



COMUNE DI RAVENNA
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

SEDUTA DEL: 03/12/2018

inizio seduta ore: 15:22

PRESENTI PER L'UFFICIO: Arch. Proni, Avv. A. Savoia

PRESIDENTE: M. Turchetti

SEGRETARIA: C. Gramantieri

ASSESSORE: Federica del Conte

ESPERTI ESTERNI: Sig. Calistri per gruppo Misto, Arch. Marrazzo per Ama Ravenna, Ticchi per La Pigna

COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
M. TURCHETTI		15:09	17:40
A. ANCISI		15:14	17:40
L. MARGOTTI		15:09	17:40
P. STROCCHI		15:09	17:40
M. DISTASO		15:00	17:40
C. FRANCESCONI	A. Vasi	15:00	17:40
D. PERINI		15:09	17:40
S. TARDI		15:17	17:40
M. MAIOLINI		15:53	17:40
S. GARDIN	R. Biondi	15:15	17:40
A. ANCARANI		15:23	17:40
V. VERLICCHI		15:20	17:15
M. MANZOLI		15:16	17:40
M. MANTOVANI		/	/

Ordine del Giorno della seduta:

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. **Illustrazione e controdeduzione dei pareri pervenuti in merito a:**
 - a) Variante in riduzione al PSC
 - b) 2° POC Modifiche conseguenti alla controdeduzione delle osservazioni al 2° POC
 - c) Variante RUE e RUE Piano Arenile beni Comunali e Demaniali
3. Varie ed eventuali

Approvato in data:

18/10/19

La Segretaria

Arch. C. Gramantieri

Il Presidente

Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **15:22**

Presiede la seduta il Consigliere M. Turchetti, in qualità di Presidente della Commissione Consiliare Assetto del Territorio.

Il Presidente, verificata la presenza del numero legale per la sua validità, dichiara aperta la seduta,

Punto 1 dell'ordine del giorno:

La Commissione 3 approva il verbale della seduta della Commissione del: **09/07/2018 a maggioranza dei presenti** con voto favorevole di: PD, LRA, SINRA, MISTO, CAMBIERA', FI, LPIGNA, RACOM, ART.1MDP

ASSENTI: AMA

ASTENUTI: PRI, LN.

La Commissione 3 approva il verbale della seduta della Commissione del: **13/07/2018 a maggioranza dei presenti** con voto favorevole di: PD, LRA, SINRA, MISTO, CAMBIERA', FI, LPIGNA, RACOM, ART.1MDP

ASSENTI: AMA

ASTENUTI: PRI, LN.

La Commissione 3 approva il verbale della seduta della Commissione del: **11/09/2018 a maggioranza dei presenti** con voto favorevole di: PD, LRA, SINRA, MISTO, CAMBIERA', FI, LPIGNA, RACOM, ART.1MDP

ASSENTI: AMA,

ASTENUTI: PRI, LN.

Punto 2 dell'ordine del giorno: Illustrazione e controdeduzione dei pareri pervenuti in merito a: Variante in riduzione al PSC

Il Presidente lascia la parola all'Assessore Federica del Conte per una breve introduzione dell'argomento.

Del Conte: Questa CCAT dovrebbe essere l'ultima commissione dell'anno in corso, abbiamo raccolto la trattazione di diversi temi, le varianti sulla riduzione del PSC, del POC, sul PUVAT e la modifica del testo del Regolamento del 2010 sui criteri di computo della sanzione Paesaggistica che durante l'ultima seduta ha richiesto diversi ragionamenti e riflessioni.

Proni: Oggi facciamo il punto su tutte le varianti in corso; per quanto riguarda le modifiche proposte al PSC in riduzione, cioè le aree che da edificabili diventano agricole, il 13 novembre 2018 abbiamo fatto la conferenza di pianificazione nella quale insieme agli enti presenti è stato deciso che la conferenza si poteva chiudere con un'unica seduta, perché nessuno aveva grandi cose da rilevare. Sono pervenuti i pareri di tutti i comuni; il parere favorevole della Soprintendenza (SABAP), del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale e Centrale, del Raggruppamento dei Carabinieri per la Biodiversità (Corpo Forestale) di Arpaesac, la Provincia invece ha detto che si esprimerà in seguito all'adozione. Sono pervenuti poi i pareri delle circoscrizioni di Roncalceci, Sant'Alberto, San Pietro in Vincoli, del Centro Urbano e di Ravenna Sud. Unico parere non completamente favorevole è quello del Consiglio Territoriale di Mezzano, che sulla variante n. ID 08.05 (Mezzano) specifica: " *si ritiene di accoglierla segnalando possibilità di realizzare il collegamento tra via Della Tifa e la rotonda su via Santerno – Ammonite*". Segnalo che, quando facemmo la variante, avevamo mantenuto l'obiettivo di località, integrando il testo con la dicitura "ed eventuale completamento della circonvallazione a sud", pertanto la possibilità di realizzarlo permane, come chiesto dal CT, anche se non più a carico dei lottizzanti. Per la variante n. ID 07.02 di Ammonite, esprime parere negativo specificando: " *chiede di mantenere la vocazione residenziale almeno in parte al fine di non precludere la possibilità di dare la risoluzione agli annosi problemi di viabilità e di parcheggio*" ora divisa in due tronconi.

Per quanto riguarda invece Ammonite il Consiglio Territoriale si è espresso negativamente, chiedendo di proseguire la strada esistente in modo da chiudere l'anello stradale. A tale proposito proponiamo di inserire un nuovo obiettivo di località con tale dicitura: " **Eventuale completamento di via delle Risaie**".

Ancarani esce 15:30

Il **Presidente** sentita l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai commissari.

In entrambi i casi però la realizzazione delle strade andrebbe a creare una parte di territorio intercluso con destinazione agricola. Nel caso di Ammonite inoltre si andrebbe a occupare anche un terreno di proprietà privata. Si crea una problematica legata allo spezzettamento del terreno agricolo.

Del Conte: Preciso che per quanto riguarda questi obiettivi di Località, da parte dei privati non vi è stata alcuna richiesta d'inserimento dei comparti nel 2° POC, per cui nel PSC graficamente rimangono ancora edificabili, ma, di fatto, non ci sono già più le condizioni per poterli attuare. Il messaggio che si è voluto dare con l'inserimento degli obiettivi è quello che se in un futuro ci sarà la necessità di realizzare quei tratti di strada, saranno valutate le possibili soluzioni per poterle realizzare.

Proni: Per quanto riguarda Mezzano il comparto è di RUE e non di POC, ma sono stati proprio i privati a chiedere di tornare a terreno agricolo perché non hanno più l'intenzione e le possibilità di realizzarlo, in entrambi i casi si parla comunque di tratti di strada non sostanziali. Viste le tempistiche, si presuppone di arrivare alla redazione del PUG con tranquillità.

Presidente sentita l'illustrazione dell'Arch. Proni circa il contenuto delle modifiche e sentiti gli interventi di tutti i Commissari che hanno chiesto la parola, la CCAT è chiamata a votare **la modifica specifica al PSC con l'inserimento al nuovo obiettivo di Località di AMMONITE.**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuito	In CC
Gruppo Partito Democratico	x			
Gruppo Sinistra per Ravenna	x			
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x			
Gruppo Ama Ravenna	x			
Gruppo Cambierà	x			
Gruppo Lega Nord	x			
Gruppo Lista per Ravenna	x*			
Gruppo Forza Italia				
Gruppo La Pigna	x			
Gruppo Ravenna in Comune	x			
Gruppo Misto				
Gruppo art 1 MDP				

*Ancisi mi esprimo con una osservazione, sono favorevole perchè non costa niente.

Punto 2 dell'ordine del giorno: 2° POC Modifiche conseguenti alla controdeduzione delle osservazioni al 2° POC

Proni illustra il parere espresso della Provincia **utilizzando la proiezione a video del documento con la comparazione delle raccomandazioni chieste dalla Provincia e delle controdeduzioni degli uffici trasmesse in precedenza ai commissari e allegate al presente verbale.** Nello specifico è una declaratoria senza osservazioni e modifiche, che raccoglie al suo interno sia il parere stesso della Provincia sulla conformità al PSC e ai Piani Sovraordinati, per le quali esprime parere positivo, sia il parere espresso da ARPAE-SAC sulla valutazione e sostenibilità ambientali. La Provincia formula comunque alcune raccomandazioni e specifica che devono essere attuate tutte le prescrizioni indicate dagli enti coinvolti.

Per quanto riguarda il terzo punto: **Parere su compatibilità rispetto a rischio sismico Provincia,** hanno ripetuto tutto quello già chiesto nel 2° POC ed esprimono parere favorevole.

Ancarani rientra 15:46

Il **presidente** lascia la parola ai consiglieri, non essendoci domande si passa al **Punto c del 2 Odg.**

Punto C del 2 dell'ordine del giorno: Variante RUE e RUE Piano Arenile beni Comunali e Demaniali

Prini: Questa variante è ancora in deposito dal 17/10 e ci rimarrà fino al 15 dicembre, non sono al momento pervenute osservazioni e riteniamo comunque che non ne arrivino. E' però pervenuta una nota del Raggruppamento dei Carabinieri per la Biodiversità (Corpo Forestale), che pur avendo già mandato parere favorevole per quanto riguarda l'ex colonia ONFA, ha voluto specificare nel dettaglio alcuni punti per evitare di creare delle false aspettative, sulle possibilità di installare delle strutture e dei manufatti nella Riserva Naturale Pineta. Gli uffici si sono confrontati con il corpo dei Carabinieri e propongono di modificare il testo dell'obiettivo di località come segue: *"area da riqualificare ambientalmente da destinare a usi pubblici con la possibilità di installare strutture elementi di facile rimozione al servizio del turismo balneare e del turismo all'aria aperta e comunque esclusivamente qualora compatibilmente con i vincoli esistenti."* Con la dicitura elementi s'intendono cose del tipo: un corrimano, un camminamento, una panchina e tavolo per sedersi, non strutture ma elementi a servizio del turismo balneare del turismo all'aria aperta che siano comunque compatibili con i vincoli esistenti.

Anche nel testo della Valsat e nella Relazione è stata modificata la dicitura strutture con elementi e abbiamo eliminato la frase che non ritenevano idonea.

Il Raggruppamento dei Carabinieri per la Biodiversità (Corpo Forestale) a seguito delle modifiche nei testi ha già espresso parere favorevole.

Il **presidente** lascia la parola ai consiglieri.

Perini chiede alcune informazioni su palazzo Grossi.

Turchetti: La relazione parla di tutto su questo argomento non ci sono state però osservazioni da parte del Raggruppamento dei Carabinieri.

Maiolini: Noi queste osservazioni le avevamo già formulate in Consiglio Comunale, si potevano evitare le nuove osservazioni da parte Raggruppamento dei Carabinieri.

Del Conte: Il Raggruppamento dei Carabinieri per la Biodiversità (Corpo Forestale) aveva già espresso parere positivo, in seguito ci ha ripensato e ha inviato un'altro parere.

Presidente: su questo non si deve esprimere parere si prende atto di queste modifiche.

Del Conte: per quanto riguarda la Variante al PUVAT se dovessero arrivare altre osservazioni ne riparleremo in CCAT altrimenti andiamo direttamente in Consiglio.

Interruzione delle Commissione dalle ore 16:00 alle ore 16:13 in attesa dell'arrivo della dottoressa Savoia.

Presidente: Punto del 3 dell'ordine del giorno le Varie: Approvazione della "variante al vigente regolamento del 2010 sui criteri di computo della sanzione paesaggistica, art. 167 D.Lgs. 42/04"; A seguito della seduta del 26/11/2018 nella quale si era discusso sulla modifica di alcuni articoli del Regolamento Criteri di computo per le sanzioni Paesaggistiche, il Gruppo Misto ha avanzato delle proposte di Emendamento e che gli uffici ha avuto il tempo di valutare.

Del Conte: Oggi vogliamo rivedere la formulazione degli uffici per gli articoli della discussione e per la quale c'è stata a una valutazione tecnica degli emendamenti, e per i quali dovremmo esprimerci politicamente. Da parte degli uffici c'è stata già una proposta di accoglimento in parte di alcuni suggerimenti proposti. Lascio la parola alla dottoressa Savoia per entrare nel merito delle risposte tecniche dei singoli emendamenti e alla formulazione delle proposte per il nuovo testo.

Savoia espone il testo del referto in precedenza trasmesso ai commissari e allegato al presente verbale, gli emendamenti proposti sono stati valutati e si è giunti a una parziale condivisione. Nel testo del regolamento sono evidenziate in **rosso** le parti di testo integrate.

EMENDAMENTO N. 1 – ART. 5 DETERMINAZIONE IMPORTO INDENNITA':

Rispetto a quanto richiesto dall'emendamento n.1 è stata predisposta una diversa formulazione del testo che tiene conto anche di quanto proposto.

Savoia: *"Qualora l'istanza di compatibilità paesaggistica comprenda una pluralità di abusi realizzati anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare, gli stessi andranno valutati in base al principio della unitarietà dell'intervento complessivamente considerato e qualora si tratti di interventi ricadenti in categorie*

diverse (NC, RE, MS...), dovrà essere applicata la sanzione prevista per l'intervento edilizio di maggior rilevanza". A questo punto però è stato necessario inserire un ulteriore paragrafo per esplicitare nel maggior dettaglio ciò che si voleva specificare. E si è aggiunto: *Lo stesso principio di cui al punto precedente si applica anche in fabbricati con più unità immobiliari, nell'ipotesi di difformità esecutive dal titolo edilizio di riferimento e nell'ipotesi di opere in assenza di titolo che interessino le parti comuni del fabbricato stesso.*

Per fare degli esempi per parti comuni s'intende: la recinzione del lotto (anche se l'edificio è composto da più unità immobiliari), il tetto, un prospetto che si è modificato; queste opere, che riguardano le parti comuni vanno valutate nella loro unitarietà e non per unità immobiliare. Ad esempio per una villa unifamiliare il costo della sanzione per una recinzione difforme o in assenza di titolo sarebbe intorno ai 1000 euro, la medesima recinzione per un condominio con 20 unità immobiliari sarebbe pari a 20.000 euro. Questa precisazione quindi era doverosa per evitare una distorsione applicativa.

EMENDAMENTO N. 2 – art. 6 punto B) riferito al termine modesti.

B) OPERE COMPORTANTI MODESTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME RITENUTI PRIVI DI "PERCEPIBILITÀ" NEL CONTESTO PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO.

L'emendamento n. 2 chiede di cassare la parola "modesti" lasciando solo il riferimento al concetto di incrementi "ritenuti privi di percepiibilità"

Savoia: Il termine modesto viene usato come rafforzativo come specificato anche nella circolare dell'Ufficio Legislativo del MIBACT del 2010 cit., dove viene evidenziato il profilo della percepiibilità della modificazione apportata nel contesto paesaggistico di riferimento, secondo un criterio di media estimazione e valutazione, precisando nel contempo che tali incrementi di volume o di superficie devono essere di "MINIMA" (ovvero modesta) entità.

Infatti il termine "modesto" deve essere inteso come "rafforzativo" della locuzione "ritenuti privi di percepiibilità", espressione quest'ultima caratterizzata essa stessa da margini di opinabilità. Pertanto da parte degli uffici si ribadisce l'opportunità di mantenere l'aggettivo modesto nel testo normativo.

Strocchi rientra 16.20

EMENDAMENTO N. 3 – All'art. 6 " INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA NON QUANTIFICABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE UTILE O VOLUME O RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE " (con il minimo forfetario di 2.000 euro)

L'emendamento chiede di eliminare le parole "esecuzione di aree di parcheggio".

Savoia: in questo caso abbiamo mantenuto le modalità applicative che erano già contemplate nella precedente stesura del regolamento, perché non avevamo rilevato criticità; il criterio dei valori OMI, (il parametro di riferimento per il computo del profitto) è utilizzato specificatamente per opere comportanti incrementi di superficie di volume, cioè opere che abbiano un ingombro plani volumetrico quantificabile in termini di superficie e/o volume.

