



## COMUNE DI RAVENNA

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

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486

mail: [segreteriacommissioni@comune.ra.it](mailto:segreteriacommissioni@comune.ra.it)

Verbale seduta Commissione n. 3 del 26/11/2024

Approvato in C.3 il 29/10/2025

In data martedì 26 novembre 2024, alle ore 15:30 si è tenuta, presso la sala Consiliare dell'ente Comune di Ravenna, la riunione "Commissione consiliare 3" dell'organo COMMISSIONE 3 - C.C.A.T. Assetto del Territorio.

per discutere il seguente O.d.G.:

1. PD 275/2024 ESPRESSIONE DELL'INTESA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO DENOMINATO "MESSA IN SICUREZZA E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEGLI SCOLI DISMANO OVEST E ORIOLO SUPERIORE IN ZONA "CASETTI" LOCALITA' S. ZACCARIA IN COMUNE DI RAVENNA", REDATTO DAL CONSORZIO DI BONIFICA DELLA ROMAGNA NELL'AMBITO DELL'ORDINANZA N. 8 DEL 28/9/2023 DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA RICOSTRUZIONE DEL TERRITORIO DELLE REGIONI EMILIA-ROMAGNA, TOSCANA E MARCHE, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (RUE) E AVENTE VALENZA DI POC AI FINI DI APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ, INDIFFERIBILITÀ ED URGENZA DELLE OPERE;
2. PD 276/2024 "PRESA D'ATTO DELLE MUTATE ESIGENZE DI STRUTTURE SPORTIVE E CONSEGUENTI RIFLESSI SUGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI IN MATERIA URBANISTICA - MODIFICA DELLA TIPOLOGIA DI OPERA PUBBLICA COLLEGATA ALLO SVILUPPO DEL COMPARTO EX ART. 18 "COs2 ROMEA-ANIC-AGRARIA";
3. PD 281/2024 "PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53, COMMA 1, LETTERA B) DELLA L.R. N. 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AREA DESTINATA A PARCHEGGIO E DI NUOVO PIAZZALE A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ INDUSTRIALE ESISTENTE INTESATA A VANDEMOORTELE BAKERY PRODUCTS ITALIA S.P.A., NELLO STABILIMENTO SITO IN VIA BRACCESCA N. 54/B A RAVENNA, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E CONSEGUENTE VARIANTE DELLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE."

**PRESENTI PER L'UFFICIO:** Ing. Francesco Pazzaglia, Ing. PAVIANI;

**PRESIDENTE:** Cinzia Valbonesi

**SEGRETARIO:** Caterina Gramantieri

**ASSESSORE:** Federica del Conte, Giacomo Costantini

**ESPERTI ESTERNI:** Arch. Giuseppina Pettinato per Lista de Pascale Sindaco, Arch. Vittorio Valentini per Lista Per Ravenna-Polo Civico Popolare; Arch. Guido Guerrieri per Gruppo Misto;

#### Componenti Commissione n. 3

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e nome	Gruppo	presente	ora entrata	ora uscita definitiva
Ancarani Alberto		Forza Italia	X	17:00	17:50
Alvaro Ancisi		Lista Per Ravenna-Polo Civico Popolare	X	16:00	17:50
Cortesi Luca		Partito Democratico			
Ferrero Alberto		Fratelli d'Italia			
Francesconi Chiara		Gruppo Misto	X	15:30	17:50
Grandi Nicola		Viva Ravenna	X	16:00	17:50
Graziani Nadia		Partito Democratico	X	15:30	17:50
Perini Daniele		Lista de Pascale Sindaco	X	15:30	17:50
Rolando Gianfilippo Nicola		Lega Salvini Premier	X	16:10	17:50
Schiano Giancarlo		Movimento 5 Stelle	X	15:30	17:50



## COMUNE DI RAVENNA

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

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486

mail: [segreteriacommissioni@comune.ra.it](mailto:segreteriacommissioni@comune.ra.it)

Valbonesi Cinzia		Partito Democratico	X	15:30	17:50
Vasi Andrea		Partito Repubblicano It.			
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese e Lidi	X	16:00	17:50

