



Comune di **Ravenna**

Area Infrastrutture Civili  
Servizio Tutela Ambiente e Territorio

Ravenna 18/12/23

CAMPING ADRIA S.R.L.  
[mara.bottoni@archiworldpec.it](mailto:mara.bottoni@archiworldpec.it)  
[campingadria@pec.it](mailto:campingadria@pec.it)

e p.c.:

ARPAE SAC  
Servizio Autorizzazioni e concessioni di  
Ravenna  
[aora@cert.arpa.emr.it](mailto:aora@cert.arpa.emr.it)

ARPAE APA area EST  
[aora@cert.arpa.emr.it](mailto:aora@cert.arpa.emr.it)

AUSL DELLA ROMAGNA - Dipartimento di  
Sanità Pubblica - Servizio Igiene Pubblica  
[ip.ra.dsp@pec.auslromagna.it](mailto:ip.ra.dsp@pec.auslromagna.it)

PROVINCIA DI RAVENNA  
c.a. Servizio Programmazione Territoriale  
[provra@cert.provincia.ra.it](mailto:provra@cert.provincia.ra.it)

AGENZIA REGIONALE PER LA  
SICUREZZA TERRITORIALE E LA  
PROTEZIONE CIVILE - UFFICIO  
TERRITORIALE DI RAVENNA  
UFFICIO NULLA OSTA IDRAULICI  
UFFICIO DIFESA DELLA COSTA  
[stpc.ravenna@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:stpc.ravenna@postacert.regione.emilia-romagna.it)  
[procivsegr@regione.emilia-romagna.it](mailto:procivsegr@regione.emilia-romagna.it)

AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME PO –  
Settore tecnico 1 – Valutazione e Gestione  
rischi idraulici  
[protocollo@postacert.adbpo.it](mailto:protocollo@postacert.adbpo.it)

Servizio Tutela Ambiente e Territorio – Viale Berlinguer 30 – 48124 Ravenna

Per informazioni sul procedimento contattare, Dott. Fabrizio Baldoni  
tel. 0544.485308 – PEC: [ambiente.comune.ravenna@legalmail.it](mailto:ambiente.comune.ravenna@legalmail.it)





Comune di **Ravenna**

Area Infrastrutture Civili  
Servizio Tutela Ambiente e Territorio

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA,  
BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE  
PROVINCIE DI RAVENNA, FORLI-  
CESENA, RIMINI  
[mbac-sabap-ra@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-ra@mailcert.beniculturali.it)

CONSORZIO BONIFICA DELLA  
ROMAGNA OCCIDENTALE  
[romagnaoccidentale@pec.it](mailto:romagnaoccidentale@pec.it)

ENTE DI GESTIONE PER I PARCHI ELA  
BIODIVERSITA' DELTA DEL PO  
[parcodeltapo@cert.parcodeltapo.it](mailto:parcodeltapo@cert.parcodeltapo.it)

COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL  
FUOCO DI RAVENNA  
[com.ravenna@cert.vigilifuoco.it](mailto:com.ravenna@cert.vigilifuoco.it)

HERAtech S.r.L. - DIREZIONE TECNICA  
CLIENTI – LAVORI  
[heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it)

COMUNE DI RAVENNA  
U.O. Geologico

COMUNE DI RAVENNA  
Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica

COMUNE DI RAVENNA  
Servizio Strade

COMUNE DI RAVENNA  
Servizio Mobilita'

COMUNE DI RAVENNA

Servizio Tutela Ambiente e Territorio – Viale Berlinguer 30 – 48124 Ravenna

Per informazioni sul procedimento contattare, Dott. Fabrizio Baldoni  
tel. 0544.485308 – PEC: [ambiente.comune.ravenna@legalmail.it](mailto:ambiente.comune.ravenna@legalmail.it)





Comune di **Ravenna**

Area Infrastrutture Civili  
Servizio Tutela Ambiente e Territorio

Sportello unico per le attività produttive  
(SUAP) – Area sviluppo Economico, Turismo  
e Sport

