

Comune di Ravenna



Commissione 3 “C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare” del 16/10/2025 ore 15:00

VERBALE COMMISSIONE APPROVATO IN C. 3 IL 10/12/2025

In data **giovedì 16 ottobre 2025**, alle ore **15:00** si è svolta, presso la sala consiliare del Comune di Ravenna, la seduta della **Commissione 3 “C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare”** (in modalità mista)

per discutere il seguente O.d.G.:

1. ASSENSO ALLA VARIANTE URBANISTICA CONNESSA AL PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALE ESISTENTE DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI – SOCIETÀ COOPERATIVA, SITA A RAVENNA, FRAZ. SANT'ALBERTO, IN VIA GUERRINI NN. 152-156, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E CONSEQUENTE VARIANTE ALLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE;
2. Verbal da approvare;
3. Varie ed eventuali.

PRESIDENTE: Igor Bombardi

ASSESSORE: Massimo Cameliani

PRESENTI PER L'UFFICIO: Ing. Francesco Pazzaglia

ESPERTI ESTERNI: Dott.ssa Donatella Iseppi (per il gruppo Forza Italia), Arch. Vittorio Valentini (per il gruppo Ancisi – Lista per Ravenna), Arch. Paolo Focaccia (per il gruppo Partito Democratico), Arch. Guido Guerrieri (per il gruppo Progetto Ravenna), Arch. Giuseppina Pettinato (per il gruppo Ama Ravenna), Ing. Andrea Barbieri (per il gruppo La Pigna-Città, Forese e Lidi)

SEGRETARIA: Caterina Gramantieri

Presiede la seduta il Presidente di Commissione: Bombardi Igor.

Risultano presenti all'appello i seguenti componenti:

Cognome e nome	Gruppo	Delega	Presente	Assente	Ora entrata	Ora uscita
ANCARANI Alberto	Forza Italia		✓		(remoto) 15:00	16:30
ANCISI Alvaro	Ancisi-Lista per Ravenna		✓		(remoto) 15:00	16:30
BOMBARDI Igor	Partito Democratico		✓		15:00	17:44
DONATI Filippo	Viva Ravenna			✓		
ESPOSITO Domenico Antonio	Partito Democratico		✓		15:50	17:44
FABBRI Guido	Partito Democratico		✓		15:00	17:44
FRANCESCONI Chiara	Progetto Ravenna		✓		(remoto) 15:00	17:44
GALLONETTO Igor	Movimento 5 Stelle		✓		15:00	17:44
GRANDI Nicola	Fratelli d'Italia		✓		(remoto) 15:00	17:44

Cognome e nome	Gruppo	Delega	Presente	Assente	Ora entrata	Ora uscita
MORETTI Pietro Maria	Fratelli d'Italia		✓		15:00	17:44
PERINI Daniele	Ama Ravenna		✓		(remoto) 15:30	17:44
SPADONI Gianfranco	Lista per Ravenna-Lega-PDF			✓		
STALONI Nicola	Alleanza, Verdi e Sinistra		✓		15:00	17:44
STUCCI Francesco	Partito Repubblicano Italiano			✓		
VERLICCHI Veronica	La Pigna, Città-Forese-Lidi		✓		(remoto) 15:00	17:44

I lavori hanno inizio alle ore **15:20**.

Punto 2 all'O.d.G.: Verbalì da approvare.

Presidente Igor BOMBARDI: sono posti a votazione i verbali delle seguenti sedute di Commissioni Consiliari:

- **28/07/2025** – Commissione consiliare nn. 3+5, per la parte relativa alla Commissione consiliare n. 3
- **04/08/2025** – Commissione consiliare n. 3, relativamente alla votazione dei criteri per l'esame delle osservazioni al PUG riassunto parzialmente con Delibera di Giunta n. 536 del 05/11/2024 e alla SQUEA del Piano con breve illustrazione delle strategie
- **24/09/2025** – Commissione consiliare n. 3, trascrizione integrale, relativamente all'illustrazione e votazione delle osservazioni presentate al PUG riassunto parzialmente con Delibera di Giunta n. 536 del 05/11/2024
- **25/09/2025** – Commissione consiliare n. 3, trascrizione integrale, relativamente all'illustrazione e votazione delle osservazioni presentate al PUG riassunto parzialmente con Delibera di Giunta n. 536 del 05/11/2024
- **02/10/2025** – Commissione consiliare n. 3, trascrizione integrale, relativamente all'illustrazione e votazione delle osservazioni presentate al PUG riassunto parzialmente con Delibera di Giunta n. 536 del 05/11/2024

Consigliere Alvaro ANCISI: esprime voto contrario ai verbali delle sedute del 24/09/2025, 25/09/2025 e 02/10/2025. Non ritiene corretto che tali verbali siano stati forniti a così grande distanza temporale dallo svolgimento delle relative sedute. Inoltre, in base al Regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale, occorre redigere verbali sommari delle sedute e non fornirne la trascrizione integrale.

