



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486

mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

Verbale seduta Commissione n. 3 del 19/10/2022

inizio seduta ore 15.00

Approvato in C.3 il

26/04/2023

PRESENTI PER L'UFFICIO: Ing. D. Capitani; Ing. Paviani, Ing. V. Galanti,

PRESIDENTE: C. Valbonesi

SEGRETARIO: /

ASSESSORE: Federica Del Conte

ESPERTI ESTERNI: Arch. G. Pettinato per Lista de Pascale Sindaco.

COMMISSIONE CONSILIARE N. 3 “ASSETTO DEL TERRITORIO”

Cognome e Nome	Delegato	Gruppo	presente	entrata	ora uscita definitiva
Ancarani Alberto		Forza Italia Berlusconi per Ancarani Primavera Ravenna	/	/	/
Alvaro Ancisi		Lista Per Ravenna-Polo Civico Popolare		15:15	17:25
Cortesi Luca		Ravenna Coraggiosa	X	15:00	17:25
Ferrero Alberto		Fratelli d'Italia	X	15:00	17:25
Chiara Francesconi		Gruppo Misto	/		
Grandi Nicola		Viva Ravenna	X	15:10	17:25
Haxhibeku Renald		Partito Democratico	X	15:00	17:25
Lorenzo Margotti		Partito Democratico	X	15:24	17:25
Perini Daniele		Lista de Pascale Sindaco	X	15:00	17:25
Rolando Gianfilippo Nicola	Giacomo Ercolani	Lega Salvini Premier	X	15:16	17:25
Schiano Giancarlo		Movimento 5 Stelle	X	15:00	17:25
Valbonesi Cinzia		Partito Democratico	X	15:00	17:25
Vasi Andrea		Partito Repubblicano It.	X	15:15	17:25
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese, Lidi	X	/	17:25

per discutere il seguente o.d.g.:

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. “AUTORIZZAZIONE AL RILASCIO DI PARERE IN DEROGA, MEDIANTE LA PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 20 L.R. 15/2013, PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA DI STRUTTURA RICETTIVA ESISTENTE NON DISMETTIBILE, CON APPLICAZIONE DEGLI INCENTIVI PREMIANTI PREVISTI AL CAPO III.5 DEL RUE VIGENTE, PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO DA DESTINARE A CONDHOTEL COSÌ COME DEFINITO ALLA LEGGE REGIONALE N. 3/2019. RICHIEDENTE: CIRILLI GAETANO – RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA PG. 100069/2022 DEL 16/05/2022.”



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486

mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

3. "Valutazione in merito alla variante all'elaborato POC 13 "Ricognizione vincoli espropriativi e dichiarazioni di pubblica utilità" del POC, finalizzata all'approvazione del progetto definitivo denominato "4LSUB24-C-V Interconnessione rete con Ravenna – Risoluzione delle problematiche di interferenza fra la condotta Standiana-Ravenna e la S.S. 67 Tosco-Romagnola", con accertamento della conformità urbanistica, apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 158 bis del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii e dell'art. 8 c.2 della L.R. 37/2002 - Ente procedente: ATERSIR."
4. "Accordo Territoriale per l'insediamento commerciale di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore da attuarsi nell'ambito individuato dalla scheda di POC Rq05c in Via Faentina a Fornace Zarattini nel Comune di Ravenna".

La seduta in modalità mista ha inizio alle ore 15:00

Presiede la seduta la Consigliera Cinzia Valbonesi, in qualità di Presidente della Commissione Consiliare Assetto del Territorio.

Punto 1 all'odg approvazione verbali precedenti:

risultano approvati i seguenti verbali:

- verbale C3 del 2022/06/08 a maggioranza dei presenti (astenuito il consigliere Grandi perché assente alla seduta)
- verbale C3 del 2022/06/20 a maggioranza dei presenti

Si prosegue con il punto 2 dell'Odg: "AUTORIZZAZIONE AL RILASCIO DI PARERE IN DEROGA, MEDIANTE LA PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 20 L.R. 15/2013, PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA DI STRUTTURA RICETTIVA ESISTENTE NON DISMETTIBILE, CON APPLICAZIONE DEGLI INCENTIVI PREMIANTI PREVISTI AL CAPO III.5 DEL RUE VIGENTE, PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO DA DESTINARE A CONDHOTEL COSÌ COME DEFINITO ALLA LEGGE REGIONALE N. 3/2019. RICHIEDENTE: CIRILLI GAETANO – RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA PG. 100069/2022 DEL 16/05/2022"

Il Presidente lascia la parola all'assessore Del Conte per l'illustrazione dell'argomento.