**Punto 1 all'O.d.G.:** PD 275/2024 ESPRESSIONE DELL'INTESA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO DENOMINATO "MESSA IN SICUREZZA E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEGLI SCOLI DISMANO OVEST E ORIOLO SUPERIORE IN ZONA "CASETTI" LOCALITA' S. ZACCARIA IN COMUNE DI RAVENNA", REDATTO DAL CONSORZIO DI BONIFICA DELLA ROMAGNA NELL'AMBITO DELL'ORDINANZA N. 8 DEL 28/9/2023 DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA RICOSTRUZIONE DEL TERRITORIO DELLE REGIONI EMILIA-ROMAGNA, TOSCANA E MARCHE, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (RUE) E AVENTE VALENZA DI POC AI FINI DI APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ, INDIFFERIBILITÀ ED URGENZA DELLE OPERE.;

**ASSESSORA Federica DEL CONTE:** Questa prima delibera ricade nell'ambito degli interventi per la ricostruzione e messa in sicurezza del territorio a seguito dell'alluvione del maggio 2023. È una procedura d'urgenza a favore del Consorzio di Bonifica per il quale abbiamo tempi molto ristretti per esprimerci. Riguarda un intervento volto a mettere in sicurezza una parte dell'abitato a nord di San Zaccaria collocato su via Dismano, finalizzato a limitare i rischi di allagamento da carichi di acqua importanti.

**La seduta della commissione viene sospesa per una decina di minuti per consentire ai consiglieri di parteciparvi, essendoci in concomitanza una seduta di Capigruppo. I lavori si riprendono alle ore 15:40.**

**Paviani:** A nord della località San Zaccaria, su via Dismano si incontra un gruppetto di case denominato i “Casetti”, questa zona soffre da tempo da allagamenti dovuti allo scarso defluire delle acque del canale che affianca via Dismano; le tubature esistenti non supportano più i grandi flussi di acqua odierna. Il Consorzio di Bonifica, sfruttando l'ordinanza n. 8 del scorso settembre 2023, emanata dal Commissario Straordinario alla costruzione del territorio delle Regioni Emilia Romagna, Toscana e Marche, ha inserito questo intervento del valore di 450.000 euro fra gli interventi urgenti di messa in sicurezza del territorio. Nella tavola di progetto si può vedere l'intervento proposto dal Consorzio di Bonifica con la realizzazione di un canale diversivo che devia le acque che provengono da monte, facendole confluire poi più a valle in un canale esistente denominato Oriolo. Il tratto dello scolo Dismano viene isolato, regolamentato da due prese e da saracinesche che vengono inserite per poter regolare i flussi delle acque. La creazione del tratto diversivo e la sistemazione degli arginelli esistenti dei canali Oriolo e Dismano producono una apposizione di vincolo preordinato all'esproprio e una piccola variante alle tavole di RUE, per l'inserimento del nuovo tracciato del canale negli strumenti urbanistici vigenti. Il vincolo preordinato all'esproprio verrà apposto da parte del Consorzio di Bonifica, essendo esso stesso ente espropriante, noi partecipiamo solo alla conferenza dei servizi, dando il nostro parere dal punto di vista urbanistico e l'assenso del Consiglio Comunale per la variante urbanistica.

**Consigliere Alvaro ANCISI:** Nel caso il canale Oriolo debordasse, dove andrebbe a finire l'acqua?

**Presidente Cinzia VALBONESI:** ci sta chiedendo quale tipo di conseguenza può esserci su una tracimazione del canale Oriolo e quali aree urbanizzate o agricole possono essere interessate.

**Paviani:** nel progetto oltre alla relazione tecnica vi è anche una relazione idraulica, sono stati fatti studi approfonditi sulla portata dell'acqua. Sul canale Oriolo ci sarà anche una risistemazione degli argini, con l'aumento dell'altezza e la consistenza degli argini. La sofferenza idraulica di quest'area non è dovuta all'allagamento del campo retrostante, ma dal canale che scorre davanti a casa e dall'altezza dei ponticelli di accesso alle proprietà che sono sottodimensionati rispetto alla portata di acqua ora presente nel canale.

**La Consigliera Cinzia Valbonesi:** l'intervento dovrebbe essere consono per mettere in maggiore sicurezza le case di quell'area, cioè allungare il percorso dell'acqua con questo intervento dovrebbe in qualche modo salvare le abitazioni che generalmente si allagano?

