



# COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare n. 3

"C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare"

Segreteria Telefono: 0544.482747 – Fax: 0544.482486

Mail: [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it) ;

Verbale seduta Commissione n. 3 del 04/08/2025

Approvato in C.3 il 16/10/2025

In data venerdì 4 agosto 2025, alle ore 15:30, si è tenuta, presso la sala Aula Consiliare dell'ente Comune di Ravenna, la riunione **Commissione consiliare n. 3 "C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare"**

per discutere il seguente O.d.G.:

1. **Votazione dei criteri per l'esame delle osservazioni al PUG riassunto parzialmente con delibera di giunta n 536 del 5/11/2024;**
2. **LA SQUEA del PIANO breve illustrazione delle strategie;**
3. **Varie ed eventuali.**

**PRESENTI PER L'UFFICIO:** Ing. Daniele Capitani,

**PRESIDENTE:** Igor Bombardi

**SEGRETARIO:** Caterina Gramantieri

**ASSESSORE:** Massimo Cameliani

**ESPERTI ESTERNI:** Arch. Focaccia (per il Gruppo Partito Democratico), Arch. Pettinato ( per il Gruppo Ama Ravenna);

## Componenti Commissione n. 3

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e nome	Gruppo	presente	ora entrata	ora uscita definitiva
Ancarani Alberto		Forza Italia	x	15:30	17:42
Ancisi Alvaro		Ancisi – Lista Per Ravenna	x	15:30	17:42
Bombardi Igor		Partito Democratico	x	15:30	17:42
Donati Filippo		Viva Ravenna	x	15:30	17:42
Esposito Domenico Antonio		Partito Democratico	x	15:46	17:42
Fabbri Guido		Partito Democratico	x	15:30	17:42
Francesconi Chiara		Progetto Ravenna	x	15:30	17:42
Gallonetto Igor		Movimento 5 Stelle	x	15:30	17:42
Grandi Nicola		Fratelli d'Italia	x	15:38	17:42
Moretti Pietro Maria		Fratelli d'Italia	x	15:30	17:42
Perini Daniele		Ama Ravenna	x	15:30	17:42
Spadoni Gianfranco		Lista per Ravenna – Lega – PDF	/	/	/
Staloni Nicola		Alleanza, Verdi e Sinistra	x	15:30	17:42
Vasi Andrea		Partito Repubblicano Italiano	x	15:30	17:42
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese e Lidi	x	15:30	17:42



## COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare n. 3

“C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare”

Segreteria Telefono: 0544.482747 – Fax: 0544.482486

Mail: [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it) ;

### **Punto 1 all'O.d.G.: VOTAZIONE DEI CRITERI PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI AL PUG RIASSUNTO PARZIALMENTE CON DELIBERA DI GIUNTA N 536 DEL 5/11/2024;**

**ASSESSORE Massimo CAMELIANI:** L'incontro di oggi riguarda la valutazione della proposta dei criteri per l'esame delle osservazioni al PUG, riassunto parzialmente a novembre del 2024. Oggi sarà il punto di partenza, per la valutazione successiva delle osservazioni pervenute. L'intenzione dell'amministrazione comunale è quello di approvare il PUG nel 2026.

**Daniele Capitani:** Illustro brevemente le tempistiche del PUG e a seguire i criteri di ammissibilità e di accoglibilità delle osservazioni pervenute dai privati nel tempo concesso dalla norma.

A novembre 2024 vi è stata la riassunzione parziale in Giunta del PUG con DGC 536 del 5/11/2024;

il 12 dicembre 2024 la Seduta della Commissione Consiliare Assetto del Territorio (CCAT);

il 17 dicembre 2024 la Comunicazione al Consiglio Comunale;

il 18 dicembre 2024 Pubblicazione sul BURER e sul sito comunale per 60 giorni, poi a seguire la presentazione pubblica.

Il termine ultimo per la presentazione delle osservazioni è stato il 17 febbraio 2025.

A settembre cominceremo il percorso di analisi e controdeduzioni delle osservazioni da sottoporre poi all'Assemblea dei Consigli.

Poi vi sarà l'adozione in Consiglio Comunale, la trasmissione del piano adottato al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) che avrà poi 120 giorni di tempo per esprimere parere.

Una volta a ricevuto il parere del CUAV dovremo adeguare la proposta di PUG al parere espresso e proseguire con l'approvazione dello strumento.

I criteri generali si articolano in criteri di ammissibilità e di accoglibilità. I criteri non possono essere diffusi prima della pubblicazione onde evitare di indirizzare le osservazioni proposte dagli stakeholder.

