



**COMUNE DI RAVENNA**  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

SEDUTA DEL : 28/05/2018

inizio seduta ore: 15:20

**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
<b>M. TURCHETTI</b>		15:06	18:18
<b>A. ANCISI</b>		15:18	18:18
<b>L. MARGOTTI</b>		15:00	18:18
<b>P. STROCCHI</b>		15:08	18:18
<b>M. DISTASO</b>		14:40	18:18
<b>C. FRANCESCO</b>		16:09	18:18
<b>D. PERINI</b>		15:00	18:18
<b>S. TARDI</b>		14:45	18:18
<b>M. MAIOLINI</b>		15:10	18:18
<b>S. GARDIN</b>		/	/
<b>A. ANCARANI</b>		15:21	18:18
<b>V. VERLICCHI</b>		15:00	18:18
<b>M. MANZOLI</b>		/	/
<b>M. MANTOVANI</b>		/	/

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

**PRESIDENTE:** M. Turchetti

**SEGRETARIA:** C. Gramantieri

**ASSESSORE:** Federica Del Conte

**ESPERTI ESTERNI:** Arch. S. Savorelli per PD, Geom. V. Calistri per Gruppo Misto, Arch. G. Pettinato e Sig. ~~A. Mozzano~~ per Ama, Geom. R. Magri PRI, Bartolini per LRA, Sig. Ticchi.

**Ordine del Giorno della seduta:**

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. **CONTRODEDUZIONE 2 PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E CONSEGUENTI MODIFICHE AL RUE E AL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA:**
  - 2.1. esame quarto gruppo osservazioni (cartografiche) e quinto gruppo osservazioni (normative);
3. Varie ed eventuali;

Approvato in data: 13/07/2018

**La Segretaria**  
Arch. C. Gramantieri

**Il Presidente**  
Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **15:20**

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: non ci sono verbali delle sedute precedenti da approvare.**

**Punto 2 dell'ordine del giorno: CONTRODEDUZIONE 2 PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E CONSEGUENTI MODIFICHE AL RUE E AL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA: esame 4 gruppo osservazioni (cartografiche) e 5 gruppo osservazioni (normative);**

Il Presidente lascia la parola all'Arch. Proni per l'illustrazione dell'argomento.

**Proni illustra l'Osservazione ID 2800 accolta, utilizzando la proiezione a video delle schede trasmesse in precedenza ai commissari e allegate al presente verbale**, poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede in precedenza trasmesse ai commissari.

**Ancisi** legge l'osservazione e chiede nello specifico se la Sc del 10% è diventata del 20%, preferisce che i servizi siano pubblici piuttosto che privati, chiede inoltre a quanto corrisponde il 20% perché sarebbe un carico urbanistico che si aggiunge alla situazione già esistente e questo non va d'accordo con la diminuzione del consumo di suolo della nuova legge Regionale.

**Proni:** il testo dell'osservazione è un po' ambiguo, parte dicendo: *"in presenza di un servizio pubblico in esercizio richiede... finalizzata a migliorare le dotazioni di servizi privati"*. La risposta degli uffici è finalizzata alle esigenze di servizi pubblici, nell'obiettivo di località con la dicitura del testo: *"E' sempre possibilità insediare servizi pubblici Spu3"* (che sono servizi istituzionali amministrativi e di gestione di servizi pubblici) s'intende dire che si possono fare solo queste attività. Nell'osservazione, la postilla specifica servizi privati, ma si riferisce a servizi pubblici, i privati volevano la deroga per un servizio pubblico. Per quanto riguarda il tema del 10% o del 20% è stato concesso il 20% perché si parla solo di attività pubbliche. Per quanto riguarda invece il consumo del suolo l'obiettivo della nuova legge urbanistica Regionale è anche quello di ricucire e completare i tessuti già consolidati come quelli di quest'area.

**Turchetti:** quest'area è già urbanizzata, non si parla di consumo di suolo, i servizi pubblici si fanno per finalità pubblica e non per speculazione, si realizzano solamente se c'è né la necessità. L'aumento della Sc del 20% in questo comparto è una garanzia per non doverne recuperare in futuro in una nuova area e quindi consumare del nuovo suolo. Se non prevedessimo questo 20% e l'Amministrazione in futuro avesse la necessità di trovare una nuova area per pubblica utilità, allora in questo caso ci sarebbe del consumo di suolo.

**Proni illustra le Osservazioni: ID 2850 accolta in parte e ID 2853 accolta in parte** poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede precedentemente trasmesse ai commissari facendo alcune precisazioni: entrambe le osservazioni sono fatte sulla medesima area, nei campi da tennis di Marina di Ravenna, una da parte dei titolari della concessione e una da parte dell'Autorità di sistema Portuale, le richieste sono quelle di ripristinare e reinserire nel 2° POC la scheda Rq01 come era da 1° POC. Gli uffici in fase di adozione del 2° POC avevano riconosciuto lo stato di fatto dell'area con destinazione a impianti sportivi pubblici demandandolo a RUE. I privati sostengono la tesi che l'area debba andare nella direzione della riqualificazione, che non sono stati convocati e che la società avrebbe interesse ad attuare ciò che era scritto nel 1° POC. Medesima richiesta è fatta da parte dell'Autorità di sistema Portuale con l'osservazione id 2853.

La proposta degli uffici è di modificare la zona da verde sportivo pubblico (proposta in fase di adozione) a verde sportivo privato per consentire la realizzazione di alcune di quote di ricettivo ed inserire un obiettivo di località.

L'area dei campi di tennis sviluppa una superficie di 8.500mq, la norma che consente il ricettivo su aree a verde sportivo privato dice che è possibile attuare negli impianti sportivi coperti una superficie ricettiva pari allo 0,40 mentre negli impianti sportivi scoperti (come nel caso in esame), una superficie ricettiva pari allo 0,10 che equivale a 850mq di Sc. Questa è la proposta di controdeduzione.

**Ancarani:** che cosa chiedono loro che noi non gli diamo? Essendo accolta in parte, la quota negativa qual'è? Poi legge l'osservazione.

**Turchetti:** quello che lei ha citato è l'osservazione del privato.

**Perini:** accolgo l'osservazione dell'Autorità di sistema Portuale perché deve essere coerente con il PSC.

**Distaso:** il Consiglio Territoriale del mare si riunisce il 31, non è il caso di sentire anche il loro parere?

**Calistri:** questa scheda era stata vista un anno fa, eravamo tutti d'accordo nel riportare l'area da zona di POC a zona di RUE con la classificazione ad impianti sportivi pubblici. I miei dubbi sono:

- se si concede la metratura del ricettivo c'è il rischio che le attrezzature dei campi da tennis non riescano più a sostenersi da soli, visto che ad oggi hanno bisogno delle attività connesse come il ristorante, il bar e i campi da calcetto? Se vogliamo incentivare e mantenere i campi da tennis a Marina Ravenna, non è il caso di specificarlo nel dettaglio nel testo dell'obiettivo di Località, visto che questo è uno strumento sovraordinato alle norme di RUE.
- poi vorrei capire meglio l'attinenza fra ricettivo e usi pubblici specificati descritti nell'obiettivo di località?

**Ancisi** vuole chiarimenti per capire meglio le richieste fatte nelle due osservazioni.

**Margotti** esce ore 15,47 rientra ore 15,52

**Turchetti:** ora esistono dei servizi esistenti legati ai campi da tennis (ristorante, spogliatoio) voglio sapere se queste superfici sono comprese negli eventuali 850mq di Sc o sarebbero in più rispetto all'esistente?

**Proni:** entrambe le osservazioni chiedono di ripristinare quello che prevedeva il 1° POC, cioè l'eliminazione dei campi da tennis da quell'area, sostituendoli con usi più consoni alla città consolidata, come ricettivo e di pubblico esercizio. Nella scheda di 1° POC si prevedeva il riassetto complessivo dell'area con la costruzione di edifici sui lati, lasciando il cannocchiale libero su Marinara. Tutto ciò era però subordinato al trasferimento in altra sede dei campi da tennis in modo da mantenere il servizio, ma dislocati in altro luogo.

La problematica che gli uffici hanno riscontrato, anche a seguito degli incontri effettuati con i progettisti è che non si è trovata un'area idonea per lo spostamento delle attrezzature sportive.

Nella richiesta fatta nell'osservazione **id 2850** *"Si chiede il ripristino della scheda Rq01 del 1° POC, in subordine che venga ripristinata escludendo la previsione della riallocazione dei campi da tennis in altro luogo"*, questa frase esplicita bene che, se si ripristina la scheda di 1° POC senza mantenere in subordine l'obbligo di realizzare i campi da tennis in altro luogo, è chiaro che i campi non saranno più presenti nella località di Marina. E' chiaro inoltre, che non si potranno applicare entrambe le soluzioni cioè ripristinare il 1° POC e mantenere i campi da tennis (viste le dimensioni non enormi dell'area), si potranno cercare però delle soluzioni di compromesso, che possano essere ad esempio il mantenimento di un solo campo e la realizzazione di edifici residenziali e non ricettivi.

Con la classificazione della zona ad impianti sportivi pubblici, com'era in fase di adozione, la realizzazione di ricettivo non è consentito, ed è per questo che è stata modificata la destinazione della zona con impianti sportivi privati. L'accoglimento in parte dell'osservazione andava in questa direzione per dare la possibilità di realizzare una piccola quota di ricettivo.

Con la dicitura dell'obiettivo di località *"è consentita la trasformazione per usi pubblici o di interesse pubblico previsti dai compiti istituzionali dell'ente gestore"* è stato specificato perché quest'area che è di proprietà demaniale, data in gestione dall'Autorità di sistema Portuale. Allo stato di fatto attuale la zona è verde sportivo privato, ma se un domani, per quell'area ci fosse la necessità di realizzare delle attrezzature per servizi pubblici, con l'inserimento di questa dicitura nell'obiettivo di località si potranno fare.

Il ricettivo da un decreto è dichiarato quale uso d'interesse pubblico.

**Ancisi:** la proprietà è demaniale? Questa società, come si propone come concessionaria dell'area e per quanto tempo? deve essere un tempo congruo per poter permettere la realizzazione delle opere.

**Proni:** la concessione scade il prossimo anno.

**Ancisi:** bisognerà fare una proroga o nuova concessione fra Autorità di sistema Portuale e il concessionario.

**Proni:** questa modifica che è stata fatta riconoscendo la zona a verde sportivo privato e non demandandolo a attuazione indiretta previo PUE è conforme al PSC perché è all'interno della città consolidata. Questo è un verde classificato come standard all'interno di Marinara.

**Maiolini:** una osservazione così sostanziale, non fatta in fase di attuazione del POC, dovrebbe prevedere la riadozione del POC, in modo di consentire ai vicini di poter fare osservazione, avrebbero diritto di poter fare osservazione visto che la zona passa da campi da tennis a ricettivo.

**Del Conte:** la classificazione della zona rimane comunque sempre a verde, da verde sportivo pubblico a verde sportivo privato. La vocazione è legata all'attività sportiva non cambia con attività turistico ricettiva. La scelta fatta in adozione è stata quella di annullare le previsioni della scheda urbanistica e di riportarla a RUE andando ad individuare l'uso insediato attuale. Il cambiamento di zona ci sembrava una soluzione per garantire il verde sportivo come funzione principale, dando una possibilità in più di riqualificare l'area.

Questo in una località di mare è sempre vista in modo positivo. Non è detto che questa proposta sia ben accolta dai privati che hanno proposto l'osservazione perché molto diversa da ciò che diceva la scheda.

**Ticchi:** la concessione che sta scadendo quanti anni prevedeva?

**Del Conte:** La concessione viene rilasciata dall'Autorità di sistema Portuale, gli uffici non hanno questi dati il concedente parlava del prossimo anno, noi progettiamo una previsione urbanistica non dobbiamo legarci a chi gestisce, ma alla vocazione dell'area.

**Tardi** esce ore 15:56 rientra ore 16:00

**Calistri:** in quest'area che non è grandissima, non si possono fare entrambe le attività, il Comune deve fare delle scelte. Con la realizzazione della superficie di ricettivo andranno ad eliminarsi di conseguenza le attività esistenti (campo da calcetto, tennis ecc...) potrebbero rimanere così, ma il rischio di essere eliminate c'è ed è grande. Questa soluzione è peggiore di quella proposta in precedenza perché almeno quella prevedeva lo spostamento dei campi da tennis.

**Maiolini:** 850 mq costruibili sono 18/19 stanze di ricettivo, sono poche e fanno fatica a sostentarsi quindi occuperebbe lo spazio di qualche campo da tennis, il mio timore è che con la classificazione a verde privato i campi da tennis diventino di pertinenza solo dell'area privata. La cosa farà fatica a sostentarsi. La scelta fatta prima era migliore. Dobbiamo decidere se a Marina di Ravenna servono o no i campi da tennis e da calcetto.

**Ancisi:** mi pare una soluzione pasticciata. Il PSC che prevale sempre, classifica l'area come città da riqualificare come attività miste. Quest'area deve trovare una serie di percorsi e attività che creino collegamento con Marinara. Verde privato non a servizio di Marinara, perché non fa più parte di quel comparto. La classificazione di verde sportivo privato nel mezzo della città mi sembra strano.

Prendo in considerazione solo ciò che chiede dall'Autorità di sistema Portuale, presumendo che persegua degli interessi pubblici, anche mediante la concessione che affiderà ad eventuale gestore o concessionario. Legge l'osservazione.

Qual è l'interesse di Marina di Ravenna di fare 850mq di ricettivo in quell'area? bisogna mantenere le previsioni di PSC di città da riqualificare per attività mista. Consiglio di fare un tavolo con l'Autorità di sistema Portuale per trovare una proposta che risponda alla richiesta scritta nell'osservazione. Chiedo un supplemento di istruttoria da parte degli uffici.

**Turchetti:** questo eventuale 10% non prevede altro uso che non sia ricettivo?

**Francesconi** entra ore 16:09

**Del Conte:** la proposta degli uffici di mantenere la classificazione a verde, nasce dal fatto che nel progetto di Marinara quest'area era classificata come standard pubblico, non vi sono altre area da destinare a verde. La richiesta fatta dai privati non è perseguibile, si ritiene corretto mantenere la destinazione a verde. L'ipotesi di dare con il verde sportivo privato quel piccolo incentivo di ricettivo ci sembrava potesse servire per far riqualificare l'area.

Il verde sportivo ha queste regole in tutto il territorio, non si è modificata la norma per questo impianto.

**Ancisi:** il POC che sta sopra a tutto è l'unico strumento che deve essere ancora applicato prima del PUG da come classificazione città da riqualificare per attività miste. Pensate che il verde sportivo privato riqualifichi l'area con attività miste? mi pare facilmente impugnabile.

**Perini:** sono convinto che Distaso abbia ragione attendiamo il parere del consiglio territoriale del 31, sentiamo il parere dei colleghi di Marina.

**Del Conte:** dicendo così sembra che non esaminiamo i pareri che pervengono dai vari uffici, i Consigli Territoriali vengono chiamati ad esprimersi e daranno il loro parere come la CQAP e la Provincia. Tutti i pareri arriveranno prima di andare in Consiglio, questo iter è fatto per tutte le osservazioni.

**Maiolini** esce ore 16:05 rientra ore 16:15

**Proni** specifica che trattasi del PSC e non del POC come appena detto da Ancisi. La città da riqualificare sta all'interno della città consolidata. Nel PSC non vi sono specificate nel dettaglio tutte le classificazioni, l'importante è che non vi sia l'obbligo di demandare l'area ad un PUA con l'inserimento di un perimetro. Sarà poi il RUE a specificare nel dettaglio la classificazione delle zone a seguito di approfondimenti fatti dagli uffici, dalla volontà dell'amministrazione ecc. Questa prassi si è applicata in molte altre area che nel PSC che erano destinate a città da riqualificare per usi misti.

**Ancisi:** Se Perini e Distaso chiedono la sospensione dell'argomento per attendere il Consiglio Territoriale mi associo anch'io.

**Presidente:** prendo atto della richiesta fatta anche da Ancisi.

Mi sembra di percepire tre posizioni diverse, una per ripristinare la scheda di POC precedente, una di accoglimento parziale della variazione che hanno fatto gli uffici e l'altra di riportare la scheda adottata.

**Si sospendono gli ID 2850 e 2853 nell'attesa che il Consiglio Territoriale possa esprimere il suo parere e per approfondimenti.**

**Ticchi:** noi pensiamo che debbano essere coinvolti anche i cittadini di Marina di Ravenna per cui proponiamo un assemblea pubblica territoriale in modo da evitare i problemi che ci sono stati in passato. Penso sia doveroso farlo.

**Del Conte:** mi sembra eccessivo nel senso che: è il Consiglio Territoriale che convoca la riunione del Consiglio stesso e che è pubblico, viene data la massima evidenza di questo sulla Stampa, quindi nell'ambito sia della commissione che nell'ambito del Consiglio, i cittadini potranno partecipare. Credo inoltre che sia il ruolo del Consiglio Territoriale farsi portavoce delle istanze sul territorio.

**Verlicchi:** si sono fatti però i Consigli Territoriali coinvolgendo i residenti su altre questioni (come ad esempio il GNL) penso che si possa fare anche per Marina di Ravenna, qui c'è una osservazione che tocca un'area delicata. Che cosa costa all'Amministrazione fare una seduta aperta dove si invitano i cittadini che possano esprimere il proprio parere (che poi non è vincolante come pure quello del Consiglio Territoriale), anziché comunicare che ci sarà una seduta del Consiglio Territoriale. Volete utilizzare gli istituti di partecipazione solo quando vi pare a voi, se questa è una sciocchezza, non vedo dov'è il problema di coinvolgerli.

**Turchetti:** La partecipazione si fa attraverso dei percorsi molto organizzati, diversi da un'assemblea pubblica. La democrazia diretta in questi casi non funziona, non credo che sia la commissione a stabilire o decidere, poi se si vuole fare una richiesta...

**Ancarani** esce ore 16:25 entra ore 16:32

**Proni illustra l'osservazione ID 2885 non accolta,** poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede precedentemente trasmesse ai commissari ed allegate al presente verbale.

**Ancisi** propone di esprimere il parere alle osservazioni di volta in volta salvo quelle che sono state sospese.

**Presidente** fa presente che ve n'è solo un'altra e poi si potrà esprimere parere su tutte.

**Proni illustra l'osservazione ID 2773 accolta,** che raccoglie le osservazioni fatte dall'ufficio sia per la parte grafica che normativa, poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede precedentemente trasmesse ai commissari.

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 le seguenti osservazioni ID 2800 accolta, con la seguente votazione:**

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna	x				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x*				x
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo art. 1 MDP					x
Gruppo Lista per Ravenna			x		
Gruppo Misto	x				
Gruppo Cambierà	x				

Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia					x
Gruppo La Pigna				x	
Gruppo Ravenna in Comune					x

- **X\* Francesconi uscita durante la votazione deposita il suo voto al rientro**

**Si sospendono le osservazioni id. 2850 e 2853.**

**Ancarani** esce ore 16:34 rientra ore 16:40

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti le seguenti osservazioni ID 2885 non accolta, con la seguente votazione:**

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	in CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna	x				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x*				x
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo art. 1 MDP					x
Gruppo Lista per Ravenna				x**	
Gruppo Misto	x				
Gruppo Cambierà		X 01			
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia				x	
Gruppo La Pigna				x	
Gruppo Ravenna in Comune					x

- **X\* Francesconi uscita durante la votazione deposita il suo voto al rientro**
- **X\*\* Ancisi chiede una specifica prima della votazione**

**\*\*Ancisi:**! non avendo la competenza fra due opposte interpretazioni della normativa sia in ambito agricolo che produttivo, ritengo utile la richiesta di poter realizzare fonti rinnovabili senza consumo di territorio.

**Del Conte:** nell'area agricola c'è un limite del 10%.

**Turchetti:** Tempo fa si è assistito a una proliferazione di questi mega impianti che occupavano tantissima superficie territoriale e a quel punto la Regione è intervenuta ponendo dei limiti, stabilendo che gli impianti a livello estensivo si possono realizzare solo su area produttive. Nelle area agricole ci sono dei limiti ben precisi, si possono realizzare fino ad un massimo di 200 kilowatt. Con la normativa vigente non si possono più fare impianti tipo quello di Alfonsine e di Sant'Alberto, ma piccoli impianti di supporto al reddito Agrario nelle aziende agricole. Il PSC prevede ancora l'uso produttivo, ma l'area non essendo urbanizzata risulta ancora agricola.

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti le seguenti osservazioni ID 2773 accolta, con la seguente votazione:**

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna	x				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x*				x
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo art. 1 MDP					x

Gruppo Lista per Ravenna	x				
Gruppo Misto	x				
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna	x				
Gruppo Ravenna in Comune					x

- **X\* Francesconi uscita durante la votazione deposita il suo voto al rientro**

Il Presidente lascia la parola all'Arch. Proni per per proseguire con l'illustrazione delle osservazioni.