**Paviani:** Questo diversivo farà deviare le acque che provengono da monte cioè dal canale Dismano e; con l'aggiunta di una saracinesca farà ridurre notevolmente la portata di acqua nello scolo, che rimarrà sempre bagnato ma con una piccola quantità acqua di scorrimento, la piena verrà invece deviata sul canale Oriolo che poi ritorna sul canale Dismano per poi proseguire verso il mare. Questo diversivo evita l'allagamento ricorrente a questo gruppo di case.

**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 alla PROPOSTA PD 275/2024 - ESPRESSIONE DELL'INTESA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO DENOMINATO “MESSA IN SICUREZZA E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEGLI SCOLI DISMANO OVEST E ORIOLO SUPERIORE IN ZONA "CASETTI" LOCALITA' S. ZACCARIA IN COMUNE DI RAVENNA”, REDATTO DAL CONSORZIO DI BONIFICA DELLA ROMAGNA NELL'AMBITO



## COMUNE DI RAVENNA

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

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486

mail: [segreteriacommissioni@comune.ra.it](mailto:segreteriacommissioni@comune.ra.it)

**DELL'ORDINANZA N. 8 DEL 28/9/2023 DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA RICOSTRUZIONE DEL TERRITORIO DELLE REGIONI EMILIA-ROMAGNA, TOSCANA E MARCHE, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (RUE) E AVENTE VALENZA DI POC AI FINI DI APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ, INDIFFERIBILITÀ ED URGENZA DELLE OPERE.”**

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

**Consigliere Alvaro ANCISI:** La mia dichiarazione di parere è favorevole, è da molto tempo che questo gruppo di case chiedeva un intervento risolutore a questo gravoso problema per la vicinanza con il canale, e a tutti i che si sono già presentati.

**Punto 2 all'O.d.G.: PD 276/2024 “PRESA D'ATTO DELLE MUTATE ESIGENZE DI STRUTTURE SPORTIVE E CONSEGUENTI RIFLESSI SUGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI IN MATERIA URBANISTICA - MODIFICA DELLA TIPOLOGIA DI OPERA PUBBLICA COLLEGATA ALLO SVILUPPO DEL COMPARTO EX ART. 18 “CO2 ROMEA-ANIC-AGRARIA”.**

**ASSESSORA Federica DEL CONTE:** Siamo nell'ambito dell'articolo 18 CO2, che riguarda il villaggio Anic e i tre comparti, Romea Nord e Agraria con la modifica dell'opera pubblica prevista nell'ambito dell'articolo 18. In quest'area era stata prevista la realizzazione di una piscina di piccole dimensioni, per un importo complessivo di 4 milioni di euro. A seguito di approfondimenti e verifiche messe in campo insieme ai servizi dedicati allo sport e alla luce degli attuali lavori in corso per la realizzazione di una nuova piscina, al posto di quella già esistente, si è ritenuto di modificare la convenzione del Cos2 prevedendo al posto della piscina strutture sportive finalizzate anche al gioco del calcio. In ottemperanza quindi a quanto prevedono le norme del PSC e del POC, e dei vari accordi che già sottoscritti, questa delibera va a proporre la modifica dell'accordo per andare a restituire ai cittadini di Ravenna, gli impianti sportivi che oggi realmente servono.

**ASSESSORE Giacomo COSTANTINI:** L'impianto che era previsto, cioè una piscina da 25 metri, oggi non è più in alcun modo appetibile, in funzione allo sviluppo previsto per il nuoto ravennate. Abbiamo invece in atto una progettualità importante per l'area polisportiva dell'ippodromo, con la realizzazione di un progetto legato al ciclodromo di Ravenna. L'area interessata dal progetto andrà però a sacrificata un'area attualmente dedicata al gioco del calcio e del rugby delle dimensioni di un campo regolamentare. Ci sono molte società sportive sia cittadine che del forese, che stanno conoscendo un buon sviluppo di tesserati, come ad esempio la Monti, il Ravenna Calcio, che hanno però una sofferenza legata all'impiantistica del calcio. Nel territorio, stiamo implementando alcune realtà sportive, riteniamo però opportuno implementarle anche nel capoluogo, sfruttando l'area dell'ippodromo, già vocata anche ad altre attività sportive.

