quelle lì, punto e basta. Poi oh, voi siete liberi di far ciò che volete, però tecnicamente io posso supportarvi fino a un certo punto.

Poi, 6.5.3 comma 3. Si chiede di annullare questa imposizione che vieta la sostituzione di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirle con posti auto all'aperto. Noi l'abbiamo questa roba qua, è accolta in parte perché quanto richiesto è ammissibile esclusivamente nel rispetto delle altre condizioni indicate nel comma. Si veda il testo della disciplina comparata. E lo andiamo a vedere. È modificato il 6.5.3 comma 3, lo guardiamo subito. 6.5.3



comma 3. Allora, al comma 2 c'è la specifica, anche al comma 1 e al comma 2 ci sono le specifiche. Allora, dotazioni di parcheggi per privati pertinenziali PR1. Allora, nuova costruzione su lotto libero. In tutti gli interventi di nuova costruzione su lotto libero, ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione, aumento superficie edificio relativamente alla sola parte in incremento, quindi per differenza, aumento unità immobiliari, cambio d'uso, devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali PR1 nelle quantità prescritte per i diversi usi insediati, come alla Tabella 5, con le specifiche di cui ai successivi commi. I parcheggi privati pertinenziali PR1 sono richiesti per gli interventi edilizi diffusi effettuati nel centro storico... non sono richiesti, scusate. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti si applica la disposizione della Legge Regionale 11, anche qui Legge sovraordinata. Le quantità di parcheggi pertinenziali PR1 definite in rapporto alla ST e quindi integralmente per l'intera superficie relativa a nuova costruzione, integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito, integralmente per la superficie della parte ampliata in aggiunta ai posti auto pertinenziali esistenti, integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso, integralmente per l'alloggio o gli alloggi di ST inferiore nel caso di frazionamento. Andando avanti, per le funzioni abitative deve essere garantita la seguente quantità di posti auto minimi negli interventi di cui alle lettere A, B e C del precedente comma 1, che andiamo a vedere, A, B e C sono nuova costruzione su lotto libero, ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione e aumento superficie edifici relativamente alla sola parte in incremento. La superficie indicata dalla Tabella 5 deve comunque essere garantita almeno un posto auto chiuso per alloggio. Negli interventi di cui alle lettere D ed E, che sono quelle tendenzialmente D ed E siamo qua, aumento unità immobiliari e cambio d'uso, D ed E, le superfici della quantità tabella 5 sono posto auto per alloggio può essere reperito nell'area di pertinenza del fabbricato. Non è ammesso ridurre dotazioni preesistenti di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirle con posti auto all'aperto, nel rispetto di quanto indicato alla precedente lettera B. Cioè questa roba qua sostanzialmente, ecco. Quindi per dire che sono state fatte delle aperture rispetto ai parcheggi pertinenziali. È anche vero che una certa qualità del costruito in qualche modo prevede che qualche posto auto pertinenziale possa continuare a trovare posto dentro il fabbricato, soprattutto quando sono già esistenti questi parcheggi pertinenziali, questi box auto tendenzialmente. Poi, scusate mi ritorno qua, torno indietro un pochettino. Si chiede di incrementare la dimensione minima dei parcheggi pubblici per tener conto delle dimensioni dei posti auto attuali, chiede di ridurre la dotazione invece posti auto pertinenziali in quanto ritenuta eccessiva. Qui o l'una o l'altra. Allora, sul pubblico li facciamo più grandi perché tanto sono del pubblico, sul privato ne facciamo di meno perché non servono. Anche qui, nel pubblico è il PGTU, come abbiamo visto già l'altra volta, che dice quanto come devono essere fatti i parcheggi pubblici e abbiamo noi tolto la specifica, cosa che si è fatta vedere le volte precedenti, della dimensione rimandando al PGTU. Per quanto riguarda il resto si applica la Legge Tognoli e quindi le quantità non le stabiliamo noi, il discorso fatto anche prima. Poi si chiede di specificare cosa si intende per interventi diffusi e complessi, è già previsto perché l'articolo 8.1 già narra di questa distinzione. Poi andando avanti invece il 6.5.4, il comma 1: si esprimono serie dubbi sulla sostenibilità dotazioni minime di parcheggi per biciclette, siamo ancora ai parcheggi biciclette. Comma 2 chiede di eliminare l'obbligo di copertura nel caso di posti bici realizzati all'aperto. Non accolta, questa fa scopa, detto in gergo tecnico, con osservazioni che sono state già esaminate da questa Commissione. L'altro, 6.5.5, chiede di specificare con chiarezza cosa si intende per "si possono monetizzare le aree da cedere per dotazioni fino a dimensioni inferiori a". E quanto richiesto significa che è facoltà dell'amministrazione accettare o meno la proposta di monetizzazione avanzata dal privato e quindi è già scritta così sostanzialmente la norma e quindi è già previsto quanto richiesto. Quindi questa è un po' l'illustrazione della 415 che ho provato a raccontarvi nella sua articolazione.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Ci sono richieste da parte dei gruppi? Geometra Calistri, prego.

