



Provincia di Ravenna

Piazza Caduti per la Libertà, 2

Atto del Presidente n. **106**

del 09/10/2025

Classificazione: 07-09-03 2025/3

Oggetto: COMUNE DI RAVENNA - 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 SITA A RAVENNA, FRAZ. SANT'ALBERTO, IN VIA GUERRINI N. 152-156, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI. RICHIEDENTE: COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI - SOCIETÀ COOPERATIVA.

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

VISTO l'art. 1, comma 55, della legge 7 aprile 2014, n. 56 che recita:

"Il presidente della provincia rappresenta l'ente, convoca e presiede il consiglio provinciale e l'assemblea dei sindaci, sovrintende al funzionamento dei servizi e degli uffici e all'esecuzione degli atti; esercita le altre funzioni attribuite dallo statuto..... omissis";

VISTO l'art. 9, comma 5, del vigente Statuto della Provincia di Ravenna che recita:

"Il Presidente della Provincia è inoltre competente alla adozione di tutti gli atti riferibili alla funzione di organo esecutivo che non siano riservati dalla legge e dal presente Statuto al Consiglio ed alla Assemblea dei Sindaci"

VISTA la L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", ed in particolare:

-l'art. 19 comma 3 che dispone:

3. La Regione, la Città metropolitana di Bologna e i soggetti d'area vasta di cui all'articolo 42, comma 2, assumono, rispettivamente, la qualità di autorità competente per la valutazione ambientale in merito alla valutazione:

a) la Regione, dei piani regionali, metropolitani e d'area vasta;

b) la Città metropolitana di Bologna, degli strumenti urbanistici dei Comuni e delle loro Unioni facenti parte del territorio metropolitano;

c) i soggetti d'area vasta, degli strumenti urbanistici dei Comuni e delle loro Unioni facenti parte dell'ambito territoriale di area vasta di loro competenza.

-l'articolo 53 che dispone:

1. Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:

a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;

b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di 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.

2. L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente:

a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;

b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;

c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

(...)

VISTO l'art. 5 della L.R. 30 ottobre 2008 n.19, "Norme per la riduzione del rischio sismico";

VISTA la deliberazione n°3065 in data 28/02/1990 con la quale il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Territoriale Regionale;

VISTA la deliberazione n°276 in data 03.02.2010 con la quale l'Assemblea Legislativa ha approvato il Piano Territoriale Regionale 2010;

VISTE le deliberazioni n°1338 in data 28/01/1993 e n°1551 in data 14/07/1993 con le quali il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale;

VISTA la deliberazione n.9 del 28 febbraio 2006 con la quale il Consiglio Provinciale ha approvato il PTCP della Provincia di Ravenna, i cui contenuti sono stati sottoposti a valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) così come previsto dalla L.R. 20/2000, successivamente modificato tramite l'approvazione dei piani settoriali provinciali;

VISTA la Direttiva approvata dalla Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna con delibera n. 1795 del 31/10/2016 avente ad oggetto "Direttiva per lo svolgimento di funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. 13 del 2015, sostituzione della Direttiva approvata con DGR n. 2170/2015";

VISTA la nota del 3/02/2025 assunta agli atti della Provincia di Ravenna con P.G. n. 3359/2025 con la quale il Comune di Ravenna ha comunicato l'avvio della procedura in oggetto ed ha convocato la conferenza di servizi nell'ambito della quale la Provincia di Ravenna è chiamata ad esprimersi;

VISTA la nota del 30/09/2025, assunta agli atti della Provincia di Ravenna con P.G. n. 27630/2025, con la quale il Comune di Ravenna ha trasmesso il verbale dell'ultima conferenza di servizi e i pareri pervenuti, demandando l'espressione del parere della Provincia di Ravenna in merito al procedimento in oggetto, per le competenze sopra richiamate.

VISTA la Relazione del Servizio Pianificazione territoriale (ALLEGATO A) con la quale si propone:

1. DI ESPRIMERE parere favorevole alla variante della strumentazione urbanistica comunale promossa ai sensi dell'art. 53 comma 1 punto b) della L.R. 24/2017, relativa all'approvazione del progetto di ristrutturazione e ampliamento di attività commerciale esistente sita a Ravenna, fraz. Sant'Alberto, in via Guerrini n. 152-156;
2. DI ESPRIMERE, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 24/2017, parere motivato positivo in merito alla sostenibilità ambientale Valsat della variante urbanistica compresa nel procedimento in oggetto, ferme restando le condizioni espresse dai soggetti ambientalmente competenti e riportate nel punto b. nel "Constato" della presente Relazione;
3. DI ESPRIMERE parere favorevole, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui all'art.5 della L.R. 19/2008, alle condizioni riportate al punto c. del "Constato" della presente Relazione.
4. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale, gli adempimenti di competenza relativi alla pubblicazione sul sito web della Provincia dell'Atto, come indicato al comma 10 dell'art.53 della L.R. 24/2017;
5. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale la trasmissione dell'Atto al Comune di Ravenna;

RITENUTE condivisibili le considerazioni espresse dal Servizio Pianificazione territoriale;

VISTE le Deliberazioni del Consiglio Provinciale n. 54 del 20/12/2024 ad oggetto "Documento unico di programmazione (Dup) 2025-2027 ai sensi e per gli effetti dell'art. 170, comma 1, e art. 174 comma 1 del d.lgs. n. 267/2000 - Nota di aggiornamento - Approvazione" e n.55 del 20/12/2024 ad oggetto "Bilancio di Previsione triennio 2025-2027 ai sensi dell'art. 174, comma 1, D. Lgs. N. 267/2000 – Approvazione";

VISTO l'Atto del Presidente n. 158 del 30/12/2024 ad oggetto "Piano esecutivo di gestione 2025-2027 – Esercizio 2025 – Approvazione";

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss. mm. e ii.;

PREVIA istruttoria svolta dal responsabile del procedimento Paesaggista Giulia Dovadoli, la cui attività è finalizzata anche alla realizzazione dell'obiettivo di PEG/PDO n. 422101 "Verifica e supporto alla pianificazione comunale"