**Proni** illustra l'osservazione **id. 2801 accolta**, che era stata sospesa dagli uffici illustra l'osservazione.

Il presidente chiede se esprimere parere a questa osservazione. **Poi si propone di sospendere l'ID 2801 e di votarla quando si affrontano le osservazioni sospese.**

**Proni procede illustrando il testo comparato della normativa**, in precedenza trasmesso ai commissari ed allegato al presente verbale. Precisa che il testo comparato contiene a sinistra la versione del testo adottato integrato con la proposta di controdeduzione e a destra viene riportata l'osservazione. Evidenziate in rosso vi sono i testi integrati.

**Osservazione ID 2777 accolta**, (art. 1 comma 1 e 1bis pag 3) inserimento dei riferimenti alla nuova legge urbanistica.

**1.** La validità del presente POC è condizionata dal rispetto dei limiti posti dalla nuova L.R.24/2017, in vigore dal 1° gennaio 2018, con particolare riferimento all'attuabilità delle previsioni urbanistiche derivanti dalla previgente pianificazione urbanistica comunale, elaborata ai sensi della L.R.20/2000 e s.m.i.

**1.bis** La finalità del POC, formato ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i. ed approvato come previsto dalla medesima L.R. 20/2000 ai sensi di quanto disposto dal c5 dell'art.3 della L.R. 24/2017, è quella di definire, sulla base degli obiettivi prestazionali e dei campi di variazione stabiliti dal PSC, la disciplina urbanistica generale di quelle parti del territorio comunale sottoposte dal PSC alle varie forme dell'Attuazione indiretta di cui all'art. 22 del PSC.5 o rinviate al POC dall'art. 1.1.3 del RUE.5 vigente ai fini della specificazione, della integrazione, della eventuale modifica degli elaborati grafici e normativi del RUE stesso

Il POC che ha validità 5 anni come definito dalla legge 20/2000, resta chiaro però che i limiti di validità che varranno saranno quelli imposti dalla nuova dalla nuova legge Regionale.

**Bartolini:** il discordo di non contrastare con la nuova legge urbanistica dei limiti non si intendono solo temporali, il raccordo operativo fra la legge operativa previgente e la legge urbanistica potrebbe avere uno sviluppo a se. Chiedo di specificare meglio la dicitura nei limiti di... ho qualche perplessità sulla nuova legge, se non viene interpretata o illustrata in maniera più approfondita.

**Del Conte:** la legge Regionale ha alcuni punti ben chiari; entro tre anni, cioè entro il 1 gennaio 2021 dall'approvazione della nuova legge urbanistica si deve dare avvio al PUG, se questo non avviene la legge prevede che; l'unica strumentazione possibile sia quella soggetta ad attuazione diretta e i piani già approvati, tutto il resto si sospenderà. La legge entra nel merito dando delle indicazioni precise su quanto già realizzato nel rispetto della legge 20/2000. La nuova legge detta dei limiti temporali più corti per i nuovi POC.

**Proni illustra l'osservazione ID 2777 accolta**, fatta dagli uffici: eliminazione della dicitura di PUA generale art. 1 comma 5 pag 4.

**Proni prosegue con l'osservazione ID 2847 non accolta**, prima osservazione fatta dai privati fa riferimento al Cos3 art. 2 pag 5 da parte degli uffici si propone di non accoglierla, perché rispetto a quanto richiesto dall'osservante sono zone analoghe alle "Aree di transizione allo spazio urbano" e non come indicato nella richiesta analoghe alle "Aree di nuovo impianto per la logistica portuale".

Le aree di transizione allo spazio urbano non possono essere utilizzate per deposito di materiale da escavo come invece è stato richiesto dall'osservante. **(Vedasi localizzazione)**

**Maiolini:** Dove è esattamente l'area?

**Proni:** si trova dove c'è il bacino di evoluzione.

**Turchetti:** prima dell'area della Fassa Bortolo, in corrispondenza del tra bivio del cimitero ed il ponte mobile.

**Proni prosegue con l'osservazione ID 2777 accolta**, con art. 3 comma 3 pag 6, art. 5 comma 3 e 4 pag 8 e art. 7 pag 9), a seguito delle osservazioni di ARPAE e SAC sono stati inseriti gli art. 5 comma 5 pag 8 e art. 6 comma 3 pag 9, integrazione dell'art 8 comma 4 punto 4 pag 12 modifica dell'art 9 comma 2 pag 16 per una migliore precisazione del testo.

**Proni prosegue** a seguito delle osservazioni di ARPAE e SAC è stato integrato l'art. 8 comma 5 punto 4 pag 13.

"Il progetto di PUA dovrà essere elaborato a partire dalle indicazioni contenute nel vigente Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, eventualmente modificabile previo variante, in caso di insediamenti di usi ammessi con classe acustica diversa; **la progettazione dovrà tendere a risolvere/ridurre le criticità eventualmente esistenti, nei nuovi insediamenti non dovrà crearne di nuove**".

**Strocchi:** a mio parere la dicitura di prima era più chiara ed espressa in maniera più precisa, la nuova versione sembra abbastanza vaga.

**Tuchetti** non ci sono state modifiche, ma integrazioni rispetto al precedente testo.

**Proni:** il testo precedente era: *Il progetto di PUA dovrà essere elaborato a partire dalle indicazioni contenute nel vigente Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, eventualmente modificabile previo variante, in caso di insediamenti di usi ammessi con classe acustica diversa*" l'integrazione è : **"la progettazione dovrà tendere a risolvere/ridurre le criticità eventualmente esistenti, nei nuovi insediamenti non dovrà crearne di Nuove"**.

**Strocchi:** il piano è redatto nel rispetto dei parametri e criteri ben definiti, questa frase aggiuntiva sminuisce e rende meno chiaro e preciso il riferimento al piano di zonizzazione. Questa frase l'ascia troppo libertà a chi fa la zonizzazione. Se c'è una regola la si deve seguire, qualora questa non fosse più adeguata dovrà essere modificata.

**Calistri:** sono d'accordo con la consigliera Strocchi. Usare le parole come ridurre nel regolamento, potrebbe mettere dei dubbi.

**Perini** esce ore 17:08 rientra ore 17:17

**Pettinato:** è una precisazione che potrebbe aprire una discrezionalità della progettazione o da parte degli uffici.

**Del Conte:** La normativa deve essere il più chiara possibile non deve dare spazio ad interpretazioni del momento. Il testo si può modificare, si può lasciare come gli uffici lo avevano proposto in adozione.

**Turchetti:** il primo dei due punti aggiunti mi sembra irrilevante la seconda parte invece che dice. *"nei nuovi insediamenti non dovrà crearne di Nuove"* questa frase comporta qualcosa in più rispetto a quanto stabilito prima o no?

**Proni:** il PUA lo devo elaborare sulla base quanto dice il vigente piano di zonizzazione acustica. Se questa frase crea della confusione, possiamo toglierla, questa non crea delle cose aggiuntive da fare. Se questa frase la manteniamo potrebbe dare adito ad ARPAE e SAC a chiedere delle integrazioni aggiuntive. Visto da questo punto di vista condivido il vostro parere.

**Margotti** esce ore 17:12 rientra ore 17:16

**Verlicchi** esce ore 17:14 rientra ore 17:31

**Proni prosegue con l'osservazione ID 2777 accolta**, con art.10 comma 2 pag 17, precisazioni su art 10 comma 5 pag 18 e art 10 comma 11 pag 19 e art 11 comma 2 punto d pag 20.

**prosegue** con art 11 comma 2 punto d pag 20 d)

"i tempi di realizzazione degli stralci di intervento, nonché i termini **perentori** di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e della potenzialità edificatoria residenziale"

**Pettinato:** con il termine perentorio non ci potranno essere più proroghe?

**Proni:** sì, la legge impone che l'inizio e l'ultimazione delle opere di urbanizzazioni vengono definite dalla convenzione. Questa è un'osservazione che ha curato la gestione urbanistica. Non so se formalmente può essere richiesta una proroga. Gli uffici approfondiranno la dicitura di quest'articolo.

**Proni prosegue con l'osservazione ID 2777 accolta**, con art.12 comma 1 pag 20 e integrazione del comma 2 pag 21 prosegue con art.13 comma 3 pag 22

"I PUA vigenti alla data di adozione del POC e regolarmente convenzionati possono essere attuati sulla base delle rispettive convenzioni stipulate fino alla scadenza prevista, e quindi non oltre 10anni dalla data di stipula della convenzione generale, salvo la possibilità di una proroga nei termini stabiliti dal POC. **12 convenzione tipo di PUA art. 5.2.** Alla scadenza del termine di 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale senza che sia stato dato ~~esse~~ **inizio** alla realizzazione delle opere di urbanizzazione **e all'edificazione degli edifici**, il PUA viene dichiarato decaduto senza ulteriore possibilità quindi di dare attuazione alle relative previsioni urbanistiche ma esclusivamente con la possibilità per la proprietà di proporre un nuovo PUA attuativo se l'ambito risulta disciplinato dal presente POC".

**Bartolini:** con la premessa fatta in precedenza, mi riferivo anche a questo tema. C'è qualche caso reale in cui delle lottizzazioni si siano arenate e che non sono coerenti con la perentorietà della legge urbanistica?

**Pettinato:** Nel nostro territorio ci sono delle urbanizzazioni ferme in parte completate, dove vi sono le urbanizzazioni ma non la realizzazione degli edifici. Che cosa succede in questi casi?

**Castristi:** Il termine perentorio va benissimo, aggiungo a quanto espresso dagli altri tecnici cosa si intendete per tutti gli edifici?... se ne manca uno che cosa succede?

**Magri:** faccio l'esempio concreto nella lottizzazione a Madonna dell'Albero in cui sono state realizzate e collaudate le opere infrastrutturali ma nessun edificio. Che cosa succede in questo caso?

**Natali:** La legge 24 usa questo aggettivo "perentorio" con lo scopo di accelerare quanto più possibile l'inizio dei lavori (visto che siamo in un periodo transitorio), lo spirito della legge 24 è quello di consentire a chi è pronto di partire. Il riferimento a pag. 20 deve però al contempo essere inserito in convenzione in modo che si parta davvero. Il dottor Sant'Angelo ci ha spiegato in più occasioni che con il termine "**perentorio**" non escluda a priori tutto ciò che la legge Nazionale prevede per le convenzioni e quindi i 10 anni.

E' stato inserito nel testo dell'art 13 comma 3 e **l'edificazione degli edifici** anche per questo, si deve dare la possibilità a chi è pronto di partire, ma non riferendosi solo alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni, ma anche almeno a una parziale edificazione.

Che cosa accade quando un piano decade e non sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione? La risposta è che dipende da quanto stabilito nei singoli regolamenti comunali; su questi temi esiste una corposa giurisprudenza in merito; nello specifico il Comune di Ravenna ha sempre dato la possibilità di realizzare, completare i lotti non edificati per ulteriori 10 anni. In una delle recenti modifiche del RUE è stata inserita la norma che trascorsi i 10 anni dall'ultimazione dei lavori della consegna con le opere collaudate, la normativa del piano passa dalla normativa specifica a quella di RUE tranne nei casi in cui non siano specificati gli indici edificatori che si mantengono quelli del PUA. Questa è una regola che vale ulteriormente poiché il RUE continui. Sulla definizione "edificazione degli edifici" si può interpretare che ci sia almeno qualche edificio. Poi la norma può essere specificata meglio, va dichiarato decaduto per tutto quello che non è stato realizzato.

**Magri:** quindi nel caso che ho spiegato prima in cui ci sono le opere di urbanizzazione realizzate e collaudate dal comune, quindi le aree diventano di RUE? Non ha senso che si lasci l'urbanizzazione senza realizzare gli edifici. In questi casi saranno considerati come interventi diretti di RUE utilizzando gli indici della convenzione, perché sono passati 10 anni.

**Pettinato:** è opportuno fare un chiarimento per quest'articolo perché da com'è scritto non si capisce bene sembra all'interno dei 10 anni debbano essere realizzate le opere e almeno un edificato un edificio e che dopo i 10 anni questi lotti possano essere edificate con le norme di rue. Il che vuol dire che se non esisteranno più le NTA ci saranno solo le norme di RUE. Questo punto va chiarito.

**Natali:** I lotti non edificati per la nuova legge urbanistica vanno a ricadere negli ambiti di territorio urbanizzato, entrano in quel regime che la legge riserva agli interventi diretti e non ai piani o accordi operativi anche se il PUA è decaduto, per quell'area il consumo di suolo è già stato dato per acquisito. Il PUG dovrà definire delle regole per queste aree forse diverse da quelle che sono definite ora nel RUE.

**Bartolini:** faccio una considerazione generale al pensiero di Natali: non si potrà lasciare sta roba lì a mezz'aria perché il territorio è stato già compromesso, quindi sarà edificabile, non si sa come sarà operativamente. Per questi casi critici la Regione dovrà porsi il problema, dovrà applicare un imput normativo che trovi una soluzione pratica a questi casi. Ricordo bene e fui sorpreso, in negativo, da un'affermazione fatta da Natali di un anno e mezzo fa su una lottizzazione arenata in cui lo strumento urbanistico faceva fatica ad aderire alla realtà. Ecco io guardavo la soluzione fattuale, poi è chiaro che deve passare per una norma di cui però vedo esserci ancora un po' di spazio da una riva all'altra.

**Natali:** rispetto alla difficoltà di cui parlavo tempo fa, sono le procedure che lo strumento prevede, come l'incameramento fideiussioni ed i rapporti con società che sono in crisi, il nostro strumento urbanistico queste

casistiche le prevede, poi non sempre sono facili da applicare. Sappiamo anche che la mancata attuazione e quindi la decadenza di un piano di POC accadranno dopo che il PUG sarà stato adottato e approvato dal nostro Comune, sarà quindi questo strumento che definirà queste casistiche particolari in normativa, come oggi le definisce il RUE. Ripete quanto già detto prima.

**Turchetti:** ci sarà la necessità di continuità fra la vecchia e la nuova legge. Una soluzione di continuità cioè tirare una riga sul come era normato prima e come sarà normato dopo. La legge Urbanistica decide qual'è il termine, sarà poi il PUG che dovrà definire le norme.

**Caslistri** dopo la spiegazione esaustiva di Natali non ha più dubbi.

**Fransconi** esce ore 17:35 entra ore 17:42

**Proni prosegue con l'osservazione ID 2870 accolta in parte**, con art.15 comma 1 pag 23-24 è un'osservazione fatta dai privati e dalla provincia, poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede in precedenza trasmesse ai commissari.

**Osservazione ID 2777 accolta**, con art.15 comma 3 pag 24 e art.18 comma 2 pag 27 perché ambiti già attivati nel 1à POC e art.19 comma 1 pag 27 poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede in precedenza trasmesse ai commissari.

**Ancarani** esce 17:48

**Osservazione ID 2848 accolta**, poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede in precedenza trasmesse ai commissari.

**Osservazione ID 2872 accolta**, con art.26 comma 4 lettera b. pag 34 fatta dal servizio ambiente, poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede in precedenza trasmesse ai commissari.

**Osservazione ID 2869 accolta in parte**, con art.26 comma 4 lettera e. pag 34 poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede in precedenza trasmesse ai commissari.

**Osservazione ID 2854 accolta in parte**, con art.26 comma 5 pag 35 poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede in precedenza trasmesse ai commissari.

**Osservazione ID 2777 accolta**, con art.28 eliminazione dei comma 2 e 3 pag 36 poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede in precedenza trasmesse ai commissari.

**Osservazione ID 2855 non ammissibile**, con art.33 comma 5 pag 38) non è argomento di POC, gli aggiornamenti dell'elaborato saranno valutati in sede di PUG.

**Osservazione ID 2841 accolta**, con art.43 comma 4bis pag 48 poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede in precedenza trasmesse ai commissari.

**Osservazione ID 2854 accolta in parte**, con allegato A pag 54 fatta dal servizio ambiente, poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede in precedenza trasmesse ai commissari.

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 le seguenti osservazioni ID 2777 accolta, si vota l'intera osservazione dando per assodato il cambiamento del testo all'art. 8 comma 5 punto 4 pag 13 con la seguente votazione:**

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 art. 1 MDP					x

Gruppo Lista per Ravenna	x*				
Gruppo Misto	x				
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna	x				
Gruppo Ravenna in Comune					x

- **X\* Ancisi:** l'osservazione è una, ma le cose esaminate sono tante, preferirei che queste cose venissero risolte in fase di adozione. È strano che le osservazioni che devono essere fatte dai privati per dare consigli al comune, sia fatte dal comune stesso a se stesso. Voto a favore.

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti le seguenti osservazioni ID 2847 non accolta, con la seguente votazione:**

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 art. 1 MDP					x
Gruppo Lista per Ravenna	x				
Gruppo Misto	x				
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna	x				
Gruppo Ravenna in Comune					x

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti le seguenti osservazioni ID 2870 accolta in parte, con la seguente votazione:**

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 art. 1 MDP					x
Gruppo Lista per Ravenna	x				
Gruppo Misto	x				
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna	x				
Gruppo Ravenna in Comune					x

**Per l'osservazione ID 2848 accolta, si demanda alla votazione espressa per la scheda cartografica in data 02/05/2018.**

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti le seguenti osservazioni ID 2872 accolta, con la seguente votazione:**

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 art. 1 MDP					x
Gruppo Lista per Ravenna	x				
Gruppo Misto	x				
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna	x				
Gruppo Ravenna in Comune					x

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti le seguenti osservazioni ID 2869 accolta in parte, con la seguente votazione:**

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 art. 1 MDP					x
Gruppo Lista per Ravenna	x				
Gruppo Misto	x				
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna	x				
Gruppo Ravenna in Comune					x

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti le seguenti osservazioni ID 2854 accolta in parte, con la seguente votazione:**

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 art. 1 MDP					x
Gruppo Lista per Ravenna	x				

Gruppo Misto	x				
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna	x				
Gruppo Ravenna in Comune					x

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti le seguenti osservazioni ID 2855 non ammissibile, con la seguente votazione:**

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 art. 1 MDP					x
Gruppo Lista per Ravenna	x				
Gruppo Misto	x				
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna	x				
Gruppo Ravenna in Comune					x

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti le seguenti osservazioni ID 2841 accolta, con la seguente votazione:**

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 art. 1 MDP					x
Gruppo Lista per Ravenna	x*				
Gruppo Misto	x				
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna	x				
Gruppo Ravenna in Comune					x

**\*Ancisi:** chiede se si rispiega l'osservazione

**Proni:** rispiega le richieste dell'osservazione fatta dai privati che chiedono di potersi ampliare all'interno dell'AVN anche in assenza di PUA. Quanto richiesto dai privati è già possibili ai sensi della legge 24 che ha assorbito l'art A 14 bis della legge 20/2000 si propone di accogliere l'osservazione inserendo un nuovo comma.

**4 bis** Fino all'approvazione del PUA è inoltre consentito l'ampliamento delle attività economiche esistenti con usi compatibili agli usi ammessi dal POC, su aree in proprietà, previo PUAO. L'atto d'obbligo dovrà dichiarare l'impegno a sostenere gli oneri eventualmente derivanti dall'attivazione dell'ambito/area previsto dal POC.

**Turchetti:** la differenza fra l'A 14 bis si può fare ma si esaurisce tutto lì, in questo caso è stato inserito l'impegno a sostenere gli oneri derivanti dall'attivazione del PUA dell'Avn o ARA.

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti le seguenti osservazioni ID 2865 accolta, con la seguente votazione:**

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 art. 1 MDP					x
Gruppo Lista per Ravenna	x				
Gruppo Misto	x				
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna	x				
Gruppo Ravenna in Comune					x

Il Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la seduta alle ore 18:18

**La Segretaria**

C. Gramantieri



**Il Presidente**

M. Turchetti



# POC

**Piano Operativo Comunale**

PRG 2003  
PSC  
**POC**  
RUE

4 GRUPPO OSSERVAZIONI

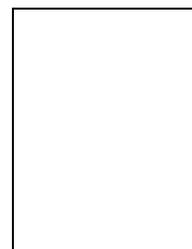
per esame CCAT del 28 maggio 2018

Tipo	ID	Tavola	Data Pres.	PG	RS	Richiedente	Oggetto	Variante	P G	R S	U f	C i r c	C C A T	C Q A P	C o n s
NORM	2800		15/01/2018	0007400	45	RAVENNA HOLDING SPA	EX SEDE ATM E TRASFERIMENTO DEL CENTRO OPERATIVO TRASPORTO PUBBLICO - POC RQ03 - OB LOC N.2 Tav. 041 RUE 2 integrazione dell'obiettivo di località prevedendo limitati ampliamenti	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CART	2850	027	30/01/2018	0006396	32	SPORT in RIVIERA srl	Ripristino/inserimento nel 2° POC della scheda Rq01c Campi da tennis Marina di Ravenna di cui al 1° POC.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CART	2853	027	30/01/2018	0007570	35	Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico	Ripristino/inserimento nel 2° POC della scheda Rq01c Campi da tennis Marina di Ravenna di cui al 1° POC.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CART	2885	046	20/03/2018	0045986	64	Consorzio Agrario di Ravenna	Consentire anche per gli Ambiti di cui all'art. 18 LR 20/2000, destinati ad attività artigianali/industriali, compreso quelli non inseriti nel 2° POC, la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CART	2773	048	11/01/2018	0005382	18	Natali Valentino	Elaborati Cartografici	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NORM	2777		11/01/2018	0005391	19	Natali Valentino	Testo normativo/Relazione/Elaborati gestionali	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Id OSS.: **2800**

PS: **45**

PG: **0007400**



## Richiedente

Nome: **PEZZI CARLO**

Cod.Fisc. **PZZCRL68M05H199H**

In qualità di **Amministratore** della Azienda/Ente: **RAVENNA HOLDING SPA**

Partita IVA: **02210130395**

Via: **Via Trieste , 90/A**

Località **RAVENNA (RA) - 48122 - ITALIA**

Telefono: **0544 450857**

Fax:

E-mail: **info@ravennaholdingspa.it**

In rappresentanza di: **RAVENNA HOLDING SPA**

## Riferimento per Comunicazioni

Nome: **arch STEFANIA GAMBIRASIO**

Cod.Fisc. **GMBSFN60S57A794Z**

Via: **Ponte Marino**

Località **Ravenna (RA) - 48121 - ITALIA**

Telefono: **0544 34730**

Fax:

E-mail: **info@ranran.it**

## OSSERVAZIONE

OGGETTO: **EX SEDE ATM E TRASFERIMENTO DEL CENTRO OPERATIVO TRASPORTO PUBBLICO - POC RQ03 - OB LOC N.2 Tav. 041 RUE 2 integrazione dell'obiettivo di località prevedendo limitati ampliamenti**

MOTIVAZIONE: la presenza di un servizio pubblico in esercizio richiede l'introduzione di una norma flessibile che preveda, fino all'attuazione del PUC, l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, senza cambi d'uso, limitando interventi ad ampliamenti, inferiori al 10% della Sc esistente, finalizzati a migliorare le condizioni di sicurezza e di lavoro o le dotazioni di servizi privati.

