



Città di Ravenna



Trascrizione Seduta - Commissione Consiliare 3 - C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare del 26 Gennaio 2026

[Il verbale si compone di NR. 30 pagine compresa la copertina e dichiarazione finale e sono numerate da 1 a 30]

**VERBALE COMMISSIONE****APPROVATO IN C. 3 IL 02/01/2026**

I consiglieri Ancisi, Ancarani, Moretti
Non approvano il verbale

In data **lunedì 26 gennaio 2026, alle ore 15:00** si è tenuta, presso la sala Aula Consiliare dell'ente Comune di Ravenna, la riunione "**Commissione Consiliare 3**" dell'organo **COMMISSIONE 3 - C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare**

per discutere il seguente O.d.G.:

- 1) Eventuale approvazione di verbali di sedute precedenti;
- 2) Proseguimento illustrazione e votazione delle osservazioni presentate al **PUG riassunto parzialmente con Delibera di Giunta n. 536 del 5/11/2024**, come dal seguente elenco:
GRUPPO 3B Esame delle osservazioni normative multiple di (ordini, enti, associazioni ed inerenti il Porto);
- 3) Varie ed eventuali.

PRESIDENTE: Igor Bombardi**ASSESSORE:** Massimo Cameliani**PRESENTI PER L'UFFICIO:** Ing. Daniele Capitani

ESPERTI ESTERNI: Dott.ssa Donatella Iseppi (per il gruppo Forza Italia), Arch. Vittorio Valentini (per il gruppo Ancisi – Lista per Ravenna), Arch. Paolo Focaccia (per il gruppo Partito Democratico), Arch. Guido Guerrieri (per il gruppo Progetto Ravenna), Arch. Giuseppina Pettinato (per il gruppo Ama Ravenna) Geom. Valerio Calistri (per il gruppo Alleanza Verdi e Sinistra), Ing. Andrea Barbieri (per il gruppo La Pigna-Città, Forese e Lidi), Alessandro Garofalo (per il gruppo Lista per Ravenna – Lega – PDF), Arch. Roberto Scaini (per il gruppo Partito Repubblicano Italiano), Benedetti Gianluca (per il gruppo Viva Ravenna).

SEGRETARIO: Francesco Pazzaglia**Presiede la seduta il Presidente di Commissione: BOMBARDI Igor.****Il Presidente della Commissione 3 procede all'appello nominale per la verifica dei presenti.**

Cognome e Nome	Delegato	Gruppo	presente	ora entrata	ora uscita definitiva
Ancarani Alberto		Forza Italia	x	17:08	17:35
Ancisi Alvaro		Ancisi – Lista Per Ravenna	x	15:20	17:35
Bombardi Igor		Partito Democratico	x	15:00	17:35
Donati Filippo		Viva Ravenna	/	/	/
Esposito Domenico Antonio		Partito Democratico	x (remoto)	15:20	17:35
Fabbri Guido		Partito Democratico	x	15:17	17:35
Francesconi Chiara		Progetto Ravenna	x (remoto)	15:11	17:35
Gallonetto Igor		Movimento 5 Stelle	x (remoto)	15:00	17:35



Grandi Nicola		Fratelli d'Italia	x (remoto)	15:00	17:35
Moretti Pietro Maria		Fratelli d'Italia	x (remoto)	15:20	17:35
Perini Daniele		Ama Ravenna	x	15:00	17:35
Spadoni Gianfranco		Lista per Ravenna – Lega – PDF	x (remoto)	15:44	17:35
Staloni Nicola		Alleanza, Verdi e Sinistra	x	15:00	17:35
Stucci Francesco		Partito Repubblicano Italiano	x (remoto)	15:14	17:35
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese e Lidi	x (remoto)	15:00	17:35

I lavori hanno inizio alle ore **15:09**

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

Il Presidente:

Partiamo con l'approvazione, porto in **approvazione gli ultimi due verbali in trascrizione completa delle sedute del 15 e del 19 gennaio.**

Quindi, al netto degli astenuti che eventualmente lo vogliano dichiarare, chiedo se ci sono astenuti o contrari all'approvazione dei verbali del 15 e 19 gennaio? Non ve ne sono, quindi li diamo **approvati all'unanimità dei presenti.**

Commissario Francesconi:

Volevo dirvi che sono arrivata, dovrebbe esserci anche il mio esperto Guerrieri.

Il Presidente:

Sì, sì, Guerrieri è presente qui in sala, grazie.

Commissario Francesconi:

Ecco, io purtroppo mi posso solo collegare. Ok. Grazie, ciao.

Il Presidente:

Punto 2 all'O.d.G.: Passo quindi nuovamente la parola all'Ingegnere Capitani, che è coadiuvato anche dall'Ingegnere Palmieri, per **proseguire l'esposizione del gruppo 3, esame delle osservazioni normative multiple di ordini, enti e associazioni pervenute.** È lo stesso gruppo che era anche nelle Commissioni precedenti.

Siamo oggi ad analizzare l'osservazione multipla numero **ID 197** presentata dal Collegio dei Geometri. Prego, Ingegnere.

Il Presidente:

Consigliere Gallonetto?

Commissario Gallonetto:

Non si sente l'Ingegnere Capitani.

Il Presidente:

Sì, infatti stavamo verificando che c'è un problema con i microfoni dei banchi della Giunta, non funzionano.



Commissario Gallonetto:

Certo, grazie Presidente.

Il Presidente:

Dateci un secondo, oggi la seduta è partita con dei problemi tecnici, vediamo di risolverli.

Ingegnere Capitani:

Mi sentite? Buonasera a tutti. Quindi adesso proviamo a partire. Anche questa è un'osservazione multipla, come prima il Presidente ha evidenziato, e quindi procederei come la volta precedente all'elencazione dei sotto punti, illustrandovi le relative richieste da parte dell'istante, l'esito, la motivazione e, laddove utile, l'illustrazione anche testuale delle modifiche.

Il primo sottopunto riguarda il perimetro del territorio urbanizzato. Chiede di estendere la perimetrazione del TU ad alcune aree già incluse nel territorio consolidato dal RUE quali Serraglio, Caserma, Guarniera, Erbosa, Ducenta e Borgo Papale. Questa l'abbiamo già in qualche modo vista anche precedentemente facendo le cartografiche. È accolta in parte perché si propone di accogliere in parte l'osservazione, perché la definizione del perimetro del territorio urbanizzato nel PUG è fatta secondo i criteri dell'articolo 32 della Legge 24, che sono differenti da quelli che venivano utilizzati con la Legge Regionale 20/2000 e che hanno portato alla perimetrazione, a quell'epoca, del PSC e del RUE. Quindi si inserisce il TU al Serraglio, come già visto, e viene introdotto, cosa non prevista in sede di assunzione, di riassunzione, scusatemi, il perimetro di edificato sparso discontinuo ai seguenti nuclei rurali: Caserma, Guarniera, Erbosa, Ducenta, Borgo Papale e Villanova Sud. Quindi avevamo già letto la modifica normativa per tenere conto di questi edificati sparsi lungo strada. Quindi sostanzialmente è accolta in parte perché non gli si dà il TU, ma gli si dà questo edificato sparso lungo strada. Si allunga l'elenco di questi toponimi sui quali veniva richiesto il territorio urbanizzato, si allunga aggiungendo anche Villanova Sud, dando edificato sparso discontinuo lungo strada anche a Villanova Sud.

Tema assi commerciali. Anche questo è un tema di cui abbiamo parlato diverse volte. La richiesta è questa: gli assi commerciali, alla luce della progressiva diminuzione della domanda di attività commerciali di vicinato causata dall'espansione e dalla crescita dell'affluenza ai centri commerciali, il criterio ottimale per selezionare gli assi commerciali da tutelare si fonda sull'attrattività pedonale commerciale, escludendo le sezioni prettamente residenziali. È proposta la soppressione dei seguenti assi commerciali o parti di essi: Borgo Montone, Via Ravegnana, Via Antica Milizia, Via Enrico Mattei. Si propone di ridurlo da Via Lago di Como alla rotonda Montecarlo, Via Romea centro, Via Cesarea. Si chiede di rivalutarli in posizione dell'asse commerciale per il lato opposto della strada porticata in cui insistono le attività. Via Trieste, si propone di mantenerlo unicamente nella Piazza Paul Harris. Pontenuovo, si propone di mantenere l'asse commerciale dall'inizio di Via del Pino fino alla rotonda delle Tartarughe. Fornace Zarattini, si propone di mantenere l'asse commerciale da est fino a Via Attilio Orioli. Madonna dell'Albero, Casalborgsetti, Porto Corsini, Lido di Dante, quindi eliminare tutti questi assi commerciali. Marina di Ravenna, si propone di mantenere esclusivamente l'asse commerciale esistente su Viale delle Nazioni.

Questa istanza, come avete già visto in precedenza, è accolta in parte. Si propone di accogliere in parte l'osservazione. I criteri utilizzati dal PUG per la definizione degli assi commerciali considerano la presenza, lungo determinate direttrici viarie, di una moltitudine di attività commerciali al dettaglio, artigianali, di servizio di piccole dimensioni, direzionali e pubblici esercizi. Quindi il ventaglio di destinazioni d'uso è più ampio rispetto al mero commercio. L'obiettivo è quello di tutelare la presenza e consentire cambi d'uso che escludano la residenza. Sono stralciati, quindi per questo parzialmente accolta, i seguenti assi commerciali o parti di essi: Borgo Montone, Via Antica Milizia, parte di Viale Mattei, Lido di Dante, mentre dell'asse commerciale a Fornace Zarattini rimane solo il tratto dove c'è residenza. Queste situazioni le abbiamo già illustrate quando abbiamo guardato le osservazioni grafiche.



Chiede, un altro sottopunto, il terzo, di precisare che l'aumento di superficie all'interno della sagoma dell'edificio è sempre ammesso. È già previsto quanto richiesto, l'esito. Quanto richiesto è già previsto dalla disciplina del PUG, in particolare gli interventi edilizi nei tessuti urbani da qualificare non hanno riferimento a indici, pertanto incrementi di superficie entro la sagoma dell'edificio, qualora ammissibili dagli altri parametri edilizi, possono essere sempre attuati.

Poi quella successiva rileva che nelle norme a volte è utilizzato il termine "interventi diffusi complessi" e altre volte "trasformazioni diffuse complesse". Chiede di utilizzare sempre lo stesso termine per non far sorgere dubbi interpretativi. È accolta. Si propone di accogliere l'osservazione. I due termini sono sinonimi, comunque se si ritiene che possano ingenerare dubbi interpretativi, e abbiamo ritenuto questo, si utilizzi solo il termine "interventi". Quindi nel testo della disciplina comparata è scomparsa la doppia dizione "interventi e trasformazioni" ed è rimasto solo "interventi". Come capite, questa è una questione lessicale.

Questione lessicale è anche la successiva, però non accolta. La richiesta era: nel PUG alcuni articoli presentano discrepanze terminologiche, esempio città da rigenerare contro città da trasformazione o tessuti strategici. Questa mancanza di uniformità potrebbe creare incertezze applicative, soprattutto in contesti complessi come la Darsena. Si richiede una revisione terminologica per evitare interpretazioni ambigue. Questa non è accolta. Perché? I termini utilizzati hanno un preciso significato. Città da rigenerare, da qualificare, eccetera, sono articolati in tessuti. La prima è soggetta a interventi complessi, la seconda è principalmente a interventi diffusi. La città in trasformazione indica tutte quelle aree dove sono in corso trasformazioni derivanti da pianificazioni precedenti. Quindi c'è differenza tra i tessuti, le città e gli interventi, che sono cose diverse.

Errori materiali. Esito accolto in parte. Sono segnalati errori materiali e vengono citati gli articoli. Sono stati corretti gli errori, segnalati. Sono stati corretti gli errori materiali segnalati nella disciplina, ma sono errori dovuti proprio alla scansione temporale degli articoli o dei commi che era saltata. Quindi è stato ripristinato un corretto ordine di nomenclatura di articoli, commi e quant'altro. Veniva segnalato l'articolo 1.10.2 comma 1, l'articolo 2.10.1 comma 1, 3.4.3 comma 3, 3.9 comma 5, 6.5.2, 6.4.1 comma 3, 6.5.3 comma 1. Capite che è un'elencazione di termini e di numeri dove abbiamo fatto una rivisitazione mettendo in fila in maniera che avesse un senso temporale di scansione, ripristinando il corretto ordine e successione temporale di questi termini.

In riferimento alla data di assunzione del PUG. L'articolo 1.12.2, questa invece è una cosa importante, si chiede la modifica del riferimento alla data di assunzione con data di adozione. Questa non viene accolta perché l'articolo 1.12.2 il riferimento alla data di assunzione del PUG non è un errore ma una cautela, in quanto con l'assunzione del PUG non è scattata la salvaguardia. Adesso guardiamo anche il riferimento 1.12.2 di cosa parla nello specifico. 1.12.2. fa riferimento al comma 5: qualora l'area di intervento sia stata oggetto di frazionamento dopo l'assunzione del PUG, gli interventi sono soggetti ad accordo operativo PAIP. Perché? Perché chiaramente, avendo individuato delle soglie dimensionali per le categorie di intervento, se noi avessimo lasciato la possibilità dopo l'assunzione di fare – passatemi il termine culinario e non tecnico - lo spezzatino dei lotti, sostanzialmente, facendo tutti piccoli per intervenire in maniera diretta, sarebbe saltata la trasformazione coordinata della città. Quindi sarebbero mancati quei comparti che consentono alla città pubblica di potersi qualificare e crescere dando servizi. Nascevano tutti i lotticini che venivano costruiti senza città pubblica in sostanza. È per quello che c'è un riferimento alla data di assunzione e non di adozione del piano, perché altrimenti dopo l'assunzione si sarebbe proceduto a fare questa serie di piccoli frazionamenti che portavano a eludere tutta la città pubblica.

Poi, articolo 1.12.2, propone di abbassare la dimensione del lotto libero minimo residenziale a 400 metri quadrati e a 800 metri quadrati per le altre funzioni. Anche questa l'abbiamo già affrontata come osservazione da parte dei singoli ed è accolta in parte, perché abbiamo accolto di passare da 500 a 400 come lotto minimo nel caso del residenziale. Non abbiamo accolto invece di abbassare quello dei lotti non residenziali a 1000 metri quadrati, ed è rimasto 1000 metri quadrati perché le altre funzioni che si insediano si ritiene che abbiano necessità di spazi e di lotti abbastanza consistenti per potersi insediare.

