

Comune di Ravenna



**Trascrizione Seduta
- Commissione Consiliare n. 3 -
C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana,
Agricoltura e Agroalimentare
del 20 Luglio 2026**

[Il verbale si compone di NR. 26 pagine compresa la copertina e dichiarazione finale e sono numerate da 1 a 26]

**VERBALE COMMISSIONE**

**APPROVATO IN C.3 IL
30/07/2026**

In data **mercoledì 20 luglio 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. PD 336 Assenso dell'Amministrazione comunale ai fini del rilascio da parte di ARPAE di Autorizzazione Unica ai sensi dei D.M. 10/09/2010, D.Lgs. 199/2021, D.Lgs. 190/2024, L.R. 8/2023 e ss.mm.ii. per la costruzione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico di tipo galleggiante di potenza pari a 30,9406 MWp da realizzare sul bacino artificiale dell'ex Cava Manzona in Comune di Ravenna, in via Romea Sud, e delle relative opere connesse, in variante al RUE vigente. Richiedente: CM SOLAR SRL.
3. PD n. 324/2026 – APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 4, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380;
4. Varie ed eventuali.

PRESIDENTE: Domenico Antonio Esposito

ASSESSORE: Massimo Cameliani

PRESENTI PER L'UFFICIO: Ing. Valeria Galanti, Dott.Sa Alessandra Savoia, Arch. Raffaella Bendazzi, Ing. Gloria Ghiberti, Ing. Irene Paviani.

ESPERTI ESTERNI: 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), Arch. Roberto Scaini (per il gruppo Partito Repubblicano Italiano), Benedetti Gianluca (per il gruppo Viva Ravenna).

SEGRETARIO: Caterina Gramantieri

Presiede la seduta di Commissione il consigliere anziano ESPOSITO Domenico Antonio.

Il Consigliere Anziano 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	15:00	17:14
Ancisi Alvaro		Ancisi – Lista Per Ravenna	x (remoto)	15:00	17:14
Bombardi Igor		Partito Democratico	/	/	/
Donati Filippo		Viva Ravenna	/	/	/



Esposito Domenico Antonio (presidente)		Partito Democratico	x	15:00	17:14
Fabbri Guido		Partito Democratico	x	15:00	17:14
Francesconi Chiara		Progetto Ravenna	x (remoto)	15:00	17:14
Gallonetto Igor		Movimento 5 Stelle	x (remoto)	15:00	17:14
Grandi Nicola		Fratelli d'Italia	/	/	/
Moretti Pietro Maria		Fratelli d'Italia	x (remoto)	15:30	17:14
Perini Daniele		Ama Ravenna	x (remoto)	15:42	17:14
Spadoni Gianfranco		Lista per Ravenna – Lega – PDF	x (remoto)	15:00	17:14
Staloni Nicola		Alleanza, Verdi e Sinistra	x (remoto)	15:00	17:14
Stucci Francesco		Partito Repubblicano Italiano	x (remoto)	15:00	17:14
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese e Lidi	x (remoto)	15:00	17:14

I lavori hanno inizio alle ore **15:27**.

2 punto dell'O.d.G.: PD 336 Assenso dell'Amministrazione comunale ai fini del rilascio da parte di ARPAE di Autorizzazione Unica ai sensi dei D.M. 10/09/2010, D.Lgs. 199/2021, D.Lgs. 190/2024, L.R. 8/2023 e ss.mm.ii. per la costruzione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico di tipo galleggiante di potenza pari a 30,9406 MWp da realizzare sul bacino artificiale dell'ex Cava Manzona in Comune di Ravenna, in via Romea Sud, e delle relative opere connesse, in variante al RUE vigente. Richiedente: CM SOLAR SRL.

Il Presidente Esposito:

L'ordine del giorno di oggi prevede la discussione di una delibera, il **proseguo della discussione interrotta nella CCAT sul REC, varie ed eventuali**.

Allora, la delibera in oggetto della prima discussione è l'**assenso dell'Amministrazione comunale ai fini del rilascio da parte di ARPAE di autorizzazione unica ai sensi del D.M. 10/09/2010 e Leggi conformi successive, per la costruzione ed esercizio di un impianto fotovoltaico di tipo galleggiante di potenza pari a 30,94 megawatt, da realizzare sul bacino artificiale dell'ex cava Manzona in Comune di Ravenna, via Romea Sud, e delle relative opere connesse in variante al RUE vigente**.

Lascio la parola all'ingegnera Irene Paviani, del Servizio Urbanistica. Grazie.

Ing. Paviani:

Buon pomeriggio a tutti, spero che mi sentiate bene e chiedo cortesemente a Caterina se può condividere il mio schermo, così vi illustro la delibera. Grazie. Siamo nella parte sud del nostro Comune, quindi siamo ubicati a ovest dell'abitato di Savio di Ravenna. In particolare, vi sto facendo lo zoom, siamo su questo bacino artificiale che è il riempimento di una ex cava, la cosiddetta ex cava Manzona. Sopra questo bacino una società privata richiedente, che è la CM Solar, ha fatto istanza presso ARPAE-SACE di Ravenna per chiedere l'autorizzazione alla realizzazione di un impianto fotovoltaico galleggiante sopra, quindi sopra il bacino, e di tutte le opere connesse, quindi di tutti i



cavidotti di collegamento, le cabine elettriche e l'immissione dell'energia elettrica in rete in una stazione elettrica già esistente che è ubicata proprio di fianco alla Statale Adriatica. È questa qua. Che la si vede chiaramente quando si passa lungo la Statale Adriatica e si butta l'occhio verso la destra scendendo verso sud. Velocissimamente vi voglio illustrare l'istruttoria che è stata fatta da ARPAE-SAE. Il procedimento è partito a gennaio di quest'anno quando la società ha inoltrato l'istanza e dopo la solita verifica di completezza degli elaborati, ARPAE-SAE ha fatto partire il procedimento di autorizzazione unica convocando la conferenza di servizi con tutti gli enti competenti nelle proprie materie e ha indetto, la prima seduta di conferenza di servizi. Prima della conferenza di servizi il progetto era stato, come secondo la norma vigente, pubblicato sul BURERT per 60 giorni a partire dall'aprile 2026 e nei 60 giorni non sono state presentate osservazioni da parte dei privati. In data 29 aprile, appunto, si è svolta la prima seduta di conferenza di servizi che, come sempre succede, ha dato esito positivo ma con tante richieste di integrazioni, integrazioni progettuali che sono arrivate molto recentemente, il 7 luglio, con tutti gli elaborati integrati e corretti dal punto di vista tecnico. Quindi è stata prevista l'ultima seduta conclusiva della conferenza che è prevista per il prossimo 4 agosto. Dal punto di vista degli strumenti urbanistici, quindi entro nel merito della materia che rappresento in questo caso, l'ex cava Manzona, come vedete, ai sensi del RUE vigente, è mappata come bacino e ha come particolarità che sopra al suo specchio d'acqua è presente un obiettivo di località, che è questo punto 1 che vedete, obiettivo di località che è strettamente legato al cosiddetto ARA 15, che è l'ambito di riqualificazione ambientale n. 15, che era normato dal POC del Comune di Ravenna. Quindi si presumeva un intervento indiretto, il cosiddetto di riqualificazione ambientale, ma il POC, come sappiamo, è scaduto nel 2023. Quindi questo obiettivo di località che il PSC appunto demandava al POC è ad oggi decaduto. Quindi la necessità che abbiamo oggi per rendere conforme questo intervento ai sensi dello strumento urbanistico vigente è quella di togliere l'obiettivo di località sia dal RUE vigente che dal quaderno di RUE, che è quell'allegato che faceva parte del nostro RUE. In particolare questa variante noi la chiamiamo di tipo procedurale o di tipo procedimentale, quindi praticamente è solo una formale eliminazione di questo obiettivo di località di RUE che non risulta ad oggi più attuabile, ma comunque è da sottoporre all'assenso da parte del Consiglio Comunale mediante apposita delibera. Qualche particolarità, vi voglio raccontare qualche particolarità sul progetto. Il progetto è, vi faccio vedere la sovrapposizione dell'impianto fotovoltaico sul laghetto, che è questo, quindi dove vedete le parti grigie sono i pannelli fotovoltaici che sono di tipo galleggiante ma hanno una struttura tipo a capannina. Poi ci sono tutto attorno delle cabine elettriche e dei cavidotti interrati che poi confluiscono in questa zona dove ci saranno altre cabine elettriche, delle zone pavimentate a stabilizzato. Il tutto verrà convogliato sempre tramite cavi interrati alla stazione elettrica esistente che è posta in questa posizione, con la realizzazione di un'altra cabina elettrica appositamente creata per trasformare l'energia da media tensione ad alta tensione e inserirla nella rete nazionale. Attorno al bacino la società richiedente creerà, realizzerà una mitigazione ambientale e una compensazione ambientale che sono in questo caso piantumazione di alberi sia tutto attorno al bacino come vedete in questa planimetria di progetto, sia una sorta di piccolo bosco a ridosso del bacino, tra il bacino e la Statale Adriatica, quindi in questa posizione. Le aree sono tutte aree private, non ancora nella disponibilità della richiedente, ma in forza di un contratto preliminare di compravendita sono nella loro disponibilità. L'atto di compravendita verrà come condizione stipulato prima del rilascio dell'autorizzazione unica da parte di ARPAE-SAE. L'autorizzazione unica ai sensi del decreto legislativo 190 del 2024, che è l'ultimo decreto che legifera le FER, le Fonti Energetiche Rinnovabili, appunto dicevo l'autorizzazione unica rilasciata da ARPAE-SAE costituisce variante allo strumento urbanistico già da sola. Per quanto riguarda il RUE, quindi la proposta di variante passerà da questa conformazione con l'indicazione dell'1 dell'obiettivo di località a una conformazione senza l'indicazione di obiettivo di località, quindi come vi dicevo è proprio una variante formale, semplicemente formale. La parte attorno al laghetto ha una destinazione urbanistica di tipo rurale come tipo di zonizzazione. Mi sembra di aver detto le cose principali. Sicuramente mi sono dimenticata di qualche cosa, ma potete naturalmente magari lascio spazio eventualmente a delle domande. Io mi fermerei qua, se può essere sufficiente. Grazie.



Il Presidente Esposito:

Grazie a lei, ingegnera. Ora possiamo aprire il dibattito. Se qualche commissario vuole intervenire può prenotarsi e parlare direttamente, perché oggi va così.

Commissario Ancisi:

Non trovando il modo di chiederlo digitalmente lo chiedo a voce di poter parlare. È possibile parlare?

Il Presidente Esposito:

Commissario Ancisi, le chiedo un attimo di pazienza, abbiamo avuto un problema con l'attrezzatura tecnica. Un istante, poi le do la parola.

(Risoluzione problemi tecnici)

Ancora un attimo di pazienza, colleghi. I problemi non sono ancora risolti. Un istante ancora. Ancisi, le chiedo cortesemente di tentare di intervenire di nuovo per valutare se dovessero ripresentarsi problemi.

Commissario Ancisi:

Adesso ho ripreso la parola, mi sono ripreso la parola.

Il Presidente Esposito:

Dovremmo riuscire a sentirla, Commissario, anzi Vicepresidente. Prosegua pure col suo intervento, l'ascoltiamo.

Commissario Ancisi:

Devo parlare io o un altro?

Il Presidente Esposito:

Lei, lei, Vicepresidente, parli pure.

Commissario Ancisi:

Dunque, non è una delibera di poco conto. Ricordo che cos'è successo pochi giorni fa, quando sono andati in fiamme migliaia di pannelli fotovoltaici, distese infinite di silicio a fuoco, aria irrespirabile ovunque, eccetera. La mia preferenza è per i pannelli fotovoltaici posti sui tetti delle case. Però, è necessario che quando si autorizzano questi interventi su aree particolarmente delicate, e le cave sono ancora più delicate, occorre prestare molta attenzione alle norme che sono state già predisposte. Quindi, in particolare, primo: l'area di realizzazione risulta classificata come area di potenziale allagamento e pertanto le cabine elettriche dovranno avere una quota di costruzione tale da ridurre il rischio di allagamento della cabina elettrica. Ecco, a tutti questi punti ho letto il numero 1. Su questi punti chiedo assicurazioni a chi me le può dare. 2) Il piano, il PAE, Piano Attività Estrattive, prevede nella scheda 1.7.6 per la cava Manzona un parziale, un aumento dell'invaso e nelle aree periferiche al progetto di ritombamento si prevede una valorizzazione delle componenti arboree e il recupero dei manufatti architettonici. Punto 3). Che sono poi più di uno. Il progetto deve rispettare la nota organizzativa del 1° settembre 2025 numero 14030, che aggiorna le linee guida di prevenzione incendi per la progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti fotovoltaici. La Legge regionale indirizzi attuativi della delibera dell'Assemblea legislativa 6 dicembre 2010 n. 98 e sue modifiche intervenute, per promuovere la realizzazione di impianti fotovoltaici in area di cave dismesse. La delibera della Giunta regionale 1458/2021, indirizzi attuativi della deliberazione dell'Assemblea legislativa 6 dicembre 2010 n. 28, per promuovere la realizzazione di impianti fotovoltaici in aree di cave dismesse. Infine, la sicurezza degli impianti fotovoltaici galleggianti comporta attenzione al connubio elettricità e acqua, e sarà attenzionato l'isolamento e i materiali,

[Pagina 5 di 26]



sistemi di protezione differenziale, controlli periodici e gestione dei rischi di elettrocuzione, fulmini e guasti imprevisti. Vorrei avere certezza che tutte queste norme e indicazioni siano perfettamente osservate. Grazie. Io ho parlato sempre con un rimbombo, però me ne sono fatto una ragione. Non so, spero che non sia arrivato anche a voi due volte.