Sulle aree di parcheggio (che possano anche loro avere un'incidenza sul paesaggio) abbiamo ritenuto opportuno mantenerle all'interno della classificazione/tipologia in cui erano già. La filosofia utilizzata per tutto il regolamento specifica che la sanzione è la quantificazione del valore economico ma la valutazione sotto il profilo urbanistico di un intervento segue dei criteri diversi rispetto a quella afferente l'aspetto paesaggistico mirata sempre alla percezione/inserimento dell'opera nel suo contesto paesaggistico: ci sono metri di paragone diversi. Teniamo presente comunque che queste sanzioni si applicano prioritariamente nelle richieste di compatibilità paesaggistica. Quando si va a rilasciare ai sensi dell'art. 167 la "sanatoria", si valuta che l'intervento sia coerente e abbia un corretto inserimento nel paesaggio. Se andassimo a prendere in considerazione i parcheggi autonomamente dovremmo prendere in considerazione anche altre strutture e si aprirebbe un ventaglio troppo ampio di casistiche. Ricordiamo inoltre che a queste sanzioni paesaggistiche 8 volte su 10 si accompagnano anche sanzioni di tipo edilizio e quindi la stessa opera viene assoggettata a una doppia sanzione. Si ritiene pertanto opportuno e coerente mantenere l'attuale formulazione del testo e non modificarla.

EMENDAMENTO N. 4 – art. 6 voce "Riporti di terreno"

L'emendamento chiede di replicare la modalità +30euro/mc, per quantità superiori a 2.000 mc.

Savoia: Come già precisato nella relazione di accompagnamento alla proposta di delibera, l'obiettivo era anche in base all'esperienza acquisita negli ultimi 8 anni, di migliorare le distorsioni emerse rispetto ad alcuni criteri precedentemente adottati, in modo da poter essere più equi e coerenti nelle quantificazioni delle sanzioni paesaggistiche da applicare. Faccio un esempio pratico: recependo tale criterio - + 30E/mc dopo i 2.000 - infatti si avrebbe che una ipotesi di riporto di 3.000 mc. porterebbe ad una sanzione di 33.000 euro! Ben 30.000 euro in più rispetto a una movimentazione di 2.000 mc. (che paga 3.000 euro) a fronte di

una differenza di 1000 mc. In sostanza tale criterio proposto con l'emendamento in oggetto creerebbe distorsioni applicative e sanzioni fortemente sperequate: con ciò determinando un effetto assolutamente contrario alla logica e allo spirito stesso della Variante proposta. C'è da parte degli uffici la volontà di introdurre un criterio ulteriormente penalizzante e al contempo con funzione deterrente per i riporti di terreno oltre i 2.000 mc, fermo restando il minimo di 3.000 Euro: si può ipotizzare quindi un'ulteriore indennità che, in linea con i criteri assunti per le altre sanzioni forfetarie, potrebbe essere quantificata in € 1/mc, importo sanzionatorio comunque più equo ed equilibrato rispetto ai 30€/mc di cui all'emendamento in oggetto. Pertanto l'emendamento è accolto in parte integrando il testo come segue:

- RIPORTI DI TERRENO:

FINO A MC 1.000: €. 1.500; DA 1001 A 2000 MC: €. 2000 - OLTRE I 2000 MC, €. 3.000 **+€1/MC oltre i 2.000 MC.**

Del Conte: è la stessa tariffa della seconda fascia.

EMENDAMENTO N. 5 – art. 6 minimi forfetari.

L'emendamento chiede di uniformare la medesima sanzione di 1.000 euro a tutte le diverse fattispecie ivi previste (dalla MS ai pergolati, alle nuove recinzioni, oltre a demolizioni senza ricostruzione, etc.).

Savoia: Noi abbiamo individuato importi diversi valutandoli in relazione al "peso" e incidenza che possono effettivamente avere queste diverse tipologie di opere nel paesaggio. Come già precisato, la sanzione paesaggistica segue criteri e finalità diversi rispetto a quella prettamente edilizia. Ad esempio, se ho un manufatto molto degradato, come può essere un pollaio, un pro-servizio condonato, la sua demolizione può risultare un intervento migliorativo per il paesaggio e l'importo della sanzione è stimato in 500 euro, proprio in considerazione del fatto che questo intervento può essere meno impattante sull'intorno paesaggistico di una recinzione o cancellata per le quali è previsto un importo di 1000 euro. Non si ritiene pertanto corretto e coerente uniformare il regime dei minimi e si ribadisce l'opportunità di mantenere una diversificazione degli importi.

EMENDAMENTO N. 6 – art. 3 - 1° capoverso

L'emendamento propone di aggiungere, nei casi di esclusione dal regime dell'autorizzazione paesaggistica, al primo comma, dopo la citazione dell'art. 149 del D.Lgs. 42/04 anche il riferimento al DPR 31/2017 art.2 Allegato A. subito al primo paragrafo.

Savoia: Si ritiene di accogliere l'emendamento con la stesura più consona al fine di mantenere la necessaria chiarezza nella esposizione e lettura complessiva del comma in argomento come segue: "Non si applica la sanzione paesaggistica alle opere realizzate in immobili vincolati ma non soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica, **come contemplate all'art. 2 del DPR 31/2017 Allegato A, oltre a quelle già previste dall'art. 149 D. Lgs. 42/04 che di seguito si rammentano:**"

Il **Presidente** lascia la parola ai consiglieri:

Calistri: Ringrazio gli uffici per il lavoro svolto e per avere messo all'ordine del giorno di oggi quest'argomento. Una lettura e un ragionamento suppletivo al regolamento era doveroso farlo.

Per quanto riguarda l'emendamento 1 è stata inserita nel primo capoverso la dicitura "*nella stessa unità immobiliare*" se non poi, ridire subito dopo, che lo stesso principio vale anche con più unità immobiliari, evidentemente è una questione per cui gli uffici vogliono mantenere la possibilità di fare una sanzione sola anche in diverse unità immobiliari. Ricordo che l'unità immobiliare è un'unità vendibile separatamente, nelle scorse CCAT facevamo l'esempio della pizzeria al piano terra che chiude un portico e dell'appartamento al piano superiore che chiude un balcone. Siccome dobbiamo seguire quello che è la legge che è il profitto conseguito, nell'esempio che ho appena fatto abbiamo un profitto conseguito nella pizzeria, è un profitto conseguito nell'abitazione, che venduti separatamente, hanno avuto un valore maggiore. Questa era la ratio di questo emendamento, in questo modo andavamo a colpire i due profitti che erano separati perché in due unità immobiliari diverse, vendibili separatamente. Riscontro effettivamente che c'è una distorsione applicativa per quanto riguarda i beni comuni, credo che sia contraddittorio pagare una sola sanzione in assenza di titoli che interessano le parti comuni.

Sull'emendamento 2, è vero che nel MIBACT c'è scritto le parole leggera entità, se si vuole lasciare questo termine come rafforzativo, anche se a mio parere era chiaro anche senza questo termine.

Nell'emendamento 3, per quanto riguarda il tema dei parcheggi, è vero che è una tipologia che era già presente nel 2010 nella medesima voce, ma visto che facciamo il nuovo regolamento, si potevano apportare

delle modifiche per avere una maggiore equità. Mettendo i parcheggi in una voce forfettaria, non andiamo a specificare quanti se ne possono sanare, per esempio: per un parcheggio si paga €2000, per 60 parcheggi si paga sempre €2000, a mio parere questa voce poteva essere inserita nella voce precedente, andando a misurare la superficie realizzata si poteva punire anche metratura.

Nell'emendamento 4, la cifra proposta va a specificare una mancanza che è stata coperta con un valore di 1 euro a metro cubo. In questo modo i 3000 metri cubi saranno puniti diversamente rispetto ai 2000 metri cubi.

Sull'emendamento 5, essendo una cosa politica lascio parlare il Consigliere Maiolini.

Per l'emendamento 6, sembra una banalità però vedere i due articoli che parlano dello stesso argomento vicino, mi pare già un miglioramento.

Maiolini: Si può essere anche d'accordo di far pagare un po' meno i cittadini, ma in questo caso parliamo di cittadini che hanno sbagliato, che hanno cercato di fare i furbi, quindi prima cerchiamo di aiutare i cittadini che si comportano seguendo le regole. Poi ho inteso che le sanzioni paesaggistiche sono sempre aggiunte a quelle edilizie, non mi sembra giusto perché potrebbe capitare che un cittadino che sta già facendo un abuso edilizio, non si faccia scrupoli a farne uno anche paesaggistico visto che paga solamente 500 euro. Questa era la ratio per non abbassare troppo le sanzioni, proprio per evitare che vengano fatte. Le contravvenzioni nel codice della strada sono fatte per far sì che non si ripetano più le stesse cose, le sanzioni di questo regolamento devono avere lo stesso scopo, devono servire da deterrente.

Come saranno poi spese le somme richieste?

Le pratiche già presentate adatteranno questo regolamento o manterranno il precedente regolamento?

Perini: Anch'io sono per non abbassare le sanzioni, non riesco a capire perché per nei riporti del terreno più uno abusa e meno paga cioè, maggiori sono i metri cubi e meno pagano di sanzione.

Turchetti: Sono riuscito a capire meglio alcune parti a me non chiare, cioè la differenza fra l'aspetto edilizio e quello paesaggistico. La materia in questo caso tratta esclusivamente le difformità nel codice... circolare dei Beni Vincolati di piccola entità e che quindi sono sanabili, perché qualora ci fossero aumenti di volume, aumenti di superficie considerevoli, cose che impattano sul territorio non sarebbero sanabili, non possiamo neanche fare il processo alle intenzioni e pensare che questi abusi siano fatti con dolo, ci possono essere dei casi i cui tali abusi possano essere stati fatti da situazioni pregresse, precedenti difformità in corso di costruzione. L'aspetto edilizio e quello paesaggistico sono diversi: nel primo caso noi valutiamo la quantità cioè i chili che sono aggiunti, il peso specifico, nell'altro caso valutiamo la qualità. Faccio un esempio: in un caso aggiungo un chilo di penne nell'altro caso aggiungo un chilo di mele, allora da un punto di vista edilizio sempre un chilo è, ma da un punto di vista qualitativo cioè paesaggistico le penne sono molto diverse dalle mele e quindi deve essere valutato questo aspetto la differenza tra le penne e le mele. In questi casi occorre una certa discrezionalità nella valutazione, perché si valuta l'aspetto paesaggistico.

Perini: Come fai a sapere se il cittadino lo fa in modo inconsapevole?

Turchetti: Dipende anche dal contesto. La multa la fai comunque. Altro aspetto sui riporti di terra, 1000-2000-3000 metri cubi anche in questi casi sono valutazioni che hanno un impatto enormemente diverso se tale abuso è fatto su un ettaro o su 1000 metri di terreno.

Del Conte: Vorrei chiarire alcuni punti, stiamo parlando di opere che si sarebbero potute realizzare con regolare autorizzazione. Ritornando alla prima osservazione esposta dall'esperto geom. Calistri, se siamo nel caso in cui nello stesso condominio la pizzeria al piano terra ha fatto un abuso e l'appartamento al piano superiore ha fatto un altro abuso (chiusura di un balcone), ognuno di essi pagherà il proprio abuso singolarmente, sono due abusi ben distinti, nel caso in cui invece l'abuso sia su una parte comune come il tetto, la recinzione, un prospetto, a questo punto la sanzione è unica (ad edificio) e verrà divisa per i vari condomini secondo i millesimi.

Come diceva il **Presidente** quello che si va a perseguire con questo regolamento è ciò che riguarda l'impatto paesaggistico, per ogni sanzione, ogni abuso c'è parallelamente anche la parte edilizia. Ci troviamo spesso di fronte a casi in cui si ereditano edifici da parte di parenti, o si acquistano dei fabbricati e che oggi si scopre che ci sono abusi, vecchie cose non conformi, ma che possono essere regolarizzate. Non è detto che la propria situazione d'illecito debba essere stata fatta necessariamente da chi la vuole sanare, il più delle volte sono situazioni antecedenti agli anni 90, che ad oggi con un sistema di maggiore controllo e verifiche saltano fuori. Ci sono anche casi di edilizia libera (ampiamente pubblicizzata dall'amministrazione) dove il cittadino si aspetta di potersi muovere liberamente, senza pensare che la zona in cui è ubicato l'edificio ricada in una zona vincolata e che debba chiedere anche un'autorizzazione. Il fatto che siano state individuate delle cifre diverse per gli abusi io lo vedo come elemento importate, proprio perché gli abusi possono avere pesi diversi sull'ambiente. Ad esempio una recinzione realizzata con paletti di ferro e rete avrà un peso diverso da una recinzione realizzata con un muretto di contenimento e una cancella in ferro.

Turchetti: Anche il cambio del colore della propria abitazione può essere soggetta ad autorizzazione paesaggistica se l'edificio ricade in zona vincolata e questo non è sicuramente fatto dal punto di vista della speculazione.

Biondi: La chiusura della terrazza è sempre un abuso è sempre aumento di superficie?

Calistri: Per quanto riguarda il tema delle facciate esposto da Turchetti chiedo agli uffici di fare un abaco dei colori che andrebbe nell'allegato A.

Per quanto riguarda l'emendamento 1 il testo recita: "Lo stesso principio di cui al punto precedente si applica anche in fabbricati con più unità immobiliari, nell'ipotesi di difformità esecutive dal titolo edilizio di riferimento e nell'ipotesi di opere in assenza di titolo che interessino le parti comuni del fabbricato stesso" se si applica quanto detto in questa parte di testo, a parere mio devo pagare una volta sola.

Savoia: Quest'articolo è molto sofferto, proprio il regolamento di Bologna tanto piaciuto aveva una dicitura analoga. Provo a tradurre con esempi concreti, sottolineando che il timore è infondato perché parliamo di difformità esecutive oppure opere in assenza di titolo che interessano le parti comuni. Faccio degli esempi, la dicitura: "lo stesso principio di cui sopra" vuol dire che: In un condominio con più unità immobiliari, in cui siano stati fatti più abusi edilizi – es. il tetto un po' più alto, la pavimentazione dell'area cortilizia - la sanzione paesaggistica che verrà applicata sarà quella del tetto perché di maggiore rilevanza rispetto a quella della pavimentazione (l'Amministratore del condominio o chi per esso una volta versata al comune, valuterà di suddividere la somma tra i condomini secondo i millesimi condominiali). Nel caso invece in cui la pizzeria chiuda abusivamente il portico facendo un tamponamento al piano terra e due anni dopo il proprietario dell'attico faccia un'altra veranda nel suo appartamento, è ovvio che si è in presenza di due situazioni diverse e ben distinte: ognuna delle due opere eseguite è strettamente correlata alla funzionalità di quella unità immobiliare. Quindi la finalità di questo comma è di evitare distorsioni applicative. Il nostro intento è quello di perseguire anche criteri di equità sostanziale, anche perché 8 volte su 10 parliamo veramente di cose assolutamente prive di impatto: diversamente si andrebbe ripristino o non sarebbe rilasciata la compatibilità. Di norma non si registrano nel nostro territorio casi di interventi che rechino grave offesa al paesaggio; inoltre nell'ambito dei procedimenti che interessano opere su aree/immobili soggetti a vincolo, abbiamo la CQAP che valuta e nell'ambito delle sanatorie – parlando di opere già eseguite - anche la Soprintendenza si esprime. In sostanza ci sono degli Organismi/Enti ben precisi che valutano il coerente inserimento delle opere nel contesto paesaggistico di cui fan parte e l'assenza di pregiudizio sostanziale ai valori paesaggistici tutelati dal vincolo: diversamente si va appunto al ripristino ai sensi dell'art. 167 co. 1 del D.Lgs. 42/04.

Per rispondere alla Consigliera **Biondi**, per quanto riguarda la chiusura del terrazzo, c'è un'ampia casistica. La realizzazione di una veranda, mediante ad es. la chiusura del portico con infissi vetrati, intervento entro sagoma, mantenendo la destinazione di veranda, non comporta aumento di superficie, si rientra nella Manutenzione Straordinaria; se invece cambia anche la destinazione e, anziché la veranda, si esegue un tamponamento in muratura, realizzando ad esempio un ampliamento del salotto retrostante, la natura dell'intervento cambia, comportando anche un aumento di superficie, che passa da SA a SU.

