



COMUNE DI RAVENNA
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

SEDUTA DEL : 24/07/2017

inizio seduta ore: 14:45

COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
M. TURCHETTI		14:30	16:50
A. ANCISI		14:50	16:50
L. MARGOTTI		14:30	16:50
G. RAMBELLI		/	/
G. MINGOZZI		14:40	16:45
D. PERINI		14:30	16:50
M. MAIOLINI		14:30	16:50
S. GARDIN		/	/
A. ANCARANI		15:15	16:50
V. VERLICCHI		/	/
M. MANZOLI		/	/
M. ALBERGHINI		/	/
M. MANTOVANI		/	/

PRESENTI PER L'UFFICIO: Ing. V. Natali, Arch. A. Tassinari, Arch. F. Proni

PRESIDENTE: M. Turchetti

SEGRETARIA: R. Bendazzi

ASSESSORE: Federica Del Conte

ESPERTI ESTERNI: Arch. S. Savorelli per PD, Arch. Guido Gerrieri per per A.RA., Geom. D. Bartolini per Li-sta Ra

Ordine del Giorno della seduta:

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. APPROVAZIONE IN VARIANTE AL POC DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (R28) DI ZONA DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN VIA BRIGATA EBRAICA A MEZZANO;
3. POC 2016-2021:
 - 3.1. illustrazione schede 2°POC Città di nuovo impianto e Poli funzionali per quanto valutato attuabile rispetto alle richieste di inserimento, prevenute a seguito dello specifico bando, precedentemente discusse;
4. Varie ed eventuali

Approvato in data: 18/09/2017

La Segretaria

Arch. R. Bendazzi

Il Presidente

Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **14.45**

Presiede la seduta il Consigliere M. Turchetti, in qualità di Presidente della Commissione Consiliare Assetto del Territorio.

Il Presidente, verificata la presenza del numero legale per la sua validità, dichiara aperta la seduta.

Punto 1 dell'ordine del giorno: approvazione dei verbali delle sedute congiunte precedenti

La Commissione 3 approva il verbale della seduta della Commissione congiunta 3+9 e a seguire 3+4+9 del **26/06/2017: all'unanimità dei presenti** con voto favorevole di: PRI, PD, Ara, Cambierà
ASSENTI: LN, Sra, RaCom, LPigna, Alb, L.Ra, FI, Art.1

Punto 2 dell'ordine del giorno: APPROVAZIONE IN VARIANTE AL POC DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (R28) DI ZONA DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN VIA BRIGATA EBRAICA A MEZZANO;

Il Presidente lascia la parola all'Ass. Del Conte per l'illustrazione del Piano in variante

Del Conte: in merito a questa variante al POC (derivante dalla scheda R28) adottata a marzo dell'anno scorso è pervenuta un'unica osservazione della provincia, per l'entità dell'osservazione poteva essere evitato il passaggio in CCAT, però ho ritenuto importante reillustrare il progetto e capire il percorso che questa variante ha avuto, in quanto essendo cambiata l'amministrazione, molti noi sono solo cambiati. Domani la variante andrà in consiglio.

Tassinari: il piano R28 di Mezzano riguarda un'area di nuovo impianto prevalentemente residenziale posto nella parte a nord della statale Reale.

Tassinari procede nel descrivere il progetto con l'ausilio della proiezione delle tavole del piano già pubblicate sul sito del comune alla pagina della trasparenza del piano urbanistici attuativi.

In sintesi di verbale si riportano solo gli elementi fondamentali del piano:

- 28.000mq Superficie Territoriale
- 5.200mq di superficie residenziale
- 560 mq non residenziali
- 1.168 mq ad edilizia pubblica suddiviso tra ERP ed ERS

La variante consiste in:

- la quota non residenziale non sarà integrata nella parte residenziale, ma bensì ad integrazione del verde privato posto a nord di via Brigata Ebraica, con la finalità di dare un'occasione di animazione del verde che si prevede aperto al pubblico;
- la realizzazione della viabilità marginale che serve di collegamento tra via Brigata Ebraica e l'insediamento Tozzi (soggetto attuatore) già insediato nella zona nord

ore 14:50 entra il commissario Ancisi

Tassinari procede illustrando le richieste pervenute come **osservazione dalla provincia:**

Il piano è già stato adottato in variante al POC 2010-2015 con una delibera del 17 marzo del 2016, a seguito di questa adozione il piano è stato pubblicato senza osservazioni ed è stato inviato alla Provincia che ha valutato gli aspetti di sua competenza, cioè la valutazione ambientale, esprimendo le sue osservazioni ai sensi dell'articolo 35 della legge 20/2000 e smi:

- **chiede** di adeguare gli elaborati di POC alle modifiche apportate da questa variante.
Abbiamo risposto: che essendo il POC scaduto i contenuti della variante verranno inseriti nel RUE nel momento in cui questo piano si attuerà;
- **chiede** di adeguarci al piano per la localizzazione degli impianti di smaltimento rifiuti.
Abbiamo risposto: che pur essendo questo già indicato nel piano, specifichiamo ulteriormente nelle norme il fatto che non ci possono essere utilizzi di rifiuti nell'ambito in oggetto;
- **chiede** di adempiere a quanto richiesto dall'"Agenzia regionale per la sicurezza territoriale Protezione Civile" che chiede al privato di attivarsi con una procedura di emergenza locale privata; in un successivo parere chiede all'amministrazione di rendere edotti i privati e gli utilizzatori finali del fatto che ci possono essere situazioni emergenziali dovuti a casi alluvionali eccezionali.
Abbiamo risposto: in accordo con il nostro servizio Geologico e Protezione Civile, integrando la convenzione ed indicando quale ulteriore obbligo del soggetto attuatore di rendere edotti i successivi

utilizzatori dell'area del fatto che il Comune è dotato di specifici piani per la protezione civile che dovranno essere consultati. Abbiamo messo anche il riferimento a tutti i documenti e alle procedure che vengono normalmente messe in atto nei casi di emergenza alluvionale.

Il Presidente sentita l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai commissari:

Calistri: a me il progetto piace molto, è migliorativo rispetto al PUA precedente, mi piace anche si sia dato ampio spazio alla dotazione di pk pubblico, la flessibilità realizzativa (anche in termini dimensionali dei vari lotti) rende l'intervento più fattibile e va in contro alle esigenze del mercato. Le mie perplessità sono relative alle quote ERS diverse tra la richiesta della scheda di POC e quella realizzata, più ridotta di 200m, chiedo a cosa è dovuto. Poi siccome va messa mano allo svincolo su via zuccherificio (in quanto 60 unità abitative sono un carico importante), pensavo se non fosse il caso di prevedere una corsia di svolta a sinistra sulla via zuccherificio.

Guerrieri: ho solo un dubbio: quando si dice "dovremmo correggere in sede di RUE", il fatto che la provincia ci abbia fatto un'osservazione rispetto ad una correzione, spero che la correzione non infici la legittimità di questo piano!

Inoltre il progetto mi sembra bello e curato, riprendo il concetto di Calistri dove preciso che il problema non sono gli standard, ma l'uso che viene fatto dei pk, buona parte delle macchine che andrebbero tenute in casa, in realtà poi si riversano sulla pubblica via.

Volevo sapere infine, in merito all'ultima osservazione della provincia e considerando che siamo vicini al Lamone, se l'intervento è fuori dalla zona di rischio di crollo arginale o no?

Perini: ha ragione Guerrieri, dal punto di vista dei pk spesso la gente mette panche davanti a casa per evitare che altri vi parcheggino... va beh!

Lì è prevista anche una piazza? Perché ho visto la piazza vicino all'ospis a Borgo Motone, che è talmente brutta che non vorrei ci fosse questo rischio.

Del Conte: per quanto riguarda i posti auto: nel momento in cui il PUA sarà approvato si dovrà rispettare quanto previsto dalla convenzione che è parte del piano, poi il nuovo insediamento verrà recepito nel RUE, senza però precludere gli standard approvati e previsti nel piano (valenza 10 anni).

Ore 15:10 entra il commissario Ancarani ed esce il commissario Mingozzi

Tassinari: in merito all'ERS la scheda fa riferimento ad una superficie territoriale maggiore rispetto a quella effettivamente rilevata che è risultata inferiore, per cui il calcolo effettivo risulta minore.

In merito all'incrocio: è stato tenuto presente dell'aumento del carico urbanistico e lo svincolo è stato verificato anche con l'ufficio della provincia che ha anche previsto la svolta a sinistra, pur essendoci spazi ristretti alla fine è stato ritenuto a norma e conforme alla capacità edificatoria.

In merito al crollo arginale: l'ambito risulta prevalentemente in area di potenziale allagamento (art.6), solo nella parte del giardino si trova in zona di crollo arginale, anche se i segni sono indefiniti le possibilità sono minime, l'autorità di bacino ha chiesto di rendere dotati i futuri abitanti.

La piazza: non si prevede come opera pubblica, fermo restando che connessioni e i collegamenti sono molto approfonditi dal punto di vista progettuale, la piazza vera e propria resta privata ed è pensata più come integrazione dell'area verde.

Ancisi: come si è espresso il consiglio la prima volta? Con quali votazioni? se non si sa ci dovrò guardare.

Non essendoci ulteriori richieste di intervento il Presidente della CCAT invita i commissari all'espressione del proprio Voto.

La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Sinistra per Ravenna					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X*				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Lista per Ravenna				X	
Gruppo Cambierà				X	
Gruppo Lega Nord					X

Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo La Pigna					X
Gruppo Ravenna in Comune					X
Gruppo Alberghini					X
Gruppo art. 1 MDP					X

*** deposita il suo voto al suo rientro in aula alle ore 15:20**

Punto 3.1 dell'ordine del giorno: POC 2016-2021: illustrazione schede 2°POC Città di nuovo impianto e Poli funzionali per quanto valutato attuabile rispetto alle richieste di inserimento, prevenute a seguito dello specifico bando, precedentemente discusse;

Il Presidente lascia la parola all'Arch Proni per l'illustrazione delle schede

ore 15: 20 rientra il commissario Mingozzi

Proni inizia ad illustrare le schede della città di nuovo impianto R04 San Romualdo, R15 Madonna dell'Albero, per come precedentemente trasmesse ai commissari ed allegate al presente verbale.

Presidente ricorda che siccome le schede derivano dall'inserimento delle richieste già esaminate nelle sedute precedenti propone di ascoltare l'illustrazione dell'Arch. e fermarla solo in caso di domande specifiche, demandando la discussione vera e propria alla fine dell'illustrazione.

Proni prosegue l'illustrazione della scheda R29 Orto Siboni, per come precedentemente trasmesse ai commissari ed allegate al presente verbale, precisa che in fase iniziale la scheda R29 era stata eliminata, ma da successive verifiche è risultato necessario mantenere la scheda di POC in quanto è necessario prevedere la perequazione a distanza (perché l'indice generato è troppo per essere ospitato nello spazio rimanente) al fine dell'acquisizione del parco pubblico (in quanto le aree soggette ad esproprio, di conseguenza anche quelle soggette a perequazione, vanno nel POC). Precisa inoltre che vengono eliminate tutte le altre destinazioni comprese pk.

Guerrieri: condivido l'impostazione sulla tutela del verde, chiedo se la salvaguardia del verde esistente si possa inserirla tra gli obiettivi e non nelle criticità, in quanto sarebbe più significativo! Suggestisco questa correzione.

Turchetti: condivido la richiesta, qui la salvaguardia e la tutela non riguardano solo il verde, ma anche tutto il contesto ambientale che lo compone. Chiedo anche: la quota a distanza 0,2 si è deciso dove vada?

Proni: condivido le osservazioni di conseguenza potremmo aggiungere *"salvaguardia e valorizzazione del verde e della fauna esistente"* portandolo tra gli obiettivi.

In merito all'atterraggio dei diritti a perequazione, la normativa di RUE (al momento) prevede che possano essere ospitate in loco dove l'attrezzatura pubblica lo consenta (non credo sia questo il caso), oppure nelle aree previste per ospitare, art 18, nuovo impianto o altro previsto dalla normativa. Siccome questa norma va trasferita dal RUE al POC, pensavamo di proporre di poter ospitare queste piccole quantità nelle aree limitrofe, a densificazione dei tessuti esistenti anche oltre il limite dell'indice (ponendo un limite di indice max).

Turchetti: qui in effetti sarà fatica, i proprietari sono tantissimi.

Margotti: condividiamo l'obiettivo di eliminare dagli usi il pk. Considerando i proprietari e i vincoli, può essere un alternativa lasciarlo a RUE con ob. di località finalizzato all'acquisizione del area a verde pubblico?

