



Comune di **Ravenna**

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica

U.O. Gestione Attuativa dello Sviluppo Strategico Portuale, Produttivo e dell'Energia

Ravenna, [cfr. data del Protocollo Generale]

Rif.: P.G. 49686/2024 del 06/03/2024

Fascicolo n. 669/2023

Al **Servizio Tutela Ambiente e Territorio**

Dirigente Dott. Stefano Ravaioli

e-mail: stefanoravaioli@comune.ravenna.it

• **Uff. Tutela Ambiente**

Dott. Fabrizio Baldoni

e-mail: fbaldoni@comune.ravenna.it

OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO DI VIA PER IL RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR), AI SENSI DEL D.LGS N. 152/06 E L.R. N. 4/18, RELATIVO AL PROGETTO “AMPLIAMENTO DEL CAMPEGGIO ADRIA ATTRAVERSO LA RIQUALIFICAZIONE, PROMOZIONE E INCENTIVAZIONE DELL’ATTIVITÀ PRODUTTIVA ESISTENTE”, LOCALIZZATO IN VIA G. SPALLAZZI, 30, CASALBORSETTI, COMUNE DI RAVENNA (RA) – PROPOSTO DA CAMPING ADRIA S.R.L. (FASC. INTERNO 669/23). CONVOCAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI ISTRUTTORIA.
Richiesta integrazioni.

Con riferimento al procedimento unico in oggetto;

vista la comunicazione del Servizio Tutela Ambiente e Territorio, identificata dal P.G. 49686/2024 del 06/03/2024, con la quale è stata convocata la conferenza di servizi istruttoria;

vista la documentazione progettuale inviata dal proponente;

dato atto che il progetto è stato pubblicato sul sito web del Comune di Ravenna alla Sezione “Amministrazione Trasparente” – “Pianificazione e Governo del Territorio” per 30 giorni consecutivi dal 28 febbraio 2024 e che in tale periodo di pubblicazione non sono intervenute osservazioni;

considerato che lo scrivente Servizio si dovrà esprimere in merito alla conformità urbanistica dell'intervento in oggetto e alla variante urbanistica proposta, predisponendo idonea deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale in merito all'assenso alla variante degli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE);

con la presente, a seguito di esame istruttorio, si comunica che **la documentazione necessita delle integrazioni di seguito indicate:**

1. con riferimento ai rapporti che intercorrono tra l'attuale gestore/affittuario del campeggio esistente e i proprietari dell'area in cui esso è inserito; oltre alla dichiarazione, già ricevuta, con la quale i proprietari autorizzano il gestore/affittuario a presentare l'istanza in oggetto; i proprietari medesimi, al fine di garantire il mantenimento dell'unitarietà e connessione

Viale E. Berlinguer, 30 - 48124 Ravenna RA - Indirizzo P.E.C.: gestioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it
Pratica esaminata da: Ing. Francesco Pazzaglia tel. 0544 482518 e-mail: francescopazzaglia@comune.ravenna.it





Comune di **Ravenna**

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica

U.O. Gestione Attuativa dello Sviluppo Strategico Portuale, Produttivo e dell'Energia

funzionale del campeggio esistente con il relativo ampliamento, dovranno impegnarsi, in forma legale con atto registrato e trascritto, a mantenere in essere il rapporto che intercorre con l'attuale gestore/affittuario per almeno 10 anni a decorrere dalla agibilità del nuovo intervento di ampliamento;

2. si chiedono chiarimenti circa la necessità o meno di servitù per raggiungere il recapito delle acque bianche. Si chiede la presentazione del piano particellare delle aree attraversate dalle condotte fognarie/fossi con indicazione delle relative proprietà. Nel caso in cui tali condotte fognarie/fossi ricadano su proprietà diverse da quella che ha sottoscritto il progetto in argomento, prima della conclusione del procedimento dovrà essere acquisito il loro consenso, espresso in forma legale, a consentire il transito delle acque bianche derivanti dal presente intervento;
3. considerato che l'“uscita di sicurezza”, prevista sul margine sud dell'area di ampliamento, conduce a terreni di proprietà diversa da quella che ha sottoscritto il progetto in argomento, prima della conclusione del procedimento dovrà essere acquisito il suo consenso, attraverso la costituzione di una servitù di passaggio;
4. si chiede di riformulare il calcolo del contributo straordinario contenuto nell'elaborato *R.20 – Stima contributo straordinario*. In particolare, con riferimento alla “Stima del valore V_{post} : ipotesi B”, non risulta pertinente la detrazione derivante dall'applicazione del coefficiente 0,30 che vale esclusivamente per le aree interessate dalla presenza di servitù di elettrodotto e metanodotto, non dalla presenza di vincoli di carattere paesaggistico;
5. si chiede di chiarire se il presente progetto in ampliamento comporta la necessità o meno di variante anche alla zonizzazione acustica comunale;
6. visto quanto prescritto al c. 8 lett. a) dell'Art. IV.1.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE, che si riporta di seguito <<*Il RUE individua con apposito perimetro nelle tavole RUE 2 e nella tavola RUE 3.2 (Città a conservazione morfologica: Marina di Ravenna) le Aree soggette ad ingressione marina. In dette aree l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:*
a) *per interventi di **NC, RE** con totale demolizione e ricostruzione sono vietati locali interrati e seminterrati; il piano di calpestio di tutti i locali abitabili dovrà essere posto ad almeno quota + m 1,70 rispetto alla quota zero della rete di livellazione comunale per lo studio della subsidenza e comunque a + m 0,20 rispetto alla quota del colmo strada, escludendo quelle poste su arginature. Parametri e indici, sono calcolati a partire da detta quota. Tale quota è ridotta a + m 1,40 per i piani di calpestio dei portici e dei locali di servizio e a + m 1,00 per le attrezzature esterne (campi da tennis, campi da gioco, parcheggi...) e per le strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi di cui all'art. XI.2.3.[...]>>;*
considerato, come riportato al pt. 8 dell'elaborato *R.1 – Relazione tecnico-descrittiva*, che <<*[...] la quota dei piani di calpestio delle attrezzature esterne dovrà corrispondere alla quota + m. 1,00 rispetto alla quota zero della rete di livellazione comunale [...]>>;*