Per quanto riguarda invece i balconi, dipende anche dalla profondità del balcone, e la loro chiusura con infissi vetrati fissi è considerata ristrutturazione edilizia.

Biondi: L'aumento di superficie si può condonare?

Turchetti: Sono domande legittime ma sono fuori tema, siamo comunque disponibili per rispondere ai dubbi.

Savoia: L'aumento di superficie si può sanare se c'è la possibilità di farlo: va verificata la conformità dell'intervento allo strumento urbanistico, in particolare l'eventuale capacità edificatoria residua. Bisogna però distinguere fra sanatoria edilizia e sanatoria paesaggistica.

Ci possono essere dei casi in cui ci sono degli aumenti di superficie fatti in difformità, ma che non possono essere sanati perché non sono conformi, ma che non si possono neanche demolire (per obiettivo pregiudizio strutturale/funzionale) come ad esempio un edificio realizzato più largo di 30/40 cm e che sfora il 2% dei parametri della tolleranza costruttiva: in questo caso non posso tagliare una fetta di casa e la difformità eseguita con relativo incremento di superficie – se sussistono i presupposti - potrà essere mantenuta con applicazione di sanzione pecuniaria. In linea generale, qualora l'abuso non sia sanabile in alcuni casi può essere assoggettato a una sanzione pecuniaria in base alle specifiche norme e regole previste dall'impianto sanzionatorio vigente.

Maiolini: Chiedo che mi rispondiate alle domande già fatte in precedenza e specifico inoltre che se questi abusi non sono volontari e non gravi allora c'è qualcosa nella normativa paesaggistica che non funziona, perché questi errori avvengono non solo in edifici di vecchia data, ma anche negli edifici di nuova costruzione.

Ancarani: E' assurdo che oggi noi costringiamo il cittadini a sborsare molti soldi per degli errori/abusi non commessi da loro stessi ma dai precedenti proprietari e/o costruttori. Inoltre l'ufficio edilizia del Comune di Ravenna il cui dirigente è Magnani ha dei tempi di attesa lunghissimi che sono passati da 30 a 60 giorni per

poter accedere agli atti per fare la conformità edilizia dell'immobile. Io personalmente ho fatto diverse richieste di accesso agli atti come Consigliere Comunale, per velocizzare l'attività e agevolare i cittadini, questa lentezza frena l'economia.

Perini: La questione dei ritardi dipende da tante variabili, c'è stato anche il blocco delle assunzioni per diversi anni che ha creato dei disservizi di personale. Questa è una problematica che va avanti anche dalla legislatura passata. Io come consigliere comunale non agevolerei un singolo cittadino, tutti devono avere gli stessi diritti.

Turchetti: Una volta chi acquistava un immobile si assumeva la responsabilità che fosse conforme alle norme, nel frattempo la legge è cambiata e i notai devono formalizzare la regolarità di conformità edilizia. Questo fa sì che si creino degli iter burocratici complessi fatti di verifiche, controlli ed eventualmente qualora ci siano degli abusi anche la sanatorie. Il Comune di Ravenna si è preso la briga di sveltire delle pratiche anche con l'accertamento prescrizione abusi minori, nel frattempo, però sono cambiate tantissime norme, fino a qualche anno fa non era necessario neanche la Certificazione Energetica. Tutte queste variazioni fanno sì che ci sia un appesantimento dei lavori degli uffici e quindi l'allungamento dei tempi.

Del Conte: Abbiamo cercato di rivedere il regolamento anche in funzione a chi spesso si trova a dover sanare l'abuso che non ha commesso, però la legge va rispettata, con questo regolamento ci è sembrato di dare una risposta giusta ed equilibrata per questo tipo di sanatorie. Con gli ordini e i notai si è instaurata una collaborazione reciproca per la redazione delle relazioni tecniche edilizie che accompagnano la compravendita degli immobili. Questo ha fatto sì che gli uffici siano stati presi d'assalto da parte dei tecnici e si è passati da 2000 accessi agli atti degli anni passati a 7000 di oggi. Una volta in 10 -15 giorni la pratica si recuperava, oggi le tempistiche si attestano sono intorno ai 50 giorni. Da parte degli uffici non ci sono preferenze di cittadini, le tempistiche di attesa per le pratiche sono tutte uguali tranne che per quelle richieste dal tribunale per atti giudiziari. Il Comune si sta muovendo anche per la digitalizzazione delle pratiche che sarà un progetto impegnativo anche dal punto di vista economico.

Savoia: Per rispondere a **Maiolini** il nuovo regolamento si applicherà alle pratiche nuove, non avrà un effetto retroattivo. Per quanto riguarda dove vengano destinati i soldi non so se è previsto a titolo di bilancio una specifica destinazione, ma posso verificarlo.

Turchetti: A differenza degli oneri di urbanizzazione che sono nel capitolo 19.01 questi vanno al capitolo 19.06 possiamo comunque chiederlo all'Ass. Morigi per maggiori dettagli.

Presidente: qualora gli emendamenti non siano esaustivi i Consiglieri possono fare ulteriormente richieste in sede di Consiglio, il lavoro fatto ha migliorato il testo accogliendo 3 emendamenti su 6 e la discussione ha chiarito diversi aspetti ancora non chiari, per cui sentiti gli interventi di tutti i Commissari che hanno chiesto la parola, la CCAT è chiamata a votare **l'Approvazione della "variante al vigente regolamento del 2010 sui criteri di computo della sanzione paesaggistica, art. 167 D.Lgs. 42/04"**;

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuuto	In CC
Gruppo Partito Democratico	x			
Gruppo Sinistra per Ravenna	x			
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x			
Gruppo Ama Ravenna	x			
Gruppo Cambierà				x
Gruppo Lega Nord				x
Gruppo Lista per Ravenna				x*
Gruppo Forza Italia				x
Gruppo La Pigna				
Gruppo Ravenna in Comune				x
Gruppo Misto				x

Gruppo art 1 MDP				
------------------	--	--	--	--

* Al momento delle votazione il consigliere Ancisi era assente, al suo rientro esprime parere in Consiglio.

Il Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la seduta alle ore 17:40

La Segretaria

C. Gramantieri



Il Presidente

M. Turchetti



“VARIANTE 2018 in riduzione al PSC”

Comune di Ravenna

Delibera di Giunta n.185379/607 il 16/10/2018
Approvazione Documento Preliminare

Conferenza di Pianificazione 13/11/2018

Pareri pervenuti:

Comune di Cervia: non ha rilievi o osservazioni da proporre

Comune di Russi: parere favorevole

Comune di Forlì: non ha rilievi o osservazioni da proporre

Comune di Cesena: non ha rilievi o osservazioni da proporre

Comune di Comacchio: non ha rilievi o osservazioni da apportare

Unione dei Comuni Valli e Delizie: non ha rilievi o osservazioni da proporre

Unione dei Comuni della Bassa Romagna: non ravvisa elementi di contrarietà alla variante



“VARIANTE 2018 in riduzione al PSC”

Comune di Ravenna

SABAP: favorevole

Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale: favorevole

Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale: favorevole

Raggruppamento Carabinieri per la Biodiversità: favorevole

ARPAE SAC: favorevole

Parco del Delta: parere di conformità. Il parco si esprimerà sulla base dei singoli progetti che saranno presentati a seguito dell'adozione della variante.

Provincia: si esprimerà successivamente all'adozione

Pareri favorevoli dei Consigli Territoriali:

**Roncalceci, Sant'Alberto, Piangipane,
San Pietro in Vincoli, Centro Urbano, Ravenna Sud**



Parere Consiglio Territoriale Mezzano:

variante 08.05

si ritiene di accoglierla segnalando la necessità di mantenere la possibilità di realizzare il collegamento tra Via Della Tifa e la rotonda su Via Santerno-Ammonite

variante 07.02

Esprime parere negativo: chiede di mantenere la vocazione residenziale almeno in parte, al fine di non precludere la possibilità di dare risoluzione agli annosi problemi di viabilità e di parcheggio (via della Risaie divisa in 2 tronconi)



ID VAR: 08.05

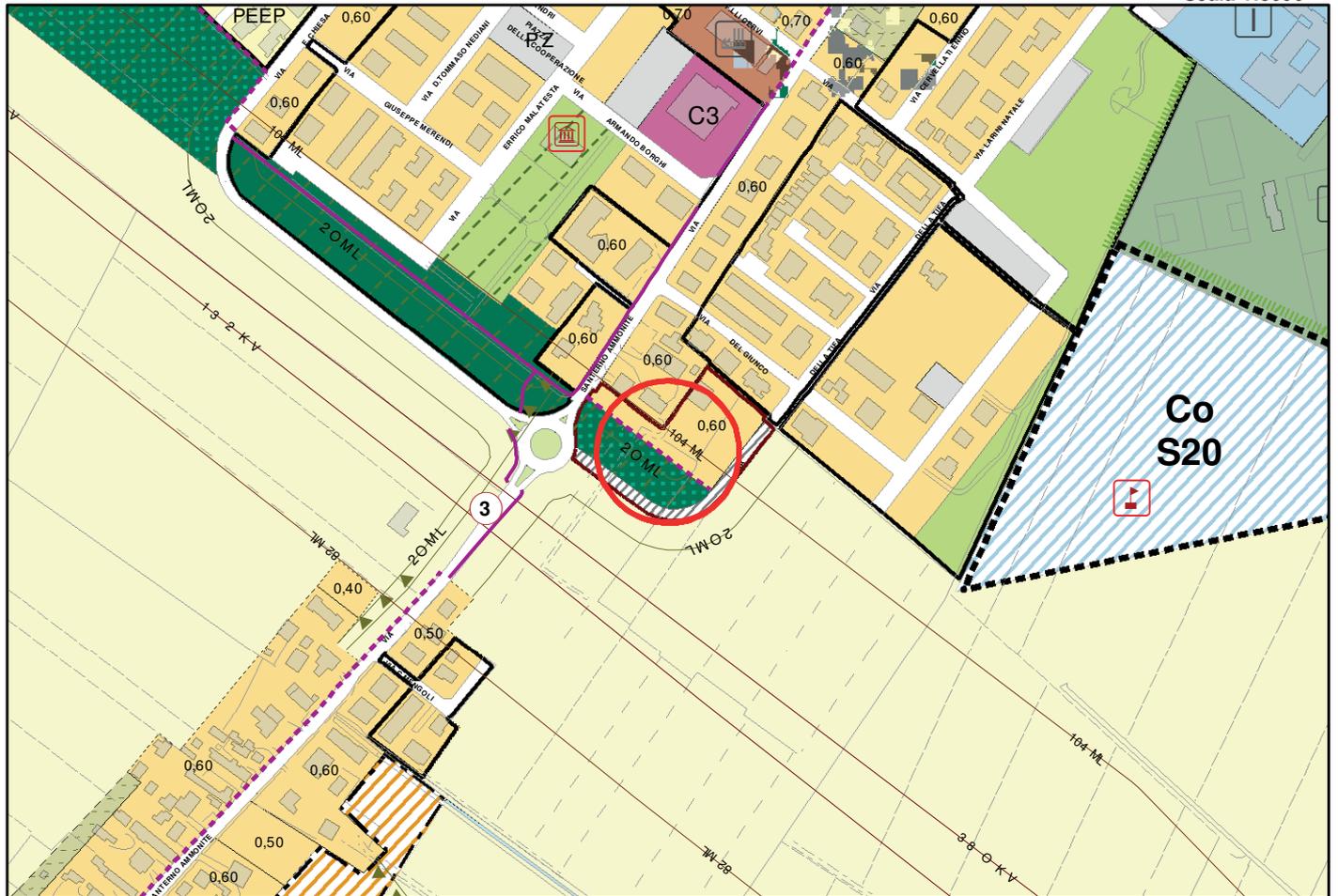
Località: MEZZANO

Area Territoriale: MEZZANO

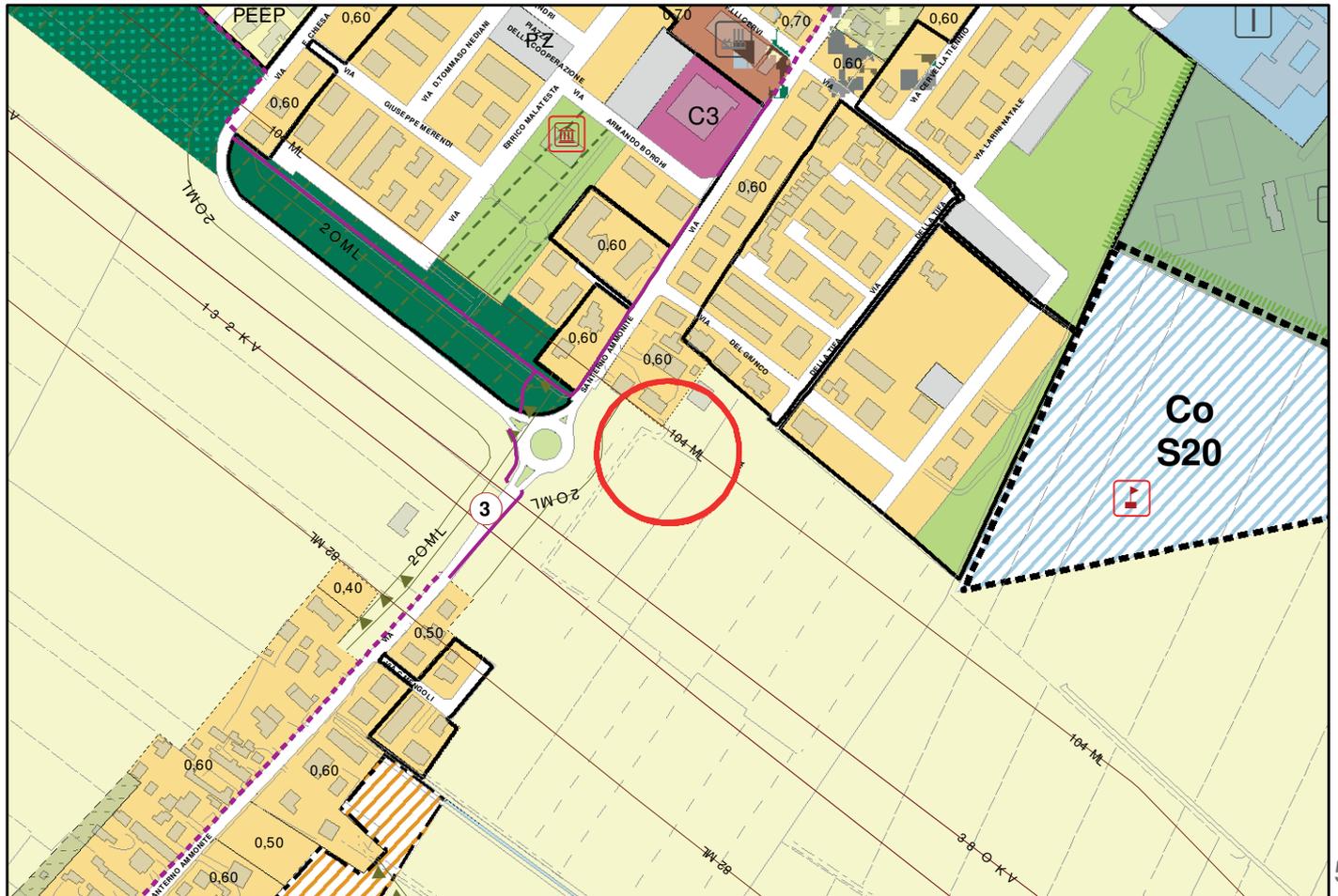
N. Tavola: 030

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE PROPOSTA DI VARIANTE



Comune di Ravenna - RUE 5.1 Quaderno del RUE

8	030	Mezzano	2	3	V	Messa in sicurezza con sistema rotatorio sulla via Santerno/Ammonite e realizzazione della pista ciclabile ed eventuale completamento della circonvallazione a sud.
	030	Mezzano		4	P	L'attuazione dell'area in ampliamento della sede esistente è subordinata alla dismissione dell'impianto di Ravenna il tutto regolamentato da specifica convenzione. La superficie dell'area per attività terziarie e/o miste (escluso il verde di filtro) è destinata per il 50% a usi direzionali e per il 50% a usi produttivi.
	033			1		La realizzazione di un'eventuale raccordo ferroviario a servizio delle aree portuali nella fascia di rispetto stradale, dovrà essere valutata in relazione alla funzionalità della viabilità stradale, nonché delle linee tecnologiche esistenti.
	033			2		Ex area nomadi - E' consentito il riuso dell'area, mediante allestimenti con strutture leggere in legno, per finalità attinenti l'uso e le problematiche delle adiacenti aree naturalistiche/ambientali quale, ad esempio, il soccorso e recupero dell'avifauna ammalata/ferita.
	033			3		L'area può essere utilizzata, mediante allestimenti con strutture leggere in legno, per attività di interesse pubblico che richiedono ampi spazi liberi quali ad esempio l'addestramento cani.
12	038	Piangipane	3	1	V	Collegamento tra circuitazione e Via Canala: il progetto di tale connessione è subordinato alla verifica di fattibilità con Provincia e Servizio Strade del Comune.
12	038	Piangipane	4	2	V	Adeguamento della viabilità di servizio alla zona produttiva.
12	038	Camerlona	1	3	P	Qualsiasi previsione di ampliamento (vedi anche fondo di riserva) è subordinata alla realizzazione della variante alla SS.16.
	039	Capoluogo		1		Area destinata esclusivamente all'ampliamento dell'attività produttiva esistente. La sua attuazione è subordinata a uno studio della viabilità/accessibilità con realizzazione degli eventuali adeguamenti che risultassero necessari per una corretta e sicura fruizione del comparto produttivo. In tal caso l'ampliamento è soggetto a PUC (art. III.1.2).
	040	Capoluogo		1	P	L'area è soggetta PU Convenzionato (art. III.1.2) con la possibilità di una SC di m² 500 localizzata in un lotto da 1000 m² alla quale può essere sommata la SC degli edifici esistenti qualora vengano demoliti. L'area dovrà essere servita adeguando la viabilità privata esistente con sezione non inferiore a 6,00 m. e destinandola al pubblico transito. Obbligo di cessione dell'area di cintura verde retrostante.