Geometra Calistri:

[Pagina 20 di 33]



Sì, grazie. Allora, premettendo che in questo caso insomma ci sentiamo d'accordo col parere degli uffici, quindi il mio intervento era solo per chiarire meglio due punti, non per altro. Il primo punto è quindi questo: viene introdotto qui a Ravenna, almeno al Comune di Ravenna, in altri Comuni era già così, la condizione del posto auto all'interno dei fabbricati obbligatorio, almeno in alcuni casi. Volevo chiedere se i casi quindi in cui io posso portare i posti auto all'esterno siano quelli definiti, come spiegava prima però poi mi sono perso io, chiedo scusa, al punto 3 lettera B. Quindi quando si parla di aumento di carico urbanistico o cambio d'uso, questi sono i casi in cui io posso ancora reperirli all'esterno? Punto interrogativo.

Ingegnere Capitani:

Per gli interventi di cui alle lettere D ed E, che andiamo a leggere insieme. D sono aumento unità immobiliari e cambio d'uso.

Geometra Calistri:

Ah, ok, aumento unità immobiliari e cambio d'uso.

Ingegnere Capitani:

Esatto. D: le superfici indicate dalla successiva tabella 5, che mi dà la superficie sempre in termini Legge Tognoli, un posto auto per alloggio può essere reperito nell'area di pertinenza del fabbricato.

Geometra Calistri:

Va bene, grazie. È l'altra cosa invece...

Ingegnere Capitani:

Scusate, per specifica: non è ammesso ridurre dotazioni preesistenti di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirle con posti auto all'aperto, nel rispetto di quanto indicato chiaramente al punto sopra.

Geometra Calistri:

Sì, sì, sì, questa come avevo detto in premessa per Ravenna è una novità perché in altri Comuni già la adottano, anche qui vicino a noi, e quindi questa è una novità insomma di cui mi trovo d'accordo, insomma, che impareremo a gestirla e a conviverci. L'altra cosa invece riguardava mi sembra il primo o il secondo punto, premettendo insomma sempre che la risposta degli uffici va bene, però il fatto di fare delle variazioni a un permesso di costruire fatto con il RUE. Secondo me la... oppure è una domanda che faccio io e non era quella dell'osservazione, ma mi sembra attinente nel senso che per capire meglio anche la risposta che avete dato. Cioè, mettiamo il caso che io non ho piani PUA, non ho piani convenzionati, non ho niente di tutto questo. Io ho un permesso di costruire a cui voglio fare una variante. Ecco, quindi quello che ci siamo detti fino ad adesso per questa osservazione se vale anche in questi casi di un permesso di costruire normale a cui devo fare una variante in corso d'opera o una variante essenziale, naturalmente dopo lì si andrà a vedere, se vale lo stesso oppure se in questi casi effettivamente avendo fatto un permesso di costruire con il RUE, che magari non mi chiedeva delle dotazioni, io devo fare una variante in cui magari queste dotazioni mi vengono chieste, cambierebbe molto. Grazie.

Ingegnere Capitani:

Allora, il distinguo è variante sostanziale o non sostanziale. Se la variante è non sostanziale si va avanti con le vecchie regole senza nessun tipo di problema. Se la variante è sostanziale si approda alle nuove regole. Queste sono una serie infinita di sentenze del Consiglio di Stato che lo dicono, insomma, ecco.

Il Presidente:

[Pagina 21 di 33]



Grazie a entrambi. Procederei quindi con il recupero dei pareri. Chiedo al Partito Democratico?

Commissario Fabbri:

Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Movimento 5 Stelle?

Commissario Gallonetto:

Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Alleanza Verdi e Sinistra?

Commissario Staloni:

Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Partito Repubblicano, Stucci? Perini e Francesconi.

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie consigliera. Perini?