Poi, sempre tema lotti minimi e aree di intervento, sempre l'articolo 1.12.2, viene proposto di alzare da 3000 a 5000 le aree di intervento da assoggettare a permesso di costruire convenzionato e da 5000 a 8000 l'intervento



da assoggettare ad accordo operativo e piano di iniziativa pubblica. L'1.12.2 è un articolo che narra di tutti i lotti minimi e di come si può intervenire con i vari interventi. Questa osservazione qui è accolta in parte. Perché è accolta in parte? Perché relativamente alle funzioni previste al comma 1 di questo articolo, le dimensioni dell'area di intervento sono state riviste. Guardando il testo della disciplina comparata, si nota che nel caso di interventi di 400 metri se sono in un lotto libero, 500 se il lotto libero deriva da interventi complessi, se ho altre funzioni 1000 metri quadrati di lotto minimo. Negli interventi di qualificazione e rigenerazione edilizia, il lotto minimo, se inferiore a quanto stabilito alla lettera A, si attua con permesso di costruire convenzionato sotto i 4000 metri. Se invece interventi complessi di rigenerazione urbana si attuano con strumenti di seguito individuati: permesso di costruire convenzionato qualora l'area di intervento sia maggiore di 4000, accordo operativo PAIP maggiore di 7500. Questi interventi, che sono interventi complessi, sono soggetti comunque agli ultimi detti, alla valutazione beneficio pubblico e alla VALSAT. Quindi abbiamo fatto una rivisitazione anche in ampliamento rispetto a quanto veniva richiesto, in maniera tale che ci ha fatto riflettere su alcune cose questa osservazione e abbiamo provveduto a rivedere la dizione dell'articolo stesso. Infatti dice: modificato articolo 1.12.2 comma 1 lettera C, interventi complessi di rigenerazione urbana si attuano con strumenti di seguito individuati: permesso di costruire convenzionato qualora l'area di intervento sia maggiore o uguale di 4000, accordo operativo PAIP qualora l'area di intervento sia maggiore di 7500.

Distanze. Distanze abbiamo anche questo tema qui affrontato più volte. L'articolo 1.12.3: si propone di equiparare i parcheggi pubblici interrati ai posti auto pertinenziali interrati dal punto di vista delle distanze. Quindi questo è il tema famoso, se ricordate, che i parcheggi pubblici potevano andare a mezzo metro dal confine, invece i parcheggi pertinenziali – parlo di interrati – dovevano stare a 5 metri dal confine, cioè sotto sagoma. Con precedente osservazione è stata già accolta una richiesta di questo tipo, equiparando i parcheggi pertinenziali privati a quelli pubblici in termini di distanza dal confine di proprietà e appaltati oltre il metro e mezzo. E poi viene richiesta anche di ridurre a due metri, era questa tre metri in data dell'assunzione, la distanza di confine di proprietà per le piscine scoperte interrate. Di fatto è un vano interrato alla "stregua" di quelle del parcheggio, per di più anche scoperto questo qui, e quindi che veniva chiesto 2 metri e 2 metri sono stati raccolti. Indice di riduzione dell'impatto edilizio con la successiva, siamo alla 11. L'articolo 11.2.4 chiede di esplicitare che la sostituzione di un manto di copertura, il rifacimento di una pavimentazione esistente, l'installazione di fotovoltaica in copertura etc. siano assimilabili soprattutto, e quindi interventi assimilabili soprattutto alla manutenzione ordinaria e quindi attività edilizia libera, siano esclusi dal RIE in qualsiasi funzione. È già prevista questa cosa che viene richiesta. Quindi l'indice di riduzione dell'impatto edilizio non si applica a tutti gli interventi che stati citati, infatti la norma dice all'articolo 11.12.4 comma 2: è precisato che il RIE si applica a tutte le trasformazioni edilizie che intervengono su superfici che intercettano la pioggia indipendentemente dal titolo abilitativo con l'esclusione degli interventi limitati all'involucro esterno dell'edificio. Pertanto i citati interventi sulla copertura non sono soggetti a RIE. L'esclusione di tutti gli interventi di attività di edilizia libera delle verifiche del RIE è in contrasto con l'obiettivo di incrementare la congruità dei suoli. Quindi tutti quelli che ci vengono richiesti e tutti quelli che sono esclusivamente fatti sulla pelle del fabbricato sono esclusiva applicazioni del RIE, ma non è detto che tutti quelli degli interventi di edilizia libera, e sto pensando anche alle pavimentazione delle aree cortilizie non debbono scontare RIE, perché vanno contro il concetto dell'aumento di permeabilità o di mantenimento della permeabilità del territorio. Poi il 12, sempre RIE: chiede inoltre di estendere a tutti gli interventi all'interno del TU la possibilità di monetizzare il RIE. Allora, si propone di accogliere in parte l'osservazione. Anche questo è un tema sul quale ci siamo confrontati. La possibilità di monetizzare il RIE - e questo l'abbiamo già visto anche altre volte - all'interno del TU è allargato per le nuove costruzioni solo per gli usi produttivi C e commerciali E7 in quanto sono attività che necessitano in genere di ampi piazzali impermeabili. Impermeabili anche per richieste che fa ARPAE, cioè molto spesso possono esserci degli inquinanti che possono essere rilasciati da parte dei mezzi che stazionano su questi piazzali, tant'è vero che vengono richiesti anche accorgimenti tecnici particolari come acque di piene pioggia per il dilavamento dei piazzali, di isolatori e compagna cantante. Quindi garantire la permeabilità in questo caso sicuramente è una questione dove sono più



gli svantaggi dei vantaggi e, quindi, la possibilità di monetizzare chiaramente è una possibilità interessante e intelligente anche rispetto alle normative. Per le altre funzioni la maggior parte degli interventi è semplicemente richiesto un RIE di progetto migliorativo rispetto a quello dello stato di fatto. Il 13° punto invece, l'articolo 1.12.6 in riferimento a quanto indicato per l'1.12.4 potrebbe essere inserito un ulteriore comma in cui definire la non applicazione del RIE per l'installazione di pannelli fotovoltaici quantomeno in copertura. Se vi ricordate ne abbiamo appena narrata, non l'ultima sub-osservazione ma quella precedente. Infatti si rimanda la risposta che abbiamo dato al sub- punto 11 perché è alla stessa stregua di quello che abbiamo detto sopra, quindi inutilmente non si procede ad appesantire il testo normativo con questa specifica particolare perché ricade dentro alla risposta data al sub-punto 11. 12:

Potenzialità archeologica. L'articolo 1.13 comma 1 propone di escludere le zone 3 e 4 dalla preventiva autorizzazione delle competenti Sovrintendenze. Deve valutare l'applicazione per le sole zone 2A e 2B. Il comma 2 si chiede di precisare in riferimento alle aree archeologiche individuate dal PUG comma 4 e chiede di alzare le soglie da 50 a 100 cm rispettivamente a 100-150. Ora questa è materia estremamente delicata per quanto riguarda le sopravvenienze archeologiche dove di fatto si propone di non accogliere le richieste che vengono fatte perché la norma che è stata riportata nel piano riprende esattamente la norma vigente. La norma vigente è fatta in collaborazione anni fa con la Sovrintendenza, pertanto queste richieste non vengono accolte e si rimane sulla scrittura della normativa, così come già oggi a Ravenna conosciamo, che è frutto di un prezioso lavoro con la Sovrintendenza. Parametri edifici abitativi. Qui torniamo sul tema dell'altezza dei fabbricati, il tema della pendenza delle falde, il divieto di creare asole in falda che era previsto in sede di riassunzione e di portare la dimensione minima degli alloggi a 20 m². Allora, qui devo fare due specifiche. Uno, che il tema dell'altezza l'abbiamo rivisto e modificato rispetto a quanto gli uffici avevano proposto accogliendo una richiesta proveniente dalla Commissione Consiliare e specificando in funzione della tipologia di copertura in un caso specifico che era quello a due falde che c'era da aumentare un valore che era quello di 2 metri rispetto a 150 cm che erano previsti per poter realizzare fabbricati con copertura a due falde. In merito alla pendenza di falde abbiamo già alzato quel limite al 40%, perché basandoci sul fatto che esiste, diciamo, copiosa normativa tecnica che dice che il 40% della pendenza che serve per poter fare dei tetti in coppi sostanzialmente. E' stata già accolta la possibilità che diceva è impossibile fare aree in falda, quindi l'abbiamo già accolta E c'era un tema anche di alloggio minimo, perché l'ufficio qua nella sua risposta chiaramente è rimasto ancorato ancora ai 28 m² che invece avete nell'ultima - avete come parere favorevole - nell'ultima Commissione Consiliare portato a 38 m². Quindi questa è una accolta in parte perché ci chiedevano addirittura 20 m² ci chiedevano di fare degli alloggi ci chiedevano il 60% di pendenza delle falde e ci chiedevano delle altezze chiaramente che erano più alte. Quindi questa è una accolta in parte per queste motivazioni. Quindi quella risposta ricalca quanto già questa Commissione ha esaminato nelle sedute precedenti con l'accortezza che qua trovate ancora scritto nel parere 28 m² che avete invece cambiato nel corso dell'ultima Commissione a 38 m². Vi ricordo che la richiesta era a 20 m². *(intervento fuori microfono)*.

Il Presidente:

Consigliere solitamente facciamo esporre tutta l'osservazione e poi gli interventi nel dibattito li facciamo alla fine del... *(intervento fuori microfono)* Sì, è un'osservazione multipla come le precedenti con tutti i punti che vede proiettati. Se possiamo lasciar finire il Dirigente, poi dopo le do per primo la parola.

Ingegnere Capitani:

Proseguendo, articolo 1.14.3, parla di edifici produttivi, viene chiesto di eliminare l'altezza massima. Ricordo che già nel RUE c'era un'altezza massima e quindi abbiamo accolto in parte la richiesta, chiaramente non eliminando l'altezza massima, ma è stata aumentata a memoria era 16,50 portata a 20 metri per l'attività produttiva. Poi il tema chiamato da parte di coloro che han fatto richiesta, Piani Terra, con riferimento all'articolo 1.14.7 comma 2 chiede... e qui ci ricollegiamo agli assi commerciali in qualche modo. Chiede che al fine di evitare vetrine chiuse e degradate sia consentito il riuso ai fini abitativi dei locali a piano terra con un loro accorpamento ad unità



immobiliare già esistente, magari senza modifica del prospetto, trasformandole in cantine o servizi condominiali. Propone la seguente riformulazione dell'ultimo periodo del comma 2: ai piani di terra degli edifici in aderenza agli spazi pubblici è ammessa la realizzazione di un collegamento e divani accessori a unità abitativa al piano superiore nei casi di assenza di accessi diretti della stessa sullo stesso spazio pubblico. Al comma 3 chiede di eliminare la dicitura: gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti in quanto non applicabile. Questa osservazione è accolta in parte. Abbiamo anche già ripassato più volte la parte di quest'articolo perché più soggetti hanno fatto richiesta in questo senso. L'osservazione è accolta in parte, che la funzione abitativa include sia gli spazi principali che di servizio. Si modifica comunque l'ultimo periodo del comma 2 al fine di eliminare dubbi interpretativi. Il mantenimento di esercizi esistenti non è riferito all'attività insediata al momento di assunzione del PUG, in quanto il piano, tra l'altro, favorisce l'avvicendamento tra le attività indicate al comma 2, ma ad attività in generale. Comunque, al fine di rendere più chiara disposizione si modifica il primo e il terzo periodo del comma 3, e guardiamo un attimino l'articolo cosa dice. 1.14.7, così guardiamo i comi 2 e 3 giusto per avere contezza del fatto che abbiamo già visto e rivisto più volte questa dizione. 1.14.7 è qua. Dice, abbiamo rivisto i commi 2 e 3 esattamente. Vi vado a leggere il comma 2: le modifiche che vi sono state apportate dicono che sono state apportate in questo caso con l'osservazione e la 142 riferimento normativo col discorso che fanno chi ha fatto l'osservazione adesso sostanzialmente. Si dice: nei centri storici la residenza non è ammessa ai piani terra degli edifici che è estesa al piano superiore. Scusate, nei centri storici la residenza non è ammessa nei piani terra degli edifici che affacciano sugli spazi pubblici, negli altri tessuti consolidati ai piani terra degli edifici che affacciano sugli spazi pubblici sono ammesse le autorimesse connesse alle abitazioni e ai piani superiori. Al comma 3 si dice che i piani di terra degli edifici prospicienti degli assi commerciali individuati nelle tavole DT02 e DT03 della trasformazione, la DT02 è il non centro storico, mettiamolo così. DT03 è il centro storico. Il PUG promuove il mantenimento di attività commerciali direzionali e produttive secondo quanto indicato al precedente comma 2, quello che vi ho letto. E l'insediamento di nuovi è ammesso il cambio d'uso esclusivamente fra le funzioni indicate al precedente comma. A tal fine possono essere da parte dell'amministrazione anche stabiliti anche incentivi fiscali che non sono roba da PUG chiaramente, ma sono questioni d'attività economica. Poi Arenile. Si chiede la possibilità di realizzare nuove strutture ricettive nell'arenile. Potete immaginare la risposta: non ammissibile. L'osservazione è inammissibile in quanto richiede modifiche non conformi alle normative sovraordinate in particolare tra la richiesta in contrasto con disposizioni della pianificazione sovraordinata del PTPR, del PTCP e delle disposizioni della Legge Regionale 9/2002 e le relative direttive e Ordinanze applicative, quindi strutture B1 e B2, così come richieste quindi turistiche sull'arenile non se ne possono fare. Nel senso che non sono ammissibili. Articolo 2.7.2, con riferimento agli insediamenti rurali privi di valore, chiede di precisare il concetto di casa rurale, elementi giusti apposti e sovrapposti. Questa è accolta. Le case rurali ad elementi giusti apposti o sovrapposti, sono due tipologie ricorrenti nelle edilizia di base rurale. Nella prima, cioè quella dei giusti apposti, rientrano quegli edifici dove l'abitazione e la stalla/fienile sono contigui. Nella seconda la stalla al piano terra, l'abitazione al piano superiore. Le tipologie di indirizzi chiaramente apparterranno, come tutte quelle che di cui si necessita chiaramente a un allegato che arriva il REC con l'abaco della tipologia edilizia. Poi articolo 2.8, siamo sempre nel mondo rurale. Chiede di eliminare o ridurre nei frazionamenti di edifici di valore nel territorio rurale la dimensione minima dell'unità minima e di ridurla a 100 m². La ripeto: chiede di eliminare o ridurre nei frazionamenti di edifici di valore del territorio rurale la dimensione minima dell'unità abitativa o di ridurla a 100 m². L'osservazione non è accolta. Un eccessivo frazionamento di edifici di territorio rurale potrebbe comportare un incremento della diffusione insediativa che è contrastata dalla 24, ma anche nel caso di edilizia storica di realizzare interventi in contrasto con la tipologia dell'edificio. Si porta a 150 m² la dimensione minima dell'unità abitativa. Intervento che deve comunque avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio. Si veda il testo della disciplina comparato. Anche qua, se ricordate l'abbiamo affrontata sotto altre spoglie con l'osservazione di un altro ordine/collegio professionale che richiedeva l'equiparazione della dimensione minima dell'alloggio nel caso del mondo rurale, equiparando edifici di valore e non di valore. Abbiamo già discusso abbondantemente di questo tema. E anche qui in coerenza con la