B

Parere : Variante in riduzione 2018 al PSC e conseguenti modifiche al RUE, al 2° POC e al piano di zonizzazione acustica

Per le zone di nostra competenza si esprime parere favorevole ad eccezione della **proposta di variante ID VAR 07.02 località Ammonite tavola n. 07** per il quale, sentito anche il parere del Comitato Cittadino interessato, si esprime **parere negativo**.

Motivazioni :

con l'obbiettivo primario di tutelare il pubblico interesse, ma con la volontà di accogliere, nel limite del possibile, le richieste, legittime, dei privati, si esprime parere negativo e si chiede di mantenere la vocazione residenziale almeno in parte della zona interessata, al fine di non precludere nei prossimi strumenti urbanistici la possibilità di dare risoluzione agli annosi problemi di viabilità e di parcheggio.

Si fa notare che Via delle Risaie è divisa in due tronconi che, nelle previsioni dei precedenti strumenti urbanistici, dovevano essere uniti tramite la realizzazione di urbanizzazioni (si allega stralcio di PRG 93 con evidenziata la zona interessata).

Si riscontra inoltre un' imprecisione nelle tavole in quanto non è stata rappresentata un tratto di strada già esistente, fondamentale per la valutazione della situazione.

Si chiede all' amministrazione di adottare una soluzione che favorisca la risoluzione dei problemi e non decisioni che li peggiorino.

A sostegno di quanto sopra esposto si allega stralcio di PSC e RUE con la zona interessata evidenziata in blu e cerchiata in rosso e documentazione fotografica con planimetria dei punti di scatto.

Per quanto riguarda la **proposta di variante ID VAR 08.05 località Mezzano tavola n. 30** si ritiene di accoglierla segnalando la necessità di mantenere la possibilità di realizzare il collegamento tra Via Della Tifa e la rotonda su Via Santerno-Ammonite.

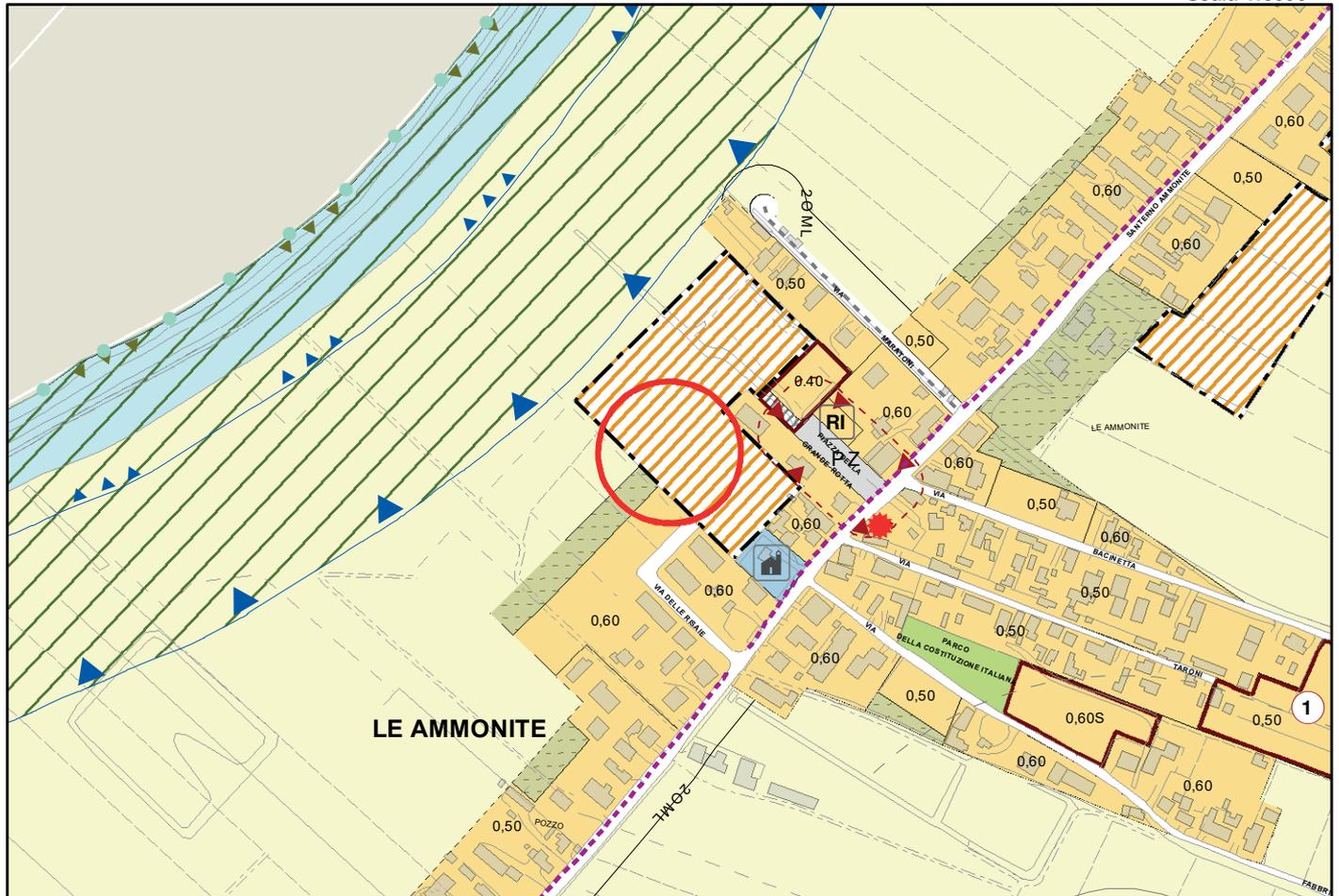
Si chiede inoltre maggiore concertazione nella predisposizione dei prossimi strumenti urbanistici al fine di valutare al meglio le varie realtà territoriali con le sue peculiarità e criticità.

ID VAR: 07.02

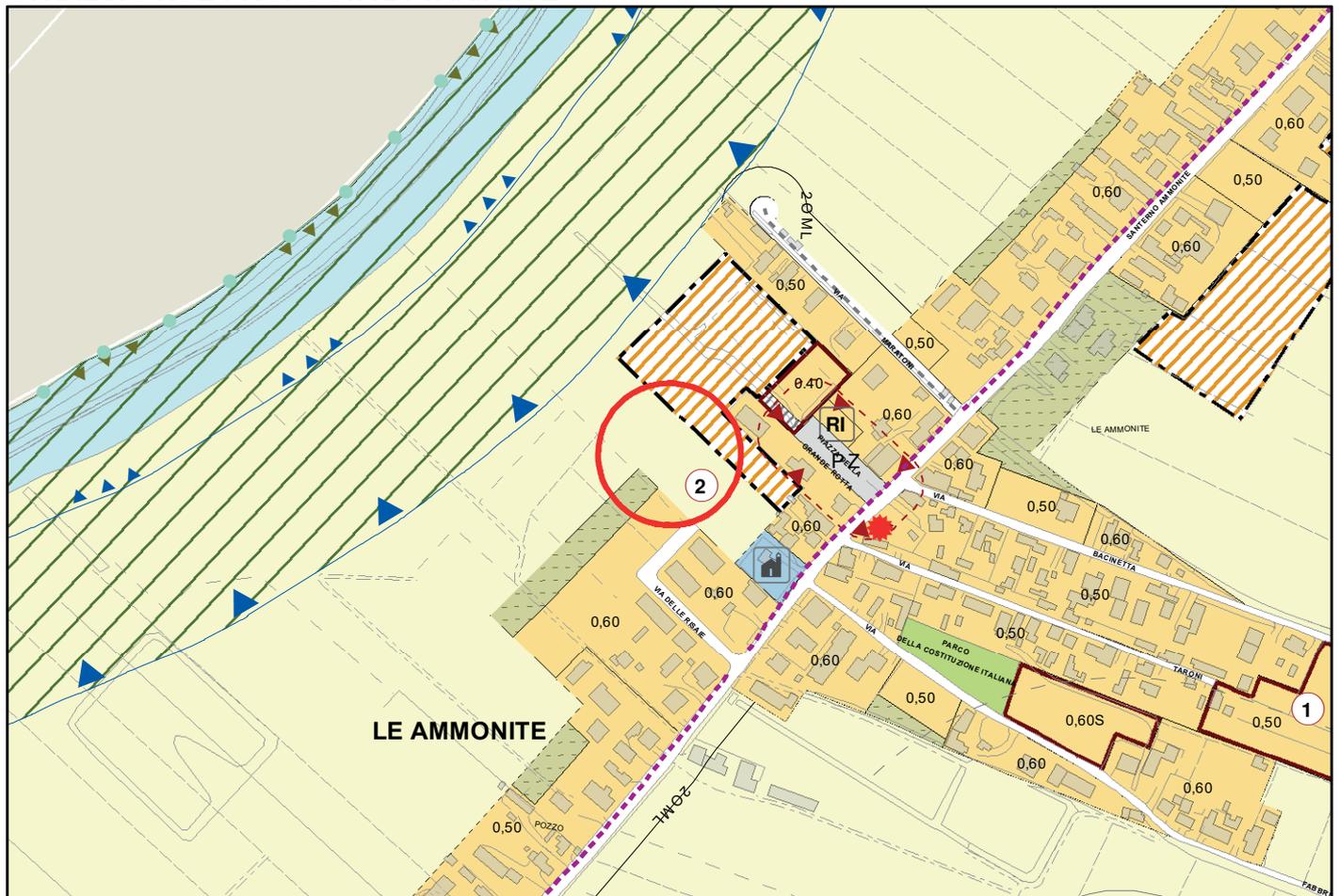
Località: AMMONITE
Area Territoriale: MEZZANO
N. Tavola: 029

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE PROPOSTA DI VARIANTE



Comune di Ravenna - RUE 5.1 Quaderno del RUE

B

	027	Villaggio SAVA		8	P	Villaggio SAVA: interventi ammessi sugli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia purchè siano eseguiti nel rispetto dello stato dei luoghi e dell'estetica del villaggio. Non sono consentiti incrementi né di SC né di Vt, fatta eccezione di un incremento una tantum fino a 6 m ² , per ogni unità immobiliare purchè non già utilizzati in precedenza, per la realizzazione di un locale di servizio e di un locale fino a m ² 18 per servizi condominiali, entrambi in legno e di facile rimozione; ciò nel rispetto e tutela dell'assetto geomorfologico, delle alberature esistenti e delle caratteristiche insediative e tipologiche originarie. Non potranno essere incrementate le superfici impermeabili. L'impianto di nuove alberature dovrà avvenire utilizzando essenze autoctone. Ogni intervento è subordinato alla presentazione di documentazione storico/documentaria dell'immobile e dell'area circostante (rilievo e consistenza alberature esistenti).	
	027			9		Ad avvenuto trasferimento dei Carabinieri, l'area potrà essere adibita agli usi di cui all'art VIII.6.2 nel limite della SC esistente.	
	027			10		Realizzazione nel vecchio sito di pertinenza del "baretto", di struttura da destinarsi a bar-ristorante di 200m ² con affaccio principale verso il canale Candiano.	
	027			11		Nell'area sono riconosciuti usi, quantità, opere così come condonate con istanza PG 45717/1986 , Concessione n° 5513.	
	029	Ammonite		1	P	Il comparto, attuabile anche per stralci, potrà essere edificato con Uf = 0,50 m ² /m ² al momento in cui un PU (art. III.1.2), presentato dalle proprietà, garantirà la connessione fra le vie Taroni e Bacinetta.	
	029	Ammonite		2	V	Eventuale completamento di via delle Risaie.	In risposta alla nota del Consiglio Territoriale di Mezzano.
	030	Mezzano		1	P	Ex zuccherificio - Sono confermati gli usi produttivi previsti dal PU (art. III.1.2) approvato. Il POC potrà individuare nuovi usi compatibili con la salvaguardia e il recupero degli edifici esistenti di valore documentario. Al fine della salvaguardia e integrazione dell'attività produttiva esistente. Sono consentiti interventi di riqualificazione/ampliamento/ adeguamento dell'attività produttiva esistente previo intervento diretto anche con modifica di quanto previsto dal PU approvato, comunque nel rispetto degli usi produttivi, delle quantità e degli standard da esso previsti. Al fine di preservare la continuità del sistema ambientale delle vasche, la SC del manufatto n. 32 deve essere ricollocata a ovest della vasca esistente. Negli edifici di valore dello zuccherificio sono consentiti usi produttivi, nel rispetto delle caratteristiche di valore architettonico - documentario degli stessi. Sono consentiti ampliamenti fuori sagoma, necessari all'attività produttiva, nel limite max del 2% della SC degli edifici di valore. Mantenimento in loco del Centro di Raccolta Differenziata Rifiuti Urbani (CDRD).	



PRG 2003
PSC
Piano Operativo Comunale POC
RUE
MODIFICHE INCIDENTI SUL DIMENSIONAMENTO

Motivazioni puntuali alle raccomandazioni
espresse dalla Provincia

Provincia di Ravenna

oggetto: **Adozione delle modifiche incidenti sul dimensionamento derivanti dalla controdeduzione alle osservazioni al 2° POC (PIANO OPERATIVO COMUNALE) - Declaratoria senza osservazioni ai sensi dell'art. 34 della L.R. 24/2000 e s.m.i. , Parere Ambientale ai sensi dell'art. 5 della L.R: 20/2000 e s.m.i., Parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008**

Estratto **PARERE PROVINCIA** e Proposta **PARERE UFFICIO** alle raccomandazione formulate

punto 1) *SULLA CONFORMITA' AL PSC E AI PIANI SOVRAORDINATI*

Riporta la compatibilità evidenziata dalla Valsat

punto 2) *SULLA VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE DELLE PREVISIONI DEL SECONDO POC (ARPAE SAC)*

Limitatamente alla parte di competenza relativa alla Valsat, formula:

PARERE MOTIVATO POSITIVO**Formula le seguenti raccomandazioni:**

- 1** Dovranno essere attuate tutte le prescrizioni indicate nei pareri espressi dai vari Enti coinvolti nel procedimento in oggetto. Premesso che le prescrizioni sono state riportate nelle specifiche schede dei comparti, si evidenzia che in sede di istruttoria dei PUA gli Enti saranno di nuovo chiamati ad esprimersi in conferenza di servizi.
- 2** La realizzazione delle espansioni è subordinata alla risoluzione delle criticità individuate per i singoli areali. Le criticità individuate per i singoli areali sono state inserite nelle relative Schede d'Ambito, che costituiscono l'elaborato prescrittivo POC.4, alla voce "criticità" e l'art. 5 delle NTA (POC5) prevede al c.3 che per i *Ambiti/Comparti che presentano criticità l'attivazione è condizionata al superamento della criticità stessa o in sede di conferenza dei servizi o sulla base del successivo c4.*
- 3** Le tempistiche di realizzazione delle espansioni urbanistiche dovranno essere coerenti con le tempistiche previste dagli interventi di realizzazione individuati nel Piano ATERSIR per i singoli areali. Gli interventi di adeguamento/potenziamento/realizzazione delle reti dei servizi rientrano nell'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione preordinato alla realizzazione degli interventi edilizi. Gli interventi sulle reti devono essere progettati in conformità a quanto riportato nelle criticità delle schede d'ambito, come formulate dall'Ente gestore, e approvati da ATERSIR.