Proni: il problema è che le aree subordinate ad esproprio (e questa di fatto lo è, attraverso l'indice perequativo) devono essere materia di POC e non di RUE, dovendo mettere della perequazione per prevedere l'acquisizione del parco da parte del comune e dovendo andare a distanza, deve andare a POC. Ci possiamo comunque ragionare ancora.

Perini: l'ho già detto l'altra volta, nell'Orto Siboni forse si troverà una soluzione tra 40 anni, perché i 38 proprietari sono impossibili da mettere d'accordo. O si acquisisce o è impossibile!

Proni: sono già tre piani regolatori che ci proviamo, ma più si va avanti e più la questione peggiora perché i proprietari aumentano.

Proni prosegue illustrando le schede R35 Capoluogo nord via Sant Alberto, R36 Massa, R37 San Michele, M01 Casalborsetti, per come precedentemente trasmesse ai commissari ed allegate al presente verbale.

Margotti: vista la discussione precedente, il 20% abitativo è il minimo o si può ulteriormente abbassare questa la quota? noi saremmo favorevoli a questa diminuzione.
Vorremmo capire qual'è l'indice di utilizzazione territoriale e avere un allineamento sull'indice e sugli usi all'esistente.

Ancisi: mi pareva fosse stata omessa la residenza da quest'area! Appunto perché incuneata tra due zone di ricettività all'aperto. Se si toglie la residenza c'è più spazio per spalmare la ricettività!

Guerrieri: in effetti lascia perplesso un residenziale tra due villaggi turistici, suscita le perplessità di molti.
Poi aggiungo, ho visto nelle schede spesso criticità relative ad opere di Hera acquedotto, revamping ecc.. opere sovraordinate alle lottizzazioni, quindi nel momento in cui la criticità è così grossa..... forse va chiarito meglio questo punto! si tratta di opere importanti impegnative, sono a carico del privato o dell'amministrazione? perché allora parallelamente bisogna che l'amministrazione abbia perlomeno in previsione di fare questi interventi (questo non riguarda prettamente l'assessore del Conte, ma le opere pubbliche del Comune), per cui stiamo attenti che ci sia un allineamento tra queste cose perché sono opere importanti, impegnative e sarebbe veramente disdicevole avviare un intervento per poi trovarsi in difficoltà nei confronti del privato, non avendo attuato le opere che sono criticità a carico dell'amministrazione!

Maiolini: se queste criticità non venissero superate, gli interventi si potranno fare o bisogna aspettare che vengano superate le criticità?

Anch'io sono perplesso in merito al residenziale nell'M01.

Turchetti: se non ho capito male l'indice è dello 0,35 da cui deriva una superficie coperta dello 0,17-0,18 circa... lo ritengo un po' tanto per un'area così!

Del Conte: percepisco una richiesta condivisa sul fatto che la residenza in quell'ambito si attui con difficoltà, quindi faremo le verifiche del caso sulla possibilità di eliminarla completamente, in modo da avere una pianificazione in linea con quanto c'è già nei lotti adiacenti!

Per quanto riguarda lo studio delle criticità, abbiamo chiesto ad Hera un esame delle criticità esistenti sul territorio e ci siamo trovati ad avere anche interventi importanti su piccoli insediamenti, quindi il tema ce lo siamo posti, ma il territorio dimostra le sue criticità e dobbiamo farci i conti, perché questi interventi diventano imprescindibili!

Da un lato abbiamo una serie di interventi programmati nei prossimi anni e che sono quelli che individuiamo come criticità programmate, inserite nel piano Aterisir e a carico dell'ente gestore, per le quali nelle schede si prevede che siano superabili.

Dall'altro lato ci sono alcuni interventi che non sono programmabili, perché hanno una calendarizzazione che ha una temporalità oltre il 2021, in questi casi è il soggetto attuatore (del PUA) che entra nel merito a farsi carico di questi interventi se vuole far partire il piano. Il problema è che l'alternativa era non inserirli nel POC, però nel momento in cui hanno presentato la manifestazione di interesse per aderire a questo POC, è giusto inserirli, ma segnalarne le criticità e come nel precedente POC indicare col sistema del semaforo quelli verdi che possono partire senza criticità e, quelli gialli attuabili al superamento delle criticità! Questo non toglie che sulla temporalizzazione degli interventi noi continueremo a lavorarci, ma è giusto evidenziare le problematiche ad oggi.

Hera andrà poi a ricalibrare le criticità sulla base di quelli che saranno i comparti che effettivamente partiranno, perché in questa analisi preliminare si era ipotizzato che partisse tutto quello che era nelle previsioni del precedente POC, ora invece sappiamo che alcuni articoli 18 non andranno avanti, poi hanno manifestato interesse soltanto una ventina di comparti a fronte di quasi un centinaio, di cui inseriti solo una parte, indi quando avremo il quadro completo dei comparti che andranno avanti allora Hera potrà ricalibrare le criticità sulla base degli insediamenti che effettivamente saranno inseriti e questo potrebbe portare un ulteriore alleggerimento dei carichi e delle opere che oggi invece devono essere previste.

Proni: M01 deriva da una precedente previsione del PRG 93, perché come vi dicevo il PUA (ora decaduto, ma appena presentato all'epoca della redazione del PSC) prevedeva città di nuovo impianto per usi misti, per cui nel PSC è stato previsto quanto contenuto nel PUA presentato quindi con una percentuale di residenza che ora abbiamo abbassato al 20% che è il minimo previsto dal PSC, se lo togliamo rischiamo di non essere conformi al PSC, leggiamo cosa dice la norma corrispondente del PSC.

legge l'art 107 di PSC c.2 *"In tali zone il PSC dovrà perseguire l'integrazione di funzioni diverse, favorendo la compresenza di funzioni residenziali, direzionali, commerciali ricettive e servizi pubblici e privati anche di rilievo comunale e sovracomunale; le funzioni residenziali in relazione alla specificità del sito, al sistema della*

mobilità e al sistema paesaggistico ambientale potranno variare da un minimo del 20% ad un max del 40%; il POC potrà individuare incentivi urbanistici per le strutture ricettive.....” mi pare abbastanza chiaro.

Poi se incontriamo la proprietà...

Ancisi: ma non è cogente!

Proni: non si tratta di norma di indirizzo, sono le norma prescrittive del PSC! Bisogna stare molto attenti a toglierlo completamente.

Ancisi: siamo obbligati a inserire questo ambito?

Del Conte: sì, hanno manifestato l'interesse, sta nelle nostre linee di indirizzo, dove avevamo inserito la volontà in favore delle attività anche ricettive!

Se tecnicamente fosse possibile siamo favorevoli, ma bisogna fare una verifica con le proprietà per capire se acconsentono a rinunciare al diritto della residenza. È da verificare.

Turchetti: l'area mista è già prevista nel PSC?

Proni: sì, la prevede il PSC.

Calistri: sulle criticità: abbiamo diverse schede che hanno criticità non programmabili, è vero che, come dice l'assessora, è stato dato l'imput (soprattutto per gli art. 18), però è stato dato anche l'imput negli indirizzi per le città di nuovo impianto, di attuarli solo se non presentano criticità! si era inteso in Consiglio e in commissione che solo quelli col bollino verde! questo fatto potrebbe essere l'appiglio per non inserire la scheda nel II POC tenendo presente che tra massimo 3 anni (ma penso che Comune di Ravenna vendo già fatto il PSC, POC e RUE abbia tempi molto più corti) si redigerà il PUG a quel punto anche le norme di PSC potrebbero essere riviste e non ci sarà più il problema di fare un accordo operativo con solo il campeggio, escludendo la residenziale dalla scheda.

Ancisi: la proprietà è di uno dei campeggi a fianco?

Proni: no sono altri i proprietari.

Ancisi: non credo che noi siamo obbligati ad inserire il 20%, perché considerato che loro non hanno fatto niente, il POC è decaduto, loro hanno sì fatto richiesta per l'inserimento rispondendo all'avviso pubblico, ma non siamo obbligati ad accoglierlo, gli si può dire :”noi siamo ben disposti, ma i criteri che ci siamo dati riguardano lo sviluppo delle attività produttive, eccetera eccetera, quindi se volete essere inserite nel POC dovete accettare queste condizioni” se è necessario si farà un atto unilaterale d'obbligo o altro, perché questo non ci sta proprio coi criteri che ci siamo detti!

Loro non hanno nessun diritto sul fatto che noi li inseriamo nel nuovo POC! se li mettiamo loro hanno il diritto di avere il 20% del residenziale perché lo dice il PSC, bisogna che ci rinuncino fin dal principio, anche con un atto unilaterale d'obbligo, ma su questo bisogna che si esprima la Dott. Savoia o qualcun altro! Insomma è materia di contrattazione!

Proni: avevamo anche noi pensato di incontrarli per chiedere loro se gli andava bene l'inserimento senza residenziale, ma ci sono stati dei problemi per cercare le proprietà, in quanto in liquidazione o in stato di regime controllato e si fa fatica a capire chi invitare, indi l'incontro non si è fatto. Però a questo punto credo che dovremmo farlo.

Proni prosegue l'illustrazione delle schede P08 Fornace Zarattini, P11 Fornace Zarattini, P12 Fornace Zarattini, per come precedentemente trasmessi ai commissari ed allegate al presente verbale.

Ancisi: (P08) io non sono d'accordo sul commerciale, perché anche se questa parte ha del commerciale, non ritengo ci sia bisogno di farne dell'altro. L'area non necessita di ulteriore commerciale, anche perché credo ce ne sia ancora del utilizzabile già previsto sul retro del Famila dell'Obi. Lì non serve perché ce n'è già abbastanza sia dell'esistente che del possibile.

Nell'altra (P11) invece siamo ai confini di Fornace, se non si è proceduto prima, allora si torna all'agricolo, non c'è bisogno di andare verso San Michele consumando del terreno agricolo, questa è una bella fetta di agricolo!

Guerrieri: a me il dibattito tra produttivo e commerciale non mi appassiona particolarmente, farei una riflessione più ampia relativamente a Fornace Zarattini nel suo complesso che gravita tutta su un'unica via (la Faentina) che è già satura. Io suggerirei di cercare soluzioni che non vadano ad appesantirla, per cui sarei più favorevole al comparto P11 che prevede un collegamento con una nuova bretella alla E45, piuttosto che aggravare i residenti di fornace che vivono già problematiche legate ad un discreto traffico che sarebbe notevolmente aggravato con la previsione dell'area sud e sottopasso. Pongo anche una sollecitazione, a Fornace Zarattini c'è una via incompleta con anche un'incrocio ferroviario, forse si potrebbe prendere in considerazione quella via come alternativa al sottopasso, questo consentirebbe lo smaltimento del traffico che arriva da San Michele bypassando Fornace Zarattini.

Un passaggio di consultazione con le associazioni di categoria per verificare la previsione di un insediamento di questa portata lo farei.

Del Conte: in merito alla città di nuovo impianto le nostre linee di indirizzo erano chiare soprattutto relativamente all'invenduto e alle capacità residue soprattutto del forese, per quanto riguarda le attività produttive la posizione è stata quella di dare la possibilità a chi oggi è nelle condizioni di fare investimenti e a chi avesse manifestato l'intenzione di entrare nel nuovo POC.

Nel merito, su Fornace Zarattini, abbiamo effettivamente delle criticità sulla viabilità principale e infatti sono previsti nelle schede interventi (a carico dei comparti) che vanno a migliorare la sicurezza della viabilità.

(Fa poi alcuni esempi.)

Le schede sono state presentate così come previste dal primo POC, quindi con le stesse opere che erano previste senza togliergli la possibilità di entrare nel secondo POC, perché nelle nostre linee di indirizzo ci siamo dati questo come obiettivo.

Ancisi: sull'area a nord, non convengo ci sia necessità di commerciale, mentre su quella ad ovest sono convinto che non serva una nuova potenzialità edificatoria.

Proni prosegue illustrazione dei poli funzionali di carattere privato che hanno fatto richiesta di inserimento (mentre per quelli pubblici si procederà d'ufficio) per come precedentemente trasmessi ai commissari ed allegati al presente verbale. Parte dal PF3.

Margotti: un chiarimento: premesso che concordiamo sulla proposta, sull'area dove c'è la ristorazione, è stato richiesto di essere stralciati o di essere inseriti nell'area?

Proni: qui ci sono state delle osservazioni dove il ristorante chiedeva di essere stralciato, ma non era pertinente al POC, va fatto l'incrocio con le richieste per rispondere e recepito in questo POC in fase di redazione.