Del Conte: La fondazione San Rocco ha espresso l'interesse di ristrutturare la struttura alberghiera a Marina di Ravenna di sua proprietà, mantenendo la medesima volumetria e destinazione d'uso, avviando un percorso promosso dalla Regione per la promozione e avvio dell'esercizio dei Condotel (Legge Regionale n 16 del 28/07/2004), ancora non recepita nei nostri strumenti urbanistici.

Per far sì che la procedura si attivi, vi è la necessità di approvare in Consiglio Comunale un permesso di costruire in deroga. L'intento è quello di demolire e ricostruire il fabbricato esistente, andando quindi a migliorare qualitativamente la struttura, mantenendo la volumetria e la destinazione d'uso precedente, usufruendo però della possibilità di riconoscere una quota pari al 40% di superficie da destinare a residenza e il 60% a struttura ricettiva, aumentando la categoria alberghiera rispetto alla precedente.

Galanti: Il permesso in deroga viene consentito dall'art. 20 della legge Regionale 15 del 2013 ed è utilizzato esclusivamente per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, in questo caso come definito dalla circolare del ministero Lavori Pubblici 3210 del 67 la struttura turistica è considerata edificio di interesse pubblico ed è per questo che utilizziamo questa tipologia di permesso cioè permesso in deroga, perché ad oggi la destinazione d'uso dei Condhotel non è prevista dal nostro strumento urbanistico. La Legge regionale 3 del 2019 ha l'obiettivo di ampliare l'offerta turistico-ricettiva e di consentire la riqualificazione delle strutture turistico esistenti e che versano ormai in stato di degrado come lo è la struttura Marepineta in disuso ormai da diversi anni. Il Condhotel è una struttura turistico ricettiva che può prevedere un massimo del 60% di superficie per attività alberghiera e del 40% di superficie per residenza.



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486

mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

In questo caso, viene utilizzato il massimo consentito del 60% e 40%, con l'aggiunta di un 25% di premialità perché la struttura sarà demolita e ricostruita aumentando l'efficienza, lo stabile avrà una sagoma diversa dal precedente, pur mantenendo la volumetria e le distanze minime dai confini, ma sarà realizzato un piano in più.

Al piano terra e primo piano sarà ubicata la struttura ricettiva, al secondo piano la struttura ricettiva e parte della residenza e al terzo piano solamente la residenza. La struttura è di forma rettangolare, nella parte centrale ci sarà un cortile interno che darà luce a tutto lo stabile.

Il progetto è in fase di istruttoria, abbiamo già ricevuto il parere dei Vigili del Fuoco, la struttura è completamente accessibile da persone diversamente abili e sono rispettati tutti i parametri e urbanistici.

La legge regionale 3 prevede la predisposizione di un atto ricognitore di tutte le strutture alberghiere dismesse, che noi abbiamo demandata alla redazione del PUG, in modo da valutare con attenzione quali siano le più idonee ad essere trasformate in Condotel, ma ci sembra comunque opportuno concedere la possibilità alla Fondazione San Rocco di procedere con la riqualificazione di questo edificio.

Ancisi: una RTA può essere trasformata in Condotel?

Galanti: Questa è una destinazione d'uso nuova sempre ricettiva, è un mix che prevede la realizzazione all'interno dello stesso stabile di alberghiero e residenza. L'amministrazione attraverso un atto ricognitore può valutare quali strutture ricettive possono trasformarsi in Condotel.

Ancisi: Questa soluzione potrebbe essere una soluzione alternativa alle RTA esistenti come la Colonia di Marina di Ravenna che non ha mai avuto questa reale funzione.

Schiano: Vuole dei chiarimenti sulla percentuale di incremento del 25% e sulla volumetria dell'edificio. Per quanto riguarda l'albergo, mi sembra più attrattivo mantenere la possibilità di avere la struttura ricettiva all'ultimo piano e demandare la residenza al piano terra.