- 4 In riferimento al CoS04:
- in virtù della presenza di reperti storici presenti nello strato urbano al di sotto dei 3 metri di profondità, dovrà essere richiesta opportuna valutazione della fattibilità dell'intervento alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio;
 - nella riqualificazione dell'area di parcheggio, valutare la possibilità di rafforzare la presenza di colonnine per la ricarica di mezzi elettrici (bici, auto)
- L'obbligo di coinvolgimento della SABAP in caso di interventi edilizi all'interno della Città Storica è ribadito al c.8 dell'art. VIII.2.2 delle Nda del RUE:
 (...)
Tutte le escavazioni entro le mura storiche, superiori ai cm 50, devono essere sottoposte al parere preventivo della SABAP per le determinazioni del caso.
 (...)
- Trattasi di problematica attuativa da affrontare in sede di istruttoria di progetto dell'opera pubblica.
- 5 In riferimento al R04, nell'ampliamento dell'area di parcheggio pubblico, prevedere la presenza di colonnine per la ricarica di mezzi elettrici (bici, auto)
- Trattasi di problematica attuativa da affrontare in sede di istruttoria di PUA.
- 6 In riferimento al P18, tenere a riferimento le indicazioni generali per le aree produttive ecologicamente attrezzate
- L'attuazione del comparto in relazione al rilievo territoriale che assumerà la nuova attività produttiva, dovrà rispettare quanto previsto all'art. A-14 della LR 20/2000.
- 7 Si ribadisce quanto di pertinenza già espresso da questa SAC nella relazione istruttoria sulla VALSAT svolta, per conto della Provincia di Ravenna, sul "2° Piano Operativo Comunale (POC) in variante al RUE e al Piano di Zonizzazione Acustica" del Comune di Ravenna (ns PGRA 8467 del 29/06/2018)
- In merito a quanto espresso sulla Valsat in fase di controdeduzione al 2° POC si rimanda a quanto già controdedotto in quella sede.

Punto 3) PARERE SU COMPATIBILITA' RISPETTO AL RISCHIO SISMICO PROVINCIA***ESPRIME PARERE FAVOREVOLE***

per quanto di competenza, sulla compatibilità del POC con le condizioni geomorfologiche del territorio in relazione al rischio sismico del medesimo, pur non entrando nel merito della tipologia e delle previsioni urbanistiche e di quant'altro non specificatamente previsto dall'Art. 5 della L. R. n° 19/2008.

Trattasi di prescrizioni demandate ai PUA e ai relativi progetti esecutivi

Il presente parere è subordinato al rispetto delle seguenti **prescrizioni** da applicarsi in **sede di Strumenti di Attuazione** e di progettazione esecutiva per le varie aree interessate:

- 1** dovrà essere verificata la presenza di paleomorfologie sepolte, di disomogeneità litostratigrafiche tali da creare rischi sismici, geotecnici e/o idrogeologici mediante interazione con le strutture di fondazione e le strutture in elevazione, e di conseguenza dovranno essere scelte soluzioni tecniche fondazionali in grado di annullare tali rischi; in tal caso potranno esserci variazioni litostratigrafiche latero-verticali anche complesse, e si potranno porre problemi progettuali anche gravi per contatto di litologie con caratteristiche molto diverse tra loro, tali, appunto, da creare rischi geotecnici, sismici e/o idrogeologici; la presenza di depositi a caratteristiche molto diverse e pertanto a rischio sia sotto il profilo geotecnico che sotto quello sismico ed idrogeologico dovrà quindi essere presa in attentissima considerazione;
- 2** nelle Normative Tecniche di Attuazione andrà inserito l'obbligo di presentare, per ogni edificio in progetto, specifica relazione geologica e geotecnica (comprensiva delle problematiche sismiche) in sede di progettazione esecutiva
- 3** va completata una indagine geognostica delle aree e di un loro adeguato intorno, e preliminarmente alla progettazione esecutiva degli edifici in progetto e delle opere di urbanizzazione; la profondità delle prove (es. prove penetrometriche) dal piano di campagna deve essere la massima possibile secondo legge ed in base alle strutture di fondazione ed in elevazione che si prevedono preliminarmente (anche ai fini della caratterizzazione sismica) oppure a profondità maggiori qualora richiesto dalle situazioni stratigrafiche o dalle esigenze progettuali; in particolare si richiede l'esecuzione di altre prove in situ spinte almeno a -20 m di profondità dal piano di campagna; l'indagine deve coprire tutta l'area interessata da

urbanizzazione ed edificazione in modo sufficientemente fitto ed omogeneo; il completamento dell'indagine deve permettere anche una valutazione della litostratigrafia e dei parametri geotecnici e geomeccanici dei vari strati (o lenti) nella loro variazione orizzontale-verticale, cioè tridimensionale, in tutta l'area (a tale scopo sono richieste le rappresentazioni planimetriche e di sezioni verticali litostratigrafiche, lungo varie direzioni spaziali ossia azimut); delle nuove prove geognostiche da eseguire si richiedono tutti i diagrammi e le tabelle dei parametri geotecnici e delle interpretazioni litostratigrafiche; sulla base dei parametri litostratigrafici, geotecnici e geomeccanici vanno fatti calcoli dei carichi ammissibili e si faranno ipotesi fondazionali adeguate; si terrà conto di tutti i carichi possibili e con le condizioni più sfavorevoli (presenza di carichi dinamici, accidentali, da sisma, da neve, da vento, ecc.); tali problematiche vanno valutate attentissimamente, tenendo conto anche degli effetti della falda freatica e delle sue oscillazioni, nonché delle azioni sismiche inerenti carichi e cedimenti; andranno inoltre fatte varie ipotesi fondazionali; in ogni caso si dovranno limitare al minimo i carichi ed i cedimenti assoluti e differenziali; andranno indicati i provvedimenti tecnici adeguati a far fronte a tutte le problematiche che verranno eventualmente in evidenza; si richiedono i calcoli dei cedimenti assoluti e differenziali nelle varie ipotesi fondazionali prese in considerazione: si dovrà porre grande attenzione nella risoluzione tecnica dei problemi fondazionali, che dovrà indicare i provvedimenti tecnici adeguati a farvi fronte; si dovranno valutare attentissimamente le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione in funzione della progettazione delle fondazioni; si dovrà tener in conto l'esistenza di terreni fini a caratteristiche geomeccaniche scadenti, eventualmente prevedendo fondazioni profonde; si dovrà altresì tener conto dei cicli di rigonfiamento-essiccamento dei terreni coesivi eventualmente situati in vicinanza del piano di campagna in occasione delle oscillazioni stagionali della falda e delle piogge; va da sé che tutta la progettazione dovrà ottemperare alle Norme Tecniche per le Costruzioni attualmente vigenti, anche per quanto riguarda le problematiche sismiche

- 4 gli sterri e i riporti vanno ridotti al minimo compatibile con le problematiche dell'area; le fondazioni non potranno essere attestate su o entro terreni rimaneggiati né su o entro riporti
- 5 *eventuali vani interrati o seminterrati andranno impermeabilizzati;*

dovranno individuare e tenere in adeguato conto le frequenze proprie del/dei terreno/terreni di fondazione in modo tale da evitare fenomeni di risonanza con gli edifici in caso di sisma; i dati ricavati sono da confrontare ed integrare con tutti i dati geologici e geotecnici; da tali indagini andranno tratte attentissimamente tutte le indicazioni tecniche del caso, unitamente alle informazioni di altra origine ricordate in quanto precede ed in quanto segue; anche tutti i parametri testé ricordati andranno riferiti alla quota presumibile di fondazione, e dovranno tener conto però anche delle caratteristiche sismiche di tutti i terreni sovrastanti tale quota;

- 7 in specifico andranno eseguite indagini e valutazioni approfondite e di dettaglio sulle problematiche sismiche relative alle opere in progetto e alle opere fondazionali ed in elevato già esistenti in un adeguato intorno degli edifici previsti
- 8 le indagini geologiche e geognostiche di dettaglio di cui sopra dovranno servire anche ad individuare le caratteristiche degli strati o livelli granulari saturi presenti, per i quali dovrà essere valutato il potenziale di liquefazione sismica con l'applicazione di una accelerazione a_{max} adeguata e con la scelta di Magnitudo (M) adeguate a quanto noto dalla storia sismica dell'area in esame e di suoli di fondazione adeguati; andranno valutati tutti gli strati granulari saturi (anche delle prove geognostiche da eseguire), indipendentemente da potenza e da profondità dal piano di campagna, perché ciò richiede il principio di precauzione; la situazione va valutata con il massimo della cautela, e andranno eseguite opportune considerazioni sul rischio di liquefazione; si ribadisce la necessità di penetrometrie CPTU e CPTE, oltre che di analisi di laboratorio
- 9 Andranno calcolati gli eventuali cedimenti post-sisma
- 10 La progettazione esecutiva dovrà seguire strettamente le vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni
- 11 Si richiedono studi di ubicazione, dimensioni, forma, profondità e distanze dagli edifici delle eventuali vasche di laminazione per l'invarianza idraulica in modo da evitare interferenze sismiche con fondazioni e strutture in alzato; anche i pozzetti delle varie reti infrastrutturali di urbanizzazione possono avere tali effetti sismici; al proposito si ricorda che le Autorità di Bacino ed i Consorzi di Bonifica hanno fornito indicazioni anche normative in merito ai temi dell'invarianza idraulica ed al fine di non ridurre i tempi di corrivazione delle acque
- 12 Si richiedono le adeguate analisi dei materiali per la realizzazione di strade, piazzali e parcheggi: le Norme CNR-UNI e le Raccomandazioni dell'AGI (Associazione Geotecnica Italiana) danno metodi validi per valutare l'idoneità

tecnica di varie terre come sottofondi di tali strutture e per la progettazione delle stesse a regola d'arte, nelle loro varie parti

- 13** Si richiede la verifica delle necessità di regimazione idraulica delle aree e di un loro adeguato ritorno alla luce di una verifica del rischio idraulico, e di conseguenza andranno realizzate adeguate opere di regimazione delle acque superficiali eseguite a regola d'arte anche sull'area di intervento

Il presente parere non esime inoltre dai seguenti obblighi:

- rispetto della normativa prevista dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni;
- verificare la conformità dei contenuti delle "Norme Tecniche di Attuazione" allegate con quanto previsto dalla normativa sismica;
- rispettare ogni altra normativa vigente in materia.

**“VARIANTE RUE E RUE PIANO DELL'ARENILE,
BENI DEMANIALI E COMUNALI”
Comune di Ravenna**

**Adottata con delibera di CC n.170784/112
il 25/09/2018**

Depositato dal 17/10/2018 al 15/12/2018

Al momento non sono pervenute Osservazioni

Pareri pervenuti:

Parere Raggruppamento Carabinieri per la Biodiversità



“Si ritiene che quanto prevede la Variante in relazione alle aree limitrofe alla Ex Colonia Onfa a Punta Marina Terme possa creare delle false aspettative sulle reali possibilità di installare strutture e manufatti sulla Riserva Naturale Pineta di Ravenna, sez. Raspona.

Infatti la frase ".... , con la possibilità di installare strutture di facile rimozione a servizio del turismo..." presenta una contraddizione in termini in quanto i vincoli presenti sull'area, la cui destinazione non ha come finalità il turismo, non consente la realizzazione di alcuna struttura anche se temporanea.

Anche la frase "Pertanto a fronte di un intervento di riqualificazione ambientale, che migliorerà la naturalità e le condizioni ambientali del sito, sarà possibile insediare strutture esclusivamente leggere e di facile rimozione" sembra non essere corretta in quanto il realizzarsi di un intervento di riqualificazione, auspicato per il raggiungimento di fini ambientali e non turistici, non può portare come conseguenza quella di un maggiore utilizzo dell'area a scopi turistico /balneari.”





Elaborato Prescrittivo

Regolamento Urbanistico Edilizio RUE Piano dell'Arenile

ADOTTATO il 25/09/2018 con Delibera di CC. n. 170784/112
APPROVATO il con Delibera di CC. n.
PUBBLICATO il sul B.U.R. n.

Variante RUE e RUE Piano Arenile, beni demaniali e comunali

RUE.2 Regimi normativi della città esistente e del
territorio extraurbano

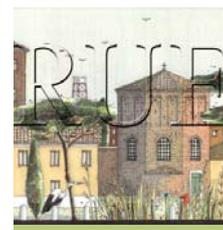
RUE4.2 Disciplina usi e sistemi della città storica

RUE 5.1 Quaderno del RUE

RUE Piano Arenile Norme tecniche di attuazione
Tabella delle superfici coperte
Elementi del piano tavole

(stralcio comparato in risposta alle osservazioni emerse in CdS)

Novembre 2018



	043	Lido Adriano Punta Marina Terme		2	Area da riqualificare ambientalmente da destinare ad usi pubblici con la possibilità di installare strutture elementi di facile rimozione a servizio del turismo balneare e del turismo all'aria aperta e comunque esclusivamente qualora compatibilmente con i vincoli esistenti.	Modifica conseguente al parere Raggrup. Carabinieri per la Biodiversità del 06/11/2018
--	-----	--	--	---	--	--

B



RUE - RUE Piano Arenile

Elaborato Descrittivo

Regolamento Urbanistico Edilizio RUE Piano dell'Arenile

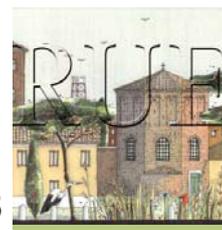
ADOTTATO il 25/09/2018 con Delibera di CC. n. 170784/112
APPROVATO il con Delibera di CC. n.
PUBBLICATO il sul B.U.R. n.

Variante RUE e RUE Piano Arenile, beni demaniali e comunali

Relazione

(stralcio comparato in risposta alle osservazioni
emerse in CdS)

Novembre 2018



L'attuazione dei progetti di valorizzazione degli immobili oggetto dell'intesa comporta la necessità di apportare alcune piccole modifiche al RUE vigente, che hanno portato alla redazione della variante in oggetto.

La variante al RUE prevede: di rendere autonoma la struttura dell'ex colonia, riconoscendone l'effettivo stato di fatto, mediante sua separazione dall'esistente stazione meteorologica che viene più propriamente individuata come impianto tecnologico; una semplificazione delle modalità di intervento per il recupero dell'ex colonia ONFA di Punta Marina Terme (non più tramite Progetto unitario Convenzionato (PUC), ma con intervento diretto) e l'introduzione della possibilità di insediare, oltre ad attività Alberghiere e residenze turistico alberghiere, già previste dal RUE vigente, anche altre strutture ricettive extralberghiere quali un ostello e, oltre ai servizi privati già insediabili, anche l'uso Spr3 (terziario, direzionale e artigianato di servizio (persona, cose, beni di produzione, imprese, mezzi limitatamente ai cicli e motocicli) e laboratoriale alimentare: gelaterie, pasticcerie, panificazione e prodotti da forno, pizzerie al taglio e da asporto, rosticcerie ecc.), ma sempre nei limiti della potenzialità edificatoria, prevista nel solo caso di demolizione e ricostruzione, già consentita dal RUE vigente.