**Sono ammissibili** le osservazioni che hanno per oggetto gli elaborati cartografici (Tavole della trasformazione e della Squea) o testuali (Disciplina delle trasformazioni, Relazione di Squea, Valsat) del PUG riassunto parzialmente con D.G.C. n. 536 del 5/11/2024 (PUG 2024) o ad esse attinenti/assimilabili o delle parti ancora vigenti (Quadro Conoscitivo) del PUG assunto D.G.C. n. 14 del 14/01/2022 (PUG 2022).

#### **Non sono ammissibili le osservazioni che:**

1. non hanno per oggetto il PUG 2024 o le parti vigenti del PUG 2022 del quadro conoscitivo;
2. sono pervenute oltre il termine stabilito dall'avviso di riassunzione parziale come previsto ai sensi dell'art.45 comma 5 L.R. 24/2017, (per la prima volta non è possibile accogliere osservazioni dopo la scadenza dei termini);
3. richiedono modifiche non conformi alle normative sovraordinate;
4. riguardano materie di competenza di leggi, piani, regolamenti di Enti/Amministrazioni sovraordinati o differenti;
5. differiscono da quanto indicato dall'avviso di pubblicazione e mancanti dei documenti di identità per come richiesti.

**Sono accoglibili** le osservazioni che sono coerenti con le strategie e gli obiettivi, i lineamenti e le azioni progettuali assunti dal PUG 2024 a condizione che rispettino i criteri di ammissibilità delle osservazioni, come sopra descritti, nello specifico lo sono quelle che:

1. evidenziano errori di classificazione delle aree nel passaggio dagli strumenti precedenti (PSC RUE POC) alle tavole della trasformazione del PUG, al di là delle parti di espansione definite dagli strumenti urbanistici precedenti, che NON sono recuperabili in questa pianificazione, ci sono le parti del territorio consolidato e rurale che trovano un valore di riconferma sotto altre vesti;
2. evidenziano errori e/o incongruenze cartografiche e/o di disciplina rispetto lo stato di fatto o di diritto dei luoghi e ne chiedono la modifica/precisazione, qualora coerenti con quanto comunque prescritto dalla normativa sovraordinata;
3. sono volte a precisare, migliorare, semplificare, rendere coerente, di più facile lettura nonché d'attuazione il PUG;
4. richiedono adeguamenti a stato di fatto/diritto;





## COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare n. 3

"C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare"

Segreteria Telefono: 0544.482747 – Fax: 0544.482486

Mail: [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it) ;

5. richiedono adeguamenti in recepimento ad altri strumenti, accordi o convenzioni in essere, norme, leggi, direttive sovraordinate;
6. hanno per finalità l'incremento della sostenibilità e della qualificazione nonché della rigenerazione urbana;
7. siano inerenti aspetti patrimoniali di Enti di valenza/interesse pubblico;

**Non sono accoglibili** le osservazioni che hanno per oggetto proposte difformi o contrastanti le strategie, gli obiettivi, i lineamenti e le azioni progettuali assunti dal PUG 2024 o che ledano i diritti di terzi. I criteri definiti dalla Legge 24 sono abbastanza aperti, questa legge è la prima che si distacca in maniera sostanziale dalla L.47 del 1978.

Presidente **Igor BOMBARDI**, conclusa la spiegazione degli uffici apre il dibattito ai consiglieri.

**Consigliere Alberto ANCARANI**: Durante la scorsa legislatura circolavano voci che lo strumento si sarebbe potuto adottare entro fine mandato, ma così non è stato, i tecnici del comune attendono con trepidazione l'uscita dello strumento urbanistico. Chiedo inoltre che la documentazione sia da oggi sia fornita ai consiglieri.

**Consigliere Domenico Antonio ESPOSITO** chiede delucidazioni più dettagliate sulla modalità di accoglimento o meno delle osservazioni.

**Daniele Capitani**: I criteri di ammissibilità e di accoglibilità che si valuteranno in sede di commissione sono i medesimi valutati dagli uffici, l'iter sarà il seguente: gli uffici analizzeranno le osservazioni pervenute, esposizioni delle osservazioni e relativo parere dell'ufficio alla commissione consiliare CCAT 3, che potrà o meno modificarne il parere. Gli elaborati saranno adottati poi dal Consiglio Comunale. Il PUG una volta adottato dal Consiglio Comunale sarà trasmesso al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) che avrà 120 giorni di tempo per esprimere un suo parere motivato. Gli uffici una volta ricevuto il parere del CUAV dovranno modificare gli elaborati e portare la documentazione in approvazione.

**Consigliere Domenico Antonio ESPOSITO** chiede specifica sulla tipologia del materiale ai consiglieri.

**Daniele Capitani**: il materiale fornito sarà completo di osservazioni e proposte dell'ufficio, sarà anticipato prima dell'estate in modo che possiate analizzarlo e fare le opportune controdeduzioni.