Azione 2 "Verifica di coerenza con i Piani sovraordinati degli strumenti di pianificazione comunale per la fase transitoria di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017";

VERIFICATO che in merito al presente atto non sussistono obblighi di pubblicazione ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;

D I S P O N E

per le motivazioni esposte in premessa che si intendono integralmente richiamate,

1. DI ESPRIMERE parere favorevole alla variante della strumentazione urbanistica comunale promossa ai sensi dell'art. 53 comma 1 punto b) della L.R. 24/2017, relativa all'approvazione del progetto di ristrutturazione e ampliamento di attività commerciale esistente sita a Ravenna, fraz. Sant'Alberto, in via Guerrini n. 152-156;
2. DI ESPRIMERE, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 24/2017, parere motivato positivo in merito alla sostenibilità ambientale Valsat della variante urbanistica compresa nel procedimento in oggetto, ferme restando le condizioni espresse dai soggetti ambientalmente competenti e riportate nel punto b. nel "Constatato" di cui all'allegato A) al presente Atto;
3. DI ESPRIMERE parere favorevole, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui all'art.5 della L.R. 19/2008, alle condizioni riportate al punto c. nel "Constatato" di cui all'allegato A) al presente Atto;
4. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale, gli adempimenti di competenza relativi alla pubblicazione sul sito web della Provincia dell'Atto, come indicato al comma 10 dell'art.53 della L.R. 24/2017;
5. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale la trasmissione dell'Atto al Comune di Ravenna;

D A A T T O

CHE è stato rispettato il termine stabilito per la conclusione del presente procedimento, come da Atto del Presidente della Provincia n. 122/2024.

A T T E S T A C H E

il procedimento amministrativo sotteso al presente atto, in quanto ricompreso nella sottosezione Rischi Corruttivi del vigente PIAO della Provincia di Ravenna, ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge n. 190/2012 ss.mm.ii., è oggetto di misure di contrasto applicate ai fini della prevenzione della corruzione.

LA PRESIDENTE
Valentina Palli
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20, D.L. gs n 82/2005 e ss.mm.ii.)

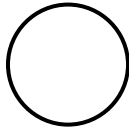
AVVERTENZE: RICORSI GIURISDIZIONALI

Contro il provvedimento, gli interessati possono sempre proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente entro i termini di legge, ai sensi del D.Lgs. 02.07.2010, n. 104, decorrenti dalla data di notificazione o di comunicazione o da quando l'interessato ne abbia avuto conoscenza ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199, decorrenti dalla data della notificazione o di comunicazione o da quando l'interessato ne abbia avuto piena conoscenza.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

SI ATTESTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23, del D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii., che la presente copia, composta di n. ____ pagine, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente e conservato agli atti.

Ravenna, _____



Nome e Cognome _____

Qualifica _____

Firma _____



Provincia di Ravenna

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

RELAZIONE ISTRUTTORIA

COMUNE DI RAVENNA

**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 SITA A
RAVENNA, FRAZ. SANT'ALBERTO, IN VIA GUERRINI N. 152-156, IN
VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI. RICHIEDENTE:
COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI - SOCIETÀ
COOPERATIVA.**

IL SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

VISTA la L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", ed in particolare:

-l'art. 19 comma 3 che dispone:

3. La Regione, la Città metropolitana di Bologna e i soggetti d'area vasta di cui all'articolo 42, comma 2, assumono, rispettivamente, la qualità di autorità competente per la valutazione ambientale in merito alla valutazione:

- a) la Regione, dei piani regionali, metropolitani e d'area vasta;*
- b) la Città metropolitana di Bologna, degli strumenti urbanistici dei Comuni e delle loro Unioni facenti parte del territorio metropolitano;*
- c) i soggetti d'area vasta, degli strumenti urbanistici dei Comuni e delle loro Unioni facenti parte dell'ambito territoriale di area vasta di loro competenza.*

-l'articolo 53 che dispone:

1. Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:

- a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;*
- b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di 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.*

2. L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente:

- a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;*
- b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;*
- c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.*

(...)

VISTO l'art. 5 della L.R. 30 ottobre 2008 n.19, "Norme per la riduzione del rischio sismico";

VISTA la deliberazione n°3065 in data 28/02/1990 con la quale il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Territoriale Regionale;

VISTA la deliberazione n°276 in data 03.02.2010 con la quale l'Assemblea Legislativa ha approvato il Piano Territoriale Regionale 2010;

VISTE le deliberazioni n°1338 in data 28/01/1993 e n°1551 in data 14/07/1993 con le quali il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale;

VISTA la deliberazione n.9 del 28 febbraio 2006 con la quale il Consiglio Provinciale ha approvato il PTCP della Provincia di Ravenna, i cui contenuti sono stati sottoposti a valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) così come previsto dalla L.R. 20/2000, successivamente modificato tramite l'approvazione dei piani settoriali provinciali;

VISTA la Direttiva approvata dalla Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna con delibera n. 1795 del 31/10/2016 avente ad oggetto "Direttiva per lo svolgimento di funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. 13 del 2015, sostituzione della Direttiva approvata con DGR n. 2170/2015";

VISTA la nota del 3/02/2025 assunta agli atti della Provincia di Ravenna con P.G. n. 3359/2025 con la quale il Comune di Ravenna ha comunicato l'avvio della procedura in oggetto ed ha convocato la conferenza di servizi nell'ambito della quale la Provincia di Ravenna è chiamata ad esprimersi;

VISTA la nota del 30/09/2025, assunta agli atti della Provincia di Ravenna con P.G. n. 27630/2025, con la quale il Comune di Ravenna ha trasmesso il verbale dell'ultima conferenza di servizi e i pareri pervenuti, demandando l'espressione del parere della Provincia di Ravenna in merito al procedimento in oggetto, per le competenze sopra richiamate.

