



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 20/10/2023

Approvato in C.3 il 24/02/2024

In data venerdì 20 ottobre 2023, alle ore 15:05 si è tenuta, presso la sala Aula Consiliare dell'ente Comune di Ravenna, la riunione "Commissione 3 - Assetto e territorio".

per discutere il seguente o.d.g.:

1. Piano Urbanistico Attuativo Ambito PF04 Sud –PUA in Variante al 2 POC- APPROVAZIONE LOCALITÀ:RAVENNA – Viale Europa DITTA: Alma Petroli S.r.l
2. ACCORDO TERRITORIALE PER L'INSEDIAMENTO COMMERCIALE DI RILEVANZA PROVINCIALE DI ATTRAZIONE INFERIORE DA ATTUARE NELL'AMBITO INDIVIDUATO DAL POC TEMATICO DARSENA – SUB- COMPARTO 08/09DX DEL COMUNE DI RAVENNA
3. Approvazione verbali sedute precedenti;

PRESENTI PER L'UFFICIO: Ing. Daniele Capitani Arch. Antonia Tassinari.

PRESIDENTE: Cinzia Valbonesi

SEGRETARIO: Caterina Gramantieri

ASSESSORE: Federica del Conte

ESPERTI ESTERNI: Arch. Fiorani per Ravenna Coraggiosa e Arch. Valentini di lista per Ravenna, Arch. Pettinato per Lista de Pascale Sindaco.

Componenti Commissione n. 3

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e nome	Gruppo	presente	ora entrata	ora uscita definitiva
Ancarani Alberto		Forza Italia	X	15:15	16:30
Alvaro Ancisi		Lista Per Ravenna-Polo Civico Popolare	X	15:15	16:30
Cortesi Luca		Ravenna Coraggiosa	/	15:00	16:30
Ferrero Alberto		Fratelli d'Italia	X	15:10	16:30
Francesconi Chiara		Gruppo Misto	/	15:30	16:28
Grandi Nicola		Viva Ravenna	/	/	/
Haxhibeku Renald		Partito Democratico	/	/	/
Graziani Nadia		Partito Democratico	X	15:00	16:30
Perini Daniele		Lista de Pascale Sindaco	X	16:17	16:30
Rolando Gianfilippo Nicola		Lega Salvini Premier	X	15:15	16:30
Schiano Giancarlo		Movimento 5 Stelle	X	15:00	16:20
Valbonesi Cinzia		Partito Repubblicano IT	X	15:00	16:30
Vasi Andrea		Partito Democratico	X	16:00	16:30
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese e Lidi	/	15:00	16:30

Punto 1 all'O.d.g.: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO PF04 SUD –PUA IN VARIANTE AL 2 POC- APPROVAZIONE LOCALITÀ: RAVENNA – VIALE EUROPA DITTA: ALMA PETROLI S.R.L



COMUNE DI RAVENNA

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

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

ASSESSORE FEDERICA DEL CONTE: Oggi in commissione, discutiamo il Piano urbanistico attuativo denominato PF04 Sud.

Antonia Tassinari: Il Piano PF04 è stato adottato lo scorso gennaio 2023, ora siamo nella seconda fase, quella di approvazione. Il Piano PF04 è stato pubblicato sul BUR il 19 luglio 2023 e sull'albo pretorio dal 19 luglio al 18 di settembre. Contemporaneamente il piano è stato inviato alla provincia per le parti che riguardano la conformità al PTCP, la sismica e la compatibilità ambientale. La provincia si è espressa positivamente, riconoscendone la conformità e senza esprimere osservazioni, solamente alcune piccole prescrizioni per la fase esecutiva del progetto, che i progettisti e le norme hanno recepito. L'intero comparto è stato acquisito dalla società Alma Petroli unica proprietaria dell'area. Durante la fase di acquisizione si è rilevato un piccolo errore catastale che ha spostato il confine di un mappale, con una riduzione della superficie territoriale e adeguamento successivo dei dati. È arrivato un parere preventivo di Hera richiesto dal soggetto attuatore, riferito ad opere extra comparto, per l'adeguamento della rete del gas, per cui è stata modificata la bozza di convenzione. In fase di istruttoria il piano ha escluso un piccolo mappale classificato a verde privato, il proprietario è stato informato, e non ha presentato osservazione. Già in fase di adozione era stato acquisito il parere della CQAP e del Consiglio Territoriale Area 3 della Darsena e quindi il piano oggi è all'approvazione del Consiglio Comunale. Questo piano rientra in quelli che possono essere approvati in regime transitorio dalla legge regionale 24 del 2017.

