

Città di Ravenna



**Trascrizione Seduta
- Commissione Consiliare 3 -
C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana,
Agricoltura e Agroalimentare
del 30 Gennaio 2026**

[Il verbale si compone di NR. 39 pagine compresa la copertina e dichiarazione finale e sono numerate da 1 a 40]

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

In data **venerdì 30 gennaio 2026, alle ore 14:30** 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);
Osservazione ufficio - normativa
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	15:51	17:40
Ancisi Alvaro		Ancisi – Lista Per Ravenna	x (remoto)	15:02	17:40
Bombardi Igor		Partito Democratico	x	14:30	17:40
Donati Filippo		Viva Ravenna	x (remoto)	14:46	17:40
Esposito Domenico Antonio		Partito Democratico	x (remoto)	14:30	17:40
Fabbri Guido	Beccari Stefania	Partito Democratico	x	14:30	17:40
Francesconi Chiara		Progetto Ravenna	x (remoto)	14:52	17:40



Gallonetto Igor		Movimento 5 Stelle	x (remoto)	14:43	17:40
Grandi Nicola		Fratelli d'Italia	x (remoto)	14:30	17:40
Moretti Pietro Maria		Fratelli d'Italia	x (remoto)	15:40	17:40
Perini Daniele		Ama Ravenna	x (remoto)	14:30	17:40
Spadoni Gianfranco		Lista per Ravenna – Lega – PDF	x (remoto)	14:46	17:40
Staloni Nicola		Alleanza, Verdi e Sinistra	x	14:48	17:40
Stucci Francesco		Partito Repubblicano Italiano	x (remoto)	15:02	17:40
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese e Lidi	x (remoto)	14:30	17:40

I lavori hanno inizio alle ore **14:40**

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

Nota: si dà atto che non vi sono verbali di sedute precedenti da sottoporre all'approvazione nella seduta odierna.

Punto 2 all'O.d.G.: Proseguimento illustrazione e votazione delle osservazioni presentate al **PUG riassunto parzialmente con Delibera di Giunta n. 536 del 5/11/2024**, come dal seguente elenco:

GRUPPO 3B Esame delle osservazioni normative multiple di (ordini, enti, associazioni ed inerenti il Porto);
Osservazione ufficio - normativa

Il Presidente:

Non so se l'Assessore vuole ora la parola prima di passarla all'ingegner Capitani, che proseguirà l'analisi delle osservazioni del gruppo 3B multiple a conclusione auspicabile del lavoro su questo gruppo iniziato nel sedute precedenti. Pregò, Assessore.

Assessore Cameliani:

Potremmo utilizzare il metodo dell'altra volta dove il Dirigente, diciamo, fa un ragionamento unico, complessivo sulle varie osservazioni e poi aprire il dibattito, così c'è maggiore comprensione per tutti. Volevo dire solo questo.

Ingegnere Capitani:

Salve, buon pomeriggio a tutti. Allora, riprendiamo l'ultima osservazione multipla da parte degli stakeholder privati con i sottopunti. Primo sottopunto. Qui ci troviamo, per capire la situazione. Voi avete visto la cartografia e quant'altro, ci troviamo nell'area di Fornace. Questa osservazione è divisa in nove sottopunti è quella che ha **ID 322**. La prima è: osserva l'impossibilità di attuazione dell'intervento di rigenerazione dell'area dismessa di via Faentina nei termini proposti nel 2020. Questo è chiaramente non ammissibile. L'osservazione non è ammissibile in quanto previsto la pianificazione precedente ha avuto un termine a conclusione del periodo transitorio fissato dalla 24/2017. Tutto quanto non convenzionato a scadere tale data ha perso la possibilità di essere portata avanti. La seconda sotto-osservazione riguarda il perimetro del territorio urbanizzato. La perimetrazione del territorio urbanizzato non include l'area a est del comparto definito dal PSC ambito da riqualificare RQ05C,

[Pagina 3 di 41]



limitando di conseguenza la possibilità di intervento previsto in quella sede. Non è ammissibile nemmeno questa. L'osservazione non è ammissibile che tale definizione del perimetro del territorio urbanizzato e stabilisce la Legge regionale 24. Sono diversi da quella 20. Le aree non edificate come ormai sapete bene, sono poste all'esterno del territorio urbanizzato. Un'area non urbanizzata non ha le caratteristiche di area da rigenerare. La terza: l'area non è individuata come prioritaria per interventi di rigenerazione o strategia locale nel TU. Questa non viene accolta. Si propone di non accogliere l'osservazione confermando le scelte delle PUG in quanto la località di Fornace Zarattini è stato oggetto di un approfondimento rispetto alle destinazioni d'uso regolarmente insediate che ha condotto ad una diversa ripartizione del territorio in continuità con le scelte del PUG. Si richiede di mantenere i tessuti così come previsti da garantire una coerenza di sviluppo delle località. Gli interventi complessi sono sempre ammessi. Se vi ricordate, Fornace è divisa in tre parti, una parte più dedicata al commercio, attaccata alla città di Ravenna e man mano che si sposta verso la parte più lontana della città, c'è una parte centrale che è di transizione dove sono ammesse sia usi produttivi che commerciali e c'è una parte finale invece che è a vocazione prevalentemente produttiva. La quarta: la classificazione come tessuto produttivo limitato strettamente all'area insediata ne restringe l'opportunità di uso e trasformazione. Anche questa non è ammissibile. Questa si riallaccia alla 2 e l'ha chiesta anche in un'altra forma la 2. La risposta è sempre non ammissibile. Infatti l'osservazione è ammissibile, si rimanda a quanto risposto alla richiesta del punto 2, cioè le aree non costruite rimangono fuori il territorio autorizzato. È chiaro che non parliamo di frustolini, stiamo parlando di aree di consistenza di migliaia di metri quadrati. Poi la 5, l'articolo 3.5 comma 3: limita l'uso commerciale alle medio o piccole strutture di vendita. Chiaramente l'intenzione è quella di non rimettere questo limite. Non accolta. Si può dire di accogliere l'osservazione confermando la scelta del PUG. Le funzioni, quelle indicate al 3.5 sono quelle insediabili con intervento diretto in quanto ritenute sostenibili considerate le caratteristiche del tessuto. Con accordo operativo o alto intervento complesso può essere disposto diversamente in quanto tali interventi sono accompagnati da verifiche di assoggettabilità oppure da Valsat vera e propria che consentono di verificarne la sostenibilità. Si fa comunque presente che per quanto riguarda le grandi strutture di vendita la stessa Legge regionale 14/99 che le subordina d'intesa tra Comune, Regione e Provincia. La 6. Valutazione beneficio pubblico. Non risultano pienamente condivisibili le modalità di valutazione del beneficio pubblico con specifico riguardo alla valutazione di impatto assegnato alle funzioni da insediare. Rileva che il punteggio negativo viene assegnato sia a fattori oggettivi come il consumo di suolo e il concorso a rigenerazione che ad altre caratteristiche quali la funzione prevalente, affermando esplicitamente che alcune funzioni sono in assoluto negative rispetto ad altre anche in assenza di ulteriori considerazioni in relazione al contesto, al concorso alla qualità urbana, all'efficacia posta in termini di fornitura di servizi, alla collettività eccetera. Lamenta che tale considerazione risulta arbitraria e aprioristicamente penalizzante nei confronti di proposte afferenti a funzioni attività solo in quanto ritenute più impattanti di altre. Penalizzo in tal modo gli obiettivi e le azioni positive connesse agli interventi di riqualificazione o di rigenerazione di aree dismesse sottoutilizzate, degradate che non sono idonee ad ospitare funzioni residenziali e complementari. La categoria di usi commerciali al dettaglio risulta quella maggiormente penalizzata a prescindere dalle sue localizzazioni, anche rispetto a quella produttiva che potenzialmente include usi e funzioni maggiormente impattanti sotto il profilo ambientale. Accolta in parte. Le funzioni ammesse nei tessuti sono connesse alla strategia analogamente ai pesi attribuiti agli indicatori contenuti nella valutazione del beneficio pubblico, il cui compito è quello di valutare quanto gli interventi complessi attuano strategia e qual è il contributo alla realizzazione della città pubblica. Si propone di modificare la prima tabella della sostenibilità, punteggio negativo, splittando la funzione commerciale alla possibilità esercizi di vicinato, che chiaramente hanno una attività ridottissima perché hanno un numero pari a zero nella tabella perché svolgono un servizio proprio di prossimità per la collettività e hanno anche un'incidenza molto bassa rispetto alle altre che nevi andrò a leggere rispetto al traffico e quindi al carico urbanistico. Le medie strutture di vendita, che sono quelle fino a 1500 metri nel caso delle alimentari, le grandi strutture di vendita che sono quelle sopra i 2500. Quindi la negatività è splittata -5, -10 sostanzialmente. Viene modificata la seconda



tabella punteggio positivo revisionando i punteggi a favore degli interventi che migliorano qualità urbana e la fornitura dei servizi per la collettività. Quindi accolta in parte in questo senso. La negatività per le richieste che fa loro che è una grande rivendita rimane tutta, ma viene accolta una moderata negatività sulle altre funzioni. Anche perché i soggetti potrebbero o il soggetto potrebbe pensare di cambiare a questo punto anche tipologia di offerta che è troppo negativa e optare anche per altre soluzioni. Quella dopo è: non risultano chiare le possibilità demandate a eventuale proposte di accordo operativo. Si chiede in tal proposito se l'accordo operativo possa includere parte di territori esterni al perimetro del TU. Questo è già previsto da quanto richiesto. Già previsto da quanto richiesto, in quanto le proposte accordo operativo riguardanti aree in parte nel TU e in parte esterna adesso, possono essere avanzate. Questo lo dice la Legge regionale. Si sottolinea comunque per l'Amministrazione utilizzo del 3% non è prioritario, quindi in non è possibile escluderlo in assoluto perché la Legge Regionale lo consente ma sottolinea che per l'Amministrazione questo non è prioritario. Chiede inoltre di introdurre ad esempio, che sta a nordest, la perimetrazione dell'attivo la possibilità di realizzare e cede all'Amministrazione un'area da destinare a spazi e attrezzature collettive idonea per seguire concretamente gli obiettivi di qualificazione delle dotazioni territoriali e dei servizi ecosistemici previsti dalla strategia del PUG per il settore urbano di interesse. Questa è non accolta. Questa è un altro modo per chiedere le stesse cose che hanno chiesto prima, cioè la possibilità di trasformare un'area che in questo momento è completamente vergine. Quindi si propone di non accogliere l'osservazione confermando le scelte del PUG. Estendere per esempio il TU ad includere le aree libere poste a nordest non solo sarebbe in contrasto con il criterio di perimetrazione del TU della 24, ma preordinerebbe tali aree all'esproprio. Un altro tema è questo qua. Dice: si chiede infine se in considerazione dei tempi prevedibili per l'approvazione del PUG e per la successiva eventuale approvazione di un accordo operativo o di un permesso a costruire convenzionato, venga condiviso dall'Amministrazione la possibilità di approvazione dell'accordo del programma ex articolo 5960 della 24 per l'attuazione degli interventi in oggetto riconoscendo ad esso le caratteristiche di rilevante interesse pubblico richieste della Legge in virtù degli obiettivi di rigenerazione urbana che lo connotano e dello sviluppo di un'attività economica di rilievo in termini di miglioramento dell'assetto infrastrutturale di messa in sicurezza del territorio decaduto occupazione di entità dell'investimento e dei servizi forniti alla collettività. La risposta si rimanda ad altro. Nel senso che non è questa la sede di condivisione di un accordo di programma in quanto questi sono regolati ai sensi dell'articolo 59 e 60 della 24, io aggiungo come già specificato anche dall'istante. Quindi complessivamente c'è un'accolta in parte ma che prevede questa sotto-elencazione che vi ho raccontato come richieste e motivazioni esiti parziali.

Il Presidente:

Grazie ingegnere. Saluto intanto che sono arrivati mentre l'ingegnere esponeva i Consiglieri Donati, Gallonetto, Spadoni e Staloni. Chiedo quindi, non so se l'Assessore abbia intenzione di dire qualcosa, apro il dibattito ai Consiglieri e agli esperti su questa osservazione. Ricordo la 322: accolta in parte dagli uffici.

Se non vi sono, come sembra, richieste di chiarimenti in merito, chiamo i Gruppi per il parere. Ovviamente vi chiedo, essendo la prima della giornata, se qualche Gruppo non voglia esprimersi, come è successo in precedenza, di ricordarmelo. Partito Democratico?

Commissario Beccari:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie, Consigliera. Fratelli d'Italia? Consigliere Grandi o Moretti? No, Moretti non c'è. Non si esprime. Ancisi è assente. Consigliere Spadoni?

Commissario Spadoni:



Presente e anche alle successive non mi esprimo. Grazie.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Ancarani al momento è assente. Consigliere Gallonetto?

Commissario Gallonetto:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie. Consigliera Verlicchi?

Commissario Verlicchi:

Salve. Le chiedo solo se mi ripete la domanda perché mi ha saltato il collegamento.

Il Presidente:

Stavo chiedendo il parere ai Gruppi sull'osservazione 322.

Commissario Verlicchi:

Sì, perfetto. Ok. Allora, eravamo all'osservazione. Io come per le precedenti Presidente non mi esprimo.

Il Presidente:

Grazie Consigliera. Registrato.

Commissario Verlicchi:

Grazie a lei.

Il Presidente:

Consigliere Staloni, Alleanza Verde Sinistra?

Commissario Staloni:

Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Il Consigliere Stucci al momento non è collegato. Consigliere Perini? Chiamo anche il Consigliere Donati.

Commissario Donati:

Sì, per queste e per le precedenti non espressione, non ci esprimiamo.

Il Presidente:

“Non esprime”. Vedo la Consigliera Francesconi che si sta collegando in questo momento.

Commissario Francesconi:

Sì, sono collegata.

Il Presidente:



Abbiamo esposto, l'ingegnere ha esposto l'osservazione 322, l'ultima del gruppo 3B. Chiedo se vuole esprimere il parere.

Commissario Francesconi:

Ma non l'ho sentita. Quindi per ora in Consiglio.

Il Presidente:

Va bene, grazie.

Quindi avendo concluso, era l'ultima effettivamente dell'elenco del gruppo 3B, come da convocazione ordine del giorno, ripasso la parola all'Assessore, se vuole aprire, e all'ingegnere in seguito, per l'inizio dell'esposizione dell'osservazione ID 467 che avete ricevuto nei materiali, è l'osservazione d'ufficio, quindi poi spiegherà meglio nel dettaglio l'ingegnere di che cosa si tratta onde che io faccia errori magari di incongruenza. Prego.

Ingegnere Capitani:

Allora, cominciamo un lavoro, l'osservazione che l'ufficio ha fatto... allora, se vi ricordate abbiamo già affrontato l'osservazione cartografica d'ufficio. In quell'occasione l'osservazione era unica e ci è stato fatto rilevare che era opportuno dividere la cartografica testuali. Così abbiamo fatto. Le cartografiche sono state già votate e le testuali vengono presentate da questo momento in poi e riguardano più parti testuali della norma, la disciplina, la relazione SQUEA, la VALSAT e anche il quadro conoscitivo, e nello specifico comincerei dalle testuali relativamente alla disciplina. È chiaro che in queste osservazioni, che troverete e trovate nella norma citata a piè pagina, a parte la prima facciata, trovate poi citate... non vi spiego la legenda e quant'altro, trovate quello che l'ufficio ha proposto. Le prime testuali sono veramente di carattere generico, cioè chiaramente abbiamo cambiato Sindaco e quindi sono di nuovi dal Sindaco, abbiamo cambiato Assessore rispetto a quando il piano è stato assunto, si sono aggiunti dei colleghi e altri se ne sono andati, quindi sono modifiche di nomi fondamentalmente. Vi spiego un po' la legenda, come abbiamo fatto anche in occasione delle cartografiche. Allora, in questo caso abbiamo le sigle che trovate a piè di pagina che identificano le osservazioni che ha fatto l'ufficio sono EC, che sta per Errata Corrige, ALL, che sta per Allineamento tra disciplina la legenda e/o viceversa, o di collegamento ad altri laboratori del PUG. La P che sta per Precisazione/integrazione del testo per renderlo più chiaro e leggibile migliorando anche la consultazione delle tabelle allegate alla disciplina. A, che sta per Adeguamento ad alte normative sovraordinate. RI, che sta per Recupero di norme già previste nel RUE. E V che sta per Verifica di piani pregressi. La leggenda dei colori al testo comparato. Il testo in rosso è un testo inserito, il testo in giallo è il testo barrato eliminato. Il testo in verde è stato inserito da spostamento. Il testo verde barrato è il testo eliminato per spostamento. Cioè, vuol dire che sono stati spostati dei testi, quelli che vedete verdi barrati o a inizio alla fine del capitolo o inizio alla fine del paragrafo per rendere più scorrevole la lettura della norma, ma non sono cambiati nei contenuti. Le righe che spostiamo sono sempre quelle uguali, nei contenuti e nelle parole. Nota bene, le osservazioni che apportano la modifica di disciplina sono individuate nel testo con una nota a seguito della rispettiva modifica alla corrispondenza della nota a piè pagina è indicato l'ID di riferimento all'osservazione. Se a fianco l'ID è presente..., vabbè era quella delle multiple, detta lettera indica l'osservazione presentata sia di tipo multiplo chiaramente. Quindi approccerei a questo punto al primo capitolo che è il capitolo 1, e in queste modifiche vi dico già che troverete anche delle modifiche banali che uno potrebbe anche chiedersi perché ce le fai vedere. Ve le faccio vedere perché chiaramente la trasparenza vuole che le modifiche che vengono introdotte al testo anche se sono maiuscole e minuscole, se sono accentate o e senza accento, se sono modi o verbi coniugati in maniera opportuna, piuttosto che sono punteggiature, punte virgole, virgole, tutte queste cose chiaramente le mettiamo in evidenza. Guardate già qua avete ad esempio come la numerazione delle pagine sia stata evidenziata come una errata corrige fondamentalmente, come una modifica che è stata introdotta, quindi messa in evidenza il giallo che va tolto e il rosso quello che subentra. Da questo approccio vi