Il Presidente Esposito:

La ringrazio, Consigliere Ancisi. Ha chiesto di intervenire l'ingegnera Irene Paviani, le do la parola.

Ing. Paviani:

Sì, grazie. Grazie al consigliere Ancisi per le domande. Molte cose le ho omesse nella trattazione, adesso magari provo a rispondere, forse non in ordine, ma comunque provo a rispondere a una parte delle domande. Parto dall'ultima. Qui l'ente responsabile del procedimento è ARPAE-SAE, che durante l'istruttoria convoca conferenze di servizi con tutti gli enti che sono deputati a rilasciare i pareri di competenza. Quindi sono conferenze di servizi molto ampie. All'interno ci sono non solo tutti i servizi del Comune di Ravenna, ma anche tutti gli enti esterni, ad esempio i Vigili del Fuoco, ad esempio l'ASL, ad esempio tutti i servizi di ARPAE stessa, quindi chi controlla l'elettromagnetismo, chi controlla la parte elettrica. Ci sono insomma tutti gli enti che devono esprimersi, l'Ente Parco se necessario, il Consorzio di bonifica e quant'altro. E quindi appunto l'istruttoria si conclude con un rilascio di un'autorizzazione unica che ARPAE rilascia dopo aver ottenuto tutti i pareri favorevoli di tutti gli enti e i servizi che fanno parte della conferenza di servizi. E quindi, ad esempio, per quanto riguarda la quota delle cabine elettriche che giustamente citava il consigliere Ancisi, sono state verificate da chi le ha dovute verificare, quindi anche in particolare dal servizio SUE, Sportello Unico dell'Edilizia. E comunque sono state verificate in base all'area di potenziale allagamento che effettivamente è, e quindi le loro altezze sono state posizionate in modo congruo con questo. Per quanto riguarda la commistione elettricità-acqua, anche qui... adesso io mi sono letta una parte della relazione di questo progetto. Non è mio argomento, non è mia competenza, però i Vigili del Fuoco e gli altri hanno valutato, ci sono tutta una serie di indicazioni sull'isolamento dei cavi, sulla sicurezza appunto di questi impianti elettrici anche pur in presenza di acqua. Per quanto riguarda il PIAE, o comunque il Piano Infraregionale delle Attività Estrattive, se c'è qualcosa che riguarda la cava Manzona non riguarda questa parte di cava, perché la cava Manzona è formata da due bacini, da due zone separate, diciamo così. Questa parte che stiamo trattando noi, che è quella più a sud, ad oggi è diventata un lago a tutti gli effetti, perché la Regione Emilia-Romagna l'ha inserita. Adesso vi volevo dire anche più precisamente la data. L'ha inserita in seguito a una ricognizione dei vincoli paesaggistici nel 2021, l'ha inserita ed è vincolata come lago ai sensi del decreto legislativo 42 del 2004, in particolare articolo 142, comma 1, lettera b. E infatti una cosa che prima mi sono dimenticata di dire ma che è importante: su questo progetto si è attivata la procedura di autorizzazione paesaggistica che sta curando il nostro servizio Sportello Unico per l'Edilizia e che il cui provvedimento è già stato mandato alla Soprintendenza e sarà rilasciata l'autorizzazione paesaggistica entro la data dell'ultima conferenza di servizi che sarà il 4 di agosto. Anche la CQAP, che è il nostro organo consultivo che valuta le parti paesaggistiche, ha valutato questo progetto in due sedute, tra l'altro, nella prima seduta ha chiesto integrazioni e nella seconda seduta ha dato parere favorevole. Quindi anche l'inserimento paesaggistico e quant'altro è stato valutato, e quindi sono stati valutati anche gli alberi. Prima mi sembra di aver sentito, se ho capito bene, perché se non si sentiva bene, una domanda relativa alle essenze arboree o comunque alla riqualificazione ambientale. Anche quelle sono state valutate dai servizi appositi e anche dalla CQAP. Per quanto riguarda l'ultima cosa che mi sono appuntata, l'area idonea, quest'area, un'area di ex cava, un bacino formato da un'ex cava, risulta area idonea sia ai sensi della Legge nazionale che è il decreto legislativo che vi citavo prima, quello in materia di FER, il 190 del 2024, sia ai sensi comunque anche dell'ultima Legge regionale, l'ultimissima, la 5 del 2026, e si tratta dell'articolo 3 al comma 1 lettera e). Se non ho risposto tutto, magari dopo rifaccio. Grazie, spero di essere stata chiara.



Il Presidente Esposito:

Grazie a lei, ingegnera.

Il Presidente Esposito: Non essendoci richieste di interventi si passa all'espressione di parere.

Punto 2 all'O.d.G.: la Commissione consiliare n. 3 esprime il seguente parere all'Assenso dell'Amministrazione comunale ai fini del rilascio da parte di ARPAE di Autorizzazione Unica ai sensi dei D.M. 10/09/2010, D.Lgs. 199/2021, D.Lgs. 190/2024, L.R. 8/2023 e ss.mm.ii. per la costruzione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico di tipo galleggiante di potenza pari a 30,9406 MWp da realizzare sul bacino artificiale dell'ex Cava Manzona in Comune di Ravenna, in via Romea Sud, e delle relative opere connesse, in variante al RUE vigente.

Richiedente: CM SOLAR SRL. PD 336/2026

Commissione n. 3

Gruppi Consiliari presenti	Parere
Gruppo Partito Democratico	FAVOREVOLE
Gruppo Fratelli d'Italia	/
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna	IN CONSIGLIO
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia	IN CONSIGLIO
Gruppo Forza Italia	IN CONSIGLIO
Gruppo Movimento 5 Stelle	FAVOREVOLE
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	IN CONSIGLIO
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	FAVOREVOLE
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	FAVOREVOLE
Gruppo Ama Ravenna	FAVOREVOLE
Gruppo Viva Ravenna	/
Gruppo Progetto Ravenna	FAVOREVOLE

Commissario Fabbri:

Favorevole.

Il Presidente:

Perfetto. Gruppo Fratelli d'Italia, se è presente qualcuno? Ok, proseguiamo. Gruppo Ancisi, Lista per Ravenna?

Commissario Ancisi:

In Consiglio.

Il Presidente Esposito:

In Consiglio, bene. Gruppo Lista per Ravenna, Lega, Popolo della Famiglia? Non c'è. Gruppo Forza Italia?

Commissario Ancarani:

(Fuori microfono) In Consiglio.



Il Presidente Esposito:

Gruppo Movimento 5 Stelle? Consigliere Gallonetto, mi sente?

Commissario Gallonetto:

Grazie, Presidente. Favorevole.

Il Presidente Esposito:

Perfetto, la ringrazio.

Commissario Spadoni:

Presidente, scusi.

Il Presidente Esposito:

Mi dica, Spadoni.

Commissario Spadoni:

Lei quando mi ha chiamato io non sono riuscito ad accendere il microfono. Comunque volevo anche intervenire, ma comunque mi limito, ormai fuori tempo massimo.

Il Presidente Esposito:

No, no, se ha piacere di intervenire interrompiamo i pareri, la faccio intervenire, poi...

Commissario Spadoni:

No, no, era solo per attestare che sono ancora collegato, ma non mi è stato possibile intervenire. Tutto qui. Comunque mi esprimerò meglio in Consiglio, ecco.

Il Presidente Esposito::

Ecco, si esprime in Consiglio, va bene, come preferisce. Se però vuole intervenire, problemi non ce ne sono. Mi conferma che vuole parlare in Consiglio?

Commissario Spadoni:

Avevo un piccolo rilievo in questo senso, se posso... mi spiace.

Il Presidente Esposito:

Vada, vada.

Commissario Spadoni:

Grazie, Presidente. Ma mi limito a dire questo, che l'installazione di questi manufatti è meglio sempre, come diceva anche il consigliere, il capogruppo Ancisi, che installarli sui tetti. Credo sia sempre la soluzione preferibile. Però se dobbiamo scegliere piuttosto che le aree agricole, sempre meglio sfruttare i bacini di cave dismesse piuttosto. Io sollevo e sottolineo - che poi è già stato trattato - il tema dello stretto collegamento fra l'acqua e la corrente, quindi le relative precauzioni e tutti i sistemi di sicurezza, ecco. Da ultimo poi chiedo come mai la Commissione tratti questa delibera quando ancora non è stata approvata dalla Giunta. Mi pare che vada in Giunta solo domani. Ecco, tutto qua. Grazie, Presidente.



Il Presidente Esposito:

Grazie a lei, Commissario Spadoni. Anzi, mi scusi ancora per l'inconveniente, non avevo visto la sua prenotazione. Proseguiamo con i pareri o assessore...? Allora lascio la parola all'Assessore rispetto alla richiesta del Commissario Spadoni. Prego Assessore.

Assessore Cameliani:

Non è la prima volta che capita che le delibere delle CCAT vadano prima in Commissione e poi in Giunta. Di solito, diciamo, non io ho cercato sempre di evitarlo per anche questioni, diciamo, di linearità. Però a volte capita, diciamo, è consentito, non c'è nessun problema. Anche perché poi questa delibera la vedremo in Consiglio, credo, più avanti. Quindi a volte è capitato che la CCAT analizzi prima della Giunta la delibera, che poi la Giunta approvi dopo.

Il Presidente Esposito:

Grazie, Assessore. Proseguiamo con i pareri. Gruppo La Pigna, Città Forese, Lidi?

Commissaria Verlicchi:

Se mi sente, Presidente, in Consiglio.

Il Presidente Esposito:

Perfetto, consiglieria Verlicchi, l'ho sentita "in Consiglio". Gruppo Alleanza Verdi Sinistra?

Commissario Staloni:

Favorevole, Presidente.

Il Presidente Esposito:

Grazie, consigliere Staloni. Ora Gruppo Partito Repubblicano Italiano, Consigliere Stucci?

Consigliere Stucci:

Grazie, favorevole.

Il Presidente Esposito:

Ringrazio. Perini non era presente, lo chiamo comunque nel caso si fosse collegato. Gruppo Ama Ravenna?

Commissario Perini:

Favorevole. Mi ha sentito?

Il Presidente Esposito:

Sì, sì, l'ho sentita. Progetto Ravenna?

Commissaria Francesconi:

Mi senti, Domenico?

Il Presidente Esposito:

Sì, la sento.



Commissaria Francesconi:

((audio incomprensibile, interferenze audio)).

Il Presidente Esposito:

Consigliera Francesconi, non riusciamo a sentirla bene.

Commissaria Francesconi:

Mi senti ora?

Il Presidente Esposito:

Ora sì, ora meglio.

Commissaria Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente Esposito:

Perfetto, grazie mille. Vedo di nuovo segnato il consigliere Spadoni, vuole intervenire consigliere? No, è anche sparito dalla schermata, ipotizzo sia stato un errore.

Il Presidente Esposito:

Benissimo, possiamo proseguire col secondo punto all'ordine del giorno di oggi che è la “**prosecuzione della discussione rispetto all'approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale**”. Ringraziamo e salutiamo l'ingegnera Irene Paviani.

Punto 3 all'O.d.G.: Eventuale prosecuzione del PD n. 324/2026 – APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 4, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380

Allora riprendendo la discussione nell'ultima CCAT la discussione era stata abbastanza approfondita, si era conclusa rimandando alcune questioni evidenziate dai commissari alla parte tecnica in una successiva CCAT, e questa è la presente CCAT in cui quelle risposte, se elaborate, dovrebbero arrivare. Quindi lascio immediatamente la parola all'ingegnera Galanti e successivamente ridò la parola ai tecnici o commissari. Andiamo direttamente?

Perfetto. Andiamo direttamente con i commissari o con i loro tecnici. Qualcuno vuole intervenire? Prego, Guido Fabbri.

Commissario Fabbri:

Alcune osservazioni sull'elaborato che abbiamo letto effettivamente ci sono, ma credo che il nostro esperto architetto Focaccia riesca ad illustrarle molto meglio di quello che potrei fare io, essendo appunto la materia molto tecnica. Quindi farei intervenire lui.

Il Presidente Esposito:

Scusate, io avevo però iscritto a parlare Calistri, che si era prenotato subito dopo il Consigliere Fabbri, quindi darei... se Calistri vuol lasciare la parola... ok, perfetto.



