



COMUNE DI RAVENNA

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

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486

mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

Verbale seduta Commissione n. 3 del 07/06/2023

Approvato in C.3 il 20/10/2023

In data mercoledì 7 giugno 2023, alle ore 15:11 si è tenuta, presso la sala Aula Consiliare dell'ente Comune di Ravenna, la riunione "commissione 3 - Aspetto e territorio" dell'organo COMMISSIONE 3 – C.C.A.T. solo in presenza.

per discutere il seguente o.d.g.:

1. *Approvazione verbali sedute precedenti;*
2. *Piano Urbanistico Attuativo SUB 12-13 IN DARSENA in variante al POC Darsena – APPROVAZIONE LOCALITÀ: RAVENNA via D'Alaggio, Via Pirano, Via Cherso, via - DITTA: RAVENNA S.R.L., PALATIUM S.R.L.*
3. *PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO PF04 SUD – ADOZIONE PUA in Variante al 2 POC LOCALITÀ: RAVENNA – Viale Europa - DITTA: Alma Petroli S.r.l., sig. G.Piolanti, sig. M.Piolanti*

PRESENTI PER L'UFFICIO: Arch. Antonia Tassinari

PRESIDENTE: C. Valbonesi

SEGRETARIO: C. Gramantieri

ASSESSORE: Federica del Conte

ESPERTI ESTERNI:

Componenti Commissione n. 3

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e nome	Gruppo	presente	ora entrata	ora uscita definitiva
Ancarani Alberto		Forza Italia	/	/	/
Alvaro Ancisi		Lista Per Ravenna-Polo Civico Popolare	X	15:13	16:00
Cortesi Luca		Ravenna Coraggiosa	X	15:00	16:00
Ferrero Alberto		Fratelli d'Italia	x	15:00	16:00
Francesconi Chiara		Gruppo Misto	X	15:00	16:00
Grandi Nicola	Donati Filippo	Viva Ravenna	X	15:00	16:00
Haxhibeku Renald		Partito Democratico	X	15:00	16:00
Graziani Nadia		Partito Democratico	/	/	/
Perini Daniele		Lista de Pascale Sindaco	X	15:00	16:00
Rolando Gianfilippo Nicola		Lega Salvini Premier	/	/	/
Schiano Giancarlo		Movimento 5 Stelle	/	/	/
Valbonesi Cinzia		Partito Repubblicano It.	x	15:00	16:00
Vasi Andrea		Partito Democratico	X	15:16	16:00
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese e Lidi	/	/	/



COMUNE DI RAVENNA

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

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486

mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

La PRESIDENTE **Cinzia VALBONESI** verificati i presenti dichiara aperta a seduta e lascia la parola all'Assessora Federica Del Conte.

Punto 3 all'Odg: “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO PF04 SUD – ADOZIONE PUA in Variante al 2 POC LOCALITÀ: RAVENNA – Viale Europa - DITTA: Alma Petroli S.r.l., sig. G.Piolanti, sig. M.Piolanti”

ASSESSORE FEDERICA DEL CONTE dichiara: Il piano urbanistico PF04 ricade all'interno delle previsioni urbanistiche del 2 POC e va a completare l'area del Pala De Andrè, del palazzetto e dell'ambito S4. La Giunta Comunale lo scorso anno aveva deliberato affinché si procedesse all'esame del Piano urbanistico in variante agli strumenti urbanistici. Nella scheda di POC abbiamo valutato di mantenere le destinazioni d'uso previste, con l'intento però di aumentare la sostenibilità ambientale e l'eco-sostenibilità del comparto, andando ad inserire una fascia di cintura verde lungo il canale Lama e di chiedere al soggetto attuatore la rinuncia dei diritti edificatori che la cintura verde sviluppava all'interno del piano. Sono state date indicazioni precise per la realizzazione all'interno del piano di una strada di collegamento fra il comparto di via di Stradone e di via Antica Milizia fino alla circuitazione di viale Europa. Le indicazioni date sono funzionali al nuovo insediamento del palazzetto, si realizzarono nuovi parcheggi pubblici e delle strutture di vendita classificate in C1 e C2, con negozi da fino a 250 metri di superficie di vendita o di una galleria commerciale. Essendo una variante rispetto alla scheda di POC si prevede l'adozione, la sua pubblicazione e approvazione in Consiglio Comunale.