COMUNE DI RAVENNA  
Sportello Unico Edilizia (SUE)

COMUNE DI RAVENNA  
Sportello Unico Edilizia (SUE)  
SEGRETERIA CQAP

COMUNE DI RAVENNA  
U.O. SISMICA

**OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO DI VIA PER IL RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR), AI SENSI DEL D.LGS N. 152/06 E L.R. N. 4/18, RELATIVO AL PROGETTO “AMPLIAMENTO DEL CAMPEGGIO ADRIA ATTRAVERSO LA RIQUALIFICAZIONE, PROMOZIONE E INCENTIVAZIONE DELL’ATTIVITÀ PRODUTTIVA ESISTENTE”, LOCALIZZATO IN VIA G. SPALLAZZI, 30, CASALBORSETTI, COMUNE DI RAVENNA (RA) – PROPOSTO DA CAMPING ADRIA S.R.L. (FASC. INTERNO 669/23).  
COMUNICAZIONE IN MERITO ALLA VERIFICA DI COMPLETEZZA AI SENSI DELL’ART. 27 BIS, COMMA 3.**

Con la presente si comunica che la Scrivente ha provveduto, in ottemperanza a quanto disposto dall’articolo 27-bis, comma 3, del decreto legislativo n. 152/2006, alla verifica di completezza per il progetto in oggetto, la quale ha dato esito negativo; visti i contributi di alcuni servizi ed enti competenti (Arpae PG n. 0262693 del 14/12/2023, Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica del Comune di Ravenna PG n. 0259954 del 12/12/2023, SUE del Comune di Ravenna, Ufficio Sismica del Comune di Ravenna) si riportano con la presente le richieste integrative necessarie per la conclusione della verifica di completezza.

Si rileva che l’istanza ai sensi di quanto disposto dall’art. 21, comma 2 della L.R. 4/18, risulta carente dell’apposito elaborato cartografico necessario alla valutazione della proposta di variante. Dovrà essere trasmesso l’elaborato cartografico dello stato dei luoghi e della proposta di variante. Nella relazione descrittiva della variante agli strumenti urbanistici “*Dichiarazione variante agli strumenti urbanistici e territoriali*” e nella relazione di SIA viene indicata inoltre la conformità agli

Servizio Tutela Ambiente e Territorio – Viale Berlinguer 30 – 48124 Ravenna

Per informazioni sul procedimento contattare, Dott. Fabrizio Baldoni  
tel. 0544.485308 – PEC: [ambiente.comune.ravenna@legalmail.it](mailto:ambiente.comune.ravenna@legalmail.it)





Comune di **Ravenna**

Area Infrastrutture Civili  
Servizio Tutela Ambiente e Territorio

strumenti urbanistici. Tale evidenza risulta in contrasto con la richiesta di variante dell'istanza e della relazione di Valsat.

Dovrà essere quindi modificata anche la *"Dichiarazione variante agli strumenti urbanistici e territoriali"* e la relazione di SIA. Tale elementi risultano necessari anche ai fini della successiva pubblicazione della proposta di variante nei siti web delle autorità competenti, Provincia di Ravenna, Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica del Comune di Ravenna.

Nello specifico si riporta il contributo del Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica in relazione alla conformità dell'istanza e alle modalità di presentazione della stessa:

Esclusivamente ai fini della verifica di completezza e fatte salve le verifiche istruttorie che verranno eseguite a seguito della convocazione della conferenza di servizi.

L'area interessata dall'intervento in oggetto è classificata dagli strumenti urbanistici vigenti come segue:

PSC: componente di zona *"Spazio naturalistico, Componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali, zone di integrazione dello spazio naturalistico"*, disciplinata dall'art. Art.69 delle Norme di Attuazione ed è inoltre compresa nel perimetro di *"Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa privata Pr Avn 1"* disciplinata dall'art. Art.22;

RUE: componente di zona *"Spazio naturalistico, Componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali, SN.8 - Zone di integrazione dello spazio naturalistico"*, disciplinata dall'art. Art.V.2.8 delle Norme di Attuazione ed è inoltre compresa nel perimetro di *"Sistema paesaggistico ambientale, Riqualficazione ambientale, ecologica e paesaggistica, Avn - Ambiti di valorizzazione - Pr Avn 1"* disciplinata dall'art. Art. I.1.3.