Arch. Focaccia:

Direi ne abbiamo un po', poi credo anche gli altri tecnici, quindi magari facciamo a gruppetti, va bene due o tre insieme? Allora, sono anche chiarimenti, cose abbastanza semplici, ecco. La prima, visto che si fa riferimento nel titolo D alla modulistica unificata, chiedo se c'è una versione aggiornata del calcolo del RIE come foglio di calcolo. La seconda, un po' più di sostanza, fa riferimento all'articolo E.2.5, "contributo per gli oneri di urbanizzazione", dove si cita appunto che il contributo è quello di norma. Ecco, quindi mi sorgeva un dubbio, quindi chiedo un chiarimento. Siccome il PUG prevede normalmente, in tutti i casi, nelle varie zone, la realizzazione delle dotazioni pubbliche, o al più la monetizzazione in certi casi, se questo assolve al compito degli oneri di urbanizzazione. Quindi in sostanza si va a scomputo degli oneri che sarebbero dovuti, ecco. Il dubbio era se invece si dovessero sommare le due cose, ma credo che non sia così, comunque lo chiedo per chiarezza. Altro punto molto, insomma, proprio minimale: all'articolo A4, nel punto dove si definiscono gli scannafossi, punto D5, viene fissata una misura comprensibile di dimensione massima, larghezza massima dello scannafosso. Però ci sono casi in cui questi assolvono anche altri compiti come quello di prevenzione incendi. Ecco, quindi chiederei in quel punto di mettere un qualcosa di questo genere, tipo "salvo diverse esigenze per il rispetto della normativa di prevenzione incendi". Perché chiaramente quando io ho una norma sovraordinata devo rispettare quella. Ecco, intanto direi questo.

Il Presidente Esposito:

Grazie architetto Focaccia. Adesso ho iscritto a parlare il Consigliere Staloni. Prego. Ah, andiamo un blocco alla volta? Perfetto, va bene. Allora si prenoti ingegnera e le do la parola. Do la parola all'architetta Bendazzi.

Arch. Bendazzi:

Allora, per quanto riguarda la modulistica unificata e la possibilità di avere il foglio di calcolo ce l'abbiamo, sì, e lo possiamo condividere. Domani ve lo posso mettere sul cloud in modo tale che possiate anche provare a fare delle simulazioni con degli esempi che magari potete avere a vostra disposizione. Per quanto riguarda la questione del contributo per gli oneri di urbanizzazione, è sempre valido lo sconto fino alla quota delle urbanizzazioni primarie e secondarie. Quindi non si sommano. C'è in particolare un articolo del PUG, quindi non del REC, che specifica questo, che è l'articolo 6.3, comma 7, che appunto chiarisce questo dubbio. Se volete ve lo vado a cercare, ve lo vado a leggere. Allora dice: "La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi eseguita dai soggetti attuatori degli interventi comporta lo scomputo della relativa quota degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 30 della Legge regionale 15/2013 e l'acquisizione delle aree al demanio o patrimonio indisponibile del Comune". Quindi questa è valida per qualsiasi tipo di intervento, sia complesso che diffuso. Poi l'altra cosa che chiedeva, che era quello relativo alla questione di aggiungere la specifica rispetto alla normativa della prevenzione incendi è condivisibile, possiamo specificarlo, ecco.

Il Presidente Esposito:

Bene, non vedo più nessuno. Perfetto. La parola al Consigliere Staloni.

Commissario Staloni:

Grazie Presidente. Anche noi abbiamo un paio di osservazioni che vorremmo fossero discusse. Una riguarda, con grande stupore di tutti, gli interrati un'altra volta, e l'altra è sulla questione delle automisurazioni, la chiamo così insomma, per quanto riguarda la misurazione dei lotti. Io lascerebbe la parola al mio esperto Calistri, che è in grado di spiegarle meglio e farsi capire meglio. Grazie.



Il Presidente Esposito:

Prego, Calistri, può parlare.

Geom. Calistri:

Grazie, Presidente. Buon pomeriggio a tutti e a tutte. Non mi dilungo, avevamo spiegato un po' nella Commissione precedente quelle che erano le perplessità su questi due punti. La prima riguarda la superficie fondiaria, il calcolo della superficie fondiaria e come questo calcolo viene poi preso a parametro per tutta la progettazione. A nostro avviso, come è scritto nel REC, cioè che esiste una sorta di autorilevazione, ci sembra, anche mettendosi dalla parte del Comune, che sia un valore anche poco controllabile. E secondo noi sarebbe il caso invece di collegare questa superficie fondiaria alla visura catastale. L'altra invece riguarda, come anticipava il consigliere Staloni, riguarda il punto su quello che si può fare o non fare negli interrati. Io vedo che nel PUG, all'articolo 1.12.3, al comma 3, abbiamo la realizzazione di locali interrati "è ammessa alle seguenti condizioni", e tra le condizioni ci sono i parcheggi e i posti auto. Vedendo poi nel REC invece che vi è la possibilità negli interrati di poter fare anche tutti quelli che sono gli usi secondari, scrivendo nel REC che non sono ammessi gli usi primari, mi sembra insomma che sia invece opportuno che il REC segua un po' quello che è scritto nel PUG e quindi riporti come uso unico negli interrati almeno la possibilità insomma di fare solo i posti auto. Queste erano le due cose che avevamo già chiesto l'altra volta, non so se gli uffici abbiano avuto modo di controllarla. Grazie.

Il Presidente Esposito:

Grazie geometra Calistri. Proseguiamo con le risposte.

Ing. Ghiberti:

Salve, buongiorno. Allora, sì, rispondo io. Allora, per quanto riguarda la superficie territoriale fondiaria per la quale la nota era uguale, vorremmo scrivere invece che si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale, vorremmo scrivere "occorre un aggiornamento catastale", senza scendere nel merito tipo particellare o meno. Quindi la frase sarebbe: "Nel caso si dimostri a seguito di rilevazione che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su database topografico, su mappa catastale, occorre un aggiornamento catastale". E invece per quanto riguarda il secondo caso, allora sì, è vero che nel PUG per gli interrati sono consentiti solo i parcheggi, però il capitolo del REC si chiama "locali seminterrati e interrati", è per quello che c'era scritto genericamente che non erano consentiti solo gli usi principali. Quindi, per essere più precisi, possiamo dividere i due casi, fare i locali seminterrati e lasciare la frase che c'è scritta, e locali interrati in cui viene scritto che invece l'uso è solo per i parcheggi pubblici pertinenziali, come c'è scritto poi nel capitolo del PUG.

Il Presidente Esposito:

Grazie. Proseguiamo col dibattito. L'architetto Paolo Focaccia, prego.

Arch. Focaccia:

Allora, al punto G2-6, le aree di parcheggio, viene giustamente, credo insomma, considerato anche la mutazione degli effetti climatici alla quale assistiamo tutti i giorni, chiesto di dotare i nostri parcheggi, di realizzare i nostri parcheggi alberati e quindi di inserire una quota di verde all'interno del parcheggio. Ripeto, cosa assolutamente condivisibile. Io chiedo un chiarimento sul calcolo, cioè se la quota del 30% di verde che viene richiesta all'interno dell'area parcheggio, questo sia per gli usi pubblici che per quelli di uso pubblico che per quelli pertinenziali, sia da considerarsi all'interno della quota che io vado a determinare per il parcheggio. Quindi ovviamente in sostanza la dotazione, fatta 100 la dotazione, dico in modo semplice, 30 sarà per le aiuole, la rimanente parte diviso 25 mi dà il numero di posti auto che io poi devo realmente individuare. Poi anche qui una cosa



assolutamente condivisibile: “Per interventi in aree produttive”, qui si parla negli strumenti attuativi complessi, ma forse il tema è anche più estendibile a quelli diretti. “Viene richiesto che all'interno delle aree produttive ci sia la dotazione per autocarri” e definisce le dimensioni. Io chiedo solo, ma credo che sia scontato, però giusto per chiarezza, che questa ulteriore precisazione del REC sia compresa all'interno sempre delle dotazioni di parcheggio che ogni area deve fornire. Mi fermerei qui perché magari dopo quelle altre tre sono coordinate.

Il Presidente Esposito:

Grazie. Grazie architetto. Chi risponde? Raffaella Bendazzi, prego, la parola.

Arch. Bendazzi:

Rispondo io. Allora, in merito alle aree di parcheggio e al verde all'interno delle aree di parcheggio, il verde che viene richiesto, cioè quel 30% di verde all'interno del parcheggio è da considerarsi quale parcheggio, non va conteggiato nel calcolo del verde ma va conteggiato nel calcolo del parcheggio come aveva giustamente ipotizzato. Questo anche per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali, sia per quelli pubblici che per quelli pertinenziali. Il verde che chiediamo all'interno dei parcheggi pubblici fa parte del calcolo dei parcheggi. Ok. L'altra domanda che riguardava, esatto, gli autocarri. Allora sì, dunque diciamo che forse è necessaria una precisazione, nel senso che come diceva lei non è solo per gli strumenti attuativi ma anche per gli interventi diretti, quindi non riguarda solo gli interventi complessi ma anche quelli diretti, e fanno parte della quota di parcheggi previste dalla tabella. Quindi potremmo fare una modifica che potrebbe essere questa, a partire dal comma 4 che dice: “Per la realizzazione o la ristrutturazione di insediamenti produttivi si devono prevedere idonee posizioni di parcheggi per autocarri e autotreni di lunghezza non inferiore ai 22 metri e larghezza non inferiore ai 4 metri, in numero non inferiore ad ogni 5.000 metri quadri di superficie totale, concorrendo - possiamo aggiungere questa specifica - concorrendo alla quota di PRI-R1 come da tabella 5”.

Il Presidente Esposito:

Grazie architetta. Ho iscritto a parlare l'architetto Guido Guerrieri, prego, ne ha facoltà.

Arch. Guerrieri:

Sì, grazie Presidente. Prima una domanda, perché forse ho perso un passaggio. Noi abbiamo sollevato dei temi, l'architetto Focaccia e il geometra Calistri, con delle proposte chiare ed esaustive da parte degli uffici. Sono già, come dire, accolte, o dobbiamo esprimerci favorevolmente su queste espressioni, vengono già implementate nel testo? Solo dal punto di metodo.

Il Presidente Esposito:

Dal punto di vista procedurale adesso, concluso il dibattito sulle modifiche, lascerei la parola all'Assessore che ha per il regolamento la facoltà di assumere e accettare le proposte da voi richieste. Dopodiché però demanderei il voto, anzi il parere sul regolamento contenuto nella delibera, alla CCAT conclusiva del nostro percorso di approvazione, in cui ci saranno già integrate le modifiche al testo, e quindi ci esprimeremo integralmente sul regolamento modificato solo in ultima fase, però che assumerà le modifiche da noi richieste e accettate dall'assessore oggi.

Arch. Guerrieri:

Grazie. Ho anch'io qualche appunto, riprendendo quanto già anticipato nella precedente CCAT. Magari qualcuno lo riassume, qualcuno può avere l'aspetto del nuovo. In primis ricordo il tema della ventilazione e ricambi d'aria, in cui ho invitato gli uffici a verificare se era possibile trovare una formulazione che consentisse di superare l'ottavo di areazione di apertura ventilante richiesto dal DM 75, che sappiamo essere ormai uno strumento in



parte superato dalle nuove tecnologie. Quindi dove c'è un impianto di ventilazione forzata generalmente non c'è l'ottavo di aerazione, proprio perché va in contrasto con quelli che sono i principi e quelli che sono i requisiti richiesti per una classe elevata di efficientamento energetico. Quindi è una norma nazionale, chiedevo se era possibile implementare qualcosa nel REC, che potesse facilitare anche le certificazioni che i tecnici sono poi chiamati a fare a fine lavori. Vado avanti. La seconda era una richiesta di chiarimento sul RIE, ma molto semplice, per capire qual è lo strumento corretto da adottare in presenza di piccoli ampliamenti. Allora, io ho percepito che abbiamo un RIE per le nuove costruzioni, quindi esamino il mio lotto progettato con la nuova costruzione, devo ottenere il coefficiente 4, mi pare a memoria. Oppure, in caso di ristrutturazione, è sufficiente che io faccia il raffronto fra lo stato antecedente all'intervento e lo stato successivo, e dove ho RI2 migliore, diciamo maggiore di RI1. Quindi faccio un raffronto prima e dopo. Mi sfugge, se io faccio un modesto ampliamento, quindi ho un fabbricato, ne faccio un piccolo ampliamento, mi allargo col fabbricato per 10 metri, quindi comunque vado ad aumentare il mio volume, il mio sedime, quindi aumento. A questo punto applico, in presenza di un modesto ampliamento, il RIE per la nuova costruzione a tutto l'intero lotto, che è molto penalizzante, o posso usare un raffronto RIE2 maggiore di RIE1, in questo caso anche se improprio, perché non è una ristrutturazione, è un ampliamento. Però ripeto, se considero anche un piccolo ampliamento come nuova costruzione, rischio di dover esaminare tutto il lotto ed essere abbastanza penalizzante. Questo per quanto riguarda il RIE. Faccio come i colleghi, vado avanti con gli altri appunti che avevo. Ho una nota sullo schema di convenzione, articolo 4.18, che mi spaventa un po'. È quello che dice "di affidare se ricorre il caso", ma non è chiaro quando ricorre il caso, "a tempo indeterminato manutenzione ordinaria e straordinaria al soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione realizzate", senza distinzione. È un articolo che mette sul tavolo un indirizzo per cui il pubblico si fa realizzare l'opera, ma poi chiede la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché i consumi di tutte le opere di urbanizzazione che vengono inseriti in questo articolo. Quindi virtualmente io faccio realizzare l'illuminazione pubblica, faccio realizzare il verde, faccio realizzare le strade, faccio realizzare anche le opere di... (*interferenze audio da remoto*) pubblica e affido sine die, a tempo indeterminato, la manutenzione ordinaria e straordinaria e i consumi derivanti di queste opere. Mi sembra molto impegnativo senza una specifica ulteriore, fatto salvo che ripeto rischiamo fra 30, 40, 50 anni di avere soggetti ancora obbligati a fare delle manutenzioni. Quindi vorrei magari un approfondimento, un chiarimento su quando si intende affidare questo tipo di impegno al soggetto attuatore. Ho un altro passaggio molto veloce. Vediamo la DAL 186/2018, la DAL che disciplina gli oneri regionali, quella che disciplina gli oneri di costruzione, gli scomputi e in pratica gli oneri che il Comune fa versare sulla base della tabella regionale, poi implementata con delibera di Consiglio Comunale, fa versare in caso di costruzioni. C'è l'articolo 6.1.7 che a me ha sempre un po' incuriosito, perché dice che "oltre alla corresponsione del contributo di costruzione secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia", quindi contributo di costruzione secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia "e dal presente provvedimento", quindi dalla DAL, "e al pagamento di eventuali bolli e diritti di segreteria, non è dovuto alcun ulteriore corrispettivo monetario", ed è scritto in grassetto nel testo della DAL, "a favore dei Comuni ai fini dell'attuazione dell'intervento edilizio". Questo mi ha suscitato un dubbio di illegittimità sulla richiesta che fa il Comune di Ravenna, o facciamo noi come Pubblica Amministrazione, del 3,5% di oneri di collaudo e spese di istruttoria. Penultimo chiarimento: ERS. Se ho ben capito, viene mantenuto un impegno da parte del soggetto attuatore di una fidejussione del 5% sul valore dell'area della ERS, quindi non è prevista la cessione immediata al Comune, perché si demanda comunque al soggetto attuatore, che può essere anche il privato, ma che però deve garantire una fidejussione del 5% sul valore dell'area, se ho ben capito. Mi sono fermato perché vedo che si stanno consultando. Completo con l'ultima, che sapete mi sta particolarmente a cuore, che era la correzione dell'ideogramma sui paesaggi locali, chiedendo la implementazione, diciamo così, o comunque lo spostamento della Pialassa Piomboni per quanto riguarda l'area naturalistica SIC-ZPS nell'unità paesaggistica dei lidi della costa di Marina di Ravenna e non all'interno del porto. Credo, come dire, comprensibile che fare un intervento in una zona SIC-ZPS naturalistica come è la Pialassa Piomboni, quindi con tutte le sue eccezioni, doverne fare una valutazione paesaggistica come