Haxhibeku: Nel periodo look down e con l'evento del Jova beach party le nostre località marittime hanno avuto un incremento notevole di turismo, con una richiesta ricettiva molto più elevata rispetto alle effettive esistenti, dobbiamo essere aperti a nuove tipologie di strutture e questa proposta potrebbe aiutare il mercato a riattivarsi.

Pettinato: Bisogna fare progetti ed interventi che si sostengono economicamente, se i progettisti hanno valutato di mantenere la struttura alberghiera ai piani bassi ed agevolare la residenza ai piani superiori in modo che siano più appetibili alla vendita, mi sembra opportuno mantenerli così, in modo da poter poi riqualificare anche la struttura alberghiera, altrimenti ci saranno tanti bei progetti, ma che non verranno mai realizzati.

Spero che nel PUG siano state pensate più occasioni possibili per incentivare gli investitori.

Grandi: Trovo molto importante che l'amministrazione faccia un atto ricognitore come definito dalla legge 3, per individuare nel territorio quali strutture possano usufruire di questa normativa, e che poi sia attenta e vigile nel controllo di tali attività, onde evitare spiacevoli situazioni che si sono verificate in strutture analoghe come la colonia di Marina di Ravenna.

Cortesi: Vorrei avere maggiori dettagli sulla tipologia e sugli spazi del progetto, dalle camere agli appartamenti alla capienza dell'attività ricettiva. Vorrei sapere inoltre se gli investitori hanno maggiore interesse a sviluppare la parte residenziale o ricettiva.

Perini: Sono d'accordo con quanto esposto dal mio esperto, la Fondazione gestirà la struttura?

Questa struttura era diventata anche una casa famiglia per anziani e ormai da tempo era abbandonata. La situazione di Marina di Ravenna è particolare, diversa da tutte le altre località della riviera romagnola, non ci sono le strutture alberghiere e dobbiamo fare in modo di incentivarle.

Ferrero: Questa struttura è la prima realizzata nel comune di Ravenna? Ci sono delle limitazioni numeriche all'interno del comune per la realizzazione di questa tipologia di struttura?



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486

mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

Quale tipologia abitativa può essere realizzata nei Condotel?

Valbonesi: Qua l'è la ratio che ha portata la scelta di realizzare un Condotel e quale potrà essere l'applicazione nel nostro territorio?

Del Conte: La legge Regionale permetterebbe la realizzazione dei Condotel su tutto il territorio comunale, l'amministrazione ha però valutato di non intraprendere questa opportunità su tutto il territorio, ma di mantenere la diversificazione delle tipologie turistico ricettive già esistenti sul territorio come alberghi, agriturismi, Bed & Breakfast, hotel ecc...), abbiamo quindi deciso di rimandare l'analisi e lo studio dello sviluppo dei Condotel al nuovo strumento urbanistico PUG.

Oggi infatti andiamo a valutare la possibilità di un permesso in deroga alla normativa vigente per la modifica della singola struttura alberghiera ormai da tempo abbandonata e che necessita di un intervento di riqualificazione importate nella zona del litorale.

Questa ci è sembrata un'opportunità importante, per verificare la fattibilità di una struttura di questo tipo.

Sappiamo che la proprietà è la fondazione San Rocco, e che ci sono soggetti interessati a sviluppare l'intervento, non abbiamo però informazioni aggiuntive. Per rispondere al consigliere Grandi, ovviamente l'amministrazione e in particolar modo il servizio del SUAP farà dei controlli anche in queste tipologie di attività per evitare situazioni di confusione che si sono create nel tempo di alcune strutture RTA come la colonia di Marina di Ravenna. La normativa delle RTA nel tempo è stata modificata, una volta era possibile, il frazionamento della struttura, ora non lo è più, la gestione della struttura deve rimanere unitaria, e questo non favorisce la vendita delle singole unità immobiliari.

Galanti: Specifico che questo intervento può avvenire solamente attraverso una riqualificazione importante dell'immobile che cambi la classificazione di hotel con almeno 3 stelle, un Condhotel non può essere realizzato su suolo vergine. Per il controllo dell'attività sia dal punto di vista urbanistico che di gestione, all'interno del titolo abilitativo verranno esplicitate le prescrizioni definite dall'articolo 3 della legge.