Commissario Perini:

Favorevole.

Il Presidente:

Perfetto, grazie.

Commissario Stucci:

Favorevole, Stucci.

Il Presidente:

Grazie consigliere. Quindi la 256 è sempre accolta o accolta in parte dagli uffici. E poi abbiamo una sola non accolta in chiusura che è la 281. Prego, Ingegnere.

Ingegnere Capitani:

Allora, questa è un'osservazione...

Il Presidente:

256, che dovreste averla nel riepilogo come non accolta, in realtà è un errore di assegnazione degli uffici, è accolta in parte.

**Ingegnere Capitani:**

ID 256 Allora, questa riguarda una osservazione multipla proposta da privati, è un operatore economico che si trova nella zona di Piangipane per intenderci. È un operatore economico che avete già incontrato anche recentemente... più o meno recentemente in Consiglio Comunale perché ha proposto un articolo 53 e fa una serie di richieste. La prima è una richiesta di carattere cartografico che è trasformata in una multipla perché la formula insieme a tante altre osservazioni. E riguarda l'osservante con riferimento proprio a insediamenti produttivi a Piangipane, chiede di inserire l'area industriale esistente all'interno del territorio urbanizzato, di inserire l'area industriale esistente nel retino adeguato di tessuto pianificato, di dotare il terreno agricolo antistante del simbolo P di produttivo.

Allora, la spiego meglio: qui siamo nella zona detta “Vandemoortele”, per intenderci. Allora, cosa succede? Che prima c'era un'area produttiva in qualche modo nel RUE. In prima battuta, quindi in sede di assunzione, avevamo appioppato 2P alle due aziende sostanzialmente. Ora è chiaro che le osservazioni prodotte hanno fatto riflettere sul fatto che questo blocco di due fabbricati, due aziende molto importanti con estensioni significative dei lotti di pertinenza, potesse assumere la dignità di avere un tessuto sostanzialmente produttivo sotto, che non ha beccato solo un'azienda ma tutte e due chiaramente, perché la loro forza per avere il tessuto era quella che andavano insieme, cioè sono insieme, sono attaccate e quindi fanno un'estensione territoriale significativa.

L'altra cosa che volevo dire è questa qua però, e quindi in questo senso abbiamo accolto questa richiesta, non abbiamo accolto un'altra cosa invece, perché ci chiede anche, poiché lì c'era una vecchia previsione di espansione attaccata a questi lotti consolidati, chiede una conferma di queste aree di espansione. Non è possibile farlo perché, come avete imparato, il piano non può progettare, quindi il piano tira su quello che c'è. Ci sono due aree molto consistenti di carattere produttivo, quindi vengono colorate di violetto anche loro sostanzialmente e quindi in questo senso la prima richiesta viene parzialmente accolta.

La seconda richiesta, diciamo che ha da parte del privato una sua importanza, da parte nostra anche in senso contrario però. E ve la spiego meglio: di integrare l'articolo 152 comma 6 lettera B: per tutti gli altri interventi sono cedute al Comune le aree con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la restante quota sino al 50% della superficie territoriale viene destinata a dotazioni ecologiche ambientali. L'aggiunta sarebbe: anche se già esistenti, inclusi eventuali bacini di laminazione non ceduti al Comune. Allora cosa diciamo noi? L'articolo 152 dice che comunque io devo intervenire con una cessione fino al 50%, ma di dotazioni territoriali devo fare solo quelle che prevede la tabella C5, il resto te li tieni per te, non producono capacità edificatoria, ma le utilizzi come dotazione ecologica. Cosa vuol fare il privato in questo senso? Poiché io ho dovuto fare già un bacino di laminazione con la precedente trasformazione articolo 53, potete chiamarlo processo alle intenzioni, ma secondo me questa era la ratio dell'osservazione fatta. Io vi chiedo di scrivere che potrò mettere in discussione nel conteggio fino ad arrivare al 50% di quelle aree che posso non trasformare, una parte cederla al Comune, anche quelle già fatte con altri interventi. No. Cioè il 50% fa riferimento all'ampliamento che tu andrai a fare dopo. Quello che hai già fatto è già fatto e quindi in questo senso non abbiamo accolto l'osservazione.