PREMESSO:

il Comune di Ravenna è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25/2007 del 27 febbraio 2007;

il Comune di Ravenna ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009.

CONSTATATO:

CHE l'intervento in esame attiene l'ampliamento con ristrutturazione generale di un nucleo commerciale in Comune di Ravenna frazione Sant'Alberto. Il nucleo esistente, oltre ad ospitare la struttura di vendita di generi alimentari e non, è caratterizzato dalla presenza di attività commerciali oltre ad un laboratorio di parrucchiera e da un ambulatorio di veterinaria. L'area oggetto del presente intervento è individuata al catasto terreni del comune di Ravenna, al Foglio 37 Mappali 419, 436, 586 e 800.

Nel dettaglio, il progetto prevede la demolizione e ricostruzione in posizione arretrata della struttura per la vendita di generi alimentari ed extra-alimentari del CONAD attualmente presente nel lotto, che nell'assetto finale avrà una superficie di 908 mq, prevedendo un incremento della superficie di vendita rispetto al progetto attualmente approvato ma non ancora realizzato, senza però determinare variazione della classificazione della struttura commerciale.

Il presente procedimento unico determina variante sostanziale al P.d.C. P.G. 137693/2020 in essere e agli strumenti urbanistici vigenti (RUE e PSC), e alla zonizzazione acustica.

Complessivamente, per quanto attiene il RUE, si prevede la seguente riclassificazione delle aree in esame nelle seguenti categorie:

- parte del mappale 800 verrà ricondotta da destinazioni differenti 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",
- Parte del mappale 800, vincolata alla realizzazione di vasche di laminazione, rimarrà a destinazione "Spazio rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR1 - Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola"
- Parte del mappale 800 rimarrà destinata a "Sistema della mobilità, Viabilità carrabile di progetto, Strade di progetto".

La variante al PSC consisterà nell'estensione, su parte dell'area oggetto dell'ampliamento, della delimitazione della componente "Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 96. La parte restante, che ospiterà la vasca di laminazione, rimarrà destinata a "Spazio rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola.

Per quanto attiene gli aspetti acustici, l'area in esame passerà da classe III a classe IV.

Per quanto riguarda gli aspetti progettuali, si rendono quindi necessari interventi di aumento degli spazi di manovra interna, laboratoriali, di servizio e di magazzino del CONAD. Si rendono altresì necessarie modifiche della zona di scarico merci, carne e pesce e della viabilità di accesso, nonché dell'attuale assetto degli spazi di sosta.

Nella porzione frontale su via Guerrini verrà realizzato un nuovo parcheggio che ospiterà 54 posti auto, di cui 2 per disabili e 2 postazioni carrelli. Sul retro del nuovo fabbricato alimentare sono previsti n. 17 parcheggi ad uso esclusivo dei dipendenti.

L'area sarà accessibile mediante percorso perimetrale a senso unico, che consentirà anche lo scarico merci sul retro del nuovo edificio, in apposita zona adibita e non accessibile al pubblico.

Nella porzione retrostante del nuovo stabile, a Nord-Est, è prevista la realizzazione di una fascia a verde alberata, e la realizzazione di un bacino di laminazione. Verrà realizzata una nuova rete fognaria di raccolta delle acque nere separata dalla nuova rete di raccolta delle acque meteoriche, con deviazione di entrambe le reti alla fognatura pubblica.

I negozi di vicinato pre e post-intervento non subiranno modifiche, l'attività artigianale esistente e quella socio-sanitaria cambieranno collocazione, mentre un'attività artigianale e l'esercizio pubblico (bar) saranno di nuovo insediamento. La media piccola struttura di vendita alimentare rimarrà operativa nella vecchia sede sino al completamento dei lavori di realizzazione del nuovo edificio, per garantire continuità di servizio. Una volta completato l'insediamento, la vecchia struttura verrà demolita e sarà completato il progetto degli spazi pertinenziali.

Il progetto prevede, quale intervento di mitigazione acustica rispetto all'insediamento residenziale, la realizzazione di barriere acustiche lungo i perimetri a nord-ovest e a sud-est.

Durante il periodo di deposito sono pervenute 3 osservazioni, inoltrate dal Comune di Ravenna, unitamente alle controdeduzioni fornite dal proponente, con PG 23798/2025 del 19/08/2025.

Tali osservazioni consistono in richieste di chiarimenti su alcuni aspetti progettuali (percorsi, muretti, confini e barriere antirumore) e sugli impatti del cantiere rispetto l'intorno, con particolare riferimento a eventuali disagi per le aree residenziali. Le relative controdeduzioni presentate dal proponente sono state analizzate durante conferenza di servizi del 17/09/2025, come riportato nel verbale della seduta trasmesso con nota 27630/2025 del 30/09/2025. La conferenza di servizi ha preso atto delle controdeduzioni presentate, pertanto le osservazioni pervenute durante il periodo di pubblicazione risultano accolte, trovando risposta negli elaborati di progetto aggiornati.

a. SULLA CONFORMITA' ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Nelle risultanze dell'elaborato rapporto di VALSAT si è verificato che l'opera in oggetto risulta ricadere in zona di cui agli articoli 3.19, 3.23, 7.4 del vigente PTCP della Provincia di Ravenna, le cui norme dispongono quanto segue:

Art. 3.19 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

...omissis...

3.(P) Nelle aree ricadenti nelle zone del presente articolo valgono le prescrizioni dettate dai successivi commi, quarto, quinto, sesto, settimo, ottavo e nono, decimo e undicesimo.

...omissis....

11.(P) Nelle zone di cui al presente articolo possono essere individuate, da parte degli strumenti di pianificazione comunali od intercomunali, sulla base di parere favorevole della Provincia, ulteriori aree a destinazione d'uso extragricola diverse da quelle di cui al nono comma, oltre alle aree di cui al secondo comma, solamente ove si dimostri:

a) l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacenti, ribadendo, in particolare per le località balneari ricadenti nella zona in esame, quanto sancito dal punto 9) del comma 3 dell'art.3.12 – Sistema costiero;

b) la compatibilità delle predette individuazioni con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti.