volta precedente è previsto 150 m². Articolo 2.9.1 mondo rurale, comma 3: per la realizzazione di edifici di servizio della produzione agricola possono concorrere anche terreni in affitto con un contratto di durata almeno quindicennale previa trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari. Qui si chiede che la durata del contratto d'affitto sia ridotta a 8 anni, che il contratto ad affitto sia registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Allora, questa non è accolta, si può dire non accogliere l'osservazione confermando le scelte del PUG. La durata di un contratto d'affitto agrario è di almeno 15 anni. Ciò che la norma dice di trascrivere alla conservatoria immobiliare non è il contratto d'affitto, ma le quantità edificatorie che quei terreni hanno generato per la realizzazione dei fabbricati di servizio alla produzione agricola. Qui il film è uno, il film che siamo nel mondo del rurale dove non dovrebbe proliferare della volumetria edilizia. Quindi per questo che si chiedono 15 anni ed è per questo che vanno registrate in conservatoria, non i contratti, ma le cubature che vengono realizzate a servizio d'attività agricola. Sempre parco rurale. Si propone di non legare la dimensione massima dei fabbricati coloni al componente del nucleo familiare, ma di fissare un limite massimo dimensionale pari a 300 m² di superficie abitativa. L'osservazione non è ammissibile in quanto richiede modifiche non conformi alle normative sovraordinate, in particolare in riferimento alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo deriva dalla normativa europea regionale. Si vede ad esempio lo stesso atto di coordinamento tecnico del PRA. Il PRA sapete ormai l'avete già affrontato anche in questo Consiglio Comunale, forse nella precedente consiliatura, il PRA è un intervento che permette ai coltivatori diretti, li chiamo ancora così che mi suona più, un termine al quale sono affezionato, di poter fare interventi in ambito rurale dedicati sia alla propria residenza che a strutture a servizio dell'attività agricola. Si chiama piano di conversione e ammodernamento. Per i più esperti è l'ex piano di sviluppo aziendale. Quindi lo stesso atto di coordinamento ribadisce sostanzialmente come occorre contenere la diffusione insediativa del mondo agricolo, anche se questa diffusione insediativa fa riferimento al mondo rurale. Articolo 295: ritiene che le aziende di piccole dimensioni 50 m² di ST ogni ettaro di SAU per la realizzazione di depositi attrezzi, magazzini etc. sia un limite basso. Propone di inserire per le aziende con estensioni meno o uguale a 10 ettari 100 m² di ST per ettaro. Qui stiamo parlando di quanta superficie per ogni ettaro può essere assentita per realizzare strutture e servizio dell'azienda agricola. Viene lamentato che per aziende che hanno dimensioni sotto i 10 ettari occorrerebbe prevedere non 50 m² di superficie totale da poter realizzare ogni ettaro, ma 100 m². Si propone di non accogliere l'osservazione confermando le scelte del piano. Quello indicato non è il solo parametro che il PUG prevede per la realizzazione di deposito attrezzi, magazzini etc., infatti è prevista anche la possibilità di realizzare 100 m² DST per ogni di SAU a cultura specializzata: vigneti, uliveti, frutteti, esempio, etc. e non va inoltre dimenticato che nel calcolo della specie aziendale sono considerati anche i terreni in affitto. Cioè la risposta è questa. Ricordiamoci che per quel tipo di culture che hanno necessità di attrezzature particolari ingombranti sono ammesse anche altri aumenti di superficie come quelle citate nella risposta all'osservazione e che nel conteggio, come già evidenziato precedentemente ci vanno anche tre in affitto, quindi non solo quelli di proprietà dell'azienda stessa.

Articolo 210 comma 4, chiede di eliminare l'ultimo capoverso del comma in quanto un atto d'obbligo per definire gli impegni assunti dai privati appare molto gravoso. E' accolta in parte. Al comma 4 sono state apportate alcune modifiche al fine di renderlo più chiaro, ed è stata aggiunta la possibilità di monetizzazione. Resta inteso che la convenzione nel caso di realizzazione e cessione di opere o l'atto (*inc.*) nel caso di manutenzione e dotazioni ecologiche ambientali, sono sottoscritte qualora l'intervento non sia monetizzato. Si vede il testo di disciplina comparata. Andiamo a vedere l'articolo 2.10 comma 4, perché può risultare criptica questa descrizione. 2.10 comma 4 Allora, ci arrivo anch'io con la mia tecnologia obsoleta. 210 comma 4. Ecco, riguarda: titoli di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per funzioni non connesse a azienda agricola priva di valore storico. Cioè siamo in un contesto dove c'è il recupero del patrimonio edilizio per funzioni che non sono connesse all'azienda agricola, ma parliamo di edifici non storici. Quindi comma 4 dice: gli interventi di recupero di funzionalizzazione degli edifici esistenti sono subordinati all'esistenza o alla realizzazione dotazione minima di dotazioni territoriali o alla realizzazione o manutenzione di attrazione ecologiche ambientali necessarie a garantire la sostenibilità ambientale territoriale degli insediamenti diffusi. Sono subordinate la sottoscrizione a



questa correzione qua, di una convinzione nel caso di realizzazione e cessione azioni territoriali - questo come dappertutto - o atto d'obbligo nel caso di manutenzione o valutazioni ecologiche ambientali che definiscono gli impegni assunti dei privati. Tali interventi possono essere monetizzati. Nel caso in cui ci sia la monetizzazione chiaramente non c'è nessun atto da sottoscrivere né convenzione e né atto l'obbligo.

2.10.1 comma 3, siamo sempre nel rurale. Condivide il limite dei tre unità abitative, ma richiede... allora questo fa riferimento al frazionamento degli edifici in ambito rurale. Questi sono quelli non di valore. Condivide il discorso delle tre unità abitative posto come limite per il frazionamento, ma chiede l'eliminazione della superficie minima 150 m² prevista per ogni unità abitativa come richiesto dall'articolo 2.8, così da favorire il riuso degli edifici abitativi di dimensioni ridotte. Allora, questa non è accolta, questa fa riferimento sempre ai discorsi fatti anche le volte precedenti, sempre in ambito rurale. Qui specificatamente viene toccato il tema dei 150 metri nei fabbricati in ambito rurale. Si propone di non accogliere l'osservazione. Un eccessivo frazionamento di edifici nel parco rurale potrebbe comportare un incremento a diffusione insediativa che è in contrasto con la 24. Quindi questa la motivazione per cui non è accolta.

2.10.2. Questo istante ha lavorato molto nel mondo rurale, con molte osservazioni. Chiede eliminare il comma 4, ora comma 5, la disciplina che avete, in quanto l'edificio legittimato può sempre essere oggetto di manutenzione, demolizione e ricostruzione. Allora, vi leggo la risposta e poi faccio un po' di chiarezza ulteriore. Provo. Si propone di accogliere in parte l'osservazione. Il comma 4, ora 5, riporta parte di quanto indicato nella 24, l'articolo 36 comma 5, lettera C. Per maggiore chiarezza si precisa meglio il comma 3, in quanto la Legge differenzia le trasformazioni rispetto alla tipologia di edifici. Si precisano inoltre i riferimenti agli interventi in coda comma 4. Si veda il testo della disciplina comparato. Quindi io vi leggo adesso le modifiche al 3, al 4 e all'ex 4 che è diventato 5. Per quanto riguarda il 3 c'è scritto che edifici con funzioni di servizio della produzione agricola sono consentite unicamente nelle funzioni di servizio alla residenza o funzioni di ricovero mezzi per mantenimento del fondo - così era - non connesso all'attività agricola come specifica, fatto salvo quanto disciplinato al precedente 272 comma 4. Questo è frutto chiaramente anche di altre osservazioni che sono arrivate. Ma visto che sono citate nella specifica risposta che diamo a questa osservazione, c'è un riferimento anche a questo qua. Al comma 4 c'è il discorso dei 150 m², ormai trito e ritrito. Invece il comma 5 che è l'ex 4 è quello che è più preso di mira da questo tipo di osservazione. Perché diceva e dice ancora: non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario di strutture leggere la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi. E viene aggiunto di cui ai precedenti commi. Il riferimento è ad una situazione dove ad esempio c'è un pollaio, c'è quattro pali dalla vigna coperti da un'ondulina. Sono situazioni di questo tipo, dove la precarietà di questi oggetti è chiaramente talmente evidente e dove la stessa Legge Regionale si preoccupa di dire che quelle superfetazioni lì non sono recuperabili, e quindi abbiamo semplicemente fatto riferimento alla norma. Faccio questa specifica perché so che è un tema caro e quindi ad alcuni operatori economici e quindi ho speso due parole in più, insomma. L'altro sottopunto, sempre il mondo del rurale, l'articolo 2.11.3 propone di valutare meglio il comma 2, consentendo anche superficie totale per le strutture quali di scuderie o box dove alloggiare i cavalli, tanto meno fabbricati ad uso fienile di apposite attrezzature, spogliatoi e servizi igienici per il personale, per gli utilizzatori: uffici, bar clubhouse. Allora non è accolta perché, adesso vi do la spiegazione. Le funzioni indicate potranno essere realizzate come? In due modalità. Con le quantità edificatorie attribuite all'azienda agricola o nel recupero del patrimonio edilizio esistente nel caso di soggetto gestore non sia qualificabile come azienda agricola. Cioè ricordiamoci che il mondo del rurale non è un mondo dove ciascuno può fare quello che vuole. Nel mondo rurale ci si va per due motivazioni. O sono imprenditore agricolo e allora c'ho i miei indici da poter utilizzare; oppure sono uno che non sono imprenditore agricolo, ma ho da fare il riuso di quanto già costruito, magari portando anche a un vantaggio di tipo paesaggistico dell'ambito territoriale del mondo rurale. E quindi le due strade sono quelle lì. Non c'era una terza, io non sono imprenditore agricolo, vado a fare cubature in campagna. No. Parco rurale, siamo sempre lì, articolo 2.11.4. In tutti gli ambiti del territorio rurale è consentita l'attività di allevamento, ricovero, cura, addestramento degli animali, unicamente attraverso il cambio d'uso degli edifici esistenti o la realizzazione di recinti gabbie non configurabili come edifici. Rileva che



dovrebbe essere consentita per le aree riconvertite a tale recinzioni oltre eventuali recinti, cucce etc., anche locali di ambulatori e relativi servizi. La realizzazione degli interventi di cui al presente è soggetta al permesso di costruire convenzionato pare eccessivo. E' accolta in parte. Allora non bisogna dimenticare che nel territorio rurale la realizzazione dei nuovi fabbricati è ammessa soltanto qualora sia necessaria la conduzione del fondo esercizio attività agricola. Articolo 36 comma 2 della 24. E gli stessi imprenditori agricoli devono dimostrare che non sussistono ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti. Pertanto il PUG ammette le funzioni indicate per non imprenditori agricoli esclusivamente nel recupero del patrimonio edilizio esistente. Viene accolta invece la richiesta di eliminare permesso di costruire convenzionato per realizzare questo tipo di interventi. Dico solo che ultimamente è uscita una sentenza molto interessante del TAR rispetto a un intervento fatto nel mondo rurale dove queste situazioni vengono portate all'attenzione, cioè l'attenzione, uso del territorio in ambito rurale e alla considerazione di riutilizzare tutto quello che si può riutilizzare prima di metter mano a cubature nuove.

Articolo 2.11.5: propone al fine di non penalizzare le attività non agricole insediate nel territorio rurale di poter comunque innovare o migliorare i loro cicli produttivi senza interventi di alto impatto urbanistico. Si propone di aumentare la percentuale di incremento al 40% della superficie già edificata fino ad un massimo di 1500 m². Facciamo un po' di chiarezza. Qui fa riferimento a tutti quegli aspetti che sono legati agli ampliamenti delle attività non agricole che costellano e punteggiano il mondo rurale. Il piano assunto prevede che sia ammesso con intervento diretto fino a un aumento del 20% della superficie totale regolarmente insediata al fine di migliorare cicli produttivi, migliorare condizioni igienico-sanitarie e quant'altro. Qui viene proposto di portare al 40% questo limite e comunque fino ad un massimo 1500 m² di ampliamento. Allora, accolta in parte nel senso che è necessario ricordare che la pianificazione del territorio rurale persegue la tutela e la valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando diverse vocazioni tipiche che lo connotano, valorizzando altresì l'agricoltura periurbana e i parchi agricoli. Questa è la Legge Regionale 24 al comma 1. L'incremento fino al 20% di esistente nel lotto di pertinenza si configura come ristorazione edilizia. Questo anche in forza di tante sentenze che si sono susseguite nel tempo. Negli altri casi è necessario il ricorso all'articolo 53. Invece qui si accoglie il fatto che questo ampliamento massimo possa arrivare ai 1500 m². Della serie rimane fisso il 20% però puoi arrivare a 1500 m², se rientra dentro quel 20% regolarmente insediato, la possibilità di intervenire con intervento diretto.