NOTE E ALLEGATI: con riserva di integrare l'osservazione in corso di controdeduzione



Area Territoriale: **TERZA**

n.Tavola: **041**

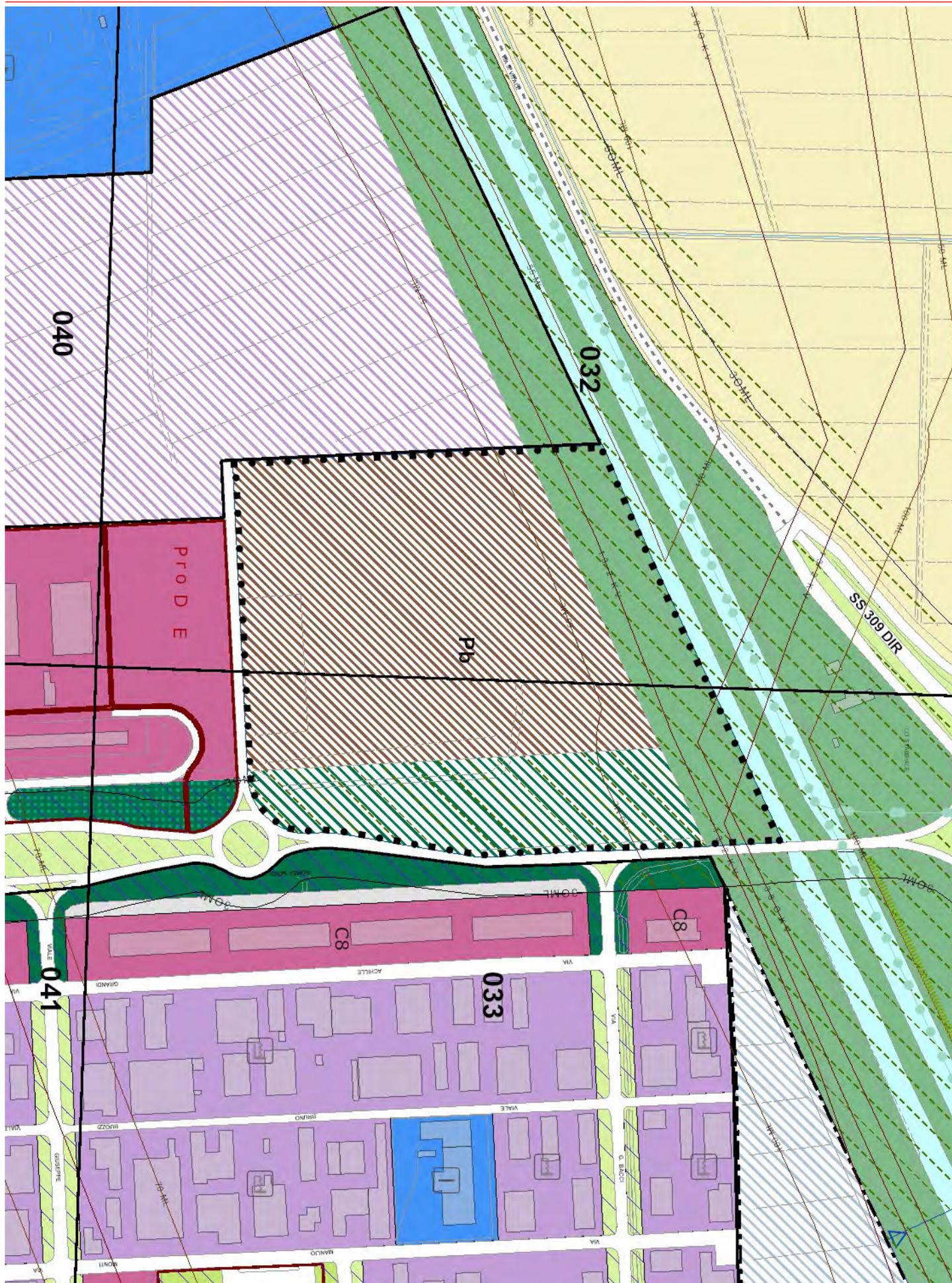
Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

Specifica: **Ambito non interessato dal 2 POC**

Firma:

(CARLO PEZZI)



**Classificazione da parte dell'Ufficio**

Tipologia: **Normativa**

Elaborato: **2 POC - SCHEDE D'AMBITO**

Art.Normativa: **Rq03**

Tipologia Soggetto: **Privati**

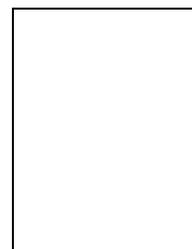
**Parere dell'Ufficio del 02/03/2018: 01 - Accolta**

Motivazione:

**Si propone di accogliere l'osservazione integrando l'obiettivo di località con il seguente ultimo capoverso: "E' sempre possibile insediare servizi pubblici (Spu3) previo intervento diretto. In tal caso la SC esistente è incrementabile del 20%". Si veda obiettivo di località allegato.**

Documenti Allegati:

[obiettivo località comparato](#) del 16/03/2018



## Richiedente

Nome: **Sig. Conforti Paolo**Cod.Fisc. **CNFPLA67C20H199N**In qualità di **Legale Rappresentante** della Azienda/Ente: **SPORT in RIVIERA srl**Partita IVA: **01051880399**Via: **via Braille , 2**Località **Fornace Zarattini (RA) - ITALIA**Telefono: **0544465414**

Fax:

E-mail:

In rappresentanza di: **società titolare della concessione per l'uso e la gestione dei beni del demanio marittimo.**

## Riferimento per Comunicazioni

Nome: **Sig. Conforti Paolo**Cod.Fisc. **CNFPLA67C20H199N**In qualità di **Legale Rappresentante** della Azienda/Ente: **SPORT in RIVIERA srl**Partita IVA: **01051880399**Via: **via Braille , 2**Località **Fornace Zarattini (RA) - ITALIA**Telefono: **0544465414**

Fax:

E-mail:

## OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Ripristino/inserimento nel 2° POC della scheda Rq01c Campi da tennis Marina di Ravenna di cui al 1° POC.**

MOTIVAZIONE: L'arresto del procedimento per la riqualificazione dei campi da tennis non è dipeso dalla società ma dai tempi lunghi della pubblica amministrazione, infatti solo in data 05/10/2017 l'AdSP ha comunicato che l'area in concessione alla società era uscita dal PUA relativo al porto turistico. La società non è mai stata convocata al fine di verificare il persistere dell'interesse all'attuazione. Si chiede il ripristino della scheda Rq01c di cui al 1° POC, in subordine che venga ripristinata escludendo la previsione della riallocazione dei campi da tennis in altro luogo .

NOTE E ALLEGATI: Osservazione inserita dall'ufficio. Si veda originale allegato.

Area Territoriale: **CIRCOSCRIZIONE DEL MARE**n.Tavola: **027**Elaborato: **2POC**Componente: **POC 3**Specifica: **Ambito non interessato dal 2 POC****Firma:**

---

*(Paolo Conforti)*Allegato: [32\\_oss2POC\\_PG\\_6396\\_18.pdf](#)



**Classificazione da parte dell'Ufficio**

Tipologia: **Cartografica**

Elaborato: **2 POC - POC 3**

Aree Territoriali: **DEL MARE**

Tavole: **027(MARINA DI RAVENNA)**

Tipologia Soggetto: **Privati**

**Parere dell'Ufficio del 22/02/2018: 02 - Accolta in parte**

Motivazione:

**Si propone di accogliere in parte l'osservazione, modificando da verde sportivo pubblico a verde sportivo privato, che consente anche l'insediamento di quote di ricettivo, inserendo il seguente obiettivo di località: "Sull'area è comunque consentita la trasformazione per usi pubblici o di interesse pubblico previsti dai compiti istituzionali dell'Ente gestore". Si veda comparazione allegata e testo nuovo obiettivo di località. Si veda oss.ne ID 2853.**

Documenti Allegati:

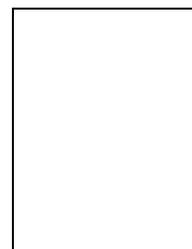
[Obiettivo di Località](#) del 16/03/2018

[Comparazione](#) del 16/03/2018

Id OSS.: **2853**

PS: **35**

PG: **0007570**



## Richiedente

Nome: **dott Rossi Daniele**

Cod.Fisc. **RSSDNL60M04G870R**

In qualità di **Presidente** della Azienda/Ente: **Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico**

Partita IVA: **92033190395**

Via: **via Antico Squero , 31**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

In rappresentanza di: **diretto interessato**

## Riferimento per Comunicazioni

Nome: **dott Rossi Daniele**

Cod.Fisc. **RSSDNL60M04G870R**

In qualità di **Presidente** della Azienda/Ente: **Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico**

Partita IVA: **92033190395**

Via: **via Antico Squero , 31**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

## OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Ripristino/inserimento nel 2°POC della scheda Rq01c Campi da tennis Marina di Ravenna di cui al 1° POC.**

MOTIVAZIONE: L'intervento aveva ad oggetto il completamento di un disegno omogeneo e rinnovato dell'area, nell'ambito della riqualificazione che aveva interessato la realizzazione del Porto Turistico di Marinara e che doveva trovare il suo completamento nella conclusione degli interventi volti a garantire la continuità della passeggiata e nella creazione di uno spazio rinnovato e fruibile dello specifico contesto di viale Delle Nazioni. Al fine di valorizzare un'area demaniale centrale di Marina di Ravenna, si chiede il ripristino della scheda di 1° POC.

NOTE E ALLEGATI: Osservazione inserita dall'ufficio. Si veda originale allegato.



Area Territoriale: **CIRCOSCRIZIONE DEL MARE**

n.Tavola: **027**

Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

Specificata: **Ambito non interessato dal 2 POC**

**Firma:**

\_\_\_\_\_  
(Daniele Rossi)

Allegato: [35\\_oss2POC\\_PG\\_7075\\_18.pdf](#)

**Classificazione da parte dell'Ufficio**

Tipologia: **Cartografica**

Elaborato: **2 POC - POC 3**

Aree Territoriali: **DEL MARE**

Tavole: **027(MARINA DI RAVENNA)**

Tipologia Soggetto: **Privati**

**Parere dell'Ufficio del 22/02/2018: 02 - Accolta in parte**

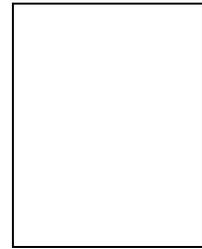
Motivazione:

**Si propone di accogliere in parte l'osservazione, modificando da verde sportivo pubblico a verde sportivo privato, che consente anche l'insediamento di quote di ricettivo, inserendo il seguente obiettivo di località: "Sull'area è comunque consentita la trasformazione per usi pubblici o di interesse pubblico previsti dai compiti istituzionali dell'Ente gestore". Si veda comparazione allegata e testo nuovo obiettivo di località. Si veda oss.ne ID 2850**

Documenti Allegati:

[Obiettivo di Località](#) del 16/03/2018

[Comparazione](#) del 16/03/2018



## Richiedente

Nome: **dott Ricci Bitti Raimondo** Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**  
In qualità di **Legale Rappresentante** della Azienda/Ente: **Consorzio Agrario di Ravenna** Partita IVA: **1111111111**  
Via: **Via Madonna di Genova , 39** Località **Cotignola (RA) - ITALIA**  
Telefono: Fax: E-mail:  
In rappresentanza di: **se stesso e Coop Agricola Braccianti Riminese e NCC sas**

## Riferimento per Comunicazioni

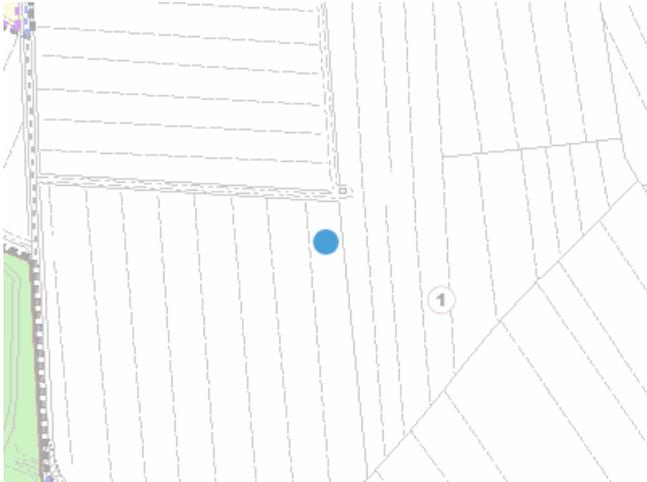
Nome: **dott Ricci Bitti Raimondo** Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**  
In qualità di **Legale Rappresentante** della Azienda/Ente: **Consorzio Agrario di Ravenna** Partita IVA: **1111111111**  
Via: **Via Madonna di Genova , 39** Località **Cotignola (RA) - ITALIA**  
Telefono: Fax: E-mail:

## OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Consentire anche per gli Ambiti di cui all'art. 18 LR 20/2000, destinati ad attività artigianali/industriali, compreso quelli non inseriti nel 2° POC, la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.**

MOTIVAZIONE: L'avvenuta esclusione dal 2° POC del comparto CoS22, non elimina le previsioni del vigente PSC, che destina la parte dell'ambito a nord dell'asse autostradale ad usi produttivi artigianali ed industriali. Pertanto la destinazione urbanistica di detta area è attualmente ad usi produttivi e l'art. 19, c. 3 delle NTA del POC.5 consente, in via transitoria o permanente, la possibilità di realizzare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di cui all'art. XI.1.2 del RUE 5.

NOTE E ALLEGATI: Osservazione inserita dall'ufficio. Si veda originale allegato.



Area Territoriale: **PIANGIPANE**  
n.Tavola: **046**  
Elaborato: **2POC**  
Componente: **POC 3**  
Specifica: **Ambito non interessato dal 2 POC**

Firma:

(Raimondo Ricci Bitti)



**Classificazione da parte dell'Ufficio**

Tipologia: **Cartografica**

Elaborato: **2 POC - POC 3**

Aree Territoriali: **PIANGIPANE**

Tavole: **046(PIANGIPANE)**

Tipologia Soggetto: **Privati**

**Parere dell'Ufficio del 20/03/2018: 03 - Non Accolta**

Motivazione:

**Si propone di non accogliere l'osservazione, la D.A.L. RER n°28/2010 (allegato I, lettera C, punto2) consente la localizzazione "estensiva" di impianti a terra solo nelle aree già urbanizzate, mentre nelle aree agricole pone fortissime limitazioni. Il CoS22, considerato che non è attuato, all'oggi non si connota come area urbanizzata ma come area agricola, anche se il PSC, che non è strumento conformativo, lo destina a produttivo.**



## Richiedente

Nome: **Ing. Natali Valentino**

Cod.Fisc. **NTLVNT64D25A944W**

Via: **Via Mura di Porta Serrata , 11**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono: **0544482821**

Fax:

E-mail: **vnatali@comune.ra.it**

In rappresentanza di: **Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica**

## Riferimento per Comunicazioni

Nome: **Ing. Natali Valentino**

Cod.Fisc. **NTLVNT64D25A944W**

Via: **Via Mura di Porta Serrata , 11**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono: **0544482821**

Fax:

E-mail: **vnatali@comune.ra.it**

## OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Elaborati Cartografici**

MOTIVAZIONE: Osservazione relativa ad elaborati cartografici per recepimento indicazioni Enti sovraordinati, integrazioni, correzione di errori, precisazioni come da elenco allegato.



Area Territoriale: **SECONDA**

n.Tavola: **048**

Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

Specifica: **Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA da approvare, Città di nuovo impianto, prevalentemente residenziale**

Firma:

*(Valentino Natali)*

Allegato: [Allegato comparato OSS Uff cartografica.pdf](#)

# POC

**Piano Operativo Comunale**

PRG 2003  
PSC  
POC  
RUE

ADOTTATO	Delibera di C.C. N. 182544/105 del 31/10/2017
PUBBLICATO	B.U.R N. 308 del 15/11/2017
APPROVATO	Delibera di C.C. N. del
PUBBLICATO	B.U.R N. del

OSSERVAZIONE CARTOGRAFICA  
SERVIZIO PROGETTAZIONE  
E GESTIONE URBANISTICA

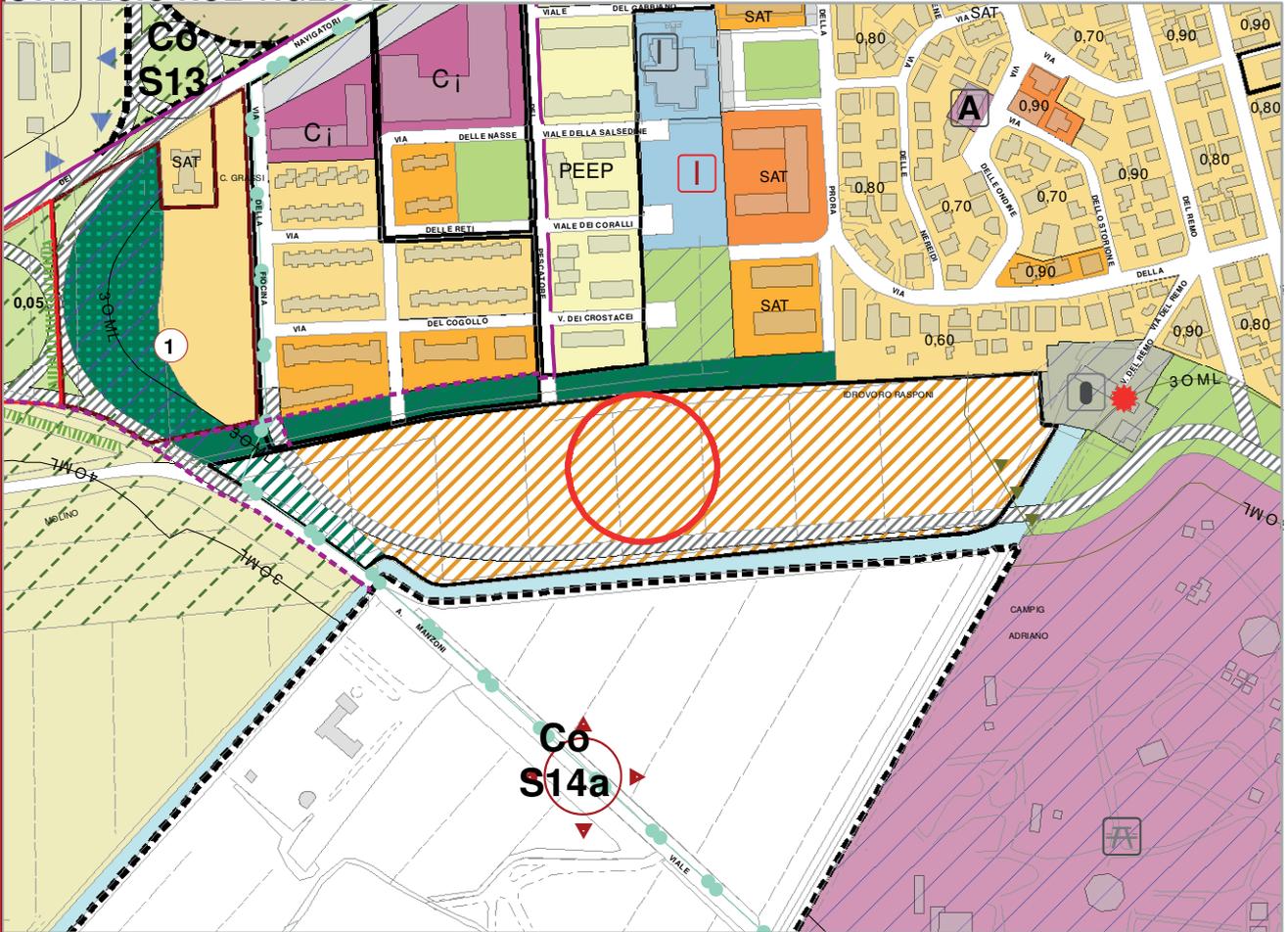
STRALCI COMPARATI

	OGGETTO	MOTIVAZIONE
1	<b>RUE 2 - Tavola 050</b> Adeguamento del disegno del PUA già inserito in adozione.	Adeguamento allo stato di fatto realizzato.
2	<b>RUE 2 - Tavole 030, 042, 055, 071, 078</b> Da "città di nuovo impianto" a "città consolidata" e disegno di PUA.	PUA in corso di attuazione.
3	<b>POC 11.9 - Canali reti scolanti</b> Inserimento in cartografia della distinzione fra canali principali e canali secondari, adeguamento legenda anche con i relativi riferimenti normativi.	Richiesto dai rispettivi consorzi di bonifica.