viene richiesto di inserimento nel contesto e doversi raffrontare con le costruzioni del porto, è un po' in discrepanza con quello che dovrebbe essere l'imprinting per una valutazione di corretto inserimento nel contesto, che credo più affine a una zona naturalistica, alla pineta costiera o all'estensione del progetto del Parco Marittimo in corso d'attuazione che prevedeva anche dei collegamenti e degli affacci dalla riviera, dall'arenile fino alla Pialassa Piomboni. Credo quindi sia abbastanza ragionevole pensare di stralciare la zona naturalistica dall'aspetto paesaggistico del porto.

Il Presidente Esposito:

Grazie architetto. Rispetto a queste ultime osservazioni, chi risponde? Lei?

Ing. Galanti:

Rispondo io.

Il Presidente Esposito:

Perfetto, prego.

Ing. Galanti:

Allora l'osservazione che è stata fatta sul punto G1.1.5 della ventilazione ricambi d'aria ci sembra meritevole di attenzione e quindi non abbiamo ancora integrato diciamo il testo però ci pare l'occasione per poter, diciamo, fare maggiore chiarezza. E quindi molto probabilmente faremo una piccola modifica, una piccola integrazione su questo punto. Per quanto riguarda invece le successive, do la parola a Raffaella Bendazzi.

Arch. Bendazzi:

Allora, per le altre ti rispondo io. Vediamo se me le ricordo in fila, sennò vado un po' random. La prima è quella del RIE, dove mi dicevi, mi chiedevi per la questione delle nuove costruzioni. Allora sì, il PUG dà tendenzialmente, come dici tu, per la ristrutturazione che la fase progettuale sia migliorativa della fase esistente e per la nuova costruzione sia 4, ma poi ci sono delle sottocasistiche, a volte viene chiesto il 2 e mezzo, a volte il 2, dipende dalle situazioni. Quindi caso per caso va un po' valutato quello che stai facendo. E in ogni caso la questione dei piccoli modesti ampliamenti, un ampliamento viene sempre considerato nuova costruzione, ma non perché lo diciamo noi, perché lo dice la Legge regionale. E quindi essendo nuova costruzione a questo si deve adeguare, e per cui si applica il RIE previsto per la nuova costruzione del singolo caso. Poi, dunque, la DAL, quella cosa della DAL 186, la DAL specifica ai fini dell'attuazione dell'intervento edilizio, ok? Quindi qui non stiamo parlando dei fini dell'attuazione dell'intervento edilizio, ma di quello che riguarda il regolamento collaudi e la sua applicazione. Allora, una volta il Comune di Ravenna o comunque non faceva i collaudi internamente e quindi chi, l'appaltatore, il realizzatore, il soggetto attuatore doveva incaricare un collaudatore e pagarlo di tasca sua per fare il collaudo. Adesso abbiamo istituito i collaudi interni, quindi lo fa il servizio interno della progettazione urbanistica che segue i collaudi, per cui c'è, esiste un regolamento collaudi per il quale è previsto il pagamento di questo onere che è diviso da 2 più 1 e mezzo che diventa appunto un 3 e mezzo, che viene inserito in convenzione e serve a questo, a coprire le spese del collaudo, non tanto a coprire gli oneri di realizzazione. Se è un problema utilizzare la parola oneri, posso capire che possa confondere, non è la stessa cosa, li possiamo chiamare costi in convenzione, perché sono i costi previsti per l'attività tecnica e di verifica del collaudo. Possiamo chiamarli così. Cioè, questa cosa c'è stata fino adesso, non è che l'abbiamo messa adesso col REC.

Arch. Guerrieri:

Perdonate, però, il fatto che ci sia... io capisco che è stata una prassi fino a oggi, però era una prassi che era anche in regime quando non era ancora uscita la DAL della Regione. La DAL esce, pone dei paletti. Sono stati,



cioè, è corretto quello che stiamo facendo o stiamo facendo una cosa che non è conforme alla DAL? Io sollevo questo tema perché se stiamo facendo qualcosa che non è conforme perché non l'abbiamo recepita, verifichiamolo. Tutto qui. Però la DAL mi dice che intervento edilizio, collaudo, le opere di urbanizzazione sono interventi edilizi anche quello, chiamiamolo istruttoria, chiamiamolo come vogliamo, chiedo una verifica. Insomma, la DAL mi dice una cosa che mi sembra in contrasto con quella che è la prassi. Una prassi che non è nata dopo la DAL, una prassi che era in essere prima. È arrivata la DAL, il Consiglio Comunale ha recepito la DAL e aggiornato tutte le tabelle parametriche degli oneri, lo fa regolarmente anche con le indicizzazioni, e va benissimo. Ho solo questo dubbio, che visto che la DAL diceva anche che nulla era dovuto in più rispetto a questo, che il Comune non stia impropriamente facendo una richiesta illegittima. Tutto qui.

Il Presidente Esposito:

Grazie architetto. Sono state date tutte le risposte alle ultime osservazioni? Se sì, proseguiamo con gli interventi.

Arch. Bendazzi:

Sì, scusate, dovevo dare delle altre...

Il Presidente Esposito:

Prego allora.

Arch. Bendazzi:

Allora, dunque, mi aveva chiesto la questione delle garanzie dell'ERS, giusto? Quello successivo, e la cartina del porto. Per quanto riguarda le garanzie dell'ERS, facciamo una verifica, controlliamo e approfondiamo un attimo, e magari vi mandiamo il materiale integrativo che risulta dalla verifica. Per quanto riguarda la questione del paesaggio del porto, sinceramente, a livello di unità di paesaggio, è indiscutibile che la Pialassa Piomboni faccia parte del porto. Cioè, lo skyline della stessa Pialassa è riferito al porto, cioè nello sfondo c'è il porto, ci sono le fabbriche, le industrie. Quindi deriva comunque da un quadro conoscitivo che ha inserito la Pialassa all'interno di questo ambito. Nonostante questo, comunque, il PL5 all'interno delle sue prescrizioni tutela la Pialassa Piomboni e dà delle indicazioni di tutela della Pialassa Piomboni. Cosa diversa sarebbe inserirla come suggerito nel PL del litorale, dove ci sono indicazioni completamente diverse e non ci sono indicazioni di tutela né della Pialassa, ma sono indicazioni di inserimento paesaggistico sul litorale che sono ben diverse. Quindi riteniamo che comunque la tutela sia stata inserita anche nel PL5, nonostante faccia parte del paesaggio del porto. Dovrei aver risposto a tutte, se non sbaglio.

Il Presidente Esposito:

Grazie. Altri interventi? C'era un'altra risposta. Prego, Bendazzi.

Arch. Bendazzi:

Scusate, me ne ero dimenticata una, quella relativa sempre allo schema di convenzione, al punto sulla manutenzione a tempo indeterminato. Dunque, è un se ricorre il caso, come hai evidenziato, e ti faccio degli esempi di casi nel quale l'abbiamo utilizzato. Quindi l'abbiamo inserito nella convenzione tipo perché in passato sono capitati dei casi che possono essere, per esempio, se hai presente le vasche di laminazione, i bacini di laminazione, quello della Tecnomat, quello davanti alla Tecnomat che c'è quel laghetto artificiale è in manutenzione alla Tecnomat a tempo indeterminato e altre cose all'interno dei porti, cioè degli standard pubblici all'interno del porto sono in manutenzione da parte loro, ecco, sono in carico a loro. Quindi è solo nel caso in cui ricorra e quindi è un'opzione che sarà attivata solo se.



Arch. Guerrieri:

Posso? Magari vado a memoria. No, quindi se ricorre il caso va benissimo, io porto una zona di uso pubblico eccetera, mi va bene la manutenzione. A questo punto mi sembra che manchi l'altro caso, nel senso, allora se non ricorre il caso generalmente manteniamo com'è adesso con la manutenzione ordinaria e straordinaria fino al momento della cessione del collaudo quindi? Perché a questo punto manca questo passaggio nello schema di convenzione, mi sembra. Potrei sbagliarmi, ma a memoria perché se ricorre il caso chiediamo la manutenzione sine die, o per 5, o per 3 anni come per il verde. Altrimenti secondo me sarebbe corretto scrivere: viene generalmente richiesta manutenzione ordinaria, straordinaria, eccetera eccetera eccetera, fino al collaudo, alla cessione, fatto salvo se ricorre il caso di manutenzioni per tempo ulteriore.

Il Presidente Esposito:

Grazie, architetto. Prego.

Arch. Bendazzi:

Allora, verifichiamo perché adesso così ci guardiamo un attimo e poi se manca eventualmente lo aggiungiamo. Sembra strano che manchi quello, però se manca ci guardiamo.

Il Presidente Esposito:

Voglio chiedere una specificazione io rispetto ad un argomento trattato, rispetto al RIE, nel senso che i colleghi della Commissione facevano una richiesta di approfondimento rispetto all'applicazione. E il tema non è tanto e quanto la preoccupazione rispetto alla definizione di intervento che la norma prevede, perché è chiaro che il piccolo ampliamento, mo' grande mo' piccolo, ricade all'interno della nuova costruzione. Il punto è se all'interno del regolamento, nell'allegato sul RIE, nella definizione dell'applicazione del RIE, si potessero produrre delle sfumature per non far ricadere nel piccolo ampliamento un monte di opere che non è consono né al peggioramento delle condizioni della permeabilità che l'ampliamento produce rispetto all'investimento richiesto. Quindi il tema non è tanto la definizione secondo norma, quanto più la necessità di produrre un po' di discernimento, ecco, questo nell'applicazione del RIE all'interno del regolamento. Su questo vi chiedo un approfondimento, un ragionamento.

Ing. Galanti:

Rispondo io su questo punto. Il problema è che in questo caso sarebbe dovuto essere previsto nel PUG. Non avendo messo niente nel PUG, negli allegati del REC ci sono soltanto le modalità di calcolo, diciamo così. Quindi questo tipo di previsione doveva essere contenuta lì nel PUG, e purtroppo non c'è.

Il Presidente Esposito:

La ringrazio, ingegnere, è stata più che chiara. Proseguiamo con la discussione, ci sono altri interventi? Prego, Architetto Focaccia.

Arch. Focaccia:

Avrei l'ultimo pacchettino di cose.

Arch. Pettinato:

Grazie. Si sente?



Il Presidente Esposito:

Sì, no, vi eravate prenotati quasi in contemporanea. Architetta Pettinato, prego la parola, a seguire Focaccia.

Arch. Pettinato:

Dunque, io volevo fare...

Commissario Ancisi:

Aggiungo, mettete in elenco anche me però, eh.

Il Presidente Esposito:

Alvaro, Vicepresidente, io purtroppo non ho contezza della sua volontà di parlare, quindi ho bisogno che lei o chieda la parola sulla piattaforma, comunque in ogni caso se vuole intervenire, concluso l'intervento dell'architetto Pettinato, le do la parola. Prego, proseguiamo.