Al termine della discussione, vengono approvati i verbali relativi alle seguenti sedute di Commissioni Consiliari, escludendo il voto favorevole all'approvazione degli stessi da parte dei commissari che non erano presenti durante lo svolgimento delle sedute:

- **28/07/2025** – Commissione consiliare nn. 3+5, per la parte relativa alla Commissione consiliare n. 3
- **04/08/2025** – Commissione consiliare n. 3
- **24/09/2025** – Commissione consiliare n. 3
- **25/09/2025** – Commissione consiliare n. 3
- **02/10/2025** – Commissione consiliare n. 3

Punto 1 all'O.d.G.: ASSENSO ALLA VARIANTE URBANISTICA CONNESSA AL PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALE ESISTENTE DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI – SOCIETÀ COOPERATIVA, SITA A RAVENNA, FRAZ. SANT'ALBERTO, IN VIA GUERRINI NN. 152-156, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E CONSEGUENTE VARIANTE ALLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE.

Ing. Francesco PAZZAGLIA: la presente proposta di deliberazione ha per oggetto la preventiva pronuncia del Consiglio Comunale in merito alla variante agli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE) che si verrà a formare in conseguenza dell'approvazione del progetto di ristrutturazione e ampliamento di attività commerciale esistente di proprietà della società COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI – SOCIETÀ COOPERATIVA, sita a Ravenna, fraz. Sant'Alberto, in via Guerrini nn. 152-156. Tale variante è stata incardinata sul procedimento unico disciplinato dall'art. 53 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii., di cui la proposta di deliberazione riporta estratto.

La società COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI – SOCIETÀ COOPERATIVA è proprietaria di un'area nella frazione di Sant'Alberto sulla quale sono presenti una medio-piccola struttura di vendita, un'attività di tabaccheria, un'attività di merceria, un'attività di parrucchiera e un esercizio di struttura veterinaria. La stessa società ha acquistato inoltre un appezzamento di terreno confinante con l'area predetta.

La società COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI – SOCIETÀ COOPERATIVA, viste le esigenze dell'utenza e con l'obiettivo di fornire un servizio più completo agli abitanti della frazione di Sant'Alberto, ha necessità di ristrutturare la suddetta medio-piccola struttura di vendita. A fronte di tale esigenza era già stato presentato un progetto per ampliamento e ristrutturazione, autorizzato con titolo edilizio tutt'ora in corso di validità. A seguito di una valutazione sulla circolazione dei mezzi destinati alla movimentazione delle merci, sulla circolazione dei veicoli della clientela e sul transito pedonale della clientela stessa nell'area in prossimità del fabbricato commerciale, la società proponente ha rilevato la necessità di modificare il progetto già autorizzato. L'intervento di cui alla presente proposta di deliberazione

prevede quindi, principalmente, il trasferimento con ampliamento della medio-piccola struttura di vendita in argomento, attraverso la demolizione parziale dell'edificio esistente e la realizzazione di un nuovo edificio nell'appezzamento di terreno confinante.

L'area designata all'intervento di trasferimento con ampliamento allo stato attuale è destinata prevalentemente all'uso agricolo e pertanto non risulta urbanisticamente idonea per consentire la realizzazione delle opere ivi previste. Conseguentemente, l'approvazione del progetto con le modalità definite dall'Art. 53 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii. costituisce variante al PSC e al RUE vigenti. In particolare, attraverso tale variante, come meglio specificato nella proposta di deliberazione, l'area medesima sarà destinata dal RUE prevalentemente a *"Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Medio-piccole strutture di vendita – Art.VIII.6.18"*. Si segnala che parte dell'area resterà destinata all'uso agricolo e vincolata alla realizzazione di "vasche di laminazione". L'intervento comporta anche variante alla classificazione acustica comunale, in quanto l'attuale classificazione acustica dell'area destinata al trasferimento con ampliamento della medio-piccola struttura di vendita non è compatibile con l'intensa attività prevista sull'area medesima.

L'intervento prevede:

- la demolizione dell'edificio in cui viene esercitata l'attuale attività di medio-piccola struttura di vendita;
- il trasferimento con ampliamento della suddetta medio-piccola struttura, con superficie finale di vendita pari a 908 mq;
- lo spostamento e rimodulazione dell'esercizio di struttura veterinaria e della parrucchiera, lasciando invariate l'attività di tabaccheria e quella di merceria;
- la realizzazione di nuove attività quali una ulteriore parrucchiera e un esercizio di somministrazione pubblica di alimenti e bevande;
- la ristrutturazione delle attuali aree di parcheggio e la realizzazione di nuovi parcheggi;
- la sistemazione delle aree adibite a verde pertinenziale e a laminazione;
- la realizzazione di barriere acustiche.