Poi dice: inserire nella mappa 1 pagina 15 del sito dell'area suburbana Piangipane E7. Allora, qual è la richiesta che fa, ed è accolta in parte? Perché? Perché ci chiedono sostanzialmente di cambiare le Zona Omi, ma le Zona Omi non le fa il Comune. Il Comune prende atto delle Zone Omi. Noi ci siamo appoggiati alle Zone Omi per fare una valutazione sulla perequazione. Quello che abbiamo potuto fare noi di nostra sponte, sollecitati chiaramente da una volontà di far funzionare meglio il tema della perequazione, è quello di fare questo ragionamento: noi proponiamo di accogliere in parte l'osservazione perché la mappa 1 che riporta la perimetrazione e la classificazione delle Zone Omi non è facoltà del PUG modificare. È stata invece integrata nella tabella 1 con la categoria extraurbana frazioni minori e R1 rurale TU totalmente produttivo questa specificità, dando dei parametri di indice perequativo e di sostenibilità diversi rispetto a quello del R1 rurale in senso stretto. In questo modo abbiamo cercato di tener conto dei valori immobiliari significativamente diversi di una trasformazione che avviene nel mondo rurale classico piuttosto che un mondo molto particolare e articolato come quello di Ravenna dove nel



rurale abbiamo anche situazioni produttive molto importanti chiaramente e quindi abbiamo cercato di tener conto di questi elementi. E quindi in questo senso parzialmente accolta perché non gli abbiamo dato un'altra Zona Omi che non potevamo farlo, ma abbiamo introdotto una sotto categoria per tener conto di queste differenze. Poi dice: modificare gli indici alla tabella 1 pagina 16 insediamenti produttivi, nuovi insediamenti, indice perequativo 0,2, indice sostenibilità 0,35. Anche questo fa riferimento alla perequazione. Queste due voci che vi sto raccontando viaggiano a braccetto. Accolta in parte anche questa perché noi si propone di accogliere in parte l'osservazione, gli indici sono stati aggiornati a: indice perequativo 0,15, ci chiedeva 0,20, e indice sostenibilità 0,40, ci chiedeva 0,35. È una modifica della tabella 1 della disciplina che trovate nelle revisioni. Questo perché? Perché il discorso che facevamo un po' anche prima, cioè abbiamo cercato di tener conto da una parte di questa particolarità del territorio ravennate di queste situazioni insediate particolarmente importanti, dall'altra di garantire anche un ritorno in termini di città pubblica perché aumentando la forchetta tra l'indice perequativo e l'indice di sostenibilità le trasformazioni urbanistiche edilizie possono sicuramente avvenire, ma avvengono a fronte di un contributo per la città pubblica. Poi che si realizzi lì o che si realizzi altrove, quello tra virgolette poco importa, l'importante è che ci sia sempre un contraltare in termini di città pubblica rispetto a trasformazione urbanistica. Un'altra invece che è accolta in parte anche questa è il PUG elaborato DT 01 disciplina, l'1.12.2 parla di lotti minimi aree di intervento paragrafo 3. Funzioni produttive commi B e C mettono sul medesimo piano la qualificazione e la rigenerazione. La 24 prevede invece la macro categoria del riuso e rigenerazione declinata nelle seguenti categorie: qualificazione, ristrutturazione urbanistica, addensamento o sostituzione urbana. Si chiede di eliminare la parola qualificazione lasciando la sola parola rigenerazione per evitare possibili riduzioni delle potenzialità dettate dalle norme regionali. Si propone di accogliere in parte l'osservazione. Al punto B, lo andiamo a vedere, è stato precisato che si tratta di qualificazione e rigenerazione edilizia, mentre al punto C'è stato precisato che si riferisce a interventi complessi eliminando qualificazione e rigenerazione. Adesso andiamo ad aprire. Modificato l'articolo 1.12.2 comma 3 lettere B e C. 1.12.2 comma 3 lettere B e C, mi suggeriscono, senza i miei suggeritori mi sarei perso, pagina 54. Siamo al comma 3 B e C. Allora avete visto che abbiamo modificato facendo così: gli interventi di qualificazione e rigenerazione edilizia con incremento all'interno del territorio urbanizzato, intervento di ristrutturazione edilizia F, nuova costruzione G, si attuano con permesso di costruire. Gli interventi complessi all'interno del TU si attuano con l'articolo 53 fino a questa estensione territoriale, con l'accordo operativo quando supera l'estensione territoriale. Gli interventi complessi con incremento fuori dal TU si utilizza l'articolo 53 qualora l'incremento sia minore del 50% della superficie totale, accordo operativo PAIP qualora maggiore del 50%. Gli interventi di cui al precedente comma lettera C, cioè gli ultimi, che sono quelli che vanno che vanno di moda di più, cioè gli ampliamenti fuori dal TU sostanzialmente, attuati tramite l'articolo 53, oltre a prevedere dotazione territoriale tabella 5, devono disegnare spazi pubblici all'interno del TU pari alla quantità di nuova impermeabilizzazione realizzata, eventualmente monetizzabili. Quindi sostanzialmente abbiamo provato a descrivere questa cosa, la cosa che avevamo già scritto con queste forme di semplificazione perché prima ci risultava essere un po' troppo articolata e un po' troppo complicata nella gestione. Poi ce n'è invece un'altra, l'ultima: 2.11.5 l'articolo in discussione, attività produttive terziarie e commerciali insediate nel territorio rurale al paragrafo 3, interventi che superano le soglie di cui al comma precedente o in ampliamento del lotto di pertinenza fino al 50% potranno essere attuati attraverso il procedimento unico articolo 53. Chiede di eliminare il limite 50% essendo tale articolo applicato a progetti definiti definitivi/esecutivi, ovvero valutati sulla base di reali esigenze produttive non di limiti quantitativi preordinati. Questo in virtù anche delle altre condizioni obbligate e contemporanee quali la presenza di insediamenti industriali già esistenti e operativi e lo sviluppo esclusivamente in aree su lotti contigui o circostanti.

