

Città di Ravenna



**Trascrizione Seduta
- Commissione Consiliare 3 -
C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana,
Agricoltura e Agroalimentare
del 02 Febbraio 2026**

[Il verbale si compone di NR. 27 pagine compresa la copertina e dichiarazione finale e sono numerate da 1 a 28]

**VERBALE COMMISSIONE****APPROVATO IN C. 3 IL 09/02/2026**

In data **lunedì 02 febbraio 2026, alle ore 15:00** 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:
Esame delle osservazioni testuali degli uffici.
- 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	15:15	17:10
Ancisi Alvaro		Ancisi – Lista Per Ravenna	x	15:00	17:10
Bombardi Igor		Partito Democratico	x	15:00	17:10
Donati Filippo		Viva Ravenna	/	/	/
Esposito Domenico Antonio		Partito Democratico	x (remoto)	16:35	17:10
Fabbri Guido		Partito Democratico	x	15:00	17:10
Francesconi Chiara		Progetto Ravenna	x	15:00	17:10



Gallonetto Igor		Movimento 5 Stelle	x (remoto)	15:00	17:10
Grandi Nicola		Fratelli d'Italia	x (remoto)	15:00	17:10
Moretti Pietro Maria		Fratelli d'Italia	x (remoto)	15:00	17:10
Perini Daniele		Ama Ravenna	x (remoto)	16:22	17:10
Spadoni Gianfranco		Lista per Ravenna – Lega – PDF	/	/	/
Staloni Nicola		Alleanza, Verdi e Sinistra	x (remoto)	15:00	17:10
Stucci Francesco		Partito Repubblicano Italiano	x (remoto)	15:00	17:10
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese e Lidi	x (remoto)	15:00	17:00

I lavori hanno inizio alle ore **15:14**

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

Il Presidente:

Porterei all'attenzione dei commissari per la votazione il **verbale in trascrizione completa della seduta della C.C.A.T. del 26 gennaio afferente sempre ai lavori delle osservazioni del PUG.**

Ci sono astenuti o contrari? Ancisi? Si astiene? Prego.

Commissario Ancisi:

Sono contrario perché ritengo illegittimo non rispettare il regolamento che chiede che i verbali siano sintetici e quindi la trascrizione può essere utile, ma comunque è il contrario di sintetico e quindi noi non riusciamo in questo modo a seguire i lavori della Commissione come potremmo farlo se potessimo avere questi riferimenti con la presunta autorizzazione... della trascrizione del 26 gennaio siamo arrivati all'ultima seduta e ce n'è stata un'altra prima? Sì, c'è stata quella di venerdì, probabilmente.

Il Presidente:

Grazie.

Commissario Ancisi:

E quindi manca ancora quella di venerdì?

Il Presidente:

Sì, perché nel giro di...

Commissario Ancisi:

Beh, il regolamento dice peraltro che devono... ammesso che non è un verbale, dato che lo sia, comunque va presentato nella seduta successiva, ovviamente.

Il Presidente:



Grazie, Consigliere.

Commissario Moretti:

Posso Presidente?

Il Presidente:

Prego.

Commissario Moretti:

Sì, molto velocemente. Anche noi diamo voto contrario per i medesimi motivi esposti dal Consigliere capogruppo Ancisi. Grazie.

Il Presidente:

Grazie a lei, Consigliere.

Passo quindi la parola appena è pronto al...

Commissario Ancisi:

Devo aggiungere qualcosa.

Il Presidente:

Aggiunga, aggiunga Ancisi, prego.

Commissario Ancisi:

Dunque, noi come opposizione in un modo o nell'altro abbiamo nel corso delle sedute di questa Commissione dedicate al PUG trasmesso al Presidente della Commissione tre richieste precise di adeguarsi al regolamento del Comune di Ravenna. La prima, ripeto, per il fatto che i verbali devono essere sintetici e comunque consegnati ai membri della Commissione nella seduta successiva a quella a cui si riferisce il verbale. E anche questo raramente è stato fatto e comunque non è il verbale. Un altro rilievo l'abbiamo fatto al fatto che il regolamento non ammette la partecipazione di membri esterni a quello che è l'apparato politico del Comune di Ravenna, sono ammessi quindi a parlare solamente i Consiglieri, membri o no della Commissione, a partecipare a parlare. Sono ammessi questi, sono ammessi gli esperti, espressione però dei Gruppi consiliari politici, ed esclusivamente il Sindaco o gli Assessori in funzione anche di relazione. Questo è stato il secondo. L'ultimo è consistito nel fatto che per l'osservazione numero 419, che viene chiamata l'osservazione degli uffici, presentata dall'ingegner Capitani, e non a titolo del servizio, insomma, che dirige, a mio parere a titolo l'avrebbe dovuto farlo il Comune. Comunque chiudo la parentesi. Essendo anche un'osservazione molto multipla, nel senso che in realtà si compone forse di 100-200, non lo so, sub-osservazioni dello stesso presentatore, noi seguendo il link della convocazione che ci ha indicato come provvederci del materiale in discussione a norma di regolamento, abbiamo notato che l'osservazione 419 non contiene testi di osservazioni né generale né dettagliato per sub-osservazione. Riguardo a queste tre eccezioni che abbiamo fatto, chiederei al Presidente se c'è qualcosa che lui ritenga debba essere accolto fin da oggi oppure, non so da quando, dirà lui. Grazie.

Il Presidente:

La presidenza ha sempre risposto alle sue domande, così come quelle dei Consiglieri che le hanno poste nelle sedute, ma le risposte che le darò sono quelle che le ho già dato in precedenza, Consigliere, in quanto fin dalla primissima seduta è stata avallata la mia proposta che è stata chiesta poi dopo anche all'ufficio di presidenza di avere la trascrizione completa e non i verbali sintetici, visti che i lavori sono corposi, in modo da darvi in realtà, a



mio giudizio, una trattazione completa e più esaustiva rispetto a un verbale sintetico. Quindi, per la decisione che ho preso, arriviamo in fondo alla C.C.A.T con i verbali trascritti e non con un verbale sintetico. Circa quello che ritiene inopportuno far parlare di Dirigenti è prassi, è sempre stata utilizzata in questa e in altre Commissioni quello che la Giunta possa avvalersi dei propri Dirigenti per esplicitare il contenuto degli oggetti dell'ordine del giorno, a maggior ragione con la complessità e il livello tecnico che è richiesto per la materia del PUG. Io stesso sono il primo a chiedere e a ringraziare l'ingegner Capitani per il servizio che sta svolgendo a tutti noi commissari nella spiegazione di questo strumento. E da ultimo, qual era l'altra richiesta Ancisi, scusi? Qual era l'altra richiesta, Ancisi? Mi ha fatto tre domande. Me ne è sfuggita una, chiedo scusa io. *(intervento fuori microfono)* Ah, l'osservazione degli uffici. Ne abbiamo parlato lunedì durante la seduta, lei era in collegamento, le ha risposto direttamente l'ingegner Capitani sul merito della immagine diversa, della forma diversa con cui appare l'osservazione testuale degli uffici rispetto a quelle presentate dai vari soggetti secondo la procedura. Quindi anche su questo non ho degli elementi da aggiungere rispetto alla risposta che è stata fornita nell'ultima seduta della Commissione. Io vorrei far partire i lavori se lei abbia piacere di dibattere. Poi diamo la parola a Capitani. Prego, Ancisi.

Commissario Ancisi:

Io ne prendo atto, non c'è nessuna prassi che legittimi violazioni di Legge, sennò anche molti delinquenti impuniti potrebbero essere precedente per non punire chi compie quei delitti. I testi delle osservazioni debbono essere, fin dal principio, peraltro, debbono essere disponibili nella forma di testi, compresi nella osservazione depositata. Depositata. Qui noi non possiamo fare delle sciarade e comunque abbiamo seguito l'indicazione del Presidente che quando ci convoca ci allega il materiale che anche secondo lui avremmo diritto di vedere. Seguendo quelle indicazioni non si arriva a nessun testo di osservazione né generale né singolo delle sub-osservazioni, ma che comunque voi chiamate osservazioni voi stessi. Non c'è nessun testo, è introvabile. Sì, capisco fino a un certo punto questo volume qui, non lo capisco adesso perché "disciplina delle revisioni", ho sempre pensato che la disciplina delle revisioni del piano presentato dalla Giunta e depositato è offerto all'osservazione dei cittadini, le revisioni venissero fuori dal Consiglio Comunale, non all'origine e in corso da parte degli uffici. E' meglio che lo tengano là questo lavoro, perché vi dovrei chiedere come avete fatto a fare queste cose qua, che si rimanda ad osservazioni tutte quelle accolte, quelle accolte in parte... insomma disciplina delle revisioni, non delle cose in discussione, delle revisioni! Questo se fosse tal quale alla fine delle Commissioni sarebbe, e se il Consiglio Comunale si adeguasse a tutto, sarebbe l'esito dell'esame fatto dal Consiglio Comunale attraverso la Commissione, attraverso se stesso. Quindi che voi mi diciate che io vado a trovare le osservazioni qui, non ne conosciamo neanche il numero. Fate voi. Comunque io prendo atto, non c'è niente di personale, ovviamente, lo escludo soprattutto nei confronti dell'ingegnere Capitani che io ritengo vittima, quindi lo dico francamente. Considero questo lavoro un lavoro bellissimo, peraltro, però semmai il Comune l'avrebbe dovuto fare, con l'osservazione dei cittadini ancora no, ma con quella dell'ufficio doveva essere stato fatto nel piano presentato. Comunque io ritengo che siano tutte violazioni di Legge che siano perseguibili o no, non decido io, comunque io mi vedo costretto, e non ho nessun motivo personale, a chiedere l'intervento della Polizia Giudiziaria, e poi andremo avanti così. Io naturalmente faccio battaglie contro i mulini al vento, ma almeno che si rispetti la minoranza, cioè che qualsiasi cosa che chiediamo decidete voi come volete voi, come avete già deciso voi, una cosa che finché sono qui io non posso ammettere. Grazie.

Il Presidente:

Grazie Ancisi. Passo quindi la parola all'ingegnere Capitani che proseguirà nell'esame... *(intervento fuori microfono)* Sì? *(intervento fuori microfono)* Prego. Se poi si presenta anche per i commissari collegati.

Ispettore Minelli:



Buongiorno a tutti, sono l'ispettore Minelli della Polizia Locale di Ravenna, ufficio Polizia Giudiziaria. E niente, il mio intervento delegato dal Comandante Giacomini proprio in relazione all'intervento del dottor Ancisi, nel senso che abbiamo preso atto quanto da lei esposto, insomma, in merito alle osservazioni che non sono a suo parere state esposte in maniera esaustiva, per cui come Comando, come Ufficio di Polizia Giudiziaria la volevo sincerare che provvederemo comunque a verificare che tutto quanto sia stato o che, insomma, per capire cosa può non essere andato bene in questo percorso. Comunque daremo atto, faremo in modo di portare avanti un controllo tale che, insomma, sia esaustivo a dare delle risposte, insomma.

Il Presidente:

Grazie.

Ispettore Minelli:

Prego.

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:

Esame delle osservazioni testuali degli uffici.

Il Presidente:

Prego, ingegner Capitani.

Ingegnere Capitani:

Buongiorno a tutti e auguro buon lavoro a tutti quanti. Quindi, come richiesto dal Presidente della Commissione, procedo con la lettura questa volta delle modifiche apportate all'articolo 3. Modifiche che sono realizzate sul testo che è stato assunto, così come è successo anche l'altra volta quando avete approvato il precedente strumento di pianificazione. L'unica differenza è che le note non le trovate al lato della pagina, ma le trovate a piè di pagina, ma la modalità di rappresentazione è la medesima.