Al termine della realizzazione dell'intervento previsto, la Superficie complessiva (SC) insediata nell'area di proprietà della società proponente sarà pari a 2.321,89 mq, comunque inferiore a quella massima ammissibile generata dalla variante urbanistica. Nell'area saranno presenti due edifici distinti. Il primo consisterà nella nuova medio-piccola struttura di vendita. Il secondo, attestato su via Guerrini, ospiterà le seguenti attività: un'attività di tabaccheria, un'attività di merceria, due attività di parrucchiera, un esercizio di struttura veterinaria e un esercizio di somministrazione pubblica di alimenti e bevande.

Il progetto prevede la realizzazione di un fronte principale di ingresso da via Guerrini, caratterizzato dalla presenza di un nuovo parcheggio di n. 70 posti auto a servizio della medio-piccola struttura di vendita, ai quali si aggiungono ulteriori n. 15 posti auto a servizio delle restanti attività. Gli stalli per la sosta delle auto saranno realizzati in materiale permeabile per favorire il passaggio dell'aria e la drenabilità a vantaggio delle alberature di nuovo impianto. Le fasce verdi che separano le zone di sosta e che contengono le alberature, così come i pacchetti delle pavimentazioni drenanti, diventano aree – i cosiddetti giardini della pioggia (o rain gardens) – capaci di stoccare l'acqua in eccesso e restituirla in parte al terreno attraverso un sistema di trincee drenanti, in parte alla rete di smaltimento delle acque meteoriche in tempi più lenti. Il progetto, ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica, prevede un bacino di laminazione delle acque meteoriche di dilavamento che verrà realizzato nell'area verde posta lungo il margine nord-est del comparto, ricavando una depressione inerbita nel terreno esistente. Le barriere acustiche previste dal progetto saranno mitigate attraverso l'utilizzo di essenze rampicanti.

Considerato che l'intervento di cui trattasi sarà realizzato a seguito di variante urbanistica è previsto, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. D, del DPR 380/2001, il versamento, da parte del proprietario dell'area, di un contributo straordinario, oltre al normale contributo di costruzione.

Come meglio dettagliato nella proposta di deliberazione, per il progetto in argomento è stata convocata apposita conferenza di servizi. I pareri ricevuti sono favorevoli, ove vi siano prescrizioni esse saranno inserite nella determinazione conclusiva del procedimento, a valere per la fase realizzativa dell'intervento. Si segnala, in particolare, che sono stati ottenuti i pareri favorevoli degli enti ambientalmente competenti che per legge dovevano esprimersi sul presente procedimento. L'intervento è stato assoggettato alla procedura di ValSAT, al termine della quale è pervenuto l'apposito Atto del Presidente della Provincia di Ravenna.

Il progetto è stato sottoposto al vaglio della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) in due differenti sedute. La CQAP, una volta ottenuti gli approfondimenti richiesti durante la prima seduta, nella seconda si è infine espressa positivamente sul progetto in argomento.

Come meglio illustrato nella proposta di deliberazione, sono stati eseguiti tutti gli adempimenti in ordine alla pubblicazione del progetto. Si segnala infine che lo stesso è stato sottoposto al Consiglio Territoriale di riferimento che ha espresso parere favorevole.

Consigliere Alvaro ANCISI: chiede se sul progetto in argomento, che comporta un'importante variante urbanistica e che determina significative ricadute in termini di viabilità, sia stata raccolta anche l'opinione da parte dei cittadini della frazione di Sant'Alberto, rappresentati dal Consiglio Territoriale di riferimento.

Ing. Francesco PAZZAGLIA: ribadisce, come riportato anche nel testo della proposta di deliberazione, che sul progetto è stato richiesto parere al Consiglio Territoriale di riferimento "Area n. 4 – Sant'Alberto", che si è espresso con parere favorevole.

Consigliere Pietro Maria MORETTI: esprime disapprovazione rispetto al progetto in argomento.

Senza entrare nelle motivazioni tecniche, evidenzia che uno dei principi ispiratori del PUG riassunto – attualmente sottoposto all'esame di questa stessa commissione – consiste nel contenimento del consumo di suolo, principio che attiene al buon vivere e al futuro della terra. Il PUG introduce addirittura il criterio del consumo di suolo a saldo zero.

Fatte queste premesse, tornando all'intervento in esame, si sofferma su due viste a "volo d'uccello" inserite a pag. 60 della Relazione tecnica-descrittiva messa a disposizione della commissione, che rendono efficacemente l'idea di quanto sia consistente l'ampliamento della struttura commerciale su un'area attualmente ad uso agricolo.

Il progetto in argomento contraddice quindi il principio di ispirazione del PUG sopra richiamato. Siamo di fronte ad un intervento che porterà ad una Superficie complessiva (SC), tra ciò che già esiste e ciò che sarà costruito, pari a circa 2.300 mq. Nel confermare il proprio sostegno alle attività produttive, ritiene che a Sant'Alberto si sarebbe forse potuto trovare un fabbricato già esistente, non utilizzato e da riqualificare, anziché procedere con questa nuova ed importante lottizzazione.

Gli dispiace inoltre osservare come per alcuni gruppi e determinati soggetti imprenditoriali tutto sembra essere lecito, tutto viene concesso; mentre, al contrario, ad altri soggetti interventi come quello in esame non sarebbero mai stati accordati.