Ancisi: mi pare che però noi non abbiamo ricevuto le richieste inerenti le manifestazioni di interesse, vorrei avere una copia delle richieste senza gli allegati.

Turchetti: le richieste sono state esaminate le volte scorse ed erano sintetizzate all'interno delle schede illustrate dall'ufficio. Mentre la richiesta di cui parla ora l'Arch. Proni era riferita alla variante di RUE precedente. O attendiamo facciamo nuovamente osservazione oppure consultarli per sentire se la loro richiesta sia ancora attuale ed inserirla già in questa fase.

Proni prosegue illustrazione dei poli funzionali di carattere privato che hanno fatto richiesta di inserimento PF4 per come precedentemente trasmessi ai commissari ed allegati al presente verbale.

Ancisi: che bisogno c'era? Non c'è già un seguito del POC precedente in attuazione?

Proni: no, quello è nell'CoS04

Maiolini: sono perplesso sugli usi, in quanto ci sono praticamente gli stessi usi di ciò che già esiste, esiste già un ricettivo di fronte a dove è previsto ci sarà un albergo, c'è già l'ostello, il commerciale che anche quello c'è già nella zona del Teodora, mi sembra un consumo di territorio inutile.

Ancarani: mi associo a Maiolini, obiettivamente quella parte di città da quel punto di vista è più che coperta!

Ore 16:45 esce il commissario Mingozzi

Margotti: chiedo cosa sono Spu 1,2,4,6, perché come avevamo visto la richiesta ineriva università ecc. per la quale concordo che l'area non sia da sviluppare in questo senso.

Proni legge gli usi per come indicati dal RUE (Spr 4,5,6,7 privati: 4 servizi educativi scolastici e formativi, 5 socio-sanitari, 6 per lo sport e il tempo libero, 7 culturali ricreativi per lo spettacolo quindi ci sta anche l'università - Spu 1,2,4,6 privati di interesse pubblico equivalenti; 1 servizi educativi scolastici e formativi, 2 socio-sanitari e socio-assistenziali, 4 culturali ricreativi congressuali, 6 sport e tempo libero)

Con queste schede abbiamo esaurito le richieste, le altre vengono riconfermate come tali, salvo correzioni nelle sigle e poco altro.

Turchetti: in questo periodo delle AVN cosa è stato realizzato?

Proni: realizzato niente, è stata presentata solo l'ARA della cava Morina prima delle scadenze del primo POC che però si è interrotto, in quanto trasmesso ad l'autorità portuale perché un sito di riserva per gli scavi del porto, quindi è bloccato. Poi non è stato presentato altro, sono in corso studi per l'AVN Carli a sud di lido Adriano, per cui le previsioni vanno bene. Per il resto sono solo stati presi contatti, ma presentato niente.

Il Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la seduta alle ore **16:50**

La Segretaria

R. Bendazzi



Il Presidente

M. Turchetti



Elaborato prescrittivo

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

POC
Piano Operativo Comunale

PRG 2003
PSC
POC
RUE

POC.4c Città di nuovo impianto e Poli Funzionali

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N.	del
PUBBLICATO	B.U.R	N.	del
APPROVATO	Delibera di C.C.	N.	del
PUBBLICATO	B.U.R	N.	del

2° POC

BOZZA

data di aggiornamento 19 luglio 2017
Trasmesso alla CCAT in data 19 luglio 2017

Piano Operativo Comunale

POC.4c

Città di nuovo impianto: residenziale, misto e produttivo

LEGENDA

-  Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria (PUA da approvare)
-  Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria (PUA approvati)
-  Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa privata

 N° Sub Comparto di riferimento

 Sub Comparto di attuazione

INDIRIZZI DI POC

-  Varchi visuali
-  Elementi di continuità della Rete ecologica
-  Elementi verdi di filtro e mitigazione
-  Accesso preferenziale al comparto
-  Possibile ampliamento dell'ambito di intervento
-  Direttrici prevalenti di giacitura degli edifici
-  Elementi di continuità della rete viaria
-  Nuova viabilità
-  Adeguamento viabilità esistente
-  Percorso ciclopeditonale
-  Sovrappasso/sottopasso
-  Connessione maggiore/o adeguamento esistente
-  Connessione minore/o adeguamento esistente

 Edifici e/o complessi di valore

 Verde privato

 Spazi per la realizzazione di verde e servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico

 Possibile localizzazione dell'ampliamento di attrezzature esistenti

Localizzazione preferenziale per la realizzazione di:

 edifici per servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico

 verde

 parcheggi

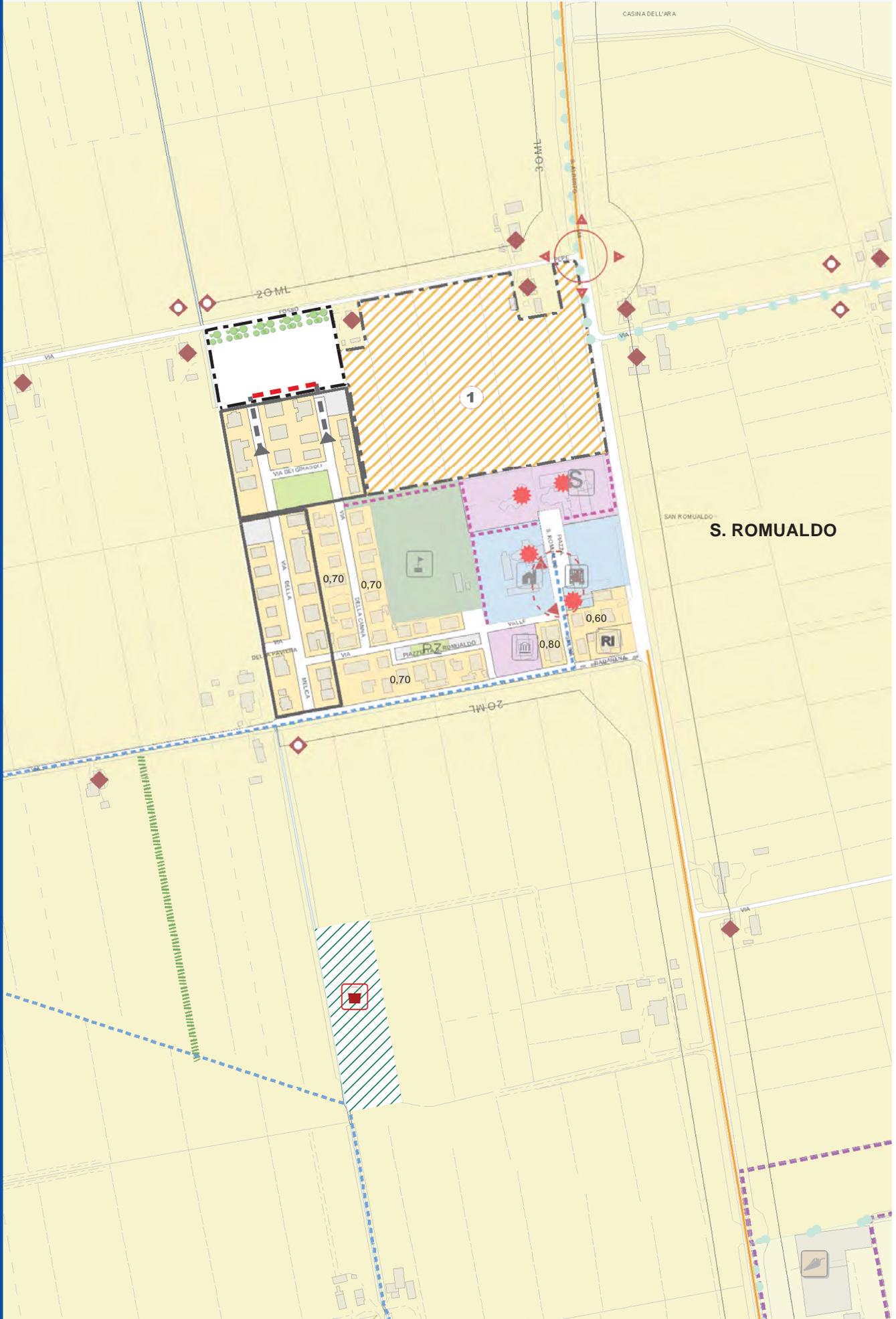
 pubblici esercizi e/o attività con funzione attrattiva

 ERS

 vasca di laminazione

 piazze e siti di relazione

(Nota: per tutte le componenti che non compaiono in questa legenda, si veda la legenda di RUE 2)



Cod. Amb:

P096

Località: MADONNA DELL'ALBERO

Tav. POC.3: 055 MADONNA DELL'ALBERO

Data ultima modifica: 28/02/2011

N. Scheda:

R15

Classe Indice:

3C1

Realizzazione:

1

Obiettivi:

Completamento dell'abitato nell'area centrale, integrazione delle aree pubbliche esistenti e raccordo con la viabilità esistente.

Usi e quantità:

Come da norma generale.

Criticità, vincoli, prescrizioni/Prestazioni:

Accessibilità: raccordo della viabilità esistente (Via Triossi e Via F.lli Chiari)
Laminazione: va verificata la possibilità di monetizzazione essendo un'area interclusa di modeste dimensioni.
Zona di vincolo aeroportuale/radar: vincolo come da art. II.25 c2 del RUE 5.1.

Standard e opere di interesse pubblico:

Collocazione delle aree pubbliche di progetto ad integrazione di quelle esistenti, limitofe al comparto ed ad integrazione con l'area della chiesa.

Edilizia sociale (ERS):**Modalità e tempi di attuazione:**

1° POC: attuazione ai sensi dell'art. I.9 del RUE 5.1.

Vas - Verifica di assoggettabilità:**Allegati:**

Scheda grafica d'inquadramento.

