



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 18/12/2024

Approvato con e-mail inviata ai componenti il 11/04/2025
Il Consigliere Donati si astiene (non presente durante la commissione)

In data mercoledì 18 dicembre 2024, alle ore 15:30 si è tenuta, presso la sala Aula 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 320/2024** ASSENSO ALLA VARIANTE URBANISTICA CONNESSA AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR) PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DEL CAMPEGGIO ADRIA ATTRAVERSO LA RIQUALIFICAZIONE, PROMOZIONE E INCENTIVAZIONE DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA ESISTENTE, SITO A RAVENNA, FRAZ. CASALBORSETTI, IN VIA G. SPALLAZZI N. 30 – PROPOSTO DA CAMPING ADRIA S.R.L.

PRESENTI PER L'UFFICIO: Ing. Francesco Pazzaglia

PRESIDENTE: Cinzia Valbonesi

SEGRETARIO: Caterina Gramantieri

ASSESSORE: Federica Del Conte

Componenti Commissione n. 3

| Cognome e Nome | Delegato: Cognome e nome | Gruppo | presente | ora entrata | ora uscita definitiva |
|-------------------------------|-----------------------------|--|----------|-------------|-----------------------|
| Ancarani Alberto | | Forza Italia | X | 15:53 | 16:28 |
| Ancisi Alvaro | | Lista Per Ravenna-Polo Civico Popolare | X | 15:38 | 16:28 |
| Cortesi Luca | | Partito Democratico | X | 15:30 | 16:28 |
| Ferrero Alberto | | Fratelli d'Italia | / | / | / |
| Francesconi Chiara | | Gruppo Misto | X | 15:30 | 16:28 |
| Grandi Nicola | | Viva Ravenna | / | / | / |
| Graziani Nadia | | Partito Democratico | X | 15:30 | 16:28 |
| Perini Daniele | | Lista de Pascale Sindaco | X | 15:30 | 16:28 |
| Rolando Gianfilippo Nicola | | Lega Salvini Premier | X | 15:42 | 16:28 |
| Schiano Giancarlo | | Movimento 5 Stelle | X | 15:30 | 16:28 |
| Valbonesi Cinzia | | Partito Democratico | X | 15:30 | 16:28 |
| Vasi Andrea | | Partito Repubblicano It. | X | 15:30 | 16:28 |
| Verlicchi Veronica | | La Pigna-Città, Forese e Lidi | X | 15:30 | 16:28 |

Punto 1 all'O.d.G.: PD 320/2024 ASSENSO ALLA VARIANTE URBANISTICA CONNESSA AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR) PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DEL CAMPEGGIO ADRIA ATTRAVERSO LA RIQUALIFICAZIONE, PROMOZIONE E INCENTIVAZIONE DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA ESISTENTE, SITO A RAVENNA, FRAZ. CASALBORSETTI, IN VIA G. SPALLAZZI N. 30 – PROPOSTO DA CAMPING ADRIA 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

Assessora Federica DEL CONTE: l'intervento oggetto della presente proposta di deliberazione ricade nell'ambito dei lidi ravennati e ha valenza per lo sviluppo turistico del territorio. La società Camping Adria ha chiesto l'avvio del procedimento finalizzato all'ampliamento del campeggio che da anni gestisce nella frazione di Casalborgsetti. Il progetto di ampliamento consentirà di migliorare la ricettività dell'attività esistente, perseguendo nello stesso tempo obiettivi tesi allo sviluppo sostenibile. Si prevede infatti la piantumazione di numerose nuove alberature e il mantenimento di una importante quota di permeabilità all'interno dell'area di ampliamento. Il presente intervento, inquadrato in una procedura di PAUR in capo al Servizio Tutela Ambiente e Territorio del Comune, comporta variante urbanistica in quanto l'area di ampliamento non è attualmente destinata ad accogliere strutture ricettive all'aria aperta. Va detto che l'area di ampliamento ricadeva originariamente all'interno di un ambito molto più ampio che avrebbe consentito l'insediamento di usi a carattere turistico-ricettivi, ma al quale però non è stato dato sviluppo.