rendete conto che abbiamo cercato di tener conto di tutto quello chiaramente che veniva modificato rispetto al primo testo affinché ci fosse precisa contezza del tutto. Questo apparentemente può rendere il testo più modificato, ma sinceramente da questo punto di vista ci interessa il giusto perché è talmente palese che le modifiche che abbiamo fatto sono modifiche inessenziali che appunto abbiamo evidenziate assolutamente tutte quante le modifiche che sono state introdotte dalla stesura del piano riassunto. La prima di queste osservazioni che affrontiamo è all'articolo 1.1. C'è, vedete, al posto c'è una letterina c'è un 1 con un verde di sfondo, che è un'errata corregge perché l'avete già visto nella tabella comparata, il terziario in sede di assunzione è stato splittato per maggiore chiarezza e contezza in direzionale e commerciale. In questo caso al posto di terziario ci va direzionale, quindi vedete in giallo terziario e in rosso comparso direzionale. Guardate, c'è l'uno, l'uno in basso, osservazione dell'ufficio errata corregge EC. Il numero due sta qua, è qui ed è un allineamento perché nelle legende e nella cartografia compare il termine "parco rurale", non "parco del territorio" e quindi abbiamo tolto la parola "territorio", è arrivato "parco", quindi era territorio rurale, no, è parco rurale, il termine giusto, a posto di territorio c'è parco, e il due precede questa scritta qui rossa, criteri e localizzazione di nuovi insediamenti, è rimasto uguale al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato. Il contributo che i singoli interventi devono apportare alla città pubblica definisce la disciplina delle strategie del parco stampando. Stiamo parlando degli oggetti cosa fa il PUG sostanzialmente in questa norma. Quello che abbiamo introdotto è quello rosso, abbiamo tolto quello che è in giallo che precede il due. Allo stesso modo anche il tre, l'osservazione d'ufficio, è una precisazione ed è: nella strategia per la qualità urbana ecologica ambientale definito lo schema di assetto del territorio urbano. Prima era scritto: in coerenza con lo schema dell'assetto di territorio urbano definita la strategia qualità urbana ecologica ambientale. Avete visto che in questo caso può sembrare complicato, ma è banale, c'è uno spostamento una lettura più coordinata e più lineare più fluida del testo, sono state spostate delle parole che sono sostanzialmente uguali e non si è cambiato assolutamente il contenuto di quello che c'è scritto. Andando avanti trovate l'osservazione 4 che è un'errata corregge. Allora, è articolata questo numerino qua, quello che precede modificato. Ciascuna articolata in obiettivi strategici mancava sostanzialmente l'obiettivo strategico che deve essere declinato all'interno della normativa perché sono quelli che insieme agli elementi strategici e azioni che invece erano già assegnati definiscono quello che è la possibilità di raggiungere le sfide che il piano si è dato. Poi ce n'è una che è la sette, che è un'errata corregge, è il verbo, anziché "è", è "sia". Quindi è il verbo essere chiaramente che trova una sua declinazione più puntuale. Poi la nove, la nove qua è il discorso che vi facevo prima, anziché territorio rurale, parco rurale. Quindi si propone di eliminare la parola territorio e compare la parola parco. Poi la 11, questa verde qua, è una precisazione, è stata inserita perché vedete c'è la declinazione di luoghi verdi e blu, territorio urbano, città di nuova urbanizzazione, luoghi di relazione, dotazione territoriale, disciplina transitoria, aggiornamenti. La precisazione è che c'è anche la città pubblica che definisce il contributo con cui tutti gli interventi diffusi complessi concorrono alla sua qualificazione e crescita. Poi il 13 c'era un allineamento a quella che è la definizione delle tavole. Nelle tavole c'era DT e invece in una disciplina compariva DU e quindi al posto DU c'è DT, e qui c'è scritto disciplina trasformazioni e relative tavole, che sono appunto quelle della trasformazione che in qualche modo avete già visto durante le osservazioni cartografiche. Poi la 14 invece è questa qui. Allora, questa parte qui gialla è stata tolta perché? Perché in sede di prima assunzione c'era lo stralcio di REC che serviva per delle definizioni fondamentalmente, che erano utili per avere la comprensione del testo del PUG. Questo ovviamente scompare perché non c'è più lo stralcio REC, ma ci sarà il REC vero e proprio che affiancherà il PUG. Andando avanti, la 16, è una precisazione. Articolo 152 al comma 3 nelle regole c'è scritto: il PUG sulla base della localizzazione della morfologia. Abbiamo tolto "e", "E delle strategie individuate", questa è la modifica, sostanzialmente scompare quella "e" davanti "e delle strategie individuate definisce le classi, i ruoli", vabbè, il resto è rimasto uguale, intatto. E anche qui, come avete visto, per una migliore comprensione del contenuto di quello che era scritto già e non si cambiano i contenuti sotto, come vedete, tutto è rimasto nero senza toccare niente. 17 è una precisazione sollecitata anche delle osservazioni che già avete visto. Per dare maggiore coerenza e chiarezza a quelli che sono gli interventi complessi di rigenerazione



urbana. Allora, gli insediamenti prima era gerarchicamente c'era "non solo cedute al Comune quelle aree così come descritte" di 20% della STER. Invece da un'analisi più puntuale della norma viene fuori che insediamenti abitativi direzionali turistici commerciali devono cedere il 20% della STER, fatto salvo quanto eventualmente previsto e diversamente nei tessuti. Poi gli insediamenti produttivi cedono il 15% e la logistica il 10%. Come superficie minima da cedere oltre chiaramente a quelle che dovrebbero scaturire se per caso sono superiori dalla opera di dominazione primaria e secondaria. La 20, al comma successivo, il 6, è una precisazione: riguardo gli interventi complessi per nuovi insediamenti c'è ancora quel famoso terziari che va corretto in direzionali e commerciali, perché il terziario sostituisce tutti e due i termini introdotti in sede di controdeduzione e dice che si parla non viene toccato come la prima il 50% della STER, invece sotto succede che la modifiche scompaiono "tutti altre" le parole perché il titolo, la lettera B diceva: per tutti gli altri interventi sono cedute dal Comune. Invece con la specifica fatta anche sopra è per gli interventi produttivi sono ceduti al Comune il 20% e non il 50% della STER che però questo 20% viene da un'osservazione dei privati, quindi abbiamo già trattato precedentemente. La nostra modifica si limita all'introduzione della parola produttivi e alla correzione sopra di terziari che deve diventare direzionali commerciali. Qui trovate scritto ancora così, ma va a verbale che questa parola qui deve essere sostituita in direzionali e commerciali. Poi andando avanti, la 22, la nota vado a leggere, riguarda la mappa dei valori immobiliari. La nota dice che i perimetri delle zone OMI, di cui abbiamo già parlato abbondantemente la volta precedente, sono quelle indicate dall'Agenzia delle Entrate nel sito, e lì c'è il sito indicato. I valori che sono utilizzati in questa sede sono quelli aggiornati al secondo semestre del '24. Sapete che i valori OMI arrivano sempre con 6 mesi di ritardo rispetto a quelli che sono appunto le stesure e quello che è successo nel tempo sostanzialmente. Poi andando avanti, qua il 24, l'articolo 154 è: qualificazione ambientale paesaggistica del... c'è "parco" al posto di "territorio", come prima. Parco rurale anziché territorio rurale. E' in allineamento, come avete già visto nelle pagine precedenti. Stessa cosa lo trovate sotto al comma 1, quello del parco anziché territorio. Poi l'155 uguale, stesso discorso di parco al posto di territorio. Poi la 26, è un errata corregge perché semplicemente si va a cambiare, aggiornare il nome del comma, il numero del comma. C'era un comma 2, invece è comma 3 e quindi la correzione appunto 2 in luogo del 3 sostanzialmente. Poi la 27 qui sotto, fa riferimento alla nota e dice: per gli aggiornamenti - è stato tolto dei valori immobiliari - dei coefficienti di conversione si rinvia all'apposita delibera di Giunta. Prima era scritto "argomento edilizio" ma è un intervento macchinoso, la Giunta è molto più veloce nel recepire i valori immobiliari che tanto quelli sono, non è che bisogna lavorarci sopra, sia per la funzione residenziale che per le altre funzioni, sia per gli usi e questa che è una osservazione degli uffici ed è errata corregge. Poi 28 è sempre quella lì. E allora infine alla matrice 2 sono presenti... questa è una errata corregge mancava "per esempio" sostanzialmente, quindi è una errata corregge.

Allora, andiamo più in basso. Siamo qua. Allora, questo invece è un adeguamento sovraordinato. Questo fa riferimento ai decreti del Segretario Agenzia del Po del, il primo, del 2024, il secondo del marzo del 2025, dove chiaramente riprendevano le considerazioni fatte già dal Commissario straordinario che fu Figliuolo in prima battuta, dove abbiamo pensato di recepire anche a livello comunale quello che erano le possibilità che venivano date da parte di quegli strumenti di pianificazione temporanei che furono dati. Temporanei che però hanno un significato. Diceva che in attuazione del piano straordinario di bacino quello che appunto che fecero prima Figliuolo, ma poi approvato appunto dal Segretario del Po e poi la sua revisione di quel piano straordinario fatto nel marzo del '25. Le disposizioni che seguono si applicano nel caso di trasferimenti di edifici abitativi e produttivi interessati da eventi di dissesto idraulico e idrogeologico localizzati nelle aree di seguito indicate. È il passaggio di quegli atti normativi dove sostanzialmente si prevedevano le delocalizzazioni. Sapete che poi a questo sono seguite... questa esula dalla trattazione, ma giusto per completezza, sono seguite le Ordinanze da parte del Commissario straordinario Curcio che ha stabilito anche i costi per la ricostruzione di questi oggetti e ha fissato anche le condizioni perché possono essere poi delocalizzati e l'Amministrazione centrale dello Stato rifinanzi sostanzialmente il costo degli edifici. Questa è la gamba comunale a questo provvedimento, mettiamola così. Quindi dove è possibile applicare queste situazioni abbiamo ripreso pari pari quello che è il contenuto di quegli



atti che sono le aree allagate dagli eventi di piena 2023-2024, i territori delimitati dalle fasce fluviali del piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini regionali romagnoli, del bacino regionale del Reno, perché voi sapete che siamo sotto due bacini per la maggior parte quello dei fiumi romagnoli, ma una piccola parte a nord anche quello del fiume Reno, e sono quelli quegli edifici che sono collocati negli alvei nelle aree elevate a probabilità di esondazione, quelle aree a moderata probabilità di esondazione di distanza rispetto ai corpi arginali, aree per la realizzazione di adempimenti strutturali ed eventuali inclusi, eventualmente inclusi nelle attive comunali. Il comma 2: alle quantità edificatorie che sono previste già in demolizione perché la gente in qualche modo deve andarsene da quegli ambiti così pericolosi, sono costituite dalle superfici totali dell'immobile oggetto di trasferimento incrementate di un incentivo pari al 30% della superficie totale esistente. L'intervento si attua senza modifica degli usi in essere. La rilocalizzazione deve avvenire prioritariamente, come dicono quegli atti amministrativi, avvenire prioritariamente all'interno dei tessuti da rigenerare, successivamente nelle altre aree di proprietà comunale e nelle aree di nuova urbanizzazione, quindi senza procedere a creare esproprio urbano ma di fatto andando dentro quelle aree già avocate in qualche modo ad accogliere capacità edificatoria e degli usi tipo residenziali, sostanzialmente, quelli che si rimuovono, o di altri usi, quindi messi in altre aree che abbiano una vocazione a prevalente funzione come quella che deve essere delocalizzata. Gli edifici delocalizzati, come dice anche appunto il provvedimento del Po, devono essere demoliti e ripristinata la permeabilità di suoli a cura dell'amministrazione comunale. Gli oneri relativi alle demolizioni sono rimborsate al Comune dal Commissario straordinario e le aree di sedime liberate dagli edifici sono acquisite a patrimonio indisponibile del Comune. Qui abbiamo copiato sostanzialmente quello che diceva il provvedimento del Po, fatemelo dir così. In sintesi, è la gamba comunale perché c'è quel 30% in più di superficie che viene consentita come incentivo per - tra virgolette - invogliare coloro che hanno condizioni di difficoltà a permanere in quegli spazi per dare una mano in più per lo spostamento e chi è soggetto poi a questo tipo di attività comunque è oggetto anche di provvedimenti da parte dell'Amministrazione centrale dello Stato. Quella successiva è a pagina dopo, e riguarda sempre lo stesso tema. Perché possono essere anche aziende agricole oggetto di queste situazioni in linea teorica almeno. Allora, come abbiamo previsto la primalità del 30% per gli edifici - tra virgolette - civili, c'è una possibilità di incremento anche per le aziende agricole. I parametri, questo soprattutto riguarda il discorso delle servitù di allagamento dove i parametri dimensionali relativi agli interventi edilizi a servizio della produzione dell'azienda agricola di cui 95 comma 2, su cui ci siamo confrontati anche già l'altra volta, sono incrementate del 20%. Cioè se io devo spostare un'azienda agricola in un posto in sicurezza hai tutti gli incentivi che sono previsti dalla legislazione stato centrale, il Comune prova a darti un incentivo del 20% rispetto ai parametri che ordinariamente si hanno in zona agricola per le aziende agricole. Quello dopo è all'articolo 1.8. Allora, il 37 è una precisazione questo numerino che vedete al comma 2 e tutto ciò che precede al comma 2 di modificato fa... scusate, al numero 37 modificato fa riferimento alla nota stessa. E quello che è modificato sono aggiunte le parole "rigenerazione urbana", tra parentesi, "con precisazione". Le modifiche che vedete sopra invece sono prodotte dalle osservazioni accolte da parte dei privati. Se vi ricordate poco tempo fa abbiamo parlato nelle osservazioni multiple da parte degli Ordini professionali di fare chiarezza tra interventi e trasformazioni e quindi abbiamo, come vedete, già fatto vedere accolto quelle richieste fatte da parte degli Ordini professionali e abbiamo integrato anche quella parolina "rigenerazione urbana" affiancandoci il 37 nostro per evidenziare che la modifica l'abbiamo fatta noi in coerenza a quanto è stato richiesto anche dagli Ordini professionali che andavano a toccare i punti precedenti. Il 38 invece che è subito sotto alla lettera A è una errata correge, nel senso che c'è scritto: sono esplicitamente indicate, invece sono indicati nella città in generale, nella città di trasformazione, e sono soggette a strumenti attuativi. Abbiamo indicato città in trasformazione e quindi l'attuazione poi è rimandata alla strumentazione così come di caso in caso sostanzialmente. Poi due lettere dopo la lettera C, è una precisazione. Era "proposte" e "proposti" nella città da urbanizzare, no. si chiama città di nuova urbanizzazione, non da urbanizzare. E quindi la correzione sta tutto nel togliere da urbanizzare, togliere la lettera "e" e metterci la "i". E qua c'è di nuovo urbanizzazione. Poi c'è il 40 qui sotto, sempre lettera C. Chiaramente è una precisazione



e dice che questi interventi che vedete sopra si attua con un accordo operativo con il piano attivo di pubblica articolo 53 PC convenzionato. Questo l'avevamo scritto. La precisazione è che con accordo operativo piano attuativo iniziativa pubblica articolo 53 possono essere variati gli usi e l'altezza indicate nei tessuti con l'articolo 53 anche gli indici perequativi. Questa è una previsione che viene da sopra. Articolo 53 chiaramente, variano usi e altezze. Il 53 può anche variare indici perequativi e sapete che il 53 per definizione fa variante a 360 gradi, quindi è quello che un recepimento anche della normativa sovraordinata. Ecco, allora sul 41 l'accordo operativo c'è l'acronimo di fianco "AO" ed è una precisazione. Stessa cosa sotto all'1.8.3 piani attuativi di iniziativa pubblica. Ci sono le maiuscole qua c'era già PAIP. Ecco perché sopra abbiamo messo accordo operativo AO, tra parentesi, perché sotto c'era già nel testo riassunto PAIP, quindi per coerenza anche sopra c'è l'acronimo. Alla pagina dopo è il verbo, come dicevo prima, molte volte in questa situazione si è verificata, cioè il REC definirà a questo punto il REC dovrà andare immediatamente da pre PUG, quindi definisce il procedimento che i privati potranno attivare e il resto è rimasto tutto uguale, quindi è solo il tempo del verbo sostanzialmente. Poi 1.9.1 criteri e metodi, 41.44 lo trovate alla seconda riga già, ciò che va in correzione è quello che vedete prima del numerino, non ci sono altri numeri, quindi è modello di valutazione del beneficio pubblico, è l'aggiunta che va a chiarire, a precisare. Si applica ad interventi complessi, c'è un punto e una maiuscola, un h maiuscola, se vedete, allo scopo di sopportare l'Amministrazione nell'analisi dei progetti, tolto "complesso" perché è un riferimento preciso allo stesso di fatto è una ripetizione e quindi compare scritto in rosso e scompare quello scritto in giallo, come anche nei casi precedenti. Poi 1.9.2 una valutazione di coerenza. Anche qui è un'errata corregge perché la componente valutazione della sfera di coerenza attiene a scala territoriale "ed" non c'è virgola, trattino-virgola, , ma c'è "ed" ed è articolata nei tre ambiti. Poi vedete qua che c'è un verde sottolineato e poi vedete che c'è una destinazione turistica Romagna col 46. Questo è un allineamento alla strategia della Giunta regionale che si è insediata successivamente alla stesura della riassunzione del piano e quindi per coerenza rispetto a ciò che sta sopra di noi e non è cambiato assolutamente il contenuto dell'obiettivo, è stato semplicemente integrato il nome dell'obiettivo sostanzialmente. Questo è il verde che trovate barrato qui, guardate le parole sono le stesse, "per interscale territoriale è stabilito un punteggio minimo il cui mancato raggiungimento dei termini il non accoglimento alla proposta progettuale". È finito qui in fondo per una uniformità di lettura, omogeneità di lettura, e una semplificazione stessa, cioè messo qui in mezzo di fatto ci dà più fastidio nel leggerlo, è stato messo qua sostanzialmente, ma le parole sono le stesse. Poi in fondo qua c'è una nota che è la 47. Le tabelle relative alla valutazione di beneficio pubblico sono meglio illustrate nell'allegato al PUG, quindi semplicemente per questo c'è questo numerino qua. E quindi lo tratteremo in sede di allegato sostanzialmente. Stessa cosa nel... esatto. 48 qui sotto. Osservazione per le tabelle e valutazioni avviso pubblico sono meglio illustrate allegato al PUG anche qui sostanzialmente. Poi al comma 4 era: la valutazione - qui è rimasto nero - attiene la scala urbana ed edilizia E. Allora capite che è stata una precisazione, abbiamo detto in caso la valutazione... qui però c'è un rosso. E' rosso questo qui, vero? Ok. La valutazione si rifà, esatto, scompare "questa attiene alla scala urbana dell'edilizia" e in caso in questo caso la valutazione si rifà e con tutte le strategie del PUG, e quindi è una lettura meglio coordinata e chiara rispetto a quello che si voleva dire già con questa frase. Poi c'è la 50. La struttura del modello valutativo riprende quella già esposta alla valutazione di coerenza, mentre gli indicatori sono valutati con funzione a gradini lineare o dicotomica. È scomparsa "a gradini" ed è una precisazione da parte dell'ufficio, quindi lineare oppure dicotomica. Questo qui sotto in giallo invece con la 51 è scomparsa perché le tabelle di valutazione del beneficio pubblico sono state unificate. Per semplificazione ce n'era una sola con declinazione per degli obiettivi particolari che riguardano le singole destinazioni specifiche, che siano produttive, che siano commerciali o che siano destinate invece alle funzioni più tradizionali che sono quelle legate a residenziale e compatibili. Le tabelle uguali hanno cambiato, abbiamo tolto chiaramente questa specifica perché le tabelle sono uniche con la declinazione delle colorazioni delle performance da ottenere per singole possibilità che ci sono da parte delle residenze che si vogliono inserire. Poi al titolo terzo "trasformabilità macro strategie" è stato aggiunto "e disposizioni comuni". Questa è una precisazione perché di fatto qui dentro ci sono anche disposizioni comuni