SI DEMANDA A RUE

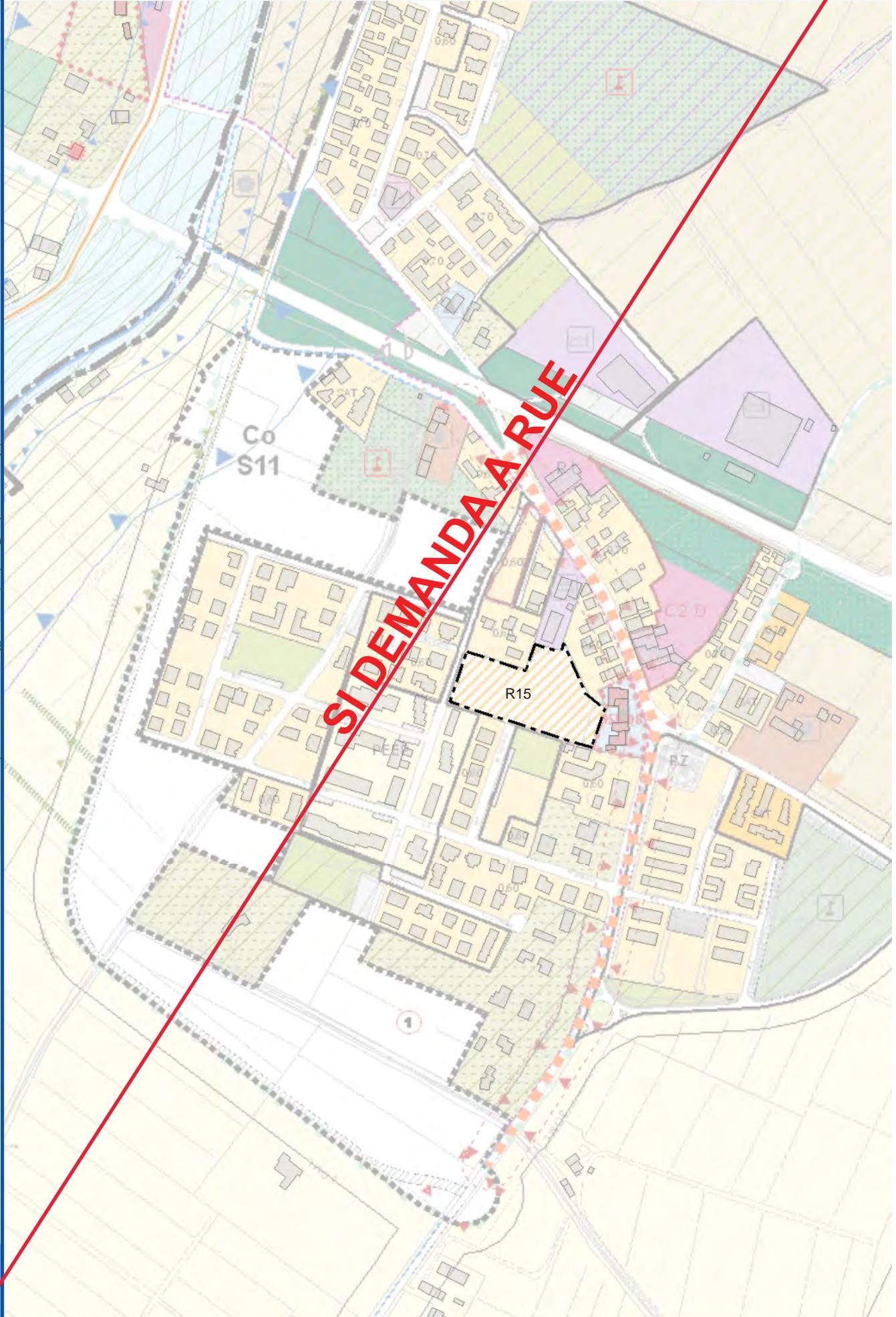
Località: MADONNA DELL'ALBERO

Tav. POC.3: 055 MADONNA DELL'ALBERO

N. Scheda: **R15**

Data ultima modifica: 28/02/2011

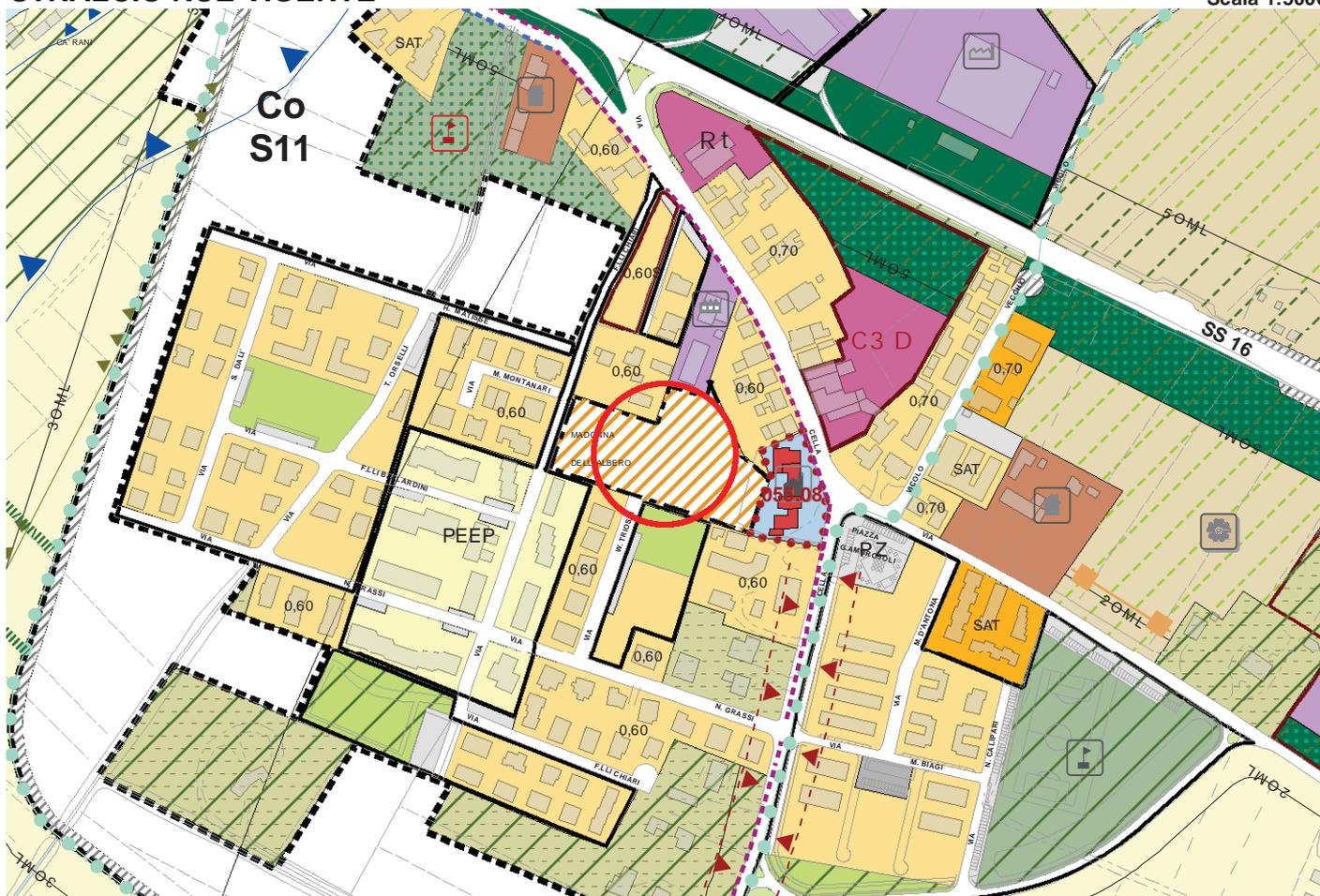
Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



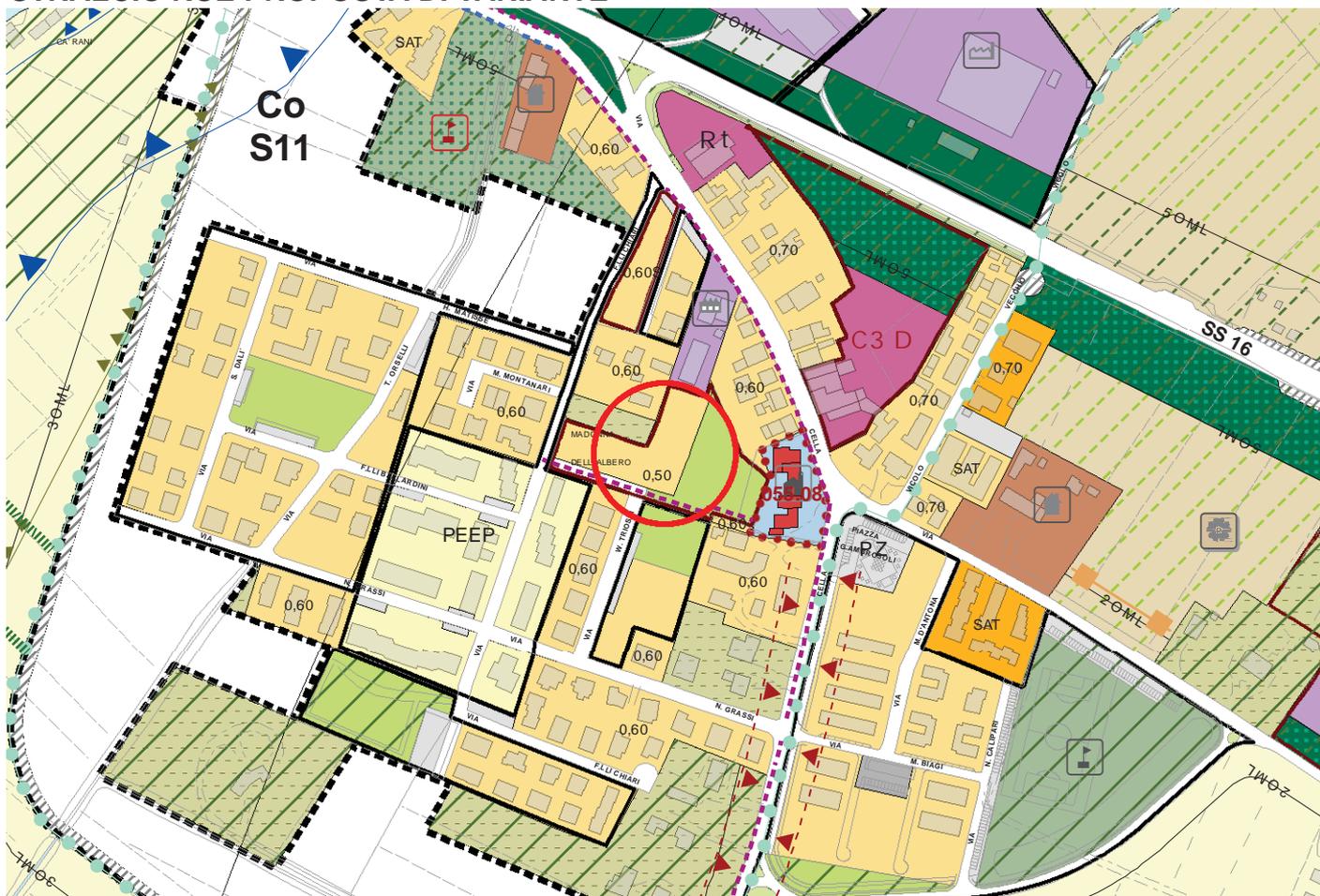
VARIANTE AL RUE DERIVATA DAL POC 2016-2021

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE PROPOSTA DI VARIANTE



Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA

Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST

Cod. Amb: P101

Data ultima modifica: 18/07/2017

N. Scheda:

Realizzazione:

Obiettivi:

Acquisizione dell'area principale per la realizzazione di **Parco Pubblico** ~~aree pubbliche a verde servizi e parcheggio, se compatibili con il verde esistente.~~
 Completamento del tessuto edilizio ad ovest dell'edificio e/o complesso di valore storico-architettonico.

Usi e quantità:

COMPARTO 1 - Sf 1.900 mq circa. Uf 0,5 mq/mq **per usi residenziali.** ~~Per i restanti parametri si applica l'art. VIII.6.4 del RUE 5.~~

H ≤ 12,50 m

COMPARTO 2 - **Usi Parco Pubblico** Uf 0,2 mq/mq in applicazione dell'art. III.1.5 del RUE 5 **Aree soggette a meccanismo compensativo.**

~~USI: verde, parcheggio pubblico, attrezzature pubbliche se compatibili con il verde esistente, sulla base di un progetto specifico.~~

Criticità, vincoli, prescrizioni/Prestazioni:

Salvaguardia e **valorizzazione** del verde esistente.
 Laminazione non richiesta.

Standard e opere di interesse pubblico:

Acquisizione aree per **Parco Pubblico** ~~usi pubblici~~ (COMPARTO 2).

Edilizia sociale (ERS):

Modalità e tempi di attuazione:

Attuazione ai sensi dell'art. III.1.2 del RUE 5, contenente il progetto del COMPARTO 1 e la contestuale cessione dell'area del COMPARTO 2 **per gli usi sopra indicati.**

Vas - Verifica di assoggettabilità:

Allegati:

Scheda grafica di indirizzo, contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA

Tav. POC.3: 040 RAVENNA NORD-OVEST

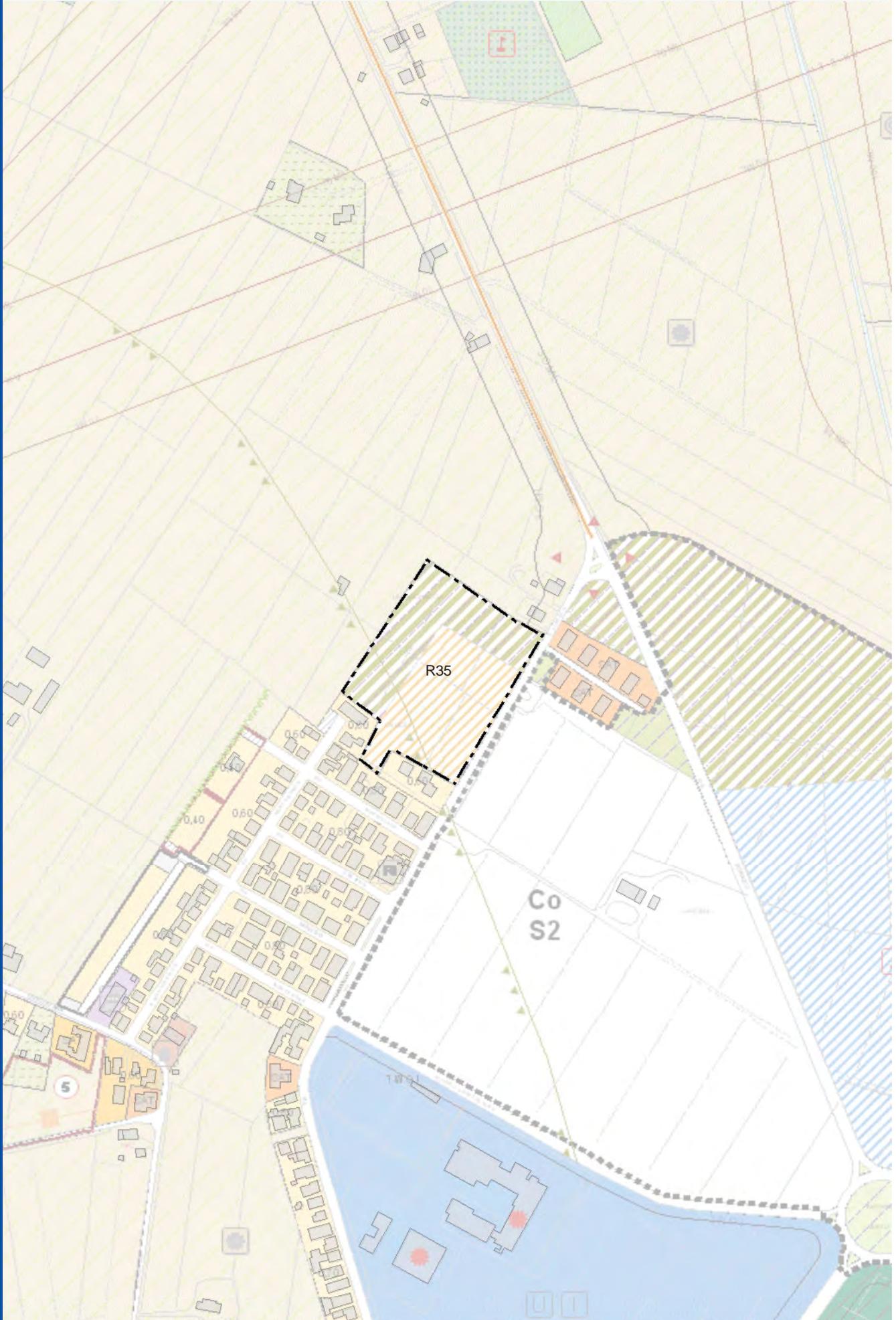
N. Scheda: **R35**
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA

Scala 1:5.000



Località: MASSA CASTELLO

Tav. POC.3: 092 MASSA

Cod. Amb: P018

Data ultima modifica: 18/07/2017

N. Scheda:

R36

Classe Indice:

--

Realizzazione:

--

Obiettivi:

Consolidamento del centro abitato mediante la creazione della continuità del tessuto consolidato posto su via della Chiesa.

Criticità, vincoli, prescrizioni/Prestazioni:

Criticità depurazione: intervento programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)

Criticità Acquedotto: intervento non programmato (nuova cabina derivazione)

Usi e quantità:

Come da norma generale.

Standard e opere di interesse pubblico:

Standard pubblico come da norma generale, prevalentemente a parcheggio.

Edilizia sociale (ERS):

Poichè l'indice per ERS comporta una Sc inferiore al minimo previsto dal Piano Casa si può ipotizzare in sede di PUA:

- 1) Escludere l'ERS portando l'Ut a 0,20 mq/mq
- 2) Trasformare la quota di ERS in ospitata (ERP) mantenendo il relativo premio

Modalità e tempi di attuazione:**Vas - Verifica di assoggettabilità:****Allegati:**

Scheda grafica di inquadramento.

Località: MASSA
Tav. POC.3: 092 MASSA

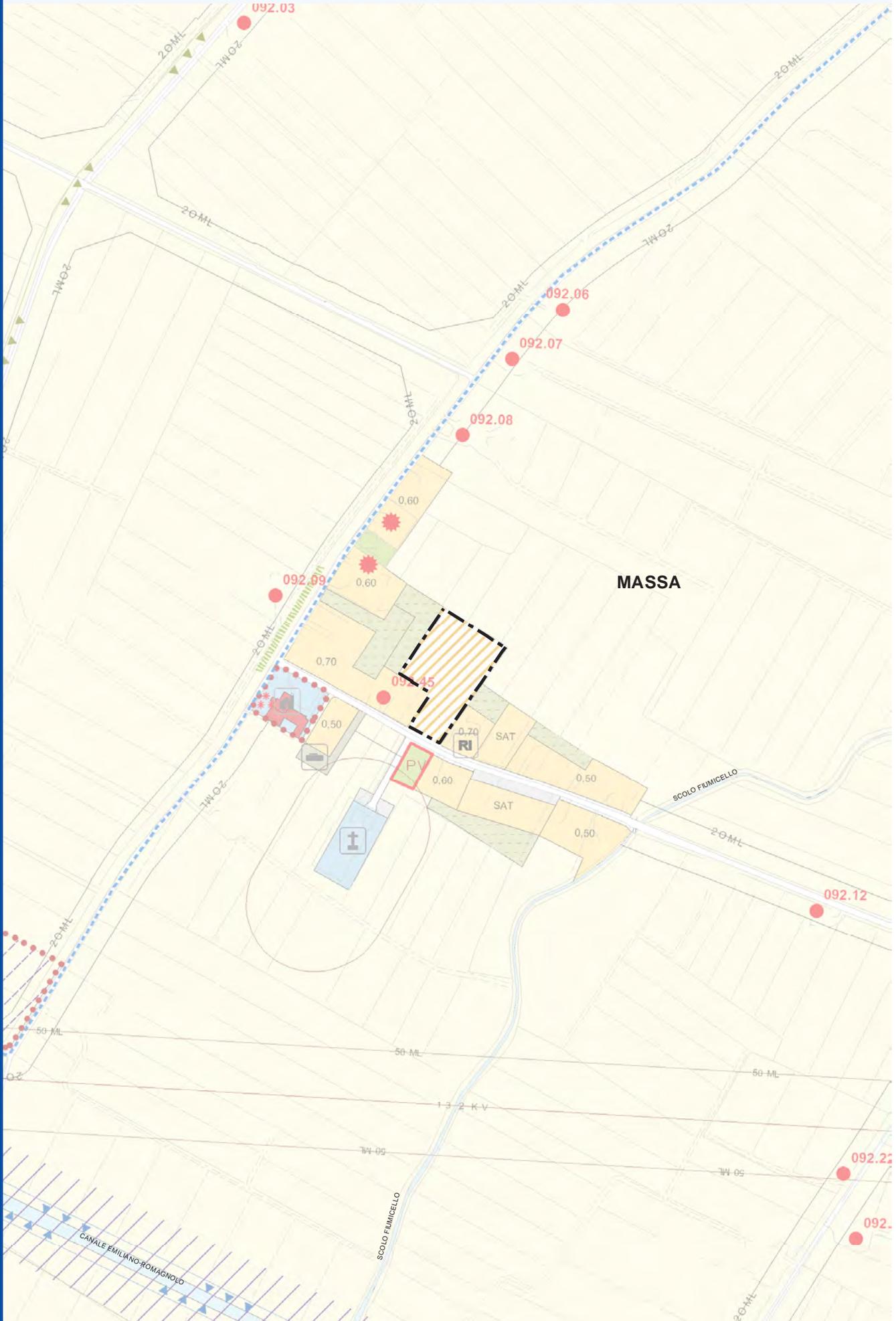
N. Scheda: **R36**
Data ultima modifica: 15/05/2017

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA

Scala 1:5000



Località: San Michele

Tav. POC.3: 046 PIANGIPANE

Cod. Amb: P003

Data ultima modifica: 19/07/2017

N. Scheda: R37

Classe Indice: --

Realizzazione: --

Obiettivi:

Completamento del tessuto consolidato sul margine ovest dell'abitato di S. Michele.

Criticità, vincoli, prescrizioni/Prestazioni:

Va posta particolare attenzione all'inserimento ambientale del nuovo costruito, al fine di non interferire con il cono di visuale del Palazzo del Collegio.

Dovrà essere prevista fascia di verde di filtro fra l'edificato e la linea ferroviaria.

Criticità depurazione: interventi programmati (Revamping linea acqua depuratore RA)

Criticità fognature: interventi non programmati (potenziamento impianto di sollevamento S. Michele 1, 2, 4 e via Rotta)

Criticità acquedotto: interventi programmati (adduttrice corso nord II e III stralcio)

interventi non programmati (nuova cabina derivazione)

Usi e quantità:

Come da norma generale.

Standard e opere di interesse pubblico:

Standard pubblico come da norma generale, a verde e parcheggio da localizzare nella porzione a ovest del comparto.

Edilizia sociale (ERS):

Poichè l'indice per ERS comporta una Sc inferiore al minimo previsto dal Piano Casa si può ipotizzare in sede di PUA:

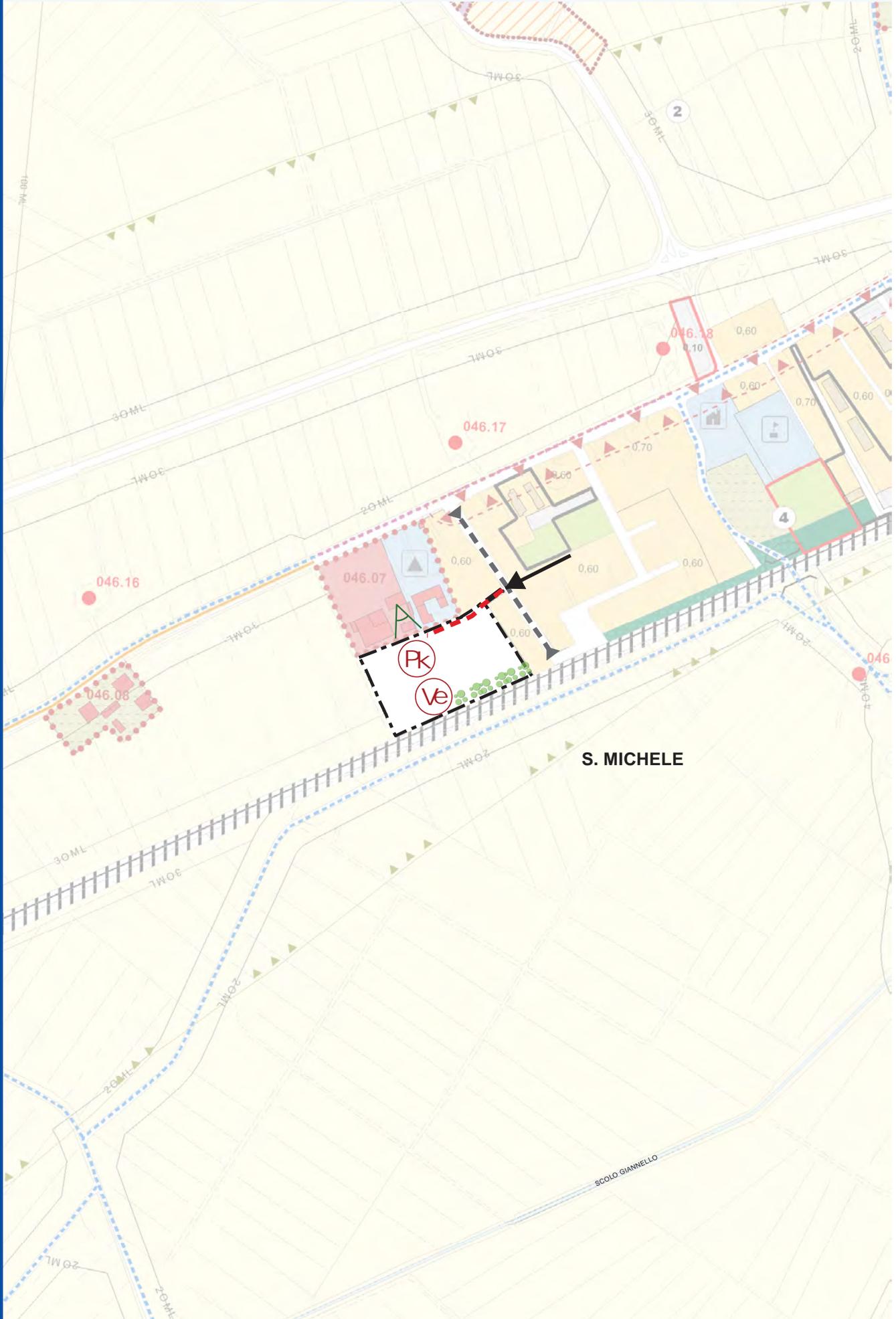
- 1) Escludere l'ERS portando l'Ut a 0,20 mq/mq
- 2) Trasformare la quota di ERS in ospitata (ERP) mantenendo il relativo premio

Modalità e tempi di attuazione:

Vas - Verifica di assoggettabilità:

Allegati:

Scheda grafica di indirizzo, contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.



Località: CASALBORSETTI/PRIMARO

N. Scheda: **M01**

Tav. POC.3: 010 CASALBORSETTI

Realizzazione: -

Cod. Amb: P083

Data ultima modifica: 19/07/2017

Obiettivi:

Rafforzamento dell'offerta turistica attraverso strutture **turistico-ricettive ad Albergo e RTA** a completamento del comparto a vocazione turistica insediato.