Ing. Francesco PAZZAGLIA: la presente deliberazione ha per oggetto la preventiva pronuncia del Consiglio Comunale in merito a variante agli strumenti urbanistici vigenti (PSC, RUE) ai sensi del comma 2 dell'art. 21 della L.R. 4/2018 (Disciplina della valutazione dell'impatto ambientale dei progetti), che si verrà a formare in conseguenza del rilascio del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) relativo al progetto di ampliamento del campeggio Adria.

La L.R. 4/2018 prevede infatti che il PAUR possa costituire variante agli strumenti di pianificazione territoriale nel caso di 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. L'ampliamento del campeggio Adria ricade proprio in tale casistica.

L'area su cui insiste il progetto di ampliamento si estende per una superficie catastale complessiva di 53.745 mq ed è attualmente classificata dal Piano Strutturale Comunale (PSC) come “Spazio naturalistico, Componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali, zone di integrazione dello spazio naturalistico” e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) come “Spazio naturalistico, Componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali, SN.8 - Zone di integrazione dello spazio naturalistico”. Pertanto, sulla base delle attuali disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti, l'area non risulta idonea per consentire la realizzazione dell'ampliamento del campeggio esistente.

Conseguentemente, l'approvazione del progetto costituisce Variante agli strumenti urbanistici di PSC e di RUE. La Variante al PSC consiste nell'estensione sull'area oggetto di ampliamento della componente “Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente per attività turistica”; la Variante di RUE consiste nell'estensione sull'area oggetto di ampliamento della 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”.

La variante urbanistica non prevede la definizione di alcun indice di utilizzazione territoriale/fondiario con creazione di nuova superficie utile sull'area di ampliamento.

L'area di ampliamento, attualmente accessibile da via Dulcamara, si configura come un poligono irregolare, il cui lato est confina con il campeggio esistente. A intervento ultimato, l'accesso unico sarà quello esistente su via Spallazzi. In prossimità di via Dulcamara è prevista un'area adibita a parcheggio.

Il progetto complessivo prevede il disegno di una nuova viabilità interna carrabile, l'installazione di linee tecnologiche per l'erogazione di servizi di rete e di un impianto di illuminazione, e una complessiva riorganizzazione delle aree verdi e pertinenziali, al fine di ospitare 112 nuove piazzole, ciascuna delle quali di estensione pari a circa 100 mq, destinate all'installazione di tende e alla sosta di roulotte e/o camper. In particolare, 15 delle nuove piazzole di progetto saranno allestite con unità abitative mobili (UAM). Le UAM avranno una superficie complessiva di 40 mq, dovranno conservare i meccanismi di rotazione in funzione, non dovranno essere collegate in modo permanente al terreno e gli allacci alle reti tecnologiche dovranno essere rimovibili in ogni momento.

Per soddisfare gli obblighi di legge in relazione alla dotazione di servizi idrosanitari, nell'area di ampliamento saranno installati due servizi igienici prefabbricati mobili, mentre all'interno del campeggio esistente viene introdotto un manufatto in legno.

Sull'area è presente un nucleo arboreo che verrà ampliato attraverso la messa a dimora di nuove alberature. Trattandosi di un intervento che comporta variante urbanistica, il soggetto proponente è tenuto a versare a, oltre al normale contributo di costruzione, anche un contributo straordinario, che è stato commisurato nella misura di Euro 147.918,50, come meglio illustrato nella proposta di deliberazione.

Il progetto è stato regolarmente pubblicato e non sono pervenute osservazioni. Sono state svolte le verifiche antimafia sul soggetto proponente. Si evidenzia che è pervenuto il parere favorevole da parte della Provincia di Ravenna in merito alla Valsat. Il procedimento di PAUR a cui è stato assoggettato il progetto è in capo al Servizio Ambiente. La variante urbanistica verrà a formarsi solo a seguito del rilascio del provvedimento di PAUR.



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: chiede se l'area di ampliamento è di proprietà del gestore del campeggio esistente.

Con riferimento al parcheggio di progetto in prossimità di via Dulcamara, chiede indicazioni sui materiali che saranno impiegati per la realizzazione, se sono stati previsti accorgimenti a tutela del suolo e se tale parcheggio sarà a servizio esclusivo del campeggio oppure se, almeno in parte, sarà a servizio della cittadinanza.

Chiede se il progetto è stato condiviso con i rappresentanti della comunità.