Consigliere Alvaro ANCISI: Questi progetti normalmente non arrivano in Consiglio Comunale a meno che non siano conformi alla convenzione originale, per quale motivo oggi trattiamo questo piano?

Antonia Tassinari: Il piano è in variante perché le attività commerciali inizialmente previste diffuse nell'area, vengono concentrate tutte nel medesimo lotto. La modifica è avvenuta con una Delibera di Giunta che aveva autorizzato la procedura ponendo delle condizioni che miravano a mantenere gli equilibri di interesse pubblico come definiti nella scheda di POC.

La presidente Cinzia VALBONESI: Questo piano è stato approvato in Consiglio Comunale lo scorso giugno, poi è stato pubblicato, oggi andiamo a prendere atto di quello che è stato l'esito della sua pubblicazione.

Consigliere Alvaro ANCISI: L'attuale Giunta continua a sostenere che le decisioni prese a suo tempo con il PSC e POC in merito alle espansioni dei PUA devono essere mantenute, non è però così, altrimenti oggi non staremmo approvando una variante. In questo piano stiamo parlando di una enorme espansione 4500 metri quadrati per una grande struttura di vendita alimentare con l'aggiunta di piccole strutture di vendita non alimentari fino a 2500 metri, con una superficie complessiva 7000 metri quadrati. Questa è una cosa che non si giustifica, sia come consumo di territorio che come ampliamento della grande strutture di vendita che ha creato un complesso confliggente con sé stesso. Questo piano non si sarebbe dovuto portare avanti. Noi votiamo contrari all'intervento.

ASSESSORE Federica DEL CONTE: I numeri riportati dal consigliere Ancisi sono assolutamente sbagliati. Siamo di fronte ad un Polo funzionale legato alla zona della Palazzetto del Pala De André, e alla zona del S4. Questa è una un'area di completamento, e va a sviluppare destinazioni a servizi. Questo piano ha realizzato quello che definiva la scheda di POC, la quantità di attività commerciale proposto era già concesso dal PUA, con questa variante si è modificato solamente la modalità di realizzazione, cioè non più spezzettato nel comparto, ma in una unica struttura. Nell'ambito della variante si sono anche concentrati e implementati gli spazi di sosta lungo il viale Canale Molinetto dal quale si avrà accesso all'area sportiva. Si è inoltre implementata la cintura verde della città con l'aggiunta di una nuova area lungo lo scolo Lama, che inizialmente non faceva parte della scheda di POC, per la quale il soggetto attuatore ha rinunciato alla sua potenzialità edificatoria. La realizzazione di questa area verde ha permesso un incremento della permeabilità del terreno. Questo comparto inoltre è caratterizzato anche da un'altra opera pubblica cioè la realizzazione di una strada che taglia il piano, che però è a carico del comparto CoS1 Antica Milizia-Stradone, che prevede la cessione delle aree per l'opera pubblica. Quest'opera completa la trasformazione della nostra città, nel piano è prevista un'area destinata a RSA, un'ampia parcheggio su via Canale Molinetto, una piazza e nell'area di cintura verde destinazioni ad uso sportivo.

Consigliere Alberto ANCARANI: Visto che si tratta di un intervento vicino allo scolo Lama, si è tenuto conto nel progetto delle problematiche che si sono riscontrate nella zona durante l'alluvione? Siamo sicuri che sia opportuno portare avanti questo completamento?