Consigliere Igor GALLONETTO: chiede specificazioni sulla Superficie complessiva (SC) di circa 2.300 mq indicata dal consigliere Moretti.

NOTA: alle ore 16:05, il Presidente Igor Bombardi sospende la seduta a causa di un diverbio tra alcuni dei commissari presenti. La seduta riprende quindi alle ore 16:13.

Consigliere Igor GALLONETTO: riprendendo la domanda lasciata in sospeso, osserva che nella proposta di deliberazione viene indicata la Superficie complessiva (SC) concessionata, di circa 1.958 mq, e la SC che sarà insediata sull'area al termine della realizzazione dell'intervento previsto, di circa 2.300 mq. Chiede quindi di indicare la SC aggiuntiva che sarà autorizzata a seguito della conclusione del presente procedimento in variante urbanistica.

Ing. Francesco PAZZAGLIA: il dato di 1.958,02 mq si riferisce alla Superficie complessiva (SC) attualmente concessionata sull'area di intervento: si tratta della SC che deriva dal permesso di costruire tutt'ora in corso di validità. Quando saranno realizzate tutte le opere previste nell'istanza presentata ai sensi dell'Art. 53 della L.R. 24/2017, di cui alla presente proposta di delibera, allora sull'area di intervento sarà insediata una SC di 2.321,89 mq. In sostanza, rispetto a quanto già concessionato, la conclusione positiva del presente procedimento porterà all'autorizzazione di una SC aggiuntiva di 363,80 mq.

Consigliere Alvaro ANCISI: chiede di indicare la superficie di terreno ad uso agricolo che sarà consumata.

Ing. Francesco PAZZAGLIA: l'intervento di trasferimento con ampliamento della medio-piccola struttura di vendita riguarda l'appezzamento di terreno, attualmente ad uso prevalentemente agricolo, censito al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Sant'Alberto – Foglio 37, Mappale 800 e che presenta una superficie catastale di 5.145 mq.

Rispetto a tale superficie catastale, a seguito della variante urbanistica, 3.404 mq saranno destinati alla sopracitata componente di RUE "Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Medio-piccole strutture di vendita – Art.VIII.6.18", mentre 1.488 mq rimarranno ad uso agricolo e vincolati alla realizzazione di una vasca di laminazione.

Consigliere Alvaro ANCISI: annuncia il proprio parere contrario alla presente proposta di deliberazione.

Consigliere Pietro Maria MORETTI: rispetto alla SC di 1.958,02 mq concessionata con il permesso di costruire tutt'ora in corso di validità, chiede a quanto ammonta la SC attualmente esistente sull'area.

Ing. Francesco PAZZAGLIA: su questo specifico punto si riserva una puntuale verifica.

NOTA: con e-mail del 17/10/2025, l'Ing. Francesco Pazzaglia ha fornito la seguente risposta alla domanda posta dal consigliere Pietro Maria Moretti:

<<...omissis...Sentito il tecnico progettista e Procuratore speciale per conto della società richiedente, sentito il Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, Le espongo quanto segue:

- SC presente nell'area oggetto d'intervento prima della "Verifica di conformità all'attività edilizia" (P.d.C. – P.G. 137693/2020): 1.490,02 mq;
- SC prevista da realizzare a completamento del permesso di cui al punto precedente: 1.958,02 mq;
- SC realizzata a tutt'oggi con il P.d.C di cui al punto precedente: 52,47 mq (negozio merceria);

pertanto, la SC presente attualmente nell'area d'intervento, di cui in oggetto, risulta essere di 1.542,49 mq. ...omissis...>>.

Consigliere Pietro Maria MORETTI: chiede di indicare quanto dureranno i lavori di realizzazione delle opere previste in progetto. Chiede inoltre se è corretto asserire che l'estensione complessiva dell'area di intervento superi l'ettaro di superficie.

Ing. Francesco PAZZAGLIA: come indicato nello schema di atto unilaterale d'obbligo allegato alla presente proposta di deliberazione, il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare tutte le opere previste dal progetto approvato nel più breve tempo possibile e comunque ad ultimarlo entro 5 anni dalla stipula dell'atto unilaterale d'obbligo medesimo.

Quanto all'estensione dell'area di intervento, conferma che quest'ultimo interesserà, nel suo complesso (edifici, parcheggi, viabilità di circuitazione, etc.), l'area censita al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Sant'Alberto – Foglio 37, Mappali 419, 436, 586 e 800, per una superficie catastale complessiva di 10.552 mq come indicato al pag. 24 della Relazione tecnica-descrittiva.

Ribadisce che l'intervento in variante urbanistica riguarderà invece solamente l'area censita al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Sant'Alberto – Foglio 37, Mappale 800, per una superficie catastale di 5.145 mq.

Consigliere Guido FABBRI: considerato che sono state citate varie superfici, aveva capito che, rispetto a quanto già autorizzato, l'ampliamento consta di circa 300 mq. Chiede se tale dato è corretto.

