



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 21/03/2024

Approvato in C.3 il **21.06.2024**

In data venerdì 21 marzo 2024, alle ore 15:38 si è tenuta, presso la sala Aula Consiliare dell'ente Comune di Ravenna, la riunione "**Commissione 3 - Assetto e territorio**" dell'organo COMMISSIONE 3 – C.C.A.T.

per discutere il seguente O.d.G.:

1. PD 90 PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53, L.R. 24/2017, PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI NUOVO CAPANNONE AD USO DEPOSITO MACCHINE AGRICOLE E AMPLIAMENTO DI PALAZZINA UFFICI DELLA DITTA "PRO.PA.R. SOC. COOP. AGRICOLA", A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ ESISTENTE SITA A RAVENNA, FRAZ. FORNACE ZARATTINI, IN VIA CANALA N. 10, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI.
2. Approvazione verbali sedute precedenti.

PRESENTI PER L'UFFICIO: Ing. Daniele Capitani, Ing. Francesco Pazzaglia;

PRESIDENTE: Cinzia Valbonesi

SEGRETARIO: Caterina Gramantieri

ASSESSORE: Federica del Conte

ESPERTI ESTERNI: Anna Greco per Lega Salvini Premier, Alessandro Bondi per Lista Per Ravenna-Polo Civico Popolare, Paolo Focaccia per partito democratico

Componenti Commissione n. 3

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e nome	Gruppo	presente	ora entrata	ora uscita definitiva
Ancarani Alberto		Forza Italia	X	16:05	16:25
Alvaro Ancisi		Lista Per Ravenna-Polo Civico Popolare	X	15:30	16:25
Cortesi Luca		Partito Democratico	X	15:30	16:25
Ferrero Alberto		Fratelli d'Italia	X	15:30	16:25
Francesconi Chiara		Gruppo Misto	X	15:30	16:25
Grandi Nicola	Filippo Donati	Viva Ravenna	/	/	/
Graziani Nadia		Partito Democratico	X	15:43	16:25
Perini Daniele		Lista de Pascale Sindaco	X	15:30	16:25
Rolando Gianfilippo Nicola		Lega Salvini Premier	/	/	/
Schiano Giancarlo		Movimento 5 Stelle	X	15:30	16:25
Valbonesi Cinzia		Partito Democratico	X	15:30	16:25
Vasi Andrea		Partito Repubblicano It.	X	15:30	16:25
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese e Lidi	X	15:30	16:25



COMUNE DI RAVENNA

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

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

Punto 1 all'O.d.G.: PPD 90 PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53, L.R. 24/2017, PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI NUOVO CAPANNONE AD USO DEPOSITO MACCHINE AGRICOLE E AMPLIAMENTO DI PALAZZINA UFFICI DELLA DITTA “PRO.PA.R. SOC. COOP. AGRICOLA”, A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ ESISTENTE SITA A RAVENNA, FRAZ. FORNACE ZARATTINI, IN VIA CANALA N. 10, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI.;

Interviene **ASSESSORA Federica DEL CONTE:** Oggi esaminiamo la richiesta di articolo 53 fatta dalla ditta PROPAR riferita all'ampliamento di un'attività agricola esistente. La cooperativa agricola, ha la propria sede operativa nella zona tra Ravenna e Piangipane, lungo via Canala e gestisce l'attività di coltivazione dei lotti di terreno dei propri soci per diverse migliaia di ettari. L'azienda ha la necessità di ampliare l'attività, sempre nella medesima sede, mantenendo un unico centro operativo costituito da uffici e capannoni per collocare i propri mezzi e macchinari. A settembre scorso l'azienda ha presentato la domanda per questa procedura, l'intervento proposto andrà a migliorare la sicurezza negli edifici già esistenti (palazzina uffici) e andrà ad aumentare la quota a terra per gli edifici di nuova costruzione in quanto l'area ricade in un tirante idrico inferiore rispetto alle attuali normative per le nuove edificazioni.

Francesco Pazzaglia: questo procedimento unico consiste nella preventiva pronuncia della CCAT e del Consiglio Comunale in merito alla variante agli strumenti urbanistici vigenti PSC e RUE, a seguito della richiesta dell'articolo 53 della legge regionale 24/2017 da parte dell'azienda PROPAR. L'azienda, che conduce il fondo agricolo per una superficie attuale di circa 247.000 mq nella frazione di Fornace Zarattini, ha manifestato la necessità di ampliare la propria attività con la costruzione di un ulteriore capannone per macchinari agricoli per una superficie di circa 1.280 metri quadri e l'ampliamento della palazzina uffici esistenti e ha presentato il cosiddetto PRA, piano di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, ai sensi dell'articolo 36 della legge regionale 2017.

La variante urbanistica consiste nella modifica dell'elaborato grafico del PSC con l'eliminazione della componente puntuale di allevamento e la modifica dell'elaborato grafico del RUE con l'eliminazione della componente puntuale di allevamento e relativa fascia di rispetto. La modifica più sostanziale si ha invece con la modifica della capacità edificatoria e dell'indice di utilizzazione fondiaria dell'area di intervento, in quanto la variante consente di insediare una maggiore capacità edificatoria.