**Pettinato**: I tecnici quando hanno presentato le osservazioni hanno avuto modo di produrre delle integrazioni? C'è stato un dialogo fra amministrazione e tecnici o solamente gli uffici hanno interpretato le richieste e dato il parere? Qualora l'osservazione presentata non fosse stata sufficientemente chiara, l'ufficio ha chiesto delle specifiche integrazioni ai privati o le ha interpretate?

**Daniele Capitani**: La legge specifica che non si possono istruire osservazioni presentate oltre ai termini di scadenza, questo vale anche per eventuali integrazioni, a meno che non siano state integrate con documenti di identità mancanti al primo invio. L'amministrazione non interloquisce con i privati, ma dà risposta all'osservazione presentata. Le osservazioni formulate sugli strumenti di oggi si prestano a risposte meno dubbiose rispetto al passato che potevano essere più vaghe e quindi maggiormente interpretabile.

**Consigliere Pietro Maria Moretti**: Quante osservazioni sono state presentate?

**Daniele Capitani**: Circa quattrocento venti, ma molte sono simili.

**Consigliere Alvaro ANCISI**: La novità che ho colto rispetto ai precedenti strumenti urbanistici è che alle osservazioni presentate non se ne possono aggiungere altre oltre ai termini di scadenza della loro presentazione. In passato, la CCAT ammetteva osservazioni fino al momento in cui ci si riuniva per discuterle, ma trovo che questo sia giusto e chiaro. Inoltre è corretto che le osservazioni non possano essere modificate a seguito di eventuali integrazioni da parte di privati. Vorrei sapere se i consiglieri e gli esperti di questa commissione possano partecipare alle sedute anche se hanno interessi legati al PUG. Credo che questo non sia possibile per legge.

**Daniele Capitani**: In sede di Consiglio Comunale chi ha dei conflitti d'interesse è chiamato a dichiararlo e non può partecipare al voto. Per quanto riguarda il funzionamento della CCAT rinvio questa richiesta al Segretario Generale o Direttore Generale, perché non ho competenze in merito.





## COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare n. 3

“C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare”

Segreteria Telefono: 0544.482747 – Fax: 0544.482486

Mail: [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it) ;

**Consigliere Alvaro ANCISI:** Vorrei capire se i consiglieri e gli esperti che abbiano uno specifico interesse nel PUG, non possano partecipare o intervenire all'intera commissione, o se invece non possano intervenire solamente alla singola osservazione discussa. Perché se io partecipassi ad una commissione, nella quale la mia votazione incidesse o meno sull'accoglimento di una osservazione, e che questa osservazioni poi si ripercuotesse su altri argomenti non lo trovo corretto. Questa materia è molto delicata, vorrei essere sicuro sia per me, che per i miei colleghi che la nostra partecipazione alla commissione sia corretta.

**Consigliere Alberto ANCARANI:** La domanda di Ancisi è molto interessante e vorrei completarla. Questa medesima cosa successe anche per l'approvazione del Regolamento Capanni, nei quali parteciparono alle commissioni diversi utenti che avevano conflitti d'interesse. Gli utenti di allora parteciparono alle commissioni, ma non espressero il parere. Questo caso del PUG è giuridicamente simile a quanto avvenuto per il regolamento Capanni. All'epoca non venne messo per iscritto nulla, per questa occasione trovo corretto chiedere un parere al Segretario Generale nel quale specifichi la differenza fra partecipazione e discussione alle commissioni in aula plenaria.

**Il presidente BOMBARDI** prende nota delle richieste fatte dai consiglieri e formulerà richiesta al Segretario Generale.

**Consigliere Alvaro ANCISI:** Le decisioni della CCAT passano comunque dal Consiglio Comunale, il testo unico degli enti locali ammette che le commissioni comunali siano composte solo da Consiglieri, nel nostro regolamento invece, abbiamo integrato la partecipazione anche agli esperti, che però la legge non ammette. E giusto che vengano dettate le regole prima di iniziare le sedute.

**Il presidente BOMBARDI:** Non essendoci più richieste di intervento si chiede di esprimere parere.

**Punto 1 all'O.d.G.:** le Commissioni consiliari n. 3 esprime il seguente parere alla **VOTAZIONE DEI CRITERI PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI AL PUG RIASSUNTO PARZIALMENTE CON DELIBERA DI GIUNTA N 536 DEL 5/11/2024;**

### Commissione n. 3

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

**Punto 2 all'O.d.G.:** LA SQUEA del PIANO breve illustrazione delle strategie;

**Daniele Capitani, spiega l'evoluzione del Piano proiettando una presentazione:** Tutta questa documentazione può essere consultata da sito del comune di Ravenna nel quadro conoscitivo. La Legge Regionale n.24/2017 (Disciplina Regionale sulla Tutela e l'uso del Territorio) tende a ridurre le previsioni urbanistiche esistenti al di fuori del territorio urbanizzato, introduce il principio di consumo suolo zero, promuove la rigenerazione urbana, valorizza il territorio





## COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare n. 3

"C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare"

Segreteria Telefono: 0544.482747 – Fax: 0544.482486

Mail: [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it) ;

agricolo, favorisce la qualità dei progetti, pianificare in modo semplice e veloce, e afferma i principi di trasparenza e legalità. (intenti strategici).