Non accolta. Si propone di non accogliere l'osservazione confermando le scelte del PUG. Il 2.11.5 semplicemente associa gli interventi di ampliamento dell'attività insediata allo strumento attuativo ai fini della sostenibilità dell'intervento stesso. Quindi 2.11.5 andiamo a vedere: associa gli interventi di ampliamento dell'attività insediata allo strumento di attuazione ai fini della sostenibilità dell'intervento stesso. Quindi 2.11.5 pagina 95 ecco: atti-



vità produttive, direzionali, turistiche e sportive insediate nel parco rurale. Di fatto cosa fa? Va ad associare quelle che sono le modalità di intervento in base alle caratteristiche dimensionali degli ampliamenti. Specifica in base alle funzioni che si vogliono insediare qual è l'incremento che si può fare liberamente e quello che invece deve effettuarsi all'interno del lotto di pertinenza. Dice: funzioni C e D con esclusione di quelle sportive e le turistiche, incremento del 20% della superficie totale già edificata fino a un massimo di 500 metri DST complessivi convenzionati. Funzioni direzionali e sportive incremento del 10% della superficie totale già edificata sino a un massimo di 1000 metri DST all'interno del lotto di pertinenza, ufficio convenzionato. Questa l'avevamo già vista con le precedenti osservazioni e quindi è un ribadire sostanzialmente quello che avevamo già detto. Interventi che superano quelli soglia, non li abbiamo toccato, rimane il limite al 50%, vedete che è ancora nero con l'articolo 53. Ulteriori interventi edilizi sono soggetti ad accordo operativo. E basta. E quindi sostanzialmente non avendo accolto questa osservazione il testo è rimasto scritto così come lo vedete, frutto di modifiche di accoglimento di altre osservazioni. Non penso di avere altro da dirvi.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Vi sono richieste da parte dei consiglieri? Procedo quindi a chiedere il parere ai gruppi sull'osservazione 256. Partito Democratico?

Commissario Fabbri:

Favorevole.

Il Presidente:

Movimento 5 Stelle?

Commissario Gallonetto:

Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Consigliere Perini?

Commissario Perini:

Favorevole.

Il Presidente:

Consigliere Staloni, Alleanza Verdi e Sinistra?

Consigliere Staloni:

Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Stucci, Partito Repubblicano?

Commissario Stucci:

Favorevole.

Il Presidente:

[Pagina 25 di 33]



Consigliera Francesconi? Consigliera Francesconi? Forse è impegnata.

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Non sentivamo, Chiara. Grazie.

L'ultima osservazione all'esame oggi del gruppo 4 è non accolta dagli uffici, la numero 281.

Ingegnere Capitani:

ID 281. Due sottopunti. Il primo è: si propone di aggiungere all'articolo 3.11 assunte i seguenti commi: Per gli ambiti di cui ai precedenti commi A e B, ove si intervenga secondo convenzioni vigenti, le regole di trasformazione edilizia, modalità di attuazione, individuazione dei lotti, distanze, permeabilità dei suoli ove prevista, sistemazione delle aree esterne, altezze, dotazioni territoriali, parcheggi pertinenziali, sono quelle stabiliti dai singoli piani particolareggiati. Già previsto quanto richiesto. Quanto richiesto è già previsto dalla disciplina del PUG, la proposta relativo all'inserimento del primo comma dell'articolo 3.11 in realtà è già contenuto al comma 1 lettera A e si attua sino alla scadenza della convenzione. Quello che dicevo prima: valgono le vecchie regole finché non scade la convenzione.