La conferenza di servizi che è stata articolata in tre riunioni, il progetto è stato depositato per 60 giorni dal 25 ottobre 2023, durante i quali non sono pervenute osservazioni. È stata effettuata la pubblicazione sull'albo pretorio online del Comune e sul Burett. È pervenuto il parere del Consiglio territoriale di riferimento e sono stati acquisiti i pareri degli enti coinvolti durante il procedimento. La Commissione della Qualità Architettonica e del Paesaggio CQAP ha espresso la richiesta di una fascia di mitigazione lungo via Canala di 14 metri di larghezza a sud dell'area. In corrispondenza tra l'area in stabilizzato e la vasca di laminazione, è stato previsto un doppio filare di alberi e il piazzale relativo al nuovo capannone sarà realizzato in parte in stabilizzato ed in parte in asfalto drenante. A seguito della determinazione conclusiva della conferenza, la ditta PROPAR avrà tempo 60 giorni per firmare un atto d'obbligo con il quale si obbligherà a mantenere l'unità funzionale dell'intervento per almeno dieci anni e di realizzarlo e di ultimarlo entro cinque anni dalla sottoscrizione del medesimo atto.

Consigliere Alvaro ANCISI: a quanti metri quadrati corrisponde la maggiorazione di occupazione del suolo?

Francesco Pazzaglia: il fondo agricolo della ditta PROPAR è costituito da 246.747 metri quadri, su questi metri si applicano gli indici che hanno portato alla determinazione della superficie complessiva ammissibile. L'aumento della superficie è pari a circa 3.500 metri quadri..

Consigliere Alvaro ANCISI: ad un primo approccio la richiesta appare giustificata, un'attività agricola ha bisogno di ampliarsi e non penso che posso avere altre finalità, unico problema è che l'area si trova a Fornace Zarattini luogo ampiamente sfruttato e urbanizzato, cosa che si è anche vista anche con l'alluvione di maggio scorso. Sarebbe meglio evitare ulteriori cementificazioni nelle zone vicine alla Canala.

Daniele Capitani: nel progetto della PROPAR oltre alla realizzazione di due nuovi edifici vi saranno anche interventi di messa in sicurezza del patrimonio esistente, durante la conferenza di servizio si è affrontato con attenzione il tema del rischio idraulico e le soluzioni proposte sono quelle di mettere in sicurezza l'esistente con chiusure ermetiche e di alzare la quota calpestabile del nuovo capannone.



COMUNE DI RAVENNA

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

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

Francesco Pazzaglia proiettando a video le tavole del progetto illustra nel dettaglio le soluzioni che si sono trovate per ovviare al problema del tirante idrico. Il nuovo capannone sarà realizzato ad una altezza superiore di 22 centimetri rispetto alla quota più alta della strada, quindi ad una altezza superiore di un 1 metro rispetto al tirante idrico, invece per quanto riguarda l'esistente palazzina uffici e relativo ampliamento sarà dotata di paratie a chiusura ermetica poste davanti alle porte di accesso.

Interviene quindi **Consigliere Alvaro ANCISI**: quando fu costruita Fornace Zarattini era ancora una ridente località del forese attraversato da una strada provinciale di grande comunicazione, nel tempo è diventata un'area artigianale e commerciale simile alle bassette. Per una politica di riduzione del suolo già da diversi anni si sarebbe dovuto fermare lo sviluppo ed invece così non è stato con la realizzazione del Tecnomat e con il susseguirsi di varianti negli anni che hanno snaturato e aumentato il consumo di suolo. In questa azienda si proseguono due obiettivi importati, quello di rafforzare l'agricoltura, elemento ormai vitale per la sopravvivenza del genere umano. L'ampliamento di questa azienda da l'occasione di rafforzare l'intera proprietà rispetto alle debolezze che l'evoluzione dei tempi ha prodotto.

La Presidente Cinzia Valbonesi: non essendoci richieste di chiarimenti i consiglieri sono chiamati ad esprimere parere.

Punto 1 all'O.d.G.: la commissione consiliare CCAT 3 esprime il seguente parere al “PD 66/2024 RATEIZZAZIONE E PROROGA DEL VERSAMENTO DEGLI IMPORTI SANZIONATORI IN MATERIA EDILIZIO-URBANISTICA E DEL PAESAGGIO (DPR 380/01, L.R. 23/04, D.LGS. 42/04) OLTRE CHE DELL'ULTIMA RATA, A SALDO, DEL CONTRIBUTO CONCESSORIO - ANNO 2025”;

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

Punto 3 all'O.d.G.: Approvazione verbali sedute precedenti.

Vengono approvati i verbali della Commissione consiliare congiunta 3+8 del 07/09/2023, e Commissione consiliare 3 del 21/02/2024 escludendo il voto favorevole all'approvazione dei commissari che non erano presenti durante lo svolgimento della seduta:

La seduta termina alle 16:25.

La Segretaria
Caterina Gramantieri

La Presidente della
Commissione Consiliare