L'intervento in esame, che prevede l'ampliamento dell'attività di campeggio esistente, attraverso la realizzazione di piazzole per mobile homes e dei relativi sottoservizi, è compatibile con quanto ivi disposto.

In relazione a quanto sopra disposto, si prende atto di quanto dichiarato dal proponente nell'elaborato di Valsat, laddove si afferma che:

“L'intervento di progetto può rientrare in quanto previsto dal comma 11 del medesimo articolo, che consente l'individuazione di ulteriori aree a destinazione extragricola solo laddove sussista un fabbisogno non altrimenti soddisfacibile e nel rispetto della compatibilità con le caratteristiche paesaggistiche e culturali dell'area interessata. Si evidenzia a tal proposito che nell'abitato di Sant'Alberto l'unico punto vendita di generi

alimentari è il Conad che non potrebbe trovare diversa ubicazione da quella attualmente presente senza indurre a consumi di suolo "vergine" superiore. La localizzazione del fabbricato esistente nonché del suo ampliamento già autorizzato e la relativa sua modifica si integra pienamente al contesto paesaggistico del centro abitato che risulta privo di elementi paesistici di pregio e non presenta elementi fisici e biologici preesistenti da tutelare. Di fatto l'identificazione di una localizzazione differente da quella prescelta farebbe perdere all'area commerciale la connotazione di "esercizio di vicinato" fondamentale a garantire il servizio di fornitura di generi alimentari nel contesto in cui è inserita.

In tale contesto, il progetto di ricostruzione e ampliamento della struttura commerciale risulta pienamente compatibile con le disposizioni del PTCP, in quanto:

1. La localizzazione dell'intervento è motivata da un vincolo funzionale e operativo imprescindibile: l'intervento interessa infatti la demolizione e ricostruzione del supermercato esistente, con contestuale ampliamento e razionalizzazione funzionale, realizzabile unicamente sul medesimo lotto di pertinenza. La scelta localizzativa è obbligata e coerente con l'art. 53 della L.R. 24/2017, che consente la variante urbanistica in presenza di un insediamento commerciale già attivo e di un'esigenza di razionalizzazione funzionale e miglioramento complessivo. Non sussistono alternative localizzative ragionevoli all'interno del territorio urbanizzato o in zone già compatibili che possano garantire la continuità operativa dell'attività commerciale.
2. Il nuovo assetto progettuale garantisce un miglior inserimento paesaggistico rispetto alla configurazione attuale. La demolizione della struttura esistente consente una migliore distribuzione delle volumetrie, un arretramento dell'edificio rispetto a via Guerrini, e l'inserimento di un ampio parcheggio alberato che genera un filtro visivo e ambientale tra l'intervento e il tessuto urbano esistente. L'edificio, collocato nella porzione terminale del lotto, si sviluppa in profondità e non grava visivamente sulla viabilità principale né sugli spazi pubblici. L'area risulta inserita in un contesto urbanizzato che si integrerà con il terreno agricolo posto più a est grazie ad una barriera arborea di mitigazione; cfr. relazione del verde.
3. Il progetto non altera in modo significativo le condizioni ambientali preesistenti: le opere previste comportano un miglioramento dell'assetto ecologico, anche grazie alla realizzazione di:
 - una fascia cuscinetto piantumata con vegetazione ad est e nord-est, pensata per la creazione di un piccolo polmone verde oltre alle effettive necessità di espansione della struttura commerciale;
 - barriere acustiche integrate con il paesaggio lungo i perimetri nord-ovest e sud-est a completamento delle opere esterne di mitigazione ambientale;
 - un sistema organico di verde attrezzato che ombreggiano i parcheggi;
 - un incremento della permeabilità del suolo grazie a superfici drenanti e alla presenza di una vasca di laminazione a servizio dell'area;
4. Le volumetrie complessive e le superfici di nuova edificazione sono necessarie per il raggiungimento delle esigenze funzionali dell'attività alimentare insediata in relazione alla necessità del territorio con l'aumento del livello di sicurezza raggiungibile grazie alla riprogettazione degli spazi occupati.

In sintesi l'intervento rispetta tutti i criteri di compatibilità richiesti dall'art. 3.19 del PTCP, in quanto:

- non compromette i valori ambientali e paesaggistici dell'area;
- non interrompe elementi di connessione ecologica;
- non interferisce con ambiti naturali o seminaturali;
- migliora le condizioni percettive e l'inserimento nel contesto urbano e rurale limitrofo.

In conclusione, l'intervento si qualifica come ambientalmente sostenibile e paesaggisticamente compatibile, in quanto:

- realizzato in continuità con un insediamento esistente,
- tecnicamente e funzionalmente non delocalizzabile,
- dotato di specifiche e puntuali opere di mitigazione ambientale e paesaggistica,
- coerente con gli strumenti normativi di pianificazione paesaggistica e urbanistica, incluso l'art. 3.19 del PTCP.

Per quanto attiene le disposizioni di cui all'art 3.23, l'articolo rinvia alla pianificazione comunale per la definizione di norme di tutela o specifiche prescrizioni, invitando ad evitare interventi che possano alterare le caratteristiche essenziali degli elementi delle bonifiche storiche di pianura quali, ad esempio, canali di bonifica di rilevanza storica e manufatti idraulici di interesse storico. Gli interventi in progetto non impattano tali elementi.

In relazione all'interferenza con zone normate dall'art 7.4 (Parchi regionali, riserve naturali e altre aree protette), si riporta al successivo punto b) il nulla osta dell'Ente di Gestione Parchi e Biodiversità Delta del Po', che definisce l'intervento ammissibile alle condizioni e prescrizioni ivi riportate.