Stato di fatto:

~~Per tale ambito risulta approvato un PUA elaborato in conformità al PRG '93 (zona C.4.2) con la riduzione del 20% della capacità edificatoria ai sensi dell'art. 104 del PSC~~

Proposta di POC:

~~Fermo restando quanto disciplinato dal PUA vigente, sulla base della normativa generale del POC, per tale ambito il POC ammette le seguenti possibilità:~~

~~proposta 1: integrazione dei contenuti del PUA approvato con usi alberghieri da concentrare a monte dell'insediamento approvato (Il Stralcio);~~

~~proposta 2: riclassificazione dell'intero comparto come da PSC a città di nuovo impianto misto.~~

Criticità, vincoli, prescrizioni/Prestazioni:

Il comparto ricade in "area soggetta ad ingressione marina" con conseguente vincolo come da art. IV.1.14 c8 del RUE 5. Ambito interessato dal vincolo paesaggistico (300 m costa).

Criticità depurazione: **intervento programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)**

Criticità acquedotto: **intervento programmato al 2021 (rilavante completamento condotta idrica RA nord e Casalborsetti)**

Criticità fognature: **intervento non programmato (rilevante rifacimento condotta Porto Corsini depuratore)**

Usi e quantità:

proposta 1:

~~integrazione con usi alberghieri da concentrare nel Il Stralcio sulla base dei seguenti parametri:~~

~~Sf = 5.400 mq; Uf = 0,8 mq/mq ad Albergo (T1), con possibilità di applicazione degli incentivi sul ricettivo previsti dalle norme di RUE e di POC. Per tali usi si applicano i seguenti parametri:~~

~~H max = 15,50 m~~

~~L'H max può essere elevata in sede di PUA alla luce delle caratteristiche del sito e delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'albergo al fine di favorire la realizzazione di servizi nell'area scoperta; tale maggiorazione non può eccedere i 7,5 m~~

~~Distanza tra edifici: VI = 0,5 con un minimo di 10 m~~

~~Distanza minima dai confini di zona e/o proprietà = VI, con un minimo di 5 m~~

~~Possibilità di recupero del 20 % della potenzialità sottratta per PSC ad integrazione del PUA approvato (Il Stralcio) e per gli usi in esso contenuti.~~

proposta 2:

~~riclassificazione dell'intero comparto come da PSC a Città di nuovo impianto misto, da attuarsi con i seguenti indici e parametri:~~

~~Ut ≤ 0,35 mq/mq applicato alla ST del comparto.~~

~~Usi abitativi ≤ 4 20%.~~

~~Usi non residenziali, con priorità T1- T2 (Albergo) e servizi integrativi (Spr) ≥ 6 80%.~~

~~H = 2 piani~~

~~Per usi abitativi si applicano i parametri edilizi di cui all'art. 23 c4, c5 delle norme di POC.5; per gli usi alberghieri si applicano i seguenti parametri:~~

~~H max = 15,50 m~~

~~L'H max può essere elevata in sede di PUA alla luce delle caratteristiche del sito e delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'albergo al fine di favorire la realizzazione di servizi nell'area scoperta; tale maggiorazione non può eccedere i 7,5 m~~

~~Distanza tra edifici: VI = 0,5 con un minimo di 10 m~~

~~Distanza minima dai confini di zona e/o proprietà = VI, con un minimo di 5 m~~

Standard e opere di interesse pubblico:

Realizzazione di area a verde pubblico attrezzato anche con funzione di filtro tra l'insediamento e le aree naturalistiche (**pineta fronte mare**).

Standard di legge in relazione agli usi.

~~L'attuazione di entrambe le proposte di POC sopra descritte è subordinata al reperimento dello standard pubblico e privato.~~

~~E' da salvaguardare il verde pubblico previsto fronte mare così come individuato dal PUA approvato.~~

Località: CASALBORSETTI/PRIMARO

N. Scheda:

M01

Tav. POC.3: 010 CASALBORSETTI

Realizzazione:

-

Cod. Amb: P083

Data ultima modifica: 18/07/2017

Edilizia sociale (ERS):**Modalità e tempi di attuazione:**

~~Attuazione del PUA approvato secondo quanto disciplinato dalla norma generale di POC.~~

~~In alternativa è ammessa l'attuazione di variante al PUA approvato per la realizzazione della proposta 1 o la presentazione di un nuovo progetto di PUA per la realizzazione della proposta 2.~~

Vas - Verifica di assoggettabilità:**Allegati:**

Scheda grafica d'inquadramento

Località: CASALBORSETTI/PRIMARO

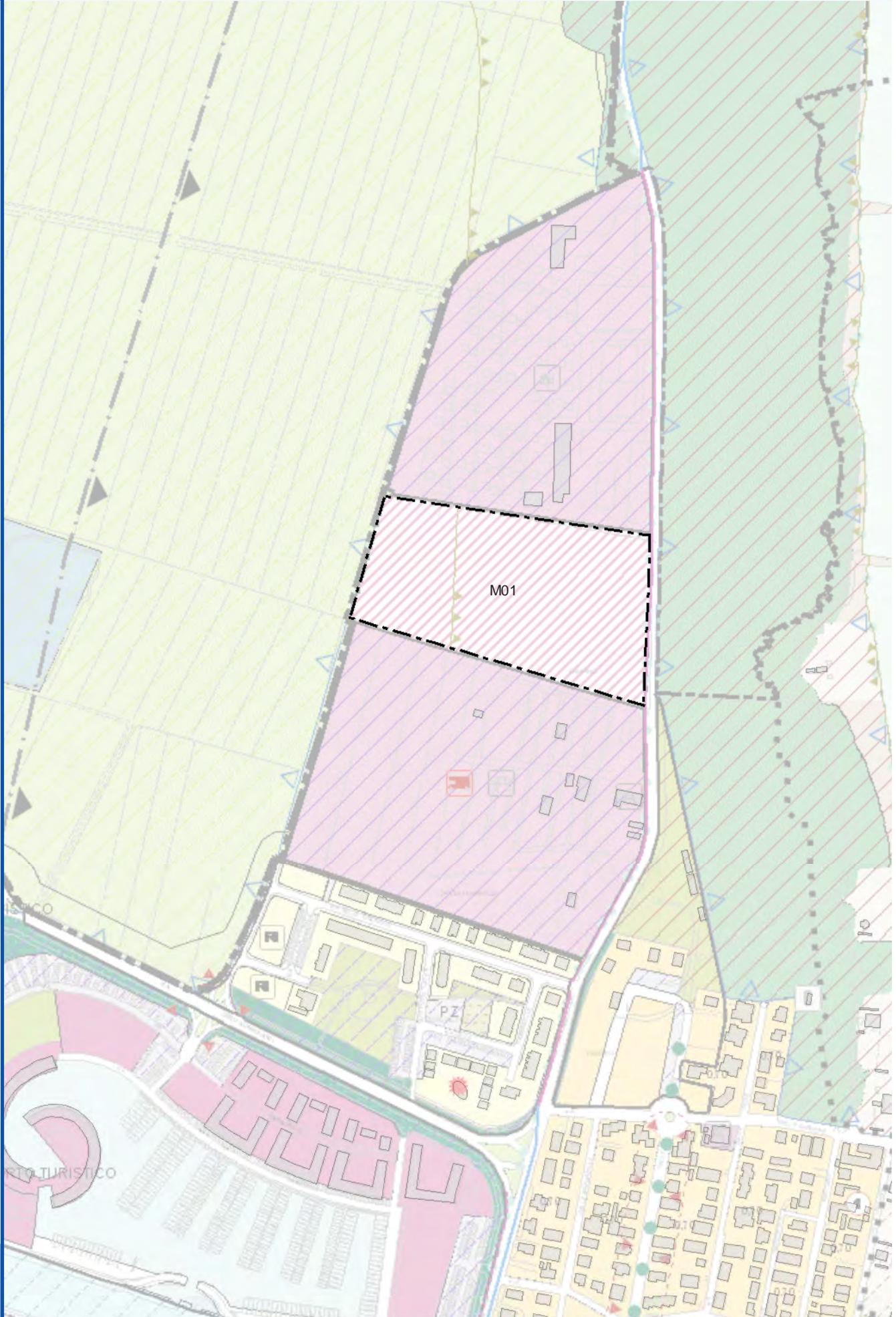
Tav. POC.3: 010 CASALBORSETTI

N. Scheda: **M01**
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA



Località: FORNACE ZARATTINI

N. Scheda:

P08

Tav. POC.3: 039 CAMERLONA, 047 FORNACE ZARATTINI

Cod. Amb: P092

Data ultima modifica: 18/07/2017

Obiettivi:

Riqualificazione, integrazione, consolidamento e completamento degli insediamenti produttivi e terziari esistenti a nord dell'asse della Via Faentina.

Usi e quantità:

Quantità: come da norma generale (Ut ≤ 0,30 mq/mq) integrabile con Ut fino a 0,075 mq/mq derivante dall'extraonere finalizzato alla realizzazione della rotonda ulteriormente integrabile con Ut max 0,10 mq/mq per convenzionamento prezzi.

Usi: produttivi (Pr2, ~~Pr3, Pr4~~ C9) integrabili come da norma generale integrati con servizi privati e con usi commerciali con Sv ≤ 2.500 mq per esercizi commerciali che hanno per oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita, nei termini previsti dalla DCR n.1253/1999 e smi dall'art. VII.3 del RUE 5.2 come da norma generale.

Criticità, vincoli, prescrizioni/Prestazioni:

Accessibilità: necessità di raccordo con il comparto di riqualificazione e del nuovo sistema viabilistico. In sede di PUA in relazione alle quantità potrà essere previsto ~~si dovrà prevedere~~ un extraonere finalizzato alla realizzazione del sistema rotatorio. L'accessibilità secondaria potrà avvenire dalla viabilità esistente anche modificando e adeguando il tratto terminale di suddetta viabilità.

Criticità fognatura: interventi non programmati (potenziamento impianto sollevamento San Michele 4 e via Rotta)

Criticità acquedotto: intervento programmato (adduttrice corso nord II e III stralcio)
 intervento non programmato (nuova cabina derivazione)

Criticità depurazione: intervento programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)

Standard e opere di interesse pubblico:

Standard come da norma generale; va prevista inoltre una adeguata fascia di filtro e di mitigazione alla SS16 da destinare anche a vasca di laminazione.

Modalità e tempi di attuazione:

Attuazione PUA, a criticità risolte, anche per stralci funzionali nell'ambito del 1° POC.

Vas - Verifica di assoggettabilità:

Allegati:

Scheda grafica d'inquadramento.