Pettinato: La legge dà la possibilità di applicare questa attività a tutte le strutture alberghiere del territorio, credo che la nostra amministrazione debba dare la possibilità di richiedere la realizzazione di un Condotel ha tutte le strutture che lo richiedano, valutando ovviamente caso per caso, e verificandone la fattibilità. Bisogna dare l'opportunità agli imprenditori di incentivare le attività turistico alberghiere del nostro territorio.

Galanti: La struttura è composta da 14 appartamenti destinati a residenza privata, e 25 appartamenti e/o camere adibiti solamente alla struttura ricettiva.

Del Conte: Le dimensioni delle stanze e degli appartamenti sono comunque regolamentati secondo gli standard definiti dalla che regola le strutture ricettive.

LA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 CCAT APPROVA A MAGGIORANZA L'ESPRESSIONE IN MERITO A:” .“AUTORIZZAZIONE AL RILASCIO DI PARERE IN DEROGA, MEDIANTE LA PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 20 L.R. 15/2013, PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA DI STRUTTURA RICETTIVA ESISTENTE NON DISMETTIBILE, CON APPLICAZIONE DEGLI INCENTIVI PREMIANTI PREVISTI AL CAPO III.5 DEL RUE VIGENTE, PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO DA DESTINARE A CONDHOTEL COSÌ COME DEFINITO ALLA LEGGE REGIONALE N. 3/2019. RICHIEDENTE: CIRILLI GAETANO – RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA PG. 100069/2022 DEL 16/05/2022”

Gruppi Consiliari presenti	Parere
Gruppo Partito Democratico	FAVOREVOLE
Gruppo Ravenna Coraggiosa	CONSIGLIO
Gruppo Lista de Pascale Sindaco	FAVOREVOLE
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	FAVOREVOLE



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486

mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

Gruppo Misto	/
Gruppo Movimento 5 stelle	CONSIGLIO
Gruppo Fratelli d'Italia	CONSIGLIO
Gruppo Viva Ravenna	CONSIGLIO
Gruppo Lega Salvini Premier	CONSIGLIO
Gruppo Forza Italia Berlusconi per Ancarani - Primavera Ravenna	/
Lista Per Ravenna-Polo Civico Popolare	CONSIGLIO
La Pigna-Città, Forese e Lidi	/

Si prosegue con il punto 3 del Odg: "Valutazione in merito alla variante all'elaborato POC 13 "Ricognizione vincoli espropriativi e dichiarazioni di pubblica utilità" del POC, finalizzata all'approvazione del progetto definitivo denominato "4LSUB24-C-V Interconnessione rete con Ravenna – Risoluzione delle problematiche di interferenza fra la condotta Standiana-Ravenna e la S.S. 67 Tosco-Romagnola", con accertamento della conformità urbanistica, apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 158 bis del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii e dell'art. 8 c.2 della L.R. 37/2002 - Ente procedente: ATERSIR."

Del Conte: Oggi trattiamo una delibera tecnica che riguarda la variante all'elaborato POC 13, ricognizione dei vincoli espropriativi per dichiarazione di pubblica utilità, per la realizzare una nuova linea dell'acquedotto lungo la strada Tosco Romagnola la SS 67.

Paviani: Si tratta di una infrastruttura lineare interrata della rete dell'Acquedotto della Romagna. L'ubicazione dell'intervento è nella zona sud est di Ravenna in corrispondenza dei Fiumi Uniti dove è presente lo svincolo di Classe della Statale 67. L'intervento è lo spostamento di un piccolo tratto di acquedotto lungo 660 metri attualmente ancorato sotto al viadotto della Statale 67 che sovrasta via Marabina. Questo tratto di strada SS67 sarà oggetto di intervento di riqualificazione da parte di ANAS, pertanto Romagna Acque ha valutato l'opportunità di adeguare la tubazione attuale spostandola in altra sede, per poi riunirsi più a nord ad una tubazione esistente.

L'attraversamento del fiume e della strada avverrà tramite una TOC (trivellazione orizzontale controllata) profonda, con il superamento del fiume in subalveo, gli interventi a cielo aperto saranno pochi, e poco visibili, non ci sarà quindi la necessità di richiedere l'autorizzazione paesaggistica.

A marzo 2022 Atersir ha attivato la conferenza di servizi, e poi una seconda conferenza al termine del periodo di deposito e pubblicazione, la procedura non ha ricevuto osservazioni.