L'intervento in oggetto è soggetto, inoltre, alla disciplina di cui all'art 8.6 (disposizioni in materia di commercio). Si prende atto di quanto dichiarato dal proponente nella relazione di Valsat, laddove si afferma che *"l'intervento di progetto prevede l'insediamento di una struttura commerciale con una superficie di vendita pari a 908 mq. In base a quanto stabilito dall'articolo 8.6 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Ravenna, tale dimensionamento colloca l'intervento nella categoria delle medie strutture di vendita di rilevanza comunale (cfr. art. 8.6 comma 10). Non raggiungendo le soglie dimensionali previste per il riconoscimento di una rilevanza sovracomunale o provinciale (pari ad almeno 5.000 mq di superficie di vendita complessiva, anche in forma aggregata; cfr. 8.6 punto 6 lett. d), l'insediamento è pertanto soggetto alla pianificazione e regolamentazione di competenza comunale, nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi stabiliti dalla normativa vigente e dagli strumenti urbanistici locali risultando pertanto coerente con i disposti dell'art. 8.6 – Disposizioni in materia di insediamenti commerciali."*

Inoltre, si prende atto di quanto dichiarato dal proponente, che nell'elaborato di Valsat asserisce che *"il sito oggetto di intervento non ricade all'interno di aree interessate da fenomeni alluvionali verificatisi nel mese di maggio 2023. A seguito di un'analisi cartografica condotta su base dati ufficiali (Geoportale dell'Emilia-Romagna) è stato verificato che l'area di progetto risulta esterna ai perimetri individuati come soggetti a esondazione o allagamento durante tali eventi. A supporto di quanto affermato, si allega di seguito la cartografia tematica di riferimento, riportante l'ubicazione del sito rispetto alle aree alluvionate."*

Visto quanto sopra esposto, si ritiene l'intervento compatibile con le disposizioni del vigente PTCP della provincia di Ravenna.

b. SULLA VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

In adempimento a quanto previsto dall'art. 19 della LR 24/2017, per il caso in esame sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale: AUSL Romagna, ARPAE, Consorzio di Bonifica della Romagna, Ente di Gestione Parchi e Biodiversità Delta del Po', Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini.

Si riportano di seguito i pareri degli enti sopracitati che si sono espressi nell'ambito dei lavori della Conferenza di servizi.

- AUSL, Parere prot. 202450/2025 del 23/09/2025

Parere urbanistico

...omissis...

per quanto di competenza si esprime parere favorevole all'approvazione della variante urbanistica. Si osserva, la necessità di realizzare una barriera di mitigazione fonoassorbente verso i ricettori di prossimitàomissis.....motivo, per i residenti/occupanti, d'impedimento visivo di profondità e senso di chiusura, superabile prevedendo un utile inserimento di campi di barriera trasparente.

Parere edilizio

Con riferimento alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 193 del 17.02.2014 pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione in data 12.03.2014

...omissis...

Dalla valutazione sotto il profilo igienico-sanitario dell'intervento edilizio proposto, la pratica risulta conforme a condizione che il terminale di espulsione di fumi, vapori di cottura nonché terminali di impianti (esalazione, espulsione aria) non interferiscano con aperture (finestre, lucernai, ripresa aria) in accordo all'art. 35 RCI di Ravenna.

- ARPAE – parere ambientale e parere acustico prot. 21/07/2025. 0131049.U del 21/07/2025

PARERE AMBIENTALE

...omissis...

Atmosfera/polveri

Per quanto riguarda la fase di cantiere si rende necessario un innalzamento di una porzione dell'area acquisita per l'ampliamento del supermercato in quanto attualmente risulta ad una quota inferiore

ad 1 m. A tal fine si avrà un innalzamento di ca. 300 mq di una porzione dell'area interessata dall'intervento di progetto. Le emissioni in fase di cantiere sono essenzialmente riconducibili alle polveri (PM10) ed a due distinte fasi principali, ovvero:

Fase 1: prevede lo scavo del terreno con escavatore, il carico su camion, il trasporto in area di cantiere esterne a quella degli scavi, lo scarico e la formazione di cumuli.

Fase 2: prevede la rimodellazione del terreno per portarlo a quota prevista, e quindi movimentazione cumuli con carico su mezzo pesante per il trasporto in area dedicata, scarico e rimodellazione.

Sulla base delle stime effettuate dal proponente utilizzando la "Linee guida per la valutazione delle emissioni di polveri provenienti da attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico o stoccaggio di materiali polverulenti" redatte da ARPAT e adottate dalla provincia di Firenze con Deliberazione della Giunta Provinciale di Firenze 3/11/2009, n. 2131 che hanno valutato l'esposizione alle polveri per il recettore più esposto durante la fase di cantiere, si può ritenere il potenziale impatto indotto in fase di cantiere compatibile con il contesto insediativo indagato, tenuto conto della durata limitata del cantiere medesimo (circa 15 giorni).

Visto inoltre la tavola denominata "Ubicazione dei cumuli di materiale escavato" così come richiesta in conferenza si ritiene sostenibile l'intervento prestato.

Elettromagnetismo

Visto il documento denominato File n. 097 - 2524-PD-RDPA _rel DPA cabina_.pdf in cui vengono fornite le DPA della cabine presenti nel progetto con tutte le relative caratteristiche si esprime parere favorevole a quanto presentato a condizione che la realizzazione delle opere garantisca l'esclusione di presenza di persone superiore alle 4 ore giornaliere all'interno delle DPA relative alla cabina di trasformazione elettrica.

Reti fognarie

Nella relazione Tecnica reti esterne viene indicato che la proprietà è già dotata di rete fognaria separata, acque bianche e nere, fino ai due punti di allaccio alla rete pubblica, uno su via Guerini e uno interno alla proprietà, dove transita un collettore pubblico acque miste.