che valgono in generale e quindi è stata fatta questa aggiunta per una chiarezza anche di lettura da parte di chi dovrà chiaramente operare con questo strumento, noi in primis insomma. Poi c'è la 55, abbiamo introdotto una nota. Questo fa riferimento... l'andiamo a leggere. Allora, fa riferimento al perimetro del territorio urbanizzato che è riferito al 1° gennaio 2018 è individuato nelle tavole del quadro conoscitivo diagnostico SQ00-QC06 B2, mentre una tavola della trasformazione viene riportata il perimetro TU alla data di adozione del PUG. E questa è un'osservazione dell'ufficio. Chiaramente sapete che il perimetro del territorio urbanizzato ce ne sono due, c'è quello che fa 3% che è quello il 1° gennaio 2018 e poi c'è quello invece che non conta per il 3% che è quello che è venuto fuori aggiungendo le trasformazioni che si sono succedute dal 1° gennaio 2018 fino alla data di adozione del PUG, che per noi vuol dire sostanzialmente grosso modo fino alla fine del periodo transitorio dove abbiamo potuto sottoscrivere delle convenzioni urbanistiche con gli operatori privati. Poi la 56, una precisazione, le aree edificate come Ravenna... no, non è scritto questo è quello che bisogna scrivere: le aree che concorrono alla determinazione del 3% sono quantificate in ____ e il numero preciso è questo qua che vedete corretto 6482 il suolo che è consumabile 2050/19446 di territoriale. Quindi è una precisazione, rifacendo i conteggi. Quello è quello che scaturisce come superficie che concorre a determinare il 3% quello che effettivamente è il 3%. Poi pagina dopo, abbiamo la 58. Allora, articolo 1.10.3 è un errata corregge perché la strategia ha come acronimo SQ, che sta per quel bellissimo, è una un'abbreviazione del bellissimo acronimo SQUEA, quello che in determina deriva da Strategia per qualità urbana ecologica ambientale, e non ST come previsto invece in questo testo. Quindi SQ è la precisazione, l'errata corregge che viene fuori, insomma. Poi alla pagina successiva c'è questo numero 61. Come vedete qui è stato operato un allineamento con la legenda delle tavole sostanzialmente, quindi sono comparsi non parco fluviale, ma parchi fluviali, plurali, poi boschi per macchia mediterranea, che trovate anche in normativa, e assi commerciali, e sono scomparse quelle altre dizioni che erano nelle relazioni grigi e relazione verdi, l'arco verde relazione ecologiche urbane che non erano perfettamente allineati con i contenuti della DGR che fa riferimento alle dotazioni territoriali. Quindi abbiamo fatto un allineamento sostanzialmente al DGR che tratta appunto queste tematiche. 62 uguale. 62 è un allineamento completo sostanzialmente introducendo nella rotazione territoriale le infrastrutture per urbanizzazione degli insediamenti attrattori spazi collettivi, attrazione ecologiche urbane articolate in pubbliche e private. Quindi allineamento alla normativa sovraordinata. Poi al comma 2, comma 2, c'è una errata corregge perché c'era un tratto di ripetizione tessuti in tessuti. Leggo la frase: "Comincia con in ogni tessuto con riferimento alle tipologie edilizie sono disciplinati gli interventi diffusi di riqualificazione edilizia nonché gli interventi complessi" e questa è un'osservazione che viene dai privati di rigenerazione urbana relativi a specifici, e c'era ancora "tessuti". Abbiamo preferito cambiare termine per non ripetere ancora tessuto e abbiamo messo "ambiti" e lasciando il nero invece quello che non abbiamo toccato. Poi andiamo avanti. Al comma 4 c'è una errata corregge, compaiono dopo "comunità energetiche", c'è "condizioni modalità attuative, potranno essere - queste è nero - definite con specifico atto e non oggetto del REC", anche perché questi sono atti che, diciamo, si garantisce avere una maggiore flessibilità vedendo di volta in volta quelli che sono quelli necessariamente previsti da normativa vigente che lavora su questo tipo di tematiche senza obbligatoriamente vincolarle al discorso del REC. Quella dopo è una errata corregge, la 66 al comma 5, non è un titolo secondo, ma è il titolo quarto, e quindi si applica tutti gli interventi ed è rimasto uguale. C'è quel famoso parco rurale di cui parlavamo prima nell'inizio dell'attrazione di quest'argomento di oggi. Poi quella dopo, al comma 6, vedete che compare in rosso la parola "Valsat" perché? Perché leggiamo l'ultima riga "sono assoggettate alla valutazione di beneficio pubblico e alla" era scritto prima "verifica assoggettabilità". Invece la assoggettabilità si applica in alcuni casi e fa riferimento sempre a valutazione ambientale, ma la Valsat in altri casi, quindi occorre far dipendere la Valsat dal soggetto abitato del tipo di intervento che si mette in campo, e quindi è stato introdotto anche il termine Valsat, ed è una precisazione. Poi la 68, qua in basso, è il discorso che facevamo prima. Allora, no, questa invece è proprio errata corregge perché anziché tavola SQ0 abbiamo tolto lo zero quindi SQ03 e non SQ3 e nella relazione che è SQ04. Quindi queste sono due modifiche che sono connesse alla osservazione che hanno l'ID 68. Poi nella pagina successiva 69 c'è la...



com'era previsto nell'allegato al REC che accompagnava la ristrutturazione del PUG, la ristrutturazione edilizia qui dice con le specifiche indicate nel REC conservative, demolitive e ricostruttiva. Le tipologie sostanzialmente della modalità di fare strutturazione edilizia. Poi qua comincia una selva di errata corregge sui numeri. Cioè la prima è quella che trovate dopo la lettera L, recupero l'area libera c'è, con le limitazioni delle regole definite in relazione alle dimensioni del lotto di cui il successivo articolo non è 1.11.2 come specificato in sede di riassunzione, ma è 1.12.2. Idem per le distanze, dice "di cui al successivo articolo 1.11" non è 11 ma è 12.3. Alla permeabilità non è 1.11.4, ma è 1.12.4. E alle funzioni che determinano specifiche tipologie edilizie, "specifiche" c'è una ripetizione, quindi sono proprie, in maniera tale che risulta più fluida alla lettura, e quindi è una precisazione questa qua. Poi abbiamo la 73 che è ancora una precisazione, la si trova al comma 4 lettera B dice: nei centri storici, nuclei storici e negli edifici D. In rosso vedete "valore isolato nel territorio, certame del valore" per evitare di dire ogni volta "interesse storico architettonico, culturale, testimoniale, diffuso in ambito urbano". No. Abbiamo detto, e vado avanti, "urbane recupero su tetti avviene senza modifiche volumi esistenti" e abbiamo aggiunto "le linee di gronda e delle altezze di colmo". Quindi abbiamo da una parte reso più fluida la parte iniziale del testo, la seconda è una precisazione che di fatto è già scritta nero su bianco nella DGR regionale che fa riferimento al riuso dei sottotetti a fini abitativi, ma per chiarezza l'abbiamo esplicitato anche qua perché siamo in centro storico, chiaramente centri storici, mentre fuori i centri storici si possono aumentare l'altezza di gronde, l'altezza di colmo, nei centri storici questo chiaramente è evitato. Poi il comma al comma 5 è stato tolto questo passaggio qua e sostanzialmente l'installazione di pannelli solari fotovoltaici ammessa per le falde e nelle coperture dei piani con esclusione degli edifici monumenti enti del perimetro UNESCO. Abbiamo lasciato stare questa frase, abbiamo rimessa "a normativa sovraordinata", quindi tutto quello che si potrà fare su quel tipo di edifici sarà stabilito dalla Sovrintendenza e il Comune chiaramente prenderà atto di quello che gli Enti che sono tenuti a tutelare questi valori riterranno opportuno fare da questo punto di vista. La 76 comma 6, invece, è una precisazione che riguarda i soppalchi. Non si è toccato niente rispetto a quello chiaramente che era scritto, semplicemente il soppalco non può superare il 50% di quel locale che lo ospita. In caso contrario determina un nuovo piano edificio. Paro paro la definizione. E' stata introdotta solo la specifica "nei soppalchi non sono ammessi i vani chiusi" semplicemente perché se è soppalco è soppalco, perché se facciamo vani chiusi i soppalchi non è più un soppalco, diventa un'altra roba. 77.1.12.2 lotti minimi area intervento. Il numerino 77, quello verde con la letterina D che è comparsa, non è una novità, perché se leggete nel titolo "funzioni abitative" e l'acronimo è la lettera A, "turistico ricettive", l'acronimo è la lettera B. "Produttive", l'acronimo sono C1, gli acronimi sono C1, C2, "commerciali" E1 E5, la trovate nel titolo anche "direzionali", ma non c'era la lettera di riferimento, quindi la funzione D, "direzionale generica D". Poi c'è la 79 che è questa qui sotto che è una precisazione. Siamo all'interno delle lettera A dei lotti inedificati. Allora, la 78 è privata e ha prodotto già l'abbassamento, come avevate già visto più di una volta, da 500 a 400 lotto minimo, ma non è oggetto di questa trattazione, invece proprio in accoglimento dell'osservazione di 400 m² la precisazione che facciamo noi è che, vabbè, 500 che avevamo previsto lo teniamo, però nel caso di interventi complessi di rigenerazione o nuova urbanizzazione. Vuol dire che ogni qualvolta facciamo delle non urbanizzazioni che siano dentro al TU, cioè facciamo del riuso, o che sia fuori dal TU, in lotti di 500 m². Visto che siamo in scesi a 400 per quelli già esistenti, per quelli nuovi almeno facciamo in modo che abbiano una dimensione un po' più ampia rispetto a quelle previste per le stazioni da fare riuso sostanzialmente, ecco, senza interventi complessi. Poi l'80, che è la lettera B, trovate interventi di riqualificazione e generazione edilizia lotto minimo se inferiore era chiaro il riferimento a quanto indicato alla precedente lettera A, precisazione per loro si è messo, coincide con quella esistente, c'era già verde, si attuano con... allora i riferimenti a 4000 m² fa riferimento alla lettera C e al primo dell'elenco puntato. I 4 m² vengono da quella parte sotto che è un accoglimento delle osservazioni 81, che non è dell'ufficio ma dei privati. Quindi alcune volte l'ufficio ha servito anche per collegare quello che i privati avevano osservato e renderlo coerente con quello che c'era già scritto nel testo. Questo è uno di quei casi sostanzialmente, è fatta questa operazione. Poi appena sotto, alla lettera C, vedete il numerino 82 di fianco alla parola Valsat. È una precisazione. Come prima, questa



l'avete già vista precedentemente, nel senso che abbiamo già parlato in un caso dove era scritto verifica assoggettabilità ma non era citata la Valsat. Invece come ho specificato prima, le due modalità di verifica ambientale, passatemi il termine breve, mettiamola così, a modalità breve di spiegazione, sono funzione del tipo di intervento che si va a fare, e quindi anche dove lo si fa questo intervento, quindi si è aggiunta anche la terminologia Valsat per coprire la verifica della Valsat e quindi è stata fatta questo tipo di introduzione. Poi andando avanti, l'83, siamo al comma 2, funzioni commerciali E: "I lotti ineditati presenti sui tessuti urbani alla data dell'assunzione del PUG", e lì veniva scritto "con l'esclusione degli esercizi di vicinato E1 pubblici esercizi, E5 che non associate e altra funzione", cioè è tutto un duplicare quanto questo già è nel titolo, perché questa frase gialla che abbiamo tolto si racchiude nei termini E1-E5. Quindi alla fine abbiamo pensato di eliminarla per rendere più scorrevole il testo: i lotti edificati presenti nel tessuto urbano durante l'assunzione del PUG possono essere oggetto di trasformazione o alla costruzione di insediamenti commerciali. Quindi a questo punto il riferimento è una duplicazione di quello che è già nel titolo tra parentesi, quindi l'abbiamo eliminato. Allora, alla pagina dopo, è una errata corrige veramente banale, perché? Perché si parla di interventi di riqualificazione generazione con incremento fuori dal TU che sono i famigerati o tanto piaciuti articoli 53. Alla prima linea vedete già che c'è "con articolo 53 qualora l'incremento sia minore o uguale del 50%". È chiaro che se sotto trattiamo invece i casi rimasti liberi, cioè quelli del maggiore 50%, non può esserci ancora maggiore o uguale a 50% e quindi se sopra è minore o uguale, sotto per forza maggiore del 50%. Poi 85 è una precisazione. Gli interventi di cui alla lettera C attuata tramite l'articolo 53 sono quelli che vedete immediatamente sopra. Oltre a provvedere alle dotazioni territoriali di cui alla tabella 5, quella che abbiamo parlato già più volte, devono designare spazi pubblici all'interno del TU pari a una quantità delle nuove impermeabilizzazione realizzata. Era già scritto. Eventualmente monetizzabili. Perché è chiaro che se il valore di questa de-impermeabilizzazione è molto molto limitato, non ha senso togliere un 10 m² di asfalto o 12 m² di asfalto o 20 m². Chiaramente occorrerà un regolamento che stabilirà i valori di monetizzazione che non possono stare dentro al PUG, perché un regolamento per definizione in questo caso generalmente sono deliberazioni di Giunta che stabiliscono questi valori. Anche perché sono facilmente modificabili e risentono degli andamenti economici, risentono anche dei valori di mercato sostanzialmente. Poi andiamo avanti. Al comma 3, invece, stiamo parlando delle categorie funzionali produttive lotti ineditati presenti in tessuto urbano data alla assunzione del PUG sono soggetti di intervento di nuova costruzione. E' stato tolto "per insediamenti delle funzioni indicate". Beh, è ovvio, stiamo parlando di lotti produttivi quindi in riferimento come la volta precedente si è detto non ripetiamo, precedente nel senso comma sopra, non ripetiamo quello che c'è scritto sotto con le sigle sopra. Stesso ragionamento è stato fatto qui. Poi 88, parliamo di interventi di riqualificazione e generazione con incremento all'interno del TU. In questo caso prima era un fuori TU, adesso dentro al TU, territorio urbanizzato. Avevamo messo, qui c'è sempre un distinguo, minore uguale o maggiore dell'articolo 53 piuttosto che fare accordi operativi. I valori chiaramente si sono alzati perché siamo dentro al TU e quindi la precisazione è che consiste portare questi valori sostanzialmente da 6 a 7,5 che tra l'altro è frutto anche dell'accoglimento delle osservazioni da parte dei privati che hanno fatto in precedenza. Poi il 90, c'è ancora il termine dell'eventualmente monetizzabile facendo riferimento sempre alla de-impermeabilizzazione come prima, prima era un fuori dal TU qui siamo dentro al TU, è esattamente il caso speculare però, speculare come ambito territoriale di intervento, uno dentro al TU, uno fuori dal TU, però parliamo sempre delle stesse cose, cioè interventi complessi che sono attuati con articolo 53 oppure con accordo operativo o PAIP. Allora, scomparendo la declinazione B1.2 e B1.3 e B2.1 B1.2 e B1.3 nei due periodi successivi, che sono questi che vedete qui in alto, perché sono stati semplificati come scrittura, scompaiono anche qui sotto, cioè interventi di cui alla precedente lettera A2 e A3 scompaiono quei termini e quelle descrizioni lì delle linee perché sono scomparsi nella descrizione sopra riportata. Poi 92 è una precisazione. Questa dovrete ricordarla in qualche modo, perché se ne parlò quando guardammo l'articolo 3.11 della norma, frutto di richiesta di osservazione da parte dei privati, quando vi parlai del fatto che nel passato sono avvenute delle, io le chiamo in maniera terra terra, variante on demand prima con l'articolo 14 bis della Legge 20, poi con l'articolo 53 della 24,



non si può perdere traccia di quello che è accaduto perché altrimenti si perde il conteggio del dare e avere tra pubblico e privato. La faccio corta perché tanto ormai avete capito benissimo di cosa sto parlando e abbiamo introdotto questa dizione che va di pari passo con l'articolo 3.11 modificato in cascata a richiesta appunto dei privati, che è: nel caso di nuovi interventi edilizi in area precedentemente oggetto dell'articolo 53 e di 14 bis in variante all'ampliamento fuori del TU deve essere verificato quanto indicato al successivo articolo 3.11, comma 5, che è quello di cui abbiamo già parlato, cioè un conteggio di quello che il privato ha chiesto in variante e dell'indice che ha chiesto di poter avere per capire se e come quello che oggi ci chiede sta dentro quei parametri già conseguiti o ne ha bisogno di altri. Nel qual caso occorrerà lavorare per differenza. Poi abbiamo spostato invece in basso, perché c'è in verde, delle righe che erano previste quassù in alto. Questo qui praticamente. Lo trovate qui in basso in spostamento. Vale per tutti e due. Nel caso di frazionamento di un'area di pertinenza edifici esistenti entrambi i lotti risultanti non devono essere inferiori al lotto minimo. Poi qualora l'intervento è stato tolto con le lettere sovraordinate perché son tutti, sia stato oggetto di frazionamento dopo l'assunzione del PUG, gli interventi sono soggetti ad accordo operativo PAIP. Questa è una precisazione. C'è uno spostamento e una precisazione perché? Perché chiaramente avete ormai imparato il giochino poiché gli standard, fatemi chiamare alla vecchia maniera, sono il poter stare sotto soglia è frutto di quanto è grande il lotto di partenza, è chiaro che una volta fatta l'assunzione poteva scattare la gara a fare frazionamenti in maniera tale che nessuno mai doveva cedere nulla, poteva monetizzare tutto e quindi saltava il progetto di città pubblica e saltava qualsiasi sviluppo ordinato del territorio. Quindi il limite è stato posto per questa motivazione. 1.12.3. C'è il numerino 94 che vedete, che è una precisazione, più genericamente abbiamo richiamato gli interventi edilizi di cui alla Legge regionale 15, perché con questa dizione racchiudiamo tutti gli interventi edilizi previsti nella Legge regionale togliendo le specifiche del caso. Nel senso che di volta in volta si verificherà cosa succede, ma vale per tutti, non solo per quei due tipi di interventi, il rimettersi alle condizioni sotto specificate. Questo per il 94. Poi c'è il 95, che è un'errata corregge, si parlava di distanze. Distanza dalla strada nei centri abitati maggiore uguale di 5 metri. Sono fatto salvi perché particolari, corpi tecnici, quali? Visto che dopo c'è la specifica, quali scale di sicurezza esterna, ascensori, finalizzate all'abbattimento barriere architettoniche, cioè tutta una serie di casi che sono chiaramente i corpi tecnici come tali sono corpi tecnici, però finalizzati ascensori per l'abbattimento barriere architettoniche nel rispetto al codice della strada comunque per forza a prescindere, al netto di eventuali aree di cessione prospicienti, quindi c'è la specifica del rispetto anche del 1444/68 che, come vedete, non è stata toccata, è stata tolta solo la parola "particolari" corpi tecnici, visto che sotto c'è la declinazione. Andando avanti c'è la 96 che è una precisazione, Si parla delle distanze del confine di proprietà, questa volta prima la distanza nei centri abitati dalla strada e qui siamo invece, DCP, distanze con proprietà maggiore o uguale di 5 metri. Con nota: consentita edificazione in aderenza solo a seguito del progetto unitario tra confinanti secondo quanto specificato nel REC. Una precisazione. Perché altrimenti uno potrebbe dire cos'è il progetto unitario. Il progetto unitario sarà oggetto di specifiche nel territorio del REC e quindi questa precisazione è stata introdotta. Andiamo oltre. Stiamo parlando di permeabilità dei suoli. Direi un tema sufficientemente importante. Quello che invece andiamo a toccare è semplicemente una precisazione, perché quando si parla di permeabilità e si parla di tempi di corrivazione, abbiamo bisogno di aumentare i tempi di corrivazione, cioè dobbiamo fare in modo e maniera che l'acqua arrivi ai ricettori nel maggior tempo possibile per evitare ondate di piena. E quindi non è il termine giusto rallentare i tempi di corrivazione, ma aumentare i tempi di corrivazione in maniera tale che ci sia sempre tempo per fare in modo che le acque possano defluire in maniera agevole. Come vedete è una precisazione che sulla norma rileva zero, ma è stato specificato, insomma. Poi 100, errata corregge, c'era la ripetizione di un comma 3, se avete visto. Anzi è stato sdoppiato il 3 e 4. Il 4 dice che la correzione fa riferimento al discorso della rete ecologica territoriale parchi fluviali. Prima c'era rete ecologica secondo le modalità previste e indicate nel REC, invece più opportunamente per una gestione stessa dello strumento abbiamo detto "rete ecologica territoriale dei parchi fluviali", quindi il RIE non si applica agli interventi di edilizia relativi alle funzioni abitative in ambito agricolo dove potranno essere compensate con interventi di mitigazione e manutenzione di particolari elementi quali scoline,