ASSESSORE Federica DEL CONTE: I nuovi piani urbanistici, sono rispondenti a quelli che sono i piani di stralcio di rischio idrogeologico e quindi contengono le quote a cui attenersi per mantenere il territorio sicurezza. I luoghi in cui sono avvenuti gli allagamenti, sono luoghi costruiti in tempi passati, in cui si prestava meno attenzione al rischio idraulico. Nel PUA, la fascia adiacente allo scolo Lama, è stata progettata inserendovi delle aree allagabili per aumentare così la capacità di laminazione dell'area. Nel progetto sono state considerate le quote previste nelle cartografie per il rischio idrogeologico e sono stati usati maggiori accorgimenti e misure di attenzione a questi aspetti, in modo da essere più resilienti rispetto a questi fenomeni.

Antonia Tassinari: A fronte delle espansioni consistenti, nel PSC erano già stati previsti e poi realizzati interventi di miglioramento dei canali. I comparti Cos1 Stradone e Antica Milizia hanno dovuto versare un extra onere, cioè un contributo aggiuntivo che sono stati utilizzati dal consorzio per interventi di sistemazione del canale Lama adiacente al Pala De André.

Consigliere Alvaro ANCISI: riconosce che durante l'intervento precedente ha fatto osservazioni in merito al secondo punto dell'O.d.g. e non a questo ora illustrato.



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 invece la vicinanza dello scolo Lama è un problema che non giustifica le edificazioni di questo tipo, saranno stato attuati accorgimento anche prima della costruzione dell'ESP di fianco al fiume Montone, ma durante le ultime alluvioni il centro commerciale si è salvato per miracolo. Quando fu impostato lo sviluppo di Ravenna con le nuove circonvallazioni, si era definito che si sarebbe costruito solamente all'interno della circonvallazione e non all'esterno come poi invece si è fatto. Questo PUA doveva chiudersi con il primo POC non si doveva arrivare alla variante.

Consigliere Alberto FERRERO: Le vasche di laminazione, sono state inserite nel progetto a seguito dell'alluvione o già in precedenza?

ASSESSORE Federica DEL CONTE: Il progetto è il medesimo che è stato presentato in adozione, non è stato modificato nulla se non non la possibilità di concentrare le attività commerciali in un unico lotto invece che sparse nel PUA, stiamo seguendo l'iter di approvazione, nel parere finale che formula la provincia si darà atto anche di questo.

Vittorio Valentini: Il contenimento dell'esondazione del canale Lama è avvenuto anche pochi anni fa, non solamente durante l'alluvione, questo fiumiciattolo potrà portare anche negli anni a venire grandi problemi. La nuova viabilità se mantenuta a raso, non risolverà i problemi di traffico nella zona, anzi se non si realizza una rotonda diventerà anche un incrocio pericoloso.

ASSESSORE Federica DEL CONTE: Ogni qualvolta viene approvata un'opera pubblica soprattutto quelle legate ai ponti, l'agenzia territoriale per la sicurezza dei fiumi si esprime dando le indicazioni tecniche volte a migliorare il flusso idraulico. I ponti non vengono costruiti all'altezza della strada a meno che non ci siano delle condizioni particolari. Nell'incrocio ci sarà una rotonda, in questo piano non è disegnato perché è a carico del comparto Cos1.

Consigliere Alvaro ANCISI: Esprimo parere contrario perché rispetto ai principali obiettivi del piano, mi pare che sia stata trascurata l'attenzione alla permeabilità dei suoli, alla gestione delle acque. Qui il problema non è legato alle piogge ma, all'eventuale allagamento del canale.

Punto 1 all'O.d.g: La commissione consiliare CCAT 3 esprime parere FAVOREVOLE al “Piano Urbanistico Attuativo Ambito PF04 Sud PUA in Variante al 2 POC- APPROVAZIONE LOCALITÀ:RAVENNA – Viale Europa DITTA: Alma Petroli S.r.l” PD 399/2023