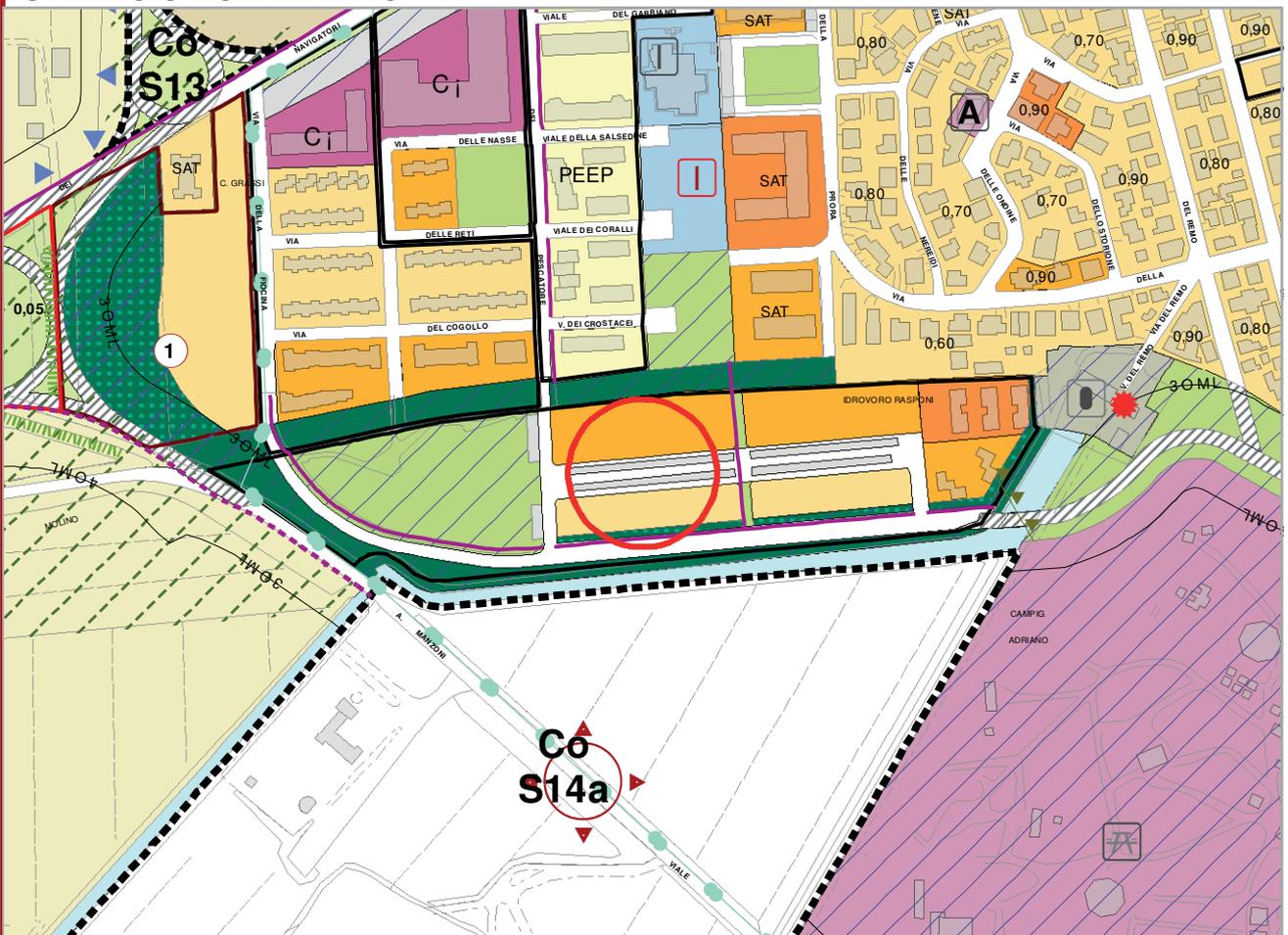


STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000

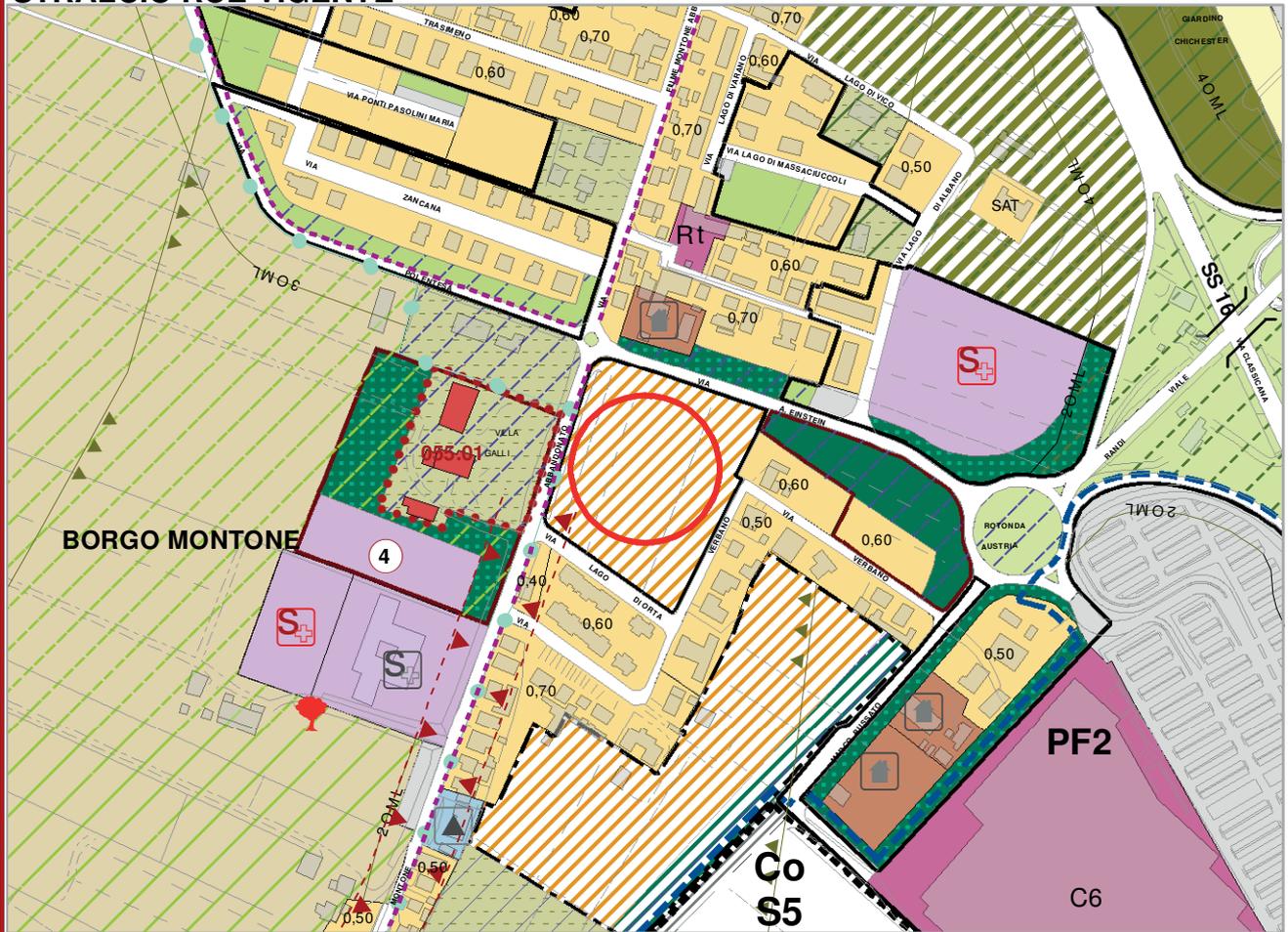


STRALCIO RUE VARIATO

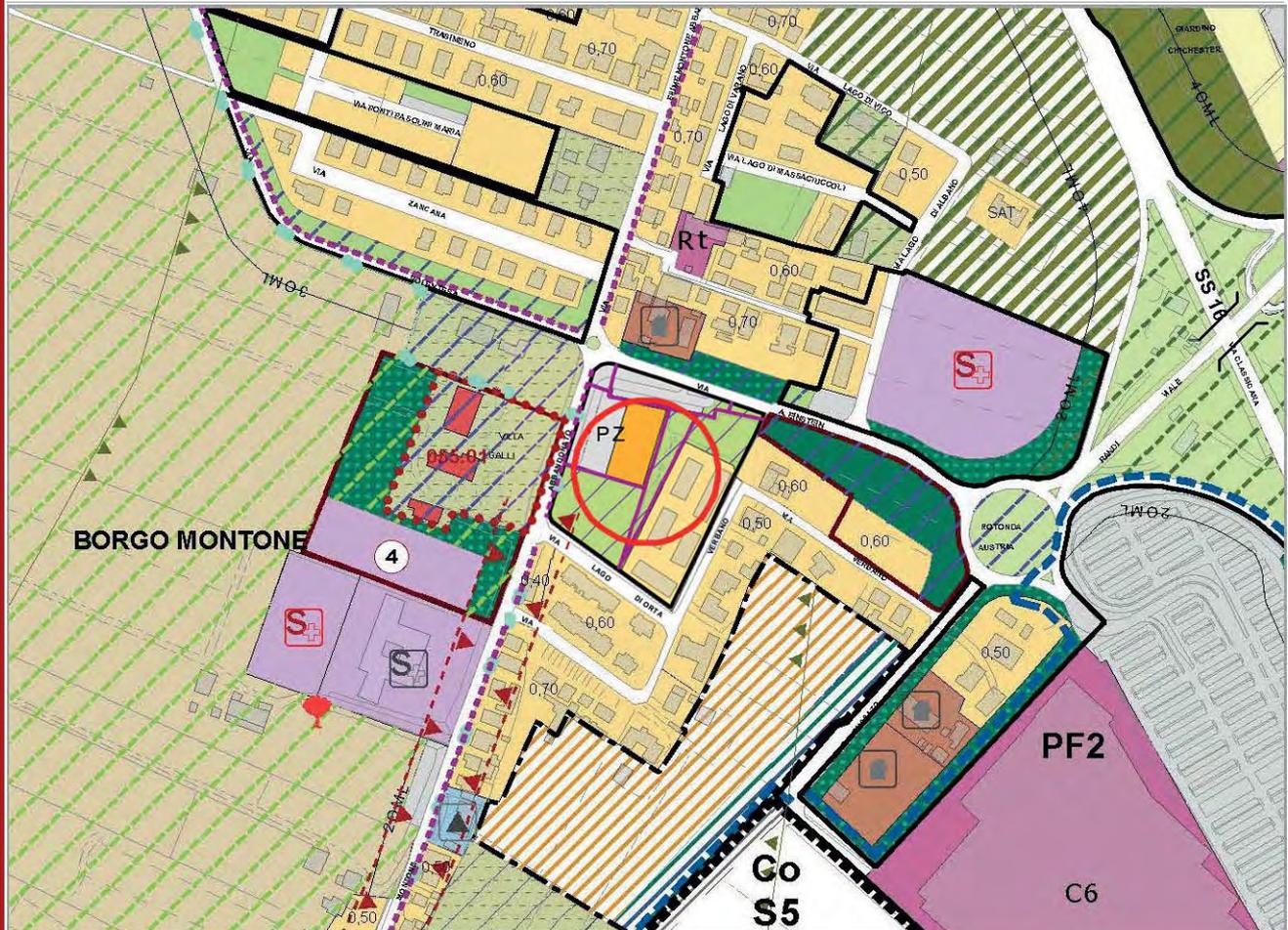


STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000

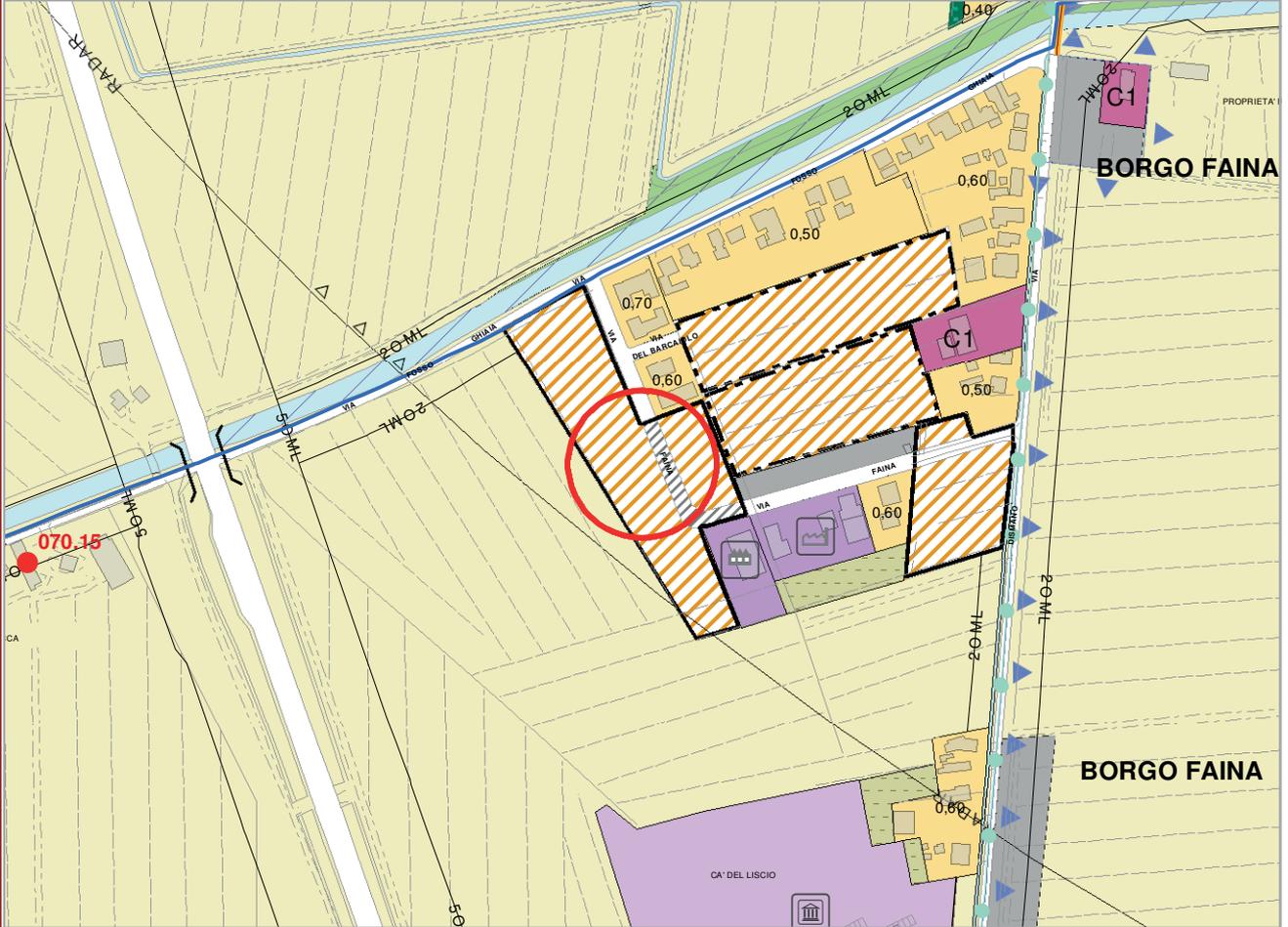


STRALCIO RUE VARIATO

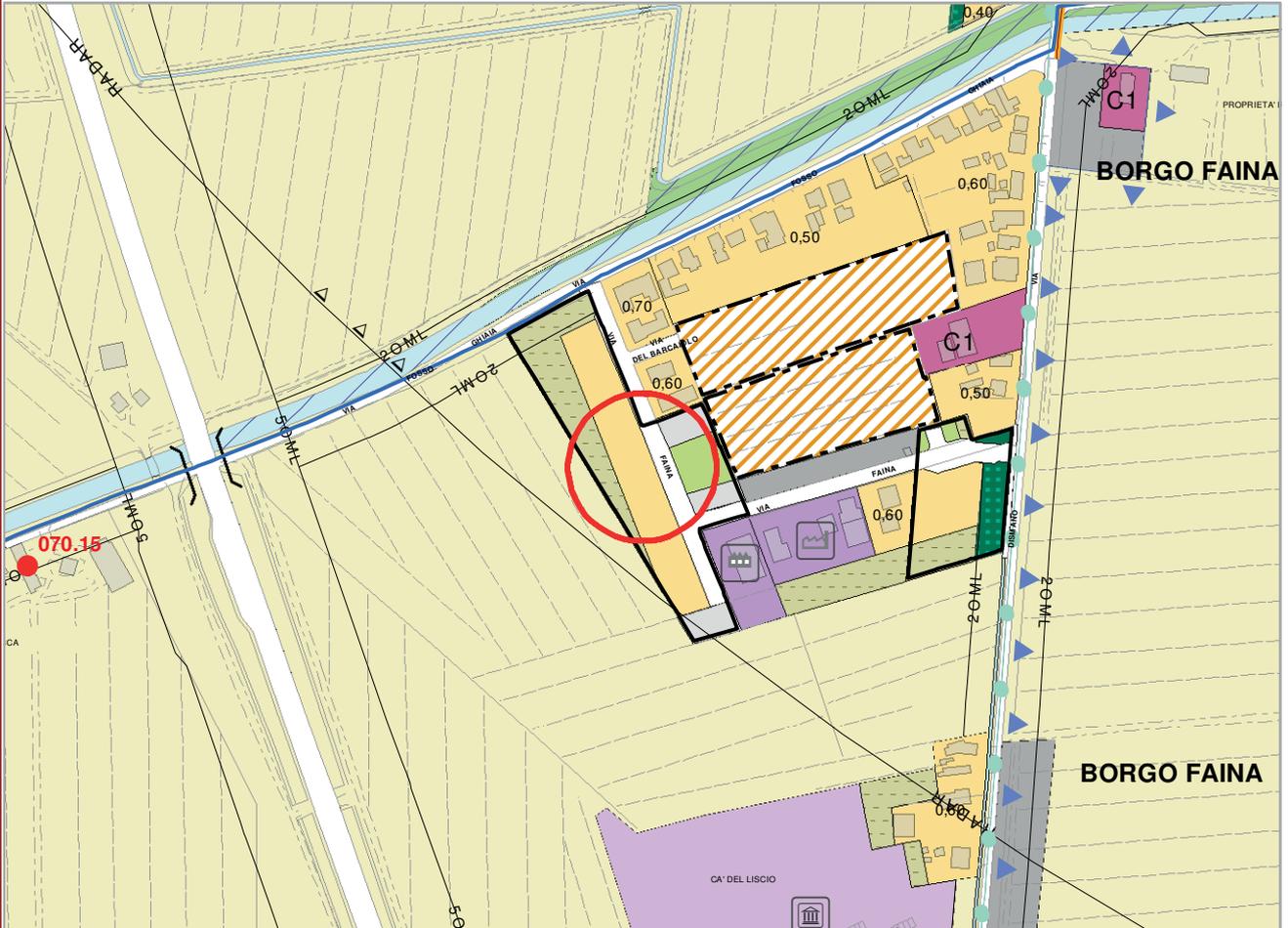


STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000

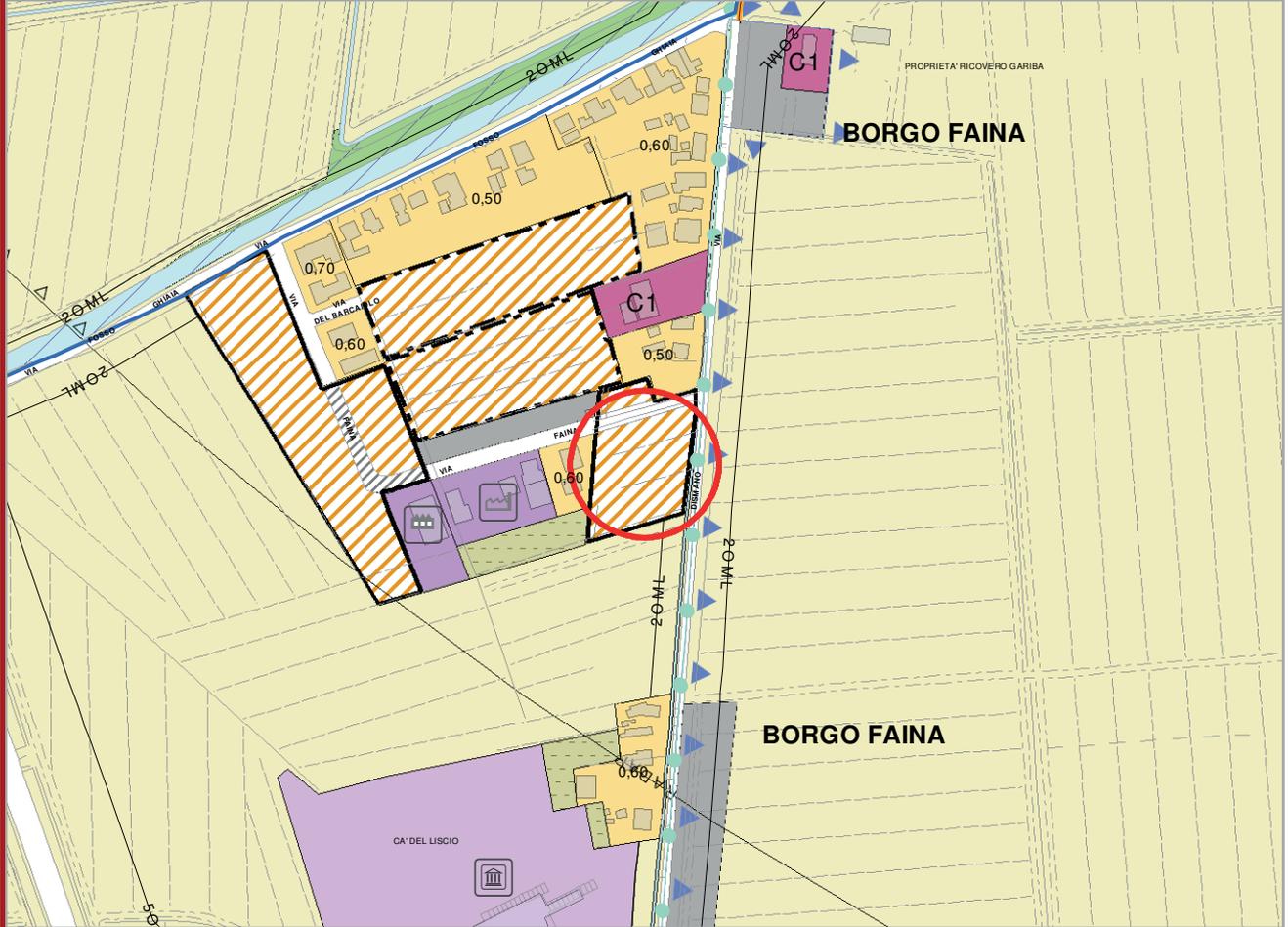


STRALCIO RUE VARIATO

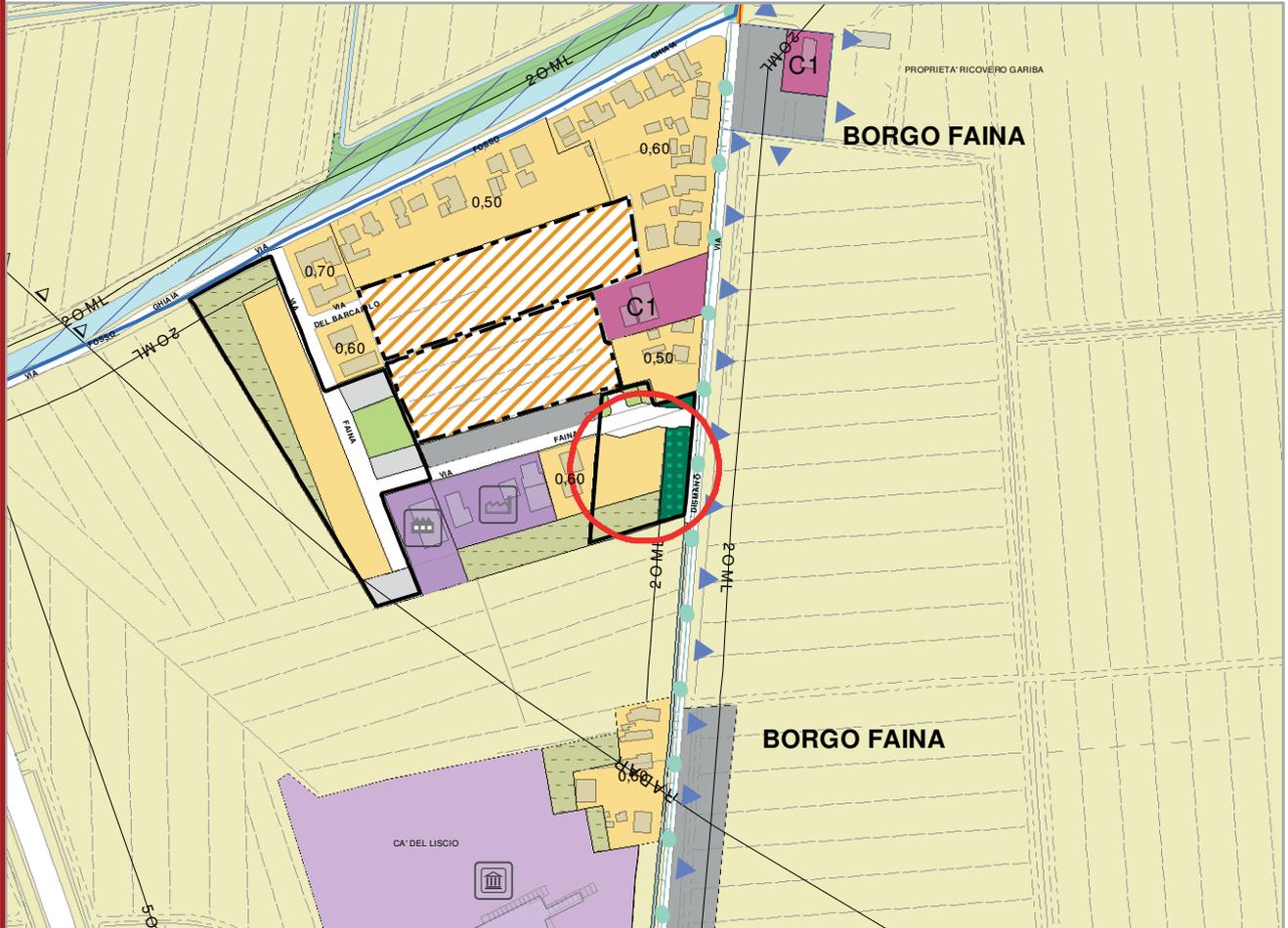


STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



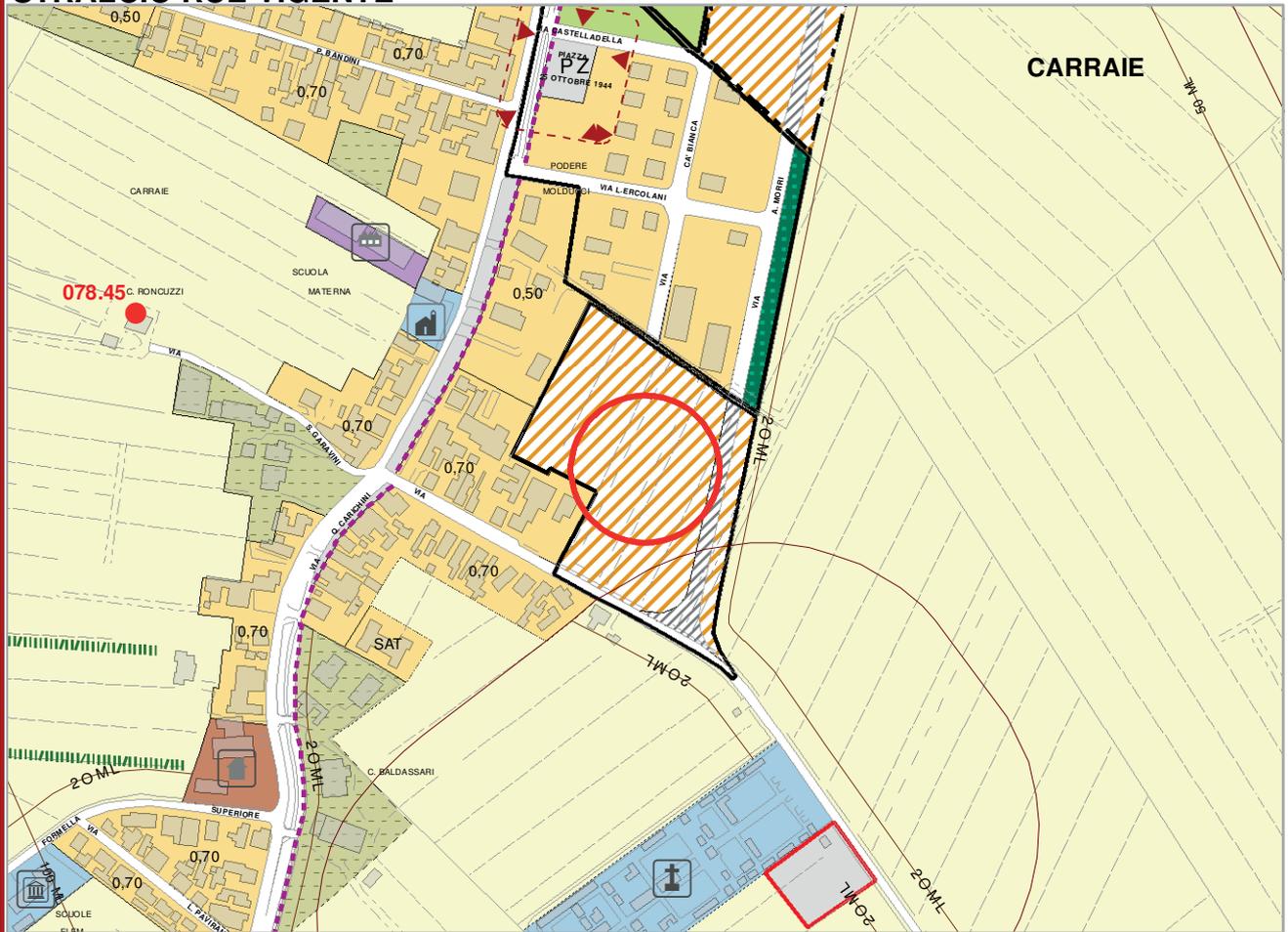
STRALCIO RUE VARIATO



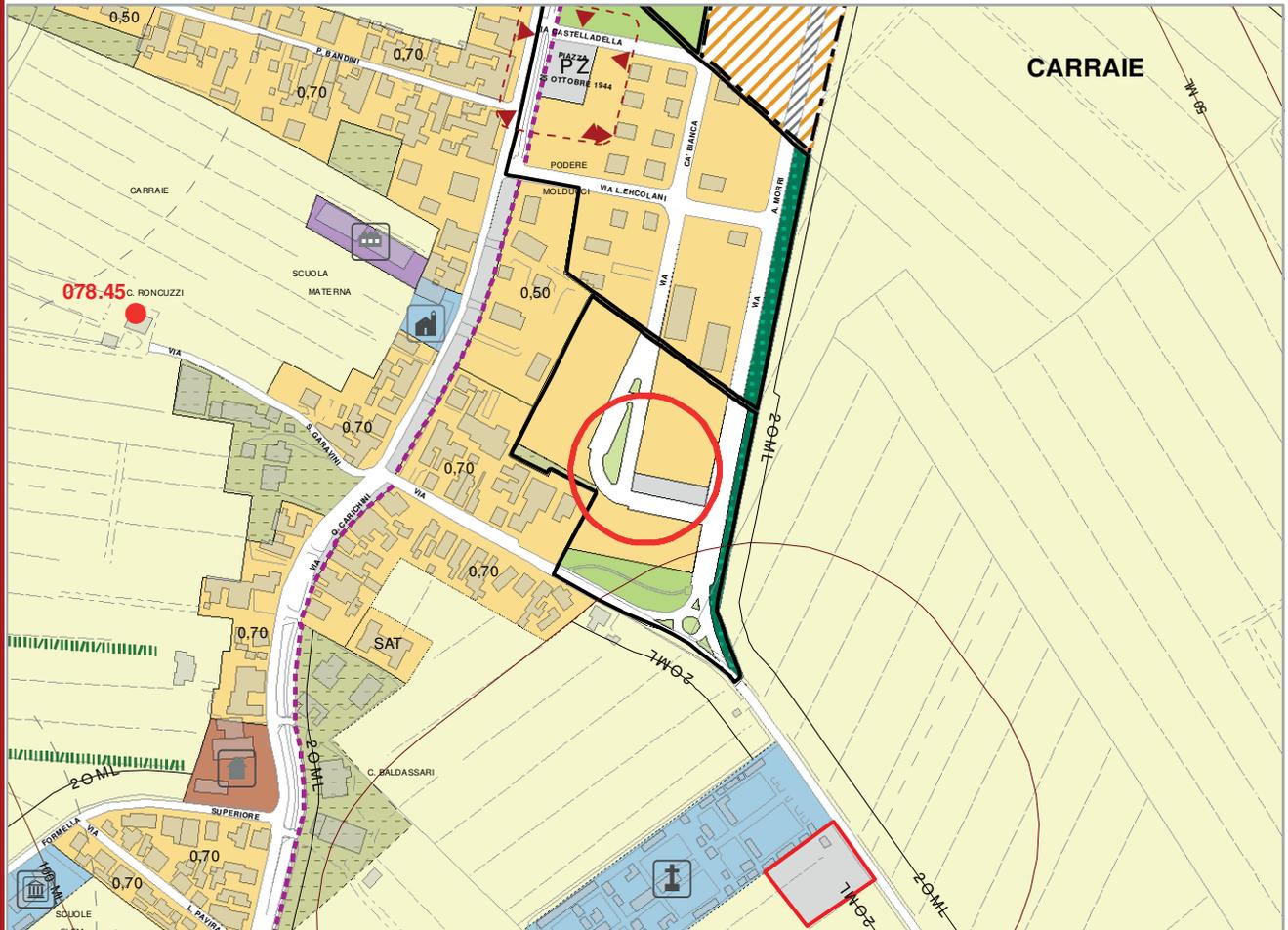
2° POC

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000

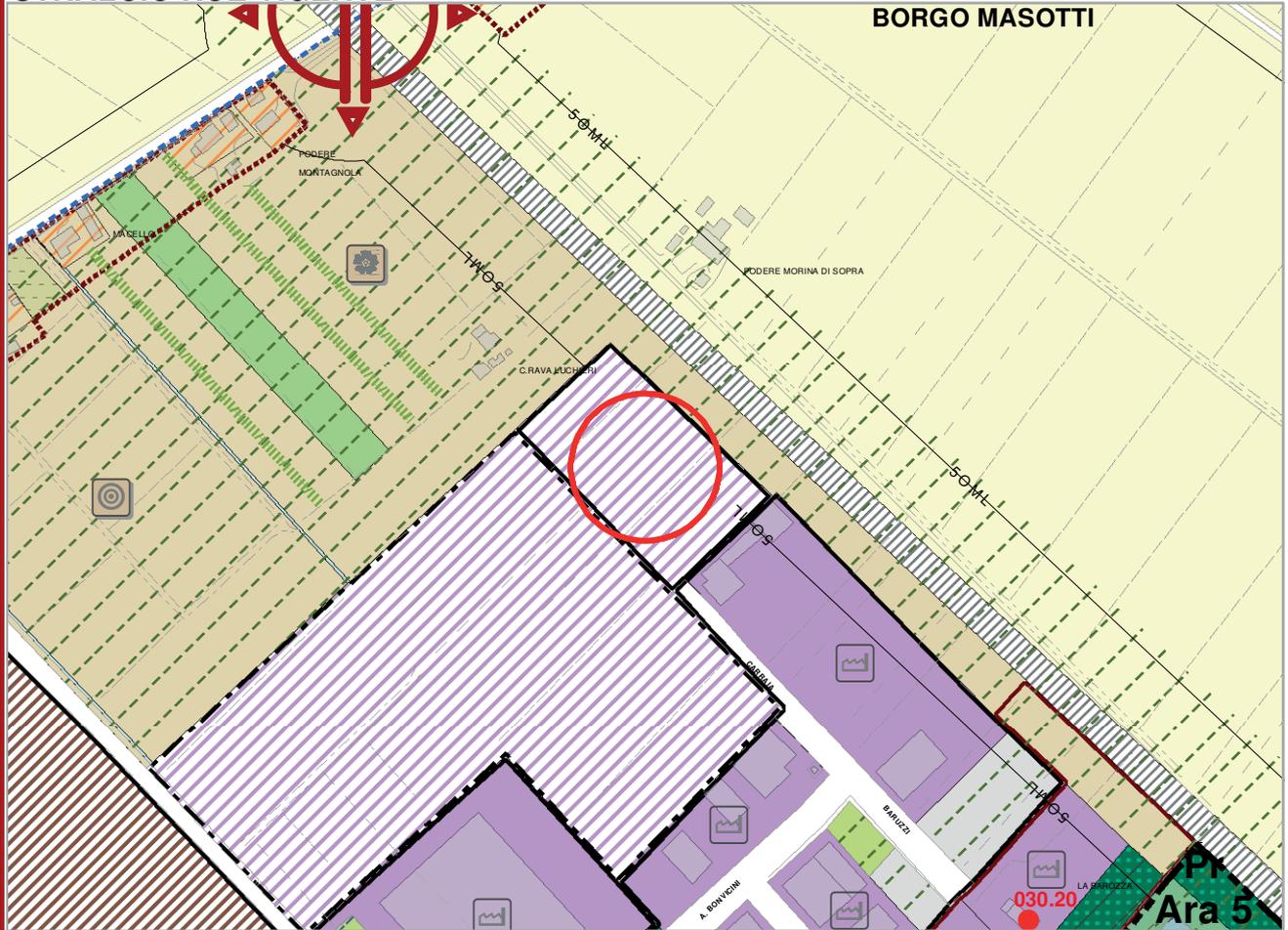


STRALCIO RUE VARIATO

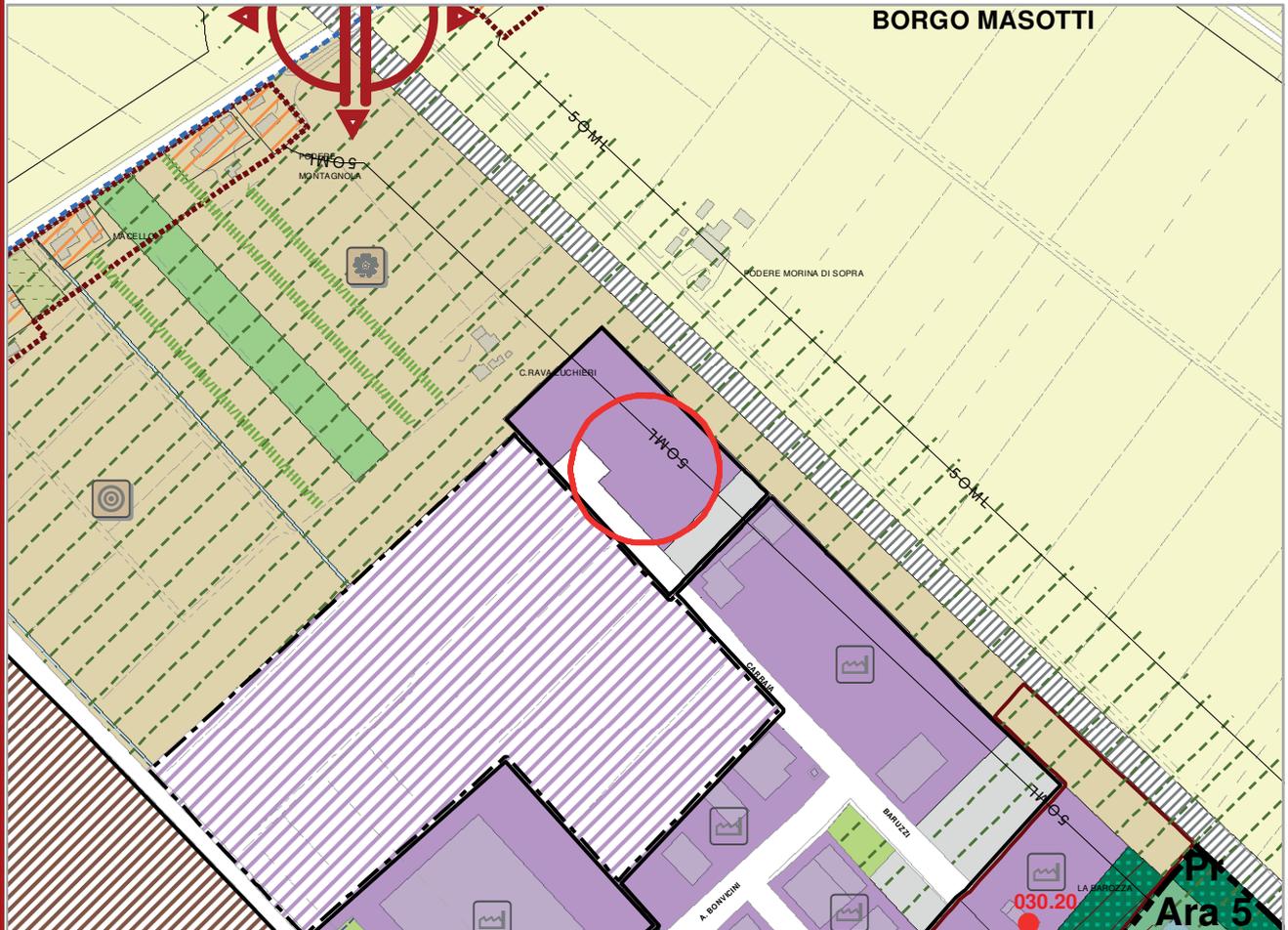


STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO



## Elaborato gestionale

2° POC

PRG 2003  
PSC  
POC  
RUE  
**POC**  
Piano Operativo Comunale

## POC.11.9 - Canali rete scolanti - Consorzi di Bonifica

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

## LEGENDA

Rete scolante ed irrigua regolata dai disposti di cui al R.D. n. 368 del 08/05/1904 e s.m.i

Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale (Regolamento per le concessioni e le autorizzazioni vigente)