realizzazione di manutenzione tecnologica, territoriale o parchi fluviali. Poi la 102, errata corregge. Da rete ecologica urbana parte praticamente, perché inizialmente abbiamo già affrontato il tema nelle osservazioni multiple dell'osservazione 101, quella sopra che non è nostra ma è dei privati. Invece quella nostra parte dalla parola "urbana", cioè dice che tutti questi valori del RIE sostanzialmente può essere raggiunto e noi abbiamo aggiunto tra le altre cose "con manutenzione della rete ecologica urbana, viale alberati, parcheggi alberati, argini, corsi d'acqua, eccetera, secondo le modalità indicate nel REC. Può essere compensato con una contribuzione dedicata al medesimo utilizzo ed istituito un apposito capitolo di bilancio". Fa riferimento al tema ancora una volta delle monetizzazioni del RIE sostanzialmente che abbiamo già affrontato in precedenza, nel discorso delle osservazioni fatte dei privati. Poi, andando avanti, allora al comma 2 vedete che è scomparso, cioè si parla dei pannelli fotovoltaici solari. Questa è una ripetizione paro pari, perché c'era il due e il tre, vedete, ma era un copia e incolla se ci fate caso. Quindi abbiamo tolto il primo due ed è rimasto il secondo, il tre è diventato il due. Infatti se leggete la definizione è esattamente la medesima e quindi è una ripetizione tolta sostanzialmente. Poi quella dopo invece la 105, la 105 è una precisazione, e vado a leggere la nota della 105 che dice: "Osservazione ufficio la disciplina relativa alle aree di tutela potenziale archeologica parte in verde e la figura uno è trasferita nelle schede di vincoli". In effetti trattandosi questa qui di una parte vincolistica del piano ha senso che sia una parte dei vincoli, non ha senso che sia nel corpo normativo. E quindi è stata fatta questo tipo di operazione. Inoltre, invece, quella dopo la 106, che è la lettera C che vedete, gli uffici si sono inventati un periodo nuovo. Abbiamo recuperato paro paro il RUE, quindi abbiamo ripreso il RUE paro paro su questo aspetto della potenzialità archeologica, era fatta bene, quindi l'abbiamo ripristinata in toto. E quindi questo qui è un recupero. Quell'altra cosa che trovate a 106, trovate una P, osservazione ufficio, una P, invece no, è un RE. Anche questo lo mettiamo a verbale, lo correggiamo perché questo qui è un recupero di una norma già preesistente che l'Amministrazione comunale aveva era dentro al RUE questo passaggio qua. Abbiamo fatto un copia e incolla. Vado avanti. 107 è una precisazione. Disposizione relativa abbiamo tolto "Comuni edifici infrastrutture e impianti" e analogamente nel titolo "disposizione attiva edifici infrastrutture impianti". Poi vado avanti. Allora, qui stiamo trattando il tema delle altezze tanto dibattute in più di una Commissione. Questa qua è la 114. Riprende l'osservazione che è stata già portata qui in CCAT e quindi è stata fatta la precisazione che questa altezza di 2 metri nel caso di copertura a due falde. 116, su dimensioni e alloggi, andiamo a vedere la nota. Non entriamo nel merito di 28.38 che non c'entra niente. C'entra invece la definizione di alloggio. La definizione di alloggio. Abbiamo ripreso quella della DTU, così abbiamo pulito una definizione che abbiamo dato noi che poteva apparire troppo in distonia rispetto a quello che è quella regionale. Quindi abbiamo richiamato pari pari la definizione tecnico riforme della Regione Emilia Romagna. Quindi l'alloggio, per definizione di alloggio si andrà a guardare quello che dice la Regione Emilia Romagna. 118. Questo adeguamento a normativa sovraordinata. La vado a leggere. Questo qui è il Salva Casa è il DL 69/2024 convertito con modificazioni con la Legge 15/2024 che è arrivato dopo la riassunzione del piano. Quindi lo leggo. "Dimensione alloggio nel recupero del patrimonio edilizio esistente per unità immobiliare esistenti alla data del 24-5-24 è consentito il recupero a fini abitativi se raggiungono le dimensioni minime, maggiore o uguale di 20 m² comprensivi di servizi per una persona, 28 metri quadrati comprensivo di servizi per due persone, altezza maggiore o uguale a 240. Ogni intervento è subordinato alla verifica della dotazioni minime di posti auto pertinenziali nel caso diverso o negativo della verifica dovranno essere realizzati non sono ammessi frazionamenti". Diciamo che è un'acquisizione del Salva Casa con adeguamento e facendo riferimento sempre alla Valsat del nostro piano, perché come sapete il Salva Casa fa riferimento a condizioni particolari che possono essere poste dalla Valsat. 120, precisazione: era locale e piano terra. Abbiamo messo: nei locali a piano terra. Funzioni ammesse quelle del relativo tessuto. Poi c'è anche la 121, che è la precisazione anche lei. Abbiamo tolto "potranno essere" ma se utilizzati quegli spazi condominiali da destinare a attrezzature smart working e compagnia, quello che viene dopo, e abbiamo tolto da "potranno essere utilizzati" a "o da associazione no profit o il terzo settore". Tali locali sono qualificati come spazi integrativi e non abbiamo toccato nulla. Quindi in sostanza è stato tolto un "potranno essere", ma è un "se utilizzati". In coerenza è stato tolto anche il "potranno



essere utilizzati in coerenza” tolto che “potranno essere sopra”. E invece con la successiva 122, che vado a leggere la nota cosa dice. Allora 122, è stato contenuto e riformulato diversamente nell'articolo 1.14.7. Lo andiamo a vedere. Vi ricordate che era il discorso del locale piano terra negli assi commerciali. Abbiamo affrontato già più volte qui dentro con diversi punti di vista chiaramente la norma che è stata modificata in accoglimento parziale delle richieste fatte da parte degli stakeholder privati, quindi essendo stata spostata in altro posto abbiamo tolto questa prima dizione che avevamo lasciato scritto invece in questa parte della norma. 123, siamo qua, siamo all'1.14.2, stiamo parlando di edifici a prevalente funzione turistico-ricettiva. La nota dice, la 123, da disciplina del Condotel Legge regionale 3/2019 si applica le strutture ricettive alberghiere, alberghi e residenze turistiche alberghiere esistenti a data di entrata in vigore della presente Legge. Quindi la specifica fa riferimento a questo particolare aspetto della Legge regionale 3/2019. Cioè gli interventi per la funzione B1 Condotel oltre a quanto specificato al comma 1 si attua se quanto previsto la Legge regionale 3/2019, quindi c'è la specifica che ho fatto adesso a tutte quelle strutture sostanzialmente che erano esistenti a quella data, l'entrata in vigore della Legge. 124, che è questa qui sotto, è verde. Come vedete, è verde, quindi vuol dire, avete imparato ormai che è uno spostamento. Vediamo dov'è che era. Era qui sotto, se vedete, l'abbiamo riportata sopra al comma 7, perché l'abbiamo riportato sopra? Perché parlava della funzione B1, è un ex 7, comma 7. Parlando di funzione B1, l'abbiamo messa insieme al B1, che è qua sopra. E dice: le strutture ricettive B1 alberghiere trasformate in Condotel devono reperire per le funzioni insediate i posti auto pertinenziali e cedere o monetizzare la differenza tra la dotazione territoriale giustamente ceduta e quella prevista dal presente PUG. Questo il testo non è cambiato, ma è stato semplicemente traslato più in alto perché fa riferimento alla funzione B1. Poi, scendendo la 126 è praticamente la sorella gemella di quello di cui vi ho parlato adesso, perché abbiamo preso questa qui sotto, il comma 7 e portata in alto. Invece, la 127 è errata corregge, perché le strutture della balneazione non si parla da qui, ma si parla nel piano dell'Arenile. E quindi è stato tolto questo comma 8. Poi, allora, 128, vado a leggere la nota, era una P cancellata e un recupero della norma precedente, perché era il RUE che metteva, in questo caso, la distanza dalle strade pari a 6 metri. Quindi abbiamo ripristinato il RUE sulla distanza dalla strada nel caso del produttivo. Invece, quella dopo, la 129 è un'errata corregge, perché vale in generale, quindi sarebbe una ripetizione di quanto già previsto nelle norme di carattere generale, quindi appesantiremmo il testo e basta. E un domani, se dovesse cambiare qualcosa, deve ricordarsi di cambiarlo in più punti. Invece così lo cambia solo in un punto e non incappa nel rischio di dimenticare delle modifiche che doveva fare, invece non ha fatto, creando in quel caso un testo che è discorde, da una parte ci mette le cose nuove, dall'altra ti rimangono le parti vecchie. Quindi meglio dire le cose una volta sola, possibilmente, piuttosto che più volte. Poi, articolo 1.14.4, edifici e strutture a prevalente funzione direzionale privata. Allora, guardate cosa succede che, poiché parliamo nel titolo di prevalente funzione direzionale privata generica, mancava il D1, e quindi qui sotto abbiamo aggiunto l'acronimo D1, cioè il D2, il D3, ma mancava il D1. E quindi abbiamo aggiunto questo tipo di discorso qua. Mancava la letterina, insomma, ecco, la lettera e il numerino. Poi, 132, siamo sempre qua nei direzionali. È una precisazione. Cosa abbiamo fatto? Era previsto RIE maggiore o uguale di 4 a prescindere la categoria di intervento. Ora, pareva una cattiveria, mi pare una cattiveria ancora e, quindi, la proposta che si fa è quella di differenziare come nelle altre funzioni insediabili, il RIE in funzione della categoria di intervento che si va a fare. Cioè, man mano che faccio interventi più pesanti, è giusto che garantisco un RIE più alto, quindi se faccio un'estensione edilizia conservativa, come negli altri casi, basta un RIE 2, c'è un RIE post operam maggiore di un RIE ante operam. Poi, man mano che incremento e spingo sull'intervento, devo aumentare anche il RIE, quindi se faccio un'osservazione demolitiva e ricostruttiva, RIE maggiore o uguale di 2 e mezzo, se faccio una nuova costruzione, RIE è maggiore o uguale di 4. Poi, andiamo avanti. Qui siamo invece nel caso di edifici a prevalente funzione direzionale pubblica. Siamo sempre sul RIE e abbiamo fatto questa modifica, poiché RIE 4 e mezzo non ce l'aveva nessuno, RIE 2, 4 e mezzo non ce l'aveva nessuno, allora abbiamo tolto 4 e mezzo e l'abbiamo portato a 4, come invece il RIE più alto che viene chiesto in tutti gli interventi previsti da questo piano urbanistico generale. E quindi, anziché 4 e mezzo, nel caso di lotti per strutture coperte, quali



scuole, piscine, etc., c'è il RIE 4, maggiore o uguale di 4. La 134, siamo nel caso di edifici a prevalente funzione E commerciale. Stiamo parlando di distanza dalle strade. La 134 l'osservazione l'abbiamo equiparato al produttivo la distanza dalle strade, quindi, immaginando di fare una cosa, tra virgolette, coerente con quello che sono le tipologie di insediamento, in qualche modo abbiamo assoggettato anche il commerciale a distanza della strada, pare a 6 metri come produttivo, minima, questa è chiaramente, piuttosto che 5 metri, come le altre funzioni che si possono insediare sul territorio. Sempre edifici a prevalente funzione E commerciale al comma 3, dice, anzi, diceva, ed è rimasto nero: nella città da rigenerare localizzazione di medio piccole e medio grandi strutture di vendita - che abbiamo tolto una virgola, quindi capite bene che abbiamo segnalato anche cose di questo tipo, come dicevo inizialmente, che abbiamo tolto - è soggetto all'accordo operativo. Abbiamo aggiunto la specifica precisazione perché? Perché è già scritto nella parte città della Darsena. Nella città della Darsena, se coerente con il progetto Cardine SQ05A, compi il C convenzionato. Ora, abbiamo anche scritto che in tutte le aree che non sono tantissime, in qualche modo individuato come aree prioritarie per la generazione urbana, se viene presentato un masterplan all'Amministrazione che lo ritiene valido e meritevole di attenzione, si potrà procedere con permessi di costruire convenzionato esattamente come in Darsena. In Darsena semplicemente l'abbiamo fatto noi, anche perché abbiamo fatto tesoro dell'esperienza pregressa del POC della Darsena. Altrove, chiaramente, essendo aree che vanno studiate di sana pianta, è inutile che l'Amministrazione si metta a progettare, a pensare a casa di altri, sarà opportuno invece che i privati, qualora interessati, sviluppino loro delle idee di Masterplan. Poi 136, comma 4, siamo sempre dentro alla prevalente funzione E commerciale. Qua si dice che: integrate è soggetto all'accordo operativo e potrà, non potranno, essere valutato, e non valutati, previa raccolta di manifestazioni di interesse attraverso un avviso pubblico. Invece, sotto si è specificato che cosa? Una cosa che era già previsto altrove, quindi la precisazione è questa, che nel caso di grandi strutture di vendita è vero che si opererà con un accordo operativo, però incardinato in un accordo di programma. Cioè, le grandi di vendita sapete che sono quelle strutture che già prevedono una collaborazione tra Enti subordinati, perché le grandi di vendita sono autorizzate dalle Regioni. E quindi, abbiamo pensato di introdurre come strumento attuativo quello dell'accordo di programma. L'accordo di programma è in variante dalla pianificazione. E coinvolge chiaramente più di un Ente pubblico e più soggetti privati. Poi, andiamo avanti. 1.14.7. Il titolo era: funzione ammessa ai piani terra degli edifici abitativi e terziari e lungo gli assi commerciali. Allora, qui vale il discorso fatto in precedenza, quando si è detto, avete visto già nelle cartografiche, quando si è proposta la legenda nuova, in luogo di terziari che era nel piano riassunto, figlio di una definizione proveniente dal RUE, abbiamo invece più specificatamente introdotto: direzionale commerciale. In questo caso, del terziario viene sostituito dalla parola "direzionali", e viene tolta la parola "e lungo l'asse commerciale". Diventa: funzione ammessa ai piani terra degli edifici abitativi e direzionali lungo gli assi commerciali. Poi, l'osservazione 140 è nel comma 2. Ora, nel comma 2, tutto ciò che precede il numerino 140 è quell'oggetto di questa osservazione. Allora, andiamo con ordine. Dall'inizio del comma 2, trovate in giallo l'acronimo E2, medio piccole strutture di vendita, perché in coerenza con quanto scritto a sinistra, cioè, abbiamo fatto l'inserimento di un nuovo esercizio di vicinato E1, quindi abbiamo messo prima la descrizione a parole e poi l'acronimo, ugualmente facciamo dopo, quindi l'E2 lo portiamo in fondo, medio piccole strutture di vendita E2, e non E2, medio struttura di vendita, pubblici esercizi E5, vabbè, il resto non tocchiamo niente, fino a dove trovate il verde. Quel verde, pubbliche e private D3, che viene traslato più in alto, era previsto al rigo successivo. Quindi per coerenza abbiamo portato, citato tutte le funzioni in fila, quindi l'E1, l'E2, l'E5, C1, C2, D1, D2, il D3, è ammesso a piano terra degli edifici. Questa è la lettura della riga che scaturisce eliminando il giallo, introducendo il rosso e spostando il verde di posizione. Ci è sembrata una lettura del periodo più coerente con quello che è meno che si prestasse a dubbi rispetto alla lettura da parte dei terzi. Poi al comma 3, sempre dell'articolo che stiamo affrontando, c'è una precisazione al numerino 143, che è l'ultimo periodo. Allora, è stata eliminata "gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti", anche perché dava parecchi dubbi. È stato invece spostato e ammesso il cambio d'uso esclusivamente fra le funzioni precedenti indicate su in alto, al comma 3, tant'è vero che vi do lettura del comma



3, così come scaturisce, che è questo: Ai piano terra degli edifici prospicienti gli assi commerciali individuati dalla tavola DT02, DT03, della trasformazione, il PUC promuove il mantenimento di attività commerciali, direzionali e produttive, secondo quanto indicato al precedente comma 2. L'insediamento è ammesso al cambio d'uso esclusivamente tra le funzioni indicate al precedente comma 2. Qui vedete che sono il numerino 142, l'osservazione modificata per le parti rosso e gialle frutto dell'osservazione 142 dei privati, il pubblico è intervenuto, noi siamo intervenuti con quel verde che è arrivato in fondo al periodo al comma 3. E avendo eliminato così quella riga in mezzo che trovate sotto il discorso incentivi fiscali. Allora, nell'articolo 1.14.8, che fa riferimento alle micro aree familiari, che sono un adempimento in cascata di un obbligo normativo della Regione Emilia-Romagna, è stata fatta una precisazione. E' stato introdotto, lì si fa riferimento alle micro aree familiari possono essere realizzate nel territorio urbano, sia in territorio urbano che nel parco rurale, con l'esclusione di tutta una serie di situazioni, abbiamo aggiunto anche la rete ecologica con la specifica, cioè c'è già rete ecologica, specificata territoriale urbana, perché tecnologica può essere sia territoriale, cioè guardare tutto ciò che è fuori della città, ma anche quello urbana. Quindi una specifica, una precisazione, quella lì. Qua invece, allora, qui il numero dell'articolo era 1.14.11, invece diventa 1.16. C'è una errata corrige e poi quella successiva, invece, la 150, è una precisazione, perché c'era scritto: le aree da bonificare sono soggette ad accordo operativo che definisce i limiti e condizioni di intervento. No, è troppo restrittiva, nel senso che non siamo noi che stabiliamo qual è l'intervento, il tipo di intervento che deve essere proposto, ma ci si rifà ai procedimenti degli Enti competenti, cioè sono Enti competenti le bonifiche e quindi ci si rifà a quello che prevedono gli Enti competenti per la bonifica delle aree, sostanzialmente. Quindi, l'articolo 1 termina, queste sono tutte le modifiche che l'ufficio propone all'articolo 1.

Il Presidente:

Grazie all'ingegner Capitani che, appunto ha, come detto, descritto le modifiche all'articolo 1. Si è prenotato per il dibattito il Consigliere Ancisi, a cui ho aperto il microfono. Ci sente, Consigliere? Consigliere Ancisi, ha il microfono aperto, se vuole intervenire. Noi però non la sentiamo in questo momento. Consigliere Ancisi? Invito anche altri Consiglieri e Consigliere, se vogliono prendere parte al dibattito a prenotarsi. Ancisi? Niente, al momento. Si è prenotata l'esperta, l'architetto Pettinato. Prego, architetto.

Architetto Pettinato:

Grazie, Presidente. No, ho solo, così, una riflessione da fare sui motivi della modifica del termine del territorio rurale in parco rurale. Perché nel pensiero comune, il parco è un'area normalmente delimitata, protetta per la conservazione della biodiversità, del paesaggio, con specifici vincoli normativi, più a gestione pubblica, mi vien da dire. Il territorio è una superficie terrestre più ampia che include insediamenti umani, infrastrutture, attività private. Cioè, mi chiedevo il motivo della... cioè è semplicemente una riflessione, eh. Mi chiedevo il motivo di questa modifica, tutto qui. Grazie.

Ingegnere Capitani:

Sì, le rispondo volentieri, architetto Pettinato. Allora, chiedo venia, sono ingegnere, ma ogni tanto una licenza poetica piace concederla anche a me, un po' di poesia me la voglio dare, anche perché, avendo abbandonato un po' di anni fa la professione nuda e cruda di ingegnere civile, essendomi dato a quest'altro tipo di professione, ogni tanto provo a dare un po' sfoggio a quella un po' di fantasia che ho e parco rurale mi sembrava un termine più accattivante, ma non foriero di cattive interpretazioni, anche perché esistono dei regolamenti dei parchi specifici rispetto alle normative alle quali si sono assoggettate le aree che delimitano, fanno perimetri, stabiliscono norme, ai quali noi siamo molto abituati, che ad altro, no. Poi esiste anche l'altro fronte, se vogliamo, non solo quello dei parchi nazionali, parchi regionali, ma anche del parco vissuto come elemento ludico, se vogliamo, e di condivisione. Allora, è proprio a questo secondo concetto che mi sono agganciato, cioè, la parte



rurale, soprattutto per Ravenna, ma anche un po' per tutti i Comuni della nostra Romagna, sono sostanzialmente, seppur costellati qua e là da operazioni che l'uomo ha fatto nel tempo, rappresentano un po' quello che è il grosso bagaglio di valori ecosistemici che il territorio possiede e anche di paesaggio, quindi, complessivamente, tutto quello che è l'ambito non urbanizzato, seppur a volte costellato, come dicevo anche di oggetti poco eleganti, hanno quel valore aggiunto di parco, se vogliamo, rispetto alla parte più antropizzata. Tutto qua, non c'è nessun'altra motivazione se non quella di dare un po' di fascino, un po' di poesia a questo ambito che, a guardar bene, ne ha e che molto spesso, forse, almeno per quanto mi riguarda, non lo valuto in maniera opportuna, quindi, quando mi capita di mettermi a fare della pianificazione, provo a prestarci un po' di attenzione. Tutto qua.