Alla conferenza di servizi decisoria hanno partecipato gli uffici comunali competenti, che hanno espresso tutti parere favorevole.

Il servizio mobilità-viabilità ha espresso delle prescrizioni, che saranno da ottemperare in fase di progettazione esecutiva, riferite all'esecuzione delle opere durante la fase di cantiere, infatti verranno aperti due passi carrai temporanei su via Marabina, su via Stradone, dettagliati e circostanziati da ordinanze di mobilità e di viabilità.

Sul percorso che interessa l'intervento, le aree non saranno espropriate, ma verranno imposte delle servitù di passaggio e di inedificabilità per futuri interventi, ci saranno poi occupazioni temporanee in fase di cantiere.

L'iter finale una volta raccolti tutti i pareri comporterà: titolo abilitativo alla realizzazione delle opere, variante allo strumento di pianificazione urbanistica, al POC 13 e apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e contestuale dichiarazione di pubblica utilità dell'Opera, per il tratto che va dal potabilizzatore della Standiana alle Bassette.

LA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 CCAT APPROVA A MAGGIORANZA L'ESPRESSIONE IN MERITO A: "Valutazione in merito alla variante all'elaborato POC 13 "Ricognizione vincoli espropriativi e dichiarazioni di pubblica utilità" del POC, finalizzata all'approvazione del progetto definitivo denominato "4LSUB24-C-V Interconnessione rete con Ravenna – Risoluzione delle problematiche di interferenza fra la condotta Standiana-Ravenna e la S.S. 67 Tosco-Romagnola", con accertamento della conformità urbanistica, apposizione del vincolo



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486

mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 158 bis del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii e dell'art. 8 c.2 della L.R. 37/2002 - Ente procedente: ATERSIR."

Gruppi Consiliari presenti	Parere
Gruppo Partito Democratico	FAVOREVOLE
Gruppo Ravenna Coraggiosa	FAVOREVOLE
Gruppo Lista de Pascale Sindaco	FAVOREVOLE
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	FAVOREVOLE
Gruppo Misto	/
Gruppo Movimento 5 stelle	FAVOREVOLE
Gruppo Fratelli d'Italia	CONSIGLIO
Gruppo Viva Ravenna	CONSIGLIO
Gruppo Lega Salvini Premier	CONSIGLIO
Gruppo Forza Italia Berlusconi per Ancarani - Primavera Ravenna	/
Lista Per Ravenna-Polo Civico Popolare	CONSIGLIO
La Pigna-Città, Forese e Lidi	/

Si prosegue con il punto 4 dell'Odg: "Accordo Territoriale per l'insediamento commerciale di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore da attuarsi nell'ambito individuato dalla scheda di POC Rq05c in Via Faentina a Fornace Zarattini nel Comune di Ravenna"

Del Conte: Siamo all'interno di un'area di POC di riqualificazione, lungo via Faentina, vicino alla zona di proprietà della Resinplast. Questo ambito commerciale, essendo di grandi dimensioni, si può attuare solamente tramite la stipula di un accordo territoriale con il Comune di Cervia, che prevede che una somma pari a 58.000 euro venga utilizzata dal Comune di Cervia per riqualificare l'area sportiva comunale nella località di Savio di Cervia.

Con questo tipo di accordo ci sono già stati altri due interventi nel comune di Ravenna; il primo nel Cos4 per l'ampliamento della zona commerciale Pala De Andrè, a fronte della riqualificazione di una zona di Lido di Savio e l'altro lungo la Faentina per la realizzazione del Tecnomat, con la riqualificazione di una zona a Castiglione di Cervia, l'intento è proprio quello di andare ad interagire in località limitrofe al comune di Ravenna, in modo tale che ne possa beneficiare anche il nostro comune.

Paviani: La zona è ubicata all'ingresso di Ravenna sotto al viadotto della Classicana, la proprietà è di Resinplast che è il richiedente dell'intervento. Il comparto era già stato individuato dal PSC come area da riqualificare per attività miste, inserito nel 1°POC e confermato nel 2° POC, la scheda di riferimento si chiama Rq05c. Il piano urbanistico attuativo in corso di istruttoria è di circa 32.000 mq, con superficie massima realizzabile pari a 8.300 mq di cui 5000 mq di superficie commerciale di vendita.