Tenuto conto del parere di Hera spa Protocollo In Uscita 0054883/25 Data 30/06/2025 in cui si comunica che l'impianto di depurazione a cui confluiscono le acque reflue dell'intervento in oggetto, stimate in 20 A.E. (pag. 22 Relazione tecnica reti esterne), ha sufficiente potenzialità depurativa residua e la rete fognaria esistente, compreso gli scolmatori, è compatibile ed idonea idraulicamente a ricevere le acque reflue prodotte dal futuro intervento si esprime parere favorevole esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:

1. le acque reflue provenienti dalla porzione civile (classificate acque reflue domestiche ai sensi del D.Lgs n. 152/06) delle nuove unità immobiliari dovranno essere trattate, così come previsto dall'art. 28 punto B b) del "Regolamento Comunale degli scarichi delle acque reflue domestiche, acque reflue industriali assimilati alle domestiche ed acque reflue industriali che recapitano in rete fognaria pubblica" e precisamente le acque provenienti dai wc dei servizi igienici dovranno essere trattate in fosse settiche di tipo tradizionale (biologica) o in fossa settica di tipo Imhoff; le acque saponate provenienti dai lavelli delle cucine e dei servizi igienici, lavatrici, dalle lavastoviglie e dalle docce/vasche, dovranno essere trattate in pozzetti degrassatori opportunamente dimensionati in base al numero di abitanti equivalenti (schema B/b);

2. nell'eventualità si insedino attività che diano origine a scarichi di acque reflue industriali, classificati tali ai sensi D.Lgs n. 152/06, gli stessi dovranno essere trattati in idonei impianti di depurazione al fine di rispettare i limiti della tab. 1 previsti dal Regolamento Comunale degli scarichi delle acque reflue domestiche, acque reflue industriali assimilati alle domestiche ed acque reflue industriali che recapitano in rete fognaria pubblica. Per tali scarichi dovrà essere presentata preventivamente al Comune di Ravenna, domanda di autorizzazione allo scarico ai sensi D.Lgs n. 152/06.

PARERE ACUSTICO

...omissis...

Attualmente l'area in cui sorgerà il nuovo supermercato ricade in classe III, che però è incompatibile con un'area ad intensa attività umana, necessaria per potere costruire un edificio a destinazione d'uso supermercato. Dalle misure effettuate si evince che nell'intorno dell'area si rispettano i valori limite assoluti di immissione per alla classe IV, quindi l'area si può definire come un'area in classe IV. Considerato che la documentazione presentata è risultata idonea, il parere che questa Agenzia

esprime ai sensi dell'art 3 comma 2 della L.R. 15/01, dovuto al Comune di Ravenna, per la variante di cui all'oggetto, è favorevole.

...omissis...

Collaudi acustici degli impianti UTA e della situazione finale

- per le barriere i collaudi acustici, vedi UNI 11160 (di cui ultima versione del 2025), dovranno avvenire dopo la loro installazione al fine di confermare le condizioni ipotizzate in progetto. Al pari le UTA dovranno essere verificate prima del loro utilizzo a regime al fine di garantire il rispetto delle norme come da indicazioni di progetto. Ad opere realizzate e a supermercato avviato si dovrà effettuare un collaudo globale e aggiornare il documento di verifica acustica previsto dall'Art 9 LR 15/01 recepito dall'Art 12 delle NTA della Classificazione Acustica di Ravenna.

Eventuali opere aggiuntive/migliorative - è emersa la condizione di un possibile impatto visivo negativo per le barriere acustiche opache previste che andranno, di fatto, a circondare il supermercato togliendo il senso di "apertura" con l'esterno dalle finestre di abitazioni immediatamente adiacenti. Se si volessero modificare le caratteristiche delle barriere, mettendone del tipo trasparente (ad es. Polimetilmetacrilato come in molti punti di autostrade) rimangono immutate le condizioni di collaudo, appena poste in essere, a garanzia delle prestazioni necessarie della tutela ambientale del vicinato.

Impatto acustico cantiere

- l'impatto acustico delle opere di cantiere è stato rimandato alle fasi autorizzatorie di questo come previsto dalla DGR 1197/2020 essendo articolato in diverse fasi anche scollegate fra loro, Vedi la realizzazione della viabilità interna e/o la costruzione del manufatto che necessitano quasi sicuramente di possibili deroghe viste le distanze coi primi ricettori posti immediatamente adiacenti. Pertanto visto quanto sopra si esprime parere favorevole alle condizioni ivi descritte in merito alla realizzazione delle opere di mitigazione acustica e dei relativi collaudi.

- Consorzio di Bonifica della Romagna – Parere prot. 13206 del 09/07/2025

...omissis...

preso atto che:

- l'area in oggetto ricade nel bacino tributario del canale di scolo consorziale "Acque Basse Sant'Alberto";

- è stato previsto la realizzazione di un sistema di laminazione delle acque meteoriche (vasca di laminazione inerbita e condotta di rete) sufficienti a garantire il volume minimo da reperire ai sensi dell'art. 20 del piano Stralcio per il bacino del torrente Senio;

lo scrivente Consorzio esprime, per quanto di competenza, unicamente dal punto di vista idraulico e fatti salvi i diritti di terzi, parere favorevole alla realizzazione dell'intervento in progetto.

Considerato che, in relazione ai disposti di cui la Direttiva per la Sicurezza Idraulica nei sistemi di Pianura (art. 5, comma 7), l'area in oggetto caratterizzata da una alta probabilità di inondazione da reticolo secondario di pianura (P3), per tempi di ritorno critici compresi tra 30 e 50 anni, e che per detti tempi di ritorno si ritiene che possano verificarsi esondazioni, derivanti dalla rete idraulica consorziale, con un tirante d'acqua di 40 cm rispetto alla quota del piano stradale della Via F. Tavanti, indicata pari a -0,90 nella tavola di rilievo altimetrico allegata alla presente.

Ai fini del non incremento del rischio idraulico la quota del piano di calpestio dei nuovi fabbricati e di eventuali elementi sensibili dovrà tener conto della quota sopra indicata.

Se la proprietà intende modificare le attuali quote dell'area di intervento, innalzandole rispetto ai lotti circostanti, sarà necessario assicurare il contenimento delle acque meteoriche interessanti il lotto medesimo, evitando l'interessamento dei fondi limitrofi.