Arch. Pettinato:

Salve, grazie. Volevo fare una considerazione sui vari richiami che ci sono all'interno del REC sulle Leggi sovraordinate, per cui una riflessione la volevo fare sulle sanatorie, sul rilascio delle sanatorie, anche come procedure. Per cui, se effettivamente si dovesse presentare una sanatoria, chiedo un chiarimento sull'applicazione di tutti i requisiti che ci sono all'interno del REC, ivi compreso l'applicazione e il rispetto del RIE. Per cui mi chiedevo appunto su tutti quegli interventi che fossero stati conclusi prima dell'entrata in vigore di questo strumento come vengono considerati, cioè se devono essere applicati tutti questi requisiti oppure sono esentati? Un altro esempio sempre sul RIE, parlando di questo, come ha detto giustamente l'ingegner Galanti, va bene, è stato già stabilito all'interno del PUG, però io penso sempre alle sanatorie, per esempio, se io dovessi fare un piccolo ampliamento all'interno di un lotto che è già edificato, tutte le pavimentazioni preesistenti come vengono considerate? Chi verifica se queste pavimentazioni erano regolari o no? Probabilmente il tecnico che farà i rilievi. Però sappiamo che molto spesso i progetti, insomma, la restituzione grafica non erano proprio così precisissime come invece oggi vengono richieste. Quindi secondo me si apre, diciamo, una problematica che va chiarita, va chiarita proprio riguardando le considerazioni sul rilascio delle sanatorie. Grazie.

Il Presidente Esposito:

Grazie architetta. Diamo la risposta all'architetta, poi immediatamente a seguire la parola al Vicepresidente Ancisi. Prego.

Ing. Galanti:

Allora, noi pensavamo di considerare il RIE alla stregua della normativa tecnica di settore. Per cui in analogia, quanto in coerenza anche con quanto prevede la norma sovraordinata che è l'articolo 17, comma 4 della Legge regionale 23 del 2004, pensavamo appunto di considerare il rispetto della normativa tecnica di settore, quindi anche il RIE e gli annessi connessi, alla data di realizzazione dell'intervento e non alla data di presentazione della domanda. In coerenza appunto con quanto prevede la Legge regionale. Questo magari non è specificato, ma al nostro interno, avendo fatto un piccolo approfondimento, secondo noi potrebbe essere interpretato in questo modo.

Il Presidente Esposito:

Perfetto. Ora, Vicepresidente Ancisi, mi sente?



Commissario Ancisi:

Sì. Io sono collegato con la piattaforma, eh. (*interferenza feedback*) Comincio intanto, vedrò di essere breve.

Il Presidente Esposito:

Provi ad intervenire, ora la sentiamo in maniera normale.

Commissario Ancisi:

Non ho toccato niente.

Il Presidente Esposito:

Allora vada pure, prosegua.

Commissario Ancisi:

Dunque, quello che chiedo è che le modifiche che verranno introdotte dalla Giunta nella bozza di regolamento di RUE, si chiama RUE adesso? Urbanistico. Siano fatte conoscere ai componenti della Commissione, perché ci sono cose che non sono state chiarite oggi. E dico, faccio un'osservazione lapalissiana. Le cose, le modificazioni che vengono introdotte non devono essere in contrasto con nulla di quello che contiene il PUG, né normativa né cartografia, né devono essere in contrasto con le Leggi. Cioè, perché io di sovraordinato trovo solo delle Leggi o atti aventi valore di Legge, non delibere di organi amministrativi come la Giunta regionale, eccetera eccetera. E questo doveva essere verificato attentamente. Siccome in base alla procedura, ma questo vale non solo per quello che hanno proposto commissari o esperti di questa Commissione, ma anche di quello che ha proposto la CQAP, anche se nella massa enorme di materiale che ci viene ogni volta mandato per aggiornarci c'è anche la comparazione fra la prima bozza, insomma, di RUE e quella che sarà, spero, l'ultima prima di andare in Consiglio. Ma questo varrebbe anche per i Consigli Territoriali, a cui è stato chiesto il parere, se non fosse una cosa da ridere più che da piangere, perché poi i presidenti non hanno convocato il Consiglio territoriale, almeno ne ho visti alcuni, non so se tutti, ma potrà darsi che siano anche tutti, non hanno convocato i loro Consigli, ma hanno chiesto pareri ai singoli Consiglieri territoriali da mandare via e-mail. È tutta una cosa un po' così, diciamo così. Io credo sarebbe stato più opportuno che la Giunta, perché io parlo sempre della Giunta, avrebbe dovuto, come alla chiusura dei lavori della CCAT ha già predisposto la proposta di PUG, salvo eventuali modifiche in corso di Consiglio Comunale, che credo non siano avvenute. O no, forse sì, è stato accolto qualche osservazione? O no, nessuna osservazione, sono stati accolti solo degli emendamenti. Vabbè, almeno dopo il fatto che l'accoglimento degli emendamenti fosse stato fatto anche una copia di RUE e mandata subito. Cioè, la CQAP l'ha ricevuta il 2 di luglio, i Consiglieri territoriali l'hanno ricevuta, forse, anche dopo. E poi, se si vuol dire siamo in regola perché abbiamo chiesto il parere, eccetera eccetera, però insomma non è una procedura in concreto, molto appropriata. Comunque siamo arrivati a questo punto, quindi chiedo che tutto quello che sarà modificato alla bozza che abbiamo ricevuto noi, sia evidenziato punto per punto, ecco, prima di andare in Consiglio. Anche se forse non siamo noi quelli che dobbiamo fare delle verifiche di compatibilità in particolar modo col PUG adottato, però comunque sono cose che restano più chiare nella mente e nella documentazione.

Il Presidente Esposito:

Grazie Vicepresidente. Però mi permetta di chiarificare perché ha posto delle questioni pienamente legittime, quindi ripeto quello che ho detto prima rispondendo ai quesiti dell'Architetto Guerrieri che mi chiedeva dal punto di vista procedurale come avremmo proseguito il nostro dibattito e le confermo che questa non è l'ultima CCAT sul REC, ce ne sarà un'altra il 30. E le richieste rispetto alle quali oggi si dibatte saranno oggetto di accoglimento da parte dell'Assessore o di non accoglimento, ma lo sentiremo quando interverrà subito dopo. E



queste modifiche verranno, se accettate dalla Giunta, integrate all'interno del testo del regolamento che ci verrà preventivamente inviato perché lo si possa votare nella successiva CCAT. Quindi su questo la rassicuro, non si preoccupi l'iter è assolutamente conforme alle esigenze che lei esprimeva nel suo intervento.

Commissario Ancisi:

E la vedo adesso la riunione del 30, cioè non credo che sia stata convocata, ne prendo atto adesso.

Il Presidente Esposito:

Sì, Vicepresidente, la vede adesso, ma indipendentemente da quando l'abbiamo vista, questo è l'iter, quindi credo che siamo assolutamente tutti d'accordo. Ora io proseguirei con il dibattito. Lascio la parola all'architetto Focaccia.

Arch. Focaccia:

Sì, ne avevo un ultimo gruppetto. Particolarmente relative al recupero e risparmio delle acque, tema ovviamente importante visto appunto il contesto verso il quale stiamo andando a livello generale. Tutti i piani stanno introducendo delle norme in questo senso, quindi pienamente condivisibile insomma quanto il PUG e qui il REC introducono. C'è solo un'attenzione a un equilibrio, ecco, fra quello che sono gli interventi, il beneficio che questi portano, e il grado di impegno che è necessario per ottenere quel beneficio. Perché appunto, come nel caso del RIE, a volte insomma l'obiettivo giusto virtuoso deve sposarsi poi con la possibilità di produrre un effetto e anche una sostenibilità congrua, ecco. Quindi andando al concreto, per quanto riguarda le acque meteoriche abbiamo due temi: il recupero a fini irrigui e il recupero per usi non potabili interni agli edifici. Ecco, in questo caso io credo che i nuovi interventi siano assolutamente assoggettabili, come gli interventi di ristrutturazione quando vi è una modifica sostanziale degli impianti. Quindi io chiederei se è possibile inserirli per queste fattispecie. Per il recupero delle acque grigie, essendo un impianto ancora un po' più complesso che richiede filtri, accumuli, eccetera, l'obiettivo rimane ovviamente giusto e virtuoso, però ecco, lo direi nel caso di nuova costruzione e eventualmente di ristrutturazione nel caso demolitivo, quindi quando di fatto si fa un nuovo organismo edilizio, quindi è anche giusto chiedere un migliore standard del recupero delle acque. Ultimo punto, segnalavo la normativa, il G2/9 sulle caratteristiche tecniche per le autorimesse, quindi pendenze e larghezze. Ecco, al punto 7 si va a normare oltre i 15 posti, che è materia anche di prevenzione incendi. Quindi chiedevo se magari lì un'uniformazione alle prescrizioni prevenzione incendi sia più semplice, più diretta. Per quanto riguarda il caso invece sotto i 15 posti, chiederei magari una verifica che ci sia sempre comunque una congruità con le norme subordinate.

Il Presidente Esposito:

Grazie architetto. Risponde...

Commissaria Francesconi:

Presidente, mi scusi.

Il Presidente Esposito:

Sì, consigliera Francesconi ha chiesto la parola?

Commissaria Francesconi:

No, volevo solo dirle che io fra un po' devo staccare e non ho capito se andiamo a parere o ci andiamo direttamente in Consiglio.



Il Presidente Esposito:

No, no, né una né l'altra. Oggi non andiamo a parere e non andiamo direttamente...

Commissaria Francesconi:

No, no, ecco, un'altra Commissione, ho capito bene? Scusatemi. Perfetto. Allora ti ringrazio, Domenico. Grazie. A più tardi, ciao ciao.

Il Presidente Esposito:

Prego, proseguiamo pure.

Ing. Ghiberti:

Allora sì, quindi rispetto al risparmio e riuso delle acque, che è l'articolo G1.2.2 del REC, al comma 2, che c'è già scritto “negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia”, aggiungeremo “con modifica sostanziale degli impianti”. Idem sarà fatto al 3a, al comma 3a, quindi “nel caso di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con modifica sostanziale degli impianti”. Nel caso del comma 3b, invece, sarà solo “nel caso di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia demolitiva”. Invece riguardo all'articolo G.2.9, allora, visto che il comma 7 di fatto rimanda alle prescrizioni dei Vigili del Fuoco come sempre normativa sovraordinata alla quale noi ci rifacciamo, probabilmente ridondante. Quindi il comma 7 non dice niente di più, potremmo semplicemente toglierlo. Il comma 6 rimane con le prescrizioni per tutto quello che non è prescritto dai Vigili del Fuoco, quindi è “salvo diverse prescrizioni dei Vigili del Fuoco”. Quindi sarà aggiunto questa piccola frase al comma 6 e il 7 lo toglieremo.

Il Presidente Esposito:

Grazie. Adesso vedo la lucetta ma non il nome, perciò do direttamente la parola, cioè non è segnato qui in piattaforma, ma può intervenire il Geometra Calistri se ha richiesto la parola. Prego.

Geom. Calistri:

Sì, grazie Presidente. Erano altre due cose, insomma, approfittando anche della disponibilità degli uffici. La prima era questa: si parla del C2.1, al punto 4 si parla di costruzione sul confine. Viene detto “attuazione”, “l'attuazione dovrà essere sempre contestuale”, che va benissimo nel senso che è chiaro che io costruisco sul confine e quindi l'attuazione dovrà essere sempre contestuale. Non so se questi miei dubbi insomma ritenete poi magari di fare delle frasi che possono diciamo andare incontro, altrimenti sia abbastanza chiaro così. Qual è il dubbio che può venire leggendo quest'articolo in questo modo qui? È che questa attuazione contestuale poi continui anche negli anni delle costruzioni fino alla fine lavori e all'agibilità. Nel senso, questo essere legati i due fabbricati sicuramente, ed è giusto, siano allegati nel momento in cui uno presenta il permesso di costruire e lo ritiri. Poi dopo è chiaro che si possono, magari uno ha tutta la buona volontà di farlo nello stesso momento, però magari ci sono delle situazioni, diciamo così, contestualmente che capitano e uno non riesce magari a finirlo nello stesso tempo dell'altro. Ecco, quindi per me io lo interpreto che è già così, però il dubbio potrebbe venire. E soprattutto quindi che si possa fare una fine lavori differenziata, che si possa fare una variante differenziata, che i lavori possano proseguire magari anche in anni diversi, appunto per andare incontro magari al proprietario che non riesce a finire, ma per andare incontro anche a chi ha già finito, che possa fare magari la sua agibilità, anche se l'altro non ha finito. Quindi questa era la domanda. E mi ci metterei anche il caso, e questa è una domanda, se uno proprio non riesce più a costruirlo. Quindi se magari questo permesso di costruire possa valere anche come atto d'obbligo del notaio, per il discorso che l'altro ha costruito sul confine, o non saprei. Però ecco, penso di essermi spiegato. L'altra cosa invece, l'altra cosa è un dubbio anche questo qui dell'obbligatorietà o meno. Qui parliamo del punto G1.2.1, inserimento nel contesto, e viene richiesto non solo per la paesaggistica, insomma



non solo per la CQAP, un rendering e una sezione di skyline. Io la interpreto sempre. Capisco che non è, credo, quello che volevate dire, il fatto di chiederlo sempre, questo anche ulteriore peso da parte del proprietario, perché è chiaro che in alcuni casi, quando ricorre il caso, come abbiamo detto prima, possa aiutare anche l'istruttore. Però l'interpretazione che si potrebbe avere leggendo quest'articolo è che sia obbligatorio. Ecco, quindi chiedo se eventualmente le mie perplessità sono infondate oppure ci potrebbe essere un minimo di verità. Grazie.