Quindi cominciamo con 287. È un allineamento, un allineamento tra la legenda e le tavole e ciò che è la norma, gli articoli delle norme e quindi vedete che è frutto di una lettura coordinata. ...Vi chiedo scusa, pensavo fosse pubblicato, guardo il mio monitor, quindi.... E' frutto, dicevo, di un allineamento tra le legende, la cartografia e quello che è la norma scritta per fare in modo che non ci sia una incoerenza nella lettura. In giallo le cose che si propone di eliminare, in rosso quelle che si propone invece di inserire e vedete tra le modifiche ci sono anche maschili, femminili, plurali, singolari, sostanzialmente tutta una serie di considerazioni che sono anche testuali proprio di pura lettura.

288. Allineamento anche questo. Abbiamo ripristinato un bel pezzo di allineamento anche al RUE previgente, quindi abbiamo sostanzialmente fatto l'allineamento con la cartografia normativa e poi abbiamo fatto un allineamento a quello che era scritto nelle tavole e quello che era nel testo. E quindi queste sono le modifiche apportate.

289, una precisazione. Poiché stiamo parlando della città storica, titolo in alto quello lì che avete visto, è chiaro che le funzioni ammesse sono la città storica, ed è stata fatta questa operazione.

291, un allineamento, perché la categoria la funzione abitativa A2 è specificata già nel documento generale delle funzioni, quello che era allegato al REC sostanzialmente, come allegato al PUG, scusate, in sede di assunzione. Quindi esigenze brevi compaiono all'interno della categoria A2.

Poi c'è la 292 è una errata corregge perché limitatamente ai centri storici non ha senso poiché siamo già nella città storica .



293 vale il discorso fatto per l'A2, cioè il co-housing compare nella classificazione generale della A4 e quindi l'abbiamo riportato, ma non è altro che un allineamento.

294 invece, la funzione B1, abbiamo aggiunto limitatamente, perché la B1 comprende più funzioni e quindi i discorsi sono limitatamente alle funzioni alberghi, centro benessere, (*inc.*) senza barriere.

295 funzioni rurali, chiaramente sono limitate ai centri storici minori, cioè ai centri storici che sono nel Forese, quindi limitatamente ai centri minori, perché le funzioni rurali chiaramente non si hanno nel centro storico di Ravenna.

296, uguale.

297 una precisazione. Abbiamo già visto anche in precedenza parlando di edifici storici nel territorio rurale e quindi ci sarà un riferimento esplicito all'abbaco del processo tipologico e che abbiamo reintrodotta anche in questa osservazione 297.

299 è C2 anziché C1, quindi abbiamo tolto l'1 e proposto il 2.

La 300. E' scritto: "All'interno dei centri storici", abbiamo aggiunto "secondo quanto disposto alla Legge 24 articolo 32, comma 6", quindi è un riferimento normativo su cos'è il centro storico sostanzialmente.

301. Allora, 301 c'è un G minuscolo che prende il posto della G maiuscola, c'è una I minuscola al posto di un I maiuscola, c'è una E al posto di una A, un'altra volta una E al posto della A. E la tavola DT03 non si chiama "la disciplina", ma è "delle trasformazioni".

302, nomenclatura. Una precisazione. La nomenclatura è Galla Placidia si chiama Ausoleo. Santa Panenuovo, Basilica. La cappella di Sant'Andrea Arcivescovile, no, è cappella arcivescovile. Mausoleo di Teodorico, chiesa San Vitale, Basilica Sant'Apollinare in Classe.

303, edificio complesso valore architettonico c'era CSM di fianco, ma c'era anche E monumentale, invece no monumentale non ci vuole, si fa solo CSM.

La 304, non è evidenziata qua. La precisazione. Diceva: "Sono edifici o complessi di lavoro architettonico CSM sottoposti alla disciplina della parte seconda del DLGS 42." Quindi, come vedete, il grado di vincolo non è cambiato sempre quello è, viene specificato che chiaramente sono quelli che sono tutelati con specifico provvedimento, quelli tutelati ope legis, ovvero oggetto di verifica interesse culturale. Quindi la sostanza non è cambiata assolutamente, gli edifici sono sempre quelli. C'è una specifica perché andando a leggere il testo così è più chiaro la casistica che si può trovare davanti lo stakeholder quando lavora su un fabbricato oggetto di vincolo.

305, allineamento. Sono solo edifici residenziali. No, non è vero, perché edifici di valore documentario o tipologico possono essere con qualsiasi destinazione d'uso.

306 sostanzialmente abbiamo ripristinato il RUE. Diceva: interventi edilizi a restauro solamente conservativo D e ristrutturazione edilizia F conservativa. L'avevamo introdotta noi, ci siamo riallineati al RUE, quindi di fatto siamo tornati con la disciplina che è tutt'ora vigente.

307 è una nomenclatura, volume totale VT in giallo è mal scritto rispetto alle definizioni tecnico-riforme della Regione Emilia Romagna perché usa due maiuscole sia la V che la T, non solo la V e la T minuscola, invece anche la T è maiuscola.

Nel 308, in fondo, parliamo delle pavimentazioni nel caso degli edifici vincolati, come avevamo parlato anche la volta scorsa rispetto ai fabbricati vincolati nell'ambito rurale. Anche qui sono ammesse nuove, abbiamo aggiunto pavimentazioni esclusivamente permeabili, anche perché sono ammesse pavimentazioni esclusivamente permeabili poteva trarre in inganno perché se una cosa è costruita è già costruita.

309, cioè giardini, parchi, orti privati da conservare in maniera più propria rispetto alla norma regionale, sono chiamate dotazioni ecologiche, ambientali, private e pubbliche.

E' una precisazione la 310 invece. Era scritto "gli interventi di tali aree dovranno essere finalizzati a conservazione elementi storici con progetti di arredo realizzazione di percorsi attrezzature utile alla loro vivibilità e gestione". Come? Abbiamo aggiunto "con pavimentazione esclusivamente permeabile non è ammessa l'edificazione a nuovi edifici". Siamo nel centro storico, siamo nei lotti a dotazione ecologica ambientale privata e pubbliche in questo



caso private chiaramente e pubbliche dove diciamo che poiché già prima valevano le pavimentazioni permeabili le abbiamo trasposte anche in questo rigo, in questo punto uno, casomai se avesse un'interpretazione invece distorta. E' chiaro che è scritta in un posto per tutto il centro storico dovrebbero valere, però a scanso di equivoci l'abbiamo ripetuto. L'edificazione degli edifici in centro storico per Legge non sono ammessi perché tutti i lotti che sono vuoti in centro storico vanno lasciati tali, ragione per la quale abbiamo ribadito l'ovvio, quello che in normativa è già presente.

Le alberature monumentali, 311, erano presenti nelle tavole, ma non erano presente qui in norma e le abbiamo allineate. Di fatto sugli alberi monumentali potevamo anche non dire niente perché c'è la Sovrintendenza che lavora, ragione per la quale però ci abbiamo tenuto a scriverlo anche qua in maniera tale che non fosse una sorpresa presentare un progetto, poi avere dei problemi successivamente, ma già da quando uno approccia la norma, approccia il progetto ha il riferimento normativo.

312, è un recupero del RUE sostanzialmente come definizione, la cinta muraria della città storica, e quindi abbiamo ripristinato il RUE sostanzialmente

Allora, 314, dotazioni territoriali è un allineamento. Dotazioni territoriali sono la definizione regionale anche questa. Nella tavola DT03 sono inoltre rappresentate dotazioni territoriali disciplinate all'1.14.5 e 3.9. Perché? Perché stiamo parlando della città storica e quindi abbiamo per maggior chiarezza riportato tutte le varie componenti della città anche alla città storica, in maniera tale che ci fosse sempre un riferimento preciso per l'operatore che dovrà aprire la norma e utilizzarla.

Allora, al comma 3 c'è una precisazione, al di là del fatto di attuare là, è una ripetizione, è una qualificazione urbana o stimolare situazione urbana che sono dei verbi sostanzialmente che si possono anche ammettere per lettura. La differenza sta nei fabbricati ZEB e non negli NCZB. Questo cosa vuol dire? Perché è stato fatta questa operazione? E' stato fatto perché per gli edifici ZEB esiste una certificazione e quindi un domani c'è la certezza del diritto rispetto a quello che si fa. Gli NZCB invece sono fabbricati di prospettiva innovativi per i quali ancora non esiste una certificazione e quindi a scanso di equivoci abbiamo optato per utilizzare questa soluzione. Sono due situazioni che lasciano individuare fabbricati ad altissime prestazioni energetiche una volta che siano realizzati.

316, tessuti da conservare, da mantenere. Abbiamo ripristinato il mantenere, abbiamo inserito il mantenere sostanzialmente, ma la sostanza della norma non cambia, c'è solo mantenere anziché conservare.

317 è il discorso rispetto a quali funzioni sono ricomprese all'interno della macro-funzione A4. Quelle che sono citate ammissibili all'interno della parte storica, abbiamo lasciato in nero tutto quello che vedete, abbiamo aggiunto solo co-housing perché era un'assenza, una mancanza rispetto alla definizione generale.

Allora la 318, come sapete, copre, come ho già detto la volta scorsa, il numerino copre le modifiche che sono sopra al numerino stesso. Quindi la funzione abitativa abbiamo messa funzione A, perché A sta per Abitativa Insediata. Stessa cosa nella B8, impianti sportivi e servizio delle funzioni, c'era scritto turistico ricettive, messo B insediate, perché B per Turistico Ricettive. Poi la D3, pubblico e privato, l'abbiamo spostato prima. Funzione di servizio pubblico e privato, perché altrimenti messo dopo "sanitaria" poteva dare adito ad interpretazione che solo le sanitarie potessero essere pubbliche private e, invece, è per tutte le funzioni di servizio pubbliche private compreso quelle che vengono elencate sono rimaste in nero.

La 320 copre un "è" al posto di una "e". La frase, vedete, in nero è rimasta tale, c'era un errore di battitura, chiaramente, e quindi da "e" è diventato "è".

Allora la 322 al comma 4, stiamo parlando di tessuto residenziale ad alta densità. In riferimento all'articolo sostanzialmente l'1.14.

Allora, 329, è una precisazione. Guardate, non si capisce bene, ma lo ripeto, ve lo leggo anche. Guardate dove compare in giallo dei PEEP della città giardino. Città giardino è stato spostato in alto, dove lo vedete in rosso. La parola PEEP c'era già. Sono stati aggiunti i piani INA casa. Di cosa stiamo parlando? Stiamo parlando di quei tessuti che sono nati dalla pianificazione particolare; pianificazione che era frutto di un'altra epoca dove si



facevano delle pianificazioni dedicate all'edilizia sociale. Questi piani hanno una particolarità, per questo sono tessuti da mantenere, così come altri tessuti progettati nel passato, perché c'era un rapporto spazio pubblico e spazio privato particolare, sia numericamente che spazialmente distribuiti, e quindi è stata posta questa specifica tessuti da mantenere. Nello specifico con questa osservazione vedete che vi leggo anche parte delle cose in nero. Sono parte città derivate dalla realizzazione nel corso degli anni dei piani INA casa, nonché PEEP e tessuti della città giardino dei primi del Novecento. Poi invece nell'ultimo periodo deve essere mantenuta la maglia PEEP Città Giardino stava sopra, maglia viaria, e devono essere rispettati non rispettate la suddivisione dei lotti e il rapporto tra edificio e spazio aperto privato, collettivo e pubblico.

330. Di fianco ad ogni letterina che identifica una categoria di intervento edilizio compariva anche la nomenclatura, cioè A sta per manutenzione ordinaria, B per manutenzione straordinaria, D restauro conservativo, F Frazione edilizia, G la nuova costruzione e il recupero e risanamento delle aree libere. Allora, abbiamo preferito per semplicità togliere la declaratoria e abbiamo lasciato solo le lettere che identificano come altro è fatto peraltro le categorie di intervento.

331 è una precisazione. Abbiamo praticamente messo tutte le riduzioni dell'impatto edilizio e valori di riduzione impatto edilizio agganciandoli alla destinazione ed uso dei fabbricati, quindi li abbiamo tolti altrove per non creare confusione e non dimenticarceli. Li abbiamo spostati, come avete già visto con le osservazioni, nella parte del testo che parla della destinazione d'uso dei fabbricati.