Il soggetto attuatore, nella proposta progettuale non sfrutta tutta la capacità edificatoria prevista nell'area, sviluppa un progetto di 4.900 mq di superficie, suddivisa in quattro strutture di vendita autonome.

Due strutture di vendita medio-grandi, costituite da una alimentare di 2.500 mq e l'altra non alimentare di 1.600 mq e altre due strutture di vendita medio-piccole non alimentari di 400 mq l'una.

Le strutture di vendita sono posizionate nella parte ad est del lotto, nella restante parte vi sono le dotazioni pubbliche, i parcheggi pertinenziali e le opere a verde, con una fascia di filtro su via Faentina e sulla ferrovia. Per quest'area avendo una superficie commerciale maggiore di 28.000 mq, si rende necessario secondo quanto stabilito dall'art 8.6 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP, che si proceda alla sottoscrizione di un accordo territoriale specifico.



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486

mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

La conferenza dei servizi si è conclusa ad aprile scorso, il PUA è stato pubblicato per 60 giorni e non sono pervenute osservazioni. Prima dell'approvazione del PUA andrà approvato l'accordo territoriale tra le parti con la definizione delle misure perequative che obbligano i Comuni di Ravenna e di Cervia ad individuare un'opera pubblica nella quale convogliare gli oneri previsti, che sono pari a 58.000 euro. L'opera che è stata individuata è l'area sportiva nella località di Savio di Cervia in via Tamigi n 11.

Gli oneri verranno corrisposti dal Comune di Ravenna al Comune di Cervia solo a seguito del rilascio del permesso di costruire del fabbricato commerciale, e solamente a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo dell'opera pubblica. Oggi dobbiamo dare il nostro avallo all'accordo territoriale, come è stato già fatto dal Comune di Cervia con Delibera di Giunta Comunale n. 208 del 23 agosto e dalla Provincia con Delibera di Consiglio Provinciale n. 39 il 30 settembre.

Ferrero: Immagino quindi che l'area ora occupata da Resinplast verrà spostata e venga costruito al suo posto un supermercato, il soggetto attuatore che costruirà è Resinplast o è stata venduta a terzi?

Perini: L'area di cui stiamo parlando è già molto piena di attività di vario genere, mi sembra che andando ad inserire un'altro supermercato si crei ulteriore disagio, e aumenti notevolmente il traffico nella zona.

Vorrei capire inoltre perché il nostro comune deve sempre dare dei soldi al Comune di Cervia e non ne riceviamo mai in cambio quando costruiscono un albergo?

Del Conte: Siamo nell'ambito di un intervento ricompreso nel PTCP di livello provinciale, che specifica che a fronte di un intervento di carattere commerciale di queste dimensioni, sono previste delle compensazioni al Comune di Cervia. Per quanto riguarda la previsione urbanistica siamo in una condizione di conformità, il progetto che è in fase di conclusione, conferma quanto scritto nella scheda di POC, gli interventi che sono stati valutati nell'ambito della valsat garantiscono il carico urbanistico che il consigliere Perini metteva in evidenza. Questo progetto nel momento in cui è stato approvato ha ricevuto i pareri favorevoli di tutti gli enti e/o le prescrizioni necessarie che hanno tenuto conto delle esigenze di un piano di quel livello.

Lungo via Faentina, il progetto della Tecnomat, realizzato con la medesima modalità, con la realizzazione della rotonda e la messa in sicurezza della viabilità sta portando benefici anche alle attività che erano già insediate. Se per questo piano, non vi fosse stato l'obbligo dell'accordo territoriale, sarebbe stato approvato d'ufficio, perché conforme agli strumenti già vigenti. Per rispondere al Consigliere Ferrero, sappiamo che Resinplast intende trasferirsi sempre nel territorio ravennate, gli uffici stanno cercando di favorire e aiutarli nella fattibilità perché ci sembra importante mantenere un'attività come questa nel nostro territorio.

Paviani: Quest'area è soggetta a molti vincoli, i progettisti hanno dovuto prendere atto e cercare di sfruttare al meglio l'area a disposizione, andando tra l'altro a costruire una minor quantità di superficie utile rispetto a quello che avrebbero potuto fare. Durante la conferenza di servizi gli enti hanno dato tutti i loro pareri con prescrizioni di riferimento. La casa colonica adiacente al contesto, non rientra nella perimetrazione del PUA e rimarrà inalterata.