L'intervento richiesto consiste nell'ampliamento di una struttura ricettiva all'aria aperta (campeggio) esistente nell'area adiacente a quella su cui si chiede di realizzare l'ampliamento: la struttura ricettiva esistente ricade in area classificata dal RUE nella componente *"Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente per attività turistica, SU9 - Complessi, edifici, impianti per attività ricettive, Strutture ricettive all'aria aperta"* e *"Strutture Ricettive extralberghiere e altre tipologie ricettive, Aree attrezzate per la sosta temporanea(camper)"*.

L'intervento richiesto si configura quindi come ampliamento dell'area di insediamento della struttura ricettiva esistente.

La disciplina degli strumenti urbanistici vigenti sull'area di ampliamento non consente la realizzazione della attività ricettiva richiesta, in quanto tale disciplina consente, in sintesi, ripristini naturalistici che devono tendere a ricreare l'assetto ambientale e naturalistico dei luoghi precedente alle bonifiche e alle trasformazioni agricole e, nelle more di questi, consente quanto previsto dalla disciplina delle Zone agricole di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola di cui all'art. VI.2.4 delle Norme di RUE, quindi interventi finalizzati esclusivamente alla attività agricola.

L'istanza di PAUR è stata pertanto presentata ai sensi del comma 1, lett. b) dell'art. 21 della LR 4/2018 che dispone:

*1. Ove ricorrano i requisiti e condizioni di cui al comma 2, il provvedimento autorizzatorio unico costituisce variante agli strumenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di settore per le seguenti opere:*

Servizio Tutela Ambiente e Territorio – Viale Berlinguer 30 – 48124 Ravenna

Per informazioni sul procedimento contattare, Dott. Fabrizio Baldoni

tel. 0544.485308 – PEC: [ambiente.comune.ravenna@legalmail.it](mailto:ambiente.comune.ravenna@legalmail.it)





Comune di **Ravenna**

Area Infrastrutture Civili  
Servizio Tutela Ambiente e Territorio

- a) *omissis*;
- b) *interventi d'ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività;*
- c) *omissis*

Sotto il profilo del tipo di intervento, va osservato che quanto richiesto rientra nelle definizioni riportate alla lettera b) del primo comma dell'art. 21 L.R. 4/2018, in quanto l'attività economica è già regolarmente esistente e si intendono realizzare interventi edilizi di ampliamento dell'area di insediamento della esistente attività, i quali porterebbero allo sviluppo della medesima attività economica.

Dalla documentazione depositata, risulta che la richiesta di PAUR sia stata presentata dalla soc. Camping Adria srl che gestisce la struttura ricettiva all'aria aperta esistente, senza essere proprietaria dell'immobile su cui insiste l'attività, immobile che viene dichiarato essere di proprietà di soggetti diversi dalla società di cui sopra.

Occorre pertanto che la richiesta di PAUR sia sottoscritta anche dai proprietari dell'immobile su cui ricade l'esistente campeggio, in quanto essi, prima della conclusione del procedimento, devono essere disponibili a sottoscrivere atto di reciproco vincolo ed asservimento fra le aree del campeggio esistente e quelle su cui si realizzerà l'ampliamento, al fine di garantire l'unitarietà del complesso derivante dall'ampliamento stesso e dovranno sottoscrivere atto d'obbligo a tenere a disposizione, con apposito regolare contratto, della soc. Camping Adria srl l'immobile in oggetto per un periodo di almeno 10 anni dalla ultimazione e agibilità delle opere autorizzate con la presente procedura.