----- Canaletta di Mandriole

———— Rete irrigua in pressione

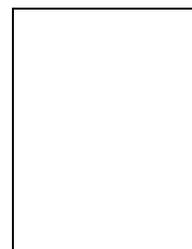
———— Rete scolante consorziale

Consorzio di Bonifica della Romagna (Regolamento di Polizia Idraulica vigente)

———— Canali rete scolante principale (vincolo inedificabilità 10 m)\*

----- Canali rete scolante secondaria (vincolo inedificabilità 6 m)\*

\* da verificare in base alle definizioni contenute nel vigente regolamento di polizia idraulica



**Richiedente**

Nome: **Ing. Natali Valentino**

Cod.Fisc. **NTLVNT64D25A944W**

Via: **Via Mura di Porta Serrata , 11**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono: **0544482821**

Fax:

E-mail: **vnatali@comune.ra.it**

In rappresentanza di: **Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica**

**Riferimento per Comunicazioni**

Nome: **Ing. Natali Valentino**

Cod.Fisc. **NTLVNT64D25A944W**

Via: **Via Mura di Porta Serrata , 11**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono: **0544482821**

Fax:

E-mail: **vnatali@comune.ra.it**

**OSSERVAZIONE**

OGGETTO: **Testo normativo/Relazione/Elaborati gestionali**

MOTIVAZIONE: Osservazione relativa ad elaborati normativi/relazione/elaborati gestionali per recepimento indicazioni Enti sovraordinati, integrazioni, correzioni di errori, precisazioni come da elenco allegato.