Il Presidente Esposito:

Grazie, geometra. Prego.

Ing. Galanti:

In merito al punto sulle distanze dei fabbricati, allora noi tendenzialmente dobbiamo applicare quelle che sono le regole, i 5 metri dai confini, 10 tra fabbricati. Ci possono essere delle situazioni particolari in cui i confinanti si mettono d'accordo, ma in questo momento, visto poi che prima non era così e si sono verificate tante situazioni un po' incresciose, nel senso che si mettevano d'accordo, poi di fatto costruiva solo uno, l'altro non costruiva, e quindi potevano generare dei conflitti fra vicini sostanzialmente. Quindi qualora si vada, tra virgolette, in deroga a questo tema delle distanze, quindi non si tengono i 5 dai confini, bisogna che il permesso venga rilasciato, un unico permesso per tutte e due, e che la costruzione sia contestuale. Cioè si decide diversamente rispetto a quelle che sono le regole generali, però bisogna che venga attuato contestualmente, non che uno agisce e quell'altro poi non fa più niente, perché dopo la problematica è anche quella. Ecco, l'unico punto può essere che uno finisce leggermente dopo rispetto all'altro, però il permesso va rilasciato, cioè contestuale, quindi devono dare inizio dei lavori, poi tutt'al più, ecco, potrebbe succedere che uno dei due finisce prima, però non che uno non fa nulla e l'altro fa. Ecco, quindi abbiamo visto che allargare troppo queste maglie danno solo origine a dei conflitti fra vicini di casa e basta. Quindi preferiamo applicare la regola in questo modo.

Il Presidente Esposito:

Grazie ingegnera. Altri? Pardon

Ing. Galanti:

Quello del discorso del rendering, l'obbligo. Allora, sicuramente quando siamo in ambito paesaggistico e c'è una valutazione da parte della CQAP viene richiesto proprio per poter esprimere un parere che possa essere contestualizzato insomma rispetto al paesaggio di riferimento. Negli altri casi, cioè diciamo che è un po' un principio guida, cioè più elementi ci dai anche del corretto inserimento nel paesaggio circostante e più diciamo le informazioni sono complete, quindi prendiamole come principio guida. Non sono obblighi, sono consigli proprio per consentire una migliore istruttoria, dipende anche se si tratta di un progetto complesso oppure no, che magari non ha bisogno di parere della CQAP, non è in ambito paesaggistico. Però anche per noi uffici il fatto di avere più informazioni possibili anche a livello del paesaggio e quindi del corretto inserimento di questo immobile nel paesaggio, insomma, sicuramente ci aiuta.

Il Presidente Esposito:

Grazie. Proseguiamo con la discussione. Altri da casa? Allora, se non ci sono ulteriori interventi, io lascerei la parola all'assessore Cameliani.

Assessore Cameliani:

Buon pomeriggio a tutte e a tutti. Ringrazio lei, la Dirigente e le Funzionarie del Comune di Ravenna, le ingegnere architetture per la loro presenza qui. Ringrazio anche i commissari e i tecnici di riferimento. Come accennava un po'



lei e come si è visto dall'andamento di questa seduta e come hanno già detto le tecniche del servizio urbanistica e dell'edilizia privata, alcune richieste, alcune specifiche di modifica possono trovare accoglimento nell'ambito della collaborazione e del fatto che spunti meritevoli di tutela possono essere accolti. E il regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale prevede che l'assessore in Commissione possa, diciamo, apportare delle modifiche al testo deliberativo o regolamentare. Su richiesta anche dei Consiglieri di prima, queste modifiche poi verranno, proposte di modifiche, diciamo, inviate con la convocazione della terza Commissione CCAT sul REC, che a questo punto è necessaria, in modo tale che si possa vedere il testo comparato, il testo, diciamo, precedente e quello con le modifiche accolte dalla Giunta, in questo caso dall'assessore nella Commissione CCAT di oggi. Se volete, io mi sono preso qualche appunto, le potrei ripetere brevemente, così rimangono ancora una volta in trascrizione col nostro verbale, che prevede la trascrizione integrale della seduta della Commissione Consiliare CCAT, partendo dal tecnico, l'architetto Focaccia, che proponeva all'articolo A4 "sagome e volumi" delle specificazioni, delle modifiche, e se possono trovare accoglimento. Do la parola, magari ne facciamo una a uno, così le ripetiamo e poi vado avanti. *(scollegamento del microfono)* ...è andata via, non l'avevo vista, scusate, quella viene accolta. Poi l'altra riguarda l'area di parcheggio con la proposta di modifica dell'ufficio che è stata data prima. Credo che anche questa meriti accoglimento e se vogliamo specificarla, sennò ve la mandiamo poi per iscritto. Prego.

Ing. Galanti:

Sì, che la quota verde per quanto riguarda le aree di parcheggio, sia pertinenziali che pubbliche, viene conteggiata all'interno dello standard dei parcheggi.

Assessore Cameliani:

ok. L'altra proposta di modifica che aveva fatto l'architetto Focaccia, che è il tecnico del Gruppo del PD, riguardava il risparmio e il riuso delle acque, che merita accoglimento e quindi modifica.

Ing. Galanti:

Quella che riguarda appunto il risparmio e riuso delle acque per quanto riguarda le nuove costruzioni e la ristrutturazione, dove intendiamo per ristrutturazione come modifica sostanziale degli impianti. E quindi aggiungiamo questa frase, che peraltro è già stata corretta, per specificare che appunto nella ristrutturazione solo nel caso in cui ci sia la modifica sostanziale degli impianti, quindi anche ovviamente con demolizione e ricostruzione.

Assessore Cameliani:

Anche sempre da parte del tecnico, l'architetto Focaccia, può essere accolta la modifica dell'ulteriore riduzione del consumo domestico giornaliero e quell'altra che riguarda il trattamento e riuso delle acque grigie in grado di assicurare il recupero di almeno il 50% delle acque.

Ing. Galanti:

Sì, anche questa viene accolta nel caso appunto degli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione in questo caso. E quindi di conseguenza c'è appunto anche in questo caso modifica sostanziale degli impianti.

Assessore Cameliani:

Così come merita accoglimento, quando si parla dei passi carrai uscita per autorimesse, la specifica, la cassazione del capoverso del punto 7 e la sua sostituzione con una proposta nuova.



Ing. Galanti:

In questo caso viene eliminato il comma 7 e però teniamo conto del fatto che ci possono essere diverse prescrizioni dei Vigili del Fuoco e quindi al comma 6 lasciamo tutto com'è aggiungendo “salvo diverse prescrizioni dei Vigili del Fuoco”.

Assessore Cameliani:

Per quanto riguarda le proposte del geometra Calistri, il tecnico del Gruppo AVS, faceva riferimento alla superficie fondiaria e in particolare al tema delle visure catastali. Anche questa ritengo che possa trovare accoglimento, con la modifica, se lo vogliamo dire.

Ing. Ghiberti:

Sì, come vi avevo detto prima, sia per la superficie territoriale che per quella fondiaria, la nota riporterà la frase: “Nel caso si dimostri a seguito di rilevazione che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su database topografico, su mappa catastale, occorre un aggiornamento catastale”.

Assessore Cameliani:

Le altre questioni non le sottolineo perché erano solo dei chiarimenti che sono stati dati e quindi non necessitano modifica al testo del regolamento. Un'altra richiesta di modifica che può essere accolta, che è già stata sottolineata da parte della Giunta e dell'Assessore, è quella sempre di Calistri sull'emendamento al REC per quanto riguarda il tema degli interrati, e si può accogliere con una specifica parziale che avevamo detto e che possiamo ripetere.

Ing. Ghiberti:

Allora, abbiamo detto che verranno separati i locali seminterrati per i quali la frase rimane: “Non possono in ogni caso essere adibiti a uso principale per funzione abitativa o ad esse assimilabili”. Poi verrà aggiunto, diciamo, una frase per i locali interrati in cui verranno consentiti solo i parcheggi pubblici e di uso pubblico e i parcheggi pertinenziali privati di servizio alla clientela. Come riportato nel PUG all'articolo 112, comma 3.

Assessore Cameliani:

Per quanto riguarda le proposte di modifica dell'architetto Guerrieri riferita ai progetti complessi e alle convenzioni urbanistiche, in particolare al comma 1 sullo schema di convenzione. Qui naturalmente il testo è ancora da elaborare e naturalmente verrà fornito nella proposta che vi manderemo prima della prossima CCAT o durante la stessa CCAT ultima del 30 di luglio. Per quanto riguarda l'altra proposta che merita accoglimento, mi pare di avere capito potendo sostituire la parola “costi” con “oneri”, era l'articolo 6.4 che fa riferimento al testo del 2018, all'articolo 6.1.7, dove si può fare questa sostituzione con “oneri” con “costi”. Adesso la specifichiamo.

Ing. Galanti:

Volevamo intendere che rispetto alla DAL non è dovuto alcun corrispettivo monetario a favore dei Comuni ai fini dell'attuazione dell'intervento edilizio. Quelli, il 3,5%, lo consideriamo per quanto riguarda l'istruttoria e il collaudo, quindi non li intendiamo come oneri, nel senso non come contributo di costruzione, ma è un costo, diciamo, che viene riferito all'istruttoria e al collaudo, non all'attuazione dell'intervento. Quindi è un costo in più.

Il Presidente Esposito:

Ha richiesto la parola Guido Fabbri, vuole intervenire subito o aspetta....? Se è un chiarimento puntuale...



Commissario Fabbri:

Era un chiarimento su questa cosa qui.

Il Presidente Esposito:

Andiamo allora, prego.

Commissario Fabbri:

Perché la DAL effettivamente dice che oltre alla corresponsione del contributo di costruzione, secondo quanto è previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia, non è dovuto alcun ulteriore corrispettivo monetario. Per cui io non so se definirlo costo cambi i termini del problema, francamente, cioè, non ve lo so dire. Dopodiché, per carità, io mi rendo conto che ci sono dei costi di collaudo eccetera che devono essere in un qualche modo sostenuti. Inviterei a una riflessione.

Il Presidente Esposito:

Grazie, avvocato Fabbri. Proseguirei con l'intervento dell'Assessore e l'ingegnere.

Assessore Cameliani:

Un'altra proposta di modifica dell'architetto Guerrieri che può essere accolta è quella dell'articolo G.1.1.5 sulla ventilazione e ricambi d'aria, che verrà riscritta e quindi formulata dai tecnici mi dicono nella seduta del 30. Allora, su RIE mi dicono gli uffici, come promesso, vi daranno un file Excel domani. Poi c'era tutta una tematica, non mi trovo più, sull'ERS, con dei quesiti sull'ERS, sulle convenzioni. Parlando con i tecnici, sono state prese in considerazione, le risposte verranno date nella seduta del 30 perché meritano approfondimenti che in questa sede non si riesce a dare. Io termino qui. Come dicevo, con la convocazione della prossima CCAT verranno fornite le modifiche a tutti i commissari accolte dalla Giunta che ho appena citato.

Il Presidente Esposito:

Grazie, Assessore. Vi sono altri interventi? Se non ve ne sono, possiamo dichiarare conclusa la seduta di oggi e ci rivediamo il 30 di luglio. Grazie a tutti. Ringrazio i Dirigenti del Comune, i tecnici, voi tutti, la Segretaria e l'Assessore. Buona serata.

=====

La seduta **termina alle 17:14.**

FIRMATO

Il Vice Presidente della
Commissione Consiliare n. 3
Nicola Grandi

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 20/07/2026 del Comune di Ravenna; e si compone, complessivamente, di nr. 26 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

TITOLO A DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA

ART. A.1 PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

- a.1 Superficie territoriale¹ (STER)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.2 Superficie fondiaria² (SF)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.3 Indice di edificabilità territoriale (IT)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.4 Indice di edificabilità fondiaria (IF)**
Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria comprensiva dell'edificato esistente.
- a.5 Indice di copertura (IC)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.6 Superficie permeabile (SP)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.7 Ambito**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.8 Comparto**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.9 Lotto**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.10 Unità fondiaria**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.11 Potenzialità edificatoria (Pe)**
Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici³.
- a.12 Carico urbanistico (CU)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.13 Dotazioni territoriali (DT)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.14 Area dell'insediamento all'aperto (AI)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

¹ Nel caso si dimostri, a seguito di rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, **si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale** occorre un aggiornamento catastale.

² Nel caso si dimostri, a seguito di rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, **si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria** occorre un aggiornamento catastale.