La variante inserisce anche per l'area pinetata a sud di piazza Saffi, a Punta Marina Terme, come già previsto più a Sud a Lido Adriano, l'obiettivo di località n° 2 della tav. 043, che assoggetta l'area ad intervento di riqualificazione ambientale da destinare ad usi pubblici, con la possibilità di installare ~~strutture~~ **elementi** di facile rimozione a servizio del turismo balneare e del turismo all'aria aperta **e comunque esclusivamente qualora** compatibilmente con i vincoli presenti. ~~Pertanto a fronte di un intervento di riqualificazione ambientale, che migliorerà la naturalità e le condizioni ambientali del sito, sarà possibile insediare strutture esclusivamente leggere e di facile rimozione.~~

Per i Bunker e i Denti di drago di Punta Marina Terme la variante, nell'ambito del progetto di promozione e valorizzazione culturale, consente usi propedeutici alla promozione e valorizzazione culturale di tali strutture, senza prevedere potenzialità edificatorie.

Per il Palazzo Grossi di Castiglione di Ravenna, e la relativa area di pertinenza, la variante prevede esclusivamente l'inserimento dell'individuazione quali "aree e/o edifici pubblici privatizzabili" in coerenza con le previsioni del protocollo d'intesa e del relativo progetto di valorizzazione.

Per la Caserma di Lido di Dante, di prossimo inserimento nel protocollo d'intesa, si propone l'eliminazione del riconoscimento del valore testimoniale in coerenza con la classificazione delle altre strutture simili presenti sul territorio comunale, che non sono riconosciuti come di valore testimoniale pur avendo analoghe caratteristiche architettoniche, e anche per ottimizzare la futura riqualificazione dell'area che diventerà in tal modo anche più appetibile. Ciò consentirà di superare l'attuale stato di grave incuria e abbandono in cui versano l'area e gli edifici esistenti.

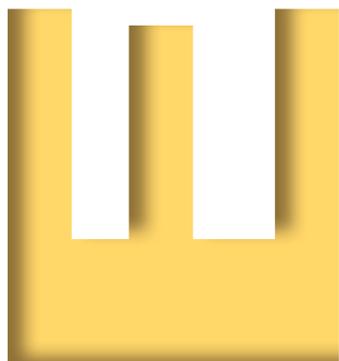
Nel dettaglio la variante prevede:

3 modifiche cartografiche alle tavole dell'elaborato RUE2 – Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano:

- 01 tav. 043
Inserimento della zonizzazione "*Impianti Tecnologici*" in corrispondenza dell'area relativa alla Stazione meteorologica, finalizzata a rendere autonoma l'ex Colonia ONFA oggi in un unico comparto con la stazione meteorologica stessa. Eliminazione del perimetro "*Area ad attuazione diretta previo progetto unitario (PUAO-PUC)*", finalizzata a rendere più snello il percorso di attuazione della struttura ricettiva. Inserimento dell'obiettivo di località n° 2 ed eliminazione dei simboli "*residenza turistico alberghiera*" e "*Albergo*" in conseguenza della modifica del testo dell'obiettivo di località n° 4 di cui al RUE 5.1;
- 02a e 02b tav. 043
Inserimento dell'obiettivo di località n° 6 nei punti di localizzazione dei Bunker e Denti di drago di Punta Marina Terme
- 03 tav. 058
Eliminazione della simbologia "*Edifici di valore testimoniale*" dalla Caserma di Lido di Dante al fine



Elaborato gestionale
Regolamento Urbanistico Edilizio



ADOTTATO il 25/09/2018 con Delibera di CC. n. 170784/112
APPROVATO il con Delibera di CC. n.
PUBBLICATO il sul B.U.R. n.

**Variante RUE e RUE Piano Arenile,
beni demaniali e comunali**

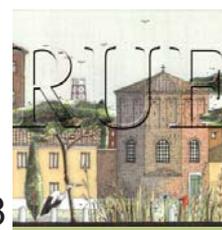


**Rapporto di VALSAT inerente la
sola variante di RUE**

(stralcio comparato in risposta alle osservazioni
emerse in CdS)



Novembre 2018



La variante al RUE prevede: di rendere autonoma la struttura dell'ex colonia, riconoscendone l'effettivo stato di fatto, mediante sua separazione dall'esistente stazione meteorologica che viene più propriamente individuata come impianto tecnologico; una semplificazione delle modalità di intervento per il recupero dell'ex colonia ONFA di Punta Marina Terme (non più tramite Progetto unitario Convenzionato (PUC), ma con intervento diretto) e l'introduzione della possibilità di insediare, oltre ad attività Alberghiere e residenze turistico alberghiere, già previste dal RUE vigente, anche altre strutture ricettive extralberghiere quali un ostello e, oltre ai servizi privati già insediabili, anche l'uso Spr3 (terziario, direzionale e artigianato di servizio (persona, cose, beni di produzione, imprese, mezzi limitatamente ai cicli e motocicli) e laboratoriale alimentare: gelaterie, pasticcerie, panificazione e prodotti da forno, pizzerie al taglio e da asporto, rosticcerie ecc.), ma sempre nei limiti della potenzialità edificatoria, prevista nel solo caso di demolizione e ricostruzione, già consentita dal RUE vigente.

E' stato inserito anche per l'area pinetata a sud di piazza Saffi, a Punta Marina Terme, come già previsto più a Sud a Lido Adriano, l'obiettivo di località n° 2 della tav. 043, che assoggetta l'area ad intervento di riqualificazione ambientale da destinare ad usi pubblici, con la possibilità di installare strutture elementi di facile rimozione a servizio del turismo balneare e del turismo all'aria aperta e comunque esclusivamente qualora compatibilmente con i vincoli presenti. ~~Pertanto a fronte di un intervento di riqualificazione ambientale, che migliorerà la naturalità e le condizioni ambientali del sito, sarà possibile insediare strutture esclusivamente leggere e di facile rimozione.~~ Per i Bunker e i Denti di drago di Punta Marina Terme la variante, nell'ambito del progetto di promozione e valorizzazione culturale, consente usi propedeutici alla promozione e valorizzazione culturale di tali strutture, senza prevedere potenzialità edificatorie.

Per il Palazzo Grossi di Castiglione di Ravenna, e la relativa area di pertinenza, la variante prevede esclusivamente l'inserimento dell'individuazione quali "aree e/o edifici pubblici privatizzabili" in coerenza con le previsioni del protocollo d'intesa e del relativo progetto di valorizzazione.

Per la Caserma di Lido di Dante si propone l'eliminazione del riconoscimento del valore testimoniale in coerenza con la classificazione delle altre strutture simili presenti sul territorio comunale, che non sono riconosciuti come di valore testimoniale pur avendo analoghe caratteristiche architettoniche, e anche per ottimizzare la futura riqualificazione dell'area che diventerà in tal modo anche più appetibile. Ciò consentirà di superare l'attuale stato di grave incuria e abbandono in cui versano l'area e gli edifici esistenti.

5 QUADRO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

5.1 GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Il presente paragrafo individua gli obiettivi di riferimento tratti dalla pianificazione vigente, in particolare dalla Relazione del PSC, per la valutazione di coerenza esterna della Variante.

Gli obiettivi di qualificazione e di riqualificazione del territorio e della città del PSC, consistono nel:

- promuovere la qualità urbana a tutte le scale ed in tutte le fasi del processo di trasformazione dell'insediamento, avendo cura che gli interventi di stratificazione della città esistente e di nuovo impianto insediativo perseguano, in modo integrato alla funzionalità ed alla economicità, la qualità urbana e cioè: la qualità nell'accessibilità, nelle condizioni ecologico-ambientali (sostenibilità), nella dotazione e nella conformazione degli spazi pubblici e di uso pubblico e nella loro capacità di costituire luoghi di socializzazione e di identità, nell'architettura dei manufatti;
- dare priorità alla riabilitazione degli elementi dell'insediamento e delle reti infrastrutturali esistenti attraverso una qualificazione che favorisca il riuso, prima di utilizzare nuove risorse in termini di consumo di suolo, energia e materia, tenuto peraltro conto della fattibilità e dei tempi necessari per la bonifica dei suoli e la caratterizzazione delle aree stesse;
- assicurare la durata nel tempo della qualità urbana ricercandola in tutte le fasi del processo di produzione e gestione della città: nella fase progettuale, in quella della realizzazione, in quella degli usi e, infine, in quella della cura, nel tempo, degli spazi e delle architetture;
- completare il recupero e la riqualificazione del Centro storico del capoluogo, favorendo condizioni di equilibrio fra gli usi residenziali ed altri usi compatibili con i luoghi e con la residenza, favorendo il consolidamento della funzione residenziale;
- introdurre nei processi e negli interventi ordinari di trasformazione attenzione alle condizioni qualitative dei contesti, nonché impegni alla attenuazione od alla eliminazione dei detrattori ambientali e delle cause che li producono;
- ridurre gradualmente e, se possibile, eliminare, le situazioni urbane o rurali di assenza di qualità per degrado ambientale, ecologico e paesaggistico o per mancanza di identità o di adeguate dotazioni territoriali;
- estendere le politiche finalizzate alla sicurezza del territorio nei riguardi di tutte le situazioni sensibili

E' stato inserito anche per l'area pinetata a sud di piazza Saffi, a Punta Marina Terme, come già previsto più a Sud a Lido Adriano, l'obiettivo di località n° 2 della tav. 043, che assoggetta l'area ad intervento di riqualificazione ambientale da destinare ad usi pubblici, con la possibilità di installare strutture elementi di facile rimozione a servizio del turismo balneare e del turismo all'aria aperta e comunque esclusivamente qualora compatibilmente con i vincoli presenti. ~~Pertanto solo a fronte di un intervento di riqualificazione ambientale, che migliorerà la naturalità e le condizioni ambientali del sito, sarà possibile insediare strutture esclusivamente leggere e di facile rimozione.~~

Per i Bunker e i Denti di drago di Punta Marina Terme la variante, nell'ambito del progetto di promozione e valorizzazione culturale, consente esclusivamente usi propedeutici alla promozione e valorizzazione culturale di tali strutture, senza prevedere potenzialità edificatorie.

Per il Palazzo Grossi di Castiglione di Ravenna, e la relativa area di pertinenza, la variante prevede esclusivamente l'inserimento dell'individuazione quali "aree e/o edifici pubblici privatizzabili" in coerenza con le previsioni del protocollo d'intesa e del relativo progetto di valorizzazione.

Per la Caserma di Lido di Dante si propone esclusivamente l'eliminazione del riconoscimento del valore testimoniale in coerenza con la classificazione delle altre strutture simili presenti sul territorio comunale, che non sono riconosciuti come di valore testimoniale pur avendo analoghe caratteristiche architettoniche, e anche per ottimizzare la futura riqualificazione dell'area che diventerà in tal modo anche più appetibile. Ciò consentirà di superare l'attuale stato di grave incuria e abbandono in cui versano l'area e gli edifici esistenti.

7.1 CLIMA E ATMOSFERA

Gli effetti generali della variante al RUE sulla componente *Clima e atmosfera* sono i medesimi del RUE vigente, pertanto si rimanda alle valutazioni di cui all'elaborato RUE 8.1 del RUE vigente. In nessun caso l'attuazione della variante comporta la possibilità di nuove edificazioni.

7.2 BIODIVERSITÀ E PAESAGGIO

Gli effetti della variante al RUE sulla componente biodiversità e paesaggio possono essere valutati solo sugli ambiti, interessati dalla variante cartografica, che risultano soggetti a vincoli di tutela ambientale e naturalistica, in quanto le altre varianti cartografiche e la variante normativa non risultano rilevanti per tale componente.

Le aree coinvolte dalla variante risultano afferenti ad ambiti di tutela paesaggistica:

- **l'ambito 01** ricade in ambito di tutela paesaggistica solo per una piccola porzione a sud, all'interno del lotto di pertinenza della Stazione Meteorologica esistente, ove la variante prevede esclusivamente l'adeguamento cartografico relativo alla presenza dell'impianto tecnologico.

Non si ritiene che l'attuazione delle possibilità accordate risulti rilevante ai fini della tutela del paesaggio locale e comunque, se l'attuazione dovesse comportare azioni passibili di modificare l'assetto esteriore dei luoghi, la trasformazione sarà assoggettata ad Autorizzazione paesaggistica per verificarne la compatibilità.

- **l'ambito 02a** ricade in ambito di tutela paesaggistica: Beni paesaggistici di notevole interesse pubblico (art. 136 DLgs 42/2004) *Pialassa Piombone*; Territori costieri: fascia 300 m (art. 142 c.1/a DLgs 42/2004); Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 142 c.1/f DLgs 42/2004) – Riserva Naturale dello Stato *Pineta di Ravenna* (DM 13/07/1977 Costituzione di otto riserve naturali): Fascia boscata litoranea che esplica funzione di protezione dal vento.

Non si ritiene che l'attuazione delle possibilità accordate risulti rilevante ai fini della tutela del paesaggio locale e comunque, se l'attuazione dovesse comportare azioni passibili di modificare l'assetto esteriore dei luoghi, la trasformazione sarà assoggettata ad Autorizzazione paesaggistica per verificarne la compatibilità.

- **l'ambito 02b** ricade in ambito di tutela paesaggistica: Beni paesaggistici di notevole interesse pubblico (art. 136 DLgs 42/2004) *Pialassa Piombone*; Territori costieri: fascia 300 m (art. 142 c.1/a DLgs 42/2004); Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 142 c.1/f DLgs 42/2004) – Riserva Naturale dello Stato *Pineta di Ravenna* (DM 13/07/1977 Costituzione di otto riserve naturali): Fascia boscata litoranea che esplica funzione di protezione dal vento; Terreni coperti da boschi e foreste (art. 142 c.1/g).

Non si ritiene che l'attuazione delle possibilità accordate risulti rilevante ai fini della tutela del paesaggio locale e comunque, se l'attuazione dovesse comportare azioni passibili di modificare l'assetto esteriore dei luoghi, la trasformazione sarà assoggettata ad Autorizzazione paesaggistica per verificarne la compatibilità.

- **l'ambito 03** ricade in ambito di tutela paesaggistica: Beni paesaggistici di notevole interesse pubblico (art. 136 DLgs 42/2004) *Zona paesistica sud fra Savio e i Fiumi Uniti* (DM 05/01/1976) Bellezza naturale, singolarità fisica, presenza di vegetazione e fauna anche di tipo acquatico.



28/11/2018

**EMENDAMENTI AL REGOLAMENTO “ CRITERI E MODALITA’ DI CALCOLO DELLA
INDENNITA’ RISARCITORIA AI SENSI DELL’ART.167 DEL d.LGS 42/2004**

Da proporre in CCAT al fine di una migliore relazione con gli uffici

EMENDAMENTO 1

All’art.5 Sostituire tutto il terzo capoverso e cioè da “qualora l’istanza” fino a “maggior rilevanza” con la seguente frase

“nel caso in cui venga accertata una pluralità di abusi edilizi realizzati, anche in periodi diversi, nella stessa unità immobiliare, sulla base del principio della unitarietà dell'intervento edilizio, si applicherà la sanzione prevista per l’intervento complessivamente considerato di maggior rilevanza “

Motivazione : l’interpretazione del regolamento non puo’ lasciare spazio a casistiche in cui diverse tipologie di attività possano non avere ognuna la sua sanzione anche se ricadenti nel medesimo immobile.

EMENDAMENTO 2

All’art.6 punto B) cassare la parola “modesti”

Motivazione : Eliminando la parola “modesti” la frase che rimane è meglio comprensibile, meno soggetta a interpretazioni e più attinente alla circolare del MIBACT del 2010.

EMENDAMENTO 3

All’art. 6 nel paragrafo inerente “ INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA NON QUANTIFICABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE UTILE O VOLUME O RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE “ cassare le parole “esecuzione di aree di parcheggio”

Motivazione: Il caso di specie è riconducibile al Capitolo A art.6 essendo possibile ricondurre i posti auto ad una tipologia indicata dall’osservatorio immobiliare.