335. è una precisazione che fa riferimento ai lotti ineditati, mentre le altre modifiche sono frutto di osservazione che si è proposto di accogliere da parte dei privati, per le altre funzioni sono quelle indicate nella rispettiva funzione, abbiamo scritto l'articolo di riferimento. Cioè dove troviamo gli altri parametri? All'articolo 1.14. Ricordo comunque che tutti i riferimenti delle osservazioni così come sto facendo io, li trovate a piè pagina. Le volte precedenti, quando avete fatto il RUE, variante al RUE, e queste cose qua, le trovate sulla destra invece i riferimenti non in fondo alla pagina, ma la logica è la medesima utilizzata nelle altre occasioni quando sono stati affrontati strumenti di pianificazione in questo Comune.

Entriamo nella città della produzione, nelle strategie. Cominciava con "le strategie del PUG", invece qui abbiamo detto "in particolare le strategie del PUG sono rivolte a promuovere" che cosa? Quello che è sotto ed è rimasto uguale. C'è solo "in particolare" è stato aggiunto, e la "l" minuscola e non "L" maiuscola.

Allora, questo numerino accoglie le modifiche, ci sono sopra da lì in alto. Quindi c'è la distinzione direzionale anziché terziario, perché c'è direzionale commerciale, perché se vi ricordate già quando abbiamo affrontato la legenda comparata diversi mesi fa e come l'abbiamo ribadito anche la volta scorsa, il terziario è stato sdoppiato in direzionale commerciale per meglio rappresentare la compiutezza e la composizione dei tessuti urbani. Quindi, lì c'è direzionale al posto di terziario perché di fianco c'è già commerciale. Invece al punto tre, nelle regole, nei tessuti urbani avente funzione produttiva, che è rimasto così com'è, terziario c'è direzionale e commerciale è stato spostato in avanti. Se vi ricordate come dicevo la volta scorsa il verde barrato è il verde che è spostato in un'altra posizione dove trovate il verde non barrato, che è esattamente questo, lo vedete benissimo perché sono uno vicina all'altro le parole.

A4 è una precisazione che abbiamo già affrontato già in questa giornata illimitatamente A e che fa riferimento quali sono le funzioni dell'A4 che sono ammesse in questi tessuti, residenze speciali quale ERS per city users.

339 sono impianti sportivi scoperti al servizio della funzione A insediata, funzioni che sono residenziali. Un allineamento alla norma.

340 sono le funzioni turistico ricettive B, la B1 che contempera anche altre possibilità di uso, e limitatamente alle funzioni alberghi, centro benessere e Motel.

Allora, nelle funzioni produttive invece è stata precisata che la funzione C15 è un'attività di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile.

Allora, questo D3 è stato un ripristinare anche il RUE sostanzialmente. C'è il discorso del "religiose". Sono tra le attività che compaiono tra quelle D3 di servizio pubblico e privata, ivi compresa sia le attività culturali, religiose,



didattiche creative, sportive, sanitarie. Pubblico private è stato tolto dal fondo, è stato messo all'inizio della frase, come avete visto già, per dare compiutezza, che son tutte le funzioni di servizio pubbliche e private ivi comprese la specifica che c'è, non solo le sanitarie, pubbliche e private, perché messo in fondo poteva dare addito a questa lettura.

344, vedete qua in basso, è una precisazione, nella città della produzione, tolto chiaramente commerciale direzionale, perché nella città della produzione, quindi tutto quel tessuto lì, la rimozione di alberghiero è rimasto scritto così, soggetto alle seguenti disposizioni. Le funzioni ammesse sono quelle precedente al comma 3, quelle dalla tabella che avete visto, con l'eventuale limitazione indicata nel rispettivo tessuto. Questo che abbiamo aggiunto che fa riferimento alle altezze ad esempio e altre limitazioni che possono esserci specificatamente per il tessuto. Gli interventi edilizi sono quelli relativi alla funzione dell'insediare. Abbiamo tolto il rispettivo tessuto perché chiaramente il tessuto è quello di cui stiamo parlando. L'altezza edifici abbiamo messo minore uguale di quella della funzione prevalente e abbiamo tolto i 10 metri perché non aveva senso. Cioè la funzione prevalente è quella che si intende insediare, mi battezza l'altezza del fabbricato, dove c'è un piano in più rispetto alla funzione prevalente, sempre. Se è a piano terra è rimasto nero, sono insediati pubblici esercizi, esercizi vicinato, spazi coworking, sale giochi per bambini, attività sportive, etc. Tutte queste cose se c'è un piano in più almeno fai un atto d'obbligo perché la destinazione d'uso rimanga quella che dichiara in sede di progetto. Un ulteriore piano si viene realizzato integralmente adesso con alloggi per studenti, city user, altre tipologie di residenze temporanee con atto d'obbligo. Cioè poiché sappiamo e abbiamo imparato ormai le sentenze con le quali abbiamo fatto i conti sono tante in questa direzione che non è possibile mettere un divieto categorico rispetto alla possibilità della fuoriuscita dal vincolo alberghiero, possiamo solo lavorare, dato che nella strategia del piano questo c'è, dicendo che questa trasformazione può avvenire ma ci deve essere una valenza pubblica nella trasformazione, perché partiamo da un oggetto che è l'albergo che ha una valenza pubblica, ha un interesse pubblico. Questo fin dalle Circolari del Ministero dei Lavori Pubblici degli anni fine anni '60. Poi ribadito da tante sentenze del Consiglio di Stato, soprattutto ce ne sono tantissime che vanno dal 2000 fine anni '90 fino al 2010. 2012-2014. Ci sono tantissime sentenze in questa direzione.

Poi 345 è una errata corregge perché la funzione D3 non era stata ammessa, c'era D4 e D5 e non c'era D3. E stiamo parlando comunque di tessuti produttivi artigianali.

346 produttivi artigianali commerciali non ci può stare chiaramente, quindi è una errata corregge.

La 347 invece la precisazione sull'altezza dei fabbricati. Peraltro c'era anche una osservazione che andava in questa direzione.

348, come dicevo prima, gli indici di riduzione dell'impatto edilizio li abbiamo spostati sulle funzioni, quindi non li trovate più nei vari tessuti. E' una indicazione indicata e riportata a titolo quinto articolo 14 e seguenti. Quindi c'è un riferimento all'articolo che esplicitamente fa riferimento a questa situazione.

La 350 è una precisazione, perché nei lotti liberi mi han tolto "mantenimento area permeabili dotazioni ecologiche ambientali" perché chiaramente le dimensioni di questi oggetti possono essere variabili quindi ci siamo assoggettati al lotto minimo sul quale abbiamo ampiamente dibattuto.

352 parla dell'altezza dell'edificio, era previsto minore o uguale a 650, è stato portato a 20 metri, quindi in allineamento quello che abbiamo fatto anche nelle altre parti, l'altezza del fabbricato è stata portata a 20 metri.

Allora, tessuti artigiani commerciali. Sono tessuti originariamente produttivi quali quelli in località Fornace Zarattini che hanno visto soprattutto nel corso degli ultimi anni l'insediamento delle attività commerciali e di una struttura ricettiva alberghiera. Mentre sul con la "S" minuscola, margine Ovest confina con tessuto residenziale pur consente la localizzazione di nuove - mancava anche una "u" - di attività commerciali direzionali qualificazione insediamento anche con realizzazione di servizi di impresa.

355 si fa riferimento evidentemente a delle funzioni commerciali ma era citata la lettera C che identifica le produttive che, infatti, vedete nella parola subito a sinistra. Quindi è stata messa la E che è la letterina che identifica le funzioni commerciali.



356 vale il discorso fatto sopra, cioè tutti gli indici di riduzione dell'impatto edilizio sono stati portati all'articolo 1.14 e quindi tolti per evitare ripetizioni altrove dove si trovavano nel testo.

Allora è la descrizione di cosa sono i tessuti commerciali direzionali perché purtroppo eravamo partiti con solo tessuti, ma mancava la descrizione, quindi niente di strano, abbiamo scritto cose ovvie, sono tessuti prevalentemente commerciali direzionali, il titolo d'altronde già lo dice: commerciali direzionali, nei quali il PUG promuove, che cosa? La qualificazione di spazi pubblici che promuove dappertutto. Inoltre la buona accessibilità di alcune di queste zone le rende idonee alla localizzazione di aree per la sosta temporale di mezzi pesanti. Cosa che peraltro già in qualche caso accade. Quindi abbiamo dato una descrizione sta nelle strategie, una descrizione di quello che è lo stato di partenza e quello che ci si auspichi possa diventare.

Allora, 360, è il riferimento sempre per tutti i tessuti questo discorso vale, quindi lo troverete a oltranza fino allo sfinimento. Tessuti commerciali direzionali. Anche in questo caso gli indici di riduzione dell'impatto edilizio sono riportati all'articolo 1.14 e stati tolti, come dicevo qualche minuto fa, da tutti i tessuti per evitare confusione e un domani si facessero modifiche di dimenticarsi dei pezzi in giro non modificati. Quindi scritti una volta sola altrove. Allora, questo è importante, lo vedete in rosso, ma di fatto è un ripristino del RUE. Prima le attività a rischio ingente rilevante le avevamo inserite in sede di assunzione sono in ambito portuale, invece ce ne sono anche non in ambito portuale, e quindi è stato duplicato l'articolo proprio per evitare che ci fosse una mala interpretazione che di queste situazioni fossero presente solo nel porto e quindi è stato l'articolo mutuato anche 355, lo trovate tutto in rosso perché in questa posizione non c'era, non perché i contenuti non ce fossero già nel piano che è stato riassunto, li trovate già, però il comparato lo troveremo più avanti, all'articolo 384 che lo guardiamo insieme.

Allora, qua praticamente cosa abbiamo? Gli interventi all'interno delle aree di danno degli stabilimenti RIR esistenti individuati dal PUG quali ad esempio vie di comunicazione, luoghi frequentati dal pubblico, altri elementi aventi particolare rilevanza sotto il profilo sociale, economico, culturale, storico, la cui realizzazione possa aggravare rischio e le conseguenze di un incidente rilevante è soggetto a verifica di compatibilità territoriale secondo quanto disposto dal Decreto Ministeriale del 2001 e secondo i criteri individuati nell'elaborato RIR. Questo elaborato che è un vincolo a tutti gli effetti, esplica dei vincoli che non è un documento discutibile ma è un documento del quale si prende atto e basta sostanzialmente.

Allora, articolo 3.6, nelle strategie stiamo parlando della città turistica, quindi parliamo di quella parte di territorio che è connotata con una prevalenza di strutture destinate al turistico ricettivo. Se vi ricordate in passato abbiamo anche fatto un passaggio significativo sulla cartografia in accoglimento di alcune osservazioni e la specifica che viene aggiunta è questa qua, che oltre a essere tessuti urbani probabilmente funzione turistica riguardano una parte del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità ed è tutto quello che è nero, che rimane, è stato aggiunto un periodo che di questo tenore: "Sono tessuti caratterizzati da una forte carenza di posti auto pertinenziali che ha obbligato l'Amministrazione a realizzare numerosi parcheggi pubblici per cercare di compensare tale carenza che si manifesta in modo particolare problematico nel fine settimana". Niente di nuovo, ma messa in strategia in riferimento.

368 invece è una errata corregge perché stiamo parlando di produttivi. Poi nei tessuti... scusate, stiamo parlando di turistici, quindi nei tessuti urbani a prevalente funzione non produttiva commerciale ma turistica perché di questo stiamo parlando e direzionale non terziario.

370 è un errata corregge, è stato messo un punto e virgola e aggiunta la parola "solo", qui per evitare il solito problema, che il se presenti fosse agganciata solo al bed and breakfast e non alle abitazioni.

Quindi analogamente per il 371 stessa cosa, cioè agganciare alle risorse presenti a residenze brevi affittacamere e non solo da affittacamere.