Il Presidente:

Grazie. Si è prenotato il geometra Calistri.

Geometra Calistri:

Grazie, Presidente, buon pomeriggio. Anche le mie sono solo delle precisazioni riguardo alcuni punti che mi sono segnato. Allora, l'osservazione 118 degli uffici, quella in cui parla, insomma, delle dimensioni degli alloggi nel Salva Casa. Ormai sono, insomma, circa 2 anni che siamo alle prese con questa Legge. E vedo scritto qui la stessa cosa che è scritta anche fino adesso, insomma, anche nella Legge, che però ha dato adito a qualche interpretazione, magari non univoca. Mi riferisco alla frase che dice, quindi ci troviamo, ingegnere, ha capito dove, vero?

Ingegnere Capitani:

Sì, sì, dove sì, se mi dice qual è l'aspetto che più la mette in difficoltà, mi dica. Ho capito. Dice: Dimensionare gli alloggi nel recupero del...

Geometra Calistri:

Ok. Dice: per unità immobiliari esistenti. Questa frase qui, "per unità immobiliari esistenti", ha creato questo tipo di interpretazioni non univoche. Perché unità immobiliare, ad esempio, catastalmente, anche la tettoia è un'unità immobiliare, anche il garage, il deposito, quindi, volevo, insomma, sapere se era il caso, magari di definirlo qui nel PUG oppure nel documento successivo del REC. Però, effettivamente, unità immobiliare esistente, la domanda è: si tratta di unità immobiliare esistente residenziale, uffici, oppure si tratta anche della tettoia che fa unità immobiliare a sé stante?

Ingegnere Capitani:

Io la ringrazio perché sa che con me qui sfonda 40 porte aperte. Nel senso che mi viene mal di pancia a pensare che una tettoia possa diventare un, mi passi il termine, un monocolo, non monolocale, perché 20 metri quadri altezza 2,40 per me è un monocolo, non è un monolocale.

Geometra Calistri:

Siccome anche da questa parte, volevo una precisazione in merito.

Ingegnere Capitani:

No, lei ha perfettamente ragione. Qui non mi sono spinto più di tanto perché è il piano urbanistico generale. Quindi sono rimasto fedele a quello che è la declinazione sovraordinata, dopodiché benissimo, accolgo 100.000 volte di buon grado il suo punto di vista, nel REC una precisazione ce la possiamo infilare tranquillamente, che a nessuno venga in mente di fare una cosa di questo tipo, cioè recuperare le tettoie a queste finalità, mi sembra



veramente tirata per i capelli. Ma so benissimo che l'essere umano è capace di questo e anche di altro, quindi ci mancherebbe altro. Grazie, Geometra Calistri.

Geometra Calistri:

Poi volevo, l'altro punto, invece, era il punto 1.13, non mi sono segnato il numero dell'osservazione, però, quando dice il PUG, e parla delle aree archeologiche: nelle aree archeologiche individuate dal PUG. E mi chiedevo, la carta delle potenzialità archeologiche che abbiamo visto, insomma, 5, 6, 7 anni fa, penso che sia ancora bellissima, era anche bellissima. Quindi, individuate dal PUG ci poteva stare, individuate dalla carta delle potenzialità archeologiche, visto che era già, un documento che avevamo cominciato ad usare, che, mi chiedo se effettivamente corretto PUG oppure poteva essere un....

Ingegnere Capitani:

Secondo me, sì. Andiamo all'articolo 13, comma 1: le disposizioni del precedente articolo, in recepimento della carta delle potenzialità archeologiche, che è lei, sostanzialmente. In recepimento. Sono finalizzate a tutte le valorizzazioni. Ho capito cosa vuol dire, però è la stessa carta che abbiamo nelle schede dei vincoli. Quindi è sempre il PUG, perché le schede dei vincoli appartengono al PUG, sostanzialmente. Questa è la ratio. Quindi paro paro. Sì.

Geometra Calistri:

Perché nel PUG è naturalmente formato anche dalla carta dei vincoli. Ho capito perfettamente, quindi, insomma, è il nostro punto e rimarrà il nostro punto di riferimento ancora, non è cambiato niente rispetto a prima.

Ingegnere Capitani:

No no, assolutamente. Tra l'altro, chiedo scusa, la dizione alla lettera C che abbiamo ripreso, prima diceva, prima al PUG c'era il RUE, quindi abbiamo copiato paro paro quello che c'era scritto nel RUE, cambiando la parolina, perché chiaramente nelle aree individuate nel PUG era prima scritto nel RUE, nell'osservazione precedente. Quindi, abbiamo fatto semplicemente questo cambio di parola.

Geometra Calistri:

Grazie. Ultima cosa è, sono state aggiunte all'articolo 1.12.2, fra parentesi, la dicitura, "eventualmente monetizzabili" in due, tre punti.

Ingegnere Capitani:

Sì.

Geometra Calistri:

Poi dopo, insomma, ci ha giustamente spiegato che si vedrà, insomma, se è poco sì, se è tanto, e questo si è capito qui mentre lo stava spiegando. Però, poniamoci fra 5, 6 anni, dove non ci sarò più io che lavoro e neanche lei... no, per dirle.

Ingegnere Capitani:

A me toccherà ancora lavorare, Geometra Calistri.

Geometra Calistri:



Ma bisognerebbe, forse definire meglio, questo è il dubbio che ho io, perché “eventualmente monetizzabili” non si capisce... cioè decido io che faccio l'intervento, se è eventualmente monetizzabile, deciderà il Comune, dov'è il limite che ha...?

Ingegnere Capitani:

Chiarisco subito. Ogni qualvolta si parla di monetizzazione, appena sarà adottato il PUG, occorreranno dei provvedimenti di Giunta che stabiliranno le monetizzazioni, perché altrimenti non si va avanti. Quindi, sarà quella sede, cioè il giorno dopo l'adozione che la Giunta dovrà preoccuparsi di approvare degli atti che delle monetizzazioni, quindi il problema non si pone, perché altrimenti il piano non può andare avanti, perché senza monetizzazione, senza stabilire il regolamento non si fa nulla. E quindi quello lì sarà debito di giunta che monetizzazione e dotazione territoriali varrà questo valore, in funzione dell'area, in funzione di quello che si deve fare. Che poi qui, guardiamoci bene, una adozione territoriale Sant'Angelo ci ha spiegato bene, fa riferimento solo esclusivamente al valore delle aree, non ad altro, perché altro è assorbito da uno, due. Poi, dotazione e monetizzazione del RIE, che penso sia questo qui il caso cui stiamo parlando, anzi no, qui è il de sealing sostanzialmente che si valuta. Quindi, sia RIE che de sealing occorrerà prevedere la monetizzazione di questi valori e si farà un paragone con quello che sono le opere che occorre realizzare e quindi quanto può costare farla sostanzialmente, ecco. Quindi, il piano deve essere affiancato, ormai ci siamo fatti prendere la mano, come fa il legislatore nazionale e regionale, cioè fa una Legge, poi dopo di fianco ci sono degli atti a corollario che danno gambe all'elemento per procedere. Noi ancora siamo meno ispirati da questo punto di vista rispetto a chi sta sopra di noi, però qualcosa qua e là, tutto ciò che non è prettamente strutturale non possiamo metterlo qua dentro, perché altrimenti diventa una cosa troppo pesante e quindi lo mettiamo di fianco con debito di giunta, che è un documento più agile. Come dicevo prima, queste cose sono molto delicate, perché è sintomo dell'andamento economico soprattutto, e quindi occorre soppesare di volta in volta qual è l'evoluzione del momento economico e quindi a me è capitato già, più di una volta nel passato, di recepire il Covid, ad esempio, di recepire un momento economico sfortunato, recepire l'Ucraina, e quindi abbassare quei valori perché portavano un'impennata di costi di costruzione che di fatto impedivano qualsiasi tipo di trasformazione del territorio. Quindi sono tutte valutazioni che è giusto lasciare al momento in cui, nel momento in cui si verificano le condizioni a contorno.

Geometra Calistri:

Grazie.

Il Presidente:

Grazie. Architetto Focaccia, prego. Poi Ancisi.

Architetto Focaccia:

Sì, in realtà la mia è una nota brevissima di sottolineatura dell'ampio e capillare lavoro fatto dagli uffici, anche ringraziandoli, insomma, visto che ogni tanto li affatichiamo sempre di nuove richieste. Credo che sia un lavoro veramente corposo e necessario, quindi io lo volevo sottolineare, richiamo solo i due punti, quello sui trasferimenti nelle aree a rischio, che mi sembra... visto che è stata ricordata, e anche l'articolazione insomma, detto alla vecchia maniera degli standard, perché mi sembra molto più mirato e puntuale della precedente formulazione, ecco. E poi in generale è una rivisitazione molto capillare che credo sia assolutamente necessaria. In più, essendo comunque il PUG generale, ma anche comunque già molto definito, il rinvio poi a fasi successive che si richiama prima, credo sia assolutamente necessario, quindi, immagino, ci saranno poi specifiche più di dettaglio su singoli aspetti.



Il Presidente:

Grazie. Consigliere Ancisi, torno da lei. Ho aperto il microfono.

Commissario Ancisi:

Io non lo sento quasi per niente, però io. Ma mi sentite?

Il Presidente:

Noi sentiamo, Ancisi. Può parlare, la sentiamo.

Commissario Ancisi:

Intanto volevo dire, se è stata registrata la mia presenza verso le 15.

Il Presidente:

Guardi, è registrata dalle 15:02, da quando l'ho vista entrare in collegamento.

Commissario Ancisi:

Va bene. Poi, siccome non sento quasi niente, prima di passare al punto due, vorrei intervenire, ecco, insomma.

Il Presidente:

Ha la parola.

Commissario Ancisi:

Prima di passare al punto due o di rinviarlo, ecco. Quindi mantengo la richiesta.

Il Presidente:

Ha la parola, può parlare adesso, Ancisi. Può parlare.

Commissario Ancisi:

Adesso?

Il Presidente:

Sì. Può parlare.

Commissario Ancisi:

Del punto due?

Il Presidente:

Cosa intende con punto due, mi scusi?

Commissario Ancisi:

Oggi all'ordine del giorno c'è anche sulle osservazioni dell'ufficio.

Il Presidente:

Sì, infatti, l'ingegner Capitani ha...



Commissario Ancisi:

Allora, sta dicendo che quando si arriva alla fine del punto uno, voglio chiedere la parola.

Il Presidente:

Allora, provo a rispiegare perché lei si è collegato un attimo dopo. In apertura della Commissione l'ingegnere ha spiegato l'osservazione 322, l'ultima del gruppo 3B e sono già stati chiesti i pareri. Tutto il tempo successivo, questo è avvenuto intorno alle 15:00, direi, più o meno. Tutto quello che ha sentito esporre dall'ingegner Capitani, è stato il primo articolo del PUG con le osservazioni d'ufficio alla normativa. Quindi quello che si vedeva anche nello schermo era il testo del piano del primo articolo e l'ingegnere ha mostrato alla Commissione dove sono avvenute le modifiche e perché. Sono intervenuti poi...

Commissario Ancisi:

Allora chiedo la parola.

Il Presidente:

Ha la parola, può parlare.

Commissario Ancisi:

Allora, io lamento che le osservazioni, le multi osservazioni presentate con l'osservazione 419 dell'ufficio, in realtà, per me sono della Giunta, comunque, dell'ufficio, io avrei voluto e vorrei tutt'ora vedere i testi di tutte queste multi osservazioni collegate alla 419. Come per tutte le altre multi osservazioni. Viceversa, anche solo seguendo il link della convocazione mi si propone un elenco di PDF, di 32 PDF. In fondo al quale c'è scritto, l'ultimo del quale è "osservazioni ufficio piano gruppo 3A ID 419". Apro questo file, mi esce, lo conosco bene, la scheda dell'osservazione 419, nella quale, come per tutte le altre osservazioni, c'è un link che rimanda al testo dell'osservazione. Apro il testo dell'osservazione, mi immagino di leggere delle osservazioni, invece no. Ci sono due pagine in cui vengono elencati, l'oggetto è: osservazione congiunta servizio, progettazione, gestione urbanistica, servizio SUE. Ok. È quello che sto cercando di leggere. Sotto c'è scritto: osservazioni testuali. Questo è una categoria. Con tutta una fila di oggetti. Poi: osservazioni generali. E anche qui i gruppi di tipologie, di osservazioni, sempre osservazioni. E poi: osservazioni cartografiche, etc., etc.. Sono 38 gruppi di tipologie. Ma questo non è il testo delle osservazioni. Cioè, io come potrei fare con la convocazione che mi avete mandato, eh, non giro mica molto. Qui c'è il link che rinvia, questo qui, che rinvia a cui collegarsi, dice la documentazione, la (*audio incomprensibile*) ricade nel seguente link, ok? Apro il link, mi vengono fuori un elenco che è scritto in fondo anche. Non so se questo sia... non so, la caccia al tesoro, non so quale complicato sistema, e in fondo, in effetti, è scritto "osservazioni uffici gruppo A". Tutti il resto non mi sembra collegato al punto due. Questo mi sembra, è anche l'ultimo, collegato al punto due all'oggetto di oggi. Lo apro, mi viene la scheda dell'ingegner Capitani che rinvia al testo, apro e non vedo osservazioni. So che ci sono 38 gruppi di osservazioni, non so il numero, quindi io, con queste cose, dichiaro che questa seduta è illegittima, perché io 5 giorni prima devo vedere quello di cui si parla. Io non so veramente, insomma, non mi sono mai trovato in una situazione del genere. Ogni giorno ne scopro delle peggio. Quindi, avanzo di nuovo la richiesta, seppure in ritardo, di avere il testo delle multi osservazioni presentate dall'ingegner Capitani come per tutte le altre multi osservazioni. Se esiste, poi, se esiste. Io non voglio fare la caccia al tesoro, andare a vedere dei fascicoli di 110 pagine per andare a pescare nelle note, cioè non posso e non voglio. Cioè, siamo, insomma, nel regno proprio totale del (*audio incomprensibile*) del tutto. Quindi, io ritengo non valida questa riunione.

Il Presidente:



Consigliere Ancisi, sulla validità rimando quello che lei dice perché la convocazione, le procedure e il link contenente i materiali ci sono e gli esperti che sono intervenuti e chi ha preso la parola prima, evidentemente è riuscito a seguire e quindi ci sono delle componenti che hanno seguito e hanno ritrovato i materiali oggetto dell'ordine del giorno. Nel dettaglio delle sue richieste, però, chiedo all'ingegnere Capitani se può fornirle dei dettagli per darle una risposta, ma sul fatto che lei ritiene che sia illegittima la seduta, io rimando al mittente questo che lei propone.

Ingegnere Capitani:

Salve, Consigliere. Ancisi, allora...

Commissario Ancisi:

Richiedo la parola.

Il Presidente:

Prego, prego.

Commissario Ancisi:

Io sono Consigliere comunale e quindi sono quello che ha diritto di conoscere quello di cui si discute in questa Commissione. Se poi ci sono anche dei tecnici che per mestiere passano 24 ore a decifrare delle sciarade, delle cose del genere, etc., etc., non mi interessa. Io, questa è la convocazione e io seguo le regole che sono scritte in questa convocazione per conoscerlo. Non assumo un Poliziotto privato per andare a vedere dove sono nascoste. Mi sembra di dire una cosa talmente elementare che... mi fate vedere il testo di queste osservazioni o lo devo andare a pescare, assumere uno perché me lo vada a pescare non so dove, in libri da 70, 80 pagine?!

Il Presidente:

Se facciamo parlare l'ingegnere Capitani, forse arriviamo a una risposta.

Commissario Ancisi:

No, non la voglio dall'ingegnere Capitani, la voglio dal Presidente della Commissione, perché è lei che presiede la Commissione, non lui.

Il Presidente:

Il Presidente dà...

Commissario Ancisi:

Dato è non concesso che possa parlare in questa Commissione, come il regolamento vieta, eh. Come il regolamento vieta.

Il Presidente:

Il Presidente vuole dare la parola all'ingegnere Capitani, quindi mi deferisca al Presidente del Consiglio, eventualmente. Quindi, come è sempre stato fatto per velocizzare la mole di...

Commissario Ancisi:

Quindi non serve a niente.

Il Presidente:



Sono stati mandati i link con i contenuti. I contenuti tecnici, chiaramente, li preparano gli uffici perché il Presidente non carica la documentazione, quindi chiedo, per aiutare il Presidente a risponderle, all'ingegnere Capitani di poter fornire i dettagli tecnici. Prego, ingegnere.

Commissario Ancisi:

Cioè, io, allora, chiedo all'ingegnere Capitani il testo di tutte le multi osservazioni. Il testo, non degli oggetti. Neanche gli oggetti, poi però, non so neanche gli oggetti...

Il Presidente:

Andiamo un po' più avanti. Facciamo parlare per cortesia l'ingegnere Capitani.

Ingegnere Capitani:

Allora, spero di essere esaustivo nella risposta. Il testo che ho scorso prima dell'articolo 1, il testo diciamo unico, chiaramente, vi ho parlato solo dell'articolo 1, è quello che trovate caricate nei link che i Consiglieri possono scaricare ogni qualvolta, dove il materiale si carica 5 giorni prima, come da regolamento e tutto quello che gli va dietro. Quindi, il materiale è lì, io altro non so dire da questo punto di vista. Quello che posso dire, invece, è questo, che l'osservazione citata 419 da parte del Consigliere Ancisi era l'osservazione iniziale che prevedeva sia cartografia che normativa, che è stato chiesto in sede da questa carta, in sede di esame della parte cartografica di lasciare l'ID 419 la parte cartografica e quella testuale ha assunto l'ID 467, quella che abbiamo cominciato a guardare oggi. Perché è testuale? Perché dentro la testuale c'è la disciplina, come dicevo prima, mi ripeto su quello che ho detto all'inizio, scusate se sono ripetitivo, la relazione alla SQUEA, c'è anche la Valsat, e ci sono osservazioni a carattere generale, delle quali alcune le avete già viste, che sono quelle che fa riferimento alle tavole, i numeri sulle tavole, queste cose qua, insomma, ecco. Entro più nello specifico. Il rilievo che fa il Consigliere Ancisi rispetto "voglio l'elenco delle osservazioni dell'ufficio normativo", do risposta in questo modo: quello che vedete, il testo comparato, è quello che esattamente, mi è stato spiegato perché io non ero qui, chiaramente, tutte le volte che è venuto...

Commissario Ancisi:

Io non sento, non sento quasi niente, quindi fate voi.

Ingegnere Capitani:

E poi il RUE è venuto all'esame di questa Commissione, di questa Commissione chiaramente Commissione precedente a questa, funzionava sempre così, c'era il testo comparato, dove veniva messo in evidenza ciò che si riteneva di modificare e come voleva essere modificato, con delle colorazioni.