**Pazzaglia:** Sul territorio comunale sono in corso diversi progetti per l'implementazione sportiva, alcuni dei quali derivano dallo sviluppo di comparti ai sensi dell'articolo 18 della ex legge 20 del 2000. Preso atto delle considerazioni fatte dall'Assessore Costantini, si ritiene necessaria una riflessione sull'opportunità di valutare, nell'ambito del PUG e nel novero dei rapporti convenzionali in essere tra pubblico e privato, possibili modifiche ai rapporti predetti in accordo con i soggetti attuatori.

Tra i comparti che potenzialmente sono interessati da queste valutazioni, vi è anche il comparto CoS2, Romea Anic e Agraria, che si articola in quattro componenti territoriali. Il Sub comparto Agraria, area compresa tra via Bisanzio, via Sant'Alberto e via dell'Agricoltura, che si attua con due stralci, il sub comparto Romea Nord, delimitato a nord da un'area adibita ad orti privati e a sud dal Gran Hotel Mattei e il comparto Romea Sud situato tra via Mattei, via Chiavica Romea e via Romea Nord. Gli accordi e le convenzioni che sottendono lo sviluppo di questi comparti sono stati tutti perfezionati nel periodo transitorio previsto dalla legge



## COMUNE DI RAVENNA

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

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486

mail: [segreteriacommissioni@comune.ra.it](mailto:segreteriacommissioni@comune.ra.it)

regionale 24 del 2017. Il comparto COs2 ha però una origine antica che parte dal PSC, con accordi di primo e secondo livello stipulati tra il 2008 e il 2019 e poi a seguire la convenzione del PUA generale nel 2020 e infine con le convenzioni di tutti i PUA stralcio attuativi, fino alla stipula del PUA secondo stralcio sub comparto Agraria a fine 2023. In base agli accordi, nell'area sportiva comunale, compresa tra Viale Enrico Mattei e Via Bisanzio, attualmente è prevista la realizzazione di una nuova piscina comunale, a carico del soggetto attuatore del comparto COs2 Romea-Anic-Agraria.

La sua realizzazione è garantita tramite una fideiussione per un importo complessivo di 4 milioni di euro. Il progetto definitivo della Piscina è stato approvato nel giugno del 2021, diamo atto però che l'accordo di I Livello relativo al PSC, l'accordo di II Livello relativo al POC 2010-2015 e l'accordo di II Livello relativo al 2° POC offrono con un articolo specifico, la possibilità di promuovere la modifica della tipologia di opera pubblica extra onere qualora emergessero interessi diversi, come spiegato dall'Assessore Costantini.

Quindi il Soggetto Attuatore è stato pertanto invitato alla sottoscrizione di un atto di rettifica al fine quindi di sostituire l'obbligo di realizzazione di piscina con strutture sportive finalizzate anche dal gioco del calcio, mantenendo inalterato l'importo economico a suo carico. A settembre scorso, con una deliberazione della Giunta Comunale è stato approvato uno schema di atto di rettifica degli accordi delle convenzioni del comparto COs2 e inviato al soggetto attuatore al fine di ottenerne l'assenso preliminare. A seguito dell'avvenuta ricezione della preventiva accettazione del Soggetto Attuatore, gli uffici hanno proceduto a redigere il testo dello “Schema di atto di rettifica degli accordi e delle convenzioni che sottendono lo sviluppo del Comparto S2 Romea-Anic-Agraria” che trovate allegato alla presente delibera.

Quindi gli accordi che saranno modificati con questo atto sono: l'accordo di secondo livello relativo al POC 2010-2015, l'accordo di secondo livello relativo al secondo POC, la convenzione del PUA generale, la convenzione del PUA primo stralcio del Sub Comparto Agraria, la convenzione del PUA secondo stralcio del sub comparto Romea Nord, la convenzione del PUA primo stralcio del Sub del Comparto Romea Sud, la convenzione del PUA secondo stralcio del Sub Comparto Agraria e parziale variante al primo stralcio.