372, nei tessuti turistici articolo 3.6.1 quello che sta facendo sopra, ai piani terra edifici abitativi esistenti A1 non prospicienti gli assi commerciali è ammesso il cambio d'uso dalle funzioni C1 C2 E1 E5 in residenza. Vi ricordate



tutta la trattazione sugli assi commerciali fatta abbondantemente dove abbiamo scritto a più riprese che fatto salvo i centri storici era ammessa la possibilità di fare dei cambi d'uso? Ecco, questo è sostanzialmente.

Allora, 374, qua parliamo della rimozione vincolo alberghiero. Rimozione vincolo alberghiero. Allora tutta la parte in nero è rimasta tal quale. Abbiamo fatto, avete visto l'adeguamento dell'altezza a 6,90 è rimasto un 6,70 e abbiamo accolto altrove che l'altezza per fabbricati a due piani due altezze a 6,90, quindi per coerenza riportate anche qui 6,90. Poi c'è il famoso discorso che si era fatto prima del piano in più. Se a piano terra non sono insediati esercizi pubblici, esercizi di vicinato, spazi co-working, sale giochi per bambini, attività sportive con atto d'obbligo avevamo scritto. Un ulteriore piano si è dedicato a ERS per city users e altre tipologie di residenza temporanea. Questo è un atto d'obbligo perché proprio per il fatto che ci sono questi piani in più che avevamo già scritto anche prima dell'esistenza, abbiamo ribadito in qualche modo l'atto d'obbligo come elemento che certificasse il permanere di queste condizioni nel tempo.

Poi, nel 374 c'è sempre "e" "è", cioè c'era come disposto dalla Legge Regionale 28/90 l'intervento per strutture ricettive con numero di camere maggiore o uguale a 20 c'era "e" non "è" subordinato. Chiaramente è un "è" subordinato, perché non avrebbe alcun senso maggiore o uguale di 20 "e" subordinato. "È subordinato".

Poi 375 invece in adeguamento a Salva Casa. Sapete che il Salva Casa dice che per tutte le unità immobiliari presenti a una certa data è possibile fare degli appartamenti dei monolocali che hanno caratteristiche particolari, quindi una superficie maggiore o uguale di 20 m² e un'altezza maggiore o uguale a 2,40 metri e non 2,70 come altezza piuttosto che 28 come superficie. La specifica qui è che nei tessuti turistici, interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a fini abitativi per unità immobiliare maggiore o uguale di 20 metri non deve comportare un aggravio in termini di carenza di parcheggi pertinenziali. Ogni intervento è subordinato alla realizzazione di attrezzature minime di posti auto pertinenziali. Questo chiaramente è in allineamento con quanto narrato di questo particolare tessuto turistico.

Allora, qua la precisazione che riguarda chiaramente le modifiche che si trovano sopra quel numerino, come di consueto. Abbiamo parlato di interventi dotazione edilizia F e nuova costruzione G, togliendo... ah, questa è una 376 entro un privato, scusatemi.

377 è qua. Coinvolge solo questa parte qua. Per edifici probabilmente funzionali A abitativa. Abbiamo tolto la A dopo perché stava già prima la A che identifica abitativa e turistica, non turistico residenziale. Turistica. Perché abbiamo distinto residenziale turistico. Questo è un refuso. B2 anziché B1 e poi B4 B5 e B8. Questo con l'osservazione che si propone.

L'intervento di ristrutturazione edilizia F, 378, precisazione senza incremento di volume.

La 380, anche questa è una precisazione, coinvolge tutto quello che si trovava prima, dopo il 378 e prima del 380, quindi al comma... no, ho sbagliato, comma 4 c'è la... chiedo scusa. Quindi riguarda unicamente questa riga il 380. Toglie il RIE 2 maggiore o uguale di RIE 1, cosa che abbiamo fatto come sempre spostando l'indicizzazione di impatto edilizio sulla funzione non lasciandolo qua. L'1.14, ma vado a memoria come riferimento normativo, e abbiamo tolto la parola "senza incremento di volume" per gli edifici e altre funzioni interventi di ristrutturazione edilizia F con anche qua, e lo vediamo dopo per effetto di altra osservazione, c'è quella eliminazione del RIE2 maggiore o uguale di RIE1.

Allora, 382, tessuti turistici a bassa densità. Allora, abbiamo densità con l'accento, prima c'era un A senza accento e poi c'è un riferimento all'articolo, quindi parliamo di una errata corrige.

E 310 invece è il 3.6 come articolo. Allora, qua c'è il riferimento a città del porto. C'è un riferimento al 383. Andiamo a vedere la nota cosa dice. Ah, 383 è un riferimento esplicito alla Legge Regionale 24/17 articolo 1, comma 2 lettera F. E quindi è un riferimento normativo, appunto, per questo aggancio.

384 è un'errata corrige perché? Perché c'è un numerino in più. Se guardate si fa riferimento a una sentenza della Corte Costituzionale 6/2023, non del 20.232, quindi quel 2 è stato cancellato.

385, qualche riga sotto, vado davanti a leggere la frase, altrimenti poi si perde il significato. Questa sentenza pone in capo ad Autorità del Sistema Portuale, redazione documento di programmazione strategica e di sistema



di PSS che ricordo la consiliatura precedente ha approvato nell'ultimo documento predisposto da Autorità Sistema Portuale come livello di pianificazione strutturale e strategica all'interno del perimetro del porto. È una precisazione. DPSS chiaramente non può normare fuori del perimetro del porto, il DPSS declina l'uso dei territori dei suoli dentro al perimetro del porto e quindi la specifica è entrare nel perimetro del porto.

386 abbiamo detto errata corrige, è una esplicitazione dell'acronimo PRP Piano Regolatore del Porto.

Allora, la successiva che è la 387, è un adeguamento. Adeguamento a che cosa? Al fatto che è stato approvato chiaramente il DPSS. Vi ricordo che il DPSS è stato approvato prima che... anzi dopo che il piano fosse assunto, quindi non poteva tenere conto il piano assunto di quanto prevedesse già il DPSS, e quindi sono state eliminate quelle righe in giallo che vedete in allineamento, appunto, ed adeguamento a quello che è il DPSS approvato anche dall'Amministrazione.

388 è un allineamento, non è evidenziato. Questo qua è verde anche lui. E' "nelle" anziché "nella" "tavole" anziché "tavola" della trasformazione non trasformabilità.

389 non è evidenziato. Facciamo riferimento esplicito alla nota. Ci dice quando abbiamo fatto questo protocollo perché, ve lo leggo, fa riferimento in attesa del... allora, nei successivi articoli è definita la disciplina di salvaguardia transitoria delle aree in ambito portuale come perimetrata dal DPSS recepite nelle tavole della trasformazione in attesa della redazione di variante al PRP o di nuovo PRP, secondo quanto disposto dall'intesa tra Comune di Ravenna, Autorità Sistema Portuale del mare adriatico centrosettentrionale e del coordinamento e raccordo degli strumenti di pianificazione e di governo del territorio di rispettiva competenza. Qui vengono citati gli estremi delibere del Consiglio Comunale numero 121 del 22-10-2024 sottoscritte il 26-11-2024.

La successiva 390 è in allineamento al DPSS perché all'interno delle opere che contempera il DPSS c'è anche la riduzione del traghetto mare di Ravenna Porto Corsini.

391 errata corrige. La "p" minuscola abbiamo messo la "P" maiuscola.

392 la successiva, che avete visto quindi anche dalla correzione della maiuscola, siamo in aree portuali APO. Allora, qui diceva, c'è la descrizione di cosa può accadere e cosa contempera quest'area portuale oltre a quanto già rimasta in nero. Le ultime parole solo vi leggo che "rifornimenti e manutenzione imbarcazione" abbiamo aggiunto "oltre ad altre funzioni produttive connesse e coerenti con le attività precedentemente indicate" che sono attività portuali, ormeggio, imbarcazioni di merci, personale, movimentazione e stoccaggio delle merci, nonché eventuale alaggio vario, rifornimento e manutenzione delle imbarcazioni. Abbiamo aggiunto "oltre altre funzioni produttive connesse e coerenti con le attività precedentemente indicate".

394, qui siamo all'interno delle aree di interazione porto città. E' stata cancellata la parola "retrostanti", si propone cancellare la parola "retrostanti" perché fa riferimento alle aree a terra del porto turistico di Marina. Vi leggo la frase così com'era: "aree cittadine in Marina di Ravenna, retrostanti parte dell'area demaniale poste lungo la curva di Marina e retrostanti - due volte, c'era già prima - le aree a terra del porto turistico di Marina".

395 allineamento, c'è una individuazione dentro a queste aree specifiche dell'area della fabbrica vecchia lungo il canale Candiano. C'è un riferimento un po' a tutte quelle che sono le parti importanti e questo pareva, visto anche l'attenzione che ha avuto in passato, quest'area pareva di poca considerazione non metterla appunto in questa elencazione. Poi disciplina di interventi nelle funzioni ammesse nelle aree portuali, c'era la funzione A3 foresterie. Foresteria al personale imbarcato. Ora l'ambito portuale mo' che sia personale imbarcato o non imbarcato, a noi è sembrato più opportuno specificare limitatamente a foresteria per i lavoratori portuali e il personale imbarcato.

Qui siamo invece ad esaminare le funzioni insediabili nelle aree retroportuali, le ARP. Sono messe queste funzioni esattamente come quello che vi ho appena letto, perché A3 compare immediatamente A foresteria per lavoratori portuali e personale imbarcato.

400, siamo nelle funzioni rurali ammesse qua. Nell'1 vedete che c'è questo punto di rosso e quindi ha meritato un ID di un'osservazione. Questo per fare in modo che le risorse presenti non si agganciasse solo antiparassitari ma a tutto quello che stava a monte.



401, A1 abitazione bed and breakfast. Abbiamo tolto nei tessuti residenziali a bassa densità perché non aveva molto senso, ha senso solo se presenti e quindi proponiamo questa modifica.

402. La funzione A3 prevede collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, etc., non solo foresterie e personale imbarcato.

Allora, questo invece è un recupero del RUE perché fa riferimento, e questo lo leggo, fa riferimento a impianti di produzione energia da combustibili fossili. Allora, il comma 4, che ripristina una previsione del RUE, è: non sono ammessi nuovi impianti per la produzione di energia da combustibile fossile. Quelli esistenti possono essere sostituiti e/o modificati solo se gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto e non comportano aggravii al bilancio dell'emissione in atmosfera con particolare riferimento alle polveri, agli ossidi di azoto in conformità e applicazione del PAIR. Tali impianti esistenti possono essere trasformati in impianti di cogenerazione ad alto rendimento come definiti dal DM del MISE 05-09-2011. E' un recupero del RUE.

405, recupero del RUE, siamo in ambito portuale e retroportuale. L'indice visuale libera maggiore o uguale di 0,3 e la distanza dei confini privati l'indice di visuale libera non si applicano alle costruzioni e installazioni frontistanti le aree di banchina portuale previo nullaosta di Autorità di Sistema Portuale. Abbiamo ripristinato il RUE.

Invece 407 interventi di nuova costruzione G, con PdC convenzionato è un adeguamento all'articolo 41-quinquies della 1150/42.

Poi invece relativamente a strutture temporanee, che abbiamo nel RUE, abbiamo fatto la precisazione che le strutture temporanee proprio per la loro temporaneità e quindi la necessità di queste strutture collegate al poter assolvere delle commesse non sono soggette al contributo per la città pubblica.

Poi articolo 383 disposizione relativa ai tessuti nelle aree di interazione porto città, qui c'era scritto "e area portuale RP", no questa è una errata corregge perché facciamo le aree retroportuali le abbiamo trattate già sopra. Qui siamo in interazione porto città.