Gli strumenti che c'erano prima di questa legge erano il PSC, il POC e il RUE, con una struttura di pianificazione a cascata che implicava tempi lunghi e dispendio di risorse per poterla applicare. Questo nuovo strumento affiancato dal regolamento edilizio, riesce ad avere una pianificazione più snella, soprattutto nella trasformazione della città costruita, con la possibilità di costruire fino ad un massimo del 3%, ma che non si applicherà nel nostro comune perché l'amministrazione ha dichiarato di non usarla. Incentiva le politiche di addensamento urbano, elimina la possibilità di varianti, che appesantivano drasticamente il lavoro sia dei tecnici che degli istruttori comunali.

Nella presentazione si può vedere chiaramente come le espansioni pianificate tramite PSC e demandate al primo e secondo POC, non siano poi state realizzate, si evidenzia un netto calo di richieste di attivazione dei PUA.

Nella prima immagine si vedono i piani demandati a POC dal PSC, nella terza immagine si vedono gli ambiti attivabili nel 2° POC e nell'ultima immagine i piani che sono stati effettivamente convenzionati dopo il 2011, che sono solamente il 10,85% e quindi i non attuati sono l'88,14%.

Il PSC, come gli altri piani regolatori, sono nati in un'epoca nella quale non vi era un termine netto per la pianificazione del territorio e la strutturazione degli strumenti era molto complessa nella sua applicazione. Lo strumento PUG è molto più semplice, con il piano urbanistico generale, gli accordi operativi e l'articolo 53 finalizzato all'espansione delle aziende.

Il Piano è stato riassunto perché tra la prima assunzione e la seconda nel nostro comune si sono susseguiti diversi eventi calamitosi, come l'alluvione, le crisi energetica, altri eventi meteo-climatici di rilievo che hanno portato la Giunta Comunale a dare nuovi indirizzi al piano, andando quindi ad approfondire dei temi che nel precedente strumento non erano stati valutati così attentamente.

- approfondire l'evoluzione del climate change e le tematiche legate al "microclima", al "mesoclima" urbano;
- la valorizzazione delle risorse naturali ambientali e storico culturali per un rilancio turistico di tutto il territorio;
- la qualificazione della città pubblica intesa come miglioramento quali - quantitativo dell'offerta sportiva, delle strutture assistenziali, dell'edilizia residenziale sociale;
- "Ravenna città dei Saperi" finalizzata a mettere in valore la capacità della città nell'essere protagonista nell'accoglienza dei talenti appartenenti ad ogni ambito;
- valorizzazione del commercio di prossimità in grado di rappresentare un presidio territoriale e sociale promuovendo una diversificazione dell'offerta in grado di assolvere a funzioni essenziali sia per i cittadini sull'intero territorio;
- attenzione al mondo produttivo in grado di dare una risposta equilibrata alle esigenze di un mercato sempre più flessibile, rivisitando le aree produttive ormai non più in grado di dare risposte adeguate alla produzione/ai nuovi valori imposti dal tema del climate change;
- attenzione verso lo sviluppo della "logistica digitale e sostenibile" che, grazie agli spazi retro portuali di cui la Città ancora gode, può divenire in simbiosi con il Porto e con la ZLS una eccezionale leva economica per la città in chiave green;
- la messa in valore di "Ravenna Hub Energetico" (con il rigasificatore e il futuro Parco Eolico)
- NUOVO "PROTOCOLLO D'INTESA TRA COMUNE DI RAVENNA ED AUTORITÀ DI SISTEMA PORTUALE DEL MAR ADRIATICO CENTRO SETTENTRIONALE - PORTO DI RAVENNA PER IL COORDINAMENTO E IL RACCORDO DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI RISPETTIVA COMPETENZA.

Il significato del Piano:

- crisi del concetto di crescita,
- una transizione verso un ruolo diverso di fare pianificazione,
- un ruolo dell'ecologia (tema per il quale negli ultimi anni abbiamo maggiore attenzione)





## COMUNE DI RAVENNA

**Commissione consiliare n. 3**

“C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare”

Segreteria Telefono: 0544.482747 – Fax: 0544.482486

Mail: [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it) ;

- Il territorio è considerato come organismo vivente a più dimensioni, quindi sociale, economico e ecologico.
- concetto importante di metabolismo urbano, cioè dei flussi di energie e materiali che attraversano la città, la città è un modello aperto e quindi c'è la necessità di un approccio olistico all'urbanistica e alla città.