Commissario Ancisi:

Ma non c'entra niente con il regolamento, ingegnere! Lo so che non è il suo mestiere, lo so. Lo so, ma il regolamento non dice questo! Dice che mi dovete dare non un gioco a quiz in cui devo andare a tirare fuori non so cosa. Ci sarà un testo? Ci sarà un testo scritto in italiano? Me lo date per favore? Me lo cercate voi, me lo stampate?

Ingegnere Capitani:

Ancisi, glielo stamperemo. Glielo stampiamo. È quello che abbiamo pubblicato oggi in diretta...

Commissario Ancisi:

Ma prima di lunedì, prima di lunedì...



Ingegnere Capitani:

Glielo diamo.

Commissario Ancisi:

Poi vorrei chiedere a tutti gli altri Consiglieri qui dentro che non hanno interessi particolari, se invece sono riusciti a seguire quello che lei dice. Ma siamo noi i commissari, non sono gli esperti, che è già discutibile che vengono qui... lasciamo perdere, lasciamo perdere.

Il Presidente:

Consigliere, quindi, la forma che lei magari si aspettava, simile alle osservazioni che sono arrivate da soggetti esterni all'Amministrazione, non è la stessa per l'osservazione degli uffici, perché gli uffici non hanno presentato a se stessi un'osservazione con lo stesso modello, ecco. L'osservazione degli uffici scaturisce dal lavoro che gli uffici hanno fatto in maniera continua, mi viene da dire, ed è presentata in maniera conclusiva, non a caso, alla fine delle osservazioni che sono arrivate dai soggetti esterni in questa forma, cioè nelle correzioni al testo del PUG stesso. Quindi non su una forma testuale differente, Consigliere. Questo non è stato sollevato come problema da nessuno degli altri commissari in questo momento, come è lecito che lei si possa esprimere in maniera contraria o avere delle perplessità, è lecito e ha la parola per farlo, ma il materiale fornito per l'osservazione degli uffici è quello che avete ricevuto. Non vi è una forma diversa. Questo è quanto.

Commissario Ancisi:

No, io so soltanto che è stata presentata un'osservazione secondo quello che dice la Legge Regionale. Quindi, uguale a tutte le altre osservazioni. Uguale a tutte le altre osservazioni. Se reinventate delle cose diverse, almeno dovrete mettere in condizione i Consiglieri, i Consiglieri non i tecnici che fanno questo mestiere, e magari non quelli della maggioranza, a cui non interessa niente, ma che si interessano solo delle cose su cui vorrebbero vedere un andamento diverso, e si seguono queste regole qui. Poi lei, Presidente, non si può inventare tutte le regole. Insomma, bisogna che sia chiaro questo. Perché? Perché veramente, insomma, non... io ormai sto cercando di capire come arrivare a quello, ma non posso mica stare 24 ore a cercare di capire. Datemi il testo! Datemi il testo! E poi dopo ne parliamo. Poi vediamo se è stato regolare o no.

Il Presidente:

Il testo è quello dello strumento PUG con i colori diversi, le note a margine...

Commissario Ancisi:

Ma non sono qui! Il Consigliere comunale non è qui per seguire questa roba qua! Segue la convocazione che tu mi mandi e vado e seguo la procedura che c'è scritto nella convocazione per sentire cosa si discute. Seguendo questa procedura, non viene fuori niente! Questa è l'unica cosa che vale per Legge, perché i regolamenti del Comune sono Legge! Sono Legge! Non sono opzioni o sciarade.

Il Presidente:

Se non ci sono altre richieste da altri commissari, chiedo all'ingegnere se vuole proseguire con il secondo articolo del PUG.

Ingegnere Capitani:

Sì, volentieri.



Il Presidente:

Grazie.

Commissario Moretti:

Io a dire la verità mi ero prenotato, Presidente, forse non si è visto.

Il Presidente:

No, Consigliere Moretti, mi scusi, non l'avevo visto. C'è un po' di riverbero.

Commissario Moretti:

Purtroppo, io spero che mi sentite, perché sono in macchina, quindi... Allora, un attimo velocemente collegandomi a quello che dice il Consigliere Ancisi è che io a parte che mi ero confrontato con lui, ma lo capisco, ma io anche in un momento precedente ad oggi c'è lì il Dirigente che la può testimoniare, l'avevo detto che non avevo ben capito il senso delle auto osservazioni al PUG da parte degli uffici. Poi mi è stato spiegato e prendo buona la spiegazione. Però, il concetto che vorrei provare a chiarire, se ho capito bene del Consigliere Ancisi, è quello: se queste osservazioni vengono catalogate come osservazioni, debbono rispettare a tutti gli effetti i crismi, come dettato dalla norma di riferimento, delle osservazioni. Non è che se un privato presenta l'osservazione e allora viene scritta un'osservazione, si chiede di modificare l'articolo Pinco Pallino in quanto contrario, in quanto di qua, in quanto di là. Bene, quello è il modo di presentare l'osservazione. L'ufficio, ma secondo me, ripeto, poi da chi è più esperto di me, è vero gli uffici, mi è stato detto che è meglio fare così e io lo prendo per buono, va bene, ma se l'ufficio vuole andare nella direzione di presentare un'auto osservazione, secondo me quell'auto osservazione deve rispettare i crismi delle osservazioni. Non può avere una forma e una modalità diversa. Mi sembra da quanto contestato da Ancisi, che poi alla fine, in parole povere, quello che lui voleva dire è questo. Lui si è aperto il link, che si è aperto l'altro link, non ha trovato il testo delle osservazioni classiche e canoniche di tutti gli altri cristiani, privati, Associazioni, Ordini, società che hanno presentato. No, ma sono fatte sotto una forma diversa. Allora non sono osservazioni, sono un qualcos'altro. Va bene, però non le chiamiamo osservazioni. E allora se non sono osservazioni, non dobbiamo neanche votare. Cioè, insomma, dopo discendono un paio di cose. Questo dal punto di vista formale. Poi, ripeto, mi è stato spiegato dagli uffici il perché il discorso delle auto osservazioni, io posso anche dividerlo il principio, non sto parlando della condivisione o non condivisione. Io però parlo della forma. Se c'è una forma che la Legge prevede che le osservazioni debbano essere presentate in una tal maniera, quelle osservazioni debbano essere presentate in una tal maniera da tutti, mo' che siano privati, mo' che siano gli uffici. Spero di essere stato chiaro, volevo dire questo mio pensiero, penso anche appunto per forse meglio chiarire anche quanto detto da, non che ce ne sia bisogno, però rafforzare quanto detto dal Consigliere Ancisi. Poi dopo, per carità di Dio, andiamo avanti, tanto noi continuiamo a non esprimere alcun parere, quindi mo' che siano osservazione, mo' che non siano osservazione, noi continuiamo a non esprimere parere, insomma, non cambia nulla, poi dopo vedremo in Consiglio quello che salterà fuori e nelle altre sedi, eventualmente, se sono stati rispettati poi dopo quella che è la Legge, quelli che sono i regolamenti. Questo va da sé, è evidente. Grazie, spero che mi abbiate sentito e tutto, ma sono in macchina.

Il Presidente:

Sì, sì, l'abbiamo sentita, Consigliere. Non so se l'Assessore vuole intervenire nel merito allora proseguiamo, come dicevo poco fa, con il secondo articolo.

Ingegnere Capitani:



Allora, articolo 2.1.1, 151 è un'errata corrige, trovate subito al comma 1, c'è anziché 3.14 che si è cancellato c'è un 3.10, quindi c'è un errore di numero da 14 a 10 sostanzialmente. Poi la 152 è una precisazione, si parla di fiumi e canali dice che sono costituiti canali di bonifica specifica consorziali, abbiamo aggiunto, relative manufatti idraulici più significativi, era già aggiunto come prima, e quello che abbiamo messo è dove si trovano nelle schede... dove sono queste robe? Nelle schede di vincoli sono localizzate cartograficamente sono riportate le norme di salvaguardia. È una precisazione sostanzialmente per specificare dov'è questa roba che non è stata aggiunta. C'era già, è semplicemente una specifica dove li possiamo trovare. 150 è stessa cosa. I fiumi nella specifica sono quelli elevati dall'articolo 318 PTCP, quindi addirittura qualcosa di più grande rispetto a noi, come spesso ci capita, è riportato nelle schede dei vincoli. Poi a 155 zone umide c'è la specificazione Piallasse. Piallasse è una definizione nostra ravennate e quindi l'abbiamo messa come specificazione. 156 al comma 2 viene fatta questa modifica: funzione ammesse D3, limitatamente abbiamo tolto funzioni di servizio, abbiamo lasciato capanni da pesca e da caccia che viene da altri regolamenti. E attività didattiche B5 (*inc.*) è stata aggiunta e ogni altra funzione prevista dal regolamento, cioè trattandosi qui di capanni da pesca e da caccia abbiamo dei regolamenti appositi e quindi si rimanda integralmente al regolamento. Se ne tiene soltanto conto dentro la pianificazione strutturale, ma la norma di dettaglio sono rimandate a tutti i regolamenti già approvati. Il 157 è un'errata corrige. Il tessuto veniva disciplinato non "Del" ma "Dal" non "Del presente articolo" ma "Dal presente articolo". Poi al 158 qui siamo a regole 3 dell'articolo 2.3.1 la regola è il numerino 3 e siamo nella tabella. Il solo se presente è stato portato in fondo. Guardate bene perché. Allora, alberghi, centri benessere, residenze turistiche alberghiere, motel. Solo se presenti messi in fondo vuol dire che tutti quegli oggetti che appartengono al gruppo funzionale B1 ci possono stare solo se presenti. Se solo se presenti viene messo in un'altra posizione sembra che tutto quello che non sia coperto da questo solo se presenti non rientra all'interno di questa specifica. 159 è sempre una tabella. Le funzioni C1 produttive sono attività produttive di tipo manifatturiero artigianale inferiore a 200 metri quadrati. C'è scritto "Solo se presenti" anche loro, chiaramente. Siamo in un ambito particolare, ricordo che siamo nell'arenile, quindi tutto ciò che c'è è chiaramente legittimato a starci, può continuare a starci, ma altre funzioni non se ne possono aggiungere che non siano coerenti con quello che piano dell'arenile. 160 uguale, le funzioni C10 limitatamente alla pesca. Sono tutte precisazioni queste. Anche il D3 limitatamente alle funzioni di servizio pubbliche e private solo se presenti. Anche sotto 162 con affluenza superiore alle 100 persone. È stato questo aggiunto invece 162 con un limite le funzioni commerciali sono accessorie strutture balneari solo se presenti, come è solito che è sempre stato, cioè le attività che non sono prettamente di servizio della balneazione sono accessorie a quelle balnearie sostanzialmente, è sempre stato così, quindi è una precisazione. Poi la fascia di trasformabilità c'era scritto dove sono presenti stabilimenti e capanni balneari, l'abbiamo tolto perché la fascia di trasformabilità non è quella che è deputata ad accogliere solo questa roba qua, quindi 165. Poi il 166 specchio d'acqua di partenza dell'arenile. Abbiamo tolto quella dizione, è stato spostato più avanti. Introdotto invece aree per nuovi stabilimenti balneari derivanti da delocalizzazioni, anche perché è un tema questo delle delocalizzazioni dovuto a un fenomeno che ci sta coinvolgendo sempre più vicino che è lo spostamento alla linea di costa. Quindi, chiaramente lo spostamento di costa produce anche un tema di localizzazioni e quando si dovrà procedere tra poco, non tantissimo, ai bandi la Bolkestein, occorrerà tener conto anche di queste opportunità. Poi il 168 abbiamo ripreso la frase di sopra, l'andiamo a vedere per correttezza, è questa qua. Qui la vedete gialla. Questa frase è finita qui sotto. È finita qua con la precisazione. Specchio d'acqua di partenza... costituito lo specchio d'acqua che si estende per 300 metri dalla linea di riva. Sono presenti i pontili e opere difesa del mare di contrasto erosione marina. Poi la 169 è un'errata corrige perché come vedete sono verdi e quindi quelle verdi vuol dire che sono state spostate in un'altra posto della norma che poi le andiamo a rivedere. Ah, questa qui di fianco, sì, siamo passati praticamente dal dopo sono individuate... l'abbiamo messo dopo la parola "Piano dell'arenile". La 170 è quella sotto invece, abbiamo al comma 4 sostanzialmente, era già presente perché è scritto in nero nelle aree delle ricostruzioni cordone dunoso ammesse in mantenimento uso turistico esistenti e la possibilità di utilizzare allestimenti



temporanei che ha condizioni indicate nel piano dell'arenile. Quindi c'è un rimando al piano dell'arenile e non regolamento edilizio perché il piano dell'arenile ancora da Legge Regionale 24 non ha fatto modifica alla Legge specifica che è piano dell'arenile che è la Legge 9, quindi la 24 lo considera ancora non uno strumento regolamentare ma un piano a tutti gli effetti. Che poi nel tempo il piano dell'arenile possa diventare un documento regolamentare, questa è un'evoluzione normativa nella quale almeno personalmente credo molto, ma vedremo cosa succederà. Poi 2.5 l'errata corregge era boschi e pinete, abbiamo fatto boschi, pinete e macchia mediterranea per contemperare sostanzialmente tutto quello... un concetto un po' più ampio. Quello sopra che vedete invece in giallo e rosso abbiamo già affrontato 200 volte meno da oggi pomeriggio. Parco territoriale è diventato parco rurale anziché territorio rurale. Poi 177 errata corregge. In tali aree non sono ammesse attività di deposito. C'era scritto "All'area aperta" abbiamo fatto invece "Deposito all'aperto" questa è la definizione della funzione C5. Quindi in parola funzione C5. 178 nell'ambito paesaggistico si fa riferimento qui al discorso... è più corretto parco del (*inc.*) con delle maiuscole fondamentalmente. E poi più sotto trovate: "Favorire la cultura biologica/integrata e le produzioni non intensive". Questa è un'osservazione d'ufficio che scaturisce da un'osservazione strategia che vedremo dove ci è stato chiesto di tener conto anche delle culture integrate non solo di quelle biologica. Quindi normativamente non ci han fatto osservazioni, però poiché ci vuole coerenza tra la parte strategica e la parte normativa, abbiamo introitato noi d'ufficio questo concetto che abbiamo accolto nella strategia portata anche qua. 179 errata corregge. Siamo nella regole al punto 3 e dice: "Nel caso di dismissione dell'attività a fronte della demolizione degli edifici e ripristino dello stato dei luoghi inclusa la realizzazione" e questo è nero, è rimasto com'era "Delle necessarie bonifiche" abbiamo aggiunto "Delle" "Si attua quanto esposto" 154, quindi sulla parola "Delle" che è stata introdotta. Poi la 180 siamo articolo 25 ambito periurbani. Allora, qui dobbiamo guardare il rosso e il giallo, tutto quello che precede il numerino che è colato in verde, 180 colato in verde, quindi è un singolare, interessa e non interessano in ambiti posti a margine territorio perversamente. Poi c'è un assolve non assolvono al ruolo e non un ruolo di cerniera. Poi c'è il paesaggio urbano e rurale che è "Non sono destinati" ma "Ed è destinato". E poi c'è un "Le" come articolo periurbano le aree libere intercluse. Quindi, per carità, ognuno poi dopo rimane col suo punto di vista, ma volevo sottolineare il tenore delle modifiche, insomma. Siamo al limite veramente della correzione ortografica, quasi. Ambito 181 "In tali zone non sono ammesse" è rimasto così com'è. "Le attività di deposito all'aperto" che sono quelle C5 di prima e "Nuovi allevamenti intensivi". Questo non è stato toccato, ma deriva, sapete del PTCP, ormai l'avete imparato. Gli allevamenti intensivi, non quelli esistenti ma esistenti, dovranno essere delocalizzate, ricollocate. Abbiamo aggiunto solo "Gli allevamenti intensivi" staccando la frase dal periodo precedente, facendone due e quindi abbiamo dovuto ripetere gli allevamenti intensivi come soggetto di questa frase. Poi sotto c'è "Delle necessarie" va bene. Poi c'è 182, è una precisazione. Abbiamo tolto era "Boschi e pinete" è diventato "Boschi" quindi abbiamo tolto la "E" "Pinete e macchia mediterranea". La 183 invece è un'altra precisazione, in nero l'avevamo già detto e comprende "Zone boscate e pineti di impianto antico e rimboschimento recente soggetto tutela". Abbiamo citato il riferimento normativo della tutela oltre a quelli tutelati da PUG 183 come precisazione. 184 una precisazione perché si tratta di recupero edifici posti all'interno delle pinete quali case pinetali o altre strutture di servizio privi di valore storico e ha ammesso per le funzioni abitative A3, A4. Questa scaturisce chiaramente questo elemento da un discorso fatto già qui in C.C.A.T. qualche tempo addietro perché riguardava un altro punto della norma chiaramente, quindi è stato allineato anche questo contenuto. Poi 187. Allora, al comma 2 qui stiamo parlando delle condizioni di intervento e parliamo sempre di disposizioni Comuni per interventi edilizia nel parco rurale. Si parla degli interventi di ristrutturazione edilizia nuova costruzione. Il testo, cioè l'esplicazione in termini era già previsto, mancava l'acronimo, ovvero lettera F e lettera G previsto nelle DTU regionali. 189 è una precisazione. Abbiamo tolto di nuovo "Costruzione G e ristrutturazione edilizia F è rimasta là" abbiamo tolto "Nuova costruzione G" perché siamo sempre in un ambito molto particolare. C'è ristrutturazione edilizia F, abbiamo aggiunto la F come acronimo con rimozione e ricostruzione e nuova costruzione G. Abbiamo mandato in successione sostanzialmente, perché può essere anche demolizione e nuova costruzione come grado di