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

Punto 2 all'O.d.g: “PROPOSTA DI CONSIGLIO N.284/2023 - AUTORIZZAZIONE AL RILASCIO DI PARERE IN DEROGA, MEDIANTE LA PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 20 L.R. 15/2013, INERENTE L' UTILIZZO DI UNA PORZIONE DELLA STRUTTURA DI PROPRIETÀ COMUNALE SITA IN LOCALITÀ' CASEMURATE DI RAVENNA VIA BAGNOLO SALARA N.60 DA ADIBIRE A SEDE DI FARMACIA COMUNALE” PD 284/2023

ASSESSORE Federica DEL CONTE: Andiamo in Consiglio Comunale per chiedere l'espressione di voto in merito all'accordo territoriale che dovrà essere sottoscritto fra la Provincia, il Comune di Ravenna e con il Comune di Cervia. Di accordi territoriali come questo ne abbiamo visti altri in commissione, sono riferiti a insediamenti di carattere commerciale e sono inseriti all'interno del Piano Provinciale perché hanno una superficie maggiore di 5 ettari. In questo caso l'accordo definisce che una parte degli oneri di urbanizzazione secondaria pari a 170.000 euro, debbano essere devoluti al Comune di Cervia, con il quale si è convenuto di utilizzarli per opere che abbiano una ricaduta su entrambi i territori. Le risorse saranno utilizzate per riqualificare una ex scuola a Castiglione di Cervia che sarà utilizzata come centro civico e socio-sanitario a supporto della casa della salute inaugurata da poco a Castiglione di Ravenna.



COMUNE DI RAVENNA

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

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

Consigliere Alvaro ANCISI: La superficie totale sarà di 7000 metri quadrati di cui 4500 per una grande struttura di vendita 2500 per le medio-piccole strutture di vendita. Questa tipologia di intervento si è ripetuta anche per la costruzione del Tecnomat che ha fatto diventare Fornace Zarattini un'altra zona produttiva come le Bassette e in cambio di quella costruzione è stato riqualificato il ponte di collegamento fra Lido di Classe e il comune di Cervia. Sono molto contrario alla costruzione di un polo commerciale così grande, di livello provinciale, a Ravenna, vorrei sapere come si è arrivati a fare questa scelta. Vorrei capire anche quale sarà il beneficio per il comune di Ravenna nella riqualificazione della struttura a Castiglione di Cervia. Sono molto contrario al peggioramento del POC iniziale.

Daniele Capitani: Nel 1999 circa, fu fatta una Pianificazione Provinciale sullo sviluppo delle attività commerciali di grande livello, cioè dei poli commerciali che attirano una grande quantità di persone. Per poter pianificare al meglio la costruzione di queste strutture su comuni limitrofi si rese necessario la definizione di accordi di livello provinciale. Le zone del Faentino e del Ravennate ebbero la possibilità di realizzare poli commerciali, il comune di Cervia invece rinunciò a questa possibilità. Queste sono scelte politiche che dovevano trovare un equilibrio tecnico. La capacità massima insediabile definita dal PTCP è di 10.000 mq e raccolta poi dal POC. In questo caso sono stati realizzati 7.000 mq e 2.500 mq per strutture medio piccole. Per quanto riguarda il tema del consumo del suolo, in questo caso siamo nell'ambito della darsena, luogo in cui il consumo di suolo è avvenuto già da tempo. Lo spazio dovrà essere invece riqualificato, il suolo occupato in questo caso è quello dove vi era CMC, in questo caso non c'è consumo di suolo vergine, ma piuttosto la riqualificazione di un'area ormai in disuso.