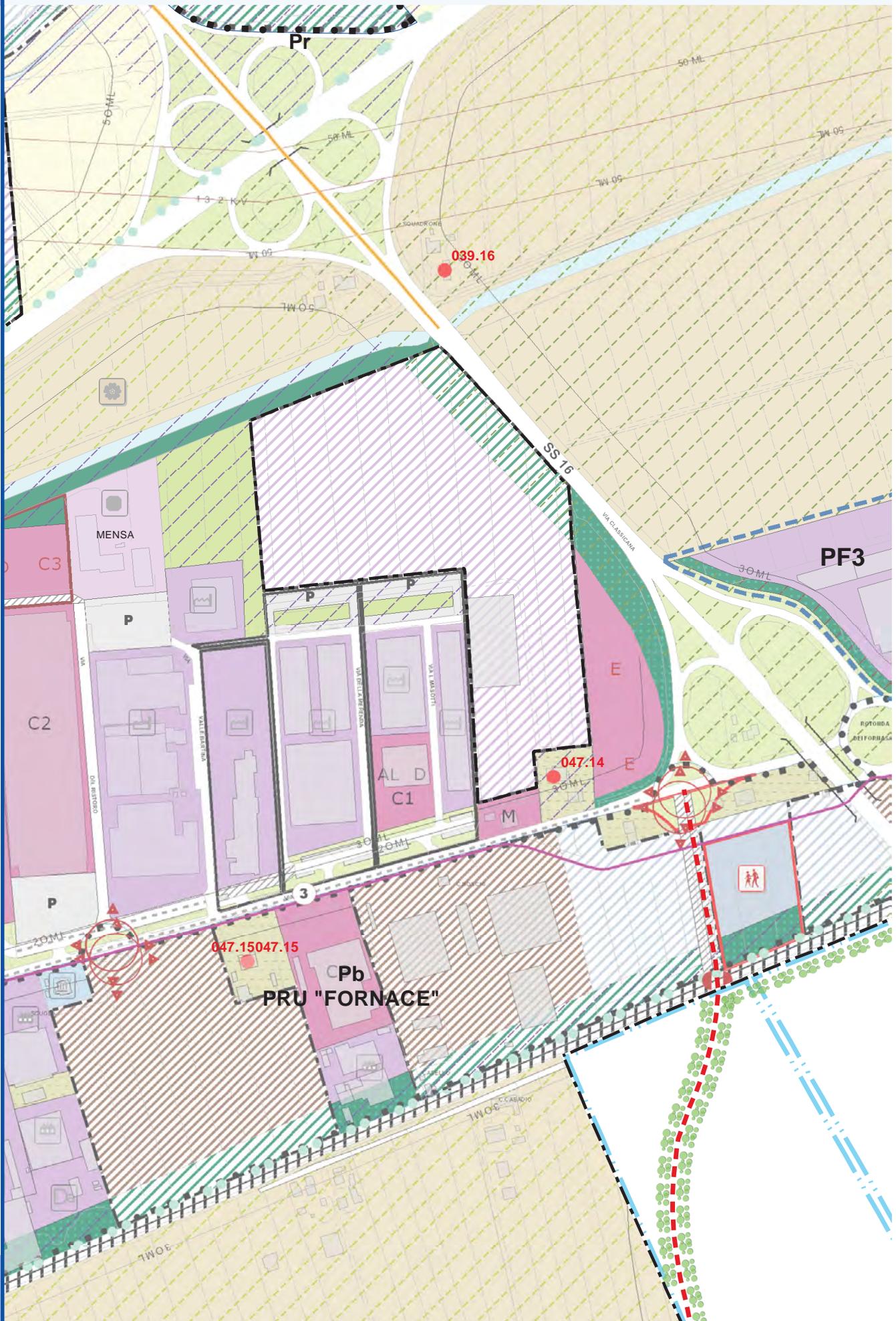
Località: FORNACE ZARATTINI
Tav. POC.3: 039 CAMERLONA,047 FORNACE ZARATTINI

N. Scheda: **P08**
Data ultima modifica: 15/05/2017

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA



Località: SAN MICHELE

Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI

Cod. Amb: P098

Data ultima modifica: 18/07/2017

N. Scheda:

P11

Piano Operativo Comunale
 2016 - 2021

Obiettivi:

Riqualificazione, integrazione, consolidamento e completamento degli insediamenti produttivi esistenti.

Usi e quantità:

Quantità: come da norma generale (Ut ≤ 0,30 mq/mq).

Usi: produttivi (Pr2, Pr3, Pr4 C9), integrati con servizi privati come da norma generale.

Criticità, vincoli, prescrizioni/Prestazioni:

Il comparto è fortemente condizionato dal tracciato definitivo dell'E55; solo in relazione al tracciato definitivo sarà possibile l'attuazione del PUA.

L'accessibilità interna potrà avvenire a prosecuzione della viabilità esistente di distribuzione dei comparti produttivi limitrofi. Va prevista una fascia di mitigazione e filtro adeguata sia verso la ferrovia (lato sud) sia sul lato nord anche a salvaguardia degli edifici esistenti.

Laminazione prioritariamente in area agricola, in alternativa in fascia di mitigazione.

Criticità depurazione: intervento programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)

Criticità acquedotto: interventi programmati (adduttrice corso nord II e III stralcio)

intervento non programmato (nuova cabina derivazione)

Criticità fognature: interventi non programmati (potenziamento impianto di sollevamento S. Michele 2, 4 e via Rotta)

Standard e opere di interesse pubblico:

Standard come da norma generale di legge.

Completamento della viabilità esistente.

Modalità e tempi di attuazione:

Attuazione PUA, a criticità risolte.

Vas - Verifica di assoggettabilità:

Allegati:

Scheda grafica d'inquadramento.

2° POC

BOZZA

Località: SAN MICHELE

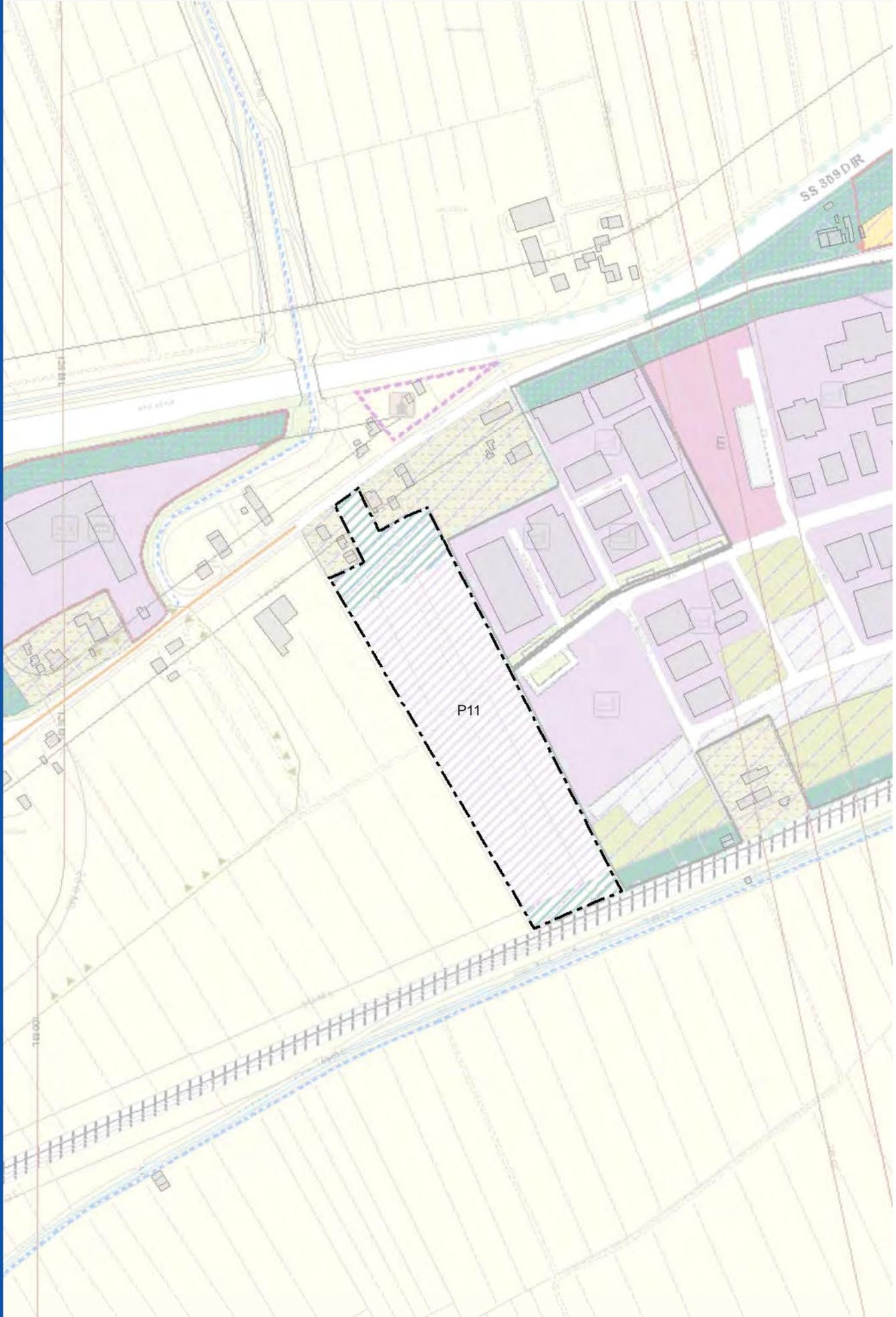
Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI

N. Scheda: **P11**
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA



Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA

Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI, 048 RAVENNA SUD-OVEST

N. Scheda: **P12**

Cod. Amb: P031

Data ultima modifica: 18/07/2017

Obiettivi:

Completamento delle aree produttive fronte Classicana, dell'area per dotazioni territoriali finalizzata alla realizzazione del parcheggio scambiatore e del sistema infrastrutturale esistente con miglioramento dei collegamenti in direzione sud.

Usi e quantità:

Ut ≤ 0,42 mq/mq in quanto conferma del PRG '93.

Usi: produttivi, integrati con servizi privati come da norma generale.

Al fine di realizzare il sottopasso alla ferrovia compreso il suo collegamento con lo svincolo esistente sulla Faentina è

concesso al comparto un Ut premiale fino a un max di 0,075 mq/mq per il comparto produttivo come da norma generale.

La parte ricadente in dotazioni territoriali è funzionale alla realizzazione del parcheggio scambiatore e/o suo raddoppio con servizi direttamente ad esso connessi (Ut ≤ 0,15 mq/mq).

Criticità, vincoli, prescrizioni/Prestazioni:

Salvaguardia del canale con realizzazione di adeguata fascia di filtro e realizzazione di fascia di filtro sia sul fronte Classicana proseguendo la fascia già realizzata sia sul fronte ovest.

Accessibilità in prosecuzione della viabilità esistente del comparto limitrofo e collegamento con Via Faentina mediante sottopasso alla ferrovia.

Laminazione anche in fascia di filtro.

Criticità fognatura: interventi non programmati (potenziamento impianto sollevamento San Michele 4 e via Rotta)

Criticità acquedotto interventi programmati (adduttrice corso nord II e III stralcio

intervento non programmato (nuova cabina derivazione)

Criticità depurazione: intervento programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)

Standard e opere di interesse pubblico:

Standard come da norma generale di legge per la parte produttiva.

Realizzazione della viabilità perimetrale lato ovest compreso i tratti fuori comparto da completare con il sottopasso alla ferrovia compreso il collegamento alla viabilità esistente sulla Faentina a nord e con il collegamento fino a Via Torre a sud.

Modalità e tempi di attuazione:

Attuazione PUA, a criticità risolte anche per stralci funzionali ~~nell'ambito del I° POC.~~

Vas - Verifica di assoggettabilità:

Allegati:

Scheda grafica di indirizzo, contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA

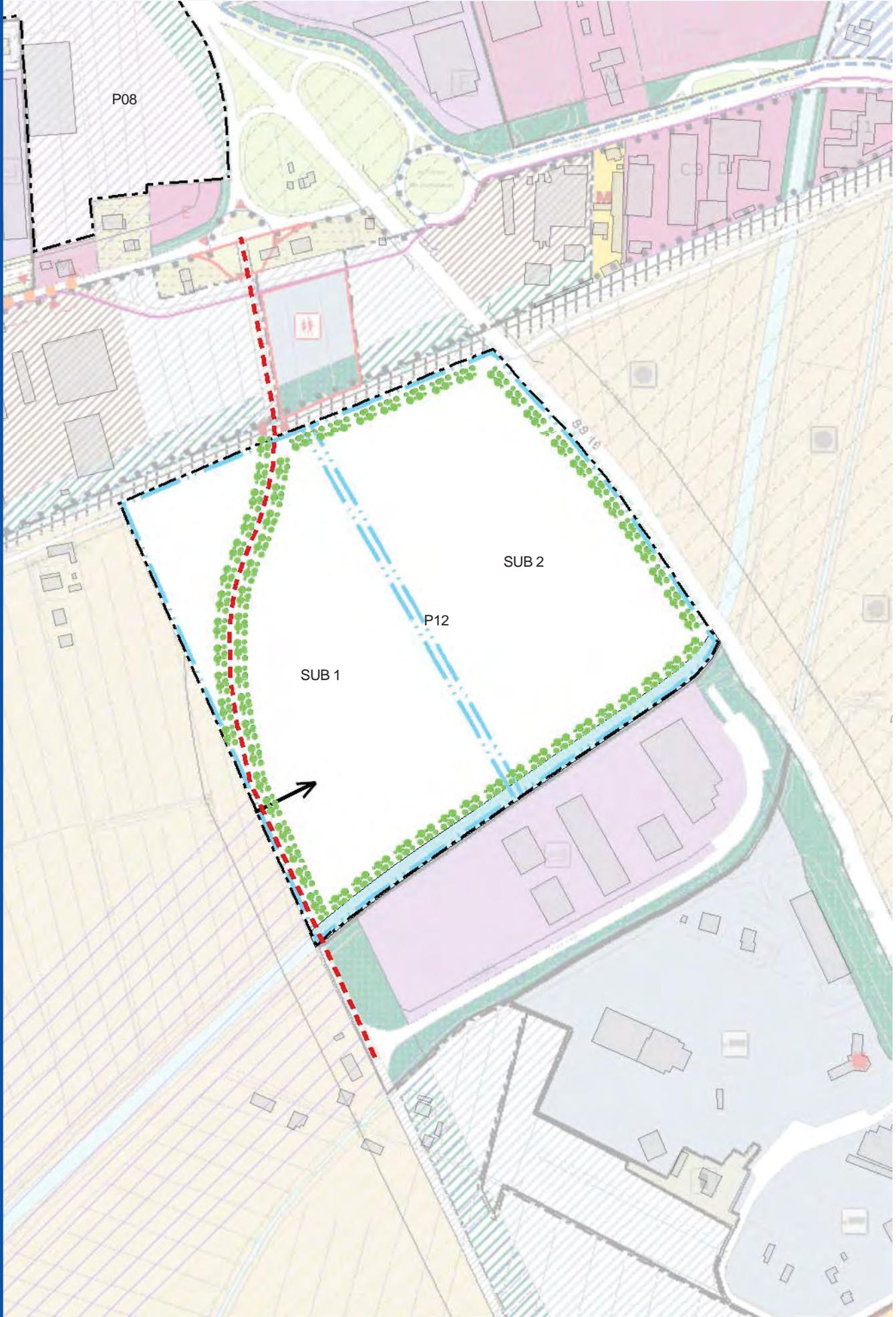
Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI, 048 RAVENNA SUD-OVEST