EMENDAMENTO 4

All’art. 6 alla voce RIPORTI DI TERRENO aggiungere dopo “oltre i 2000 mc, € 3000” le parole “+€ 30 a MC oltre i 2000 mc.

Motivazione : Come lo era nel vecchio regolamento va inserita , per equità, una proporzionale sanzione per riporti di terreno oltre i 2000 mq.

EMENDAMENTO 5

All’art.6 le sanzioni minime previste nei paragrafi “Manutenzione straordinaria...” ,”interventi di demolizione senza ricostruzione”, “ nuove recinzioni” e “ pergolati sono da portare tutte a € 1000

Motivazione : Si tratta di uniformare la sanzione minima prevista dalle normative vigenti sugli abusi edilizi a quelle degli abusi paesaggistici, ritenendo che questi ultimi non siano meno gravi dei primi.

EMENDAMENTO 6

All’ art. 3 primo capoverso aggiungere dopo le parole “ art.149 D.lgs. 42/04” le parole “ e dall’art.2 del D.P.R 31/2017 allegato A”

Motivazione : In questo articolo si vanno a definire le opere non soggette all’autorizzazione pertanto, con l’emendamento, si ha un quadro più completo della normativa recante disposizioni in merito.

Consigliere gruppo misto Marco Maiolini



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

COMUNE DI RAVENNA

P.G.

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
Piazza C. Farini n° 21 - primo piano
48121 – RAVENNA

Ravenna, 29/11/2018

Oggetto: Variante al regolamento “criteri e modalità di calcolo della indennità risarcitoria ai sensi dell’art. 167 D.Lgs. 42/04”- Emendamenti proposti dal Gruppo Misto – Osservazioni degli Uffici tecnici

Con riferimento alla proposta di emendamenti in oggetto pervenuti in data 28/11/2018, in esito alle discussioni svolte nella seduta della CCAT del 26/11/2018, si formulano le seguenti osservazioni.

EMENDAMENTO N. 1 – art. 5 terzo capoverso

Rispetto a quanto proposto si evidenzia che è stata predisposta una diversa formulazione che tiene conto anche di quanto proposto nell'emendamento n. 1. Pur tuttavia, in analogia con quanto anche previsto dal regolamento del Comune di Bologna (che era stato più volte citato nell'ambito della discussione in CCAT) si è ritenuto indispensabile aggiungere un ulteriore punto ove si è precisato che lo stesso criterio della valutazione della unitarietà dell'intervento trova applicazione anche in caso di opere abusive su parti comuni di un fabbricato o difformità esecutive rispetto a un titolo edilizio afferente un edificio composto da più uu.ii. E ciò per evitare distorsioni applicative vessatorie e contrarie a ogni principio di ragionevolezza e proporzionalità della sanzione in relazione alla effettiva entità della violazione attuata e consistenza delle opere eseguite. Ci si riferisce ad esempio ad una recinzione afferente un condominio o a una maggior altezza del tetto e simili, opere che necessariamente riguardano le parti comuni e il fabbricato nella sua interezza.

In sintesi: emendamento accolto con una necessaria specifica ulteriore.

EMENDAMENTO N. 2 – art. 6 punto B)

Si propone di cassare la parola “modesti” lasciando solo il riferimento al concetto di incrementi “ritenuti privi di percepibilità”

Tale eliminazione non è priva di riflessi. Infatti il termine “modesto” deve essere inteso come “rafforzativo” della locuzione “ritenuti privi di percepibilità”, espressione quest'ultima caratterizzata essa stessa da margini di opinabilità. Ciò trova conferma anche all'interno della stessa circolare dell'Ufficio Legislativo del MIBACT del 2010 cit., dove viene evidenziato il



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

profilo della percepibilità della modificazione apportata nel contesto paesaggistico di riferimento, secondo un criterio di media estimazione e valutazione, precisando nel contempo che tali incrementi di volume o di superficie devono essere di "MINIMA" (ovvero modesta) entità. Si ribadisce pertanto l'opportunità di mantenere l'aggettivo modesto nel testo normativo.

EMENDAMENTO N. 3 – art. 6 paragrafo inerente “interventi di trasformazione edilizio-urbanistica non quantificabili in termini di superficie utile o volume o ristrutturazione edilizia (con il forfetario di 2.000 euro)

Si propone di cassare le parole “esecuzione di aree di parcheggio”.

Si evidenzia a tal proposito che il riferimento ai valori OMI (come già nella precedente stesura) viene utilizzato come criterio di stima del parametro profitto nel caso di opere comportanti incrementi di superficie e/o volumi, assenti nella fattispecie in contestazione. Si pone all'attenzione infatti che, a prescindere dall'eventuale valore economico insito in una ipotetica area adibita a parcheggio (come per altre diverse tipologie di opere), ciò che rileva ai fini della valutazione della I.R. è la sua interferenza con l'intorno paesaggistico in cui si inserisce e pertanto il metodo di valutazione ai fini edilizio-urbanistici non coincide con quello ai fini paesaggistici.

Pertanto si ritiene opportuno e coerente mantenere l'attuale formulazione.

EMENDAMENTO N. 4 – art. 6 voce “Riporti di terreno”

Si propone di replicare la modalità +30euro/mc, per quantità superiori a 2.000 mc.

Come già preliminarmente precisato nella relazione di accompagnamento alla proposta di delibera di approvazione della Variante di regolamento, l'obiettivo perseguito era anche quello di mutuare dall'esperienza applicativa di questi 8 anni le criticità emerse e anche le distorsioni di alcuni criteri precedentemente adottati al fine di apportare dei correttivi agli stessi e individuare altri criteri improntati ad una più equa e coerente quantificazione della sanzione paesaggistica in ragione della effettiva consistenza delle opere eseguite e della violazione attuata. Nel caso di specie si pone l'attenzione sugli effetti di quanto proposto con il seguente esempio pratico: recependo tale criterio - + 30E/mc dopo i 2.000 - infatti si avrebbe che una ipotesi di riporto di 3.000 mc. porterebbe ad una sanzione di 33.000 euro! Ben 30.000 euro in più rispetto ad una movimentazione di 2.000 mc. (che paga 3.000 euro) a fronte di una differenza di 1000 mc. In sostanza tale criterio proposto con l'emendamento in oggetto creerebbe distorsioni applicative e sanzioni fortemente sperequate: con ciò determinando un effetto assolutamente contrario alla logica e allo spirito stesso della Variante proposta.

Pur tuttavia, qualora la volontà sia quella di introdurre un criterio ulteriormente penalizzante e al contempo con funzione deterrente per i riporti di terreno oltre i 2.000 mc, fermo restando il minimo di 3.000 Euro, si può ipotizzare una ulteriore indennità che, in linea con i criteri assunti per le altre sanzioni forfetarie, potrebbe essere quantificata in € 1/mc, importo sanzionatorio comunque più equo ed equilibrato rispetto ai 30€/mc di cui all'emendamento in oggetto.

In sintesi: emendamento in parte accolto.



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

EMENDAMENTO N. 5 – art. 6 minimi forfetari.

Si propone di uniformare la medesima sanzione di 1.000 euro a tutte le diverse fattispecie ivi previste (dalla MS ai pergolati, alle nuove recinzioni, oltre a demolizioni senza ricostruzione, etc.). In verità la diversificazione proposta nel nuovo Regolamento tiene proprio conto di quella diversa valutazione degli interventi sotto il profilo prettamente edilizio-urbanistico rispetto al piano della rilevanza ai fini paesaggistici, come sopra già precisato sub emendamento n. 3. Non si ritiene pertanto corretto e coerente uniformare il regime dei minimi. Si evidenzia a tal proposito il diverso impatto che può sussistere, ai fini dell'inserimento paesaggistico o del suo possibile grado di "offensività" ai valori paesaggistici, tra una "demolizione senza ricostruzione" di un vecchio manufatto degradato e fatiscente, ancorchè legittimamente esistente in quanto condonato ad esempio (di fatto intervento migliorativo per il paesaggio), rispetto ad una cancellata importante o una ampia recinzione con zoccolatura in ca. sicuramente più significativo nella sua percezione, e così via.

Si ribadisce pertanto l'opportunità di mantenere una diversificazione degli importi.

EMENDAMENTO N. 6 – art. 3 - 1° capoverso

Si propone di aggiungere, nei casi di esclusione dal regime dell'autorizzazione paesaggistica, al primo comma, dopo la citazione dell'art. 149 del D.Lgs. 42/04 anche il riferimento al DPR 31/2017 art.2 Allegato A.

Si ritiene di accogliere l'emendamento con la stesura più consona al fine di mantenere la necessaria chiarezza nella esposizione e lettura complessiva del comma in argomento.

In sintesi: emendamento accolto.

IL DIRIGENTE SUE
arch Flavio Magnani



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
U.O. Controllo Edilizio
Piazza C. Farini n° 21 - 48121 RAVENNA

BOZZA DI REGOLAMENTO **VARIANTE 2018**

CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLA SANZIONE PAESAGGISTICA (C.D. INDENNITA' RISARCITORIA) AI SENSI DELL'ART. 167 DEL D.Lgs. 42/2004

ART. 1

Il presente Regolamento disciplina i criteri e le modalità di determinazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 D. Lgs. 42/2004 nei casi di esecuzione di opere in assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa per i quali sia stata accertata la compatibilità paesaggistica oppure non sia stata disposta la demolizione.

Scopo del Regolamento è quello, altresì, di individuare un equo e semplificato sistema di determinazione della sanzione amministrativa la cui quantificazione è stata attribuita – confermando le precedenti scelte normative regionali - alla sfera di competenza comunale ai sensi dell'art. 69 della L.R. n. 24 del 21/12/2017.

ART. 2

AMBITO DI APPLICAZIONE

L'indennità si applica a qualsiasi intervento eseguito nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/04 realizzato senza la prescritta autorizzazione paesaggistica (ordinaria o semplificata) o in difformità da essa di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale.

La sanzione, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quello edilizio in senso stretto, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio – urbanistica, qualora non si debba procedere a demolizione delle opere stesse.

I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la legge prevede il versamento dell'indennità risarcitoria, sia nell'ambito del procedimento sanzionatorio ordinario (illeciti edilizi perseguiti secondo le disposizioni del DPR 380/01 e della L.R. 23/04), sia nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dei vigenti artt. 167 e 181 del D.lgs. 42/04 oltre ai casi di condono ambientale speciale di cui all'art. 1 co. 37 della L. 308/04. L'accertamento di compatibilità paesaggistica con annessa Indennità Risarcitoria, può essere propedeutico all'accertamento di conformità edilizio-urbanistico ex art. 17 L. reg. 23/04, secondo le modalità procedurali vigenti (cfr L.R. 12/2017 in recepimento riforme Madia etc.).

Sono esclusi espressamente i computi operati nell'ambito del rilascio della concessione in sanatoria ai sensi della L. 724/94 per i quali si fa specifico riferimento ai criteri appositamente dettati dal D.M. "Veltroni" del 26/09/97 (cfr. art. 2 co. 46 L. 662/96 in modifica a L. 724/94 art. 39), per i quali il Comune di Ravenna ha emesso la specifica deliberazione di GM del 16/01/2001, n.4118 Prot. Gen., N.36 Prot. Verb.. Gli stessi criteri individuati dal D.M. Veltroni sono stati ritenuti applicabili anche nell'ambito dell'ultimo condono edilizio ex L. 326/03 e legge reg. E/R n. 23/04.



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

ART. 3 CASI DI ESCLUSIONE

Non si applica la sanzione paesaggistica alle opere realizzate in immobili vincolati ma non soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica, **come contemplate all'art. 2 del DPR 31/2017 Allegato A, oltre a quelle già previste dall'art. 149 D. Lgs. 42/04 che di seguito si rammentano:**

- a) per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non comportino alterazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici;
- b) per interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro - silvo - pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purchè previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

In relazione agli interventi di cui alla lettera a), trattandosi di opere interne prive di effettiva vis lesiva, si può intendere compresa nella ratio della citata disposizione anche un intervento di ristrutturazione edilizia, purchè non riguardante l'esterno (es. prospetti), dell'edificio stesso (cfr. anche il parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali PG. 94417/06 del 23/10/06).

Sono inoltre escluse dall'applicazione del presente regolamento ~~gli interventi di cui all'allegato A dell'art. 2 D.P.R. 31/2017, ossia quelli non soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica~~ e le opere abusive soggette a provvedimento sanzionatorio di ripristino ai sensi della vigente normativa (DPR 380/01 e L. R. 23/04).

ART. 4 COMPETENZE

Tutte le posizioni soggette al D.Lgs. n. 42/04, Parte III^a sia in ambito sanzionatorio ordinario, che si traduca nella irrogazione di una sanzione pecuniaria in alternativa al ripristino, sia in sede di sanatoria (accertamento di conformità edilizio-urbanistica, condono edilizio), ovvero di accertamento di compatibilità paesaggistica, come sopra, sono sottoposte alla valutazione della C.Q.A.P. Comunale. Tale Organo, in base all'art. 6 della legge regionale Emilia Romagna n. 15/2013, esprimerà il parere di competenza in ordine al corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale delle opere abusivamente eseguite e la loro compatibilità con il vincolo paesaggistico, in relazione agli specifici valori ambientali tutelati dal vincolo che grava sull'area o sull'immobile.

ART. 5 DETERMINAZIONE IMPORTO INDENNITA'

Ai sensi dell'art. 167 del decreto legislativo n. 42/04 e s.m.i. è disposto che la sanzione pecuniaria in questione è equivalente "al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima".

La stima viene predisposta dagli uffici comunali sulla base delle presenti norme regolamentari.

Qualora l'istanza di compatibilità paesaggistica comprenda una pluralità di abusi realizzati anche in periodi temporali diversi, **nella stessa unità immobiliare**, gli stessi andranno valutati in base al principio della unitarietà dell'intervento complessivamente considerato e qualora si tratti di interventi ricadenti in categorie diverse (NC. RE, MS...), dovrà essere applicata la sanzione prevista per l'intervento edilizio di maggior rilevanza.



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Lo stesso principio di cui al punto precedente si applica anche in fabbricati con più unità immobiliari, nell'ipotesi di difformità esecutive dal titolo edilizio di riferimento e nell'ipotesi di opere in assenza di titolo che interessino le parti comuni del fabbricato stesso.

Ai fini del computo dei volumi e delle superfici, si fa riferimento al concetto di volume totale, o di superficie totale, secondo le definizioni contenute nelle D.T.U. vigenti al momento della stima.

ART. 6 CALCOLO DEL PROFITTO

A) OPERE COMPORTANTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME

Il calcolo del profitto è determinato attraverso una percentuale fissa stabilita nel 10% dei valori venali **medi** di mercato del bene oggetto di abuso edilizio: percentuale ritenuta congrua in quanto corrispondente ad un verosimile utile di impresa su una attività edilizia ordinaria.

Il valore di riferimento a metro quadro da utilizzare per il calcolo dell'indennità pecuniaria è dato dalla media dei valori max. e min. riportati nelle Tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio visionabili sul sito "www.agenziadeltterritorio.it".

Nell'ipotesi in cui non sia possibile ricondurre il caso ad una delle tipologie edilizie indicate dall'Osservatorio Immobiliare si procede, per analogia, applicando la definizione più simile alla tipologia in esame; ove non sia disponibile il valore di mercato dell'Osservatorio Immobiliare per l'area interessata si procede per analogia applicando i valori dell'area più simile all'area in esame.

Le tabelle da applicarsi corrispondono a quelle pubblicate al momento della presentazione dell'istanza di parte o, nel caso di applicazione d'ufficio a seguito di accertamento di illecito, al momento della redazione del referto di stima.

Gli interventi comportanti soli incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 3,00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenziale rurale e di ml. 5,00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

L'importo minimo della sanzione sarà comunque di 2.000 €.

B) OPERE COMPORTANTI MODESTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME RITENUTI PRIVI DI "PERCEPIBILITA'" NEL CONTESTO PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO.

