



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 24/02/2025

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

In data lunedì 24 febbraio 2025, alle ore 14:30 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 40/2025** ASSENSO ALLA VARIANTE URBANISTICA CONNESSA AL PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI UN VILLAGGIO TURISTICO ESISTENTE SITO A RAVENNA, FRAZ. SAVIO, IN VIALE DEI LOMBARDI N. 66, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI – PROPOSTO DA SOCIETÀ AGRICOLA VALENTINI GIOVANNI E PANTOLI CARLA

PRESENTI PER L'UFFICIO: Ing. Francesco Pazzaglia

PRESIDENTE: Cinzia Valbonesi

SEGRETARIO: Caterina Gramantieri

ASSESSORE: Federica Del Conte

ESPERTI ESTERNI: Arch. Giuseppina Pettinato per Lista de Pascale Sindaco

Componenti Commissione n. 3

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e nome	Gruppo	presente	ora entrata	ora uscita definitiva
Ancarani Alberto		Forza Italia	X	14:30	15:00
Ancisi Alvaro		Lista Per Ravenna-Polo Civico Popolare	X	14:30	15:00
Cortesi Luca		Partito Democratico	X	14:30	15:00
Greco Anna Adele		Fratelli d'Italia	X	14:30	15:00
Francesconi Chiara		Gruppo Misto	X	14:40	15:00
Grandi Nicola		Viva Ravenna	/	/	/
Graziani Nadia		Partito Democratico	X	14:30	15:00
Perini Daniele		Lista de Pascale Sindaco	X	14:30	15:00
Rolando Gianfilippo Nicola		Lega Salvini Premier	X	14:30	15:00
Schiano Giancarlo		Movimento 5 Stelle	X	14:30	15:00
Valbonesi Cinzia		Partito Democratico	X	14:30	15:00
Vasi Andrea		Partito Repubblicano It.	X	14:30	15:00
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese e Lidi	/	/	/

Punto 1 all'O.d.G.: PD 40/2025 ASSENSO ALLA VARIANTE URBANISTICA CONNESSA AL PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI UN VILLAGGIO



COMUNE DI RAVENNA

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

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

TURISTICO ESISTENTE SITO A RAVENNA, FRAZ. SAVIO, IN VIALE DEI LOMBARDI N. 66, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI – PROPOSTO DA SOCIETÀ AGRICOLA VALENTINI GIOVANNI E PANTOLI CARLA

Assessora Federica DEL CONTE: l'intervento oggetto della presente proposta di deliberazione riguarda l'ampliamento di una attività ricettiva del territorio ravennate, in particolare del villaggio turistico che si trova lungo viale dei Lombardi tra Savio e Lido di Classe. La richiesta di ricettività risulta talmente elevata che il gestore ha chiesto di potersi ampliare in adiacenza al villaggio turistico esistente. Come altri che sono stati portati ultimamente all'attenzione della commissione, questo intervento è inquadrato in una procedura che, con l'avvallo del Consiglio Comunale, consente lo sviluppo di attività già insediate. Il turismo all'aria aperta sta diventando sempre più una eccellenza del territorio: soprattutto sulla costa sono state sviluppate strutture all'avanguardia le quali, preme sottolineare, sono caratterizzate da scelte progettuali orientate alla sostenibilità, come l'incremento del verde, l'utilizzo di materiali rispettosi dell'ambiente, nonché la presenza di vaste aree permeabili o con impermeabilizzazione ridotta al minimo.

Ing. Francesco PAZZAGLIA: la presente deliberazione ha per oggetto la preventiva pronuncia del Consiglio Comunale in merito alla variante al vigente strumento urbanistico RUE, ai sensi del comma 5 dell'art. 53 della L.R. 24/2017, che si verrà a formare in conseguenza dell'approvazione del progetto di ampliamento in argomento.

Il progetto è stato presentato dalla Società Agricola Valentini Giovanni e Pantoli Carla che gestisce il villaggio turistico esistente, del quale viene richiesto l'ampliamento al fine di realizzare n. 44 nuove piazzole e un fabbricato destinato a servizi igienici. L'ampliamento del villaggio turistico riguarda solo una parte dell'area oggetto di intervento – censita al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Savio, Foglio 47, Mappale 187 – in quanto una porzione di tale area verrà adibita a verde di mitigazione e di filtro.

Considerato che, sulla base delle vigenti disposizioni del RUE, l'area oggetto di intervento attualmente non risulta urbanisticamente idonea a consentire la realizzazione dell'ampliamento del villaggio turistico, l'approvazione del progetto costituisce Variante al RUE medesimo. La Variante consiste nell'estensione sull'area oggetto di ampliamento della delimitazione della componente *“Spazio rurale, Uso insediativo, Altre forme insediative, SR10 - Zona di valorizzazione turistico-ricreativa”*, oltre in una lieve modifica della capacità edificatoria per consentire l'insediamento del fabbricato destinato a servizi igienici.