Ing. Francesco PAZZAGLIA: è necessario distinguere tra la superficie catastale, a partire dalla quale si calcola l'utilizzo di nuovo territorio, e la superficie complessiva SC. Conferma che, rispetto a quanto già concesso, la conclusione positiva del presente procedimento porterà all'autorizzazione di una SC aggiuntiva di 363,80 mq.

Arch. Paolo FOCACCIA: chiede di chiarire quanto si estende l'area di ampliamento rispetto al lotto attuale.

Ing. Francesco PAZZAGLIA: ribadisce che l'intervento di trasferimento con ampliamento in variante urbanistica riguarderà l'area censita al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Sant'Alberto – Foglio 37, Mappale 800, per una superficie catastale di 5.145 mq, dei quali 3.404 mq destinati ad attività commerciale e 1.488 mq rimarranno ad uso agricolo e vincolati alla realizzazione di una vasca di laminazione.

Arch. Giuseppina PETTINATO: chiede di illustrare le motivazioni addotte dalla società proponente a giustificazione della richiesta di variante urbanistica.

Ing. Francesco PAZZAGLIA: la società proponente ha fatto riferimento alla notevole difficoltà nella fruizione dell'attuale zona scarico merci da parte dei mezzi di trasporto, che devono accedervi tramite una servitù di passaggio da uno stradello privato a servizio dell'adiacente complesso residenziale. Inoltre, l'attuale viabilità d'ingresso e di uscita da via O. Guerrini, occorrente per accedere alla retrostante zona parcheggi, presenta dimensioni molto ridotte e una situazione critica per il flusso pedonale. La variante si rende altresì necessaria al fine di garantire una razionalizzazione del layout complessivo della struttura e delle aree funzionali di parcheggio.

Consigliere Igor GALLONETTO: chiede se la struttura di vendita oggetto della presente proposta di deliberazione sia la sola presente nella frazione di Sant'Alberto oppure se ve ne sono altre della medesima tipologia.

Ing. Francesco PAZZAGLIA: a questo proposito si segnala che, a pag. 19 della Relazione tecnica-descrittiva, il tecnico progettista ha dichiarato quanto segue: <<...omissis...Si evidenzia a tal proposito che nell'abitato di Sant'Alberto l'unico punto vendita di generi alimentari è questa media struttura a marchio "Conad"...omissis...>>. L'ufficio ha preso atto di tale dichiarazione.

Consigliere Guido FABBRI: considerate le spiegazioni fornite, ritiene che l'intervento in oggetto rientri a pieno titolo tra quelli previsti dall'art. 53 della L.R. 24/2017. Inoltre, è importante considerare che il Consiglio Territoriale di riferimento si è espresso positivamente sul progetto. Lascia comunque le valutazioni finali al capogruppo in commissione.

Assessore Massimo CAMELIANI: come è stato precedentemente chiarito, sottolinea che la struttura commerciale oggetto della presente proposta di deliberazione è l'unica presente nella frazione di Sant'Alberto. Inoltre la stessa struttura garantisce un importante servizio anche ai cittadini delle frazioni vicine, come Mandriole, San Romualdo e Sant'Antonio. L'attuale edificio, collocato immediatamente a ridosso della strada principale, si trova in una posizione svantaggiata, è contraddistinto da un'insufficiente dotazione di parcheggi e da notevoli difficoltà nell'accesso all'area scarico merci.

Ricorda che il Consiglio Territoriale di riferimento, costituito dalle forze di maggioranza e da quelle di minoranza, si è espresso favorevolmente, all'unanimità dei presenti, all'ampliamento della struttura di vendita in esame. Si tratta di un segnale positivo, da tenere in considerazione. Gli dispiace constatare che in questa sede, alcune forze politiche di minoranza, hanno cambiato l'orientamento espresso in sede di Consiglio Territoriale. Probabilmente tali forze politiche

non hanno consultato i propri referenti territoriali. Questo è un dato politico che evidenzia come, forse, ci sia una certa difficoltà nel collegare adeguatamente la politica con i territori. Le forze di maggioranza, consapevoli che potrebbero fare di più, stanno cercando di costruire e consolidare questo collegamento. Ritiene che anche le forze di minoranza dovrebbero fare uno sforzo maggiore per ascoltare i territori e le esigenze che da essi emergono.

Il procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 permette lo sviluppo delle attività produttive, siano esse artigianali o commerciali. È importante sottolineare che negli ultimi anni, in Consiglio Comunale, sono stati affrontati altri interventi in variante urbanistica simili a quello in oggetto. In particolare, quando si interviene nel territorio del Forese, spesso accade che l'ampliamento di un'attività esistente possa interessare terreni agricoli. Va precisato che, anche quando sarà approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG), gli interventi ai sensi dell'articolo 53 della L.R. 24/2017 non saranno conteggiati come parte del consumo di suolo.