intervento anche che viene fatto. 190 precisazione. Venivano citate solo le convenzioni in generale qualora si debbano fare degli argomenti rete tecnologiche infrastrutturali e di convenzione, ma potrebbero essere necessari anche strumenti più semplici quali anche meno onerosi per il privato come gli atti d'obbligo. 191 precisazione anche questa negli interventi di ristrutturazione edilizia tolta lì nuova costruzione G e demolizione, l'abbiamo spostata in fondo come prima partendo dall'intervento più semplice al più complesso, dovranno concorrere a qualificazione e potenziamento tecnologica territoriale. Avevamo già modificato sopra tecnologica e specificare... anche qui atti d'obbligo c'erano solo le convenzioni. Poi c'è un plurale sottoscritti maschile anziché femminile c'erano sottoscritte e quindi invece è sottoscritti. E poi in fondo c'è ancora rete ecologica e territoriale, quindi diciamo che i contenuti sono i medesimi ancora una volta sono articolati e scritti con una successione temporale diversa. 192 precisazione anche questa. Nel caso di ampliamenti, rimozione e costruzione di edifici abitative privi di valore storico, relativi ai fabbricati, ai servizi localizzati, questo è nero ed è rimasto tale. Abbiamo tolto "In fasce espansioni inondabili". "All'interno di fasce (*inc.*) o similari la costruzione d'edificio potrà avvenire a parità di ST fuori dalla fascia di rispetto" abbiamo tenuto la parola "Fascia" "Con intervento indirizzato diretto" senza specificare il titolo abilitativo, perché quello lo lasciamo al tipo di intervento che accadrà per non imbrigliare quello che può essere il futuro "O in alternativa le (*inc.*) potranno essere trasferite in aree di rigenerazione con accordo operativo". Abbiamo tolto "Ovvero" e abbiamo specificato le quantità edificatorie che potranno essere. Invece la 193, leggiamo la nota, questo contenuto è stato trasferito all'articolo 3.11 comma 4, il 3.11 con delle norme transitorie e qui si faceva riferimento a una questione di norma transitoria in un posto fuori posizione, mettiamola così, l'abbiamo riallocato in un alveo unitario per tutta la trattazione di quegli interventi indiretti che sono ancora in corso in questo momento e che bisogna stabilire che vita devono fare nel futuro. Come dicevo prima, l'articolo 3.11 che fa questo mestiere ne abbiamo parlato un po' di tempo fa, ormai parecchio tempo fa. Poi qua, allora dicitura corretta che si trova negli usi sostanzialmente e A3 non sono solo ostelli, ma ci sono collegi studentati, colonie, ostelli, convitti, eccetera. Questa è la definizione corretta che è nella tabella generale degli usi. Quindi abbiamo ripristinato la definizione generale. Poi invece la 196 che non vedo però verde, ma andava verde 196, è in allineamento sostanzialmente ai contenuti di (*inc.*), sostanzialmente abbiamo aggiunto anche co-housing rispetto alle altre funzioni. Impianti sportivi a servizio della funzione abitativa c'era, abbiamo fatto a insediata. Così si chiarisce che non si fanno nuove residenze ma l'attività sportiva va sempre al servizio di qualcosa che è già insediato sostanzialmente. Funzioni ricettive. Una questa è una precisazione. La funzione B1 è limitatamente ad alberghi, centri benessere, residenze turistiche alberghiere perché la B1 comprende tante altre funzioni quindi immediatamente queste funzioni sono quelle sostanzialmente insediabili. Campeggi, viaggi turistici anche qui una precisazione solo se presenti. Vi ricordo che "Solo se presenti" messi in fondo è una correzione di routine fatta in tutte le tabelle per evitare appunto fraintendimenti in sede di istruttori dei vari progetti ma anche da parte che chi deve fare i progetti chiaramente ed evitare dubbi anche di interpretativi. Poi c'è la 200 che è un'errata corregge perché B8 non sono i campeggi ma sono impianti sportivi a servizio delle funzioni insediate. Qua il 200 fa riferimento appunto a queste modifiche. 201 è una precisazione. C'erano già attività ricreative, è stato aggiunto sportive e scoperte e sopra le funzioni di servizio pubbliche e private. Ricordo che parliamo delle funzioni D3. Le funzioni D3 sono delle funzioni ampie di servizio che possono essere pubbliche e private così come previsto anche nei materiali degli usi generali ivi comprese attività culturali, didattiche ricreative e qui abbiamo giunto appunto le paroline "Pubbliche e private, sportive, scoperte" e abbiamo tolto quel "Pubblico e privato" che era qua in fondo dopo "Sanitario". Sembrava che facesse riferimento solo a quello lì, essendoci delle virgole e quindi l'abbiamo riportata invece in una posizione più consola, mettendo all'inizio, in capo a tutto sostanzialmente e tutto quello che viene dopo di questo pubblico e privato fa riferimento a tutte quelle funzioni che vengono dopo. Quindi le culturali, religiose, didattiche ricreative, sportive, scoperte, sanitarie possono essere pubbliche e private. Poi 202 è una precisazione. Attività commerciale immediatamente dettaglio esercizi di vicinato. Chiaramente è un'imitazione rispetto a quello che era già previsto, cioè quello immediatamente ha sostanzialmente... ha ulteriormente chiarito quello



che già era scritto, perché c'era già in nero commercio al dettaglio esercizi di vicinato, quindi ha specificato. 205 qua e siamo al punto 5. Il riuso di edificio generale funzione non agricola è compatibile con le funzioni B, C, D e F del comma 1. È una precisazione per quanto riguarda le funzioni non agricole che sono compatibili con le funzioni di riuso, edifici in ambito rurale che non hanno più funzione agricola sostanzialmente. 206 in nero è rimasto. Guarda sono interventi dove abbiamo tolto la specifica della situazione di (*inc.*), ma ha rimandato in più in generale intervento edilizio diretto 206, il numero dell'osservazione, appunto. Quindi c'è un riferimento più generico, ma semplicemente perché gli interventi di recupero possono essere anche di altra natura, viene specificato solo che un titolo diretto non può essere un intervento di altra natura. È anche specificato con l'esclusore di demolizione e ricostruzione. Nel caso si applica un altro articolo che è l'154. Quindi per tutti quegli interventi fino alla demolizione e ricostruzione vale quello che si dice qui, dopodiché invece si rimanda alla 154. 207 è una precisazione anche qua. L'attuazione degli interventi di recupero abbiamo aggiunto a fini non agricoli, perché di questo stiamo parlando in questo momento, del patrimonio questo comporta per le unità poderali, agricoli con asserviti edifici utilizzati. Questo è tutto nero se non a fini agricoli e abbiamo spostato quel a fine agricoli che vedete qui in giallo messo prima anziché messo di sotto, semplicemente per una questione di lettura del contenuto che ci è parso più lineare e meno portatore sano di dubbi, ecco, mettiamola così. La 208 la 3 è una precisazione sostanzialmente, quindi funzioni abitative sono state aggiunte anche... sono funzioni messe nell'intervento di recupero patrimonio edilizio esistente di valore storico nel parco rurale, quindi parliamo di edifici di valore nel parco rurale che hanno appunto il valore aggiunto che se recuperati recuperano un valore, recuperano una memoria della collettività, recuperano dei valori che altrimenti possono essere persi, non tramandati alle future generazioni, oltre che al mantenimento di un paesaggio tipico del nostro mondo rurale. Quindi c'è questa possibilità di introdurre collegi studentati, colonie, ostelli e convitti, capite bene che non sono funzioni da speculazione, ma sono funzioni che vogliono cercare di dare un minimo di possibilità in più. La 209 è una precisazione che va a toccare la funzione B3. Vale un po' il discorso che facevo prima, cioè provare a dare un po' di linfa, un po' di benzina a questi interventi di edifici storici che se recuperati contribuiscono ad avere un valore che va oltre il non deperimento di un bene esistente, ma a qualificare un paesaggio e a dare memoria futura di un tempo andato, un tempo passato. Poi 211 è un allineamento, quindi il C2 sostanzialmente ha tirato di servizio. Abbiamo tolto alla persona la (*inc.*), cioè la definizione è quello là. Poi 212 limitazione c'era scritto E1 commercio dettaglio esercizio di vicinato, è comparso limitatamente A, ma di fatto la sostanza era sempre quella lì, per chiarire ulteriormente ma essendoci specificato solo quella tipologia di commercio a dettaglio da lì non si poteva scappare. 213 è un allineamento e dice: "In particolare" qui è rimasto nero chiaramente "Con riferimento nel rispetto alle tipologie" abbiamo tolto quella "E" perché tipologia dell'edificio, non "E dell'edificio" "Di cui all'allegato abbaco del processo tipologico". Quindi è una specificazione sostanzialmente, un rimando, un allineamento REC sostanzialmente che troverà quel che trova. È già scritto questo allegato. Quando lo affronteremo vedremo di cosa stiamo parlando insomma rispetto alle modalità del processo tipologico. Poi c'è stessa cosa più o meno qua negli edifici F, edifici specifici produttivi, Fornace, abbiamo aggiunto: "(*inc.*) manifattura, tabacchi" perché sono situazioni che sul territorio ravennate sono presenti, sono tipicamente, diciamo, mi viene meno da dire quasi tipicamente ravennate o dell'area ravennate comunque e quindi sono state introdotte per tenere conto anche di queste specificità. Negli edifici specificistici lì... niente, quella è un'altra osservazione. La nostra è 216 è tutto giallo questo ex articolo 274 perché è stato spostato altrove e lo avete visto quando abbiamo parlato con un'osservazione d'ufficio rispetto alle tematiche della qualificazione ambientale paesaggistica, cioè delle superfici che si possono dare con una certa limitazione massimo 10% del recupero di edifici, tra virgolette, fuori scala presenti in territorio rurale che avevano una volta funzioni agricole e che oggi invece sono abbandonati e quindi non possono essere recuperati. Faccio un esempio banale, come stecca di casa a schiera, detta malamente, ma hanno un recupero particolare. Quindi ne abbiamo già parlato altrove in altra sede, abbiamo letto l'articolo e qui abbiamo semplicemente tolto noi invece con la nostra osservazione questo che risultava essere un duplicato di quello che abbiamo fatto altrove. Poi 217 una precisazione. Tra le funzioni del



parco rurale, siamo chiaramente nel parco rurale, abitazione bed breakfast esclusivamente nei nuclei perimetrati come edificato sparso e discontinuo. Essendo comparso in sede di controdeduzione l'edificato sparso discontinuo, alcune funzioni lì possono essere insediate e quindi si è fatta questa specifica. Poi il 218 campeggi villaggi turistici 218 in allineamento alla definizione e invece se presenti è una specifica, una precisazione. 220 altre strutture soggiorno temporaneo foresterie è una precisazione, eliminazione quindi rimane B3, B5 che c'era anche prima e si è fatta l'apertura sopra del B3 e il discorso del soggiorno temporaneo foresteria è stato eliminata invece qua. 222 le funzioni commerciali. Prima c'erano solo impianti soluzione carburante. È stato aggiunto pubblici esercizi, bar, ristoranti esclusivamente nei nuclei perimetrati come edificato sparso e discontinuo. Anche questa è una modifica che è nata in cascata al fatto che è stata introdotto edificato sparso e discontinuo e quindi per omogeneità come si è aggiunto sopra la possibilità di abitazione Bed Breakfast, si è aggiunto anche questo tipo di funzione qua. Perché se si dà una possibilità di un minimo di crescita a quelle realtà bisogna capire anche che tipo di funzioni si possono insediare all'interno di quei perimetri, tenuto conto dell'ambito nel quale siamo. 224 è un'errata corregge perché nel titolo c'è l'insediamento rurali storici, invece interventi negli insediamenti rurali storici. 225 per gli edifici di valore storico testimoniale. C'è la specifica della categoria di intervento. Abbiamo tolto "Storico" perché è un allineamento è edifici dal valore testimoniale, non storico testimoniale. Così come sopra, perché 225 è qui sotto, coinvolge questa modifica anche delle lettere A e B diventa di valore architettonico e non storico architettonico e complesse di valore tipologico documentario, tolto storico e tolto le. 226 è un'errata corregge, è comma 2, non il comma 1. 227 invece è una precisazione. La vado a leggere dice: "Con riferimento alla tipologia edilizia allegato dell'ECAB il processo tipologico" come prima sostanzialmente riferimento all'allegato del processo tipologico. Poi 2.9, il sottotitolo qui al punto 2.91 era interventi edilizio relativa azienda agricola. La precisazione abbiamo tenuto specificare qua c'è scritto in quest'articolo c'è scritto "Requisiti e condizioni generali" cioè questo riguardano nello specifico quest'articolo, quindi si è fatta questa aggiunta qua, insomma. 231 è una precisazione anche lei perché non è... abbiamo capito la correzione da territorio a parco rurale singolare non sono, ma è ammessa e non ammessi, nuovi interventi edilizi diventa la costruzione di nuovi edifici a fini abitativi. Questo è molto più chiaro, nel senso che questo vieta a tutti gli effetti nuovi interventi edilizi. Questo invece è la costruzione di nuovi edifici che è una cosa diversa, che è quello che si voleva dire. È scritto in questo modo qua, invece chiaramente procura una lettura distorta del contenuto della norma. Poi 234 siamo all'interno degli interventi soggetti a PRA. A PRA vi ricordo che è il piano riconversione e ammodernamento, è quello strumento che hanno gli agricoltori, fatemi chiamare così per cortesia, per potere dare origine ad oggetti che hanno un impatto nel paesaggio, che può essere anche semplicemente la casa colonica, come pure il capannone, come pure qualsiasi oggetto edilizio necessario a conduzione del fondo e si dice che al punto 2... in nero è rimasto: "Edifici produttivi agricoli avente rilevante impatto ambientale e/o territoriale". Questa definizione è recuperata 234 secondo me è un allineamento recuperato da quello che è la Legge del PRA stesso. Fatelo vedere, 234 è errata corregge, ma la stessa motivazione è quella lì, insomma, territoriale. Abbiamo qui sotto, infatti abbiamo assimilato, ambientale e territoriale. Giù di sotto eravamo al 3 rilevante impatto ambientale o territoriale a questo punto e/o e abbiamo assimilato le due cose sostanzialmente. Questi due termini comunque fanno diretto rimando alla norma del PRA. 236 siamo all'interno di interventi edilizio uso abitativo agricolo. La lettera A... questo è un tema vecchio quasi come me fondamentalmente, nel senso che è una cosa che è da tanti anni che funziona così. Dice: "Si è verificata (*inc.*) edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non sia stati incorporati all'azienda agricola edifici a uso abitativo". Così era. La specifica precisazione è: "In tal caso esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi agricoltura". Il perché è chiaro, non è che possiamo fare degli edifici che facciamo in forza della... per uso agricolo e poi andiamo a fare un altro uso. Tanto è vero che la 24 lo vedete specificato sotto a piè pagina al 36 comma 7 lettera A novella proprio di questa situazione. Quindi non è nel DNA della norma, ma da tanti anni ormai, quello di fare edifici nuovi che abbiano una funzione non rurale nell'ambito rurale. Quindi non è che azienda agricola fa dei fabbricati, li scorpora, li vende e poi ne fa altri perché non ha più il fabbricato, cioè



deve pensarci prima. 237, l'azienda agricola, fa sempre riferimento all'azienda agricola, abbia un estensione minima di 5 ettari di SAU e non derivi da... il frazionamento è stato tolto, basta che abbia 5 ettari di SAU sostanzialmente. Una semplificazione questa qua rispetto all'operatività delle aziende agricole. 238 invece è una precisazione perché dice: "Negli interventi trasformazione ampliamenti dei (*inc.*) esistenti o di" era "Nuova costruzione" no "Di nuovi edifici" ma alla fine della fiera nuova costruzione o nuovi edifici... perché nuova costruzione può far riferimento anche ampiamente ad edifici esistenti come edificio normativa. Invece così nuovi edifici è più chiaro sono fabbricati nuovi sostanzialmente. 239 è una precisazione perché fa adesso, usiamo un termine poco tecnico, ma diciamo si allinea, mettiamola così, a una richiesta che è prevenuta già da parte dei privati di modificare la dimensione minima in termini di superficie totale degli alloggi e quindi c'è questo minimo di 150 metri quadrati. La 240, allora, questa fa esplicito riferimento alla Legge Regionale 24, all'articolo 36, comma 7, lettera B. Lo andiamo a leggere. Stiamo all'interno degli interventi di edilizia a servizio della produzione agricola e dice, noi avevamo scritto: "E non sono scorporati dalla azienda agricola edifici di servizio alla produzione". Abbiamo tolto "Le" e abbiamo detto: "La realizzazione di nuovi edifici funzionali esistenza attività agricole, comunque precluse per 10 anni dalla data della trascrizione di cui al 272 comma 7, lettera B. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla presentazione, assieme al titolo edilizio, di un PRA e alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola". Come vedete, è un allineamento normativo a norma subordinata ed è un chiarimento fondamentalmente rispetto a qualcosa che si è sempre fatto, o che si doveva comunque sempre fare, ma che abbiamo chiarito all'interno della norma. 241, che qui sotto è una ripetizione, perché depositi di magazzini, eccetera, è esattamente al comma 1. Al comma 2 troviamo lo stesso titolo, quindi tolto quel titolo si va avanti nella enucleazione. 50 metri quadrati di ST, 10 metri quadrati di ST, 100 metri quadrati di ST, quindi semplicemente è stata tolta questa che era una copertura o cose simili, insomma, ecco. 242, si è specificato cosa vuol dire UBA. UBA è un'unità bovina adulta, una specifica, casomai uno lo va a leggere, non sa cos'è, almeno così di fianco trova la locuzione esplicita, insomma. Vedo qui dietro alle mie spalle c'è un esperto della materia, ha apprezzato l'integrazione che abbiamo fatto al testo. 244, parliamo di cantine di ambiti di vocazione produttiva agricola e degli ambiti periurbani. Le cantine vinicole, la realizzazione di cantine abbiamo tolta. Chiaramente parliamo di cantine vinicole, quindi è inutile ripeterlo di cantine. Come sotto di caseifici, uguale. Parliamo di caseifici, due punti, quindi è chiaro che parliamo di quegli oggetti lì. 246, invece, una precisazione, perché sappiamo che dal PTCP l'abbiamo imparato, anche in base delle osservazioni cartografiche che sono arrivate, ma anche normative, c'è un vincolo subordinato, quindi l'attività di allevamento non intensiva, esistenti di una costruzione, possono prevedere le non intensive, perché quelle intensive invece sappiamo che fanno una vita diversa. 247, l'inserimento ambientale paesaggistico dei nuovi è rimasto così com'era, c'erano manufatti zootecnici e/o. No, diciamo che dei nuovi edifici. Punto. Così sicuramente... nella richiesta relativa agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione di strutture preesistenti, dovranno essere indicate tutte le opere di mitigazione ambientale. Abbiamo tolto tutta la parte in giallo che appesantiva il discorso e speriamo che venga fuori, anzi, secondo noi viene fuori, un periodo più chiaro nella sua lettura. Quindi, anche il 248, come il 247 sono precisazioni, come pure il 249. Perché l'abbiamo fatta? Perché qui c'è un riferimento, invece, alle attività di allevamenti intensive, richiamando direttamente il PTCP. Cioè, non ci siamo inventati niente. Sono precluse dal PTCP nei seguenti ambiti, c'è la specifica, che sono periurbani, aree forestali, sistema costiero, zone di tutela di carattere ambientale dei laghi, bacini e corsi d'acqua, zone di particolare interesse paesaggistico ambientale, zone di tutela naturalistica, alle quali sono da aggiungere quelle indicate nel regolamento di igiene. Gli allevamenti intensivi esistenti devono essere delocalizzati in area idonea e prevedere strutture zootecniche realizzate applicando le migliori tecnologie disponibili, quelle che abbiamo chiamate come Best Available Techniques, che sono le BAT, sostanzialmente. E quindi l'ultimo periodo è quello che abbiamo aggiunto, ma che si trova dappertutto, sostanzialmente, come indicazione per procedere con quel tipo di inserimento di allevamenti, il resto, invece, è il PTCP paro-paro. 250, è errata corregge, perché si parlava di soppalchi e quindi non