**Consigliere Gianfilippo Nicola ROLANDO:** Vorrei avere dei chiarimenti in merito alla zona adiacente il Villaggio Anic, zona che comprende i tre macro comparti, vorrei sapere se la piscina della WISP attualmente in ristrutturazione riaprirà e capire per quale motivo la Giunta Comunale ha deciso di eliminare la possibilità di realizzare una piscina se pur di dimensioni più piccole rispetto quella principale, nella parte a nord del territorio Ravennate, che andrebbe a sgravare notevolmente per quanto riguarda traffico e tempo di percorrenza gli abitanti che provengono da questa parte del territorio a scapito di attrezzature sportive legate al gioco del calcio. Vorrei sapere inoltre perché il progetto della nuova piscina non ha tenuto conto della realizzazione della buca per praticare attività subacquea e per tuffatori. La realizzazione di una piscina più piccola, ma nella zona a Nord della città avrebbe ridotto i tempi di spostamento e il costo chilometrico, di chi abita in quelle parti del territorio. Vorrei avere una breve genesi delle dinamiche che hanno visto oggi superata un'esigenza che prima era prioritaria.

**ASSESSORA Federica DEL CONTE:** L'articolo 18 nasce con la prima pianificazione del PSC nel 2003, perfezionato poi nell'ambito del primo POC approvato nel 2011. Un percorso che viene da lontano dalla Legge 20 del 2000, nel momento in cui prospettava una pianificazione ed un aumento degli abitanti residenti all'interno del nostro comune e di conseguenza tante sono state le opere pubbliche che con il PSC sono state inserite nella pianificazione. Gli articoli 18 prevedevano infatti la realizzazione di nuove opere pubbliche nel territorio per la comunità, quali strade, ponti, attrezzature sportive o legato allo sviluppo del verde urbano, con la creazione dei grandi parchi della città come parco Baronio o parco Cesarea. In questo caso la previsione era quella di una nuova piscina di 25 metri a 6 corsie, con una profondità di 1.30 metri e un'altra piccola vasca pensata per usi ginnici. Questa struttura era pensata come appoggio e compensazione della piscina comunale esistente. Il nuovo progetto della piscina comunale ora in attuazione vedrà la realizzazione di spazi d'acqua molto maggiori rispetto a quelli precedentemente esistenti, questo ha portato a valutare quelle che sono le effettive esigenze, rispetto a quanto pianificato vent'anni fa. Ci sembrava doveroso intervenire cercando di restituire al nostro territorio nuovi spazi definiti in relazione alle esigenze attuali, oggi rileviamo la richiesta di impianti sportivi inerenti al calcio.

**ASSESSORE Giacomo COSTANTINI:** Per quanto riguarda la struttura WISP CSI, posizionata nella zona del villaggio San Giuseppe che offriva corsi per anziani, bambini e disabili, grazie anche ad una convenzione che si è fatta con i servizi sociali, le attività saranno ospitate all'interno del centro lo Zodiaco sempre nel villaggio San Giuseppe che ha una piscina dalle pari dimensioni di quella della WISP. Dopo il Covid e soprattutto con l'aumento dei costi dell'utenza, molti impianti natatori privati sono stati chiusi, ora li stanno riattivando. Nel comune di Ravenna c'è un'altra piscina di 25 metri presso i Tre Laghi a Portofuori. Quella della WISP invece chiuderà.

**Consigliere Gianfilippo Nicola ROLANDO:** L'assessore Costantini ha in parte risposto alle mie domande, la struttura della Wisp sarà accolta nel centro dello Zodiaco nelle vicinanze della precedente, rimane comunque la perplessità sulla percezione territoriale della distribuzione dei servizi, cioè l'impianto nuovo della piscina rimane collocata nella zona a sud di Ravenna, avere una attrezzatura anche nella parte nord della città avrebbe agevolato parecchi disagi nei cittadini di questa parte di territorio.

**Valentini:** Nel momento che stiamo spendendo dei soldi pubblici per la pubblica utilità la cosa è sacrosanta e giusta e non dovrebbe esserci un problema. Sono favorevole alla realizzazione di altre tipologie di attrezzature sportive se la realizzazione di una nuova piscina non rientra più nelle emergenze ravennate, in modo da evitare di spendere la moneta visto che si sta ricostruendo una nuova struttura adeguata ai tempi. Vorrei sapere però se ci sarà la possibilità di avere anche una piattaforma multifunzionale per chi fa attività sportiva in autonomia e non legata ad una società, Ravenna è una città molto attiva sportivamente.