Antonia Tassinari: L'accordo di cui parliamo è un accordo territoriale per un insediamento provinciale di attrazione inferiore, da attuare in ambito di Darsena, quindi in un ambito già disciplinato dal POC tematico Darsena con la scheda d'ambito Sub 8- 9. L'ambito è occupato dalla sede della CMC, l'area è stata liberata dagli edifici che non avevano valore testimoniale ed è stata attivata la procedura di bonifica per rendere l'area idonea agli usi che se ne faranno. La scheda di POC riconosce la potenzialità che il PTCP e PSC prevedevano con la possibilità di una grande struttura di vendita fino a 10.000 metri quadri, subordinava ad un accordo territoriale tra le parti amministrative dalla Provincia. Il territorio di Ravenna, come avete già avuto occasione di vedere con altri ambiti di riqualificazione (Tecnomat e S4) condivide il concetto di perequazione territoriale con il Comune di Cervia. Il PTCP definisce la quota di perequazione territoriale pari a circa il 25% degli oneri di urbanizzazione secondari che il soggetto attuatore deve versare per la parte commerciale. L'ambito individuato nella scheda si svilupperà con un piano particolareggiato che è attualmente in corso di perfezionamento. Sarà realizzato un nuovo edificio che si affianca a quello della CMC che ha valore testimoniale e che quindi viene recuperato ad usi commerciali. Poi vi sarà una parte a destinazione prevalentemente residenziale e una parte a su Viale Zara per direzionale edilizia pubblica. La Provincia richiede la sottoscrizione di un accordo che tenga conto, non solo di questa perequazione territoriale, ma anche di adeguati requisiti di sostenibilità ambientale. La stessa scheda di POC prescrive la possibilità di realizzare l'insediamento commerciale a fronte della realizzazione di un tratto di via di Spina.

Consigliera Nadia GRAZIANI: Volevo sapere se questo comparto sarà collegato con la viabilità alla darsena o se sarà un comparto a sé?

Antonia Tassinari: Il piano particolareggiato prevede l'adeguamento delle accessibilità lungo via Trieste, di via Brandolini, la realizzazione di un sistema di parcheggi pubblici, il completamento di via di Spina e il collegamento con le altre parti della darsena.

Consigliere Giancarlo SCHIANO: Per entrambi gli argomenti mi riservo di discuterne maggiormente durante il Consiglio Comunale.

Consigliere Alvaro ANCISI: In questo caso non c'è ovviamente il consumo di suolo, ma la rigenerazione del comparto. C'è una concentrazione della potenzialità edificatoria edilizia abitativa in altezza, mi sembra che anche l'aumento delle attività commerciali rischino di creare squilibrio al settore commerciale. Ci sono già tante altre zone commerciali nelle vicinanze. Il nostro parere è comunque negativo anche se non c'è consumo di suolo.

La commissione consiliare CCAT 3 esprime parere FAVOREVOLE alla “PROPOSTA DI CONSIGLIO N.284/2023 - AUTORIZZAZIONE AL RILASCIO DI PARERE IN DEROGA, MEDIANTE LA PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 20 L.R. 15/2013, INERENTE L' UTILIZZO DI UNA PORZIONE DELLA STRUTTURA DI PROPRIETÀ COMUNALE SITA IN LOCALITÀ' CASEMURATE DI RAVENNA VIA BAGNOLO SALARA N.60 DA ADIBIRE A SEDE DI FARMACIA COMUNALE” PD 284/2023

Gruppi Consiliari presenti	Parere
Gruppo Partito Democratico	FAVOREVOLE
Gruppo Ravenna Coraggiosa	FAVOREVOLE
Gruppo Lista de Pascale Sindaco	CONSIGLIO
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	FAVOREVOLE
Gruppo Movimento 5 stelle	CONSIGLIO
Gruppo Fratelli d'Italia	CONSIGLIO
Gruppo Misto	FAVOREVOLE
Gruppo Viva Ravenna	/



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

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

Gruppo Lega Salvini Premier	CONSIGLIO
Gruppo Forza Italia Berlusconi per Ancarani - PrimaveRA Ravenna	CONSIGLIO
Lista Per Ravenna-Polo Civico Popolare	CONTRARIO
La Pigna-Città, Forese e Lidi	CONSIGLIO

Punto 3 all'odg: Si approvano a maggioranza dei presenti i verbali del:

07/06/2023 astenuti Ancarani, Graziani, Rolando, Schiano, Verlicchi perché assenti durante la commissione.

19/07/2023 astenuti Grandi, Verlicchi perché assenti durante la commissione.

20/07/2023 astenuta Verlicchi perché assente durante la commissione.

La seduta termina alle 18:45.

La Segretaria
Caterina Gramantieri

La Presidente della
Commissione Consiliare n. 3
Cinzia Valbonesi