Inoltre, l'area su cui ricadrebbe l'ampliamento viene dichiarata di proprietà della società FULA snc, soggetto giuridico diverso dalla soc. Camping Adria srl che gestisce l'attività esistente; in questo caso viene dichiarato che la soc. Camping Adria srl acquisirà, prima della chiusura del procedimento, la piena proprietà; al proposito viene dichiarato: *A tal fine tra gli elaborati, viene predisposta una scrittura privata a formalizzare l'impegno tra le parti, ma tale scrittura privata non risulta presente negli elaborati esaminati e deve quindi essere depositata. La documentazione allegata denominata "visure catastali e atto di proprietà" è relativa ad un contratto d'affitto di fondo rustico non sufficiente per gli scopi suddetti.*

Si rileva inoltre dal contributo di completezza di Arpa che:

Dalle diverse relazioni presentate e relative tavole si evidenzia che il progetto di ampliamento consiste nella realizzazione di n. 120 piazzole per camper. Dalle fotografie aeree (visibili da Google Earth) nell'area di progetto in cui sono previste le piazzole, risultano essere occupate da strutture riconducibili a case mobili/bungalow. Alla luce di quanto già realizzato si chiede di produrre una tavola comparativa sullo stato di fatto e di progetto e di aggiornare le relazioni e le rispettive tavole con il numero piazzole da realizzare e il numero di bungalow da realizzare o già realizzati. Conseguentemente a ciò andrà rivisto anche il numero di A.E. attualmente calcolati per 120 piazzole camper.

**Ad integrazione di quanto rilevato da Arpa si richiede di specificare anche la natura autorizzatoria Edilizia, Paesaggistica e di conformità urbanistica di tali strutture.**

Servizio Tutela Ambiente e Territorio – Viale Berlinguer 30 – 48124 Ravenna

Per informazioni sul procedimento contattare, Dott. Fabrizio Baldoni  
tel. 0544.485308 – PEC: [ambiente.comune.ravenna@legalmail.it](mailto:ambiente.comune.ravenna@legalmail.it)





Comune di **Ravenna**

Area Infrastrutture Civili  
Servizio Tutela Ambiente e Territorio

Al fine di procedere con l'istruttoria è necessario acquisire tutti gli elementi integrativi sopraindicati. Al ricevimento di quanto richiesto, il Comune di Ravenna provvederà, se la documentazione sarà completa, alla comunicazione di verifica di completezza positiva al fine dell'avvio del procedimento e della pubblicazione dell'avviso sul sito web del Comune di Ravenna oltre che sull'albo pretorio delle amministrazioni comunali/provinciali territorialmente interessate e sul BURERT.

In riferimento all'istanza di Variante urbanistica gli elaborati saranno pubblicati anche nel sito web delle autorità competenti, Provincia di Ravenna (<https://www.provincia.ra.it/Amministrazione-Trasparente>), Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica del Comune di Ravenna (<https://trasparenzaealbo.comune.ra.it>).

**Ai sensi dell'articolo 23, comma 3, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., in difetto di un esaustivo riscontro rispetto alle richieste formulate entro il termine massimo di giorni 30 a far data dal ricevimento della presente (non prorogabili), la domanda si intenderà ritirata ed il procedimento archiviato.**

Il Dirigente del  
Servizio Tutela Ambiente e  
Territorio  
dott. Stefano Ravaioli

documento firmato digitalmente

Servizio Tutela Ambiente e Territorio – Viale Berlinguer 30 – 48124 Ravenna

Per informazioni sul procedimento contattare, Dott. Fabrizio Baldoni  
tel. 0544.485308 – PEC: [ambiente.comune.ravenna@legalmail.it](mailto:ambiente.comune.ravenna@legalmail.it)



Copia analogica conforme all'originale del documento informatico firmato digitalmente da Stefano Ravaioli  
ai sensi degli artt. 21-22-23 del D. Lgs. 82/2005. Prot.0266224 del 19/12/2023.

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ Data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_