## COMUNE DI RAVENNA

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

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486

mail: [segreteriacommissioni@comune.ra.it](mailto:segreteriacommissioni@comune.ra.it)

**ASSESSORE Giacomo COSTANTINI:** si mostra a video la mappa di Google Maps nella quale sarebbe stata collocata la nuova piscina, nelle vicinanze del quartiere di San Giuseppe, la collocazione della piscina sarebbe stata prevista indicativamente nella zona dietro al cral Mattei, nel parco John Lennon adiacente a quest'area vi sono già esistenti degli spazi polifunzionale pavimentati con dei capetti e una arena. Queste aree sono state anche già utilizzate da alcune società ASD in convenzione gratuita con il comune per fare avviamento anche allo skateboard, al pattinaggio su rotelle, stiamo inoltre guardando per realizzare un progetto dedicato allo sport e alla salute dei giovani, condiviso con gli altri comuni della provincia per riportare i ragazzi, che spesso sono fagocitati dagli strumenti digitali a svolgere attività all'interno di questi parchi e riavvicinarli alla pratica sportiva. Con questo intervento non si andrà ad impermeabilizzare il terreno, ma rimarrà drenante e permeabile.

**Consigliera Cinzia VALBONESI:** spiega che l'arch. Valentini non era a conoscenza di queste di queste piastre polifunzionali all'interno del territorio ravennate.

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

**Punto 2 all'O.d.G.:** la commissione consiliare CCAT 3 esprime il seguente parere alla PROPOSTA PD 276/2024 “PRESA D'ATTO DELLE MUTATE ESIGENZE DI STRUTTURE SPORTIVE E CONSEGUENTI RIFLESSI SUGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI IN MATERIA URBANISTICA - MODIFICA DELLA TIPOLOGIA DI OPERA PUBBLICA COLLEGATA ALLO SVILUPPO DEL COMPARTO EX ART. 18 "COS2 ROMEA-ANIC-AGRARIA”;

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

**Consigliere Alvaro ANCISI:** Anche per lo sport ci sarebbe molto da discutere, a partire dal fatto che l'attuale impianto sportivo dello Stadio Benelli, che risale nel 1964 e che avrebbe dovuto già da molto tempo essere trasferito dal Centro Città. Anche questo ha contribuito a creare questa situazione deficitaria nel campo dello sport. Per cui per queste ragioni, non perché neghi l'utilità di questo nuovo campo sportivo, esprimo parere contrario.

**Punto 3 all'O.d.G.:** PD 281/2024 PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53, COMMA 1, LETTERA B) DELLA L.R. N. 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AREA DESTINATA A PARCHEGGIO E DI NUOVO PIAZZALE A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ INDUSTRIALE ESISTENTE INTESATA A VANDEMOORTELE BAKERY PRODUCTS ITALIA S.P.A., NELLO STABILIMENTO SITO IN VIA BRACCESCA N. 54/B A RAVENNA, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E CONSEGUENTE VARIANTE DELLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE.

**ASSESSORA Federica DEL CONTE:** Questa delibera tratta la realizzazione di un'area di parcheggio e piazzale di servizio per un'attività industriale esistente intestata alla Vandemoortele tramite l'applicazione dell'53 della legge regionale del 24 del 2017. In questa consiliatura abbiamo visto altre procedure simili a questa, volte a creare le condizioni ad attività produttive già insediate di potersi dotare di ulteriori servizi necessari alla crescita dell'azienda. Questo procedimento aveva avuto un momento di sospensione perché erroneamente l'area risultava allagata durante dell'alluvione del 2023, fatte però le dovute verifiche con la regione e constatato che l'area non aveva avuto problemi di allagamento si è potuto proseguire con le relative attività istruttorie.

**Paviani:** Questo procedimento è stato attivato dai proponenti ai sensi dell'articolo 53 della legge regionale 24 del 2017, con la richiesta di ampliamento e di variante urbanistica. L'azienda, acquistata qualche anno fa da un gruppo del Belgio, si chiama Vandemoortele e produce prodotti da forno alimentari. E' posizionata in adiacenza alla Deco Industrie lungo via Braccasca, la strada che collega San Michele a Piangipane. Le intenzioni dell'azienda sono quelle di espandersi ulteriormente rispetto a quanto già fatto