Viale E. Berlinguer, 30 - 48124 Ravenna RA - Indirizzo P.E.C.: gestioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it
Pratica esaminata da: Ing. Francesco Pazzaglia tel. 0544 482518 e-mail: francescopazzaglia@comune.ravenna.it





Comune di **Ravenna**

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica

U.O. Gestione Attuativa dello Sviluppo Strategico Portuale, Produttivo e dell'Energia

si chiedono specificazioni in relazione all'utilizzo previsto per le aree adibite a piazzola e agli accorgimenti da attivarsi contro il rischio di ingressione marina;

7. con riferimento agli aspetti inerenti la sicurezza idraulica del progetto in argomento, si chiede di individuare il tirante idrico di riferimento nell'elaborato *T.17 – Progetto Architettonico tirante idrico* e di fornire una relazione di compatibilità idraulica. Si chiede inoltre di fornire la “procedura di emergenza in caso di allagamento”, con l'individuazione di procedure e figure responsabili che si dovranno attivare in caso di emergenza al fine di salvaguardare vite umane e beni materiali;
8. si chiedono specificazioni in merito alla funzione del “deposito aperto schermato da piante” rappresentato negli elaborati di progetto;
9. si chiedono chiarimenti in merito alla collocazione della nuova cabina di trasformazione di MT/BT, considerato che al p.to 7.9.2 dell'elaborato *R.11 - Studio impatto ambientale* è indicato quanto segue: “*Il progetto prevede l'installazione di una nuova cabina di trasformazione di MT/BT in aderenza alla sede stradale via Dulcamara all'interno dell'area campeggio, lontana dalle residenze attuali*”, mentre invece nell'elaborato *T.15 – Progetto preliminare-planimetria impianti elettrici* è stata individuata una “cabina enel NUOVA” lungo via Spallazzi;
10. con riferimento all'elaborato *T.6 – Progetto architettonico, planimetria complessiva, dettagli e sezioni*, si chiedono chiarimenti in merito alla misura di 150 m relativa alla “*Distanza massima piazzole da servizi igienici*”, dal momento che la distanza tra alcune piazzole presenti nell'area di ampliamento e i servizi igienici risulta superiore rispetto a quella indicata;
11. con riferimento all'elaborato *T.12 – Rete fognatura bianca e nera: planimetria e particolari*, al fine di renderne più agevole la lettura si chiede di eliminare la sovrapposizione fra alcuni testi inseriti in corrispondenza delle zone adibite a vasca di laminazione.

Si ricorda che il legale rappresentante della società richiedente dovrà sottoscrivere un preliminare di Atto unilaterale d'obbligo e di asservimento, di cui si fornirà bozza una volta raggiunto l'aggiornamento complessivo del progetto.

Per qualsiasi ulteriore informazione/chiarimento si prega di far riferimento all'Ing. Francesco Pazzaglia (tel. 0544-482518, e-mail: francescopazzaglia@comune.ravenna.it) dell'U.O. Gestione Attuativa dello Sviluppo Strategico Portuale, Produttivo e dell'Energia.

Cordiali saluti.

L'Istruttore Direttivo Tecnico
Ing. Francesco Pazzaglia
(documento firmato digitalmente)

Viale E. Berlinguer, 30 - 48124 Ravenna RA - Indirizzo P.E.C.: gestioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it
Pratica esaminata da: Ing. Francesco Pazzaglia tel. 0544 482518 e-mail: francescopazzaglia@comune.ravenna.it