Allora, qui trovate invece nella 416, che vedete qui sotto il numerino, il testo comparato tra quello che è andato in riassunzione. Parliamo di rischi incidenti rilevanti. Quello che è andato in riassunzione e quello che si propone invece in sede di approvazione. Si è fatto, appunto, come dicevo prima, un recupero abbondante di quello che era previsto nel RUE e si sono fatte delle specifiche proprio al fatto che è stato elaborato un documento di E-RIR che tiene conto di uno stato di fatto di tutte quelle che sono i rischi di incidenti rilevanti che sono previsti sul territorio con tutte le linee di isodanno e con le prescrizioni che già avevamo già dentro al RUE, che abbiamo dentro al RUE. Nello specifico si dice che gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante sono regolamentati al Decreto Legislativo 115/2015 dalla normativa regionale 26/2003, c'è un "nella" piuttosto che "nelle" "tavola" piuttosto che "tavole" vincoli VT 04.2 e non 1, uno in più c'era qua sostanzialmente. Gli stabilimenti impianti esistenti classificati RIR rappresentati con relative aree di ISO 28 danno e categorie territoriali compatibili nell'elaborato VT04.2 sono individuati inoltre con apposito simbolo alle tavole di trasformazione o trasformabilità. Nuovi, nuova parola aggiunta, stabilimenti, o l'ampliamento di quelli esistenti possono essere attuati seguendo le citate norme e regole del tessuto. In tali edifici esistenti sono ammessi, e tutta la parte in nero che trovate scritta.

Sotto invece al 6, la realizzazione di nuovi stabilimenti e impianti o interventi e modifiche agli stabilimenti degli impianti esistenti che comportano nuove aree di danno e/o incremento delle aree all'esterno del confine all'esterno stesso devono essere validati quanto a compatibilità territoriale da apposito comitato tecnico. Per quanto riguarda la compatibilità ambientale, la realizzazione di nuovi stabilimenti e impianti o gli interventi di modifica degli stabilimenti e impianti esistenti potrebbero determinare aggravio di rischio di incidente rilevante non dovranno comportare impatto negativo sugli elementi ambientali vulnerabili censiti nella tavola dei vincoli, ricadenti nella massima del danno e comunque in un raggio di almeno 2 km all'intorno dello stabilimento o in un raggio maggiore dell'iscrizione delle Autorità preposte a vario titolo alla pianificazione, secondo i criteri individuati nell'elaborato rischio incidenti rilevanti. Ogni misura che le Autorità competenti nell'ambito delle rispettive attribuzioni riterranno eventualmente necessarie per ridurre il rischio di danno ambientale dovrà



essere definito in accordo con il Comune e sarà a carico del proponente dell'opera. Gli interventi intorno a tali aree di danno e stabilmente RIR esistenti individuati dal PUG quali ad esempio vie di comunicazioni, luoghi frequentati dal pubblico, altri elementi aventi particolare rilevanza sotto il profilo sociale economico, culturale e storico la cui realizzazione possa aggravare il rischio e conseguenza di incidenti rilevanti è soggetta a verifica di compatibilità territoriale secondo quanto disposto dal DM 95/2001 e secondo i criteri individuati dal dato tecnico rischio ingenti e rilevanti RIR. Quindi normativa sovraordinata che detta in maniera precisa quello che sono le situazioni che possono essere proposte da parte del privato. C'è una Commissione, un Comitato regionale che si occupa di queste questioni dove il Comune partecipa con il proprio voto e rispetto alla compatibilità urbanistica o meno degli interventi.

Allora, è una precisazione, 418, riguarda solo le paroline “risultano conformi”. Quindi il testo rimane: l'area portuale, retroportuale, gli impianti esistenti, che abbiamo aggiunto con altre osservazione o comunque ammesse alla disciplina transitoria di trattamento e recupero di smaltimento di rifiuti speciali pericolosi o non pericolosi regolarmente autorizzati ai sensi della normativa vigente l'atto di adozione della loro costruzione. Punto.

420, la precisazione fa riferimento all'ultima riga quattro parole, cinque parole: non sono ammessi nuovi impianti di recupero e trattamento di rifiuti pericolosi e nuovi impianti di smaltimento di rifiuti pericolosi e non pericolosi. Allora, siamo la città pubblica, comprende tessuti urbani di impianto prevalentemente recente, composti da edifici specialistici, abbiamo tolto il D3, adibiti ad attrezzature pubbliche da spazi pubblici, uso pubblico, ma anche edifici privati ad altre specializzazioni. Sì, in questi tessuti il PUG promuove la qualificazione, incremento e dotazioni territoriale. Trattandosi di un luogo che si chiama un tessuto chiama città pubblica, il tutto ovvia questa cosa sia ribadita.

La 424 è il punto e virgola che è arrivato dopo bed & breakfast è il solo, vale il discorso fatto già “n” volte, ma che non mi stancherò mai di fare, che per una corretta lettura dell'intendimento di questo piano cioè la funzione abitativa le abitazioni virgola Bed & Breakfast solo se presenti sono insediabili in questi tessuti.

Allora, 428 tracciamo la città pubblica e come abbiamo già visto nella città pubblica ci sono degli alberghi disseminati. Quindi la norma della rimozione del vincolo alberghiero è stata copiata così come l'avevamo pensata, già scritta in sede di assunzioni ad altri tessuti, è stato copiato anche questo tessuto. Quindi è quello che vi ho detto prima, sostanzialmente una mera ripetizione.

La città da rigenerare riguarda tessuti, luoghi con carattere diversi da loro, accomunati dalla presenza di edifici e aree dismesse con riferimenti di degrado più o meno accentuati riguarda alcuni tessuti produttivi e altri, non altre aree, altri insediamenti dismessi e non dismesse e/o sottoutilizzati non sottoutilizzate.

430 parla dei tessuti strategici sempre da rigenerare. Gli interventi devono essere coerenti con quanto specificatamente indicato dalla strategia. Si attuano con un accordo operativo, piano attuativo di iniziativa pubblica, accordo di programma articolo 53 della Legge 24 che ne definiscono, tutto in nero questo, quindi non toccato. Il perimetro e la condizione di intervento. Che definisco le condizioni di intervento. E' una precisazione perché di fatto potevamo lasciare anche le condizioni di intervento. Ma a scanso di equivoci un domani per chi legge è chiarito che il perimetro rientra tra le condizioni di intervento sostanzialmente l'abbiamo messo in rosso in evidenza.

431 precisazione. Allora, le quantità edificatorie sono definite applicando le metodologie contenute nella parte prima, titolo secondo, strumenti presenti norme. Le quantità totali delle dotazioni territoriali sono definite secondo la tabella 5 con la flessibilità prevista dall'articolo 6.3 comma 4, fermo restando le quantità minime dei parcheggi pubblici previsti al DM del '68. Come vedete i riferimenti normativi storici dell'urbanistica italiana ormai sono datati, ma rimangono sempre i punti di riferimento fondamentali a quando si deve approcciare il tema della pianificazione.

Giusto per dire, (inc.) 81 qui non è verde, ma deve essere verde. Gli interventi su soggetti a valutazione del beneficio pubblico e verifica di assoggettabilità a VAS, no a VALSAT, perché in Emilia-Romagna nel 2000 circa



siamo stati virtuosi, abbiamo inventato il termine VALSAT declinato alla pianificazione territoriale piuttosto che termine generico VAS.

Allora, consiste nel fatto che visto che una città della Darsena ci sono... c'è la Darsena di città, è già previsto un masterplan dell'Amministrazione che comunque, come già spiegato le altre volte non è denegata la possibilità di presentare masterplan da parte degli operatori privati su altre aree da rigenerare, qui viene ribadito ancora una volta che il masterplan potrà essere presentato anche da un privato congiuntamente alla proposta del primo intervento. Cioè la finalità è quella. Se non è da rigenerare è stata mappata come tali e non ce ne sono tantissime su Ravenna, due, tre mi sembra di ricordare, o poco di più. Questo però occorre presentarlo prima dell'intervento che aveva il primo privato, nel senso che perché se parte uno di fatto si perde l'unitarietà dell'intervento di rigenerazione e si perdono anche in termini di qualità di città pubblica. Quindi il masterplan può essere presentato per evitare l'accordo operativo prima del primo intervento da parte dei privati.

435, in attesa degli interventi complessi di rigenerazione sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria. È una precisazione perché? Perché parrebbe scontata, perché in qualche modo non è così perché c'è un masterplan laddove c'è, anche laddove c'è un masterplan gli interventi complessi di generazione ancora non sono maturati, non sono maturi, e quindi c'è una sorta di parallelismo con le aree parzialmente pianificate, e quindi è inutile andare a produrre investimenti da parte dei privati su alcuni fabbricati che presi uno per uno singolarmente fanno l'intervento senza nessun contributo per la città pubblica in senso significativo, ma possono anche produrre una disarticolazione dell'ambito del tessuto mandato in rigenerazione, e quindi fino all'intervento di rigenerazione diciamo ci deve fermare la manutenzione straordinaria perché se si esula sapete già che oggi con ristrutturazione edilizia si fa demolizione e ricostruzione di conseguenza è già saltata la questione dell'intervento che diventa subito antieconomico e rimetterci subito le mani e quindi non si produrrà mai nessun intervento significativo nei tessuti di rigenerazione.

436, è stata tolta la parola "di ogni ambito". Scusate le tre paroline "di ogni ambito". Leggo la frase: attraverso la realizzazione di un campus non solo universitario corredato di tutti i servizi necessari compresi studentati, attività commerciali, strutture miste dedicate al cohousing, coworking, spazi aperti, spazi sportivi, esigenze destinati agli studenti, ma anche i lavoratori di ogni ambito. È una precisazione ulteriore che non ha molto senso. Stiamo parlando delle strategie per lo sviluppo in Darsena nella sinistra Candiano.

437 è una precisazione perché avevamo le funzioni C1 attività produttive di tipo un fattore artigianale in ferro a 200 m², artigianati e servizio abbiamo introdotto la C3 che sono funzioni produttive di tipo una fattoria diverse dalla precedente lettera C1, se presenti. Una precisazione.

Sì, perché nell'area multifunzionale sono ammesse le funzioni abitative B (inc.), mancava C produttive e nella multifunzionale ci sono delle C produttive insediate. Quindi una precisazione.

441 è una precisazione, comma 4. Nel caso di interventi che non intercettano la città pubblica del master plan, gli interventi potranno essere monetizzati provenienti iscritti in specifico capitolo di bilancio realizzato in coerenza con il masterplan a cura dell'Amministrazione. Cosa vuol dire? Il POC della Darsena lo conoscete meglio di me. Noi abbiamo ripercorso in qualche modo, soprattutto in destra, il progetto del POC della Darsena, perché alcuni interventi significativi sono partiti o sono in partenza e, quindi, c'è un'aggregazione spaziale delle trasformazioni che non può essere certo scardinata in questo momento, perché sono convenzioni firmate che devono andare avanti chiaramente. Il principio di legittimo affidamento in Italia funziona ancora, e quindi quello che possiamo fare è che se ci sono degli interventi che non riescono a tener fede a progetti di città pubblica perché non vi partecipano, non le intersecano con i loro perimetri attuativi, comunque dovranno partecipare alla monetizzazione di questi interventi, e il Comune non potrà mettere questi soldini altrove, ma dovrà destinarli per dare completa attuazione al progetto Città Darsena di città. Scusate, in generale dei masterplan, eh.

Allora 7, gli interventi sono soggetti a valutazione di beneficio pubblico. La verifica VAS a VALSAT invece no, chiaramente è un errore quello lì.



Allora, l'altezza massima non è un recupero non precedente in senso stretto perché abbiamo usato l'acronimo RE solo per il RUE. In questo caso è recupero della norma di POC, quindi l'altezza massima fronte Candiano 40 metro, retrostanti 20 metri. Abbiamo ripristinato una norma del POC della Darsena in sostanza.