L'area di ampliamento, accessibile da viale dei Lombardi, si configura come un poligono trapezoidale, il cui lato ovest confina con il villaggio turistico esistente. Il progetto complessivo prevede il disegno di una nuova viabilità interna carrabile in ghiaia rinverditata, la realizzazione di n. 46 parcheggi per veicoli in ghiaia rinverditata, un percorso pedonale in terra stabilizzata, l'esecuzione di sottoservizi per adduzione di acqua potabile e di energia elettrica e una complessiva riorganizzazione delle aree verdi e pertinenziali, al fine di ospitare le predette n. 44 nuove piazzole, allestite con unità abitative mobili (UAM). Le UAM, provviste di sistema di mobilitazione su gomma, sono appoggiate al suolo senza opere murarie o di fondazione. Le nuove UAM della porzione in ampliamento, sopraelevate rispetto al profilo di terreno, avranno una superficie lorda pari a circa 29 mq, saranno costituite da strutture prefabbricate in legno, con copertura a doppia falda ed un'altezza massima pari a 3,30 m. Il progetto prevede la realizzazione di una fascia boschiva di compensazione come filtro e corridoio ecologico posto lungo il margine est dell'area di intervento e la messa a dimora di ulteriori essenze arboree nell'area tra l'ampliamento del villaggio e il percorso pedonale di progetto al fine di creare una zona boscata di pregio naturalistico. Quanto all'impianto fognario, si evidenzia che non essendo presente il collettore pubblico, le acque reflue necessitano di trattamenti di depurazione primari e secondari prima dello scarico in corso d'acqua superficiale, costituito da un fosso interpoderale, che a valle recapita nel canale consorziale Acque Basse 6°Bacino.

Dato atto che l'intervento comporta variante urbanistica, è prevista la corresponsione da parte del richiedente di un contributo straordinario come meglio dettagliato nella proposta di deliberazione. A seguito dell'emissione della determinazione di conclusione positiva della conferenza di servizi, il richiedente dovrà stipulare un Atto d'obbligo mediante il quale si obbligherà, tra l'altro, ad attuare i contenuti del Progetto in conformità agli elaborati, a mantenere connesso ciò che sarà costituito sull'area di ampliamento con il villaggio turistico esistente, a realizzare la sistemazione del verde indicata nel progetto approvato con la messa a dimora delle alberature indicate nel progetto stesso, a presentare la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) solamente a seguito della completa ultimazione delle opere a verde, a realizzare tutte le opere previste dal progetto nel più breve tempo possibile e comunque ad ultimarlo entro 5 anni dalla stipula dell'Atto d'obbligo.

Consigliere Alvaro ANCISI: chiede se le singole piazzole filtrano l'acqua piovana e se è prevista una vasca di laminazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.



COMUNE DI RAVENNA

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

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

Ing. Francesco PAZZAGLIA: le piazzole saranno realizzate con materiale drenate ed inerbite, pertanto filtrano l'acqua piovana. La rete delle acque meteoriche sarà realizzata ex novo nella parte dell'ampliamento e i volumi di laminazione che si rendono necessari saranno reperiti in una depressione del terreno in area adiacente a quella di ampliamento.

Consigliere Luca CORTESI: chiede conferma che la realizzazione delle opere a verde, con particolare riferimento al quelle della fascia boschiva, sarà contemporanea alla realizzazione dell'ampliamento del villaggio turistico e non un impegno da attuare successivamente.

Ing. Francesco PAZZAGLIA: conferma che la realizzazione delle opere a verde sarà contestuale alla realizzazione dell'ampliamento del villaggio turistico. Ribadisce infatti che nell'Atto d'obbligo – il cui schema, sottoscritto dal richiedente, è allegato alla presente proposta di deliberazione – sono inseriti, tra gli obblighi a carico del richiedente, la realizzazione della sistemazione del verde indicata nel progetto approvato, con la messa a dimora delle alberature indicate nel progetto stesso; inoltre, il richiedente si è obbligato a presentare la Segnalazione di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) solamente a seguito della completa ultimazione delle sopracitate opere a verde.

Arch. Giuseppina PETTINATO: premesso che è sempre ben accetta l'implementazione di queste attività ricettive, sofferenti a causa di varie norme limitative, e che, nel caso oggetto di trattazione, è sicuramente favorevole alla variante al RUE con i requisiti di sostenibilità appena illustrati, chiede, data l'imminente adozione del PUG, se le varianti agli strumenti urbanistici vigenti continueranno comunque ad essere possibili e con quali criteri.

Assessora Federica DEL CONTE: gli interventi ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 saranno possibili anche nell'ambito del nuovo PUG. Il procedimento unico di cui al predetto art. 53 è infatti uno strumento utile e necessario per andare incontro alle attività del territorio ravennate, alcune delle quali vere e proprie eccellenze, che intervengono per aumentare, come nel caso in questione, l'ospitalità, la ricettività e l'offerta di lavoro. Nel PUG riassunto viene considerato con molta attenzione il tema della permeabilità: in particolare, nel caso di ampliamenti di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, sono previsti meccanismi volti al recupero di quote di permeabilità dei suoli.

Punto 1 all'O.d.G.: la commissione consiliare CCAT 3 esprime parere all'ASSENSO ALLA VARIANTE URBANISTICA CONNESSA AL PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI UN VILLAGGIO TURISTICO ESISTENTE SITO A RAVENNA, FRAZ. SAVIO, IN VIALE DEI LOMBARDI N. 66, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI – PROPOSTO DA SOCIETÀ AGRICOLA VALENTINI GIOVANNI E PANTOLI CARLA

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	CONSIGLIO
Gruppo Misto	FAVOREVOLE
Gruppo Viva Ravenna	/
Gruppo Lega Salvini Premier	CONSIGLIO
Gruppo Forza Italia Berlusconi per Ancarani - PrimaveRA Ravenna	FAVOREVOLE
Gruppo Lista Per Ravenna-Polo Civico Popolare	FAVOREVOLE
Gruppo La Pigna-Città, Forese e Lidi	/

La seduta termina alle 15:00.

Il Verbalizzante

La Presidente della



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

Commissione Consiliare n. 3
Cinzia Valbonesi