Valbonesi: Quando siamo chiamati ad approvare dei progetti di questo livello, dobbiamo valutare anche gli aspetti che un accordo avrà sul territorio. La realizzazione della rotonda realizzata tramite l'accordo della Tecnomat ha portato lungo via Faentina un miglioramento della viabilità, una maggiore visibilità e accesso alle altre attività già presenti e uno snellimento del traffico nelle ore di punta.

Questi interventi portano inoltre un aumento di posti di lavoro per i nostri giovani, e un maggiore indotto nella filiera collegata all'attività. Politicamente dobbiamo perciò tenere in considerazione anche la strategia complessiva dell'area, e non solamente il singolo progetto.

Schiano: Sull'area insistono svariati altri edifici commerciali, che appesantiscono notevolmente l'area. Comprendo quanto detto dalla consigliera Valbonesi, in merito alla progettualità che è iniziata già dalla precedente consiliatura, ma all'inizio di questa consiliatura si è dato come elemento principale lo stop al consumo del suolo.

Noi oggi siamo qui per approvare un accordo, prima di dare il nostro consenso dovremo valutare con attenzione la situazione.



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – "Assetto del territorio"

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486

mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

Capitani: L'accordo sottoscritto con il Comune di Cervia, deriva dal fatto che a seguito della legge Bersani, che liberalizzò tutti gli insediamenti commerciali, l'unico elemento che regolamentava l'insediamento delle strutture commerciali è la pianificazione territoriale.

Le province con il PTCP svolgevano un ruolo straordinario dal punto vista delle infrastrutture e della pianificazione territoriale, che gestivano gli ambiti sovra comunali (strutture capaci di richiamare flussi veicolari e di persone da realtà limitrofe). Il comune di Cervia rinunciò ad avere grandi infrastrutture di vendita all'interno del suo territorio. La provincia stabilì quindi che il comune di Cervia partecipava con gli accordi territoriali alla divisione dei benefici di quei comuni che accoglievano le strutture sovra comunali.

Per rispondere al consigliere Schiano, l'ambito di cui parliamo oggi è un ambito di riqualificazione già definito dal POC, quindi un ambito nel quale il terreno non è vergine, ma già artefatto.

Perini: Il consiglio territoriale non è stato coinvolto su questo argomento, ho sentito ora il capogruppo e mi ha detto che questo argomento non è stato presentato.

Paviani: Confermo che il consiglio territoriale è stato coinvolto per l'espressione di parere, domani manderò l'integrazione con questa informazione.

Presidente: Attendiamo questa integrazione come richiesto dal consigliere Perini prima di esprimersi in Consiglio Comunale.

LA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 CCAT APPROVA A MAGGIORANZA L'ESPRESSIONE IN MERITO A: "ACCORDO TERRITORIALE PER L'INSEDIAMENTO COMMERCIALE DI RILEVANZA PROVINCIALE CON ATTRAZIONE DI LIVELLO INFERIORE DA ATTUARSI NELL'AMBITO INDIVIDUATO DALLA SCHEDA DI POC RQ05C IN VIA FAENTINA A FORNACE ZARATTINI NEL COMUNE DI RAVENNA"

Gruppi Consiliari presenti	Parere
Gruppo Partito Democratico	FAVOREVOLE
Gruppo Ravenna Coraggiosa	FAVOREVOLE
Gruppo Lista de Pascale Sindaco	CONSIGLIO
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	FAVOREVOLE
Gruppo Misto	/
Gruppo Movimento 5 stelle	CONSIGLIO
Gruppo Fratelli d'Italia	CONSIGLIO
Gruppo Viva Ravenna	CONSIGLIO
Gruppo Lega Salvini Premier	CONSIGLIO
Gruppo Forza Italia Berlusconi per Ancarani - PrimaveRA Ravenna	/
Lista Per Ravenna-Polo Civico Popolare	CONSIGLIO
La Pigna-Città, Forese e Lidi	/

I lavori hanno termine alle ore 17:25

La Segretaria
Caterina Gramantieri

La Presidente della
Commissione Consiliare n. 3
Cinzia Valbonesi