Allora, città in trasformazione, 311. Allora, lo vedete tutto in rosso, ma la specificazione che volevo fare è questa, perché ne abbiamo già parlato, abbiamo già parlato quando con delle altre osservazioni abbiamo affrontato l'articolo 311. Cosa fa l'articolo 311? Il titolo già è chiaro: aree con piani particolarizzati derivanti dalla pianificazione previgente. Allora, l'articolo adesso ve lo leggo tutto, vi dico già cosa è rimasto tal quale e cosa è stato modificato o integrato. Allora, tal quale è rimasto fino all'1A compreso, tal quale. Tal quale è rimasto tutto il comma 2. Il 3 è stato ampliato, è stato fatto l'ampliamento del comma 3 dopo la parola "convenzionato". Il 4 è stato spostato e configurato. E la cosa nuova è il 5. Gli altri sono stati riscritti, la lettera B e C del comma 1 riscritti sostanzialmente. Vado alla lettura. E comunque dove c'è il nuovo e dove c'è la riscrittura sono tutti in ampliamento e non in chiusura. Questa è una precisazione iniziale che volevo fare, adesso lo leggo: "L'attuazione del piano previgente restituisce al PUG una situazione abbastanza diversificata – si vede nella tavola della trasformazione - come riconducibile alle seguenti casistiche comunque: piani in evoluzione con convenzione in corso di validità che potranno attuarsi secondo quanto definito dalla convenzione sino alla sua scadenza". Qui faccio una piccola parentesi, dovuta. Qualsiasi richiesta di sospendere l'attuazione di convenzioni urbanistiche sottoscritte è una richiesta sicuramente molto forte perché ci sono convenzioni sottoscritte, ci sono fidejussioni che ballano, c'è un principio, dicevo prima, di legittimo affidamento, uno ha un atto regolarmente approvato e convenzionato davanti dal notaio, quindi poi dopo chi viene meno al patto deve probabilmente rifondere dei danni che l'operatore economico ha avuto. Questo è uno dei punti di partenza su cui bisogna sempre discutere perché poi le teorie o quello che piacerebbe fare sono cose e la realtà dei fatti è un'altra.

I piani incompiuti con convenzione scaduta che hanno integralmente realizzato e ceduto le opere di urbanizzazione primaria e le valutazioni territoriali, ma resta da completare l'edificazione privata. Potranno completare l'edificazione seguendo le 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. Sono dei piani incompiuti che hanno convenzione scaduta che hanno integralmente realizzato e cedute le opere oppure che hanno integralmente realizzato le opere ma non ceduto. Se voglio andare avanti con le vecchie regole che sono quelle che costituiscono il patto pubblico-privato nel momento in cui ci sono stati gli atti di approvazione, questi ancora molto spesso vengono tutti dal Consiglio Comunale, solo quelli conformi vengono poi dalla Giunta con le modifiche normative introdotte da Monti, secondo me, nel 2012... se non è stato Monti è stato comunque Berlusconi, però penso Monti a memoria, possono procedere con le vecchie regole. Io mi sono impegnato, ho speso i soldi per fare la città pubblica in cambio di quell'indice. La sto dicendo male, però per capirci. Poi abbiamo dei piani incompiuti invece con convenzione scaduta che hanno realizzato una parte di piano originario con opere di urbanizzazioni parzialmente realizzate non cedute o cedute parzialmente. Quindi abbiamo un piano originario con le opere di urbanizzazione parzialmente realizzata, non cedute o cedute parzialmente. Una volta completate e cedute tutte le opere di urbanizzazione primarie e urbanizzazioni territoriali potranno completare l'edificazione della parte privata con le vecchie regole. Devono essere verificate (*inc.*) territoriale, l'eventuale differenza può essere monetizzata. Quindi edificazione con la parte privata con le regole del PUG, scusate, questi qua. Chi non ha completato l'urbanizzazione e quindi non ha neanche ceduto le urbanizzazioni è tutto ancora in situazione parziale, una volta completate e ceduta l'opera d'urbanizzazione primaria e dotazioni territoriali potranno completare edificazioni con le regole del PUG. Se vengono fuori dotazioni territoriali in aumento, è chiaro che tu hai fatto la tua organizzazione spaziale del tuo planivolumetrico, cioè i tuoi parcheggi, le tue strade, il tuo verde e non puoi andare in questo momento a modificarlo. Se c'è una differenza di dotazioni territoriali le puoi monetizzare. Comunque è sempre ammesso il completamento di interventi privati con le regole del PUG, previa verifica delle dotazioni territoriali l'eventuale differenza potrà essere monetizzata. Questo è un ripeto quello che c'è già sopra. I piani di dotazione di cui alla lettera A, B e C, cioè piani di evoluzione, piani



incompiuti che però hanno integralmente realizzato e ceduto oppure realizzato, ma ancora da cedere, però realizzato integralmente e quelli C invece gli ultimi che avevo raccontato, quelli un po' più sfortunati, potranno per la parte (*inc.*) scegliere di completare l'intervento con regole del PUG a quello che ho detto sopra, cioè monetizzando eventuali standard in eccesso che dovessero venire fuori col PUG. Le aree con piani scaduti e non attuati che non hanno realizzato le opere di urbanizzazione adatte ad approvazione del PUG o successivamente decorsi i termini della convenzione, a seconda della loro localizzazione assumono la destinazione di aree agricole limitrofe, di dotazioni ecologiche ambientali. Cioè vuol dire che se io ho delle convenzioni che alla scadenza dei termini che non hanno fatto l'opera di urbanizzazione, non hanno realizzato l'opera di urbanizzazione all'approvazione del PUG, successivamente decorsi i termini della convenzione vuol dire che le convenzioni comunque dettano sempre Legge e valgono, a seconda della loro localizzazione, assumono la destinazione di zone agricole oppure di destinazioni ecologiche ambientali. I piani in corso di attuazione di cui al comma 1 lettera A che sono quelli in evoluzione cioè che la convenzione valida stanno andando avanti e procedono, porteranno dalla parte non attuata, sceglie il completare intervento adeguando alla strategia e a disposizione del PUG attraverso permesso di costruire convenzionato. Inoltre potranno essere modificati agli 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 comma 4 e PC convenzionato o assistiti atto d'obbligo le varianti articolo 53 e 14 Bis 20 con convenzione in corso di validità, anche se non specificatamente perimetrati potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza. Decorso tale termine si applica quanto disposto al precedente comma 1 lettera B e C. Cosa vuol dire? Vuol dire che abbiamo, se vi ricordate quando si parlava di cartografia, con significato ricognitorio abbiamo inserito gli articoli 53 e gli articoli 14 bis che danno e davano la possibilità alle attività economiche di potersi espandere, di avere delle varianti on-demand, le chiamo così, è un'affermazione un po' forte, ma la sostanza è questa, per seguire le esigenze di ampliamento produttivo degli stessi, non si perde traccia col perimetro e comunque possono andare avanti ad attuarsi quelle vecchie convenzioni fino a scadenze. Scadute questi termini vale quanto battezzato già più in alto al comma 1 per le lettere B e C, con i piani che sono quando sono scaduti incompiuti di un tipo e incompiuti dell'altro tipo. Nel caso interventi edilizi comma 5 in aree precedentemente oggetto di articolo 53, 14 bis in variante per l'ampliamento deve essere verificato il contributo straordinario, corrisposto, eventualmente integrato rispetto alla nuova opera edilizia. Questo è in allineamento, è a completamento di quanto detto sopra. Sopra al punto 4 si dice la storia che fanno essendo anche loro oggetti convenzionati, sotto c'è scritto che chiaramente se tu ti attieni al titolo abitativo che hai già avuto, sei a posto così. Casomai invece tu volessi ri-intervenire sullo stesso perimetro di ambito o lo vuoi ampliare, chiaramente si rifà il conteggio del contributo straordinario che è dovuto perché vuoi fare una trasformazione più intensiva del territorio rispetto a quella che avevi previsto quando è chiesto il primo articolo 53 o il 14 bis della Legge 20. Il 3 Presidente l'ho finito, il 4 c'è solo una nota e basta perché è una paginetta, è un allineamento, è una parola.

Il Presidente:

A mio parere data la specificità della brevità di questo...

Ingegnere Capitani:

Piuttosto che "Disciplina" c'è "Tavola".

Il Presidente:

Ecco, quindi...

Ingegnere Capitani:



Ed è un allineamento. Parco non lo ripeto perché l'abbiam detto già l'altra volta, quindi non l'ho più citato per non appesantire la lettura del testo. Ma è parco rurale anziché territorio rurale, come detto l'altra volta, anche l'esperta di Perini aveva sottolineato l'anomalia di questo parco in luogo del territorio, insomma.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere, che quindi ha esposto le osservazioni degli articoli 3 e 4, come si è detto poc'anzi. I Consiglieri e le Consigliere vogliono chiarimenti, integrazione? Architetto Guerrieri. Prego.

Architetto Guerrieri:

Sì, grazie Presidente. 2-3 domande, 2-3 richieste di chiarimento. La prima è molto semplice riguardo l'osservazione 390 al punto 3.7 in cui si dice che si persegue la realizzazione del traghetto Marina Porto Corsini. Scusate se sono un po' puntiglioso, ma realizzazione il traghetto c'è già. Con realizzazione si intende un revamping del traghetto attuale, qualcosa di nuovo o la realizzazione, la costruzione del nuovo traghetto? Perché detto così sembra una cosa nuova. In realtà il traghetto c'è ed è funzionante.

Ingegnere Capitani:

Ha perfettamente ragione. L'urbanistica non si mette a fare parti meccaniche, quindi piuttosto è un ripristino del percorso del traghetto, probabilmente la dizione più corretta.

Architetto Guerrieri:

Considerazione abbastanza generale. Qui io non ho seguito tutto e potrei essermi perso qualche passaggio, ma prendo la Commissione come un momento un attimo di spunto di riflessione per quello che riguarda il trattamento dei rifiuti dove ho visto che ci sono diverse norme in cui gli impianti di trattamento dei rifiuti sono localizzati in aree produttive e altro. La mia riflessione nasce da un'esperienza pregressa che riguarda i centri di raccolta rifiuti, le isole ecologiche in ambito anche urbano. Non vorrei che una normativa troppo stringente, un domani impedisse la realizzazione di nuove isole ecologiche, di nuovi centri di raccolta come quelli di via Don Carlo Sala, come quello delle Bassette che spesso sono in tutti i centri e dove ci sono, sono molto utili e molto funzionanti alla raccolta dei rifiuti. Quindi non mi ricordo se era ammesso anche in ambito urbano la realizzazione di questi centri, ma attenzione perché se li proibiamo poi possiamo avere dei problemi per perseguire quella che è la migliore modalità di raccolta che spesso questi centri vanno a integrare il porta a porta e servono per tutta un'altra serie di conferimenti di rifiuti molto utili. Quindi una riflessione di questo tipo, attenzione a non essere troppo stringenti, ma a lasciare delle maglie per cui questi centri di raccolta possono essere realizzati anche in ambito urbano. L'ultima riflessione, un chiarimento riguardo il punto 3.11. Adesso Capitani porterà un attimo di pazienza perché... quando si parla del caso B "Piani incompiuti con convenzione scaduta che hanno integralmente realizzato e ceduto le opere di urbanizzazione" quindi non basta aver realizzato tutte le opere, ma bisogna anche averle cedute. Se io le ho comunque realizzate tutte e non le ho cedute, vado nella casistica specifica, a questo punto posso comunque intervenire con la normativa di PUG. Quindi se ho dei lotti, diciamo, di 500, 600, 700 metri, alla fine faccio dei permessi di costruire neanche convenzionati, ma faccio degli interventi diretti su lotti ineditati.

Ingegnere Capitani:

Sì, ma chiedo scusa Architetto Guerrieri, se lei o chi per lei avesse completato le opere di urbanizzazione perché non le va a cedere?



Architetto Guerrieri:

Perché il percorso di cessione prevede un collaudo, gli assensi, la raccolta della documentazione, la disponibilità, cioè l'atto di cessione vero e proprio quando si va dal notaio...