## COMUNE DI RAVENNA

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

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486  
mail: [segreteriacommissioni@comune.ra.it](mailto:segreteriacommissioni@comune.ra.it)

facendo investimenti molto consistenti. All'interno del perimetro dello stabilimento è stato già costruito un grande magazzino automatico verticale, nella zona in cui era ubicato il parcheggio pertinenziale ed è proprio per questo motivo che la proprietà ha deciso di intraprendere un procedimento unico dell'articolo 53, per ampliarsi e realizzare uno spazio adibito a parcheggio in un'area adiacente, di loro proprietà, in variante allo strumento urbanistico. L'area di parcheggio sarà di dimensioni maggiori rispetto al precedente, per poter permettere anche nei momenti di sovrapposizione dei turni, in ingresso e uscita, di avere un adeguato numero di posti auto pertinenziali. Il procedimento è stato un po' travagliato, presentato a dicembre scorso, poi nel mese di maggio si è dovuto interrompere a causa dell'entrata in vigore del Decreto dell'Autorità di Bacino del fiume Po, che ha messo in salvaguardia una buona parte del nostro territorio che era stato allagato durante l'alluvione del 2023. Al Decreto era stata allegata una cartografia con le mappature delle aree blu alluvionate, aree in cui tutt'oggi non è più possibile fare nuovi interventi edilizi. La zona che Vandemoortele aveva individuato come parcheggio in ampliamento, era stata erroneamente individuata nella cartografia della Regione come zona blu. Tramite le verifiche degli uffici e le fotografie prodotte dai proprietari dell'area, si è evidenziato che era un errore di mappatura. La regione ha accolto le osservazioni fatte ed ha stralciato l'area da quelle allagate, si è potuto così proseguire con le attività. I progettisti hanno presentato tutte le integrazioni richieste nella prima conferenza e nell'ultima conferenza conclusiva abbiamo raccolto i pareri favorevoli di tutti gli enti che hanno partecipato, compreso l'atto del Presidente della Provincia che in questi articoli 53 obbligatoriamente si esprime sulla Valsat.

Nella tavola T04 di progetto generale si vede la zona in cui è ubicato lo stabilimento attuale e la parte in ampliamento adiacente alla strada privata di proprietà di Deco Industrie, sulla quale Vandemoortele ha una servitù di passaggio. Il parcheggio in ampliamento è a bordo della strada privata e si posiziona in una zona dove attualmente c'è un campo agricolo. La tavola del RUE vigente inseriva il lotto nel CoS22, in un intervento indiretto soggetto a PUA, che però non è stato attuato, ed è decaduto. Il POC ha perso la sua validità, quindi oggi per procedere con la realizzazione del parcheggio occorre impostare una variante di RUE, da area ad intervento indiretto a parcheggio privato, con la realizzazione anche di una vasca di laminazione per la quota parte dell'area che viene impermeabilizzata con il nuovo parcheggio. Con l'approvazione della variante ci sarà anche l'obbligo di stipulare un atto d'obbligo da parte dei proponenti che si vincolano a realizzare solo quello che è stato approvato nel corso del procedimento e si vincolano a mantenere per almeno dieci anni questa destinazione d'uso e la conformazione che hanno ottenuto. Nel parcheggio vi sono una serie di alberature sia di contorno che all'interno dell'area, consigliate dalla CQAP, che ha valutato il progetto e ha dato le sue indicazioni; viene inoltre realizzata una barriera acustica nei confronti degli edifici vicini a protezione del rumore prodotto dai mezzi pesanti che transitano nell'area. La pavimentazione sarà il più possibile drenante per consentire l'assorbimento delle acque meteoriche, ci sono i posti auto per i disabili. Dai nostri uffici è stato chiesto l'inserimento di un percorso pedonale ben protetto dal parcheggio fino alla portineria dell'azienda e l'inserimento di un impianto semaforico sulla strada principale. In fondo al parcheggio vi è la vasca di laminazione per consentire di recuperare le acque.