La seconda invece non viene accolta, si propone di non accoglierla perché? Gli usi definiti dal PUG per la specifica componente sono applicabili sin dalla data di approvazione dello stesso e integrativi di quelli già previsti dai singoli piani particolareggiati. Non accolta, si propone di non accogliere l'osservazione confermando le scelte del PUG. Per quanto riguarda il secondo comma proposto, gli usi definiti dal PUG sono applicabili ai piani in corso, ma su specifiche condizioni. La possibilità di apportare varianti sostanziali ai piani attuativi non è più procedibile in seguito al termine del periodo transitorio. Quindi, se ci si vuole assoggettare alle regole del PUG, si possono prendere gli usi consentiti in quegli ambiti, in quei tessuti, ma facendo messa a costruire convenzionate, quindi andando a modificare la convenzione base, facendo un calcolo degli standard. Se gli usi che si intendono insediare producono un aumento del carico urbanistico, allora ci sono delle cessioni in più da fare che possono essere monetizzate se tu hai già fatto il tuo disegno di città pubblica, chiaramente non puoi più andare a modificare. Se invece non ti produce nessuna differenza o cali, assolutamente non c'è problema, ma comunque produce una modifica a quello che è il progetto che ti sei convenzionato.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere, se ha terminato.

Ingegnere Capitani:

Sì sì, grazie, scusate.

Il Presidente:

Quindi questa è l'unica non accolta. I consiglieri e le consigliere hanno necessità di qualche chiarimento, integrazione a quanto detto? In caso contrario, quindi, chiedo il parere ai gruppi. Partito Democratico?

Commissario Fabbri:

Nessuna osservazione, parere favorevole.

Il Presidente:

[Pagina 26 di 33]



Grazie Consigliere. Consigliere Gallonetto, Movimento 5 Stelle?

Commissario Gallonetto:

Favorevole... (*Fuori microfono*)

Il Presidente:

Grazie. Consigliere Staloni?

Commissario Staloni:

Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Stucci? Francesconi?

Commissario Stucci:

Favorevole. Grazie Presidente, favorevole.

Il Presidente:

A lei. Consigliera Francesconi e Consigliere Perini?

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie. Perfetto. Avendo esaurito le osservazioni del gruppo 4, in linea anche con quello che in realtà è stato richiesto, ovvero di concludere intorno alle 5 i lavori oggi pomeriggio, vi saluto e vi do appuntamento alla settimana prossima, giorno 15. Prego, prego Consigliere Fabbri.

Commissario Fabbri:

Chiedo scusa, rubo 15 secondi perché vorrei che restasse a verbale che sono le 17:00. Io mi rendo conto che l'assenza dei gruppi di opposizione forse ha ristretto un attimo il dibattito, ma vorrei che restasse a verbale che se invece di fare delle polemiche sterili e piuttosto aggressive, a mio avviso, avessimo iniziato in orario, probabilmente avremmo potuto avere una discussione piena in Commissione e permettere a chiunque ne aveva interesse di partecipare alla famosa assemblea pubblica. Mi scusi Presidente, ma ci tenevo a sottolineare un punto politico, secondo me importante, che distingue tra collaborare attivamente ai lavori e fare ostruzionismo.

Il Presidente:

La ringrazio Consigliere. Di nuovo buonasera a tutti e alla settimana prossima.



=====

La seduta termina alle 17:06.

Il Presidente della
Commissione Consiliare n. 3
Igor Bombardi

La Segretaria
Caterina Gramantieri

VOTANO CONTARSI MORETTI
ANCIDI



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 08/01/2026 del Comune di Ravenna; e si compone, complessivamente, di nr. 29 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: GRUPPO 4B Oss. ID 246

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: GRUPPO 4B Oss. ID 450

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: GRUPPO 4B Oss. ID 364**

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: GRUPPO 4B Oss. ID 251

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: GRUPPO 4B Oss. ID 415**

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: GRUPPO 4B Oss. ID 256

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: GRUPPO 4B Oss. ID 281

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				