Sempre parco rurale. Articolo 2.13 e 2.13.2: si ritiene necessario stralciare le condizioni d'obbligo dal PUG, poiché di fatto duplicazione di altra norma. Questo è un riferimento esplicito alle norme del parco del Delta che occorre rispettare qualora si intervenga in area di parco. Allora, io anch'io tendenzialmente sono contrario a duplicare le norme, poiché però spesso può capitare, mettiamo no spesso, diciamo che può capitare, può capitare che le norme del parco appartenendo ad un piano di altra natura, possono essere, tra virgolette dimenticate, fermo restando che poi gli uffici se ne accorgono. Abbiamo pensato di riportarle e questo in un accordo informale avuto anche col direttore del parco, di riportarlo nel piano. Questo perché? Perché qualora si intervenga in ambito di parco le condizioni giustamente sono stringenti e giustamente bisogna che siano impresse nella mente di tutti. E quindi all'articolo 2.11.5 sono riportate queste condizioni. La risposta quindi è questa: è necessario ricordare che la pianificazione del territorio rurale persegue la tutela o valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazioni tipiche che lo connotano. No, scusate, ho sbagliato. Quella sotto devo leggere. Si propone di non accogliere l'osservazione. Le disposizioni relative agli interventi che interessano i siti Natura 2000 sono state modificate. Le condizioni d'obbligo non sono una duplicazione di quanto contenuto nella determina in quanto non riportano tutte le condizioni elencate nella citata determina e devono essere dichiarate nel piano programma e progetto intervento Autorità. Quindi abbiamo semplicemente detto qual è il riferimento normativo che va di volta in volta calato nel contesto territoriale. Sapete che il parco ha più organizzazioni, quindi in funzione dell'organizzazione chiaramente occorre rispettare le norme relative. Abbandoniamo il mondo rurale. Entriamo adesso un attimo nella città storica. Articolo 3.2.10 - e questo è un tema che abbiamo già sviluppato - si chiede l'eliminazione della prescrizione sono



ammesse a pavimentazioni esclusivamente permeabili, poiché potrebbe essere di difficile realizzazione per una corretta esecuzione delle opere in alternativa utilizzabile a termine preferibilmente permeabili. Questa non viene accolta, non perché siamo cattivi. Non viene accolta perché conservare la permeabilità dei suoli nelle aree di pertinenza degli edifici storici risponde a due obiettivi: mantenere il rapporto tra edificio e l'area di pertinenza connotata storicamente e promuovere la permeabilità dei suoli come mitigazione ai cambiamenti climatici. Va da sé, lo aggiungo, chi taglia la testa al toro in questo caso e la Sovrintendenza. Quindi nel caso in cui questo fabbricato vincolato abbia necessità di tutela che necessita una pavimentazione impermeabile alla base o comunque sia una prescrizione di tipo di inserimento paesaggistico ma anche storico-culturale di questo manufatto, sicuramente per la Sovrintendenza passa sopra questa previsione di piano. Città dell'abitare. Articolo 341 e 342. Chiede che nei lotti ineditati l'intervento di nuova costruzione G, sia assoggettata a PdC non convenzionato. Chiede inoltre di portare le altezze, articolo 342, comma 3, punto 1, a 13,5 metri. Allora, qui cominciano 4 osservazioni, anzi 3 osservazioni, scusatemi, che abbiamo già visto con delle istanze precedenti. Fa riferimento al fatto che era previsto, chiaramente per un errore, era previsto l'obbligo del premesso di costruire convenzionato qualora si facesse nuova costruzione agli artt. 341, 342, 343, 344, e quindi su questo aspetto qua c'è stato sicuramente un accoglimento, nel senso che non è in questo momento l'articolo di norma che può stabilire la necessità o meno di una convenzione quando si rilascia il permesso a costruire. Dipende chiaramente dalle dotazioni territoriali che devono essere più o meno realizzate. Invece c'è stato un accoglimento per le altezze. Le altezze, chiaramente sono state riviste e quindi si rimanda per il discorso delle altezze alla risposta al precedente punto 15 che è assolutamente allineata con le risposte fornite nelle Commissioni precedenti in merito all'altezza. È una delle prime osservazioni affrontate anche oggi dove io ho fatto riferimento a qualche Commissione fa dove abbiamo ragionato anche in funzione della tipologia della copertura all'altezza del manufatto edilizio in relazione alla definizione tecnica uniforme che la Regione Emilia Romagna ci ha dato un po' di anni fa.

Invece l'articolo articolo 3.5 propone di valutare l'ipotesi di permettere un'abitazione di un custode proprietario oppure un uso tipo foresteria per i dipendenti delle aziende. Di conseguenza andrebbero rimodulati gli articoli seguenti ammettendo la funzione abitativa dandone ovviamente limiti e giusti confini di applicazione. Allora, anche questa l'abbiamo toccata nelle volte precedenti, questa non viene accolta. La motivazione è questa. Premesso che attualmente esistono altri sistemi per garantire la sicurezza di edifici produttivi, la realizzazione di abitazioni per il custode/proprietario all'interno di ciascun edificio produttivo comportano forti rischi di ghettizzazione della manodopera più debole. Nella città della produzione sono ammesse strutture ricettive e residenze speciali quali ERS per city users a servizio dell'area produttiva che consentono comunque di dare una risposta in questa direzione.

Città della produzione, sempre 3.5.1. Relativamente alle funzioni ammesse appare riduttivo non comprendere anche le funzioni D1 e D2. Non viene accolta. Si propone di non accogliere i tessuti produttivi artigianali sono quelli destinati alla funzione produttive con alcune funzioni di supporto. D1 sono gli uffici - vado a memoria - ma non uffici collegati chiaramente all'attività che si insedia, ci mancherebbe altro, dove la funzione prevalente lì è quella produttiva, ma sono uffici, palazzine e uffici in sostanza. Palazzine e uffici non ci stanno bene chiaramente in una zona produttiva. E D2 sono per attività commerciale, dei servizi e cose di questo tipo. Quindi stiamo sempre parlando di un qualcosa che esula rispetto alla produzione.

L'articolo 3.5.2 chiede che nei lotti ineditati l'intervento di nuova costruzione G sia assoggettato a PdC non convenzionato e chiede inoltre di portare le altezze a 7,5 metri. Questa è accolta in parte. Relativamente ai lotti ineditati viene precisato che l'intervento edilizio si attua secondo quanto disposto all'articolo che guardavamo prima, l'11.12.2. Per quanto riguarda le altezze si rimanda alla risposta data al punto 15. Cosa che abbiamo già guardato oggi due o tre volte rispetto al tema delle altezze con rimando sempre alla risposta al punto 15. Abbandonato il tema "città della produzione", si entra nella città turistica con due sotto punti. L'articolo 3.6 non si comprende la scelta di escludere nuovi insediamenti di funzioni abitative A1 e A2, che sono consentite solo se presenti. Chiede la cancellazione della dicitura "se presenti" per le funzioni A1 e A2. La risposta è non accolta. Nei



tessuti turistici il PUG tutela le attività ricettive presenti e ne favorisce la realizzazione di nuove. Ciò è in contrasto con la realizzazione di nuove residenze. Quindi parliamo di tessuti turistici che sono quelli più propici alla costa, i vari lidi, compresa Marina di Ravenna, dove la residenza, se ce l'hai, viene mantenuta, ma non la si porta in luogo di altre funzioni già regolarmente insediate.

Sempre lì, all'articolo 3.6.1, non risulta siano previste le possibilità di ampliamenti e/o nuove costruzioni in lotti liberi. Comprendendo che il tessuto sia effettivamente saturo, non prevederli a prescindere sembra essere troppo limitativo. Si chiedeva l'inserimento di tali interventi con le dovute limitazioni. È stata accolta. Si propone di accogliere l'osservazione. Non era stata inserita la disciplina relativa al lotto libero perché nei tessuti turistici non risultano presenti. Comunque, poiché sono inserimenti ininfluenti, si prevede l'integrazione. E quindi si vede il testo comparato. All'articolo 3.6.1 è aggiunto il comma 6. Lo andiamo a guardare. Abbiamo inserito su richiesta un inserimento per, diciamo, casomai ci fosse qualche lotto libero, ma non ce ne sono di lotti liberi. Però come dicevo, poiché è ininfluente, l'abbiamo inserita. Dice: nei lotti ineditati gli interventi di costruzione di nuovi edifici si attuano con riferimento all'area di intervento indicata all'articolo 1.12.2 con le seguenti limitazioni: negli edifici a prevalente funzione turistica per le altre funzioni insediabili si rimanda ai parametri delle altre funzioni.

Città del porto, articolo 3.8.2 comma 1, lettera A. Chiede di eliminare le altezze massime e di precisare in cosa consiste il piano aziendale. Al comma 3 chiede di estendere il limite temporale di due anni per l'attività di cantiere. Andrei a guardare anche questa perché sono cose molto particolari. Al 3.2, comma 1 chiede di eliminare l'altezza. Intanto vi leggo la risposta che abbiamo dato. Si propone di accogliere in parte l'osservazione. Tra l'altro il 382 comma 1 lettera A l'altezza degli edifici viene portata a 50 metri e il REC potrà definire i contenuti minimi del piano aziendale. Si modifica la tempistica dell'articolo 382 comma 3. Questa è in assonanza anche con un'altra osservazione che abbiamo già visto. Si rimanda al testo della disciplina comparata. Siamo al 382 comma 3, che fa riferimento a strutture temporanee. Sono considerate installazioni di cantiere anche strutture provvisorie necessarie e funzionali alla gestione dell'attività d'impresa in relazione agli usi consentiti, già previsto nel piano questo qui, riassunto. In APO e RP, specifichiamo, perché l'ambito portuale chiaramente è più ampio dove c'è anche interazione città-porto che però di produttivo non ha niente, sostanzialmente sono quelle altre due le aree produttive. Per un periodo di tre anni oltre alle eventuali proroghe contrattuali necessarie all'ultimazione della commessa. Queste opere non sono soggette al contributo della città pubblica. Stiamo parlando di strutture che servono e sono finalizzate all'esecuzione delle commesse e che quindi durano tre anni, fatto salvo eventuali proroghe ai contratti che le aziende hanno per realizzare una certa opera.

Darsena di città, articolo 3.10.2. Anche qui andiamo a toccare un tema già affrontato nelle risposte che abbiamo dato alle osservazioni singole e anche a qualche multipla. Il progetto cardine Darsena di città è articolato in tre comparti con destinazioni d'uso diverse: area turistico-commerciale, aggiungo io quella più propicia alla stazione, area culturale-ricreativa centrale e area multifunzionale andando verso il ponte mobile in sostanza. L'osservante ritiene che tale articolazione sia rigida e propone di unificare i tre comparti mantenendo le destinazioni d'uso previste ma permettendo interventi omogenei in tutte le zone. Non viene accolta. Il progetto Darsena di città è articolato in tre aree e non comparti urbanistici, caratterizzate dall'insediamento di alcuni usi rispetto ad altri, all'interno comunque di una multifunzionalità comune a tutte le aree. Se vi ricordate, questa si inserisce nel contesto di quell'osservazione che chiedeva l'inserimento nella zona centrale, cioè quella culturale-ricreativa, della funzione residenziale e della funzione dedicata alle medie o piccole strutture di vendita. Per le strutture di vendita abbiamo limitato in questa sede alle medie e piccole.

Andando avanti, sempre Darsena di città, si segnalano alcune criticità. All'articolo 3.10 comma 4 la mancanza tra gli elaborati del PUG dell'albo degli immobili destinati per la rigenerazione. Si domanda ad altro l'esito. All'articolo 3.10 comma 4 l'albo degli immobili disponibili alla rigenerazione non è un allegato del PUG ma è disponibile sul sito. Questo è per esplicito riferimento alla Legge Regionale 24. L'articolo 3.10.1 comma 2 chiede come si calcola la quantità edificatoria della zona OMI non chiaramente definita. Le zone OMI non le definiamo noi. Noi possiamo solo lavorare su quello che abbiamo fatto e anche questo l'abbiamo già discusso le volte precedenti, lavorare sul piano. Quindi cosa abbiamo fatto? Nell'ambito della valutazione del beneficio pubblico abbiamo



lavorato inserendo uno zoom nella mappa per rendere più chiaro l'ambito della Darsena. Inoltre è stata aggiornata la tabella 1, che è quella che fa riferimento agli indici perequativi e agli indici di sostenibilità in ragione della peculiarità della Darsena. Questo è in accordo anche con quanto il POC in qualche modo prevedeva. Quindi è stata fatta un'analisi puntuale sulla Darsena. Sempre in Darsena, gli interventi nella Darsena sono soggetti alla realizzazione di parcheggi pubblici e privati ed è previsto l'obbligo di costruire parcheggi in struttura per superfici superiori a 3.000 metri quadrati. Questa misura potrebbe limitare la flessibilità dei progetti futuri, pertanto si chiede di valutare se sia possibile prevedere deroghe per progetti più piccoli o per parcheggi in zone di limitato impatto. Accolta in parte. L'obbligo di realizzazione di parcheggi in struttura oltre la soglia indicata è mantenuta solo per i parcheggi pubblici. Sono inserite premialità aggiuntive nella valutazione del beneficio pubblico per la realizzazione di questi parcheggi e quindi si vede il testo della disciplina comparata.

Andrei all'articolo 3.10.2 comma 4 in maniera tale che lo andiamo a guardare. Gli interventi sono soggetti a PdC convenzionato. Questo faccio un piccolo refresh perché in Darsena, se si rispetta il progetto cardine della Darsena, si può intervenire con PdC convenzionato. Se invece uno non lo vuole rispettare va ad accordo operativo e segue l'iter amministrativo dell'accordo operativo per addivenire alla possibilità di poter operare questi interventi di rigenerazione. Quello che abbiamo aggiunto è questo: la specifica è stata fatta al comma 5, quello che fa riferimento al discorso sottolineato dall'istante. Il testo del comma 5, quello in nero, è rimasto uguale. Lo ripetiamo: la qualificazione dei parcheggi pubblici pertinenziali o di servizio, quindi pubblici, pertinenziali e di servizio alla clientela, è computata secondo quanto indicato alla tabella 5. La tabella 5 è quella degli standard, per chiamarli alla vecchia maniera, cioè dice qual è la quantificazione della città pubblica nelle sue varie forme e dei parcheggi pertinenziali che occorre garantire nelle trasformazioni edilizio-urbanistiche. La loro localizzazione sarà specifico oggetto della convenzione, cioè dove mettere questi parcheggi pubblici e privati rientra nell'ambito della progettazione e quindi sarà specificato nella convenzione che affiancherà il permesso di costruire o che affiancherà l'accordo operativo dove sono dislocati questi standard. I parcheggi pubblici dovranno essere preferibilmente posizionati in prossimità delle direttrici nord-sud che delimitano la Darsena di città. Quelli privati dovranno essere interrati o comunque in struttura per superfici superiori a 3.000 metri quadrati di parcheggi pubblici. Abbiamo tolto i privati, quindi è fatto obbligo di realizzarli in struttura. Sostanzialmente per i 3.000 metri quadrati i parcheggi pertinenziali non concorrono a questo calcolo dei 3.000 metri quadrati, ma solo quelli pubblici che fanno scattare l'obbligo della struttura. Tenete conto che sono delle valutazioni. Questo istante, ma anche altre osservazioni, vado a memoria, hanno lavorato da questo punto di vista rispetto al fatto che c'è un'incidenza che la realizzazione di questi parcheggi in struttura ha rispetto al complesso dei business plan di queste trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Andando avanti, ce n'era una che forse ho saltato che è la 45. Nel documento viene citato il RIE, articolo 1.12.4, tuttavia non è chiaro come questo indice debba essere calcolato o verificato per le aree strategiche come la Darsena. Già previsto quanto richiesto. Quanto richiesto è già previsto nella disciplina del PUG. I valori di RIE, analogamente agli altri parametri, sono quelli indicati per le funzioni insediabili all'articolo 1.14. Il calcolo del RIE è illustrato nello specifico allegato, quindi il RIE si applica anche alla Darsena di città e non solo alle altre parti del territorio.