Ing. Francesco PAZZAGLIA: il progetto è stato presentato dalla società CAMPING ADRIA S.R.L., la quale risulta essere il gestore del campeggio esistente. Tale società, prima della conclusione del procedimento dovrà avere la disponibilità dell'area di ampliamento. A tal proposito, l'attuale proprietario dell'area di ampliamento, attraverso una scrittura privata acquisita agli atti, ha promesso di vendere alla società CAMPING ADRIA S.R.L., la quale ha promesso di acquistare, l'area di ampliamento.

Per quanto riguarda il parcheggio di progetto in prossimità di via Dulcamara, questo sarà realizzato in materiale drenante inerbato. Stante la documentazione progettuale, tale parcheggio è destinato agli utenti del campeggio.

Quanto alla condivisione del progetto con i rappresentanti della comunità, segnala che il progetto ha ottenuto il parere favorevole del competente Consiglio Territoriale.

Assessora Federica DEL CONTE: sulla base della normativa regionale occorre garantire la sorvegliabilità della struttura ricettiva, pertanto questa dovrà essere recintata e non potrà essere aperta a persone diverse dai clienti. Evidenza che sarà mantenuta la vegetazione spontanea esistente e che verranno piantate numerose nuove alberature.

Ing. Francesco PAZZAGLIA: per quanto riguarda la consistenza complessiva del verde di progetto, stante la documentazione progettuale, dovranno essere messe a dimora n. 1009 piante in corrispondenza delle piazzole e viali, n. 1578 piante in corrispondenza delle aree comuni e n. 682 piante in corrispondenza delle aree libere.

Consigliere Alvaro ANCISI: chiede se il parere del competente Consiglio Territoriale è stato favorevole all'unanimità. Chiede inoltre se ci sarà vigilanza sulla piantumazione e sulla manutenzione delle piante previste nel progetto.

Assessora Federica DEL CONTE: in sede di Consiglio Territoriale vi sono stati 7 voti favorevoli, 3 astenuti e 0 contrari. Il Consiglio Territoriale ha valutato positivamente le ricadute sul territorio del presente intervento, in termini, oltre che di offerta turistica, anche di offerta lavorativa.

Ing. Francesco PAZZAGLIA: per quanto riguarda la vigilanza sulla piantumazione e sulla manutenzione delle piante previste nel progetto, premesso che tali piantumazioni saranno su aree private, comunica che la società proponente sottoscriverà, a seguito dell'emissione del PAUR, un Atto d'Obbligo – il cui schema è allegato alla presente proposta di deliberazione – nel quale si obbligherà, tra l'altro, a *“realizzare la sistemazione del verde indicata nel progetto, con la messa a dimora delle alberature indicate nel progetto stesso”* e a *“presentare la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) solamente a seguito della completa ultimazione delle sopra citate opere a verde e vasca di laminazione; si obbliga altresì a curare il mantenimento delle alberature e la funzionalità idraulica della vasca di laminazione”*.

Consigliere Alvaro ANCISI: l'intervento, non comportando cementificazione, pare rispettoso dell'ambiente e sembra tenere conto dell'esigenza di incrementare la vegetazione, particolarmente quella arborea.

Chiede di ricevere il parere del competente Consiglio Territoriale.

(Nota del Verbalizzante: il parere del competente Consiglio Territoriale è stato trasmesso al Consigliere Alvaro Ancisi con e-mail del 19/12/2024 da parte dell'Ing. Francesco Pazzaglia del Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica del Comune di Ravenna)

Punto 1 all'O.d.G.: la commissione consiliare CCAT 3 esprime parere all'ASSENSO ALLA VARIANTE URBANISTICA CONNESSA AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR) PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DEL CAMPEGGIO ADRIA ATTRAVERSO LA RIQUALIFICAZIONE, PROMOZIONE E INCENTIVAZIONE DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA ESISTENTE, SITO A RAVENNA, FRAZ. CASALBORSETTI, IN VIA G. SPALLAZZI N. 30 – PROPOSTO DA CAMPING ADRIA 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

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

La seduta termina alle 16:28.

Il Verbalizzante
Francesco Pazzaglia

La Presidente della
Commissione Consiliare n. 3
Cinzia Valbonesi