Qualora in fase di esecuzione lavori fossero apportate modifiche alle strutture idrauliche in grado di invasare un volume d'acqua conforme a quelli previsti dai disposti di cui alle norme d'Attuazione del Piano Stralcio del Bacino del Torrente Senio, dell'Autorità di Bacino del Reno, approvato dalla Regione Emilia Romagna, la Società, che legge la presente per conoscenza, dovrà preventivamente essere autorizzata dallo scrivente Consorzio e a lavori ultimati dovrà depositare elaborato "as built" dell'intervento.

...omissis...

- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini, prot. RA_UO2/0011574-P del 02/07/2025

In riferimento al procedimento indicato, per quanto attiene alla tutela archeologica:

...omissis...

- rilevato che le lavorazioni interesseranno profondità superficiali e aree in buona parte già compromesse da precedenti strutture;*
 - tenuto conto che l'area oggetto di intervento ricade in Zona di tutela 3 ai sensi del RUE del Comune di Ravenna, ovvero in zona caratterizzata da una potenzialità archeologica generalmente bassa;*
 - ritenuta poco probabile la possibilità del rinvenimento di elementi di interesse archeologico nel corso dei lavori a farsi;*
 - visto quanto prescritto dall'art. IV.1.13 commi 1 e 5 del RUE del Comune di Ravenna;*
- questa Soprintendenza, per quanto di competenza, autorizza la realizzazione dell'intervento così come previsto in progetto. Resta inteso che, qualora durante i lavori, a qualsiasi profondità di scavo, venissero rinvenuti livelli e/o reperti archeologici dovrà esserne data immediata comunicazione agli organi competenti, così come disposto dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004.*

...omissis...

- Ente Gestione Parchi e Biodiversità Delta del Po Provvedimento n. 2025/00177 del 01/08/2025, prot. 0006104/2025

...omissis...

IL DIRETTORE

...omissis...

Considerato che l'intervento ricade solo parzialmente all'interno del Piano Territoriale della Stazione Pineta di S.Vitale e Piasse di Ravenna del Parco Regionale del Delta del Po dell'EmiliaRomagna; in area:

-PP.AGR

nello specifico gli interventi in progetto che coinvolgono il territorio del Parco sono:

- realizzazione area verde con vasca di laminazione*
- realizzazione di parte della struttura commerciale con relativi impianti*
- realizzazione area parcheggio secondaria*

Inoltre il medesimo ricade all'esterno dei siti Rete Natura 2000;

...

valuta che l'intervento proposto sia da ritenersi conforme alla Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Territoriale della Stazione "Pineta di S.Vitale e Piasse di Ravenna" a condizione che vengano rispettate le prescrizioni di seguito riportate;

RILASCIA

NULLA OSTA

a COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI – SOCIETÀ COOPERATIVA per la realizzazione dell'intervento proposto, a condizione di rispettare le prescrizioni di seguito riportate.

Prescrizioni:

In merito alla fase di cantiere:

- si dovrà provvedere a minimizzare i rischi connessi alla fase di cantiere e di esercizio, in particolare per prevenire versamenti accidentali (da macchinari e automezzi) di sostanze inquinanti e la produzione di rifiuti;*
- dovranno essere recuperati e smaltiti in modo idoneo tutti i rifiuti prodotti in fase di esecuzione dei lavori;*
- il sollevamento di polveri derivante dall'esecuzione dei lavori dovrà essere limitato all'area lavoro e alla zona immediatamente circoscritta, così come l'eventuale produzione di rumore;*
- dovranno essere previste misure di emergenza in caso di verificarsi di incidenti che causino la dispersione di sostanze inquinanti.*
- dovranno essere adottate tutte le precauzioni e misure necessarie ad evitare qualsiasi forma di perturbazione o danneggiamento della fauna e della vegetazione presente nelle aree limitrofe a quella interessata;*

- *Al termine dei lavori, si richiede l'effettuazione di interventi di ripristino dello stato dei luoghi interessati da cantieri strade di accesso aree deposito mezzi e materiali*

In merito alle attività di piantumazione di essenze vegetazionali (le seguenti prescrizioni riguardano la sola area di progetto...omissis...):

- *Gli interventi preventivi di rimozione delle essenze vegetazionali (già presenti prima dell'inizio dei lavori di realizzazione nuova area verde, vasca di laminazione ed edificio commerciale) all'interno dell'area sopra evidenziata dovranno essere svolte al di fuori del periodo di riproduzione della fauna selvatica (dal 15 marzo al 15 luglio di ogni annualità);*
- *Dovrà essere prevista la piantumazione lungo il lato destro della vasca di laminazione di tre esemplari di SALICE BIANCO (*Salix alba*) in sostituzione dei tre esemplari di CARPINO BIANCO (*Carpinus betulus*) previsti da progetto;*
- *Col fine di rendere il più eterogeneo e naturaleggiante possibile il contesto...omissis...e garantire una maggiore schermatura dal punto di vista dell'impatto visivo e acustico, dovrà essere prevista la piantumazione di un numero variabile tra le dodici/venti essenze arbustive, scegliendo almeno tre specie differenti tra quelle sotto elencate:*
*BIANCOSPINO (*Crataegus monogyna*)*
*SPINO CERVINO (*Rhamnus catartica*)*
*FRANGOLA (*Frangula alnus*)*
*FUSAGGINE (*Euonymus europaeus*)*
*SANGUINELLO (*Cornus sanguinea*)*
*EVONIMO (*Euonymus europaeus*)*
*PALLA DI NEVE (*Viburnum opulus*)*
*PRUGNOLO (*Prunus spinosa*)*
*SAMBUCO (*Sambucus nigra*)*
- *Le specie arbustive piantumate dovranno essere oggetto di cure culturali ed innaffiature di sostegno in casi di lunghi periodi di siccità almeno nei primi due anni dall'impianto (se fattibile dal punto di vista progettuale si ritiene ottimale l'impiego, già previsto nel progetto per le alberature, del sistema di "irrigazione a goccia con localizzazione dell'ala interrata gocciolante") e devono essere previsti interventi di difesa dalle infestanti;*
- *la messa dimora dovrà avvenire in periodo di riposo vegetativo delle piante (ottobre novembre) e/o in periodo primaverile (prima del 15 marzo).*

...omissis....

c. PARERE SU COMPATIBILITA' RISPETTO AL RISCHIO SISMICO

In base a quanto previsto dall'Art. 5 della L. R. n° 19/2008, dal D.M. 11/03/1988 al punto "H" e dalle N.T.C. 17/01/2018 al punto "6.12" (fattibilità di opere su grandi aree) questo Servizio

VISTO

la relazione geologica e relativa integrazione

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

per quanto di competenza, sulla compatibilità con le condizioni geomorfologiche del territorio in relazione al rischio sismico del medesimo.