Sempre Darsena, la strategia per la Darsena include la creazione di una rete di percorsi pedonali ciclabili con soluzioni per mitigare il microclima urbano, ad esempio i giardini delle piogge. Tuttavia non sono reperibili indicazioni sulle connessioni con il resto della città e sugli incentivi alla mobilità sostenibile che dovranno essere verificati con maggior dettaglio. Accolta in parte. Si propone di accogliere in parte l'osservazione. Nella tavola della Darsena sono evidenziati i percorsi ciclo pedonali. Le premialità per la realizzazione dei percorsi ciclo pedonali sono indicate nella valutazione del beneficio pubblico che vi è stata già consegnata.

Dotazioni. All'articolo 6.3, per quanto riguarda la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali in limitati interventi all'interno del TU, si propone l'inserimento di soglie sotto cui non sia prevista la cessione o monetizzazione di dotazioni territoriali. Cosa chiede l'istante? Chiede che ci sia una gamma di interventi, in funzione della loro dimensione, che sfuggano al concetto di aumento del carico urbanistico e quindi alla necessità



di converso di creare/monetizzare quella parte di città pubblica che va a compensare il maggior stress indotto dall'aumento del carico urbanistico nei confronti della collettività. Ora mi ripassavo per mio piacere personale qualche tempo fa, anche sulla spinta di una richiesta che mi veniva fatta in questi giorni, il tema delle dotazioni territoriali e il tema delle monetizzazioni. Ho trovato un bellissimo atto di coordinamento di qualche anno fa della Regione, c'era ancora il dottor Gabrielli, quindi parliamo di almeno tre o quattro anni fa, dove viene fatta una bellissima storia degli standard urbanistici in Italia, di come questi stiano cambiando nel tempo ma di come sia ineluttabile il fatto di dover assoggettarsi alla cessione/monetizzazione degli standard urbanistici in base all'aumento del carico urbanistico. Chiaramente questa richiesta non può essere accolta.

L'articolo 6.4.1, che fa riferimento agli usi, rileva che nel comma 2 ci sono differenze con l'articolo 28 della Legge 15 e ne propone l'eliminazione. Questa viene accolta in parte. All'articolo 641 si corregge il comma 2, ora divenuto comma 3. Si veda il testo della disciplina comparata. Io lo andrei a guardare perché detto così si capisce poco. Articolo 6.4.1 si corregge il comma 2, ora divenuto comma 3. Ho capito cos'è: è il famoso tema del cambio d'uso che non è cambio d'uso. Cioè non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio d'uso in atto in un'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 25% - era scritto 20%, avevamo sbagliato - della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite - anche qui abbiamo sbagliato - non di 250 ma di 500 metri quadrati, ovvero in caso di aziende florovivaistiche da 500 si passa al corretto 750 metri quadrati. Questa è una disposizione normativa sovraordinata che abbiamo mutuato nel piano. C'erano degli errori nella scrittura e quindi abbiamo prontamente corretto quanto avevamo riportato in norma.

Poi tema dei parcheggi. Articolo 652. Ritiene che la dimensione minima di un'autorimessa pari a 25 metri quadrati e la dimensione di un posto auto pari a 18 metri quadrati siano eccessive. Anche questo è un tema trito e ritrito che abbiamo affrontato in questa Commissione le volte precedenti. Chiede di prevedere una deroga alla dimensione minima dell'autorimessa nel caso di recupero di edifici esistenti sprovvisti di autorimessa, escludendo ovviamente la demolizione e ricostruzione. Questa mi sembra quasi un copia e incolla di un'osservazione che abbiamo già guardato perché i termini mi sembrano proprio questi utilizzati. Questa viene accolta in parte perché all'articolo 652, come abbiamo guardato quella volta, rimandiamo al PGTU per quanto riguarda le dimensioni dei posti auto. Per quanto riguarda invece le dimensioni complessive, devono essere garantite quelle indicate alla tabella 5 che riporta quelle di Legge. La Legge è la Tognoli che norma i parcheggi pertinenziali, sotto la quale evidentemente non si può scendere. Per quanto riguarda le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali si rimanda all'articolo 653 e alla disciplina comparata. Aprirei anche questo articolo qua, 652 e 653. Il 652 l'abbiamo già visto e rivisto più volte, dove al comma 1 rimandiamo al PGTU per tutto il tema dei parcheggi pubblici. È rimasto solo il tema della capacità dei parcheggi che si calcola in termini di superficie totale con il parametro convenzionale di 25 metri quadrati per posto auto, comprensivo degli spazi di circolazione e disimpegno. Abbiamo eliminato tutta la dissertazione sul dimensionamento del posto auto. Sui parcheggi e posti auto pertinenziali abbiamo fatto questa specifica dove al comma 2 abbiamo specificato il discorso che i posti auto pertinenziali possono essere anche in struttura. Poi ci sono altre specifiche che derivano da altre osservazioni. Qui abbiamo ribadito il concetto di 25 metri quadrati di quelli pubblici, abbiamo tolto il dimensionamento dei parcheggi pubblici e quant'altro rimandando al PGTU, altro strumento che è il Piano Generale del Traffico Urbano che è in mano ad altro settore di questa Amministrazione, e abbiamo invece ribadito il dimensionamento della quantità dei parcheggi pertinenziali della Tognoli, e qui viene contestato anche il dimensionamento di 18 metri quadrati per ogni posto auto. Sempre sul tema dei posti auto pertinenziali, il sub-punto successivo all'articolo 6.5.3 chiede di prevedere una deroga, un termine che piace molto "deroga", all'obbligatorietà di reperire i posti auto pertinenziali per i modesti ampliamenti di superficie, per la sanatoria in caso di aumento di superficie e carico urbanistico. Anche questo l'abbiamo già visto in passato e ricordo una assonanza con quanto già discusso. Al comma 3 è previsto che non sarà inoltre più possibile trasformare le autorimesse in vani di abitazione con il



reperimento dell'equivalente area di parcheggio nell'area cortilizia esterna. Tale trasformazione spesso risponde a esigenze abitative particolari, quali ad esempio la presenza di un anziano non autosufficiente o di un diversamente abile. In generale sarebbe necessario stabilire una casistica di deroghe o monetizzazione con costi contenuti. L'osservazione non è ammissibile in quanto richiede modifiche non conformi a normative sovraordinate. Premesso che i posti auto pertinenziali non possano essere monetizzati, con l'eccezione del recupero dei sottotetti, la proposta è in contrasto con le disposizioni vigenti e in particolare con la Legge 122/1989, che è la Tognoli, che regola il dimensionamento dei parcheggi pertinenziali.

Mobilità sostenibile, articolo 6.5.4. Rispetto alla mobilità sostenibile chiede di precisare come saranno trattati gli interventi di ampliamento. I posti bici all'aperto devono essere necessariamente coperti, ma con cosa possono essere coperti, visto che una tettoia fa distanza, superficie e volume, ed è una struttura per un'attività edilizia libera e comunque permeabile? Quali dimensioni vanno considerate per queste nuove dotazioni? Anche questo risponde a concetti che abbiamo già affrontato. La risposta è accolta in parte. Si propone di accogliere in parte l'osservazione. Al comma 1, lettera A, è precisato che trattasi di nuova costruzione su lotto libero. In coda al comma 1 è aggiunta la dimensione del posto bici. Adesso andiamo a vedere il 6.5.4, comma 1 e comma 2, così cerchiamo di tradurre in parole quello che sto dicendo. I posti bici potranno essere reperiti negli spazi comuni degli immobili, nelle autorimesse singole chiuse per un massimo di due. La superficie a loro dedicata, se realizzata in struttura, non rientra nel calcolo della ST. Si veda il testo a schema comparato 6.5.4, comma 1 e comma 2. La specifica in tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione su lotto libero è la specifica della nuova costruzione, perché altrimenti sotto nuova costruzione poteva passare anche un ampliamento su un lotto già consolidato e quindi avrebbe cambiato il paradigma interpretativo della necessità o meno di procedere allo standard di mobilità sostenibile. Poi al comma 2 abbiamo aggiunto la dimensione, sempre al comma 1, la dimensione minima di un posto bici di 1,60 metri quadrati, 0,80 per 2. Al comma 2 invece, abbiamo già parlato dei posti bici e di questa tematica, i posti bici possono essere realizzati all'aperto. Nel caso volessero essere coperti all'interno di edifici, o nel caso volessero essere realizzati al piano terra o interrato, abbiamo aggiunto come richiesta di altra osservazione, nelle autorimesse singole chiuse per un massimo di due o in locali comuni, dove in questi ultimi non concorrono al calcolo della ST. Questa è la proposta che viene formulata. Andando avanti, monetizzazione, articolo 6.5.5. Ritene che la soglia di 400 metri quadrati sotto cui sia possibile monetizzare gli standard sia troppo bassa. Si propone l'inserimento di una soglia di esenzione totale del reperimento dotazioni di 500 metri quadrati e di una soglia intermedia in cui sia possibile monetizzare fino a 1.000 metri quadrati, da 500 a 1.000. Questo fa, in gergo a-tecnico, il paio con più di un'osservazione affrontata nel passato e una oggi qualche minuto fa. Non è possibile esimersi dalle dotazioni territoriali e quello che si vuol fare qui con la soglia fino a 500 metri quadrati. Inoltre qui si dice che da 500 a 1.000 è a buon cuore dell'operatore privato decidere se fare monetizzazione o fare gli standard. Chiaramente questa opzione non è perseguibile per le motivazioni che vi dicevo prima e che vi ho già elencato. Giova dire solo che la soglia è passata da 400 a 500 metri quadrati, quindi è stata innalzata sostanzialmente di un 25% rispetto all'originaria. È stata aumentata la soglia entro la quale è possibile monetizzare, oltre la quale è invece necessario realizzare e cedere le dotazioni pubbliche che fanno da contraltare all'aumento di carico urbanistico degli interventi edilizi. L'ultima che l'istante ha proceduto a formalizzare riguarda i procedimenti edilizi in corso. Ritene necessario inserire una disciplina transitoria in base alla quale tutti i procedimenti edilizi afferenti al PUG possano essere portati a conclusione qualora presentati completi di tutta la documentazione necessaria entro la data di adozione del PUG. Sicuramente la fase transitoria va inserita ed è stata inserita. L'abbiamo anche già vista in qualche modo, ma non è possibile assentire totalmente a questa richiesta perché c'è giurisprudenza consolidata che sostiene che non sia sufficiente la presentazione di una pratica, seppur completa, per non essere assoggettati alla salvaguardia. Quindi è accolta in parte. Si provvede a inserire la disciplina transitoria. Si ritiene comunque che i permessi di costruire debbano essere rilasciati alla data di adozione del PUG e vi dico anche che le SCIA siano in qualche modo state conformate e siano efficaci alla data di adozione del PUG. Vuol dire che abbiamo cristallizzato un momento istruttorio completo che porta al rilascio del permesso di costruire, quindi il fabbricato è pienamente conforme



alle norme vigenti ante adozione di PUG. Come pure la SCIA, se è efficace, vuol dire che è perfettamente coerente e conforme alla normativa precedente all'adozione del PUG ed è munita, come nel caso del permesso di costruire, di tutti i pareri necessari per poter procedere poi successivamente all'inizio lavori e all'esecuzione dei lavori delle trasformazioni edilizie stesse. Trascuro in questa fase chiaramente il discorso dei piani perché la fase transitoria dei piani sapete che si è chiusa illo tempore in base alle disposizioni della Legge 24 modificata più riprese, e quindi il riferimento esplicito in questo caso è quello dei titoli abilitativi per l'attività edilizia diretta.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere Capitani. Davvero questa osservazione è molto ampia, l'ha descritta in tutte le sue parti. Passo la parola al Consigliere Ancisi che già in precedenza chiedeva di poter intervenire nel merito. Prego Consigliere.

Commissario Ancisi:

A prescindere dal fatto che queste osservazioni multiple, che in realtà sono una serie di osservazioni, meriterebbero di essere discusse, è un'espressione di parere singolo, non generale. Tuttavia voglio fare una precisazione perché la settimana scorsa, confuso io stesso da questo andamento totalmente anomalo di questa Commissione, non avevo messo a fuoco una cosa su cui è meglio che la Commissione si chiarisca subito. Ho sentito che è stato ricordato dal Dirigente la decisione della Commissione sui 28 o 38 metri. Io qui voglio ricordare che la Commissione Consiliare non decide mai niente degli atti che le vengono presentati. Dà solo un parere che non modifica per niente gli atti che le vengono presentati. In Consiglio Comunale ci va l'atto che viene presentato alla Commissione, anche quando è molteplice e complesso come questo. Quindi, per modificare questo atto, la Commissione non ha modificato niente. Esprime un parere che non ha nessun potere effettivo. Mi sento molto sicuro di quello che dico e stavolta ci vado io dal Segretario Generale, sono sicuro che non può dire diversamente. Lo dico perché se adesso si deve verbalizzare questa roba, se si deve decidere in un modo o nell'altro perché la Commissione ha deciso, questo non è vero. Si chiamano pareri. Quindi non si modifica niente, sia che l'atto sia presentato dalla Giunta, sia che l'atto sia presentato da un Consigliere. Lo dico perché gli atti della Giunta ovviamente arrivano sempre dalle Commissioni ordinariamente come sono stati concepiti, ma quando li presenta un Consigliere Comunale deve essere il Consigliere stesso a modificarlo. Per cui questo si vedrà in sede di Consiglio, ma sono ben sicuro che in Consiglio... Quindi se oggi si deve scrivere che si esprime un certo parere perché la Commissione precedentemente ha espresso una decisione, mi sembra una formulazione sbagliata. Poi uno in più o uno in meno, qui vedo che questa Commissione sia una repubblica autonoma, però in realtà non lo è. Non mi impicco per questo, per carità, anche perché tutto l'andamento e il modo con cui si stanno portando avanti questi PUG, questo è il terzo... però se volete prendere questo consiglio, ve lo do, ecco.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Vi sono altri che vogliono intervenire? Consigliere Staloni.