N. Scheda: **P12**
Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA



Piano Operativo Comunale

POC 4c Poli funzionali

Località: FORNACE ZARATTINI

N. Scheda: **PF3**

Tav. POC.3: 039 CAMERLONA, 040 RAVENNA NORD-OVEST, 047 FORNACE ZARATTINI, 048 RAVENNA SUD-OVEST

Ambito: Polo commerciale ricettivo via Faentina

Data ultima modifica: 18/07/2017

Obiettivi:

Conferma degli obiettivi descritti dal PSC e della disciplina delle aree già insediate secondo la classificazione del RUE. Disciplina delle aree di nuovo impianto con usi privati di interesse generale, ricettivi - alberghieri e commerciali espositivi, a rafforzamento dei caratteri funzionali del polo stesso. Adeguamento della viabilità e dell'accessibilità da nord al comparto, nonché del sistema della sosta e del trasporto pubblico.

Usi e Quantità:

USI:

- 1) Direzionale e/o servizi privati di interesse generale (Spr, **escluso Spr8**): Sc ≥ 5.000 mq.
- 2) Ricettivo (T1): Sc ≥ 5.000 mq con possibilità di applicare gli incentivi previsti da RUE e POC per progetti di qualità.
- 3) Commerciali (da C1 a C4) non alimentare in non meno di 2 medio-grandi strutture di vendita: Sv max = 5.000 mq di cui 500-1.000 mq commerciale, e il restante commerciale-espositivo inteso come "esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita", nei termini previsti **dalla DCR n.1253/1999 e smi. dall'art. VII.3 del RUE 5.2.**

INDICI

Ut ≤ 0,40 mq/mq da applicare all'ambito di Nuovo impianto pari a circa 76.000 mq (a cui corrispondono circa 30.000 mq Sc totale)

L'eventuale modifica del tracciato della VIABILITA' esterna per migliorarne la funzionalità non determina aumento di ~~ST Superficie Utile~~.
 Possibilità di utilizzare area verde di PSC per localizzare le superfici a standard.

Criticita, prescrizioni/prestazioni:

Accessibilità: l'attivazione del comparto è subordinata all'adeguamento dell'accessibilità.
Criticità depurazione: intervento programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)
Criticità fognature: intervento non programmato (potenziamento impianto di sollevamento via Rotta)

Standard e opere pubbliche:

Realizzazione degli SS di legge, in relazione agli usi.
 Laminazione: valutare la migliore collocazione in accordo con gli Enti competenti.
 Realizzazione della viabilità Nord e relativa Rotonda.
 Realizzazione del ponte sul canale esistente per raccordare la viabilità e migliorare il sistema della sosta e del transito pubblico, sia carrabile che ciclo-pedonale.
 Verificare eventuale connessione con SS16.

Modalità e tempi di attuazione:

Attuazione PUA, 4° POC: a criticità risolte, **anche per** schema generale di assetto dell'ambito di nuovo impianto ~~e attuazione per PUA generale e/o stralci funzionali.~~

Vincoli:

VAS - Verifica di Assoggettabilità:

Allegati:

Scheda grafica di inquadramento.

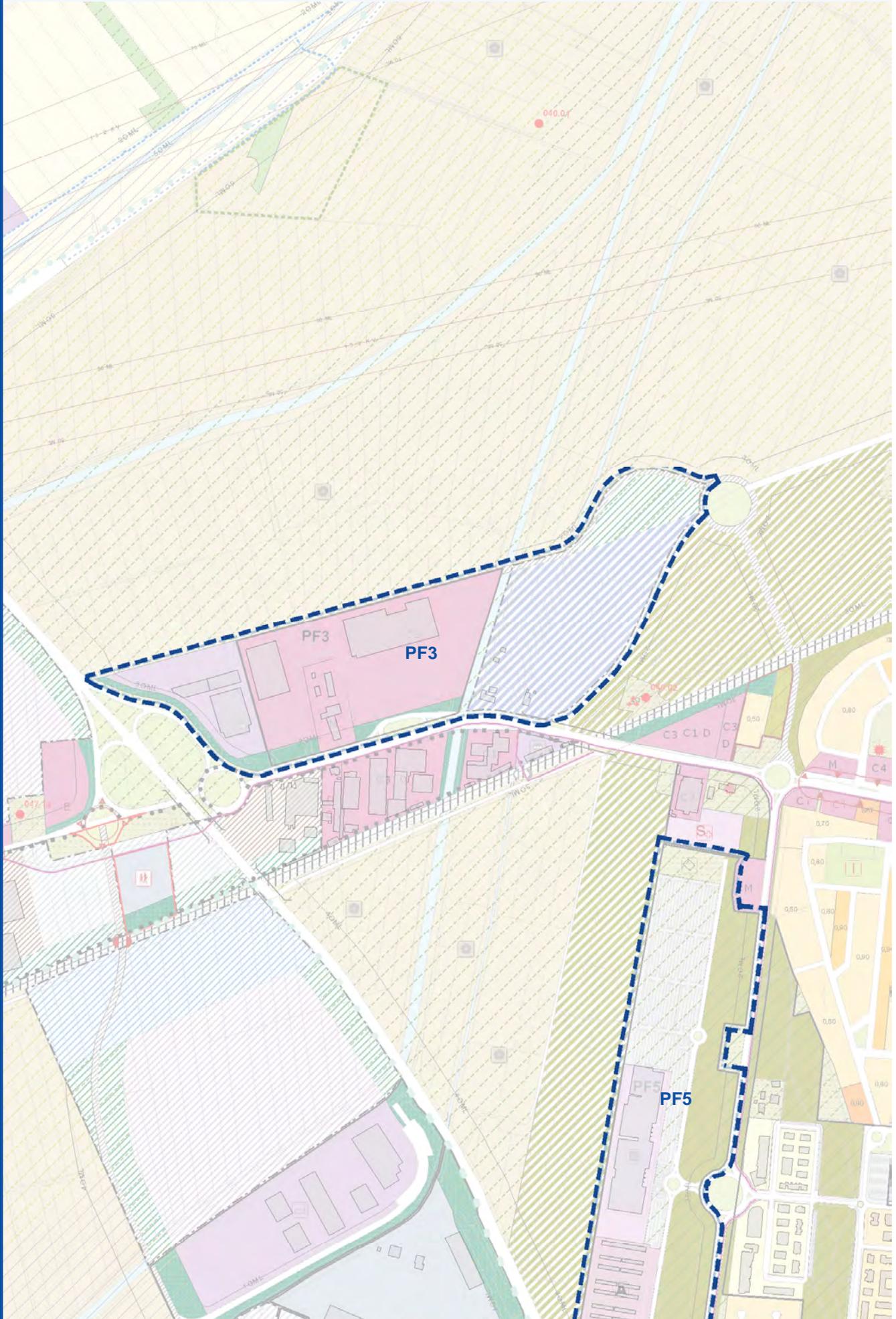
Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 039 CAMERLONA, 040 RAVENNA NORD-OVEST, 047 FORNACE ZARATTINI,
048 RAVENNA SUD OVEST

N. Scheda: **PF3**
Data ultima modifica:

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA



Località: FRAZIONE TERZA RAVENNA

N. Scheda: **PF4**

Tav. POC.3: 041 RAVENNA NORD-EST, 048 RAVENNA SUD- OVEST

Ambito: Polo Terziario Provinciale De Andrè

Data ultima modifica: 19/07/2017

Obiettivi:

Conferma degli obiettivi descritti dal PSC e dalla disciplina delle aree già insediate secondo la classificazione del RUE. Disciplina delle aree di nuovo impianto per servizi di interesse generale integrati a ricettivo e commerciale, a rafforzamento dei caratteri del polo stesso. Adeguamento della viabilità anche in relazione all'assetto viario degli ambiti art. 18 "Antica Milizia" e "De Andrè" e alla realizzazione del by-pass.

Usi e Quantità:

1) CONFERMA PROGETTO UNITARIO "DE ANDRE" ad esclusione degli usi ricettivi.
 2) ZONE COMMERCIALI O PRODUTTIVE ESISTENTI lungo Via Trieste: conferma della disciplina di RUE. ~~Per l'area commerciale esistente sono ammessi gli ampliamenti delle medie strutture esistenti in conformità al piano commerciale provinciale (POIC).~~

Sono ammessi per le medie strutture esistenti interventi di ampliamento fino a 2.500 mq di Sv e un aumento del 10% della Sv esistente per strutture esistenti con Sv =2.500 mq, **in conformità al piano commerciale provinciale (POIC).**

3) AREE NUOVO IMPIANTO A SUD Ut ≤ 0,20 mq/mq

USI (con riferimento alla classificazione del RUE):

Servizi **privati e Servizi pubblici o di uso pubblico di interesse generale** (Spr 4,5,6,7,8 - Spu 1,2,4,6) – Tali usi dovranno interessare almeno il 70% della Sc Totale.

Ricettivo (T1, **T3 Ostello**) pari al 20% della Sc Max, con applicazione degli incentivi previsti dal RUE/POC per strutture di qualità. Commerciale (C1, C2) ≤10% ad integrazione degli usi prevalenti.

Criticita, prescrizioni/prestazioni:

~~Sistema di smaltimento delle acque bianche e laminazione: la soluzione infrastrutturale dovrà raccordarsi a quanto prospettato per l'intero comparto est della città, in ragione della rilevata carenza infrastrutturale.~~

Accessibilità al comparto di nuovo impianto: da realizzare contestualmente al nuovo insediamento, tenendo conto dell'assetto viario degli ambiti limitrofi, come sopra descritti.

Inquinamento acustico derivante dalla circuitazione esterna: l'impianto urbanistico dovrà prevedere adeguata mitigazione dell'impatto anche in ragione degli usi previsti.

Compatibilità della scelta progettuale di assetto urbanistico con i vincoli derivanti dal regime proprietario delle aree, con particolare riferimento alle aree acquisite a seguito di asta pubblica.

Criticità depurazione: intervento programmato (Revamping linea acqua depuratore RA)

Criticità fognature: intervento non programmato (potenziamento impianto di sollevamento Bidente)

Standard e opere pubbliche:

Standard di legge, in relazione agli usi.

Nella parte a nord del comparto vanno individuati e attuati dei parcheggi aggiuntivi di supporto al comparto sportivo "De Andrè".

Modalità e tempi di attuazione:

1) Per le aree esistenti, l'attuazione avverrà sulla base del RUE

2) Per ambito di nuovo impianto:

~~1° POC Attuazione PUA, a criticità risolta, schema generale di assetto dell'ambito di nuovo impianto e attuazione per PUA generale e/o anche per stralci funzionali.~~

Visti i contenuti di valenza generale, in fase attuativa può essere attivata la procedura di concertazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, al fine di meglio definire gli impegni reciproci.

In sede di art. 18, sulla base di un progetto urbanistico ed imprenditoriale di dettaglio, possono essere integrati gli usi ammissibili e la loro ripartizione, fermo restando la destinazione prevalente per usi di interesse generale.

Vincoli:

VAS - Verifica di Assoggettabilità:

Allegati:

Scheda grafica di indirizzo, contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

Località: FRAZIONE TERZA RAVENNA
Tav. POC.3: 041 RAVENNA NORD-EST, 049 RAVENNA SUD-EST

N. Scheda:
Data ultima modifica:

PF4

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA

Scala 1:8000