Antonia Tassinari: Il progetto si sviluppa in conformità alla strumentazione urbanistica vigente, il piano era già individuato come Polo Funzionale nell'ambito della previsione del PSC, nella parte rigata blu sotto all'insediamento del Pala De Andrè ed è una previsione riconfermata dal secondo POC. Il progetto è stato presentato alla fine del 2021 nei termini posti dalla Regionale che con l'entrata in vigore della legge regionale 24 del 2017 con dei contenuti non conformi alla strumentazione urbanistica vigente. La Giunta Comunale ha dato i criteri per poter istruire il piano, cercando di preservare le caratteristiche di interesse pubblico prevista dalla pianificazione generale. Il piano è stato posto in istruttoria, sono stati raccolti tutti pareri durante la conferenza dei servizi, si è arrivata ad una conclusione positiva. Il piano si sviluppa su una superficie territoriale di circa 71.000 metri quadrati, è ricompreso dentro alla circuitazione di viale Europa ed è posto sotto l'area del palazzetto del Pala De Andrè. L'amministrazione ha chiesto al soggetto attuatore la cessione della fascia che costeggia lo scolo Lama, destinata a cintura verde e la rinuncia dei diritti edificatori che insisterebbero su questa area. Il soggetto attuatore ha rinunciato aumentando quindi di circa 15.000 metri quadri la superficie destinata a verde del comparto, oltre lo standard minimo già previsto. Il comparto è costituito da destinazioni di attività terziarie con una superficie di circa 8000 mq con usi di interesse generali (come ad esempio strutture per anziani, o usi privati ma di interesse pubblico) e nella parte sotto alla strada, nei due lotti prospicienti viale Europa la concentrazione delle superfici commerciali con la possibilità di realizzare fino a 1500 metri quadri di superficie di vendita in una o più strutture. Nella parte a nord del comparto, la realizzazione di una piazza con usi tipo ristorazione o servizi pubblici, mentre nella parte che costeggia la cintura verde il piano prevede l'insediamento di attività di interesse generale a carattere prevalentemente sportivo da integrarsi con la cintura verde. Nella parte della punta ci sono a usi di carattere terziario, usi misti. Lo standard è localizzato a sud, nella testata lungo via Canale Molinetto, la quota eccedente di circa 700 m di parcheggio viene integrata nello standard del parcheggio pubblico. Il collegamento viario deriva dal Comparto Cos-1 con progetto definitivo già approvato come opera pubblica, la realizzazione della strada è in capo al comparto Cos1. Il soggetto attuatore del comparto PF04 interviene su questa circuitazione con una propria viabilità di attraversamento, aggiungendo quindi alla viabilità una rotatoria. Con il servizio mobilità e servizio strade, si è valutato un doppio scenario per la realizzazione delle viabilità in questi comparti

Una soluzione è studiata in base alla conclusione e realizzazione della circuitazione del comparto CoS1, ed una soluzione alternativa nel caso in cui non si realizzi la circuitazione del comparto Cos1.



COMUNE DI RAVENNA

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

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

Nella seconda ipotesi, vi sarà comunque un innesto della viabilità interna al comparto su Viale Europa.

La convenzione tiene conto di entrambe le soluzioni in modo che vi siano comunque le garanzie per l'amministrazione. Il progetto cura in particolare il sistema di ciclopedonale, mettendo in connessioni i percorsi che derivano dal Cos1 nord e la parte che riguarda la cintura verde.

La conferenza dei servizi si è conclusa positivamente, ha avuto il parere della CQAP e del Consiglio Territoriale entrambi favorevoli, la CQAP ha chiesto che venga sviluppata una fascia di alberature su Viale Europa in modo da mitigare maggiormente l'impatto della struttura commerciale.

Consigliere Alvaro ANCISI: ho capito che non saranno realizzate residenze ma attrezzature commerciali. Quale è l'offerta specifica delle strutture? Con questi lavori dovrebbe essere aperto il ponte che collega il Pala de Andrè e via Tommaso Gulli, chiuso da anni, in modo da poter ingrandire allargare via Canale Molinetto che in quel tratto è molto stretta?

Antonia Tassinari: la superficie di vendita massima prevista è di 1500 metri quadri probabilmente realizzata in più strutture, la tipologia di vendita sarà comunque al dettaglio e non all'ingrosso. Per quanto riguarda il tema della viabilità è stato trattato con grande interesse da tutti i membri coinvolti sia privati che pubblici. Gli interventi su via Canale Molinetto sono principalmente legati all'insediamento sportivo e ai nuovi sviluppi, al soggetto attuatore sono rimasti di competenza aspetti legati principalmente all'integrazione e alla connessione con Viale Europa. Non è di competenza del soggetto attuatore il ripristino di manufatti esistenti.

Il Consigliere Alvaro ANCISI: Il collegamento fra via Stradone e viale Europa si basa sul fatto che questa via sia allargata, perché ipotizzando l'insediamento dell'attività Esselunga e della Conad il traffico in quell'area aumenterà drasticamente.