Commissario Staloni:

Grazie Presidente. Non è stato facile attenzionare questo punto perché era piuttosto corposo. Fra le varie sfaccettature c'è il primo punto in particolare che riguarda il tessuto edificato sparso. Noi avevamo già fatto una serie di puntualizzazioni su questo argomento e vedo che ne vengono accolti una serie di borghetti/borghettini nel tessuto edificato sparso, che è un bene perché si tratta di borghetti che di fatto sono piccoli paesi a volte, che avrebbero delle regole diverse rispetto agli altri. Noi chiederemmo, avremmo fatto una serie di osservazioni su altri borghetti, chiamiamoli così, da inserire, che sono sparsi un po' fra le frazioni e che secondo noi sono abbastanza grandi da poter avere le caratteristiche per rientrare in questo tipo di tessuto sparso. Vorremmo



sapere se c'è la possibilità di poterli inserire. In particolare parliamo di San Pietro in Trento, aree limitrofe chiaramente, Camerlona e Carraie, sempre lì in zona. Vorremmo fare questa proposta qui, se possibile.

Ingegnere Capitani:

Per quanto riguarda, avrei bisogno di vederle chiaramente queste proposte che voi fate. Se me le sottoponete ci guardo volentieri. Ricordate che, lo dico già prima, il metro di paragone sarà quello con cui l'abbiamo già fatto precedentemente accogliendo le altre richieste di territorio urbanizzato trasformato in edificato sparso, quindi una certa analogia ci deve essere. Vi dico già che escludo a prescindere le aree che sono vicino a fiumi e corsi d'acqua. Questo lo dico già perché mi sembra il minimo di fronte a possibilità che stiamo facendo di accogliere, seppur di crescere in maniera limitata, perché sapete che l'edificato sparso parla di un 20% di aumento di ST. Questo criterio ve lo do già perché l'abbiamo già usato in precedenza, quindi in qualche modo un conto è il territorio urbanizzato, un conto è l'edificato sparso lungo strada, sono concetti diversi, quindi se mi date possibilità di guardarli vi posso dire come la penso su queste cose qua.

Il Presidente:

Consigliere Staloni, prego.

Commissario Staloni:

Sì, chiaramente con tutti i crismi del caso facciamo queste proposte qua. Ovviamente se non sono vicini a corsi d'acqua etc., però sono quegli agglomerati di case che potrebbero tranquillamente essere quasi delle piccole frazioni che noi proporremo di inserire. Comunque adesso li ho, li consegno e poi dopo vediamo. Grazie.

Ingegnere Capitani:

Grazie. Ancisi, se mi dà la possibilità di vederli, vedo cosa è e poi su Google Maps sicuramente potremo andare a vedere. Adesso guardo di cosa si tratta e poi glielo dico, perché c'è roba che già a colpo d'occhio così non li vedo favorevoli. Li faccio vedere anche a voi, ma la mia risposta può essere una sola.

Il Presidente:

Grazie. Intanto si è prenotato il Consigliere Gallonetto.

Commissario Gallonetto:

Sì, grazie. In particolare sul gruppo di osservazioni, se fosse possibile riprendere un attimo ed entrare nello specifico, perché così la capisco meglio, quella relativa ad Arpae.

Il Presidente:

Un momento che la prende l'Ingegnere.

Ingegnere Capitani:

Quella di Arpae è stata illustrata la volta precedente, vado a memoria, ed è un'osservazione che non doveva arrivare in questo momento perché per Legge va in C.U.A.V. Quindi sarà in seno al C.U.A.V. che Arpae, al pari della Soprintendenza, al pari dell'Arstpc che è l'ex Protezione Civile, al pari dell'Asl e al pari di tutti questi enti sovraordinati, si esprimerà con un proprio parere. Quindi è per questo che è stato previsto un rinvio ad altro, non perché non si voglia risponderci, ci mancherebbe altro, ma perché la richiesta va formulata nel momento in cui si installerà e troverà attuazione il Comitato Unico di Area Vasta, quindi dopo l'adozione formale del piano.

Commissario Gallonetto:



Sì, ricordo perfettamente Ingegnere. Allora un'ulteriore specifica se è possibile sul punto 10 di questa osservazione.

Ingegnere Capitani:

Sinceramente non lo ricordo, devo andarla a riprendere e non so neanche se ce l'ho qui. Però ci guardo, se la trovo sicuramente gliene parlo in questa giornata. Grazie.

Commissario Gallonetto:

Grazie.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. La parola all'Architetto Guerrieri e poi Fabbri.

Architetto Guerrieri:

Sì, adesso io non ho chiara la procedura su un'osservazione così corposa e con tanti punti. Io avrei voluto chiedere tre o quattro chiarimenti su alcuni punti specifici sulle risposte date dagli uffici, più chiarimenti per capire se ho ben interpretato quella che è la volontà della norma. Provo a esprimerli.

Ingegnere Capitani:

Prego, prego, provi ad illustrare.

Architetto Guerrieri:

Punto, osservazione numero 11, per esempio, quello sull'edilizia libera sulla possibilità di calcolare il R.I.E. o meno. Mi ha tratto un po' in inganno la formulazione quando dopo leggo: già accolto quanto richiesto, l'esclusione di tutti gli interventi di attività edilizia libera dalle verifiche del R.I.E. è in contrasto con l'obiettivo di incrementare la permeabilità dei suoli. Ma se io faccio un intervento di edilizia libera, devo fare o non fare il RIE? Perché prima leggo che sembrerebbe escluso l'edificio. Faccio l'esempio banalissimo: cambio il mio manto di copertura che è in tegole marsigliesi vecchie e ci metto dei portoghesi. Il RIE non lo faccio.

Ingegnere Capitani:

No, certo che non lo fa.

Architetto Guerrieri:

Se cambio esternamente... allora quali sono i casi di edilizia libera a cui lo devo fare?

Ingegnere Capitani:

Ci può essere un tema di pavimentazione dell'area esterna, tanto per dire.

Architetto Guerrieri:

Cioè esiste un intervento di edilizia libera a questo punto che è soggetto al RIE? Perché ho capito che se faccio l'edilizia libera non sono soggetto.

Ingegnere Capitani:

Sono quelli, se ci sono interventi che diminuiscono la permeabilità del lotto. Se va in edilizia libera, solo quelli mi vien da dire, perché quelli sulle facciate dei fabbricati sono stralciati dal RIE, coperture e facciate.

Architetto Guerrieri:



Quindi se sono edilizia libera non sono soggetto. No, anche se è edilizia libera ma altero la permeabilità dei suoli, sono soggetto al RIE.

Ingegnere Capitani:

Esatto.

Architetto Guerrieri:

Ok. Se faccio manutenzione ordinaria non posso cambiare la permeabilità perché nella manutenzione ordinaria devo usare lo stesso materiale. O rifaccio una pavimentazione del cortile esterna, però se cambio le caratteristiche... vabbè, forse andava chiarito un po' meglio. Articolo 17, che riguarda i piani terra e i garage. Quindi non è previsto modificare la destinazione d'uso dei piani terra.

Ingegnere Capitani:

Qui siamo ad assi commerciali, giusto?

Architetto Guerrieri:

Assi commerciali ma anche città storica. Per cui, se ho ben interpretato la norma e traggio le conclusioni, io posso modificare il piano terra con destinazione diversa, commerciale, artigianale o altro, in un garage a servizio dell'abitazione solamente nei tessuti al di fuori del centro storico.

Ingegnere Capitani:

Sì, esatto.

Architetto Guerrieri:

Quindi se sono in centro storico, il mio piano terra che è una bottega eccetera, non lo posso tramutare in garage dell'abitazione.

Ingegnere Capitani:

Ad un uso con residenza neanche a servizio di abitazione.

Architetto Guerrieri:

Chiaro, allora ho interpretato bene. Vado all'osservazione numero 32, perdonatemi se sono prolisso.

Ingegnere Capitani:

No, ma grazie, mi dà modo di chiarire, quindi va benissimo.

Architetto Guerrieri:

Mi spaventa un attimo l'osservazione, capisco l'obbligo di andare su una superficie permeabile, ma formulata in questa maniera mi spaventa perché dire che sono ammesse solamente pavimentazioni permeabili in centro storico vuol dire che io precludo ogni possibilità anche di sanatoria su una pavimentazione esistente. Se ho una pavimentazione anche non recente, magari formulata in un'area esterna del centro storico, comunque di pregio, ma che non era stata autorizzata e adesso la volessi sanare, non la posso sanare perché non sono più conforme.

Ingegnere Capitani:

L'unico modo per sanarla è se è una cosa che richiede la Sovrintendenza. Quindi se lei ha un edificio storico vincolato e c'è questo spazio intorno che serve, punto.



Architetto Guerrieri:

Capitani, quello del centro storico generico.

Ingegnere Capitani:

Generico no, permeabilità. Permeabilità, centro storico generico. La risposta è figlia anche, leggendo alcuni passi della Legge 24 dove parla degli spazi permeabili dentro il territorio urbanizzato, senza una specifica distinzione tra centro storico o non centro storico. È il riferimento esplicito sempre al mantenimento della permeabilità a prescindere. Quindi è un tema caro alla Legge 24 che cavalca parecchio e che abbiamo fatto caro anche al nostro piano.

Architetto Guerrieri:

Mi interrogavo sulla possibilità di un marciapiede troppo largo., prima di demolire e restringere un marciapiede, magari compensare con altre opere esterne per garantire una permeabilità comunque maggiore, ma con una formulazione di questo tipo che non posso fare ho precluso a priori ogni tipo di possibilità di sanare anche minima una pavimentazione in centro storico.

Ingegnere Capitani:

Sì, è scritto così sì.

Architetto Guerrieri:

Alla fine è così. Ultimi due chiarimenti. 51. L'osservazione dei geometri mi dicono che non posso più modificare un'autorimessa chiusa in residenza creando degli spazi all'aperto. È così? Perché mi sembrava che la norma prevedesse il rispetto dei parametri e non fosse necessariamente proibito il recupero del garage.

Ingegnere Capitani:

In norma – adesso vi trovo anche il punto dov'è – è specificato che i posti auto che ci sono non possono essere tolti. Non possono essere riutilizzati ad altri fini. Visto che abbiamo dei garage, detta male, teniamoci i garage che abbiamo in sostanza, non ci facciamo altri usi.

Architetto Guerrieri:

È l'osservazione 51, la norma dei garage, articolo 6.5.3.

Ingegnere Capitani:

Sì, ma è quella non ammissibile, quindi non trovo modifiche. Troviamo l'articolo come era scritto prima.

Architetto Guerrieri:

Prendo atto allora.

Ingegnere Capitani:

C'è un riferimento esplicito alla Legge 122/89 dei parcheggi pertinenziali. La 51 ora sta dicendo? Sì, e poi c'è quella aggiunta che non si possono togliere i posti auto già realizzati.

Architetto Guerrieri:

Ok, grazie.

Il Presidente:

Grazie a lei Architetto. Consigliere Fabbri, prego.



Commissario Fabbri:

Grazie Presidente. Ovviamente anche noi vorremmo vedere più nello specifico le osservazioni, insomma le osservazioni sulle osservazioni del collega Staloni. Io nel frattempo, giusto per capire, mi volevo soffermare su un paio di sotto-osservazioni di questo corposo lavoro che hanno fatto i geometri e precisamente in primo luogo sulla 15. Noi alla scorsa Commissione abbiamo modificato il parere e qui le controdeduzioni degli uffici mi sembrano ancora sull'orientamento precedente. Nel senso che c'è scritto che la dimensione minima degli alloggi è portata a 28 metri quadrati, nelle contro-osservazioni, noi alla scorsa Commissione abbiamo espresso il parere che debba restare a 38.

Ingegnere Capitani:

Sì, tra l'altro, riallineando anche tutti i pareri precedentemente dati, andando a memoria.

Commissario Fabbri:

E poi per quello che riguarda invece la numero 50, qui è più che altro la richiesta di una specificazione, quindi anche riguardo a questa sotto-osservazione dei geometri per le dimensioni del posto auto, si passerebbe da 18 a 15?

Ingegnere Capitani:

Noi abbiamo messo 18 qui. Quindi non so, abbiamo confermato il 18 che avevamo specificato nel piano in sede di assunzione. La sotto-osservazione lamenta il fatto che siano grandi sia il 25 che il 18. Per il 25 è rimasto come dimensione, ma abbiamo rimandato al PGU per... scusate, il 25 è rimasto costante ma le dimensioni dei parcheggi abbiamo rimandato al PGU. Sul 18 invece, che sono parcheggi pertinenziali, ci siamo limitati a dire che ribadiamo i valori complessivi della Legge 122/89, la Legge Tognoli, ma non abbiamo accolto la lamentela di eccessiva dimensione dei 18 metri quadrati come ufficio.

Commissario Fabbri:

Ho capito, grazie.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Al momento non ho altre richieste.

Ingegnere Capitani:

Posso andare a guardare quelle richieste di AVS in maniera tale che le pubblichiamo, le mostriamo e cerchiamo di fare un ragionamento?

Il Presidente:

Sì. Infatti volevo giusto dire se il Geometra Calistri può attendere. Diamo tempo all'ingegnere di andare a individuare le richieste che ha fatto il Consigliere Staloni così da poterle discutere con tutta la Commissione. Diamo qualche minuto.

Eccoci tornati. Ripasso la parola all'Ingegnere Capitani nel merito della richiesta che ha fatto prima il Consigliere Staloni. Prego Ingegnere.