CONSIDERATO:

CHE ai sensi dell'art.53 c.9 della L.R.24/2017 "Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 8 i soggetti partecipanti alla conferenza di servizi esprimono la propria posizione, tenendo conto delle osservazioni presentate e l'amministrazione procedente adotta la determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi, dando specifica evidenza alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale."

CHE sulla base della relazione di Valsat che comprende una descrizione della variante, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente, le Autorità, che per le loro specifiche competenze ambientali hanno interesse agli effetti sull'ambiente dovuti all'attuazione del progetto in esame, hanno espresso parere favorevole ferme restando le condizioni precedentemente riportate;

CHE il progetto è stato depositato per iniziali 60 giorni a decorrere dal 26/02/2025, e ulteriori 60 giorni dal 2/07/2025, e che sono pervenute n. 3 osservazioni durante il primo periodo di pubblicazione, inoltrate dal Comune di Ravenna, unitamente alle controdeduzioni fornite dal proponente, con PG. 23798/2025 del 19/08/2025, illustrate durante conferenza di servizi del 17/09/2025, come riportato nel verbale della seduta trasmesso con nota 27630/2025 del 30/09/2025 e nel "constatato" della presente relazione istruttoria, dal quale si evince il superamento delle osservazioni stesse;

CHE le previsioni di cui alla variante in oggetto non contrastano con le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi del vigente PTCP, sia nella sua componente paesistica che pianificatoria;

Tutto ciò PREMESSO, CONSTATATO E CONSIDERATO

PROPONE

1. DI ESPRIMERE parere favorevole alla variante della strumentazione urbanistica comunale promossa ai sensi dell'art. 53 comma 1 punto b) della L.R. 24/2017, relativa all'approvazione del progetto di ristrutturazione e ampliamento di attività commerciale esistente sita a Ravenna, fraz. Sant'Alberto, in via Guerrini n. 152-156;
2. DI ESPRIMERE, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 24/2017, parere motivato positivo in merito alla sostenibilità ambientale Valsat della variante urbanistica compresa nel procedimento in oggetto, ferme restando le condizioni espresse dai soggetti ambientalmente competenti e riportate nel punto b. nel "Constatato" della presente Relazione;
3. DI ESPRIMERE parere favorevole, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui all'art.5 della L.R. 19/2008, alle condizioni riportate al punto c. del "Constatato" della presente Relazione.
4. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale, gli adempimenti di competenza relativi alla pubblicazione sul sito web della Provincia dell'Atto, come indicato al comma 10 dell'art.53 della L.R. 24/2017;
5. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale la trasmissione dell'Atto al Comune di Ravenna;

IL FUNZIONARIO DEI SERVIZI TECNICI DEL
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(*Geologo Giampiero Cheli*)
f.to digitalmente

IL FUNZIONARIO DEI SERVIZI TECNICI DEL
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(*Paesaggista Giulia Dovadoli*)
f.to digitalmente



Provincia di Ravenna

Proponente: /Pianificazione Territoriale

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

su PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

PROPOSTA n. 1431/2025

OGGETTO: COMUNE DI RAVENNA - 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 SITA A RAVENNA, FRAZ. SANT'ALBERTO, IN VIA GUERRINI N. 152-156, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI. RICHIEDENTE: COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI - SOCIETÀ COOPERATIVA.

SETTORE INTERESSATO

Il sottoscritto Responsabile del *setto*re interessato ESPRIME ai sensi e per gli effetti dell'art 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii., PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Ravenna, 09/10/2025

IL DIRIGENTE del SETTORE
NOBILE PAOLO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20, D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii.)



Provincia di Ravenna

Piazza Caduti per la Libertà, 2

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Registro per gli Atti del Presidente della Provincia

N. 106 DEL 09/10/2025

OGGETTO: COMUNE DI RAVENNA - 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 SITA A RAVENNA, FRAZ. SANT'ALBERTO, IN VIA GUERRINI N. 152-156, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI. RICHIEDENTE: COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI - SOCIETÀ COOPERATIVA.

Si dichiara che il presente atto è divenuto esecutivo il 20/10/2025, ovvero decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on line di questo Ente, n. 1506 di pubblicazione del 09/10/2025

Ravenna, 20/10/2025

IL DIPENDENTE INCARICATO

MORELLI ROSSANA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20 D.Lgs n 82/2005 e ss.mm.ii.)



Provincia di Ravenna

Piazza Caduti per la Libertà, 2

RELATA DI PUBBLICAZIONE

Registro per gli Atti del Presidente della Provincia

N. 106 DEL 09/10/2025

OGGETTO: COMUNE DI RAVENNA - 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 SITA A RAVENNA, FRAZ. SANT'ALBERTO, IN VIA GUERRINI N. 152-156, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI. RICHIEDENTE: COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI - SOCIETÀ COOPERATIVA.

Si CERTIFICA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii. e dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009, n. 69 e ss.mm.ii, l'avvenuta regolare pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio on line n. 1506 di pubblicazione, di questa Provincia dal 09/10/2025 al 24/10/2025 per 15 giorni consecutivi.

Ravenna, 27/10/2025

**IL DIPENDENTE INCARICATO
MAZZEO MASSIMO**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20 D.Lgs n 82/2005 e ss.mm.ii.)