Ingegnere Capitani:

Comunque abbiamo scritto sotto che è sempre possibile ragionare col PUG, però si rifanno i conteggi dotazioni territoriali e se vengono fuori più standard bisogna monetizzare gli standard che mancano e ci si assoggetta alle regole del PUG.

Architetto Guerrieri:

Un ultimo chiarimento, si dice nei casi A, B, C potranno scegliere per la parte non attuata di scegliere di completare intervento con le regole del PUG. Mi pongo il problema quando noi abbiamo degli interventi, diciamo, attuati, per metà attuati dove magari adesso ci sono più proprietà. È una scelta quindi che riguarderà il singolo intervento o è una scelta che riguarda tutto il PUA? Per capirci, vogliamo che io abbia una...

Ingegnere Capitani:

Riguarda tutta la parte non edificata, cioè la parte non edificata deve essere completata in qualche modo. Io non so, dopo dipende da che tipo di rapporto contrattuale c'è con chi ha realizzato e fatto e comprato la parte finita e come è rimasta nei rapporti con chi ha dato origine all'area in generale. Però quello che deve succedere è che non si può andare avanti col singolo lotto a spezzatino, mantenendo urbanizzazioni fatte un pezzettino per volta, non collaudate, che rimangono a mezzo, arriva l'agibilità e si pone il problema. Quindi bisogna completare le opere e arrivare a cederle. Chiedo scusa, giusto per integrare, perché su questo tema qua storicamente ho una mia sensibilità particolare, è veramente inopportuno che ci siano pezzi di città che nel tempo non abbiano maturato il collaudo, la cessione dell'opera d'urbanizzazione, perché questo problema viene a bomba prima o dopo. Questo è un tarlo che anche Ravenna vecchio, che viene da anni molto indietro, perché se noi abbiamo fatto una revisione della pianificazione pregressa in diretta di 30 anni, vuol dire che avevamo nel RUE perimetri su perimetri perché non sapevamo che perché fine avevano fatto i piani, se stati finiti, collaudati, avevano ceduto e quant'altro. Questo lavoro così pignolo che ha portato via un sacco di tempo perché prendere in mano 30 anni di convenzione è un lavoro non indifferente, gradiremmo non doverlo fare un'altra volta. Quindi arriviamo una volta per tutte a capire che procede chi si mette apposto con l'opera d'urbanizzazione, chi non è apposto non procede più, nel senso che è inutile andare avanti, completare. Adesso usiamo il termine della convenzione come dead line e come cessione della opera di urbanizzazione piuttosto che anche collaudo. Questo perché, mi vien da dire, rafforza questa posizione se volete, poi il Consiglio può fare quello che vuole, però abbiamo avuto anche le proroghe nel mezzo, è arrivato il Covid, poi è arrivato l'Ucraina bis, cioè le convenzioni urbanistiche ormai valgono degli anni che veramente sono... per la realizzazione delle opere dei fabbricati arriviamo quasi a 30 anni, cioè abbiamo da quando si firma la convenzione. Quindi adesso oggettivamente, abbiate pazienza, io faccio il tecnico e queste cose poi le dobbiamo gestire, non vorrei riperdere del tempo fra un po' di anni a fare ancora il censimento di chi c'è e chi non c'è. Abbiamo scritto una volta per tutte come ci si comporta, dopodiché, come dico il Consiglio è sovrano, quindi modificate come ritenete opportuno, però secondo me è opportuno fare un punto zero. È arrivata l'ora dopo 30 anni.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Ancisi prego.



Commissario Ancisi:

Prima di entrare nel merito, chiaritemi che cosa stiamo discutendo rispetto all'oggetto perché anche con il vostro volume che mi avete dato non sono riuscito a inserirmi.

Ingegnere Capitani:

Posso spiegare cosa stiamo guardando? Stiamo guardando quello che avete visto in occasione di tutti gli altri piani regolatori. La normativa è sempre stata proposta, e ho guardato, con un testo comparato di quello che c'era delle eliminazioni, delle innovazioni. La differenza rispetto al passato è che le note erano sulla destra della pagina e adesso le note sono a piè di pagina. Quindi avete un testo comparato di tutte le modifiche già prodotte dalle osservazioni che sono andate in accoglimento e in verde sono evidenziate col codicino verde che vi ho fatto vedere quelle dell'ufficio che ha fatto vedere la parte in eliminazione, la parte innovazione e avete visto in passato anche la parte, anche oggi, di spostamento nel testo sottosopra per una chiarezza di lettura con tre colori: il giallo l'eliminazione, il rosso l'aggiunta e il verde lo spostamento. Verde barrato alla posizione precedente e verde non barrato alla posizione corretta.

Commissario Ancisi:

Continuo a non capire. A prescindere da quello che stiamo discutendo adesso, questo volume qui che poi vedo che ogni tanto viene revisionato magari con una pagina in più, cose del genere, ma insomma ovviamente io non riesco a starci dietro. Rispetto a quello che è all'ordine del giorno, ci sono due... oggi cosa c'è l'ordine del giorno? Non ce l'ho più qui sotto.

Il Presidente:

Il punto 1 è l'approvazione dei verbali.

Commissario Ancisi:

E questo l'abbiamo visto che non è stata fatta.

Il Presidente:

È stata fatta. Lei può dire quello che vuole, è stata fatta. Punto.

Commissario Ancisi:

Oggi?

Il Presidente:

Sì.

Commissario Ancisi:

Quella di due di due sedute fa. Ecco. Va bene. Va bene.

Il Presidente:

Il punto 2 è il proseguimento illustrazione, ed eventuale votazione, delle osservazioni al PUG. Esame delle osservazioni testuali degli uffici.

Commissario Ancisi:



Però io...

Il Presidente:

Quello lo abbiamo iniziato la settimana scorsa.

Commissario Ancisi:

L'ho sentito nominare anche... che è la 419. Ho sentito nominare, anche qui nelle note ci sono, oltre l'osservazione degli uffici, c'è per esempio la 420, 423, 197, 240 non riesco a capire...

Ingegnere Capitani:

Ancisi sa che io cerco sempre di essere parco di spiegazioni perché mi piace poter essere chiaro perché la mancanza di chiarezza non mi è mai piaciuta. Provo a dirlo un'altra volta e mi scuso se non riuscirò a chiarire. Come vi ho detto prima, nel testo trovate in evidenziate col verde le osservazioni dell'ufficio, le altre sono le osservazioni dei privati frutto di accoglimento delle precedenti Commissioni. La Commissione fa un accoglimento che poi va ribadita chiaramente dal Consiglio Comunale, ci mancherebbe altro. Questo è il testo coordinato che alla fine del passaggio delle Commissioni uscirà come esito di lavoro della Commissione che poi sarà sottoposto al Consiglio Comunale per il suo emendamento, sarà emendato, sarà quello che sarà, sostanzialmente. Tiene conto di tutte le osservazioni fino a oggi esaminate con l'espressione del parere della C.C.A.T..

Commissario Ancarani:

Qui l'ultima è la 450, l'ultima che vedo al momento.

Ingegnere Capitani:

Sì.

Commissario Ancarani:

E questa essendo verde è quella...

Ingegnere Capitani:

Proposta da noi.

Commissario Ancarani:

(inc., fuori microfono)... disposti in una qualunque...

Ingegnere Capitani:

Trovata. Ad esempio 445 rossa.

Commissario Ancarani:

La 445 non essendo verde...

Ingegnere Capitani:

È in accoglimento alla precedente osservazione dei privati.

Commissario Ancarani:

Di cui abbiamo già parlato.



Ingegnere Capitani:

Certo.

Commissario Ancisi:

Scusate io adesso capisco ancora meno.

Il Presidente:

Il Consigliere Ancarani ha tentato di aiutare il Consigliere Ancisi e tutti alla comprensione, ma era fuori microfono.

Commissario Ancisi:

Allora, questo volume qui non so se fosse di 469 o 70 71 perché cambia di poco, c'è stato consegnato in agosto all'origine con tutti i numeri di... adesso capisco che lì dovremmo... questo non toglie che nell'osservazione depositata ci debba essere il testo. L'avete scelto voi di modificare questo testo. Lo potevate fare prima di presentare... voi, dico Giunta, qui è sempre la Giunta. La Giunta presenta il piano. Se deve poi dopo presentare un'osservazione a sé stesso per modificare questo piano, lo doveva modificare prima di pubblicare, perché così si sottraggono tante decisioni all'osservazione degli uffici, alle osservazioni di chiunque. Ecco, è scritto così nella Legge Regionale. Un pacco di osservazioni dell'ufficio di sub-osservazioni dell'ufficio viene sottratto al piano che è stato sottoposto alle osservazioni del... però questo volume qui credo sia quello che abbiamo ricevuto in agosto di 690 pagine... no, 169 pagine. Poi più avanti, mi pare a novembre, c'è un'altra edizione, non so se fosse... non lo so, insomma. E poi ce n'è un'altra del 30 di gennaio. Allora, al 30 di gennaio posso immaginare che questo volume comprendesse i risultati delle osservazioni già esaminate. A parte che disciplina delle revisioni casomai poteva essere proposta di disciplina delle revisioni, ma insomma qui non mi... per voi è chiaro, ma per noi non lo è. Allora, se questo era anche in agosto, come facevate a dire che l'osservazione 197 era stata accolta o la 148? Vi siete rifatti al parere dell'ufficio. Avete prefigurato quello che, sì, alla fine sarà l'esito del Consiglio Comunale, ma questo lo dovevate fare alla fine. Non può essere. Adesso non potete dire che è stata... cioè mi sembra tutto intelligentissimo, ma non confacente come dovrebbe essere impostato il nostro lavoro. Cioè che io come potevo immaginare che in agosto... le osservazioni degli uffici, vabbè, siamo sicuri che sarebbero stati approvati perché l'approvazione la fate voi e che la 420 e la 423 che sono quelle successive la 419 sarebbero state approvate.

Ingegnere Capitani:

Dico solo un'ultima cosa e basta.

Commissario Ancisi:

Se questo è al 30 di gennaio lo capisco.

Ingegnere Capitani:

No, chiedo scusa, dico solo l'ultima cosa. È chiaro che il primo testo che vi è arrivato è frutto di un'elaborazione di controdeduzioni degli uffici che si rimetteva a vostro parere, ci mancherebbe altro. Ad oggi sono state modificate quelle cose che in questa Commissione erano tutte da modificare piuttosto che...

Commissario Ancisi:

Quelle due 28 metri invece che i 38.

Ingegnere Capitani:



E poi altre cose che sono venute fuori.

Commissario Ancisi:

Cioè sciocchezze perché magari non erano neanche in preventivo. Però da questa parte qua noi come faremmo a capire? In agosto come hanno voluto fare capire questo che lei ci sta dicendo, che tu ci stai dicendo, insisto a darti del tu perché son più vecchio.

Ingegnere Capitani:

Ci mancherebbe. Ci mancherebbe altro Ancisi.

Commissario Ancisi:

E poi vorrei che fosse anche ricambiato. Adesso ho capito, però ciò non toglie che le osservazioni devono essere scritte. Cioè, scusate se sono troppo elementare, ma noi non potevamo altro che riferisse a essere scritti a testi scritti, anche perché tutte le osservazioni, le multi-osservazioni presentate dai privati o anche da Enti pubblici ho visto, o soggetti pubblici, sono tutte comprese allegate alla scheda. Qui invece allegate alla scheda le osservazioni non c'erano. Poi adesso la finiamo questa discussione la sceglierà qualcun altro, poi non è anche quello dirimente, a mio parere è più dirimente la riassunzione rispetto alle osservazioni, dopo è tutto un... questo è il PUG 3, c'è poco da fare, insomma. Voi avete dato per scontato... non so, le vostre quando sono state? Non lo so, fate una media, forse possono essere 300 le vostre sub-osservazioni, non lo so, vedendo tutte queste cifre... quelle 200-300 che queste 200-300 fossero approvate giustamente proposte dalla Giunta attraverso l'Ingegnere e poi approvate dalla... col parere favorevole della Commissione che non serve neanche un'approvazione e poi si va in Consiglio. Ma per noi era assolutamente impossibile seguire quello. Però ho orecchiato qualche cosa, lo stesso lo dico anche se non partecipo più ad esprimere dei pareri su una materia che secondo me non sta in piedi logicamente, prima ancora che politicamente o giuridicamente. La questione che devono essere portati a compimento quello di cui mi parlava l'esperto lì, mi viene quasi da pensare che l'ex Callegari di Via Fiume Abbandonato e lì davanti via, come si chiama la strada che scende giù? L'ex stabilimento Callegari poi una volta che è stato chiuso ci sarà stato un progetto, qualche cosa convenzionato, non so identificare, per poter verificare dovevano cedere dei terreni al Comune, tra cui un parcheggio che è quello di Via Fiume Abbandonato.