Ingegnere Capitani:

Chiederei al mio collega, l'Ingegnere Palmieri, di pubblicare... abbiamo nel frattempo ricercato su Google i posti. Qui siamo a Carraie. Abbiamo riconosciuto che Carraie si sviluppa più sulla destra sostanzialmente. C'è questo edificato fatto da una serie di edifici frontistanti la viabilità di Via Formella Superiore. Diciamo che questa



configurazione, che tra l'altro è recuperata anche dal RUE, è una situazione che a mio giudizio è ascrivibile all'edificato sparso lungo strada. Quindi questa potrebbe essere una cosa accoglibile in questa configurazione che poi, nel caso decideste col vostro parere di dare un parere favorevole, chiederei di allegare al verbale perché altrimenti non sono in grado di tradurre in altro modo questa vostra espressione di parere. La seconda invece che ho qui sotto mano è a Camerlona, Via Sant'Egidio. Fa riferimento... però guarderei anche un po' più in alto, Francesca. Guardiamo nel complesso la situazione. Quella parte sopra, a memoria, nel PUG va dentro al territorio urbanizzato, quella parte di sopra dove c'è adesso il mouse. Poi c'è quella interruzione di qualche lotto e poi dopo ricomincia una parte edificata con una certa continuità. Questo sicuramente non si può parlare di territorio urbanizzato, infatti non è possibile definirlo tale, ma come edificato sparso lungo strada in qualche modo fa un po' in analogia con quello già visto su Carraie. Quindi diciamo che quello vuoto centrale. In analogia con quello di Carraie, in qualche modo ha una similitudine, quindi un'assentibilità che non può andare oltre l'edificato sparso lungo strada. Poi ti chiederei adesso, Francesca, di andare a finire su San Pietro in Trento in Via Nuova. C'è l'edificato che si sviluppa in tutta una parte più alta e qua, nella cartografia che ho io, c'è una situazione che riprende un pochetto quello che anche qui era il RUE. Chiaramente non possiamo in questo caso, e poi chiederò di allegare questa roba al verbale come dicevo, riprendere il perimetro che aveva nel RUE. Diciamo che la parte che è edificata con una certa continuità, che è quella che vedete rappresentata lì, può essere ascrivibile all'edificato sparso lungo strada. Nel senso che a mio giudizio può essere definito tale. Tra l'altro nei lotti che sono più sulla destra c'è una certa densità anche edilizia e abbiamo una successione cronologica di lotti uno dietro l'altro... anche spaziale più che cronologica, spaziale dei lotti uno dietro l'altro tutti edificati. Ricordo che comunque questa norma prevede al massimo un aumento del 20% della superficie regolarmente insediabile, quindi c'è un contenimento del carico urbanistico e sono tutte situazioni che hanno già allacciamenti vari perché altrimenti non potrebbero avere l'agibilità. È scontato, ma lo dico sempre perché sono un rompiscatole, che tutto quello che la pianificazione urbanistica prevede lo fa dando per scontato che quello che c'è sia a posto. Le norme cadono sempre su situazioni che si assumono essere regolari da ogni punto di vista. Poi dopo ci penserà al momento dell'intervento edilizio con gli uffici del SUE a verificare la legittimità o meno di quello che oggi è presente sul territorio e quindi su quale superficie insediata lo è regolarmente e quindi su quale andare a calcolare il 20%. Per me queste sono tre situazioni che potrebbero essere inserite nell'elenco di quelle già previste tra le situazioni di edificato sparso e discontinuo lungo strada. Non ho qui dietro la norma però ci siamo capiti di cosa parliamo.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Passo quindi la parola al Geometra Calistri che si era prenotato anticipatamente. Prego.

Geometra Calistri:

Grazie, buongiorno a tutti. Io accolgo con molto favore tutte le volte, ed è successo in parecchie situazioni qui in Commissione, in cui si riesce a ragionare, discutere e magari ad arrivare a delle soluzioni che siano, almeno secondo noi, migliori rispetto a prima e penso che sia il lavoro che deve svolgere questa Commissione. Volevo solo sottolineare l'importanza di questo aspetto ultimo che abbiamo visto. Il PUG, lo era anche nel RUE, ha evidenziato e l'abbiamo visto qui in questa Commissione anche parlando delle varie osservazioni, la differenza enorme che c'è fra il perimetro del tessuto urbanizzato in cui si può costruire con regole diverse ma bene o male quello che c'era prima, e il territorio rurale dove invece, se non sei imprenditore agricolo, non puoi fare più niente. Queste tre situazioni che abbiamo visto adesso erano tutte nel territorio rurale attualmente e quindi con nessuna possibilità di poter fare alcunché. Ci sembrava corretto, visto che esiste nella normativa del PUG questo capitolo dell'edificato sparso discontinuo, poterlo usare in una maniera più allargata. Il vecchio RUE aveva una normativa per gestire queste situazioni che non sono né edificabili nel RUE né territorio rurale, che erano gli insediamenti lineari, appunto per creare questa terra di mezzo dove i fabbricati non erano nelle regole rurali ma non erano neanche nel tessuto urbanizzato. Queste indicazioni che in queste aree che abbiamo appena visto



secondo me si sposano molto bene con l'edificato sparso, perché danno modo a chi ci abita di non vedersi tolta una potenzialità o un'esigenza che aveva fino a questo punto. Quindi, secondo me, il mio intervento è per sottolineare l'importanza che ha l'uso dell'edificato sparso magari in situazioni oltre a quelle che erano già previste. Intanto che ho la parola Presidente volevo solo non tanto entrare nel particolare delle osservazioni perché come è stato detto giustamente dall'Ingegnere Capitani quasi tutte sono già state discusse, chi più chi meno. Un'osservazione ad esempio toccava il punto 10 di questa osservazione toccava gli interrati. Non ci dilunghiamo né io né il Consigliere Staloni perché abbiamo già fatto questa discussione sotto questo aspetto. Ci sarebbe piaciuto un Piano Urbanistico Generale che guardasse al 2050 con un'attenzione più particolare agli interrati. Quando dico un'attenzione più particolare intendo che non avessero delle regole tali da poter ad esempio arrivare fino a un metro e 50 dal confine andando fuori sagoma. Ma come dicevo prima è una discussione che abbiamo già fatto e di cui rimangono alcune perplessità. Così come le osservazioni 12 e 25 che parlano delle monetizzazioni. Noi vediamo un discorso sulle monetizzazioni da dover vincolare di più a quelle che sono magari delle normative anche regionali che ci vengono sulle monetizzazioni. Ci sembra invece che dopo le osservazioni, prima no, dopo le osservazioni questo aspetto delle monetizzazioni venga un po' deregolamentato, venga un po' esteso in maniera troppo leggera nel senso posso monetizzare? La risposta è sì, chiaro che si perde ogni qualsivoglia di regole su come, su quando, se è giusto in quel caso specifico monetizzare o meno. L'ultima cosa la dico sul punto che è l'ultimo punto che è il 54 ma non tanto perché non penso neanche che ci siano dubbi nel senso quello che il punto è quello che chiede praticamente di poter fare andare avanti i permessi di costruire o le pratiche edilizie presentate prima dell'uscita del PUG. Qui non abbiamo tante cose da dire nel senso che la normativa è abbastanza tassativa. Il permesso di costruire deve uscire prima del... e non è sufficiente presentarlo. Però mi chiedevo questo: innanzitutto se sia possibile magari con gli uffici comunali che hanno coscienza delle pratiche che sono state presentate in questo ultimo periodo, di riuscire a valutare un modo di lavorare congiunto in modo tale da poter lasciare in questo limbo il meno pratiche possibile. Permessi di costruire magari che stanno uscendo, che sarebbero usciti dopo una settimana magari dall'adozione cercarli di farli uscire prima. Magari le SCIA che hanno 30 giorni per essere viste che vengano viste in 30 giorni. So che è una richiesta un po' particolare ma questa situazione qui capita una volta ogni 30-40 anni quindi magari se si riuscisse a fare un lavoro di questo tipo sarebbe auspicabile. Grazie.

Il Presidente:

Grazie a lei. Di nuovo la parola al Consigliere Fabbri. Prego Consigliere.

Commissario Fabbri:

Grazie Presidente. Per quello che riguarda l'inserimento nel tessuto delle case sparse di quelle tre aree che ci sono state mostrate in video cioè Carraie, Camerlona e San Pietro in Trento a me parrebbe una cosa accoglibile assolutamente. Tornerei, a seguito anche di una riflessione che abbiamo fatto con l'Architetto Focaccia, ritornerei un attimo sulla sub-osservazione numero 50 per chiedere se si potesse prendere in considerazione la modifica all'articolo 6.5.2 "Parcheggi requisiti di menzionali" che in parziale accoglimento dell'osservazione modifichi da 18 a 15 la dimensione minima del posto all'aperto considerato anche che è una dimensione a cui si devono aggiungere gli spazi di manovra.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Salutiamo il Consigliere Ancarani che è entrato in sala. Al momento non ho altre richieste quindi ripasso la parola all'Ingegnere Capitani se vuole dare risposta. Prego.

Ingegnere Capitani:

Chiaramente la dimensione proposta andava nella direzione della maggior qualità anche degli spazi a parcheggio privati. È chiaro che siamo abituati a ragionare con degli stalli auto di 5 metri per 2 e mezzo quindi questo 6 per 3



era chiaramente un aumento nella direzione di aumentare la qualità dell'intervento nel suo complesso. Dato che comunque quel 5 per 3 è un valore che mantiene fisso il 3 il lato minore e invece il lato maggiore lo riduce a 5, diciamo che normativamente per me può anche andar bene nel senso che non è che mi sposta niente normativamente fare 5 per 3 anziché 6 per 3 come proposto da noi. Però chiaramente questo come giustamente dice il Consigliere Ancisi deve essere un parere espresso da parte della Commissione come gli altri che avete già espresso in parziale modifica di quanto veniva posto dagli uffici. Quindi dovete proporre chiaramente in sede di espressione di parere il voler modificare a 5 per 3 quello che 15 metri quadrati quello che era 18 metri quadrati. Questo è. Da parte mia non ho motivazioni tecniche per ostare rispetto a questa volontà da parte della Commissione.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Consigliere Fabbri.

Commissario Fabbri:

Sa, io da modesto ignorante Avvocato prima di suggerire una misura tecnica chiedo sempre il parere ovviamente anche dei tecnici quindi volevo sentire anche il suo Ingegnere. Se le cose stanno così effettivamente. La proposta del Gruppo del Partito Democratico è di passare a un 5 per 3 come dimensione di questi stalli.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Quindi poi metteremo in richiesta di parere le modifiche che stanno emergendo dal dibattito. Consigliere Ancisi prego.

Commissario Ancisi:

Io non vorrei ripetermi tante volte e annoiare i colleghi. Le cose giuste che i Consiglieri vorrebbero proporre in alternativa a quello che è il parere della Giunta perché in realtà nella scheda quello che è scritto come parere dell'ufficio è il parere della Giunta perché è la Giunta che deve presentare la proposta di decisione. Possiamo anche ritenere che sia stato delegato dalla Giunta ma comunque è il parere della Giunta che c'è scritto nella scheda. Tutte le cose anche giuste che hanno detto possono entrare nel verbale anche giustificando l'espressione del parere che deve essere conforme ai modi che ci siamo detti: favorevole in tutto, in parte, non ammissibile, cose di questo genere. Questo è il parere che può essere motivato con le ragioni che vengono espresse dai Consiglieri. Però in Consiglio Comunale ci va la proposta che sia stata presentata dalla Giunta con le schede che ci sono state presentate dalla Giunta. Io vorrei essere da quella parte di là per essere assolutamente tranquillo del fatto che io presento l'emendamento e sarà il Consiglio a valutarlo. Se avessi la maggioranza non avrei nessun problema. A volte lo facciamo anche noi poveretti che siamo sicuri che ce le bocciano. Nel vostro caso tenete conto di questo. Poi il dibattito anche qui il confronto con l'Ingegnere è utilissimo, non lo nascondo. Poi la Giunta ascolterà il Dirigente naturalmente, lo credo. Per cui il problema è solo di trovare la formula giusta per poter poi arrivare all'obiettivo. Non so se mi sono spiegato. Grazie.

Il Presidente:

Grazie Consigliere Ancisi. Magari ripeto cose che sono state dette anche nelle precedenti sedute ma non è un problema. Noi come Commissione esprimiamo dei pareri chiaramente. Come è successo nel dibattito precedente nell'interscambio che la Commissione prevede, quindi quello di approfondimento, i Consiglieri si interfacciano in questo caso col Dirigente che esprime dei pareri di fattibilità tecnica o il contrario quindi di non possibilità motivandola e rimane sempre nell'alveo di una richiesta di parere dei Gruppi che si esprime in questa Commissione che rimane a verbale. I lavori del Consiglio sono successivi e partono poi da quello che è l'output di quelli che sono i lavori della Commissione. Qui ci occupiamo dei pareri che possono anche essere articolati dal dibattito. Infatti nell'espressione del parere se la Commissione, come in questo... sta lavorando, chiederò a tutti i



Gruppi che si vogliono esprimere se intendono accogliere le proposte che ha fatto il Gruppo di Alleanza Verdi e Sinistra motivando le ragioni per cui quelle tre aree chiedono di aggiungere il tessuto e l'Ingegnere ha spiegato la sua di fatto fattibilità tecnica, così come la richiesta del Gruppo del PD che esprimeva il Consigliere Fabbri di un'espressione diversa delle dimensioni dello stallo perché sono due elementi che sono stati trattati all'interno di questa osservazione. Quindi nel merito del parere su questa osservazione che tratta specificamente questi due aspetti, questi Gruppi hanno proposto delle variazioni sull'espressione del parere che poi vi chiederò. Consigliere Moretti.

Commissario Moretti:

Buondi. Allora un paio di cose. Innanzitutto così ci portiamo avanti nonostante l'Ingegnere Capitani oggi l'abbiate messo sui scranni più alti noi non diamo il parere. Non è che questo cambio logistico mi abbia fatto cambiare idea e quindi noi non esprimiamo il parere.

Ingegnere Capitani:

Chiedo scusa è solo una motivazione di ordine tecnico. Non funzionano i microfoni più in basso altrimenti rimanevo più in basso.

Commissario Moretti:

No, ma lei può stare dove vuole. Non è un problema, figuriamoci. Però dico nonostante il cambio logistico per qualunque motivo noi non diamo il parere. Per quanto riguarda però un attimo il merito delle proposte, delle modifiche e tutto quanto, io riconosco assolutamente la bontà di tutti questi emendamenti controproposte che adesso verranno votate. Peraltro quelle sui parcheggi le avevo proposte io già in altre cose. Ho piacere che il PD cambi le proprie idee, però le cambiano sempre... pur di non dare a me la soddisfazione che non è una soddisfazione per me evidentemente perché a me non me ne frega assolutamente una cicca, ma me ne frega per l'interesse della gente. Vedo che anche loro a volte capiscono che certe cose sono contro ogni senso. Quindi bene il discorso dei 15 metri quadrati. Il discorso di far rientrare quelle tre lì a Camerlona la proposta di Staloni e AVS, bene, non ci vedo nulla in contrario. Mi verrebbe da chiedere, vado indietro con la memoria ai mesi passati, perché altre cose però che avevo richiesto io o altri di noi molto simili in situazioni borderline che potevano rientrare nel tessuto, e quindi torniamo indietro di mesi quando analizzavamo le cartografiche, non furono fatte rientrare. Mi viene da pensare quindi che in questo caso, sì, facciamo rientrare queste però magari altre situazioni che non sono queste le abbiamo trattate in maniera diversa e discriminatoria e questo dispiace. Fermo restando che posso riconoscere la bontà della contro-osservazione che viene da Staloni e dal suo Gruppo. Per quanto riguarda l'impossibilità i chiarimenti che faceva Guerrieri prima ovvero l'impossibilità di non fare praticamente nulla nei piani terra mi sono già espresso e ritengo che sia folle non accordare la possibilità di fare del residenziale e quindi avvallo in tutti i modi quella che era stata l'osservazione dei geometri. Ma questo mi fa pensare che... ma lo vedrete poi sulla vostra pelle perché questo porterà nei prossimi anni a una chiusura incredibile, a una morte incredibile di tanti immobili e vi costringerà, segnatelo oggi, a dover tornare indietro sui vostri passi. Questo dispiace che non sia stato aperto un confronto serio soprattutto per determinate zone per cercare, appunto, di allargare quanto più possibile il cambio di destinazione d'uso, la possibilità per i proprietari di fare altro. Non ho ben capito, o meglio, credo di aver capito l'altra osservazione che ha portato Guerrieri che però era interessante per quanto riguarda la pavimentazione e la permeabilità in centro storico. Perché se è vero che da un certo punto di vista per il nuovo e per la ricostruzione o opere di manutenzione straordinaria posso anche pensare che uno si possa andare ad adeguare se fa dei lavori e quindi sostituire evidentemente una pavimentazione che oggi non è permeabile con un qualcosa di permeabile, mi viene da pensare che però in altre situazioni dove determinate situazioni ci sono da anni e decenni, lì possa essere tutto un po' più difficile. Io capisco il discorso della permeabilità e sono assolutamente d'accordo con questo discorso qua e le motivazioni che portano a dire gli uffici: "No, le pavimentazioni devono essere tutte fatte in materiale permeabile".