³ La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

ART. A.4 SAGOME E VOLUMI

d.1 Sagoma

Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

d.2 Volume totale o volumetria complessiva (VT)

Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

d.3 Volume utile (VU)

Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i. Definizione introdotta dalla DGR 1136/2018.

d.4 Volume tecnico

Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

d.5 Scannafosso

Intercapedine realizzata per isolare i muri perimetrali di un edificio quando questo è posto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante. Tale intercapedine non può avere in ogni caso una profondità (intesa come distanza tra il muro dell'edificio e il muro esterno dell'intercapedine stessa) maggiore di 1,50 m per tutta la sua estensione, **salvo diversa esigenza per il rispetto della normativa di prevenzione incendi.**

ART. A.5 PIANI

e.1 Piano di un edificio

Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

e.2 Piano fuori terra

Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

e.3 Piano seminterrato

Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

e.4 Piano interrato

Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

e.5 Sottotetto

Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

e.6 Soppalco

Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

e.7 Numero dei piani

Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

ART. A.6 ALTEZZE

f.1 Altezza utile ("Hu")

Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

f.2 Altezza lorda ("Hl")

Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

f.3 Altezza del fronte ("Hf")

Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

- garantire il mantenimento della massima distanza tra gli spazi dell'organismo edilizio in cui si preveda la permanenza di persone e le sorgenti di campo elettrico e magnetico esterne esistenti e di previsione, nonché le cabine elettriche secondarie, quadri elettrici, montanti, dorsali di conduttori e ogni principale sorgente di campo magnetico interna all'edificio;
- nel caso di presenza di DPA o fasce di rispetto derivanti dalla rete di distribuzione dell'energia elettrica esistente o di progetto, individuare le aree non soggette a permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere.

Art. G1.1.4 Controllo dell'illuminamento naturale

1. Al fine di favorire il mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e di garantirne il benessere ottico-visivo, occorre utilizzare al meglio l'apporto di luce naturale nell'edificio. L'illuminazione artificiale deve integrarsi a quella naturale temperando le esigenze di benessere visivo con quelle di risparmio energetico.
2. Negli usi abitativi, in tutti gli interventi occorre garantire un adeguato livello di illuminazione naturale, la vista sull'esterno e una buona distribuzione del livello di illuminamento in tutti gli spazi di attività principale o dove sia prevista presenza fissa di persone.
3. Negli altri usi, in tutti gli interventi occorre garantire un adeguato livello di illuminazione naturale, la vista sull'esterno e una buona distribuzione del livello di illuminamento in tutti gli spazi di attività principale e in quegli spazi per attività secondaria nei quali siano previste postazioni di lavoro o presenza di persone.
4. Sono sempre fatte salve le funzioni per le quali esiste una specifica normativa sovraordinata¹⁸.
5. Specifiche condizioni:
 - per finestre e porte finestre ostruite da porticati, logge, balconi o aggetti, tutti di profondità superiore a 1,5 m, nel calcolo del $R_i > 1/8$, la dimensione della superficie della buca deve essere aumentata del 2% ogni 5 cm di ulteriore aggetto oltre 1,5 m;
 - le superfici vetrate devono possedere un coefficiente di trasparenza $t > 0,7$.

Art. G1.1.5 Ventilazione e ricambi d'aria

1. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale, la ventilazione degli spazi chiusi costituisce condizione essenziale per il mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo.

Nella progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio pertanto è necessario:

- controllare il grado di umidità relativa, per garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale;
- contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie microbiche;
- contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
- assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
- assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di gas nocivi;
- assicurare l'afflusso dell'aria richiesta dalla combustione nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione.

Al raggiungimento del requisito concorrono le caratteristiche dell'edificio: tipologiche ed esposizione al vento.

2. Il requisito si applica a tutte le funzioni e nelle tipologie di intervento previste dalla normativa di settore, **anche mediante soluzioni tecnologiche e/o impiantistiche innovative, debitamente documentate (quali, ad esempio, ventilazione meccanica forzata), che garantiscano il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1.**

Art. G1.1.6 Smaltimento degli aeriformi

1. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale per gli occupanti, con particolare riguardo al benessere respiratorio, olfattivo e alla sicurezza degli ambienti edili, occorre che gli impianti di smaltimento dei prodotti di combustione garantiscano un'efficace espulsione degli aeriformi e un adeguato reintegro d'aria dall'esterno. Gli impianti devono inoltre assicurare la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento e la massima economia d'esercizio.

¹⁸ Per le funzioni educativa e scolastica vanno osservati i requisiti di illuminamento fissati dal D.M. 18/12/1975 e per gli ospedali i requisiti della Circolare n. 13011 del 22/11/1974.

2. Devono essere garantiti i livelli di prestazione previsti dalla normativa di settore. Oltre agli impianti a gas, si richiama il rispetto della specifica normativa relativa allo smaltimento, filtraggio e abbattimento degli aeriformi provenienti da:

- impianti a combustibile solido o liquido (legna, ecc.);
- attività produttive e manifatturiere.

Per lo smaltimento degli aeriformi negli impianti termici si veda la normativa specifica in materia¹⁹.

Art. G1.1.7 Isolamento acustico e riverberazione sonora

1. Negli spazi chiusi dell'organismo edilizio di fruizione dell'utenza, occorre garantire livelli sonori compatibili con il tranquillo svolgimento delle attività ed il benessere fisiologico e psicologico, in riferimento sia ai rumori aerei, sia a quelli impattivi, mediante un adeguato isolamento acustico dell'elemento tecnico considerato.

Inoltre occorre evitare i disagi provocati da una cattiva audizione controllando il tempo di riverberazione negli spazi destinati ad attività collettive.

2. Ai fini dell'Isolamento acustico ai rumori aerei e ai rumori impattivi, devono essere garantiti i livelli di prestazione previsti dalla normativa di settore.

Art. G1.1.8 Sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo tale che il loro uso e manutenzione non comporti rischi di incidenti.
2. Le scale devono essere progettate in funzione dell'uso a cui sono destinate e nel rispetto di eventuali norme di settore²⁰ a cui tali usi o organismi edilizi e sue pertinenze sono destinati.

Art. G1.1.9 Superamento delle barriere architettoniche

1. Ai fini di garantire accessibilità, praticabilità, usabilità di edifici, spazi e attrezzature occorre garantire il soddisfacimento delle specifiche esigenze degli utenti e in particolare dei portatori di handicap motorio e/o sensoriale, come prescritto dalla specifica normativa di settore (principalmente Legge 13/1989, DM 236/1989).

Art. G1.1.10 Organizzazione distributiva, spazi minimi e arredabilità

1. Negli spazi chiusi e aperti dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze, vanno garantite le esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata distribuzione e dimensionamento dello spazio, tenuto conto:

- delle esigenze fruibili degli spazi in relazione all'uso;
- delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti delle persone in relazione agli usi abitativi o lavorativi previsti;
- della dotazione di attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste e posizionate in modo da permettere l'effettiva possibilità d'uso;
- della necessaria dotazione di attrezzature anche nella progettazione delle pertinenze;
- di un sufficiente grado di arredabilità, considerato i vincoli edilizi (elementi strutturali e presenza di aperture ed infissi) ed impiantistici (presenza di terminali degli impianti) e le funzioni da svolgere.

2. Tutti i locali ad uso principale dell'abitazione devono essere collegati tramite passaggi interni in modo da consentire la comunicazione diretta tra gli ambienti senza necessità di uscire all'esterno.

3. **Usi abitativi e assimilabili:**

Superfici e volumi

- le camere da letto debbono avere una superficie utile (SU) minima di 9 mq, se per una persona, e di 14 mq, se per due persone;
- è ammessa la realizzazione di cucine in nicchia o di zone cottura anche all'interno della medesima superficie minima di 14 mq prevista per il vano soggiorno;

¹⁹ Comma 9, 9-bis, 9-ter dell'Art.17-bis della LR 90/2013 e smi – Requisiti degli impianti termici.

²⁰ Ad esempio norme relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro, superamento barriere architettoniche, criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi, ecc.

- in riferimento all'art. 1.14.1 c. 1 del PUG, l'alloggio deve sempre essere dotato di bagno (come definito dal DM 05/07/1975 art. 7) in locale indipendente e provvisto di antibagno, ove necessario; se l'alloggio è composto da almeno due locali principali, entrambi devono essere di superficie non inferiore a 14 mq (soggiorno e camera); nei soli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a fini abitativi, è ammesso il mantenimento di una camera da letto singola, qualora la configurazione dell'unità immobiliare non consenta efficaci soluzioni tecniche alternative.

I **soppalchi** sono ammessi a condizione che:

- la loro superficie non superi il 50% del vano su cui si affacciano, in coerenza con quanto previsto dalla DGR 922 punto 32;
- il soppalco non interferisca con la parete finestrata;

Antibagni

- negli usi abitativi il locale bagno deve essere adeguatamente disimpegnato dalla cucina/soggiorno con angolo cottura;

Piani terra

- la residenza al piano terra è ammessa secondo quanto disposto dalle norme del PUG;

Locali seminterrati e interrati

- non possono in ogni caso essere adibiti ad uso principale per funzioni abitative o ad esse assimilabili;

Locali interrati

- la loro realizzazione è ammessa solo per parcheggi pubblici e di uso pubblico e posti auto pertinenziali privati o di servizio alla clientela.

Art. G1.1.11 Spazi per la raccolta dei rifiuti

1. Fermo restando le attuali modalità di raccolta dei rifiuti solidi urbani, al fine di incentivare e facilitare la raccolta dei rifiuti è necessario garantire la presenza di idonei spazi a servizio degli edifici.

Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di sistemazione delle aree pertinenziali deve essere predisposto uno spazio privato interno e/o esterno agli edifici dedicato ai rifiuti, in funzione della destinazione d'uso dell'immobile.

ART. G1.2 REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO

Art. G1.2.1 Inserimento dell'edificio nel contesto

1. L'intervento deve garantire l'inserimento dell'edificio nel contesto urbano e ambientale.

Negli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione, coerentemente con quanto indicato nella Strategia, devono essere valorizzati i rapporti spaziali e visivi con l'intorno in cui l'edificio si inserisce, con riferimento: ai caratteri morfologici, ambientali, tipologici e storico-documentali; all'uso dei luoghi e alle abitudini di chi li frequenta; alla presenza di valori paesaggistici e dello skyline, favorendo la percezione di visuali di particolare pregio o di emergenze naturalistiche o storico-testimoniali, quali tracciati viari o fluviali storici o preesistenze architettoniche.

Negli elaborati di progetto deve essere fornita una descrizione dettagliata delle soluzioni adottate, anche con rendering, sezioni di skyline, viste prospettiche dell'intervento e del suo intorno, ecc.

Art. G1.2.2 Risparmio e riuso delle acque

1. Gli impianti di distribuzione ed erogazione dell'acqua all'interno degli edifici devono garantire i requisiti di potabilità rispetto agli usi cui sono destinati.

Deve essere perseguito il risparmio e riuso delle acque con riferimento alle prestazioni incrementali di seguito indicate.

2. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia **con modifica sostanziale degli impianti** deve essere garantita l'installazione di impiantistica idrosanitaria a basso consumo e la predisposizione di un impianto di recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture da destinare all'irrigazione di aree verdi ed eventuali altri usi non potabili esterni agli edifici, secondo le indicazioni della norma UNI/TS 11445²¹.
3. Ulteriori riduzioni del consumo domestico giornaliero si dovranno attuare tramite:
 - a **negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con modifica sostanziale degli impianti:** raccolta delle acque meteoriche provenienti dai tetti, da destinare ad usi non potabili interni agli edifici, secondo le indicazioni progettuali della norma UNI/TS 11445.
 - b **negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia demolitiva:** trattamento e riuso delle acque grigie in grado di assicurare il recupero di almeno il 50% delle acque grigie prodotte; il sistema di trattamento dovrà garantire il rispetto dei limiti per il riutilizzo delle acque previsti dalla normativa vigente ed essere dotato di appositi sistemi per la disinfezione che non utilizzino cloro (lampada UV, ozonizzazione, o altri sistemi con prestazioni analoghe). I punti di erogazione delle acque grigie depurate (non potabili) dovranno essere chiaramente identificabili attraverso appositi avvisi/etichette.

Art. G1.2.3 Sostenibilità energetica ed emissiva

1. L'obiettivo del progressivo azzeramento dei consumi energetici fossili e delle emissioni nette di CO₂ degli edifici comporta il contenimento del fabbisogno energetico invernale ed estivo e l'autoconsumo e la valorizzazione di fonti energetiche rinnovabili (FER, geotermia, ecc.).

Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono comunque soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia, nell'esigenza di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva e mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni. Criteri generali di progettazione: è raccomandato, in particolare, l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Le caratteristiche fisico-tecnico-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, quindi presentare la marcatura CE.

Art. G1.2.4 Economia circolare dei materiali da costruzione e da scavo

EDIFICI

1. Negli interventi edilizi, la progettazione e la costruzione degli edifici dovrà essere approcciata con un'ottica di circolarità delle risorse; dovranno essere perseguiti quanto più possibile i 5 principi dell'economia circolare:
 - 1) ECO-PROGETTAZIONE - L'edificio dovrà essere progettato pensando fin da subito con caratteristiche che ne permetteranno a fine vita la loro ristrutturazione o smontaggio;
 - 2) MODULARITÀ E VERSATILITÀ - Dove possibile dare priorità alla modularità, versatilità, affinché l'uso possa adattarsi ai cambiamenti esterni;
 - 3) ENERGIA PULITA - Affidarsi ad energie prodotte da fonti rinnovabili favorendo il rapido abbandono del modello energetico fondato sulle fonti fossili;
 - 4) APPROCCIO ECO-SISTEMICO - Progettare in maniera olistica, avendo attenzione all'intero sistema e considerando le relazioni causa-effetto tra le diverse componenti;
 - 5) RECUPERO DEI MATERIALI - Favorire la sostituzione delle materie prime vergini con materie prime seconde provenienti da filiere di recupero che ne conservino la qualità.
2. Negli interventi complessi, è incentivato l'utilizzo di materiale riciclato fornito di certificazione: tale pratica concorre al Beneficio Pubblico (rif. All.1 PUG – Modello di Valutazione del Beneficio Pubblico), inserendosi tra le eventuali proposte del progettista (Tabella della valutazione della sostenibilità a punteggio positivo - varie).