In coerenza con la circolare dell'Ufficio Legislativo del MIBACT del 13/09/2010 Prot. 0016721 e nota Dirigenziale applicativa PG. 33417/2016, gli interventi che hanno comportato un modesto incremento di superficie e/o volume tale da essere valutato non percepibile nel contesto paesaggistico di riferimento, sono stati ritenuti suscettibili di rilascio di accertamento di compatibilità paesaggistica. In questi casi sono stimati importi forfettari, reputati equi, già comprensivi della eventuale comparazione fra profitto e danno:

nella misura di €. 1.000

C) OPERE NON COMPORTANTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME

Per tali interventi si sono stimati importi forfettari, desunti da precedenti valutazioni relative ad indennità calcolate in regime sanzionatorio "ordinario". Si reputano tali importi equi, e già comprensivi della eventuale comparazione fra profitto e danno, i quali pertanto, in tali fattispecie, non dovranno essere calcolati.



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA NON QUANTIFICABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE UTILE O VOLUME, O RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (rientrano in questa categoria anche lavorazioni assimilabili ad opere di urbanizzazione, esecuzione di aree di parcheggio e sosta autoveicoli, depositi di materiali a cielo aperto ed opere simili)

La sanzione per tali opere è stabilita in via equitativa nella misura di € 2.000

RESTAURO E RISAMENTO CONSERVATIVO

La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 1.000.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA E OPERE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE E VOLUME IVI COMPRESSE TRASLAZIONI PLANOALTIMETRICHE E VARIANTI IN C/O:

La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 750.

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE:

La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 500.

ESECUZIONE DI NUOVI MURI DI CINTA, RECINZIONI CON SOTTOSTANTE ZOCCOLATURA, MURI DI SOSTEGNO E CANCELLATE:

La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 1.000.

ESECUZIONE DI NUOVE RECINZIONI IN PALETTI E RETE, STACCIONATE E SBARRE:

La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 500.

PERGOLATI, STRUTTURE DA OMBREGGIO E ALTRE OPERE RICONDUCIBILI ALLA "ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA" (OVE NON COMPRESSE NELL'ALLEGATO A DEL DPR 31/2017 E SMI):

La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 500.

MOVIMENTI DI TERRA (Scavi e riporti, riempimenti o sistemazione di aree in zone vincolate; rientrano in questa categoria, se calcolati come interventi isolati, anche la esecuzione di vasche e piscine, oltre a chiari ed invasi):

- VASCHE E PISCINE:

FINO A 40 MQ: € 1.000 – OLTRE I 40 MQ: € 2000

- SCAVI E RIEMPIMENTI, IVI COMPRESI CHIARI E ALTRI INVASI:

FINO A MQ 1.000: € 1.500;

DA 1001 A 2000 MQ: € 2000;

OLTRE I 2000 MQ, € 3.000

- RIPORTI DI TERRENO:

FINO A MC 1.000: € 1.500; DA 1001 A 2000 MC: € 2000 - OLTRE I 2000 MC, € 3.000 +

€1/MC oltre i 2.000 MC.

ALTRE OPERE

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

ART. 7
CALCOLO DEL DANNO



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Per danno ambientale deve intendersi la distruzione, il deterioramento o le alterazioni causati al paesaggio. Per la valutazione del danno si deve intendere il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi, l'insieme dei costi ordinari che si dovrebbero sostenere per ripristinare le condizioni originarie del bene danneggiato.

Atteso che gli importi forfetari di cui all'art.6 lett. B) e C) sono comprensivi, come ivi definito, anche della valutazione del maggiore importo fra profitto e danno, per gli interventi non comportanti incremento di superficie e/o volume non è necessario il calcolo analitico del danno.

E' invece necessario calcolare il costo di demolizione delle opere di cui all'art. 6 A), applicando il costo unitario desunto dalle quotazioni della "Guida tariffaria delle opere e delle prestazioni delle categorie artigiane di Ravenna", edita dalla CNA e Confartigianato Ravenna ed in essere al momento della presentazione dell'istanza di parte o, nel caso di applicazione d'ufficio a seguito di accertamento di illecito, al momento della redazione del referto di stima.

Si precisa che qualora l'intervento da valutare ai fini del computo del danno sia una sopraelevazione ovvero un innalzamento della quota di imposta del solaio di copertura, per ripristino si deve intendere la demolizione della porzione di muratura in elevazione, ovvero della parte realizzata in eccedenza rispetto allo stato di progetto autorizzato, al netto cioè degli elementi che si possono mantenere (es. coperto).

ART. 8

OPERE REALIZZATE PRIMA DELL'IMPOSIZIONE DEL VINCOLO PAESAGGISTICO

Fuori dai casi di applicazione della procedura di "autorizzazione ex post" ai sensi di legge, per le opere eseguite in assenza e/o in difformità dal titolo edilizio in ambiti in cui il vincolo di tutela paesaggistica è stato imposto successivamente alla data di realizzazione delle opere stesse, non sussistendo a quel tempo l'obbligo di acquisizione di autorizzazione paesaggistica, non si configura una violazione in senso stretto alla normativa paesaggistica; pur tuttavia, qualora in base alle normative vigenti o disposizioni applicative sovraordinate venga prevista l'applicazione di tale sanzione, si ritiene opportuno individuare dei criteri equitativi sulla base del principio della valutazione dell'interesse attualmente tutelato dal Legislatore, considerando quindi la presenza attuale del vincolo e prevedendo le seguenti somme forfetarie così suddivise:

A) OPERE COMPORTANTI AUMENTI DI SUPERFICI E/O VOLUMI: €. 1.000

B) OPERE NON COMPORTANTI AUMENTI DI SUPERFICI E/O VOLUMI: €. 500

ART. 9

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento dell'importo, comunicato o ingiunto con atto dirigenziale, deve essere corrisposto entro 60 (sessanta) giorni dalla data della notifica/ricezione dell'atto stesso da parte del destinatario.

Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà il recupero coattivo della somma nei modi previsti dalla legge, salvo possibilità di proroga/rateizzazione degli importi ove consentito dalle vigenti Delibere comunali.

Il versamento dell'indennità risarcitoria è condizione per il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica sia in via ordinaria ex artt. 167 e 181 D.Lgs. 42/04, - con particolare riferimento ai casi in cui lo stesso è propedeutico al rilascio della sanatoria edilizio-urbanistica ex art. 17 L. R. 23/04 cit. - sia nei casi di accertamento ai sensi della L. 308/04 art. 1 co. 37 (c.d. condono ambientale speciale).

GIUNTA COMUNALE DEL

Relatore l'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata, Rigenerazione Urbana Federica Del Conte

La Giunta Comunale sottopone all'esame del Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione:

PREMESSO CHE con atto di C.C. n. 30525/2010 del 22/03/2010 si è approvato il regolamento contenente i criteri e modalità di computo della sanzione paesaggistica (c.d. Indennità risarcitoria) per opere abusive su immobili soggetti a vincolo paesaggistico.

DATO ATTO che la sanzione paesaggistica, c.d. "indennità risarcitoria", si applica ad abusi realizzati su immobili posti in zona di vincolo in particolare nell'ambito di accertamento di compatibilità paesaggistica art. 167 comma 4 del D.lgs. n. 42/2004 per opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa, e si applica inoltre nell'ambito del procedimento sanzionatorio ordinario (illeciti edilizi perseguiti secondo le disposizioni del DPR 380/01 e della L.R. 23/04, per i quali non sia possibile il ripristino delle opere irregolari stante il pregiudizio strutturale e/o funzionale che deriverebbe alle parti conformi del fabbricato).

DATO ATTO che la sanzione di cui trattasi per norma di legge è costituita dal pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, da determinarsi previa perizia di stima.

ATTESO CHE, dalla stesura del regolamento di cui sopra ad oggi, la criticità che affligge la sanzione paesaggistica è rimasta ancora presente, stante la sostanziale assenza di parametri oggettivi e ben delineati, rinvenibili nella vigente Normativa sovraordinata: ciò in particolare per quanto concerne la quantificazione del danno il quale, a differenza del computo del profitto, resta con contorni più opinabili e non facilmente computabile;

DATO ATTO CHE, a seguito dell'esperienza e dell'analisi delle casistiche presentatesi in questi anni di applicazione del regolamento sopra citato, si è valutata la necessità di rivedere ed aggiornare alcuni criteri considerando anche l'attuale congiuntura economica e la crisi finanziaria che ha colpito cittadini ed imprese con particolare riferimento al settore edilizio.

VISTO anche l'importanza di attualizzare tali criteri in funzione anche del maggior numero di procedimenti che verranno avviati a seguito dell'introduzione da parte della L.R. 24/2017, art 70 "Autorizzazione paesaggistica", del comma 5 che ha disposto che *"Il divieto di sanatoria stabilito dall'articolo 146, comma 4, del decreto legislativo n. 42 del 2004, si applica agli interventi realizzati in area paesaggisticamente vincolata in epoca successiva al 12 maggio 2006, data di entrata in vigore del decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in relazione al paesaggio)"*.

RILEVATA l'opportunità, nel rispetto dei principi di proporzionalità dell'azione amministrativa, di introdurre criteri improntati ad una più equa quantificazione della sanzione, in ragione dell'effettiva consistenza delle opere eseguite e della violazione perpetrata e tenuto altresì conto della circostanza che tali opere sono anche soggette ad altre sanzioni edilizie finalizzate alla regolarizzazione delle opere stesse.

RITENUTO opportuno ridurre la percentuale dell'ipotetico utile d'impresa - quale riferimento ai fini del calcolo del profitto ex art. 6, lett. A) OPERE COMPORTANTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME - dal 20% al 10%, in coerenza con la riduzione dell'utile di impresa a seguito della perdurante crisi del settore immobiliare che ha oggettivamente e sensibilmente abbattuto il suddetto margine;

RITENUTO sulla base della circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 13/09/2010 Prot. n. 16721E e la nota dirigenziale applicativa PG 33417/2016, del Servizio SUE, che ha ammesso la valutazione anche di tipologie di opere che configurano modesti incrementi di superfici e/o volumi, di introdurre all'art. 6 (CALCOLO DEL PROFITTO) il punto B) OPERE COMPORTANTI MODESTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME RITENUTI PRIVI DI "PERCEPIBILITÀ" NEL CONTESTO PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO stimando un importo forfetario, reputato equo e già comprensivo della eventuale comparazione fra profitto e danno, nella misura di EURO 1000;

RITENUTO di ampliare le tipologie di opere soggette a minimo forfetario al punto C) OPERE NON COMPORTANTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME, introducendo i seguenti interventi:

- TRASLAZIONI PLANOALTIMETRICHE E VARIANTI IN C/O, comprese all'interno della tipologia afferente la MANUTENZIONE STRAORDINARIA E OPERE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE E VOLUME, prevedendo una sanzione in via equitativa nella misura di Euro 750;
- INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE: Euro 500
- ESECUZIONE DI NUOVI MURI DI CINTA, RECINZIONI CON SOTTOSTANTE ZOCCOLATURA, MURI DI SOSTEGNO E CANCELLATE: Euro 1.000
- ESECUZIONE DI NUOVE RECINZIONI IN PALETTI E RETE, STACCIONATE E SBARRE: Euro 500
- PERGOLATI, STRUTTURE DA OMBREGGIO E ALTRE OPERE RICONDUCIBILI ALLA "ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA" (OVE NON COMPRESI NELL'ALLEGATO A DEL DPR 31/2017 E SMI): Euro 500

RITENUTO inoltre opportuno rivedere i criteri di sanzione relativi ai MOVIMENTI DI TERRA (Scavi e riporti, riempimenti o sistemazione di aree in zone vincolate), precisando che rientrano in questa categoria, se calcolati come interventi isolati, anche la esecuzione di vasche e piscine, oltre a chiari ed invasi valutando per la maggior parte delle predette tipologie, in quanto ritenuto più coerente, la superficie interessata espressa in mq. ed introducendo le seguenti distinzioni:

- VASCHE E PISCINE:

- FINO A 40 MQ: EURO 1.000 – OLTRE I 40 MQ: EURO 2000

- SCAVI E RIEMPIMENTI, IVI COMPRESI CHIARI E ALTRI INVASI:

- FINO A MQ 1.000: EURO 1.500; DA 1001 A 2000 MQ: EURO 2000 - OLTRE I 2000 MQ, EURO 3.000

RIPORTI DI TERRENO:

- FINO A MC 1.000: EURO 1.500; DA 1001 A 2000 MC: EURO 2000 - OLTRE I 2000 MC, EURO 3.000 + €1/MC oltre i 2.000 MC.

RITENUTO di aggiungere all'art. 7 DANNO un criterio perequativo nell'ipotesi in cui la difformità consista in un innalzamento della quota di imposta del solaio di copertura, precisando che nel computo del ripristino si deve intendere non la totale demolizione del coperto ma la porzione di muratura che risulta in elevazione rispetto a quanto precedentemente autorizzato, al netto degli elementi che si possono mantenere in quanto imprescindibili alla conformazione del fabbricato stesso e assentiti (ossia il coperto).

RITENUTO opportuno prevedere comunque, condividendo le osservazioni contenute nella relazione di accompagnamento al Regolamento in esame, e tenuto conto del tenore della recente Circolare regionale PG 410371 del 05/06/2018, l'inserimento dell'art. 8 "opere realizzate prima dell'imposizione del vincolo paesaggistico", introducendo minimi forfetari al fine di dare un'applicazione perequata a queste casistiche, così suddivise:

a) opere comportanti aumenti di superfici e/o volumi: 1000 euro

b) opere non comportanti aumenti di superfici e/o volumi: 500 euro

E ciò al fine di evitare vuoti applicativi qualora in base alle normative vigenti o a disposizioni applicative sovraordinate venga prevista l'applicazione di tale sanzione per opere realizzate "ante vincolo";

RITENUTO altresì opportuno precisare un criterio applicativo all'art. 5 (DETERMINAZIONE IMPORTO INDENNITA') nei casi in cui l'istanza di compatibilità paesaggistica, o applicazione di sanzione edilizia in regime ordinario, comprenda una pluralità di abusi realizzati anche in periodi temporali diversi, stabilendo che gli stessi andranno valutati nella loro unitarietà e qualora si tratti di interventi ricadenti in categorie diverse (NC. RE, MS...), dovrà essere applicata la sanzione prevista per l'intervento edilizio di maggior rilevanza. **Tale principio si applica per opere abusive o difformi afferenti la stessa unità immobiliare ed anche in caso di fabbricati costituiti da più unità immobiliari nell'ipotesi di difformità esecutive dal titolo edilizio di riferimento oltre che nell'ipotesi di opere in assenza di titolo ma che interessano le parti comuni del fabbricato.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Visti gli allegati pareri di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia e di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, in ottemperanza all'art.49 del D. Lgs. n.267/2000;

- Visto il parere della CCAT espresso nella seduta del _____ 2018

- Richiamata la propria competenza ai sensi dell'art. 42 comma 2), lett. a) del D. Lgs. n.267 del 18.08.2000;

Udita l'esposizione del relatore;

Visto dunque il D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.;

Visto in particolare l'art. 167 D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.;

Vista la L. 308/04, art. 1 commi 36 e 37;

Visto il DPR 380/01;

Vista la L.R. 23/04;

Vista la L.R. 24/2017

Visto il DPR 616/77;

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

- 1) di approvare, per le motivazioni espresse in narrativa, le modifiche al regolamento contenente modalità e criteri per il calcolo dell'indennità risarcitoria in caso di interventi edilizi realizzati in aree soggette al vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di precisare che gli eventuali adempimenti conseguenti al presente atto deliberativo saranno assolti dal dirigente preposto ai sensi di legge;

Il Presidente apre la discussione:

OMISSIS

Ultimata la quale, come evincesi dal verbale di seduta cui si fa espresso rinvio, nessuno più avendo chiesto la parola, si passa alla votazione in forma palese col seguente risultato:

Consiglieri presenti	astenuti	votanti
voti favorevoli	voti contrari	

Indi il presidente proclama l'esito della votazione per effetto della quale la presente proposta di deliberazione è approvata.

Se I.E.:

Il Presidente, data l'urgenza di provvedere, propone all'Assemblea di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. n. 267/2000 e l'Assemblea con votazione palese approva la proposta con il seguente risultato:

Consiglieri presenti	astenuti	votanti
voti favorevoli	voti contrari	

Il Presidente proclama la immediata eseguibilità della deliberazione.