**Consigliere Giancarlo SCHIANO:** Visto che è una variante urbanistica, si modificano gli strumenti del RUE che il PSC per ampliare una attività industriale legata alla Vandemoortele e Bakery Products Italia, per chiedere il via libera alla creazione di un parcheggio privato per la sosta dei propri dipendenti nell'area perché nell'area precedentemente adibita a tale scopo è in costruzione un magazzino. L'autorizzazione per il magazzino è stata approvata il 18.05.2023, nell'istanza presentata dall'azienda veniva chiesto il via libera per la costruzione di un magazzino frigorifero automatico verticale. L'azienda di recente ha acquistato l'area agricola destinata a verde per trasformarla a parcheggio per una superficie di 4.500 metri quadrati circa. Il Movimento 5 Stelle, non è certo contrario all'imprenditoria ma, viste le recenti alluvioni, bisogna tenere conto di diversi fattori come il consumo del suolo, l'impermeabilizzare di nuova parte di terreno vergine, la superficie che l'azienda occuperà una volta che si sarà allargata è di circa di 52.000 metri quadrati. A tutto questo va aggiunto il cambio di classificazione acustica dato da un aumento del carico dell'impatto ambientale. Dalla relazione vedo che è stato coinvolto il Consiglio Territoriale, il quale ha chiesto un rimborso ambientale ulteriore rispetto a quanto previsto per legge, andando a chiedere un miglioramento dello stato di fatto, con l'aggiunta anche della realizzazione di una pista ciclabile e l'installazione di un impianto semaforico. La richiesta è lodevole, questo però non giustifica l'ulteriore consumo di suolo dopo ben quattro alluvioni sul nostro territorio. Ci vorrebbe una maggiore assennatezza nel gestire il consumo di suolo, anche se comprendo perfettamente le ragioni che spingono l'azienda a trovare un ulteriore spazio per far parcheggiare i propri dipendenti. Ma l'azienda se non aveva la certezza che questo progetto sarebbe stato accettato dal consiglio comunale ha corso un grosso rischio nel realizzare il magazzino all'interno della propria area.

**Consigliere Daniele PERINI:** io darò il mio consenso al progetto ma chiedo se sono state rispettate le regole e la realizzazione di percorsi di accessibilità per le persone disabili.

**ASSESSORA Federica DEL CONTE:** ci troviamo di fronte ad attività produttive esistenti che, se non riescono a rimanere al passo coi tempi, mantenendo un buon livello qualitativo di produzione, rischiano di essere abbandonate, di creare degrado e problematiche lavorative nel territorio. La legge regionale pur con alcuni limiti dà una risposta chiara, ponendo il tema della redditività, della produttività, della qualità delle attività imprenditoriali del nostro territorio dando la possibilità alle aziende di ampliarsi senza speculazioni ulteriori. Questo insediamento è presente nel territorio da tantissimi anni, vedeva attorno a sé un'ampia fascia di terreno, che aveva una previsione di sviluppo produttivo nel PSC con l'articolo 18 CoS 22, che prevedeva la possibile espansione della zona produttiva-artigianale della Vandemoortele e della Deco Industrie, eccellenze imprenditoriali territoriali. La legge 24 ha posto dei limiti, lo sviluppo di questo piano è decaduto e l'area è tornata agricola, per cui l'unica possibilità che rimane all'azienda per ampliarsi è questa. Va comunque considerato che la progettazione dell'area di sosta mantiene la massima permeabilità sia negli



## COMUNE DI RAVENNA

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

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486

mail: [segreteriacommissioni@comune.ra.it](mailto:segreteriacommissioni@comune.ra.it)

stalli che nei corselli e l’inserimento di alberature creano un ulteriore filtro tra la campagna e l’attività produttiva dal punto di vista paesaggistico. Nel progetto c’è inoltre una grande attenzione soprattutto per i percorsi comuni e i percorsi di accessibilità. Per quanto riguarda il tema delle barriere architettoniche, sappiamo bene che ci sono leggi che regolamentano il rispetto nelle progettazioni dell’abbattimento delle barriere architettoniche e sono auto certificate nella documentazione che il tecnico progettista ha allegato alle pratiche edilizie.

**Punto 3 all’O.d.G.:** la commissione consiliare CCAT 3 esprime il seguente parere alla PROPOSTA PD 281/2024 “PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL’ART. 53, COMMA 1, LETTERA B) DELLA L.R. N. 24/2017 PER L’APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AREA DESTINATA A PARCHEGGIO E DI NUOVO PIAZZALE A SERVIZIO DELL’ATTIVITÀ INDUSTRIALE ESISTENTE INTESTATA A VANDEMOORTELE BAKERY PRODUCTS ITALIA S.P.A., NELLO STABILIMENTO SITO IN VIA BRACCESCA N. 54/B A RAVENNA, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E CONSEGUENTE VARIANTE DELLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE.”

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

La seduta termina alle 17:50.

La Segretaria  
Caterina Gramantieri

La Presidente della  
Commissione Consiliare n. 3  
Cinzia Valbonesi