La tavola che illustrano le TRE SFIDE: Neutralità Climatica, Inclusività e Ospitalità, e Attrattività in transizione e internazionale che si articolano a loro volta in ulteriori Micro-sfide.

Il nuovo strumento urbanistico dovrà relazionarsi con il piano per l'azione di energia sostenibile e clima (PAESC) e con il piano di mobilità sostenibile (PUMS).

L'urbanistica diventa circolare, fa i conti, con la diagnosi di ciò che esiste, con riferimento alle condizioni socio-economiche, alla crisi climatica e i suoi effetti, alle invarianti non negoziabili, come il miglioramento della qualità della vita, l'attenzione ai servizi eco-sistemici, l'attenzione al cambiamento climatico ecc.. Sono stati fatti degli approfondimenti relativamente alla vulnerabilità demografica e sociale, alla temperatura al suolo, ai servizi eco-sistemici, alle dotazioni comunali, alla valutazione integrata dei rischi ambientali come ad esempio rischio sismico, idraulico, incendi, industriale, allagamento, aree (RIR), rischio di inondazione da maremoto, sulla subsidenza.

Una analisi molto interessante è quella fatta sulle isole di calore che mostra con colori diversi, dal verde fino al rosso, le parti di territorio nelle quali il calore assume un livello molto significativo rispetto a quelle in cui lo è meno. Nelle aree in cui vi è una maggiore concentrazione di aree naturali, zone umide, vi è un minore intensità di calore rispetto a quelle più cementificate.

Un'altra analisi molto approfondita è stata quella per valutare il potenziale di comunità e vicinanza dei servizi. Nella tavola si vede che nelle zone di territorio più storicizzato, vi è una maggiore presenza di servizi vicini al cittadino, dove il territorio è meno storicizzato i servizi sono più lontani. Questa analisi potrà essere utile un domani quando si proporranno interventi di rigenerazione urbana, in questo modo potremo indirizzare la pianificazione dei servizi in maniera più coerente e utile.

Le sfide che ha definito il Piano, tengono conto anche del territorio circostante, perché la pianificazione di oggi non può essere limitata al singolo territorio, ma va affrontata con la definizione di Area vasta dell'Agenda 2030. L'intento è quello di provare a fare uno strumento che si connetta con il territorio circostante, il mondo oggi ci obbliga a ragionare con orizzonti più ampi:

Da qui scaturiscono le tre tavole con le sfide nelle quali sono rappresentati gli obiettivi, le azioni e le strategie che l'amministrazione intende darsi per superare i problemi del territorio. Il piano urbanistico generale tiene conto delle politiche internazionali, nazionali e regionali. A livello locale già prima del COVID si è fatto un percorso di partecipazione con tutti i consigli territoriali, che hanno portato in evidenza le richieste delle comunità locali, le mancanze o le potenzialità di strutture nei centri minori che avessero un significato pianificatorio. Le criticità evidenziate sul territorio, potranno diventare elementi di interesse pubblico e di contrattazione per gli accordi operativi che l'amministrazione farà con gli operatori privati che vorranno costruire.

In sintesi, la strategia per Ravenna ha la volontà di mettere insieme il tema di città responsabile e i concetti cardinali della pianificazione di oggi, quali città Climate Proof (città a prova di clima) e città sana (finalizzata a valutare come la città possa contribuire a diminuire le spese per la sanità mondiale). Nella stesura del piano si è cercato di dare continuità dalla teoria alla pratica, la conoscenza del territorio produce una sfida, la sfida produce una strategia e di conseguenza le azioni che si ripercuotono nella normativa.

Aggiungo inoltre che la Fondazione di Sviluppo Sostenibile, che ha sede a Roma, ci ha concesso il patrocinio con le Green City Network sul piano, riconoscendo la bontà della strategia. E' la prima volta che viene dato un riconoscimento ad un piano regolatore.

Nel nuovo strumento si è ripreso il disegno strategico del POC della Darsena fissando la strategia principale con un masterplan schematico nel quale sono individuate le aree ad uso pubblico e privato, con le funzioni insediabili che saranno poi demandate alla loro realizzazione tramite permessi di costruire convenzionati.





## COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare n. 3

"C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare"

Segreteria Telefono: 0544.482747 – Fax: 0544.482486

Mail: [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it) ;

E' stato svolto un lavoro molto approfondito sulla strategia locale, alla partecipazione delle singole località, del forese e dei lidi, per vedere quali sono i punti di forza e di debolezza, una valutazione della città pubblica, un'analisi della potenzialità e dei rischi presenti sul territorio, una strategia di comunità (pianificare e riqualificare parcheggi, piste ciclabili, rimettere in uso immobili, realizzare parchi urbani, ecc...) Ravenna, come le altre città dell'Emilia, è probabilmente la città romagnola con più dotazioni territoriali rispetto alle altre città, bisogna quindi continuare ad implementarne sempre di più, magari riqualificando le aree già di proprietà, piuttosto che acquisirne di nuove. Gli interventi nuovi dovranno garantire il carico urbanistico di chi si insedia, ma dovranno anche qualificare e implementare quello che già esiste rendendo la città pubblica multifunzionale.

Green City Network ci ha riconosciuto questa attestazione, noi stiamo utilizzando il concetto di Natural Positive City, che è un po' il paradigma delle città moderne. È una sintesi di buone pratiche da mettere in pratica, tratte da esperienze maturate in altri paesi d'Europa come Francia, in Germania, in Belgio, ma che po' alla volta stanno diventando parte nostro patrimonio culturale.

La norma del piano, invece, è divisa in sette parti:

Parte I - le disposizioni generali che definiscono gli strumenti e le regole per governare in modo trasparente;

Parte II - luoghi dell'acqua e i luoghi della terra;

Parte III - il territorio urbano che disciplina le trasformazioni diffuse e complesse nel territorio urbanizzato con riferimento alla città storica, città da qualificare, città pubblica, città da rigenerare e in trasformazione, la città del Porto;

Parte IV - la città di nuova urbanizzazione, che indica criteri, regole e tipologie funzionali relativi ai nuovi insediamenti fuori dal TU che possono utilizzare il 3%;

Parte V - i luoghi delle relazioni;

Parte VI - le dotazioni territoriali, riferimento per tutte le trasformazioni, diffuse e complesse, nei tessuti, nel territorio rurale nelle aree in trasformazione e in quelle di nuova urbanizzazione: tutti gli interventi concorrono infatti alla qualificazione/incremento della Città pubblica;

Parte VII - la disciplina transitoria e gli aggiornamenti del PUG.

Poi ci sono la Città da qualificare e rigenerare caratterizzate da una buona qualità edilizia ed urbanistica, dove interventi diffusi di rigenerazione possono migliorare l'efficienza energetica e la messa in sicurezza sismica degli edifici, gli interventi saranno attuati con PdC convenzionati, Accordi Operativi; PAIP, Accordi di Programma trasformazioni complesse. Tutti questi interventi concorrono alla qualificazione e crescita della Città Pubblica.

Poi ci sono gli interventi di edilizia diffusi, che si basano su pochi parametri, come il dimensione del lotto, la distanza, l'altezza, la permeabilità dei suoli, i posti auto pertinenziali e le dotazioni territoriali.

Nel PUG diventano fondamentali gli strumenti di valutazione, avremo bisogno di indicatori di valutazione, di parametri ben chiari per poter valutare la fattibilità o meno del progetto proposto dal privato, a differenza dei vecchi Pua che avevano già a monte una definizione chiara delle funzioni e delle tipologie di intervento.

**Consigliere Alvaro ANCISI:** Le osservazioni sul PUG presentate nella prima stesura che fine hanno fatto? Il piano con quale strumento è stato assunto?

**Capitani:** La SQUEA può essere assunta in Giunta o in Consiglio Comunale, se viene fatta in Consiglio scatta la salvaguardia, se viene fatta in Giunta invece no, nel nostro caso è stata fatta in Giunta, il passaggio successivo di adozione sarà a capo del Consiglio Comunale. Le osservazioni presentate con la prima stesura del PUG non sono state valutate perché il piano è completamente diverso dal precedente per cui non ha senso che gli venga data risposta.

I concetti madre del primo PUG, sono serviti per capire come orientarci per la seconda stesura. Grazie alle indicazioni, agli input e le strategie definite dalla Giunta abbiamo potuto riformulare un nuovo piano





## COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare n. 3

"C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare"

Segreteria Telefono: 0544.482747 – Fax: 0544.482486

Mail: [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it) ;

**Consigliere Guido FABBRI:** L'esposizione degli uffici è stata chiara ed interessante, testimonia il grande lavoro fatto in un periodo così complesso che abbiamo vissuto, con il Covid, le alluvioni e i fattori esogeni che si sono susseguiti in questi anni. Mi pare che risulti un quadro chiaro e delle linee definite che saranno poi discusse in Consiglio Comunale. Le strategie del piano che si evidenziano oggi sono strategie di limitazione, di azzeramento del consumo di suolo e sulla necessità di farsi che lo sviluppo della nostra città tenga conto delle valutazioni puntuali che sono state fatte in questi anni e delle necessità di trovare paradigmi diversi rispetto a quelli del passato.