Antonia Tassinari: I temi sollevati dal consigliere Ancisi sono sviluppati da altri comparti, ma sono comunque in uno stato di attuazione avanzata. Il comparto Conad R30 e vecchia urbanizzazione di via antica Milizia definivano nella convenzione degli anni 80' il ripristinato e allargamento di via Stradone. Il progetto esecutivo non è in capo al nostro servizio, ma ai lavori pubblici che sono comunque vicini all'approvazione, tutte le altre opere citate come il collegamento est-ovest, sono legate all'ambito Cos1, al secondo stralcio funzionale di stradone. Anche questo comparto è stato approvato e andrà in convenzione entro l'anno.

La Consigliera Cinzia VALBONESI che dichiara: rispetto ai 71.000 mq, l'area con finalità commerciale è di 1.500 mq, quindi rappresenta circa lo 0,02%. L'area verde, quanto pesa sui complessivi 71.000 mq?

Antonia Tassinari: la struttura di vendita è di 1.500 mq su un lotto di circa 14.000 mq, con una superficie utile di 3.250 mq. Le aree verdi sono costituite da una parte di verde standard pari a circa 8700 mq, da una quota di cintura verde pari a 14.768 mq e di altre aree verdi di pertinenza stradale pari a circa 8400mq.



COMUNE DI RAVENNA

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

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

La Consigliera Cinzia VALBONESI: l'area verde è quindi 32.00 mq su una superficie totale 71.000 mq,

LA COMMISSIONE CONSILIARE CCAT ESPRIME PARERE FAVOREVOLE AL “Piano Urbanistico Attuativo Ambito PF04 Sud – ADOZIONE PUA in Variante al 2 POC LOCALITÀ: RAVENNA – Viale Europa - DITTA: Alma Petroli S.r.l., sig. G.Piolanti, sig. M.Piolanti”

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

Punto 2 all'Odg: Piano Urbanistico Attuativo SUB 12-13 IN DARSENA in variante al POC Darsena – APPROVAZIONE LOCALITÀ: RAVENNA via D'Alaggio, Via Pirano, Via Cherso, via - DITTA: RAVENNA S.R.L., PALATIUM S.R.L.

Interviene **ASSESSORE Federica DEL CONTE:** Questo piano urbanistico è in una fase più avanzata rispetto al precedente, è stato approvato in Consiglio Comunale e pubblicato, non sono pervenute osservazioni, la provincia ha espresso parere favorevole, quindi questo è l'ultimo passaggio prima dell'approvazione del piano in Consiglio Comunale.

Antonia Tassinari: Il piano è stato istruito è adottato in Consiglio Comunale al 31 dicembre 2021, pubblicato sul Bur e depositato per 60 giorni, non sono pervenute osservazioni il progetto quindi resta quello validato in fase di adozione. L'atto del presidente della Provincia è arrivato il 31 maggio del 2021 e non si sono formulate riserve, per cui non ci sono contrasti di conformità al PTCP o alla strumentazione sovraordinata. Sono state recepite le prescrizioni per quanto riguarda gli aspetti evidenziati dal settore geologico, quindi in data 2 maggio 2023 è stato ripresentato il piano in base all'adeguamento delle norme. Il piano è stato integrato con le informazioni che erano rimaste in sospeso in merito all'individuazione delle aree di superficie utile ospitata. Il progetto di fatto non è cambiato rispetto alla fase di adozione.



COMUNE DI RAVENNA

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

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486

mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

LA COMMISSIONE CONSILIARE CCAT ESPRIME PARERE FAVOREVOLE AL “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO SUB 12-13 IN DARSENA IN VARIANTE AL POC DARSENA – APPROVAZIONE LOCALITÀ: RAVENNA VIA D’ALAGGIO, VIA PIRANO, VIA CHERSO, VIA - DITTA: RAVENNA S.R.L., PALATIUM S.R.L.”

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

Interviene quindi **Consigliere Alvaro ANCISI**: nuova superficie residenziale 13.387 mq nuova superficie, non 10.000,22mq **VOTO CONTRARIO**

Punto 1 all'odg: Approvazione verbali sedute precedenti:

il verbale C3 del 19/12/2022 è stato approvato a maggioranza dei presenti, astenuto il consigliere Donati.

il verbale C3 del 25/01/2023 è stato approvato a maggioranza dei presenti, astenuto il consigliere Donati.

il verbale C3 del 03/04/2023 è stato approvato a maggioranza dei presenti, astenuto il consigliere Donati.

La seduta termina alle 16:02.

La Segretaria
Caterina Gramantieri

La Presidente della
Commissione Consiliare n. 3
Cinzia Valbonesi