Ingegnere Capitani:

Bene, le posso dire perché ho la risposta perché l'ho guardata 20 giorni fa. Lì c'è stato un pregresso importante con un fallimento. Siamo alla cessione, siamo arrivati.

Commissario Ancisi:

No, questa è una conseguenza di quello che lei mi pare abbia cercato di eliminare, cioè stavo parlando a suo favore stavolta.

Ingegnere Capitani:

No, no, ma per carità io facevo chiarezza perché sono temi che conoscevo, quindi ne parlavo.

Commissario Ancisi:

Ma io lo so che... la ZTL di Borgo San Biagio era condizionata alla messa a disposizione dei residenti che non potevano più parcheggiare lì quel parcheggio lì. Quindi alla fine lo si è approvato lo stesso in contraddizione col



presupposto e io sono perfettamente d'accordo che se si cerca di impedire che prima si concede e poi si verifica. Tutto deve andare di pari passo. Quindi non so se sia applicabile l'osservazione che ha fatto l'esperto a questo, però grosso modo io nel mio piccolo, nel mio alfabetismo urbanistico quindi condivido questa posizione. Quello che però non riesco a capire o non condivido è che sento ripetere, ho sentito tante volte il 53. L'articolo 53 che sono le deroghe al PUG, non le ho chiamate solamente io deroghe, le han chiamate anche da quella parte là, della parte della... sono delle deleghe al PUG che consentono a qualsiasi addirittura associazione, società insomma, non persona fisica che svolge una qualche attività di interesse pubblico o interesse addirittura generale, di potersi ampliare a determinate condizioni. Io ho sempre pensato che questo dovesse avvenire dopo l'approvazione del PUG. Cioè io propongo il PUG senza metterci delle eccezioni, poi si verifica progetto per progetto. Lei parla e capisco diversamente, però il concetto che qui noi non parliamo di progetti, non risolviamo i progetti eccetera, l'ho sentito dire molte volte. Quindi il PUG parte senza concedere gli articoli 53, a mio parere, perché questo va proprio contro la filosofia del piano. Sono ampliamenti, sono sempre ampliamenti. Capisco poco, però cerco di collegare un po' quello che capisco in un ragionamento logico. Quindi il PUG non riconosce articolo 53. Se sono applicabili si applicano dopo, si presenta il progetto e viene in Consiglio Comunale. Cioè, io li ho visti venire in Consiglio Comunale, non li condividevo molte volte, non li condividevo, era discutibile il collegamento, insomma, la vicinanza e cose del genere, però mi dispiacerebbe, diciamo, contro il mio mestiere, perché poi mi tolgo l'alimento, ma non mi manca l'alimento, ecco, insomma, quindi posso rinunciare a tanti altri alimenti ghiotti perché ne ho già abbastanza e anche troppi. Io penso che se finora si dice che questa impresa ricade già nell'articolo 53 e quindi già finora diciamo che può ampliarsi, non lo so, alla fine vorrei chiedere...

Ingegnere Capitani:

Scusate, posso?

Commissario Ancisi:

Mi spieghi. Lei ha capito cosa voglio dire?

Ingegnere Capitani:

Spero di farla corta e di essere chiaro. L'articolo 53 non lo inventa il PUG. L'articolo 53 è recepito normativamente dalla Legge Regionale. Legge Regionale che lo mette dentro perché non può far finta che non esiste, chiaramente. Ma il PUG non fa nuovi perimetri articolo 53, perché il PUG non può progettare. Il PUG però, e pensavo di aver fatto una cosa buona per il futuro, fa una ricognizione di questi articoli 53 rilasciati perché se ne abbia contezza perché un domani... scusi, mi ha detto lei che le viste venire in Consiglio Comunale articolo 53, quindi... (*intervento fuori microfono*) amo l'approvazione dei progetti a quello è conseguito il rilascio del titolo abitativo, quindi li stanno già costruendo, li hanno già costruiti. Quindi, voglio dire, quegli ampliamenti passati qua, chiaramente, come specificato in tutte le delibere, tutto quanto, l'articolo 53, presuppone che dopo la delibera del Consiglio Comunale determina che tiene conto del parere a favore del Consiglio Comunale e titolo abilitativo rilasciato. Quindi li abbiamo già rilasciati in passato, li avete già rilasciati prima che arrivassi io, quando dopo che sono arrivato io li avete rilasciati. (*intervento fuori microfono*) No, non è che ripartiamo da zero, non dobbiamo ripartire da zero, teniamo conto che ci sono perché un domande se questi signori vorranno intervenire, non possono intervenire con una densità fondiaria più alta perché hanno avuto un perimetro con un retino, ma dovranno pagare per la differenza. (*intervento fuori microfono*) Non è monetizzare, è contributo straordinario di costruzione, è un'altra roba, non è monetizzazione. Contributo straordinario vuol dire che uno esercita un carico urbanistico ulteriore in una condizione dove non ci sarebbe indice e quindi è tenuto, secondo quello che prevede DPR trattante, il contributo straordinario. Perché li abbiamo voluti mappare? Non per dare altre possibilità ma per fare un servizio alla collettività di avere un censimento di quelli rilasciati e se un domani saranno modificati in aumento, per dare l'obolo che devono dare i privati. (*intervento fuori microfono*) Non



abbiamo fatto nessun ampliamento comunque Ancisi, ci siamo tenuti ai progetti rilasciati. *(intervento fuori microfono)* Certo, quelli già passati per il Consiglio Comunale.

Il Presidente:

Se non vi sono altre richieste, chiedo all'Ingegnere se vuole procedere con i successivi articoli.

Ingegnere Capitani:

Allora, guardo un attimo come sono messo il 5e perché se il 5 è lungo diciamo che lascerei perdere. Il 4 lo abbiamo fatto con quella modifiche ridicole. No, Presidente, direi di rimandare perché è pesante, quindi direi di sospendere i lavori qui. *(intervento fuori microfono)* Sì, per quanto mi riguarda, sì.

Il Presidente:

Va bene. Preso atto che l'Ingegnere ritiene sia meglio rimandare alla prossima seduta, chiudiamo qui se non ci sono altre richieste di intervento, i lavori per oggi. *(intervento fuori microfono)* Il parere arriverà, essendo un unico numero di protocollo, un unico ID come lei ricordava, Ancisi, lo stiamo analizzando in più sedute perché il tempo di presentazione e per il dibattito dei Consiglieri ci deve essere. Siamo alla metà dell'analisi dell'osservazione del piano perché sono 8 gli articoli e abbiamo fatto tra la scorsa Commissione e questa i primi 4. Se l'Ingegnere riteneva possibile andare avanti... *(intervento fuori microfono)* una sola espressione di parere alla fine, assolutamente sì, perché è l'intero lavoro svolto dagli uffici come unico soggetto. Quindi sì, c'è una sola espressione di parere. Prego.

Commissario Ancisi:

No, a mio parere non ha... in pratica dovremmo dare un parere su qualche centinaio di osservazioni? Cioè o decine anche soltanto? Ognuna ha la sua storia.

Il Presidente:

Come è stato fatto per le osservazioni multiple Consigliere.

Commissario Ancisi:

Come è stato fatto, ma è stato fatto male.

Il Presidente:

Lei può non essere d'accordo, però ho deciso di impostare il lavoro in questa maniera e così procediamo.

Commissario Ancisi:

Ah, ti manca sempre di dire "Augh" però questa è una cosa scelerata, cioè che noi dobbiamo... un blocco o tutto o niente è una cosa che è difficile perfino immaginarla. Che parere è? Poi dire andiamo in Consiglio senza il parere delle Commissioni. È più onesto. Dite: "Abbiamo già deciso e se avete qualcosa da dire la dite...". Adesso magari ci potremmo anche organizzarci, fare qualche centinaio di... perché alla fine poi quasi ci costringono. Potete immaginare che un Consigliere qui che possa avere su queste 100... votare contro alcune di queste cose o dichiarare inammissibili o accolte in parte eccetera, figurino per un voto di maggioranza accolte tutte senza neanche... mi sembra una cosa... e poi credo sia anche fuorilegge, perché ogni osservazione merita la sua risposta. Non è che la si voti in Consiglio con un blocco di 100 osservazioni... cioè in Consiglio vedremo anche tutte le sub-osservazioni. Intanto però se mi mandate scritte tutte le osservazioni dell'ufficio, mi succedesse un incidente, muoio più serenamente, ecco, insomma, cioè non so cosa dire. Non so più cosa dire.



Il Presidente:

Consigliere Fabbri, prego.

Commissario Fabbri:

Sì, grazie Presidente. Io adesso volevo brevemente solo rilevare un paio di cose. La prima è che almeno a me francamente tutte le volte che c'è stata una C.C.A.T. è arrivata una convocazione nella quale c'era un chiaro link nel quale era anche piuttosto facile arrivare alla consultazione di tutti i documenti, compresi anche questa disciplina di revisioni che contiene le osservazioni degli uffici. Almeno io c'ho guardato anche adesso e il file si apriva, era accessibile. Sulla questione delle osservazioni multiple, anche al mio Gruppo è capitato espresso da me, di esprimere un parere su delle osservazioni multiple che era differenziato sulle sub-osservazioni, tant'è che, ad esempio, sulla famosa questione sulle dimensioni minime degli alloggi, noi abbiamo espresso un favore. Era contenuto in una multipla rispetto alla quale noi eravamo a favore di certe sub-osservazioni, invece per quella abbiamo espresso un'opinione diversa. Infine, visto che il Gruppo del Capogruppo Ancisi ha già dichiarato da tempo che non vuole esprimere nessun parere, francamente mi chiedo che differenza faccia. Grazie.

Il Presidente:

Grazie. Consigliere Ancarani, prego.

Consigliere Ancarani:

Allora, poiché non è l'unico a non esprimere pareri, però il come si sceglie di gestire questo tipo di lavori che, ripeto, rischiano di essere purtroppo lavori per iniziati e cioè per persone che abbiano una competenza che va oltre quella che deve avere il Consigliere Comunale, è evidente che anche il metodo di dover esprimere un voto su un protocollo unico che però prevede un quantitativo gigantesco di modifiche, francamente è discutibile. Cioè la tesi del Presidente è la tesi del Presidente, ma non è fuori da ogni logica che qualcuno su questo eccepisca. Cioè non stiamo parlando di una cosa ovvia, è una scelta che il Presidente ha fatto, ma assolutamente opinabile, cioè poteva farne un'altra. Ecco, ha fatto questa ma secondo me è una scelta un po' forte rispetto alla mole delle informazioni che chi dà il parere approva o non approva perché è un vasto programma, dicevano più su altri argomenti. Dopodiché la Presidenza ha espresso la sua modalità e ci si adegua.

Il Presidente:

Grazie. Consigliere e Consiglieri, come dicevamo, quindi ci riaggiorniamo a giovedì con il proseguo delle osservazioni testuali degli uffici. Grazie, buona serata a tutti.

=====

La seduta termina alle **17:10**

Firmato
Il Presidente della
Commissione Consiliare n. 3
Igor Bombardi

Firmato
La Segretaria
Caterina Gramantieri



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 02/02/2026 del Comune di Ravenna; e si compone, complessivamente, di nr. 28 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