Sono assolutamente d'accordo sul percorso che viene delineato oggi, ci sarà ovviamente un grande lavoro da fare con l'esame del PUG e delle osservazioni, oggetto dei lavori della Commissione.

Credo che l'attenzione della Commissione si debba concentrare sul grande lavoro fatto, sulla struttura del PUG formato dalle strategie proposte oggi alla Commissione e che saranno poi portate in Consiglio poi. Questo strumento è un grande atto di programmazione generale del territorio, della città, è giusto che abbia avuto un'evoluzione e che abbia avuto una progressiva interlocuzione.

**Consigliere Alvaro ANCISI:** non sono d'accordo con Fabbri, è la prima volta che parliamo di questi argomenti, il senso della commissione consiliare è nell'esame delle osservazioni. È chiaro che in Emilia-Romagna, la Regione dà poteri alle giunte invece che al Consiglio, in questo modo si dà un maggiore potere al partito. Questa è la nostra posizione politica.

Le prime osservazioni non potevano essere portate avanti perché è cambiato totalmente il quadro normativo del primo PUG. L'assessore precedente a Camellini ci aveva detto che le osservazioni presentate nel "primo PUG" erano state accolte in questo piano, il dirigente oggi ci ha spiegato meglio la situazione. Per le osservazioni che sono state considerate nulle, è stata data una risposta?

Sono molto interessanti le slide che mettono a confronto l'evoluzione del POC, nelle quali si evidenzia che fino al 2015 pochissimi piani sono stati convenzionati, con il 2 POC sono stati riaperti i termini per la presentazione dei piani non convenzionati cioè decaduti. Credo che molti POC che sono stati presentati, siano frutto di varianti successive ai primi impianti e che potevano essere fermati prima della loro realizzazione. Vorrei avere maggiori dettagli in merito.

**Daniele Capitani:** Alle prime osservazioni non è stata data risposta perché non è scattata la salvaguardia, quindi non si è prodotto nessuna lesione di diritto a chiunque abbia fatto osservazione, dal punto di vista giuridico e come se non fosse successo nulla. Non l'abbiamo risposto perché quando ci si limita a 20 o poco più persone direttamente interessate da un provvedimento pubblico, la pubblicazione all'albo sostituisce la comunicazione singola fatta ai singoli abitanti. La comunicazione della redazione del nuovo strumento urbanistico è stata ampiamente pubblicizzata su tutti i mezzi di comunicazione, per cui chi era interessato sapeva di dover presentare nuovamente l'osservazione.

Per rispondere alla domanda dell'espansione del POC, quello che vi abbiamo fatto vedere e la reale realizzazione delle zone di POC, con la Legge 20/2000 si erano previste zone di espansioni molto più ampie di quelle che poi si sono effettivamente realizzate. La percentuale di piani andata a convenzione al secondo POC è pari al 10.85%, la percezione degli utenti e quella che si costruisca sempre molto di più, ma, il PSC prevedeva la realizzazione di molti più comparti rispetto a quelli che poi sono stati convenzionati. Le tempistiche di approvazione e firma della convenzione dei piani sono avvenute nei termini della legge regionale, che però si sono protratti a causa dei gravi eventi emergenziali che si sono susseguiti negli ultimi anni come il Covid, la guerra in Ucraina e l'alluvione. Il PSC a Ravenna aveva bloccato la realizzazioni delle lottizzazioni future tramite gli accordi di primo e secondo, una volta stipulata una convenzione con i privati e difficile poter tornare indietro e bisogna completare le opere come da accordi stipulati.

**Paolo Focaccia:** Oggi abbiamo un nuovo strumento al quale nessuno di noi siamo abituati, credo che l'esame delle osservazioni e della documentazione nella sua interezza possa essere un momento qualificante di confronto democratico. Il PUG, nella versione rielaborata, ha degli elementi importanti rispetto alle strumentazioni a cui siamo abituati, ci vorrà un cambiamento di mentalità per tutti gli operatori coinvolti (amministratori, uffici, parte privata, tecnici e cittadini). Noi eravamo abituati ad una zonizzazione con le norme, poi agli accordi per i grandi interventi, dove c'era un rapporto pubblico-privato che si confrontava. Oggi quest'azione viene portata avanti dalla Squea e dalle mappe capillari diffuse nel territorio, nelle quali sono rappresentate le vere necessità della città pubblica. Lo strumento potrà portare un reale beneficio alla nostra città, seguendo gli obiettivi che sono stati tracciati.