Se vogliamo pensare al futuro del territorio ravennate, occorre favorire lo sviluppo delle attività produttive, a partire da quelle esistenti. Si tratta di un aspetto da bilanciare con la necessaria tutela del suolo, come previsto dalla medesima legge regionale. Si chiede comunque come si possa consentire la crescita delle attività produttive esistenti senza utilizzare una parte di suolo, dato che le caratteristiche di tali attività richiedono spesso interventi in ampliamento.

Questi ragionamenti devono essere declinati a livello territoriale, tenendo conto delle specificità di ogni area. Un esempio concreto riguarda la creazione di parcheggi privati ad uso pubblico. Nel progetto in questione, i parcheggi non saranno utilizzati solo dai clienti della nuova struttura di vendita, ma anche da quelli delle altre attività commerciali esistenti lungo via O. Guerrini.

Sul tema dello sviluppo economico ci sarebbe davvero tanto da dire. La sfida è riuscire a declinarlo. Il centro-sinistra ha una visione dello sviluppo economico, come dimostrato anche dalla discussione odierna. Si chiede come il centro-destra, che tradizionalmente dovrebbe essere ancor più favorevole alle imprese, interpreti il tema dello sviluppo economico del territorio regionale e, in particolare, di quello ravennate.

Infine, desidera rimarcare che il presente progetto era molto atteso dalla comunità, come testimoniato dal voto favorevole espresso dal Consiglio Territoriale di riferimento. Le problematiche legate all'accesso al supermercato e alla carenza di parcheggi sono state sollevate più volte, non solo dai cittadini della frazione di Sant'Alberto, ma anche da quelli delle frazioni limitrofe.

Consigliere Pietro Maria MORETTI: si era ripromesso di concludere, ma purtroppo l'intervento dell'assessore lo obbliga a rispondere puntualmente.

Innanzitutto, nota con piacere che per la prima volta, in questa commissione, si riconosce l'importanza dei Consigli Territoriali. Osserva tuttavia che questi organismi vengono citati solo quando fa comodo, allo scopo di rinforzare determinate posizioni. È auspicabile che nelle prossime sedute della commissione durante le quali sarà trattato il PUG, l'Assessore, se vorrà intervenire, informi i commissari sulle valutazioni dei Consigli Territoriali in merito ad ogni osservazione pervenuta.

La parte centrale dell'intervento dell'Assessore, relativamente agli interventi ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 che non sono conteggiati come parte del consumo di suolo, è sicuramente condivisibile. Non viene messa in dubbio la validità tecnica-giuridica della presente proposta di deliberazione considerato che, come in essa esposto, il progetto ha superato positivamente tutti i necessari controlli da parte degli enti competenti. Non ne viene messa in discussione nemmeno la qualità estetica e costruttiva.

Viene contestata invece la scelta politica dietro all'intervento in questione. È vero che il Consiglio Territoriale di riferimento ha espresso un parere unanime sulla necessità di un riordino dell'area, anche in considerazione che si tratta dell'unica struttura commerciale di quella tipologia presente nella zona, tuttavia ritiene che l'intervento potesse essere realizzato nei limiti del precedente permesso di costruire.

Non pensa che fosse indispensabile consumare un'altra porzione di territorio. Il problema non è tanto l'aumento della superficie complessiva (SC), quanto invece l'ingombro complessivo delle opere previste in progetto, tra cui strade, parcheggi e vasca di laminazione. In particolare, per quanto riguarda i parcheggi esistenti, riconosce che questi ultimi probabilmente sono stati progettati secondo una concezione vecchia, in quanto pensati per le auto di un tempo che erano sicuramente diverse dalle auto moderne. Tuttavia, al fine di adeguare i parcheggi esistenti, non crede che fosse necessario utilizzare una porzione di area agricola.

A suo avviso si tratta di una scelta politica che non rispecchia il dichiarato impegno delle forze di maggioranza contro il consumo di suolo. L'Amministrazione avrebbe avuto l'opportunità di imporre alla società proponente di rivedere la progettazione, senza ricorrere a un ampliamento, cercando insieme una soluzione che potesse soddisfare le esigenze dell'impresa senza espandere ulteriormente il consumo di territorio. Si dichiara favorevole alle imprese che vogliono investire sul territorio, ma crede che una politica responsabile debba cercare un equilibrio. Anche se fosse il solo membro di Fratelli d'Italia a pensarla così, a suo avviso la coerenza nelle scelte conta di più rispetto all'appartenenza ad un gruppo politico.

Non può fare a meno di sottolineare che, in una regione come l'Emilia-Romagna, che ha vissuto in passato tanti disastri, oggi consumare meno suolo è fondamentale. C'è un enorme bisogno di riqualificare le aree già urbanizzate. Ci sono tanti spazi inutilizzati che potrebbero diventare supermercati o altre strutture, senza ricorrere ad ulteriori espansioni su terreni agricoli. Per fare questo servirebbe la volontà politica, una visione diversa che superi la situazione attuale in cui, quando arriva un grande gruppo, si cede senza opporre resistenza.

Per i motivi sopraesposti, a nome del Gruppo Fratelli d'Italia, annuncia il parere contrario alla presente proposta di deliberazione.