Normativa: **2POC Art. 1c1**

**2POC Art. 1c1**

[Visualizza Contenuto](#)

**Firma:**

\_\_\_\_\_  
(Valentino Natali)

Allegato: [Allegato comparato OSS Uff normativa.pdf](#)

# Piano Operativo Comunale

PRG 2003  
PSC  
POC  
RUE

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 182544/105	del 31/10/2017
PUBBLICATO	B.U.R	N. 308	del 15/11/2017
APPROVATO	Delibera di C.C.	N.	del
PUBBLICATO	B.U.R	N.	del

## OSSERVAZIONE SERVIZIO PROGETTAZIONE E GESTIONE URBANISTICA

Testo normativo/Relazione/  
Elaborati gestionali  
(testi comparati)

### elaborato **POC.1 Relazione e DPQU:**

- 1) Correzione di alcuni errori di battitura e refusi
- 2) Integrazione del testo con le nuove disposizioni transitorie intervenute con l'approvazione, avvenuta 21 dicembre 2017, e l'entrata in vigore (1 gennaio 2018) della nuova legge regionale urbanistica (L.R. 24/2017) e i riferimenti alla legge stessa
- 3) Correzione di titoli errati di alcuni elaborati, tra cui quello relativo all'elaborato POC11.6 (richiesto anche da parere Provincia)
- 4) Eliminazione dal testo di tutti i riferimenti ai semafori, come da osservazione all'elaborato POC5 (richiesto anche da parere Provincia)
- 5) In riferimento alla Caserma Dante Alighieri (Cs8), modifica in conformità alle definizioni di cui al DLgs 42/2004 e alle caratteristiche dell'area, precisando che la valorizzazione e messa in rilievo della cinta muraria storica della città e la tutela archeologica, dovranno essere ottenute non tramite la realizzazione di un parco archeologico (*ambito territoriale caratterizzato da importanti evidenze archeologiche e dalla compresenza di valori storici, paesaggistici o ambientali, attrezzato come museo all'aperto*) ma di un'area archeologica (*sito caratterizzato dalla presenza di resti di natura fossile o di manufatti o strutture preistorici o di età antica*).
- 6) In relazione al parere della Provincia, in riferimento ai subcomparti Rq 01a, Rq01b, Rq01d a Marina di Ravenna – Porto Corsini, rettifica inserendo che il trasferimento del traghetto non è una previsione del PSC ma una facoltà data dal PSC al POC .
- 7) Aggiornamento di tabelle e testo riportando le modifiche conseguenti all'eventuale accoglimento di osservazioni.

### elaborato **POC.2 Quadro d'unione POC**

- 1) Modificare da comparti con simbolo "giallo" a comparti con simbolo "verde" in conseguenza all'eliminazione dei comparti con semaforo "giallo" come da osservazione all'elaborato POC5 (richiesto anche da parere Provincia).

### elaborato **POC.4 Repertori delle Schede d'Ambito normative (prescrittive) e grafiche (di indirizzo)**

- 1) Correzione di alcuni errori di battitura e refusi (POC.4a scheda CS08; POC.4b schede Rq05a, Rq05b e Rq05c)
- 2) Adeguamento delle definizioni delle destinazioni d'uso a quelle delle NTA del RUE (RUE 5 art.II.2.3): POC.4a scheda CS07; POC.4b schede Rq01d, Rq05a, Rq05b, Rq05c, Rq08 e Rq09; POC.4c schede R29, P12 e P16)
- 3) In relazione a richieste di PROVINCIA, ARPAE e ARPAE SAC, inserimento prescrizioni relative al superamento delle varie criticità acustiche e ambientali (POC.4b scheda Rq02; POC.4c scheda R36; POC.4f scheda SP01)
- 4) In relazione a richiesta della Provincia inserimento del riferimento alla necessità di accordo territoriale in merito ad eventuali insediamenti di attività commerciali (POC.4b schede Rq03, Rq05a, Rq05b e Rq05c; POC.4c scheda PF03)
- 5) in relazione al campo "Edilizia sociale (ERS)" adeguamento delle prescrizioni a quanto previsto nella tabella di cui all'art.17 c2 (POC.4c schede R04, R36 e R37)
- 6) Modifica ai fini della conformità al DPR 753/1980. (POC.4b Rq05a, Rq05b e Rq05c)

### elaborato **POC.5 Norme Tecniche di Attuazione**

- 1) Correzione di alcuni errori di battitura e refusi
- 2) art.1 c.1 e c. 1 bis, art. 7 c. 1 e art. 11 c.2 inserimento riferimenti alla nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017) e alla relativa disciplina transitoria

- 3) art. 1 c.5 eliminazione dei riferimenti al PUA generale, non più previsto
- 4) art. 3 c.3 precisazione per una maggiore flessibilità delle possibilità di intervento
- 5) art. 4 c.1 correzione del titolo relativo all'elaborato POC11.6
- 6) art. 5 c.3 precisazione per una migliore comprensione del testo normativo e per una maggiore flessibilità delle possibilità di interventi
- 7) Art. 5 c.4 anche in base alla modifica di cui al punto precedente, è stato eliminato l'obbligo di presentare prima della presentazione del PUA un progetto di fattibilità tecnico-economica da valutare con le modalità stabilite dall'art. 14 c.3 e successivi della L. 241/1990 (conferenza preliminare), prevedendone la sola facoltà.
- 8) Art. 5 c.5 in relazione a richieste di ARPAE e Provincia, inserimento precisazione che in sede di PUA, sulla base delle caratteristiche delle opere necessarie al superamento delle criticità, verrà determinata l'entità dell'onere a carico del soggetto attuatore e di altri eventuali enti e/o soggetti interessati
- 9) art. 6 c.3 in relazione a richieste di ARPAE e Provincia, inserimento precisazione che il PUA dovrà verificare la coerenza e la conformità con i Piani settoriali e sovraordinati
- 10) art. 8 c.5 punto 2) su richiesta di ARPAE SAC inserimento prescrizione che nelle aree commerciali/produttive vanno favorite le coperture fotovoltaiche degli edifici e, qualora non contrastino visivamente col contesto, dei parcheggi pertinenziali
- 11) art. 8 c.5 punto 4) in merito al tema della protezione e risanamento dall'inquinamento acustico, in relazione a richiesta di ARPAE SAC introduzione prescrizione che la progettazione del PUA dovrà tendere a risolvere/ridurre le criticità eventualmente esistenti e nei nuovi insediamenti a non crearne di nuove
- 12) art. 9 c.2 miglior precisazione della disciplina relativa al dimensionamento e alla tipologia delle aree a standard pubblico per le quote di SC ospitata in relazione alle diverse destinazioni d'uso
- 13) art. 10 c.2 miglior precisazione della disciplina di approvazione dei PdR
- 14) art. 10 c.5 rettifica in merito agli elaborati da allegare al PUA che non sono da produrre in tre copie cartacee ma in una copia digitale e una cartacea
- 15) art. 10 c. 11 precisazione, nel caso in cui il soggetto attuatore si avvalga della facoltà di presentare unitamente al progetto di PUA quello delle opere di urbanizzazione, si dovrà impegnare a trasferire i contenuti del progetto convalidato in apposita richiesta di titolo abilitativo (permesso di costruire) che può essere presentata ad avvenuta stipula della convenzione del PUA approvato
- 16) art. 12 c.1 integrazione per una maggiore flessibilità della norma e minor appesantimento dell'iter dei PUA
- 17) art. 12 c.2 integrazione finalizzata ad estendere, previa variante, i contenuti normativi del 2°POC anche ai PUA approvati con il POC 2010-2015
- 18) Art. 13 c.3 precisazione, in conformità alla L.R. 24/2017, che prevede la fissazione di termini perentori per la realizzazione degli interventi dei PUA approvati durante il periodo transitorio, che il PUA decade non solo se alla scadenza del termine di 10 anni dalla data di stipula della convenzione non sia stato dato inizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ma anche se alla medesima data non si è dato inizio all'edificazione degli edifici
- 19) art. 15 c.3 eliminazione dei riferimenti ai semafori, in quanto le schede non riporteranno più le colorazioni diverse, le criticità saranno superabili ai sensi dell'art. 5. Nel POC adottato vi erano alcune incongruenze, segnalate anche dalla Provincia, alcune schede erano gialle e presentavano le medesime criticità di schede verdi, il riferimento normativo per il superamento era comunque il medesimo.
- 20) eliminazione del c2 dal testo dell'art. 18 (Ambiti/Comparti prevalentemente per

attività turistiche) in quanto già attivati col primo POC; eliminazione dei c2 e c3 dell'art. 28 (Aree di nuovo impianto per la logistica portuale) in quanto ambiti non attivati/attivabili col presente POC

21) art. 19 c1 rettifica in quanto nel 2°POC non risultano inseriti tutti gli ambiti produttivi previsti dal PSC ma solo quelli citati

22) art. 22 c1 e c3 rettifica in quanto il subcomparto Rq01c è stato demandato a RUE in adozione

#### elaborato **POC.8 Piano dei servizi**

1) aggiornamento dell'elaborato (tabelle-semafori) conseguente alle modifiche degli elaborati POC.2 e POC.4

#### elaborato **POC.11.2 Vincoli paesaggistici vigenti ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio art. 136 e art. 142**

1) aggiornamento legenda tavola

#### elaborato **POC.11.6 Sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) e Piano Provinciale di tutela delle acque (PRTA)**

1) aggiornamento del titolo in risposta a richiesta della Provincia

#### elaborato **POC.12 Schema di relazione di PUA, Schema di normativa di PUA, Convenzione tipo di PUA**

1) correzione di alcuni errori di battitura e refusi

2) In calce al testo *BOZZA DELLO SCHEMA PER LA REDAZIONE DELLA RELAZIONE DI PUA*, dopo l'art. 10, nelle pagine esplicative della tipologia di elaborati da allegare al PUA:

- eliminazione, in quanto ritenuta non più necessaria, della richiesta del formato Dfx e dell'individuazione delle aree con polilinee chiuse per la redazione dell'elaborato di PUA relativo allo schema di zonizzazione;

- specificazione che su tutti gli elaborati, dovendo essere presentati in formato digitale, deve essere apposta la firma digitale del progettista

3) nel testo *PROPOSTA DI CONVENZIONE GENERALE E/O DI STRALCIO FUNZIONALE PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)*:

- all'art. 4 (*Oneri dovuti*) inserimento del nuovo punto 4.5 relativo al Contributo Straordinario, da inserire nel testo della Convenzione di PUA nei casi in cui esso ricorra, previsto dall'art.16 commi 4 e 5 D.P.R. 380/2001)

- all'art. 7 (*Attuazione del PUA: Opere di urbanizzazione e attuazione dei lotti*) al punto 7.6 specificazione in merito alla presentazione dell'istanza per il titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione, che essa può avvenire solo a PUA approvato e stipulato, e che, a maggior garanzia della realizzazione tempestiva delle opere di urbanizzazione, le istanze per i titoli abilitativi relativi ai fabbricati potranno essere inoltrate ad avvenuto rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e previo ritiro del permesso stesso

- alla voce *Condizioni Generali*:

- al punto *Piano Urbanistico e relativi Permessi di Costruire* inserimento del riferimento alla nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017) e alla relativa disciplina transitoria

- al punto *Norme Finali* per la disciplina relativa alla presentazione delle singole domande di permesso di costruire è stato fatto rimando al precedente punto 7.6.

## Elaborato descrittivo

2° POC

# POC

Piano Operativo Comunale

PRG 2003  
PSC  
POC  
RUE

## POC.1 Relazione e DPQU

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 182544/105	del 31/10/2017
PUBBLICATO	B.U.R	N. 308	del 15/11/2017
APPROVATO	Delibera di C.C.	N.	del
PUBBLICATO	B.U	N.	del

### OSSERVAZIONE SERVIZIO PROGETTAZIONE E GESTIONE URBANISTICA

TESTO COMPARATO  
(stralcio)

## INDICE

### 1. Lo stato della pianificazione del Comune di Ravenna

- 1.1 Il quadro normativo di riferimento
- 1.2 Gli strumenti urbanistici approvati
- 1.3 La nuova pianificazione
- 1.4 Gli indirizzi per la redazione del 2° POC

### 2. La partecipazione alla redazione del Piano

- 2.1 Bando pubblico perlustrativo degli interessi all'attuazione delle previsioni del PSC
- 2.2 Tavoli di concertazione
- 2.3 La consultazione in CCAT

### 3. Caratteri generali del POC

- 3.1 Oggetto e finalità generali del POC: approfondimento dei contenuti urbanistici di PSC
- 3.2 Elaborati, forma e contenuti della disciplina di POC
- 3.3 Efficacia del POC e misure di salvaguardia
- 3.4 Criteri generali e specifici della selezione e delle forme di inserimento delle previsioni del PSC nel POC
- 3.5 Considerazioni sul dimensionamento del POC
- 3.6 Criteri generali di progettazione sostenibile e qualificata sotto il profilo urbanistica-paesaggistico, alla scala della pianificazione attuativa
- 3.7 VALSAT/VAS di POC

### 4. Il 2° POC

- 4.1 Finalità generali del 2° POC
- 4.2 Elaborati specifici del POC
- 4.3 Previsioni di PSC inserite nel 2° POC e loro motivazioni, caratteri, obiettivi e indirizzi progettuali
- 4.4 Verifica del dimensionamento e programma temporale di attuazione del 2° POC
- 4.5 Opere ed interventi pubblici necessari alla sostenibilità urbanistica ed ambientale delle trasformazioni previste dal 2° POC
- 4.6 VALSAT/VAS del 2° POC

## ALLEGATO alla Relazione: DPQU

## 1. Lo stato della pianificazione del Comune di Ravenna

### 1.1 Il quadro normativo di riferimento

La LR 20/2000, come ~~attualmente~~ vigente **alla data di adozione del 2° POC**, articola la pianificazione urbanistica comunale in tre strumenti: il Piano Strutturale (PSC - Piano delle scelte strategiche), il Piano Operativo (POC – Piano delle trasformazioni da attuarsi tramite PUA nei 5 anni) ed il Regolamento Urbanistico-Edilizio (RUE – Piano che regola gli interventi diretti).

Il Piano Operativo Comunale (POC), come definito dall'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i., *è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.*

**In data 21 dicembre 2017 la Regione Emilia Romagna ha approvato la nuova Legge Regionale Urbanistica (L.R. 24/2017) che è entrata in vigore il 1° gennaio 2018 e che ha abrogato la L.R. 20/2000. Ai sensi del c.5 dell'art. 3 della L.R. 24/2017 i Comuni dotati di PSC che prima dell'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale abbiano adottato il POC possono completare l'iter di approvazione dello stesso secondo quanto previsto dalla L.R. 20/2000.**

### 1.2 Gli strumenti urbanistici approvati

In conformità ed in attuazione della L.R. 20/2000 e s.m.i., con la redazione del PRG2003, il Comune di Ravenna si è dotato degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale previsti dalla suddetta normativa, quali:

- il PSC, approvato con Delibera di C.C. n. 25/21669 del 27 febbraio 2007;
- il RUE approvato con Delibera di C.C. n. 77035/133 del 28 luglio 2009;
- il POC 2010-2015 approvato con delibera di C.C. n. 23970/37 del 10/03/2011 e decaduto in data 30 marzo 2016 ai sensi del c. 1 dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i..

### 1.3 La nuova pianificazione

La crisi economico-finanziaria degli ultimi anni ha prodotto una profonda modificazione nei sistemi economici che hanno determinato la crescita insediativa degli ultimi decenni, prospettando, forse, un vero e proprio cambio di paradigma del modello di sviluppo. Fino alla crisi si è assistito ad una crescente espansione urbana che da un lato ha consentito di raggiungere livelli di ricchezza e benessere considerevoli, ma dall'altro ha oggi mostrato tutti i limiti ambientali, territoriali ed urbanistici che hanno nel tasso di suolo consumato l'indicatore più evidente della insostenibilità di tale modello di sviluppo. Sia la regione Emilia Romagna che lo Stato Italiano stanno cercando di porre riparo a questa situazione: la regione con il progetto di legge per la nuova Legge Urbanistica, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 218 del 27/02/2017 **e poi con l'approvazione definitiva della nuova Legge Urbanistica Regionale 24/2017** ~~ed attualmente in Assemblea Legislativa per l'iter consiliare e l'esame finale in aula~~, lo Stato con il Disegno di Legge "Contenimento del consumo di suolo e riuso del suolo edificato", approvato dalla Camera dei deputati il 12/05/2016 (atto C.2039) e ora all'esame delle Commissioni riunite 9a

(Agricoltura) e 13a (Territorio e Ambiente) del Senato (atto S.2383). Gli obiettivi della riforma della legislazione urbanistica regionale e nazionale sono basati sui principi del consumo di suolo a saldo zero, della semplificazione amministrativa e dei livelli di pianificazione, della rigenerazione urbana, ed a contemperare i molteplici interessi pubblici coinvolti nel governo del territorio, nella considerazione delle inerenti istanze istituzionali e sociali, nel perseguimento del fine generale della sostenibilità, dell'equità e della competitività del sistema sociale ed economico e del soddisfacimento dei diritti fondamentali relativi, in particolare, a salute, abitazione e lavoro, delle attuali e future generazioni. In particolare la bozza di legge regionale:

- Introduce il concetto di saldo zero per il consumo di suolo (limite del 3% di consumo di suolo per nuova espansione);
- Introduce incentivazioni per la rigenerazione e la riqualificazione urbana;
- prevede :
  - un unico piano generale per ciascun livello istituzionale: per i Comuni un unico livello denominato PUG – Piano Urbanistico Generale che si attua mediante Accordi operativi;
  - un regime per l'adeguamento degli strumenti vigenti alla nuova legge urbanistica e l'attuazione mediante PUA delle previsioni di POC.

#### **1.4 Gli indirizzi per la redazione del 2° POC**

La nuova Amministrazione Comunale si è posta da subito l'obiettivo, in questo mandato, di rivedere tutta la pianificazione comunale in modo significativo ed innovativo, quale strumento strategico volto a delineare un nuovo modello di sviluppo ed una nuova visione di città basata su due concetti in particolare: "il diritto alla città" e la "città come bene comune", nella consapevolezza che la pianificazione urbanistica sia un aspetto fondamentale per favorire e promuovere il benessere ed il progresso della comunità.

In tale direzione si è approvato in Consiglio Comunale un documento che delinea le prime linee di indirizzi per una variante generale al PRG 2003 che coinvolgerà tutti gli strumenti urbanistici comunali vigenti e che sancisce la forte volontà dell'amministrazione di perseguire gli obiettivi del nuovo quadro normativo di riferimento, in fase di profonda revisione, fortemente orientato a promuovere la riqualificazione e la rigenerazione urbana contestualmente ad una significativa riduzione del consumo di suolo.