**Guido FABBRI:** Chiede specifica sul numero delle commissioni previste per rispondere alle osservazioni.





## COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare n. 3

"C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare"

Segreteria Telefono: 0544.482747 – Fax: 0544.482486

Mail: [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it) ;

Il Consiglio avrà modo di esaminare approfonditamente questo strumento così complesso che è stato elaborato dalla Giunta. Credo che la commissione prima e il Consiglio poi, avranno modo di discutere le osservazioni e l'impianto generale e di esplicitare le proprie funzioni rispetto ad un provvedimento così complesso

**Consigliere Alvaro ANCISI:** Forse sarebbe meglio che nessuno di noi facesse valutazioni politiche in commissione perché poi bisogna rispondere. Noi faremo un grandissimo lavoro, mi auguro serio come è stato fatto anche nelle precedenti strumentazioni. In commissione saranno portati i quesiti solamente delle persone che hanno qualcosa da chiedere in più o di diverso da quello che il Pug ha stabilito. Le persone che sono state accontentate non avranno fatto osservazione e non saranno andati a parlare con i consiglieri comunali.

**Domenico Antonio ESPOSITO:** Ringrazio l'architetto Focaccia e l'approccio di Ancisi, che sancisce un approccio serio alla discussione sul PUG, che trascende anche le divergenze sul piano politico e si concentra sul merito di uno strumento che segnerà il futuro dei prossimi anni di questa città. Come dice Ancisi, le discussioni politiche non si fanno in commissione o bisognerebbe limitarle. Gradirei che non si mettesse in discussione la serietà, la professionalità e l'onestà di chi, ragionando su questo piano, si è misurato con una strategia politica decisa da una maggioranza legittimamente eletta e che, attraverso la costruzione di questo strumento, ha provato a mettere a terra le aperture che, il nostro attuale sindaco ha fatto nei confronti della minoranza, sancendo tra l'altro in maniera riconosciuta dall'opposizione un approccio di collaborazione leale, non esattamente ricambiata ad Ancisi in questa sede: me ne dispiaccio. Io credo però che nel prossimo periodo, soprattutto in questa commissione, ci saranno le condizioni per avere un approccio diverso, stando, sullo strumento, sugli obiettivi, siamo d'accordo sugli obiettivi e sulle ragioni di fondo. Non scadrei in altro: credo sarebbe più proficuo stare su un terreno di serietà e di collaborazione reciproca.

**Alvaro ANCISI:** Sono stato l'unico che è entrato nel merito dei problemi. Io preferisco dire le cose come stanno in partenza.

**Alberto ANCARANI:** Credo che il consigliere Ancisi con l'esperienza che ha maturato in questi banchi, abbia portato all'attenzione un quesito molto importante, l'eventuale partecipazione di persone che hanno un interesse diretto allo strumento, possono inficiare dal punto di vista legale il piano stesso. Trovo giusto che Ancisi lo abbia portato all'attenzione ora piuttosto che poi, onde evitare un eventuale esposto successivo che avrebbe portato a fermare o creare problemi al Piano.

Il consigliere Ancisi ha voluto dire che visto che la consiliatura è terminata anticipatamente, e che si sono poi susseguiti diversi stop and go, il coinvolgimento del consiglio comunale attraverso la commissione è stato il minimo consentito dalla norma. Visto poi, che il lavoro maggiore è stato fatto dalla giunta e non dai membri del consiglio comunale, chi avesse avuto interessi economici importanti si sarà rivolto direttamente agli uffici per avere notazione sullo sviluppo dello strumento. Probabilmente fra maggioranza ed opposizione c'è qualche difficoltà di comprensione se si è inteso una cosa differente da quanto riportato ora.

**Guido FABBRI:** Sono convinto che tutti coloro che hanno partecipato alla commissione, hanno elaborato i progetti e hanno partecipato alla discussione politica lo abbiano fatto in buona fede, credo che l'intento sia stato quello di portare avanti le proprie idee per Ravenna. I principi della commissione di oggi sono estremamente condivisibili, di rispetto delle norme, di rispetto di regole della legge regionale che disciplina le osservazioni e di rispetto dei principi generali che la maggioranza ha dato nel PUG.

Il presidente **BOMBARDI** specifica che insieme all'assessore si stanno definendo le date per le successive commissioni.

**Alberto ANCARANI:** visto che si tratta di numero di commissioni corpose chiedo che venga fornito in largo anticipo la cadenza e la quantità di commissioni dedicate al PUG.

**Presidente Igor BOMBARDI:** propone che entro una decina di giorni dalla commissione si definiscano le date delle sedute di commissione in modo da permettere a tutti consiglieri di potervi partecipare.

La seduta termina alle **17:42**.





## COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare n. 3

"C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare"

Segreteria Telefono: 0544.482747 – Fax: 0544.482486

Mail: [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it) ;

Il Segretario  
Caterina Gramantieri

Il Presidente della  
Commissione Consiliare n. 3  
Igor Bombardi