Consigliere Domenico Antonio ESPOSITO: ritiene che, al di là delle posizioni ideologiche o partitiche, tutti i commissari presenti non abbiano interesse a consumare suolo. La legge regionale limita fortemente questa pratica. Nel corso del dibattito sul PUG, il Partito Democratico, in particolare, ha sempre avuto a cuore la questione del consumo di suolo. Il contenimento del consumo di suolo rappresenta una delle principali linee guida della SQUEA (Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale) del PUG.

Passando ora alle considerazioni di merito, e non di metodo, è evidente che un tessuto economico e sociale dinamico non possa fare a meno di modificare il territorio. Cambiamenti e aggiornamenti al tessuto urbano sono inevitabili e determinano, in alcuni casi, il consumo di suolo. Il punto cruciale, però, è come e in che misura questo avvenga.

Nel caso specifico, è abbastanza evidente che gli interventi previsti apportano miglioramenti. Innanzitutto, la modifica del progetto rispetto a quello già autorizzato porterà alla demolizione di un vecchio edificio e alla costruzione di uno nuovo, con conseguente miglioramento della qualità edilizia, oltre ad effetti positivi sui dispendi energetici e ad una riduzione degli impatti ambientali. Inoltre, la nuova versione progettuale prevede un sistema di raccolta delle acque piovane, un parcheggio permeabile e la piantumazione di alberi, che saranno dotati di un impianto di irrigazione a goccia. Quest'ultimo aspetto è fondamentale, poiché spesso gli sforzi dei proponenti privati finalizzati alla piantumazione di alberi sono vanificati a causa della mancanza di un adeguato sistema di irrigazione. Tale impianto è essenziale non solo per garantire la sopravvivenza e lo sviluppo delle alberature, ma anche per aumentare la capacità delle alberature stesse di abbattere le isole di calore, migliorando quindi il microclima urbano. L'intervento prevede un inoltre un miglioramento significativo in termini di viabilità, separando il traffico dei veicoli per carico e scarico merci da quello dei privati che si recano nel parcheggio. Questo non solo aumenterà la sicurezza, ma migliorerà anche la vivibilità dell'area per tutti gli utenti. Ritiene quindi che la seconda versione del progetto, che si è avvalsa del procedimento ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, rappresenti un passo in avanti notevole, migliorando le prestazioni complessive dell'intervento.

Considerato che l'intervento proposto ha ricevuto il consenso unanime da parte del Consiglio Territoriale di riferimento, i cittadini ritengono quindi necessaria l'approvazione del presente progetto. A questo proposito, dissente dall'idea di una "geometria variabile" riguardo al coinvolgimento dei Consigli Territoriali. Come è stato riconosciuto anche dall'Assessore, in alcune occasioni le stesse forze di maggioranza avrebbero potuto fare di più per coinvolgerli, ma ciò non significa che, quando il loro parere è favorevole, non si debba tenerne conto. A suo avviso, se questo intervento avesse suscitato anche solo una minima opposizione tra i cittadini, almeno uno dei membri del Consiglio Territoriale avrebbe sollevato delle obiezioni. Invece, l'unanimità è stata raggiunta.

Tornando al punto centrale, la decisione di consumare nuovo suolo è sempre una scelta politica difficile, particolarmente complessa per il Gruppo Partito Democratico, soprattutto quando si tratta di destinare nuove aree ad attività commerciali. Tuttavia, nel caso in oggetto, gli elementi migliorativi appena descritti giustificano l'intervento e, anzi, lo rendono auspicabile.

In conclusione, il Gruppo Partito Democratico si esprime favorevolmente sul progetto in argomento. Ciò non significa, però, che il gruppo medesimo sia favorevole al consumo indiscriminato di suolo, soprattutto se destinato ad attività commerciali.

Consigliere Guido FABBRI: innanzitutto, trova abbastanza contraddittorio il fatto che venga avanzata una critica velata all'Amministrazione per non tenere sufficientemente conto dei pareri dei Consigli Territoriali, e poi, quando un Consiglio Territoriale esprime un parere all'unanimità, questo non venga preso in considerazione, e si scelga di discostarsi anche da quanto votato dalla stessa parte politica.

In secondo luogo, dobbiamo considerare che la L.R. 24/2017 ha come obiettivo la limitazione del consumo di suolo: tale legge riconosce l'importanza di uno sviluppo più sostenibile e i PUG che ne discendono devono essere in grado di rispondere a una molteplicità di esigenze. La Regione Emilia-Romagna e il Comune di Ravenna con il relativo PUG stanno proprio cercando di adottare misure che consentano un uso più contenuto del suolo, riducendo l'impatto ecologico, ma allo stesso tempo governando in modo efficace il territorio. Non fare nulla non significa governare, significa semplicemente non intervenire, il che è ben diverso.