La nuova pianificazione vuole essere luogo di scelte strategiche di lungo periodo, utile a soddisfare i bisogni collettivi, nel rispetto dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, pianificazione innovativa che tenga in considerazione e coniughi in modo equilibrato e durevole le esigenze di sviluppo con le politiche di tutela del territorio e del paesaggio, il recupero dell'edificato, la qualità edilizia, la riqualificazione energetica e la massima efficienza dei sistemi di consumo delle risorse naturali, la sicurezza in tutte le sue accezioni, la sostenibilità ambientale e sociale.

La nuova pianificazione intende pertanto puntare a conservare e valorizzare le risorse peculiari e uniche del territorio (dal Porto, alle zone di interesse turistico, fino alle aree di interesse naturalistico) quali asset

strategici per lo sviluppo del territorio, a migliorare la qualità urbana del litorale, delle periferie e del forese, nonché a garantire maggiore attenzione al verde ed agli spazi pubblici per promuovere una maggiore qualità della città pubblica.

A tal fine, tenendo conto dell'evoluzione in corso del quadro normativo di riferimento sopra descritto e delle profonde innovazioni e degli elementi di coerenza che ~~potranno~~ **sono** intervenire alla entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale, ~~nonché degli elementi di incertezza connessi al processo normativo in corso~~, si è altresì ritenuto importante dare continuità al processo di pianificazione. e quindi procedere alla redazione del nuovo POC ~~2017-2022~~, in conformità al PSC vigente, declinandone criteri ed indirizzi specifici che tengano però già conto delle linee di indirizzo che si intenderà perseguire con la variante generale.

Con Delibera n. 153 del 29/11/2016 il Consiglio comunale ha approvato il "DOCUMENTO di INDIRIZZI per il POC 2016/2021 e PRIMI INDIRIZZI per la VARIANTE GENERALE al PRG 2003 (PRG 2017)", stabilendo che il **2° POC ~~2016/2021~~** venga redatto in conformità col PSC vigente, sulla base degli specifici indirizzi ivi declinati con riferimento ai diversi ambiti di intervento (Ambiti e aree della città storica, della città da riqualificare e della riqualificazione ambientale; ambiti soggetti a concertazione (art.18 L.R. 20/2000); città di nuovo impianto) e tenendo a riferimento le linee generali delineate per la variante generale di PRG contenute nel documento stesso, fermo restando eventuali adeguamenti alle norme urbanistiche che dovessero eventualmente intervenire in fase di formazione.

Gli indirizzi delineati per i vari ambiti di intervento sono i seguenti:

**PER GLI AMBITI E LE AREE DELLA CITTÀ STORICA, DELLA CITTÀ DA RIQUALIFICARE E DELLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE:**

- conferma di tutte le aree e gli ambiti, con eventuali revisioni/precisazioni/riduzioni, al fine di favorire/incentivare il riuso e la riqualificazione.

**PER GLI AMBITI SOGGETTI A CONCERTAZIONE (EX ART.18 L.R. 20/2000):**

- conferma dei comparti in attuazione del POC 2010-2015 (Accordi di II livello stipulati e PUA presentati);
- Inserimento/riplanificazione, previa riapertura dei tavoli di concertazione, esclusivamente dei comparti non attuati in vigenza del POC 2010-2015, per i quali l'amministrazione comunale riterrà di confermare la strategicità dell'obiettivo di pubblico interesse. L'inserimento nel nuovo POC è subordinato alla stipula, prima dell'adozione dello strumento, degli Accordi di II livello con presentazione delle idonee garanzie per l'esecuzione degli impegni dei privati in coerenza con l'art. 18 c. 3 LR 20/2000 e smi;

**PER LA CITTÀ DI NUOVO IMPIANTO:**

- conferma dei comparti che, sulla base di specifico bando, manifestano la volontà di attuazione e non presentano criticità, anche rispetto ai concetti di riduzione del consumo di suolo che la normativa nazionale e regionale dovesse definire durante la predisposizione del

piano. Elemento di valutazione ai fini della riduzione del consumo di suolo sarà la presenza in zone limitrofe ai comparti di nuova espansione di aree non edificate in comparti pregressi parzialmente attuati e/o aree libere ad intervento diretto;

- non inserimento dei comparti per i quali, sulla base dello specifico bando, è stato richiesto di ritornare alla destinazione agricola.

Per tutti gli ambiti e le aree l'inserimento è comunque subordinato alla preventiva verifica che sussistano idonee condizioni di sostenibilità ambientale (sistema idrico-fognario, problematiche idrogeologiche, etc.).

### 3. Caratteri generali del POC

#### 3.1 Oggetto e finalità generali del POC: approfondimento dei contenuti urbanistici di PSC

La disciplina del POC è costruita ai sensi del c.5 dell'art.3 della L.R. 24/2017, in conformità con il dettato della LR 20/2000 e s.m.i., che all'art. 30 specifica i principali contenuti e gli ambiti di applicazione della disciplina di POC<sup>1</sup>, e in coerenza con gli obiettivi prestazionali ed i campi di variazione delle quantità edificatorie stabiliti, secondo i casi, dal PSC o dal RUE.

I contenuti della disciplina del POC, hanno la finalità di definire le condizioni per il perseguimento dell'efficienza, della qualità e della bellezza dell'insediamento di nuovo impianto o dell'insediamento esistente da riqualificare, in coerenza con gli obiettivi stabiliti in sede di PSC ovvero dalla VALSAT/VAS. Dette condizioni hanno ad oggetto le caratteristiche morfologico-funzionali e la sostenibilità dell'insediamento, da un lato e dall'altro, la sua fattibilità in termini di programmazione nel tempo degli interventi tramite il reperimento delle risorse pubbliche e private per la realizzazione della "città pubblica" (infrastrutture, verde, spazi aperti urbani, etc.). Quanto alle prime esse, riguardano aspetti quantitativi e funzionali (quantità edificatorie; destinazioni d'uso; standard;) nonché aspetti qualitativi (conformazione e caratteri degli spazi pubblici, morfologia dell'insediamento; sostenibilità ecologico-ambientale, risparmio energetico, qualità edilizia-urbanistica, gestione del ciclo delle acque reflue, benessere acustico, etc.); quanto alle seconde esse riguardano la valutazione dei costi della "città pubblica" e la verifica della disponibilità delle risorse nell'ambito degli atti di programmazione triennale delle opere pubbliche ovvero attraverso gli oneri concessori ed eventualmente contributi extraoneri.

In sostanza il contenuto tecnico del POC consiste nel fornire le indicazioni necessarie affinché la successiva progettazione urbanistica alla scala della pianificazione attuativa offra le massime garanzie di una realizzazione di qualità e di fattibilità delle trasformazioni previste.

#### 3.2 Elaborati, forma e contenuti della disciplina di POC

I contenuti del POC hanno dunque ad oggetto aspetti diversi:

- l'individuazione di obiettivi generali e specifici d'ambito inerenti la trasformazione del territorio, la tutela e valorizzazione e la riqualificazione urbana, indicando, per i singoli ambiti la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, (anche apportando rettifiche ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC), indicando inoltre le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione, definendo le dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e localizzando sia le aree dove realizzare le dotazioni che quelle relative alle opere e ai servizi pubblici e di interesse pubblico.
- l'approfondimento inerente le scelte progettuali specifiche per ogni

---

<sup>1</sup> Vedi Art. 30, LR 20/2000

ambito sulla base anche di un elaborato denominato *Documento programmatico per la qualità urbana* (allegato alla presente relazione) che, per parti significative della città, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e, perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile, pone le basi per le scelte specifiche effettuate per i diversi ambiti.

Data la finalità sopra richiamata, la disciplina del POC si esprime attraverso norme di testo e grafiche tra loro collegate, contenute nei tre tipi di elaborati: *Elaborati Descrittivi*; *Elaborati Prescrittivi*; *Elaborati Gestionali*, (aventi le medesime finalità già descritte per le stesse categorie di elaborati del PSC) e affiancati da elaborati *Allegati*.

#### **Elaborati descrittivi:**

- POC.1 *Relazione e DPQU*
- POC.2 *Quadro d'unione POC in rapp. 1:30.000*

#### **Elaborati prescrittivi:**

- POC.3 *Quaderno del POC in rapp.1:10.000*
- POC.3a *Quaderno delle Varianti al RUE normative e grafiche*
- POC.3b *Quaderno delle Varianti alla zonizzazione acustica derivanti dalle scelte di POC*
- POC.4 *Repertorio delle Schede d'Ambito normative (prescrittive) e grafiche (d'indirizzo) suddiviso in specifiche sotto categorie (da POC.4a a POC.4f) che normano e/o indirizzano in modo specifico i vari ambiti della città: Città storica; Città da riqualificare; Città di Nuovo impianto, Poli funzionali e nodi di scambio e di servizio; Ambiti soggetti ad Accordi di 2° livello con i privati già inseriti nel PSC; Ambiti di Valorizzazione Naturalistica (Avn) e Linee guida del Sistema paesaggistico-ambientale; Spazio portuale*
- POC.5 *Norme Tecniche di Attuazione*

#### **Elaborati gestionali:**

- POC.6 ~~Rapporto Ambientale~~ *Relazione di VALSAT/VAS e Valutazione di Incidenza Ambientale*
- POC.7 *Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema Paesaggistico-Ambientale del Litorale*
- POC.8 *Piano dei servizi*
  - POC.8A *Tavola delle criticità*
  - POC.8B *Città pubblica-Capoluogo-Litorale*
- POC.9 *Misure per l'inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti*
- POC.10 *Piano casa*
- POC.11 *Tavole dei vincoli*
- POC.12 *Schema di relazione di PUA, schema di normativa di PUA, convenzione tipo di PUA*
- POC.13 *Ricognizione dichiarazioni di pubblica utilità*
- POC.14 *Microzonazione sismica di II e III livello*

I contenuti della disciplina di POC che si esprimono nelle NTA (Elab. POC.5)

riguardano i caratteri generali dei POC (le finalità generali, i rapporti con PSC, RUE e VALSAT/VAS, i criteri generali di selezione e inserimento nel POC delle previsioni del PSC in relazione alle criticità rilevate e risolvibili, le disposizioni l'efficacia e le misure di salvaguardia) nonché i contenuti specifici del POC (finalità specifiche, oggetto, elaborati, disciplina, VALSAT/VAS, etc).

I contenuti della disciplina del POC, che si esprimono negli elaborati **POC.3** *Quaderno del POC* in rapporto 1:10.000 e **POC.4** *Repertorio delle Schede d'Ambito normative (prescrittive) e grafiche (d'indirizzo)*, riguardano: i perimetri degli Ambiti rinviati a POC dal PSC, i perimetri dei PUA **generali** e/o degli stralci funzionali inseriti nel POC; all'interno di tali perimetri sono rappresentate le prescrizioni vincolanti di definizione progettuale degli Ambiti e per la definizione dell'assetto degli stralci funzionali inseriti nel POC; tali prescrizioni sono riferite ad elementi di continuità funzionale e spaziale delle reti (rete ecologica, viabilità, verde, spazi aperti, mitigazioni, etc.), attraverso i quali si realizzano le relazioni tra l'Ambito o il Comparto e il contesto urbano e territoriale e ad elementi per la definizione dell'assetto morfologico-funzionale. Sono inoltre eventualmente rappresentati elementi di indirizzo per il perseguimento degli obiettivi di qualità e di paesaggio.

In ragione di ciò per gli Ambiti/Comparti o Aree a maggiore complessità di contenuti di progetto, il POC definisce la disciplina oltre che nell'apparato normativo anche in apposite schede di testo o grafiche raccolte nell'Elab. *POC.4 Repertori delle Schede d'Ambito normative (prescrittive) e grafiche (d'indirizzo)*

L'Elab. **POC.4** *Repertori delle Schede d'Ambito normative (prescrittive) e grafiche (di indirizzo)* raccoglie per ciascuno degli Ambiti e delle Aree citati, rispettivamente una o più *Schede normative e grafiche*. Le *Schede normative* contengono i dati relativi a: proprietà, obiettivi, usi, quantità, indici, standard, criticità, prescrizioni/prestazioni generali e specifiche, progetto imprenditoriale, modalità di attuazione e gestione; temporalizzazione dell'attuazione delle opere pubbliche ricadenti nell'Ambito, con eventuale stralcio di quelle pubbliche da realizzarsi con risorse pubbliche, etc. In particolare per gli *Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria* le *Schede grafiche* rappresentano lo *Schema di assetto unitario* dell'Ambito/Area posto prioritariamente a base dell'individuazione della viabilità generale, dei suoli oggetto di cessione, di quelli comunque di uso pubblico, della perimetrazione dei PUA ~~stralcio nei quali si articola il PUA in modo che ciascuno di essi costituisca uno stralcio funzionale del relativo assetto e sia coerente ed in continuità con le previsioni delle opere pubbliche e con l'eventuale programmato trasferimento di potenzialità edificatorie all'interno dell'Ambito/Area, conseguenti all'acquisizione al demanio pubblico di aree esterne all'Ambito/Area medesimo.~~ Le *Schede grafiche* contengono elementi di indirizzo e recepiscono gli elementi prescrittivi definiti nell'Elab. **POC.3**.

Nella costruzione della disciplina urbanistica, il POC assume le definizioni e le procedure stabilite nel RUE per quanto attiene i parametri urbanistici ed edilizi, l'attuazione degli interventi, la cessione delle aree destinate a dotazioni territoriali ed ecologiche, nonché i requisiti edilizi da rispettare per l'attuazione delle previsioni insediative, salvo integrazioni e specificazioni delle NTA del POC.

### -3.3 Efficacia del POC e misure di salvaguardia

La disciplina generale del POC è articolata in norme *prescrittive* e norme *di indirizzo*. Sono prescrittive le norme che attengono alla quantificazione dei parametri edilizi ed urbanistici, ai meccanismi perequativi e premiali, alla definizione degli usi principali ed integrativi, delle quote di ERP/ERS, agli elementi di struttura dell'assetto urbanistico morfologico-funzionale, al ricorso ad azioni di mitigazione ambientale ed acustica; la loro eventuale modificazione costituisce variante di POC. Sono norme di indirizzo per la formazione dei PUA le disposizioni relative ai caratteri planivolumetrici, tipologici e costruttivi; sono altresì norme di indirizzo quelle che si riferiscono a misure di inserimento urbano e/o paesaggistico degli interventi. ~~Le medesime disposizioni hanno valore prescrittivo nei casi nei quali il POC assume carattere di Piano Urbanistico Attuativo, semprechè tali caratteri siano esplicitati attraverso gli elaborati propri del PUA.~~

In coerenza con l'art. 18 del PSC, la conformazione dei diritti edificatori previsti dal PSC medesimo per gli Ambiti e per le Aree consegue all'approvazione del POC e riguarda solo i suoli da esso interessati. Possono essere presentati a POC adottato solo i PUA contenuti in ambiti attivabili, mentre i PUA contenuti in ambiti attivabili ma che presentano criticità possono essere attuati solo a POC approvato a seguito della soluzione delle criticità.

Per quanto riguarda la salvaguardia, non sono sottoposte alla disciplina del POC le opere autorizzate i cui lavori abbiano inizio prima del termine di validità del titolo abilitativo; non si può procedere, a decorrere dalla adozione del POC, alla adozione o alla approvazione di strumenti di pianificazione attuativa in contrasto con il POC medesimo.

### 3.4 Criteri generali e specifici della selezione e delle forme di inserimento delle previsioni del PSC nel POC

L'Amministrazione Comunale in data 29 novembre 2016 con l'approvazione del "Documento di indirizzi per il POC 2016-2021 e primi indirizzi per la variante generale al PRG 2003 (PRG 2017) ha stabilito che il 2° POC dovesse essere redatto in conformità col PSC vigente, sulla base degli specifici indirizzi ivi declinati con riferimento ai diversi ambiti di intervento.

Per gli ambiti e aree della Città Storica, della Città da Riquilificare e della riquilificazione ambientale sono state confermate tutte le aree e gli ambiti, con eventuali revisioni/precisazioni/riduzioni, al fine di favorire/incentivare il riuso e la riquilificazione, come indirizzo già assunto con il primo POC e in piena sintonia con la legge urbanistica in corso di approvazione.

Per gli ambiti soggetti a concertazione (ex art. 18 L.R. 20/2000) sono stati confermati i comparti in attuazione del POC 2010-2015 con Accordi di II livello stipulati e relativi PUA presentati, mentre, per tutti gli altri, sono stati inseriti e ripianificati il Cos 7, Cos 13 e Cos 14 in quanto sono quelli per i quali l'amministrazione ha ritenuto di confermare la strategicità dell'obiettivo di pubblico interesse e per i quali si è raggiunto un accordo coi proprietari durante i tavoli di concertazione e si è stipulato l'Accordo di II livello con la presentazione delle idonee garanzie per l'esecuzione degli impegni dei privati in coerenza con l'art. 18 c.3 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Per gli ambiti della Città di nuovo impianto sono stati confermati i comparti

### 3.7 VALSAT/VAS DI POC

#### PSC

Il PSC del Comune di Ravenna è stato approvato prima della entrata in vigore del D.lgs.152/06 e del D.lgs. 4/08, per cui la VALSAT è stata elaborata ai sensi della L.R. 20/2000.

La VALSAT (Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale) del PSC è stata un processo che ha accompagnato la formazione del Piano, riferendosi metodologicamente al progetto "ENPLAN", al fine di garantire l'integrazione di criteri ambientali nelle scelte strategiche operate dal Piano.

La Relazione di VALSAT, che costituisce uno degli elaborati del PSC, ha rappresentato in che modo il PSC si è rapportato con gli obiettivi di sostenibilità ambientale ed ha fornito una prima stima, di tipo prevalentemente qualitativo, degli effetti prodotti dalle scelte del Piano.

La provincia si è espressa positivamente sul PSC del Comune di Ravenna, per cui indirettamente si può dedurre che ne abbia condiviso anche la VALSAT ed il PSC ha avuto ampia diffusione informativa, compreso alcune giornate di studio nel Forum di Agenda locale 21, dedicate alle tematiche ambientali.

E' tuttavia mancata l'applicazione formale della procedura prevista dalla direttiva europea che prevede per la VAS due momenti fondamentali: garantire la partecipazione dei portatori di interesse (pubblicazione-osservazioni) e introdurre la valutazione da parte di un soggetto terzo.

La normativa nazionale e regionale ha pertanto previsto che la VAS (Valutazione Ambientale Strategica) si concretizzi nella redazione di un Rapporto Ambientale che va pubblicato e sul quale possono essere fatte osservazioni specifiche (partecipazione); lo stesso Rapporto va trasmesso alla Provincia che, in qualità di soggetto "terzo", lo valuta ed esprime con un proprio atto un "parere motivato".

#### POC

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i., anche nell'elaborazione ed approvazione del POC i Comuni devono prendere in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione del medesimo piano, provvedendo alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) degli stessi, in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 (Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente) e alla normativa nazionale e regionale di recepimento della stessa.

Si ritiene pertanto di sottolineare come anche per il POC la VALSAT abbia costituito un "processo" formativo che ha posto fin dall'inizio gli obiettivi di sostenibilità ambientale fra gli obiettivi di piano ed ha orientato le scelte del POC in funzione della sostenibilità ambientale delle trasformazioni territoriali.

#### PUA

La normativa da un lato sostiene la necessità di non duplicare le fasi di valutazione, dall'altro prevede a cascata, valutazioni successive.

Per quanto riguarda i PUA l'autorità competente (provincia) può stabilire che i PUA (o alcuni PUA) attuativi del POC non debbano essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a condizione che:

- non siano in variante

- il POC disciplini in dettaglio usi, indici, ecc.

Inoltre per i PUA che non comportino variante al POC e che siano attuativi di processi di pianificazione già sottoposti a valutazione ambientale, la VALSAT o la verifica di assoggettabilità, qualora sia ritenuta necessaria:

- riguarda i soli effetti significativi sull'ambiente che non siano già stati precedentemente considerati o sufficientemente approfonditi;
- oppure dimostra che il piano attuativo non comporta alcun ulteriore effetto significativo sull'ambiente

La VALSAT del POC costituisce pertanto un momento valutativo intermedio fra la pianificazione strategica del PSC e la pianificazione di dettaglio dei PUA ma molto importante oltre che per la valutazione vera e propria, anche per introdurre presupposti di semplificazione procedurale nelle successive fasi attuative.