è questo il posto, sostanzialmente, dove andare a inserirla, l'abbiamo già visto prima i soppalchi come sono trattati all'articolo 1. 252, qui stiamo parlando di interventi per attività agrituristiche. Allora, diciamo che al comma 6 si dice: "Gli interventi di situazione di edilizia F o una nuova cosa di G possono attuarsi tramite interventi edilizio diretto". Abbiamo scritto fino a "Convenzionato". Abbiamo aggiunto, in analogia con quanto già abbiamo discusso precedentemente all'inizio dell'articolo 2 "La possibilità dell'atto d'obbligo" perché se l'intervento prevede una compartecipazione del privato verso il pubblico non necessariamente pesante, gli uffici, la struttura possono anche decidere che basti un atto d'obbligo, piuttosto che un titolo edilizio diretto convenzionato. L'atto d'obbligo è più leggero, la convenzione è chiaramente più pesante. Abbiamo lasciato la possibilità di scelta, sostanzialmente. Ugualmente sotto la convenzione o l'atto d'obbligo, qui in rosso abbiamo aggiunto. Tutto il resto è rimasto nero. 253 all'articolo 298 il titolo, la precisazione. Sono serie permanenti per l'attività, prima era Floro vivaistica, che non è bello subito, e (*inc.*) orto florovivaistiche in maniera tale che siamo più precisi, onnicomprensivi nella definizione. 254 è una errata corregge. All'articolo 1, sempre di quest'articolo di cui abbiamo appena commentato il titolo, guardate in nero è chiaramente quello che è rimasto paro-paro, in giallo quello che è scomparso, il termine "Fisse" è stato cambiato con il termine "Permanenti" perché è un termine tecnico più pertinente rispetto all'oggetto della trattazione. Poi c'è un tema di plurale e singolare, perché "Relativo ai locali di servizio e vendita sono" non sono "È ammessa" nel parco, in luogo del territorio rurale, periurbano, anche da parte di, in rosso, soggetti appartenenti alla categoria 291. Quindi, capite che queste modifiche sono veramente modifiche che mai quasi di... altro che di stile, insomma, ecco. A parte permanenti che è un termine sicuramente più pertinente rispetto a fisse in gergo edilizio, passatemi il termine un po' improprio, nel descrivere in maniera più corretta quelle che sono le strutture di cui stiamo parlando. Poi, 255 è un'errata corregge. Interventi che superano le soglie di cui al comma, no, il punto precedente, perché siamo al fare riferimento alla linea immediatamente precedente che comincia con l'incremento fino al 20%, quindi non è un comma, ma è un punto. Poi, 256, siamo all'interno dell'articolo 210, interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per funzioni non connesse all'azienda agricola privo di valore storico. Dice che il PUG promuove il recupero del patrimonio esistente, contrastando comunque la diffusione, fino a qui tutto nero. Prima c'era di residenze stabili "Nel territorio rurale" è diventato "La diffusione insediativa" che è più un termine più generale "Nel parco rurale" in analogia a quanto sopra abbiamo discusso del tema parco, piuttosto che territorio. Poi, al comma 3, troviamo il 257. Allora, in nero quello che è rimasto, come al solito, gli usi ammessi e gli edifici esistenti sono "Quelli" piuttosto che "Quelle" "Stabiliti" piuttosto che "Stabilite" "All'articolo" piuttosto che "Agli articoli" 272, perché l'articolo è uno, quindi alla fine alla fine è un tema di maschile femminile e di grammatica pura, insomma, ecco. Poi, 260, è una precisazione, stiamo parlando dell'articolo 12-1, edifici con funzione abitativa. Negli edifici esistenti, con funzione abitativa, vabbè, quello dato privato è successo che è stata fatta una correzione, giustamente del 262 al 272. Invece il nostro, la nostra modifica, che è 260, cominciava così il comma 2. Allora, per maggior precisione, competenza: "Interventi edilizia ammessi A, B, F, I, L, con le seguenti limitazioni" abbiamo tolto quella parte gialla, quindi in questo modo abbiamo dato una descrizione più precisa di quelli che sono gli interventi ammessi e in maniera più chiara abbiamo introdotto il termine limitazione rispetto alle condizioni sotto espone, che sono comunque condizioni di distanza dalle strade, distanze dei confini di proprietà, le altezze massime, e invece sotto nel caso di edilizia aggregata, compare la modifica 263... scusate la 261, quello che dicevo prima, distanza dalla strada. Questo era il discorso dell'edificazione a confine, di cui abbiamo parlato anche prima, dove il progetto unitario tra confinanti avrà uno sviluppo, diciamo, una possibilità di essere progettato secondo quanto specificato nel REC e troverà attuazione proprio in quella parte del REC lì. Poi, invece 263, dice che nel caso di... guardate con il nero, come al solito quello che è rimasto: "Nel caso di edilizia aggregata e organizzata all'interno della corte rurale, dovrà essere prodotto uno schema progettuale complessivo". Vi ricordo che stiamo parlando di ambito rurale. Vi ricordo che parliamo comunque di un paesaggio in qualche modo esistente, di una tradizione, di un'immagine che la memoria collettiva si porta dietro. "L'intervento, con l'esclusione della manutenzione ordinaria" e ci mancherebbe altro "È subordinato a



demolizioni eventuale edificio o parti incongrue e deve essere coerente con le disposizioni di inserimento paesaggistico contenute nel regolamento edilizio”. 264, vado a leggerlo perché qua, nel 264 sempre l’abbaco dei processi tipologici. Vedete un dettaglio, chiaramente affronteremo, una cosa che abbiamo già affrontato, anche il parere della Commissione qualità cattolica e paesaggio, non l’abbiamo ancora affrontato, lo affronteremo, dove hanno trattato anche di queste tematiche. 265, è una precisazione. Siamo all’articolo 12-2. Parliamo di edifici con la funzione di servizio alla casa rurale e alla produzione agricola. Abbiamo fatto questo tipo di modifica. Allora, le paroline che cambiano sono, era scritto così: “Con riconfigurazione di volumi”. Allora, abbiamo scritto “Con riconfigurazione di tutti i volumi” quindi anziché “Dei” diventa “Di” e c’è tutti “I”. Tutti, anziché dei volumi, per me era chiaro lo stesso, però tutti “I” sicuramente più preciso rispetto a “Dei volumi” insomma, ecco. 267, al comma 3 “O funzioni di mantenimento”. Qui guardate quello nero chiaramente rimasto e comincia con... arriviamo a partire dalla seconda riga, stiamo parlando comunque di edifici con la funzione di servizio alla produzione agricola, sono consentiti incrementi di funzione di servizio a residenza o funzione di ricovero dei mezzi per il mantenimento del fondo non connessa all’attività agricola, viene da altra osservazione. La nostra parte, invece, è questa: fatto salvo quanto disciplinato “Al precedente” non “Ai precedenti” non “Articolo” con due T ma “Articolo” 272, comma 4 e non comma 273, 274. Quindi, abbastanza evidente, insomma, il tenore della modifica apportata. La pagina successiva, in fondo. Parliamo di maneggi, articolo 2.11-3, siamo al comma 3 “La realizzazione di tali manufatti è soggetta a PDC ed eventualmente convenzionato”. “L’eventualmente” è messo più avanti, se avete visto, dopo la parola “Convenzionato” è stato portato prima, è stato portato. Ma alla fine sempre quello è, eventualmente. 275 2.11-5, era scritto il titolo “Attività produttive, terziarie e commerciali insediate nel territorio rurale”. È diventato attività produttive anziché terziarie, vi ricordate, già dall’osservazione cartografica dell’ufficio fatta ormai mesi fa, si è sdoppiata in direzionale e commerciale, quindi in questo caso troverete la parola “Direzionale” perché “Commerciale” c’era già, è stata soppressa “Le 3” “Turistiche sportive” inseriti, invece, insediate non territorio, ma parco rurale. La 276, precisazione anche questa, al di là del non ve lo cito più, il parco territoriale rurale, sono state localizzate alcune non imprese, ma attività, abbiamo messo, produttive. Al posto di terziarie trovate “Direzionali” per la motivazione di cui sopra. In coerente ancora, lascia stare quello che abbiamo detto, quello del territorio diventa parco, e poi abbiamo aggiunto che “Tali imprese sono specificatamente individuate nella tavola DT02” che è la tavola di disciplina. Quindi trovate sempre con valore ricognitorio, questo tengo a dirlo perché l’abbiamo detto 100 volte, forse anche di più, quando esaminavamo le osservazioni cartografiche, questo tipo di attività che sono state mappate nel territorio rurale. Facendo che cosa? Recuperando il RUE. Quindi, quelle modifiche cartografiche, sostanzialmente erano indotte anche lì da una un RE, fondamentalmente, un recuperare quello che era il lavoro prezioso fatto sul RUE, aggiornato rispetto al suo stato di fatto. Quindi, il grosso viene dal RUE, con quel chiarimento stato di fatto. Poi, 277 era “Tali attività” potranno si è precisato, sostanzialmente, che è diventato così: “Le attività indicate al precedente comma 1, che sono quelle sopra, analogamente a quelle non individuate nella tabella di DT02, ma legittimamente insediate” e qui viene fuori ancora la funzione ricognitoria ribadita, che vi dicevo prima, vi ho detto tante volte, quando parlavamo della cartografia “Alla data di assunzione del PUG potranno funzioni B, C, D, E, con l’esclusione di quelle sportive, incrementate del 20%” è rimasta così com’è. Tutta questa roba qua viene fuori da altre osservazioni, sono rosse, ma scaturiscono da altre osservazioni. Noi ci siamo fermati al comma 1 con la 276 fino a “Tali imprese sono specificatamente individuate la tavola di DT02” e al comma 2 con quella specifica in rosso. 280, allineamento. Allora, è rimasto in nero, la parte nera è rimasta uguale, la prima era tutta una frase, dopo “Trasferimento” il PUG definisce gli incentivi di trasferimento, era scritto “Con la possibilità di ampliare gli edifici utilizzati a attività produttiva da attuarsi” due punti “Tramite PC convenzionato”. È diventato, spezzando la frase “Il PUG definisce incentivi di trasferimento” punto. “La rilocalizzazione si attua” due punti, tramite quello che è, insomma, PC convenzionato e tutto quello che viene dietro. Poi, la 281 va direttamente in conseguenza della 280, è una precisazione, e riguarda quel giallo rosso che sta sopra il 281 fino al 280, quindi coinvolge ancora una volta il parco al posto del territorio, coinvolge un punto e virgola in luogo della virgola, e



coinvolge l'espressione "Si sommerà (*inc.*) edificatorie derivate l'applicazione definite per l'insediamento produttivo, è già scritto così in nero, ma dove? Nell'area di atterraggio. L'osservazione 281 completa quello che vi ho letto delle parti. Poi qua, quando si parla dell'articolo 2.14, non 2.12 delle cave. Cosa si è fatto? Un allineamento, sostanzialmente, perché dice che le zone di cave interessate attività di coltivazione in atto si esercita secondo le modalità definite dal PAE vigente e sono individuate dalla tavola DT02 delle trasformazioni e non della trasformabilità. Quindi un allineamento al titolo della tavola, sostanzialmente. 285 è una precisazione anche questa. Perché anziché 2.13 è il 2.15 l'articolo. Si chiamava trasformazione edilizia urbanistica nei siti Natura 2000 e nelle altre aree del parco del Delta del Po. Non va bene, l'allineamento che viene fatto, adesso non ricordo la precisazione cos'è questo, è una precisazione, riguarda trasformazione edilizia urbanistica nei siti Natura 2000. Quindi sono quelle, quelle regolette che occorre rispettare in maniera particolare quando si è dentro questi siti. La 286, in sede di presentazione del progetto che interessa i siti Natura 2000, tra le condizioni d'obbligo indicate i successivi articoli 2.15-1, 2.15-2, vanno indicate quelle che interessano il progetto, perché questa è la precisazione, perché, sostanzialmente, quell'elenco di prescrizioni che sono tratte dal piano del parco, e da delibere anche particolari che del Parco del Delta, anzi della Regione alla fine, vanno declinate sul progetto specifico e nell'ambito di interesse, e quindi occorre guardare quello che interessa, che sono queste qua sotto, queste condizioni qui sotto, che sono all'articolo 2.15-1 e non 2.13-1. Queste condizioni a cui si fa riferimento con la nota 286 devono essere valutate puntualmente in base al progetto e in base all'ambito di intervento. Uguale il 2.15-2. Pari-pari, stessa cosa. Finito l'articolo 2.

Il Presidente:

Ringraziamo l'ingegnere per questa seconda parte delle spiegazioni di questa osservazione che poi interesserà anche i prossimi articoli che chiaramente non abbiamo oggi il tempo di approfondire, quindi saranno oggetto della...

Ingegnere Capitani:

E anche le forze fisiche, volevo dire, Presidente.

Il Presidente:

Ecco, in aggiunta. Chiedo però se i commissari e gli esperti vogliano qualche chiarimento, qualche delucidazione su quanto l'Ingegnere ha appena finito di esporre. Geometra Calistri, prego.

Geometra Calistri:

Grazie. Diciamo che queste precisazioni e puntualizzazioni che abbiamo letto rendono, secondo me, più chiaro e più scorrevole quello che sono le norme nel PUG e diciamo che al 95% si parla proprio di precisazioni e puntualizzazioni. Mi fa molto piacere l'accoglimento, quindi, all'articolo 2.5.4, quello di Boschi e Pinete, ne avevamo parlato qui in Commissione, era venuta proprio da parte mia e del Consigliere Staloni, insomma, questa perplessità su quanto era rimasto possibile fare all'interno del Boschi e Pinete. Vedo che è stata correttamente recepita adesso in questa modifica che ha fatto l'ufficio e quindi lo volevo sottolineare. Il dubbio, l'unico dubbio che ho, diciamo che rispetto a quello che abbiamo letto sull'articolo 2, riguarda l'arenile. Soprattutto, la domanda è questa: io, da quello che mi ricordo, il piano dell'arenile era stato diversi anni fa inglobato nel RUE, quindi mi viene da dire che scomparirà il RUE e il piano dell'arenile col PUG. Perché la domanda era questa. Non vedo, diciamo così, tra le attività presenti nell'arenile i capanni balneari. Quindi volevo chiedere la motivazione, insomma, magari erano ricompresi in una sottospecie già definita, oppure l'unico accenno che c'era, diciamo, è stato tolto, che era di fianco alla fascia di trasformazione, in cui magari venivano definiti i capanni balneari in questa fascia qui. Però non vedo in questo capitolo nessun appiglio, insomma, non ricorre la parola capanni balneari, eppure questi sono presenti sull'arenile, ecco. Quindi mi domandavo la motivazione.



Ingegnere Capitani:

Sì, allora, la ringrazio per la domanda perché mi dà l'opportunità di fare anche un chiarimento rispetto al piano dell'arenile. Allora, il piano dell'arenile, prima ho fatto un cenno, la normativa regionale non lo ha a questo punto, con l'arrivo della 24, relegato ad una funzione regolamentare, ma rimane ancora uno strumento di pianificazione. Quindi, il piano dell'arenile si chiama ancora così. Noi faremo quel lavoro che abbiamo fatto, lo faremo, infatti, ve lo faremo vedere alla fine del percorso delle Commissioni, perché di fatto non è un piano che viene variato o modificato, assunto, semplicemente avrà una paginetta di allineamento con le definizioni del PUG e le definizioni invece che aveva prima il RUE, semplicemente perché il piano rimarrà il medesimo, non toccheremo nulla, perché quello deve normativamente affrontare un percorso di modifica che è esattamente pari-pari quello del PUG, quindi con un percorso che è prodromico che porta all'assunzione, quindi con la fase di partecipazione, e poi con l'assunzione, le osservazioni, l'adozione e il conseguente passaggio in CU, poi l'approvazione. Vi dico anche che in ragione, l'unico Comune che ha affrontato, anzi due Comuni hanno affrontato questo percorso, sul piano dell'arenile sono il Comune di Rimini e il Comune di Cattolica, che hanno fatto questo percorso, non privo di ostacoli, per dirla tutta, insomma. Quindi comunque hanno un percorso del tutto analogo, anzi identico a quello del PUG. Relativamente alle funzioni capanni da pesca, c'è un rimando, se non ricordo male, ma adesso lo trovo, al limite gliene parlo anche la volta scorsa, le funzioni che sono regolarmente insediate, chiaramente ci stanno, ci sono, ci mancherebbe altro, e c'è uno specifico riferimento anche ai capanni e gli altri capanni, quelli che sono da pesca, qua. Allora, provo a leggere insieme a lei l'articolo 2.3.1 così non modificato, dice: "Il tessuto dell'arenile comprende la spiaggia, lo specchio d'acqua, prospiciente in profondità di 300 metri, oltre alle strutture balneari sono presenti le terme, pubblici esercizi, bar, ristoranti, strutture di servizio, capanni balneari, impianti, eccetera". Quindi sono funzioni già regolarmente insediate e esistenti, chiaramente, quindi nella descrizione del territorio cosa contiene e non contiene, o comunque è prevista questa situazione. Però ci tengo a dire che questo percorso del piano dell'arenile è un percorso di fatto uguale a quello del PUG al quale bisognerà in qualche modo fare un ragionamento, per quale fare un ragionamento quando ci si metterà a ragionare tra non molto rispetto al tema della Bolkestein, che non è detto che si debba fare un piano nuovo, assolutamente, per questa occasione, però un ragionamento occorrerà comunque aprirlo perché ci sono delle relazioni piuttosto forti rispetto a quello che saranno poi i bandi che l'Amministrazione decideranno di fare, magari incastrate le Linee Guida che la Regione vorrà fare, visto che il Governo è fermo da questo punto di vista, è vedere appunto come ci si comporta. Ad esempio, so per certo che alcuni Comuni sono già più avanti con i bandi, altri invece sono un po' più indietro. Diciamo che tutti quanti hanno assunto una posizione un po' attendistica per cercare di capire chi per primo si muove, passatemi il termine proprio, veder di evitare gli errori che fanno gli altri, e però tutti quanti stiamo aspettando, quindi poi ci troveremo a partire più o meno tutti quanti insieme, ecco. Questo esula dal PUG, però quando mi fate parlare di turismo, mi viene voglia, poi dopo non mi fermo più.

Il Presidente:

Grazie. Architetto Pettinato. A lei la parola.

Architetto Pettinato:

È sempre complicato, grazie, riuscire a trovare il bandolo per poter poi intervenire. Grazie Presidente. No, volevo un chiarimento sull'articolo 274 che parla delle altre funzioni ammesse nel parco rurale. Nel punto che parla... anch'io mi ritrovo un attimo, disastro con sto zoom. Dovrei partecipare in realtà in presenza, ma non so se riuscirò a trovarlo. Insomma, comunque adesso cercherò di trovare Ho perso l'articolo. Non lo vedo. Non vedo più. Grazie, perché non lo trovavo. Allora, quando parla delle funzioni direzionali D 3, parla anche di inclusi gli



spazi e gli impianti per la raccolta, il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti. Volevo capire cosa si intende per la raccolta, il trattamento e lo smaltimento di rifiuti in questo ambito. Scusate, ma non trovavo l'articolo. Grazie.

Ingegnere Capitani:

Ci mancherebbe. Queste sono funzioni peraltro che sono prettamente funzioni d'ambito rurale, nel senso che tutto quello che riguarda la raccolta, il trattamento, lo smaltimento dei rifiuti, spesso, anzi quasi sempre, anzi sempre mi vien da dire, avviene in ambito rurale, tranne qualche eccezione in ambito portuale a Ravenna. Quindi mi vien da dire che se vogliamo fare delle discariche, o vogliamo fare dei luoghi per il trattamento dei rifiuti, per lo smaltimento dei rifiuti, per la raccolta dei rifiuti, certo, lo facciamo non nel tessuto consolidato, ma lo facciamo in un ambito rurale.

Architetto Pettinato:

Quindi, anche mi vien da pensare anche, non so, il...

Ingegnere Capitani:

Chiedo scusa Architetto, un'osservazione dei privati, non un'osservazione che abbiamo interrotto noi, giusto per specifica rispetto al tema di oggi, però molto volentieri rispondo alle sue sollecitazioni.

Architetto Pettinato:

E quindi è anche un trattamento tipo frantumazioni inerti da demolizioni di edifici, vagliatura, anche questa tipologia di attività?

Ingegnere Capitani:

No, no, Architetto, attenzione. Qui c'è una precisa disposizione del PTCP di Ravenna, dove in una variante di qualche anno fa, secondo me, io e ancora Cervia, avevamo un problema di questo tipo, parliamo dell'anno 2018, più o meno, nel 2017, fu fatta una variante PTCP dove sostanzialmente fu detto che tutte le aree produttive potevano essere destinate a quella materia, quel mestiere che diceva lei, cioè raccolta inerti, trattamento, smaltimento, triturazione inerti e cose di questo tipo. Però il PTCP di Ravenna, dalla sua sezione per i rifiuti, individuava questi ambiti come quelli produttivi, non ambiti rurali e non direzionali, chiaramente. Quindi, qui dentro ci sono delle funzioni che fanno riferimento ad altro.

Architetto Pettinato:

Grazie.

Il Presidente:

Grazie a voi per gli interventi, all'Ingegnere per l'esposizione. Quindi, come dicevo, il proseguiamo lunedì 2 febbraio la seduta con l'analisi delle altre parti del piano, con le modifiche degli uffici. Vi ringrazio per la partecipazione di oggi. Vi auguro buona serata e buon fine settimana.

=====

La seduta termina alle **17:40**

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 30/01/2026 del Comune di Ravenna; e si compone, complessivamente, di nr. 40 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:

OGGETTO: ID 322

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