Ritiene che i miglioramenti previsti evidenziati dal consigliere Esposito – come la riduzione delle impermeabilizzazioni, l'aumento della permeabilità, il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio e la creazione della vasca di laminazione – siano tutti interventi positivi. Essi si inseriscono in un quadro normativo che, con l'art. 53 della predetta legge regionale, cerca di bilanciare due esigenze fondamentali: quella di limitare il consumo di suolo e quella di garantire che le imprese possano crescere ed evolvere in un contesto sostenibile.

Si ricorda che quando la medesima legge regionale fu approvata, fu proprio la parte politica di centro-destra a definirla troppo restrittiva, accusandola di penalizzare le imprese e lo sviluppo del territorio.

Il progetto in argomento permette di mantenere un presidio commerciale rilevante per una frazione che, altrimenti, rischierebbe di perdere servizi essenziali. Tutte le scelte hanno dei costi, tuttavia ritiene, in definitiva, che questo intervento non solo rappresenti un passo positivo, ma che si inserisca anche pienamente all'interno dei parametri previsti dalla legge regionale, già considerati restrittivi.

Per concludere, ribadisce che, da questo punto di vista, la posizione del Partito Democratico resta coerente: andare verso un utilizzo del suolo il più consapevole e meno impattante possibile, sempre nell'ambito di un approccio ragionevole che consideri la necessità di governare territori complessi come il Comune di Ravenna e la Regione Emilia-Romagna.

Consigliere Pietro Maria MORETTI: ritiene che un intervento che fosse restato all'interno del lotto dell'attività già insediata avrebbe ugualmente portato gli stessi benefici ai cittadini della frazione di Sant'Alberto e delle zone limitrofe. Non si tratta di una questione di legittimità, quanto di opportunità. Si sarebbe potuto intervenire nell'ambito dei limiti già fissati dal permesso di costruire tutt'ora in corso di validità. Crede che anche i cittadini di Sant'Alberto avrebbero considerato comunque positivamente il progetto già autorizzato. Preso atto delle problematiche evidenziate – probabilmente emerse nel corso dei lavori, tra le quali la difficoltà nelle manovre di carico e scarico delle merci – al fine di correggerle sarebbe stato sufficiente presentare una variante migliorativa al permesso di costruire in corso di validità, senza bisogno di ampliare ulteriormente l'area di intervento, per di più consumando nuovo suolo agricolo.

Consigliera Veronica VERLICCHI: in fase di preparazione alla discussione odierna, comunica di avere avuto un confronto con i consiglieri territoriali della lista La Pigna, sia quelli del Consiglio Territoriale di Sant'Alberto, che di quello di Mezzano. Ha consultato, in particolare, le due consigliere che hanno votato favorevolmente nella seduta in cui è stato esaminato il presente progetto. Le motivazioni che hanno fornito, a prescindere dagli aspetti tecnici, sono convincenti. In particolare, è stato sottolineato come i cittadini, non solo di Sant'Alberto, ma anche di Sant'Antonio – dove una delle due consigliere è residente – sentano la necessità, o comunque vedano con favore, l'ampliamento di quest'area commerciale.

Crede che, in un'ottica di valorizzazione del territorio, vada riconosciuto che, nonostante alcune perplessità, questo ampliamento potrebbe portare vantaggi in termini di servizi che spesso mancano nelle aree del Forese, riducendo la necessità per la comunità di doversi recare costantemente nel capoluogo. Crede inoltre che l'ampliamento in questione rappresenti anche un'opportunità di sviluppo per l'impresa coinvolta, che offre comunque un beneficio per il territorio. Annuncia il proprio parere favorevole alla presente proposta di deliberazione.

Consigliere Guido FABBRI: a suo avviso, se il Consiglio Territoriale avesse davvero preferito restare nel progetto autorizzato con il permesso di costruire in corso di validità, probabilmente non avrebbe votato a favore dell'ampliamento. Evidentemente, la società proponente, insieme ai propri tecnici, ha valutato che per realizzare gli interventi migliorativi di cui sopra, occorresse necessariamente procedere con un ampliamento.

Punto 1 all'O.d.G.: la Commissione consiliare n. 3 esprime il seguente 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 RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALE ESISTENTE DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI – SOCIETÀ COOPERATIVA, SITA A RAVENNA, FRAZ. SANT'ALBERTO, IN VIA GUERRINI NN. 152-156, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E CONSEGUENTE VARIANTE ALLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Commissione n. 3

Gruppi Consiliari presenti	Parere
Gruppo Partito Democratico	FAVOREVOLE
Gruppo Fratelli d'Italia	CONTRARIO
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna	CONTRARIO
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia	/
Gruppo Forza Italia	IN CONSIGLIO
Gruppo Movimento 5 Stelle	FAVOREVOLE
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	FAVOREVOLE
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	ASTENUTO
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	/
Gruppo Ama Ravenna	FAVOREVOLE
Gruppo Viva Ravenna	/
Gruppo Progetto Ravenna	FAVOREVOLE

=====

La seduta termina alle **17:44**.

Firmato
Il Presidente della
Commissione Consiliare n. 3
Igor Bombardi

Firmato
La segretaria
Caterina Gramantieri