Benissimo, assolutamente. Però anche in questo caso qua mi sembra che questo PUG poi dopo non vada a recepire quelle che sono le situazioni di fatto e nel concreto che vi sono all'interno della nostra città come all'interno di ogni città. E ci sono delle situazioni che sono lì da anni e decenni. Mi sembra uno stringere un po' troppo. Stringere un po' troppo cosa vuol dire? Non vuol dire che poi la gente non fa, non sistema, non cosa, ma fa sì che la gente poi continua a stare nell'illecito perché dice: "Allora, devo fare una cosa però questa cosa qua mi obbligano a mettermi a posto, a denunciare un'irregolarità che quindi dopo mi porterà a dover fare un qualcosa di diverso e quindi adeguarmi anche su quel punto lì, allora non la faccio e faccio tutto nel gran segreto". E ci andiamo ad avere un sacco di immobili, abitazioni, tutto quello che sono che se andassimo a controllare al loro interno vedremmo e scopriremmo un sacco di abusi perché questi a tutti gli effetti sono abusi. Mi sembra un po' troppo stringente questa cosa qua. Riconosco la bontà, riconosco il senso teorico e anche pratico della controdeduzione degli uffici, però mi sembra che questo PUG vada ad ingessare un po' troppo quelle che poi sono le situazioni di fatto e che quindi non permetta poi alle persone di in una qualche maniera potersi adeguare e giustamente andare nell'essere al 100% regolari come tutti dovremmo fare. Mi sento di dire questo nel merito. Per l'impostazione comunque adottata noi non ci esprimiamo e quindi esprimeremo poi dopo le nostre votazioni in seno al Consiglio. Grazie.

Il Presidente:

Grazie a lei Consigliere Moretti. Consigliera Francesconi ha chiesto la parola. Prego.

Commissario Francesconi:

Igor era solo per dirti, io ho ascoltato attentamente e mi sono ovviamente interfacciata col mio esperto. Non so quanto riesco a stare collegata perché ho una Commissione di laurea fra un po' onde per cui volevo dirti che il nostro Gruppo è d'accordo sia con la variazione proposta da AVS che quella sui parcheggi proposta da Fabbri. Sulle altre proposte ci riserviamo un'espressione in Consiglio.

Il Presidente:

Quindi, così intanto magari parto da te Chiara se poi devi andare capisco perfettamente, sull'intera osservazione che ha esposto l'Ingegnere Capitani risulta dagli uffici accolta in parte per tutto quello che ha espresso nei vari 54 punti di cui è composta. Quindi il parere complessivo sull'osservazione è concorde con quello degli uffici, Chiara, per te?

Commissario Francesconi:

Dicevo, lo manderei in Consiglio.

Il Presidente:

E risulta favorevole alle due richieste che sono state...

Commissario Francesconi:

Ti dicevo, lo manderei in Consiglio e verificheremo che risulti favorevole alle due richieste che sono, ed è consequenziale, favorevoli alle due richieste che verificheremo siano inserite, eccetera eccetera.

Il Presidente:

Ti ringrazio per la specifica. Grazie Chiara. Non ci sono al momento altre richieste di interventi nel dibattito. Non ho prenotazioni, quindi procederei a chiedere, ai Gruppi che si vogliono esprimere, il parere su queste osservazioni che di fatto pongo in parere con le variazioni o comunque le richieste che hanno formulato i Gruppi AVS e PD e che hanno incontrato un parere tecnico favorevole da parte del Dirigente. Ovvero la proposta di



modifica della dimensione minima degli stalli a 5 per 3 e la richiesta di AVS di inserire tre nuove zone di abitato discontinuo nel tipo di tessuto che è previsto dagli uffici. Quindi parto dal Partito Democratico.

Commissario Fabbri:

Grazie Presidente. Dunque, il Gruppo del Partito Democratico è favorevole al parere degli uffici con queste specificazioni che mi permetto di riassumere. Sulla sub-osservazione 1, l'inserimento non nel tessuto urbanizzato ma nel perimetro dell'edificato sparso e discontinuo, oltre a quello che è scritto nelle controdeduzioni, di quelle tre aree che ci sono state mostrate prima dall'Ingegnere, quindi Carraie Via Formella, Camerlona Via Sant'Egidio e quel pezzo di Via Nuova a San Pietro in Trento. Poi, sulla sub-osservazione 15, forse questo era consequenziale a quello che abbiamo deciso nella C.C.A.T. scorsa, ma confermiamo la dimensione minima di 38 metri quadrati degli alloggi.

Il Presidente:

Quindi qui si va contrari al punto 15 perché prevede il 28.

Commissario Fabbri:

Qui è accolta in parte, per cui sul resto dei pareri degli uffici siamo d'accordo, solo che vorremmo uniformare quei 28 metri quadri a quanto era stato deciso, proposto per meglio dire, la volta scorsa. Invece, infine per la 50, quel discorso che abbiamo testé fatto e cioè che si passi, per quello che riguarda i posti auto all'aperto, invece del 6 per 3 a un 5 per 3, quindi di accogliere in parte l'osservazione, poiché l'osservazione era anche sul punto che il posto auto di 18 metri quadrati fosse eccessivo, accoglierla in parte anche su questo aspetto e diminuire a 5 per 3 la dimensione di questi posti auto. Sul resto siamo a favore delle controdeduzioni degli uffici.

Il Presidente:

Grazie Consigliere Fabbri. Allora, essendo l'unico parere finora che ho chiesto, chiedo ai Gruppi se si vogliono o non si vogliono esprimere. Ancisi? Non si vuole esprimere. Ancarani? Non si vuole esprimere. Consigliere Spadoni?

Commissario Spadoni:

Sì, non mi esprimo, grazie.

Il Presidente:

Non si esprime. Consigliera Verlicchi? Non ci sta sentendo. Quindi chiamo il Movimento 5 Stelle, Consigliere Gallonetto.

Commissario Gallonetto:

Sì, volevo dire che prima io parlavo non dell'osservazione 10, ma della sub-osservazione 10 di questa. Comunque me la sono riguardata io adesso per i fatti miei, eccetera. Comunque il parere è in Consiglio.

Il Presidente:

In Consiglio, mi scusi Consigliere?

Commissario Gallonetto:

Sì, è in Consiglio. No, perché immagino che forse l'Ingegnere avesse capito male che gli chiedessi di un'osservazione 10 e non di un sub 10 di quella di oggi. Comunque in Consiglio.

Il Presidente:



Grazie Consigliere. Partito Repubblicano, Consigliere Stucci.

Commissario Stucci:

Volevo solo precisare una cosa, cioè come ha detto lei Presidente, 54 punti sviscerarli in un'ora diventa complicato, nel senso che comunque anche l'esperto più esperto farebbe molta fatica perché comunque ci sono diversi punti da sottolineare e anche da vedere. Non posso far altro che pensare di essere concorde con gli uffici perché sono loro gli esperti, quindi devo mettere la mia totale fiducia negli uffici, quindi con gli uffici, quindi favorevole.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Consigliere Staloni, Alleanza Verdi Sinistra.

Commissario Staloni:

Sì, allora innanzitutto ringrazio chi ha sostenuto la nostra proposta di modifica di inserire quelle tre località. Comunque ci tengo a specificare che, essendo molto articolato questo punto, questa osservazione, ci permangono alcuni argomenti, per esempio gli interrati, per esempio le monetizzazioni, che ci vedono ancora dubbiosi ed è per questo motivo che, nonostante l'accoglimento della nostra proposta, noi ci esprimeremo in Consiglio su questa osservazione.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Consigliere Perini.

Commissario Perini:

Sì, io sono con gli uffici. Naturalmente mi dovrò anche confrontare con la mia esperta, però a grandi linee sono con gli uffici, con quello che hanno espresso il parere degli uffici. Grazie.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Provo a richiamare la Consiglieria Verlicchi. Consiglieria Verlicchi? Ho recuperato quindi tutti i pareri dei Gruppi che intendevano esprimersi.

Vista la complessità dell'osservazione di oggi e l'ultima rimasta in questo elenco è sempre una multipla con diversi sotto punti, in accordo con l'Ingegnere e visto l'orario, preferisco aggiornarci alla prossima seduta onde evitare di non essere chiari nell'esposizione del tutto. Quindi per oggi ci fermiamo qui e andiamo alla prossima seduta. Grazie e buona serata a tutti.

=====

La seduta termina alle **17:35**

Firmato
Il Presidente della
Commissione Consiliare n. 3
Igor Bombardi

Firmato
Il Segretario
Francesco Pazzaglia



Il verbale sopra riportato costituisce la trascrizione integrale del dibattito sviluppatosi durante i lavori di Commissione 3 – C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare, con riferimento alla seduta del 26/01/2026 del Comune di Ravenna; e si compone, complessivamente, di nr. 30 pagine, compresa la copertina e la presente dichiarazione, ed è stato elaborato dalla società:

Microvision S.r.l. – Via W. Tobagi, 12

94016 Pietraperzia (EN)

Mail: direzione@microvision.it – PEC: microvision@pec.it



Si integra il verbale della seduta con la votazione delle osservazioni trattate in data odierna:

GRUPPO 3B ID 197

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X ¹				
Gruppo Fratelli d'Italia	NON ESPRIME PARERE				
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna	NON ESPRIME PARERE				
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia	NON ESPRIME PARERE				
Gruppo Forza Italia	NON ESPRIME PARERE				
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	NON ESPRIME PARERE				
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra				X ²	
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X ³				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna				X ⁴	

¹Gruppo Partito Democratico – Voto FAVOREVOLE con le seguenti precisazioni:

- sub osservazione n. 1 – FAVOREVOLE, con proposta di estendere il perimetro dell'edificato sparso e discontinuo ai seguenti nuclei rurali:
 - Camerlona: via S. Egidio dal civico n. 29 al civico n. 37 (solo numeri dispari);
 - Carraie: via Formella Superiore dal civico n. 18 al civico n. 34 (solo numeri pari);
 - San Pietro in Trento: via Fiora dal civico n. 18 al civico n. 34 (solo numeri pari).Per quanto riguarda il limite retrostante dell'edificato sparso e discontinuo, resta fermo quanto indicato nello strumento urbanistico vigente alla data dell'esame della presente osservazione.
- sub osservazione n. 15 – ACCOLTA IN PARTE, con proposta di riportare la dimensione minima degli alloggi a 38 mq, allineandosi con la proposta formulata nella seduta del 19/01/2026 con riferimento alle osservazioni ID 204, ID 240 (p.to 13), ID 390 (p.to 11); ID 423 (p.to 2);
- sub osservazione n. 50 – ACCOLTA IN PARTE, con proposta di portare la dimensione minima dello stallone da 18 mq (6x3) più gli spazi di manovra a 15 (5x3) mq più gli spazi di manovra.

²Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra – Voto in CC, con la seguente precisazione:

- sub osservazione n. 1 – proposta di estendere il perimetro dell'edificato sparso e discontinuo ai seguenti nuclei rurali:
 - Camerlona: via S. Egidio dal civico n. 29 al civico n. 37 (solo numeri dispari);
 - Carraie: via Formella Superiore dal civico n. 18 al civico n. 34 (solo numeri pari);
 - San Pietro in Trento: via Fiora dal civico n. 18 al civico n. 34 (solo numeri pari).Per quanto riguarda il limite retrostante dell'edificato sparso e discontinuo, resta fermo quanto indicato nello strumento urbanistico vigente alla data dell'esame della presente osservazione.

³Gruppo Ama Ravenna – Voto FAVOREVOLE con le seguenti precisazioni:

- sub osservazione n. 1 – FAVOREVOLE, con proposta di estendere il perimetro dell'edificato sparso e discontinuo ai seguenti nuclei rurali:
 - Camerlona: via S. Egidio dal civico n. 29 al civico n. 37 (solo numeri dispari);
 - Carraie: via Formella Superiore dal civico n. 18 al civico n. 34 (solo numeri pari);
 - San Pietro in Trento: via Fiora dal civico n. 18 al civico n. 34 (solo numeri pari).Per quanto riguarda il limite retrostante dell'edificato sparso e discontinuo, resta fermo quanto indicato nello strumento urbanistico vigente alla data dell'esame della presente osservazione.
- sub osservazione n. 15 – ACCOLTA IN PARTE, con proposta di riportare la dimensione minima degli alloggi a 38 mq, allineandosi con la proposta formulata nella seduta del 19/01/2026 con riferimento alle osservazioni ID 204, ID 240 (p.to 13), ID 390 (p.to 11); ID 423 (p.to 2);
- sub osservazione n. 50 – ACCOLTA IN PARTE, con proposta di portare la dimensione minima dello stallone da 18 mq (6x3) più gli spazi di manovra a 15 (5x3) mq più gli spazi di manovra.

⁴Gruppo Progetto Ravenna – Voto in CC, con la seguente precisazione:

- sub osservazione n. 1 – proposta di estendere il perimetro dell'edificato sparso e discontinuo ai seguenti nuclei rurali:
 - Camerlona: via S. Egidio dal civico n. 29 al civico n. 37 (solo numeri dispari);
 - Carraie: via Formella Superiore dal civico n. 18 al civico n. 34 (solo numeri pari);
 - San Pietro in Trento: via Fiora dal civico n. 18 al civico n. 34 (solo numeri pari).Per quanto riguarda il limite retrostante dell'edificato sparso e discontinuo, resta fermo quanto indicato nello strumento urbanistico vigente alla data dell'esame della presente osservazione.