SCAVI

3. Dovrà essere perseguito l'uso di inerti di recupero o da riutilizzo in sito e l'utilizzo di materiali composti da una componente di materiale inerte riciclato.

²¹ UNI/TS 11445 "Impianti per la raccolta e utilizzo dell'acqua piovana per usi diversi dal consumo umano - Progettazione, installazione e manutenzione".

ART. G2.5 BANCHINE DARSENA DI CITTÀ

1. Le aree di banchina sono riservate al transito pedonale ed aperte alla mobilità ciclabile, anche finalizzata alla massima percezione visiva dell'acqua, con accesso limitato ai mezzi di soccorso, trasporto pubblico con mezzi leggeri, mezzi ecologici per recapito merci in orari prestabili, fatto salvo il transito dei mezzi delle attività ancora esistenti il cui accesso è unicamente dalla stessa banchina.
2. Gli edifici affacciati sul "fronte canale" dovranno assicurare la massima integrazione e vitalità alle aree di banchina e dovranno accogliere al piano terra funzioni non residenziali (negozi, botteghe e atelier artigianali, pubblici esercizi ecc.).
3. Lungo le banchine dovranno essere messe in atto iniziative aggregative quali mostre, fiere, mercatini, ecc. e gli spazi aperti dovranno essere progettati ed arredati al fine di poter essere utilizzati per allestimenti di spettacoli, manifestazioni ed intrattenimenti.
4. È consentita l'installazione di chioschi sulla base della specifica normativa del commercio su aree pubbliche. Al fine dell'integrazione di tali chioschi col contesto ex produttivo/portuale, sono preferibili strutture particolari (quali ad esempio containers o similari).

ART. G2.6 AREE DI PARCHEGGIO

1. Nella nuova realizzazione o nel riadattamento di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, devono essere adottate soluzioni volte a:
 - a perseguire l'integrazione con il contesto e le funzioni ad uso pubblico presenti;
 - b porre attenzione al rispetto degli edifici, elementi, tracce di valore storico e/o paesaggistico, se presenti;
 - c incrementare la resilienza e la capacità di mitigare i cambiamenti climatici adottando, fra l'altro, soluzioni costruttive che garantiscano la massima permeabilità, ad esclusione delle aree incluse nei perimetri di protezione degli acquiferi;
 - d prevedere, là dove ne ricorrano le condizioni o le richieste, la multifunzionalità delle sistemazioni per prevedere una diversità di usi, con sistemazioni facilmente adeguabili a configurare lo spazio del parcheggio ad altri usi.
2. Nelle procedure relative agli strumenti attuativi (AO, PAIP, Proc. unico art. 53 LR 24/2017) e nei comparti da attuare con permesso di costruire convenzionato, i parcheggi devono altresì avere i seguenti requisiti:
 - a nella nuova realizzazione o nel riadattamento di parcheggi pubblici o privati non in struttura o non in interrato, deve essere prevista, nell'ambito della superficie a verde, una piantumazione in grado di garantire, a maturità, una copertura del suolo pari almeno al 30% della superficie complessiva del parcheggio. Per il calcolo della copertura del suolo si assumono le proiezioni della chioma per gli alberi: di prima grandezza raggio della chioma a maturità superiore a 6 m; di seconda grandezza raggio della chioma a maturità da 3 a 6 m; terza grandezza raggio della chioma a maturità fino a 3 m. Le alberature dovranno essere distribuite in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta;
 - b la superficie permeabile complessiva attorno alle piante è disciplinata dal Regolamento del Verde;
 - c in ogni modo una quota non inferiore al 30% della superficie effettivamente adibita a posti auto, con esclusione degli spazi di disimpegno, deve essere destinata al verde di arredo del parcheggio;
 - d nella nuova realizzazione o nel riadattamento di parcheggi pubblici o privati non in struttura o non in interrato, in alternativa o in combinazione con la piantumazione arborea, possono essere previste pensiline fotovoltaiche per una copertura del suolo pari almeno al 30% della superficie complessiva del parcheggio. In ogni modo una quota non inferiore al 30% della superficie effettivamente adibita a posti auto, con esclusione degli spazi di disimpegno, deve essere destinata a verde di arredo del parcheggio, ricavabile anche al di sotto delle pensiline.
3. Nei parcheggi di dotazione minima obbligatoria per le destinazioni non residenziali in ambito urbano, devono essere previsti spazi attrezzati e coperti per la sosta di ciclomotori e motocicli, di lunghezza non inferiore a 2,00 m e larghezza non inferiore a 1,00 m, nella misura di un posto ogni dieci auto da localizzare nell'area di pertinenza dell'edificio. Tale prescrizione è applicabile nei casi in cui la dotazione richiesta sia superiore a n. 10 posti auto.
4. ~~Gli strumenti attuativi (AO, PAIP, Proc. unico art. 53 LR 24/2017) e i permessi di costruire convenzionati p~~Per la realizzazione o la ristrutturazione di insediamenti produttivi ~~devono occorre~~ prevedere, in idonee posizioni, parcheggi per autocarri ed autotreni, di lunghezza non inferiore a 22,00 m e larghezza non inferiore a 4,00 m, in numero non inferiore ad uno ogni 5.000 mq di superficie totale: **concorrono alla quota di Pr1 delle tabelle 5 e 6.**

5. Le aree destinate a parcheggi auto o autotreni di pertinenza, comprese le corsie di transito, non possono essere utilizzate per altri usi neppure a carattere temporaneo, con obbligo di ripristino nel caso il divieto non venga rispettato.

ART. G2.7 PIAZZE ED AREE PEDONALIZZATE

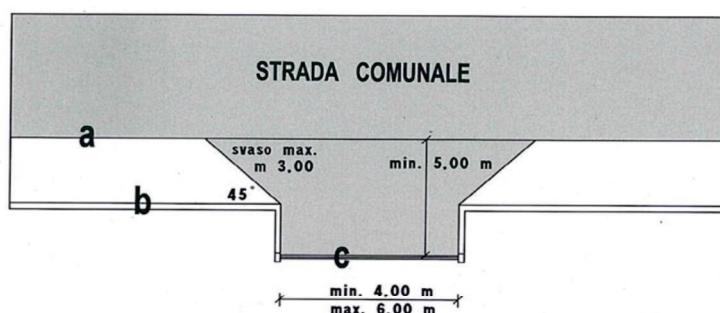
1. In materia di piazze e aree pedonalizzate si fa riferimento al Regolamento Viario allegato al PGTV vigente.

ART. G2.8 PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

1. In materia di passaggi pedonali e marciapiedi si fa riferimento al Regolamento Viario allegato al PGTV vigente.

ART. G2.9 PASSI CARRAI ED USCITA PER AUTORIMESSE

1. Passi carrai ed uscite per autorimesse sono disciplinati dal Regolamento Viario Allegato al PGTV vigente.
2. Gli accessi carrabili relativi a strade provinciali interne ai centri abitati sono autorizzabili dai competenti uffici comunali sulla base dello specifico Regolamento Provinciale.
3. L'apertura di nuovi accessi carrabili e la modifica di quelli esistenti dovranno essere realizzate nel rispetto dell'art. 22 del D.lgs. 285/92 (Codice della Strada) e degli artt. 44, 45 e 46 del DPR 495/92 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada) e sono subordinate all'autorizzazione/nulla-osta degli Enti competenti ai sensi delle predette normative.
4. Gli accessi carrabili fuori dai centri abitati dovranno essere realizzati nel rispetto dello "schema tipo" di seguito riportato. L'altezza del cancello dovrà essere uguale a quella della recinzione fronte strada oppure più alto solo se arretrato di almeno m 3,00 dal confine stradale.



a limite della pavimentazione stradale

b recinzione come da art. 26 del D.P.R. 495/92

c cancello - accesso carraio larghezza min. m 4,00 max m 6,00
arretramento min. dal limite della pavimentazione stradale m 5,00

5. Fermo restando quanto previsto al c. 1, gli accessi carrabili all'interno del centro abitato dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
 - avere dimensioni non inferiore a m 3,00 di larghezza. Dimensioni più ridotte potranno essere concesse, (ad esempio nella *Città storica* fino, di norma, ad un minimo di m 2,50) purché debitamente motivate;
 - per ciascuna unità abitativa non è consentito, di norma, più di un accesso carrabile prospiciente aree destinate alla viabilità pubblica per ogni m 25,00 di confine privato prospiciente piazze, strade e parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - per ogni lotto non residenziale la misura di cui sopra viene ridotta a m 12,00, eventualmente suddivisibile in due parti (ingresso e uscita), previa verifica di funzionalità da parte dell'ufficio tecnico;
 - non è consentita l'apertura di accessi carrabili che determinano una riduzione degli spazi adibiti a parcheggio pubblico previsti dagli strumenti urbanistici attuativi e conteggiati come standard urbanistico salvo loro monetizzazione;

- di norma, per edifici condominiali è obbligatorio l'arretramento del cancello carrabile di almeno m 4,00 dalla carreggiata;
 - per gli accessi temporanei di cantiere valgono le prescrizioni sopra riportate.
6. **Salvo diverse prescrizioni stabilite dai Vigili del Fuoco**, in presenza di rampe di accesso che immettono sulla sede stradale di qualunque tipo, marciapiedi, percorsi ciclopeditoni o altre aree destinate alla circolazione di veicoli e pedoni, i passi carrai devono disporre di un tratto piano o con pendenza non superiore al 5%, per una lunghezza di almeno m 4,00 misurata tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico o aperto al pubblico transito. Le stesse rampe di accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 25% se rettilinee, o al 20% negli altri casi. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a metri 3,00 se la rampa è rettilinea e m 3,50 se curva.
- ~~7. Le autorimesse con oltre 15 posti auto dovranno essere servite da almeno una coppia di rampe a senso unico di marcia di ampiezza ciascuna non inferiore a m 3,00 o da una rampa a doppio senso di marcia di larghezza non inferiore a m 4,50, salvo diverse prescrizioni dei Vigili del Fuoco.~~
- ~~8-7.~~ In mancanza dell'avvenuta esecuzione delle previste opere di urbanizzazione primaria, l'accesso da e per il lotto oggetto di intervento, o per il cantiere di lavoro, deve avvenire esclusivamente usufruendo degli accessi provvisori esistenti, relativamente ai quali la Ditta committente, a sua cura e spese, dovrà assicurare la disponibilità, restando escluso il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità.
- ~~9-8.~~ Anditi carrai e pedonali dovranno essere altresì ubicati in posizioni tali che l'uso degli stessi non richieda spostamenti o sradicamento di alberature di alto fusto esistenti.
- ~~10-9.~~ Il rilascio del titolo edilizio per la costruzione del fabbricato non costituisce presupposto sufficiente per il successivo rilascio di autorizzazione al passo carrabile in deroga.
- ~~11-10.~~ Eventuali motivate richieste di deroga alle norme dovranno essere preventivamente inoltrate, secondo competenza, all'ANAS, all'ufficio Strade della Provincia o al Servizio Mobilità e Viabilità.
- ~~12-11.~~ Qualora, per la realizzazione dell'accesso carrabile, si debbano eseguire opere o lavorazioni che interessano il suolo pubblico, occorre richiedere la necessaria autorizzazione all'ente competente. Nel caso di opere eseguite su area comunale, si deve fare riferimento al vigente Regolamento per l'autorizzazione, l'esecuzione, ed il ripristino di scavi su suolo pubblico.

ART. G2.10 CHIOSCHI, EDICOLE, DEHORS SU SUOLO PUBBLICO

1. In materia di chioschi/dehors si fa riferimento a²³:
 - a *“Regolamento per l'occupazione di spazi e aree pubbliche o private per l'installazione di mezzi pubblicitari, fioriere, tende parasole, elementi di arredo e strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi”* vigente;
 - b *“Regolamento per la disciplina delle attività di produzione e vendita piadina romagnola nei chioschi”* vigente;
 - c *“Piano di localizzazione chioschi su aree comunali tipo 1 e tipo 2”* vigente;
 - d Art. 29.2 del Regolamento Viario allegato al PGTV vigente.
2. Altre strutture stabili su suolo pubblico sono approvabili con la procedura dell'art. 53 LR 24/2017.
3. Nelle Zone dei Siti UNESCO, vanno osservate le disposizioni del “Piano di gestione dei monumenti paleocristiani patrimonio dell'umanità”.

ART. G2.11 SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBO POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO

1. In materia di servitù pubblica di passaggio si fa riferimento al Regolamento Viario allegato al PGTV vigente.

²³ Tutti i regolamenti comunali sono consultabili sul sito del Comune alla pagina Amministrazione trasparente selezionando “REGOLAMENTI”:

<https://trasparenzaealbo.comune.ra.it/web/trasparenza/dettaglio->

trasparenza?p_p_id=jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=1&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page-parent=13484&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page=13486