## 4. Il 2° POC

### 4.1 Finalità generali del 2° POC

Il processo di costruzione del PRG 2003 del Comune di Ravenna, avviato con l'approvazione del Documento Preliminare nel 2003, ha portato nel febbraio 2007 all'approvazione del PSC, con il quale sono state delineate le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio e, nel luglio 2009, all'approvazione del RUE, con il quale si è stabilita la disciplina di quella parte del territorio e dell'insediamento nella quale le trasformazioni fisiche e di uso sono di relativa consistenza ed intensità e quindi sono assentibili tramite il ricorso ad una delle procedure definite dal PSC per l'attuazione diretta<sup>2</sup>. Il processo si completa con la formazione del POC 2010 – 2015, approvato con Delibera di C.C. n 23970/37 del 10/03/2011, cioè con la definizione della disciplina urbanistica generale delle parti del territorio comunale scelte, secondo criteri di interesse generale ed in una ottica di programmazione nel tempo delle previsioni di piano, tra quelle sottoposte dal PSC o dal RUE ad *Attuazione indiretta* la cui trasformazione va attivata nell'arco temporale di cinque anni dall'entrata in vigore del POC stesso e attuata eventualmente anche nel corso di più POC. Ai fini di una programmazione delle trasformazioni coerente con le altre politiche dell'Amministrazione il POC si coordinava con il Programma triennale delle opere pubbliche del Comune, con il Programma di Mandato e con altri piani e/o strumenti settoriali previsti da leggi statali e regionali (VALSAT, ZONIZZAZIONE ACUSTICA), costituendo per essi strumento di indirizzo. Si completava con la VALSAT a specificazione della VALSAT di PSC e ad anticipazione in alcuni casi della VAS di PUA e si accompagnava alla Zonizzazione Acustica per le parti del territorio soggetto a modalità indirette, zonizzazione che integrava quella già adottata nel luglio 2009 sulla base delle previsioni di RUE e di PSC.

In data 30 marzo 2016 è decorso il termine quinquennale di validità del POC 2010-2015.

In considerazione delle **allora** imminenti modifiche alla legislazione urbanistica regionale e nazionale, che puntano su una pianificazione volta alla fortissima riduzione del consumo di suolo, orientata prevalentemente a promuovere ed incentivare il riuso e la rigenerazione del territorio già urbanizzato e nella consapevolezza che le profonde modifiche intervenute nell'ultimo decennio nel contesto socio-economico di riferimento, e nel mercato immobiliare in particolare, richiedono "nuovi" strumenti, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno e necessario, in questa fase transitoria, dare continuità al processo di pianificazione in atto, con la redazione del 2° POC.

In data 29 novembre 2016 il Consiglio Comunale ha approvato con DCC n 170567/153 il "Documento di indirizzi per il POC 2016-2021 e primi indirizzi per la Variante Generale al PRG 2003 (PRG 2017)" stabilendo che il 2° POC venisse redatto in conformità al PSC vigente, sulla base degli indirizzi ivi declinati con riferimento ai diversi ambiti di intervento e tenendo a riferimento le linee generali delineate per la variante generale di PRG contenute nel documento stesso.

<sup>2</sup> Art. 20, Titolo I, PSC: *Le modalità attuative del PSC sono le seguenti: Attuazione diretta e Attuazione indiretta. L'Attuazione diretta si articola in Attuazione diretta semplice a Attuazione diretta condizionata di cui all'art. 21.*

I contenuti progettuali del 2° POC oltre a quanto sopra, perseguono le medesime finalità del precedente POC 2010-2015, prevedendo il completamento delle sue previsioni riconfermate come strategiche.

Il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova Legge Urbanistica Regionale (L.R. 24/2017) e il 2° POC, a quella data già adottato, è stato successivamente approvato ai sensi di quanto previsto al c. 5 dell'art. 3 della suddetta nuova legge regionale.

## 4.2 Elaborati specifici del 2° POC

Come già detto al paragrafo 3.2 e in continuità con il 1° POC gli elaborati cartografici del 2° POC si strutturano in;

- *Descrittivi*,
- *Prescrittivi*,
- *Gestionali*.

### **Elaborati Descrittivi**

Tra gli **Elaborati Descrittivi**, oltre alla presente *Relazione* e *DPQU* (**POC.1**), vi è il *Quadro d'unione* (**POC.2**) rappresentato in scala 1:30.000. Esso restituisce in maniera sinottica tutto il territorio dal quale si evince, in modo immediato e generale e sulla base dell'articolazione del territorio in Spazi e Sistemi e relative componenti, tutto ciò che il PSC ha demandato al POC e che quindi risulta sottoposto alla sua specifica normativa. In esso sono evidenziate inoltre, con l'utilizzo metaforico di un "semaforo" verde, giallo le aree **i comparti** attivabili nel 2° POC (verde), **tra questi vi sono** quelle che è possibile attivare solo previa risoluzione delle criticità presenti nell'ambito specifico. (giallo)

Il DPQU è allegato alla relazione e costituisce l'esplicitazione del quadro di coerenze (in termini di intenzioni e di esiti attesi morfologici, funzionali, paesaggistici, etc) posto dal POC alla base dell'attuazione delle trasformazioni da esso indotte e disciplinate in riferimento al raggiungimento di mirati obiettivi di qualità urbana per le parti di città/territorio comunale coinvolte dalle stesse trasformazioni previste.

### **Elaborati Prescrittivi**

Le sopra descritte tematiche, rappresentate in maniera sinottica nel *Quadro d'unione* (**POC.2**), vengono meglio approfondite con l'elaborato prescrittivo denominato *Quaderno del POC* (**POC.3**) in scala al 10.000.

Il Quaderno riporta eventuali vincoli, invarianti, indicazioni prescrittive in merito a tutti gli ambiti del POC ed, in particolare riporta la classificazione della città di nuovo impianto a destinazione residenziale. Indica inoltre l'eventuale presenza della scheda d'ambito normativa e/o grafica di ulteriore approfondimento specifico, riportandone il relativo riferimento numerico. Il **POC.3** contiene anche una ulteriore appendice costituita dal **POC.3a** *Quaderno delle varianti al RUE normative e cartografiche* in rapp. 1:5.000, elaborato grafico che costituisce variante al RUE e che contiene le modifiche che il POC apporta al RUE e dal **POC.3b** *Quaderno delle Varianti alla zonizzazione acustica derivanti dalle scelte di POC* in rapporto 1:10.000, elaborato grafico che costituisce variante alla zonizzazione acustica e che contiene le modifiche che il POC apporta alla zonizzazione acustica.

I *Repertori delle Schede d'Ambito normative (prescrittive) e grafiche*

(d'indirizzo) (**POC.4**) sono gli elaborati specifici che racchiudono in loro tutte le schede normative (prescrittive) contenenti le prescrizioni di carattere normativo fondamentali per la progettazione del Piano Urbanistico Attuativo e le eventuali schede grafiche (di indirizzo) che danno indicazioni e riferimenti per la progettazione.

Al fine di renderne più facile la consultazione, questo ampio repertorio, è suddiviso in base alle componenti degli ambiti ai quali fa riferimento, in specifico:

<b>POC.4a</b>	<i>Repertorio delle Schede d'Ambito della Città storica</i>
<b>POC.4b</b>	<i>Repertorio delle Schede d'Ambito della Città da riqualificare</i>
<b>POC.4c</b>	<i>Repertorio delle Schede d'Ambito della Città di nuovo impianto, Poli funzionali e Nodi di scambio e di servizio</i>
<b>POC.4d</b>	<i>Repertorio delle Schede d'Ambito delle aree oggetto di Accordo di 2° livello già inseriti nel PSC</i>
<b>POC.4e</b>	<i>Repertorio delle Schede d'ambito di valorizzazione naturalistica (Avn) e Linee guida del Sistema paesaggistico-Ambientale</i>
<b>POC.4f</b>	<i>Repertorio delle Schede d'ambito dello Spazio Portuale</i>

A completamento degli elaborati prescrittivi del POC vi sono le *Norme Tecniche di Attuazione* (**POC.5**).

In particolare le NTA sono articolate in due Titoli. Il Titolo I contiene le disposizioni che riguardano il POC a livello generale definendone caratteri e contenuti, programmazione temporale, criteri generali di progettazione urbanistica sostenibile e qualificata sotto il profilo paesaggistico, nonché VALSAT/VAS. Nel Titolo II le disposizioni hanno per oggetto le specifiche norme del presente POC che, per chiarezza di esposizione dei contenuti del Piano e per facilitarne la lettura e la comprensione, sono state impostate seguendo l'articolato del precedente POC.

### ***Elaborati Gestionali***

Questi elaborati contengono informazioni, per una progettazione più approfondita e consapevole, delle quali tener conto nelle pratiche d'uso e di trasformazione del territorio, nella progettazione urbanistica ed edilizia degli interventi durante le fasi di progetto del piano attuativo.

Il **POC.6** *Relazione di VALSAT/VAS e Valutazione di Incidenza Ambientale* si articola in:

- Analisi del contesto ambientale;
- Quadro programmatico di riferimento;
- Valutazione di Coerenza (verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni e coerenza interna ed esterna);
- Valutazione degli effetti ambientali del piano, effettuata sulle seguenti componenti:
  - Clima e atmosfera (consumi energetici e emissioni climalteranti, qualità dell'aria)
  - Biodiversità e paesaggio
  - Qualità dell' ambiente urbano (mobilità e traffico, rumore, verde urbano)
  - Uso delle risorse e produzione di rifiuti (suolo-sottosuolo e acque, rifiuti);

di qualità, caratterizzazione paesaggistica dei vari elementi urbani, ecc.). Per ciascun *campo di attenzione paesaggistica* vengono fornite misure e indirizzi da assumere e sviluppare nella pianificazione attuativa ai fini del corretto inserimento paesaggistico degli Ambiti e dei relativi interventi.

#### **POC.10 Piano casa**

Il Piano Casa per essere efficace deve dare risposta a questi temi chiave:

- Integrazione delle politiche abitative con le altre componenti delle politiche territoriali, urbane, sociali e di sviluppo
- Determinazione di un costo “sociale delle aree”
- Diversificazione delle tipologie d’intervento
- Attivazione di un ampio mercato dell’affitto sia pubblico che privato.

A tal fine il Piano Casa in coerenza con l’art. A6ter della L.R. 20/2000 e s.m.i., ha confermato i seguenti criteri:

- Costituzione di un patrimonio di aree da destinare ad Erp/Ers sia con cessione gratuita sia riconoscendo un costo sociale delle aree
- Favorire il concorso di soggetti privati negli interventi di Ers attraverso il ricorso a misure compensative qualora l’intervento non sia sostenuto da finanziamento pubblico
- Articolazione delle tipologie dell’Erp/Ers in relazione alle zone territoriali omogenee
- La convenzione urbanistica di PUA stabilirà le modalità, le tempistiche e le garanzie per una corretta attuazione delle quote di Erp/Ers, in un ottica di sostenibilità complessiva degli interventi.

Le tipologie dell’Erp/Ers sono definite dalla legislazione specifica in materia e si articolano in:

Erp	locazione permanente in regime di Edilizia Residenziale Pubblica (case popolari)
Ers	<ul style="list-style-type: none"><li>• locazione permanente</li><li>• locazione a termine articolata a sua volta in locazione a termine breve (min. 10 anni) e locazione a termine lunga (minimo 25 anni)</li><li>• alloggi in proprietà in regime di edilizia agevolata sostenuta da contributo pubblico</li></ul>

Il **POC.11 Tavola dei Vincoli** costituisce individuazione dei vincoli incidenti sugli ambiti inseriti nel 2° POC e individua, attraverso la rappresentazione grafica resa su specifiche tavole suddivise per temi, i diversi vincoli sui quali sono stati sovrapposti i perimetri degli ambiti di 2° POC.

Il POC 11 è costituito dai seguenti elaborati:

**POC.11.1** *Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza del DLgs 42/2004*

**POC.11.2** *Vincoli paesaggistici vigenti ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio art. 136 e art. 142*

- POC.11.3 *Vincoli ambientali vigenti*
- POC.11.4 *Sintesi del PTCP: tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali*
- POC.11.5 *Sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi*
- POC.11.6 *Sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) e Piano regionale di tutela delle acque (PRTA) Piano Provinciale di tutela delle acque (PTA) (Parere Provincia)*
- POC.11.7 *Piani stralcio di Bacino - Rischio idrogeologico*
- POC.11.8 *Direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici - Piano stralcio Bacino Fiumi Romagnoli*
- POC.11.9 *Canali rete scolanti - Consorzio di Bonifica*

#### **4.3 Previsioni di PSC inserite nel 2° e loro motivazioni, caratteri, obiettivi e indirizzi progettuali**

In conformità alle previsioni del PSC, e quindi senza modificarne i contenuti sostanziali e le scelte strategiche, il 2° POC conferma tutte le aree e gli ambiti, con eventuali revisioni/precisazioni/riduzioni della Città Storica, della Città da Riquilificare e della Riquilificazione Ambientale, dei comparti in corso di attuazione del 1° POC, degli ambiti soggetti a concertazione già inseriti nel precedente POC. Con la riapertura dei tavoli di concertazione sono stati inoltre inseriti o ripianificati i soli comparti degli ambiti soggetti a concertazione non attuati in vigore del 1° POC per i quali l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di confermare la strategicità dell'obiettivo di pubblico interesse e per i quali sono state presentate idonee garanzie per l'esecuzione degli impegni dei privati in coerenza con l'art. 18 c3 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Per la Città di nuovo impianto le previsioni da inserire nel POC sono state valutate e selezionate a partire dal bando denominato: "Avviso pubblico per manifestazioni di interesse per inserimento nel 2° Piano Operativo Comunale (2° POC) di aree ricadenti nella "città di nuovo impianto", in "poli funzionali" di progetto, secondo previsioni del PSC approvato il 27.02.2007"

Sono pervenute n. 20 istanze nei termini prescritti e n. 4 fuori termine; di queste 13 sono state giudicate attuabili, alcune previa risoluzione di criticità, 1 attuabile tramite modifica del RUE, 5 non attuabili e 5 non pertinenti.

Le richieste pervenute sono state valutate in relazione ai criteri di cui al precedente punto 2.1.

Sono state pertanto individuate quelle aree da subito attivabili e quelle aree che sono attivabili alla soluzione delle criticità

Si riportano di seguito le previsioni di PSC selezionate come attivabili nel presente POC suddivise per ambito o componente di riferimento con le relative motivazioni inerenti alle scelte di inserimento.

##### ***Città storica***

Per la *Città storica* si è ritenuto di inserire come attivabili nel POC tutti i comparti demandati al POC stesso dal PSC e dal RUE, in riferimento all'opportunità di favorire e perseguire la riqualificazione ed il riuso della

città esistente. Per quasi tutti i comparti il POC ha operato con criteri di massima elasticità degli usi inserendo, ove ritenuto compatibile col contesto storico-architettonico, usi aggiuntivi rispetto quelli del 1° POC.

In specifico sono attivabili i comparti:

- **Mura di Porta Cybo**; Obiettivi per il comparto sono la riqualificazione delle mura, e relativo percorso, e dell'area ad esse adiacenti, la conservazione degli edifici di valore documentario e/o tipologico, con particolare cura conservativa da riservare al prospetto dell'edificio su via G. Rossi (portalino Liberty) e rimozione degli elementi incongrui. Il POC conferma la precedente pianificazione, in quanto il PUA è già stato presentato, approvato, ma decaduto perché non stipulato nei termini previsti.
- **Ex Amga**; Si confermano i contenuti della pianificazione precedente, in termini di quantità e di usi ammessi, e si prescrivono la conservazione e valorizzazione dell'edificio di archeologia industriale e dei ritrovamenti archeologici mediante un progetto organico di interventi che restituisca all'uso pubblico le aree di pregio artistico, in connessione con le mura in luce, con Porta Cybo e con il complessivo sistema murario e la salvaguardia degli elementi arborei di pregio. In particolare l'edificio con ciminiera dovrà diventare un polo aggregativo con usi che ne incentivino la fruizione.
- **Santo Stefano Degli Ulivi**; il PSC non lo prevede tra gli ambiti oggetto di POC, il 1° POC tuttavia lo disciplinava con una specifica scheda d'ambito, contestualmente il RUE prevedeva anche un obiettivo di località. Al fine di eliminare questa sovrapposizione, semplificarne l'attuazione e renderla più coerente agli indirizzi di PSC, la riqualificazione del comparto è stata demandata alla disciplina di RUE ed è soggetta a progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. III.1.2 delle NTA del RUE.
- **Largo Firenze**; il PSC lo prevede fra gli ambiti soggetti a POC in quanto individua un comparto molto vasto, comparto che già nel 1° POC era stato ridotto notevolmente, non ravvisando più la necessità di un riordino unitario, comprendendo al suo interno solo lo spazio pubblico della piazza/parcheggio e la prevista ricostruzione del fronte di via Guaccimanni. Col 2° POC si è ritenuto di non riproporre la ricostruzione del fronte confermando esclusivamente la riqualificazione di tutto lo spazio pubblico, non giustificandosi quindi più il ricorso all'attuazione indiretta previo POC, la riqualificazione è stata demandata alla disciplina di RUE.
- **Santa Teresa**; Obiettivi per il comparto sono la riqualificazione dell'ambito (area ed edifici), il completamento dell'isolato e la realizzazione di un fronte continuo su via De Gasperi, lasciando però visuali libere al pianterreno, allo scopo di garantire e valorizzare la vista sul complesso absidale del Duomo e della Torre Salustra. Sono confermati gli usi pubblici nel comparto Santa Teresa. Il comparto è stato ampliato comprendendo al suo interno anche l'edificio ex sede Ausl frontistante, al fine della

redazione di uno schema di assetto unico per una più corretta distribuzione delle altezze. Sarà comunque attuabile in due stralci autonomi.

- **Convento dei Cappuccini;** Il POC individua, all'interno del complesso dei Cappuccini, sottoposto a tutela e conservazione, due subcomparti destinabili a strutture ricettive, servizi pubblici o di uso pubblico, servizi privati ed esercizi commerciali di vicinato. Un terzo comparto prevede la conferma del riquilificato parcheggio. Obiettivi del comparto sono la conservazione, tutela e valorizzazione degli edifici di valore architettonico e monumentale presenti nell'area e la riquilificazione del parcheggio pubblico su via Port'Aurea
- **Ex Cinema Roma;** Obiettivo è la riquilificazione degli edifici e di tutta l'area, trasformandola in fulcro di relazione tra via Santa Teresa e via, e la conferma del recente PK in struttura a servizio del Centro Storico.
- **Caserma Dante Alighieri;** Obiettivo è la riconversione del comparto ad usi urbani e l'inserimento di usi strategici necessari alla città storica, quali gli usi ricettivi, la conservazione, tutela e valorizzazione degli edifici di valore architettonico e monumentale e degli edifici di valore storico-artistico, architettonico presenti nell'area, la valorizzazione e messa in rilievo della cinta muraria storica della città e la tutela archeologica, tramite realizzazione di **parco area archeologica**.
- **Ex falegnameria comunale;** obiettivo è la riquilificazione dell'area, per un uso prevalente a parcheggio anche in struttura multipiano, e la ricostituzione del fronte strada su via Renato Serra.
- **Ex macello;** Obiettivo è la riquilificazione dell'area mediante un complesso di interventi di restauro e consolidamento dei fabbricati esistenti nonché di integrazione edilizia quale necessario complemento per la nuova fase di esercizio del complesso architettonico. Gli usi saranno terziari, artigianali e di residenza collettiva nel rispetto delle prescrizioni della Soprintendenza, poste in occasione del Bando di vendita dell'area da parte del Comune. Per tale ambito è in corso di approvazione il Piano di Recupero elaborato sulla base del PRG '93 che il POC conferma per obiettivi e quantità.

### **Città da riquilificare**

Per la *città da riquilificare*, in analogia con quanto detto per la città storica, e quindi per incentivare e favorire il recupero e il riuso delle aree già edificate, sono state ritenute attuabili nel POC molte delle aree previste dal PSC e dal RUE come da riquilificare.

Gli obiettivi delle aree da riquilificare in ambito urbano della città consolidata individuate nel POC sono i seguenti:

- **Subcomparti a, b, e, d Marina di Ravenna – Porto Corsini**  
Per le aree urbane frontistanti il porto canale di Marina di Ravenna e di Porto Corsini il POC assume, quale obiettivo primario, la riquilificazione urbanistica, architettonica, turistica,

commerciale del fronte canale, compatibilmente con i servizi portuali, oltre al perseguimento dei seguenti obiettivi: la continuità del percorso di collegamento fra il centro del paese (pescherie) e la Fabbrica Vecchia, percorso che dovrà assumere il ruolo di “centralità” e caratterizzarsi per la qualità degli interventi e la presenza di “attività di richiamo”; l’incremento della dotazione dei servizi e del verde attrezzato; la caratterizzazione degli spazi pubblici; la qualificazione dell’edilizia e dell’assetto urbanistico. Sono demandati alla disciplina di RUE l’Ambito "Campi da tennis di Marina di Ravenna e l’Ambito "Traghetto Nord" di Porto Corsini, in quanto il PSC non ne prescrive l’attuazione indiretta previo PUA; il trasferimento del traghetto per il quale il PSC riconosce la facoltà al POC (Parere Provincia), per una molteplicità di ragioni, tra cui la maggior lunghezza del percorso da coprire e i numerosi lavori necessari per riallestire le due stazioni, non è stato più ritenuto opportuno da parte dell’Autorità Portuale di concerto con L’Amministrazione Comunale, nel nuovo POC quindi questo trasferimento non è più previsto e si è provveduto a ripianificare le due aree a ciò destinate dal PSC.

- **Ex Zuccherificio – Mezzano**  
Riguarda il grande complesso dell’ex Zuccherificio di Mezzano prevalentemente utilizzato ad usi produttivi, che comprende lo Stralcio dal PU vigente di un’area posta su via Zuccherificio da classificare a verde privato e l’attivazione di un lotto che prevede il recupero dell’edificio “Ex Fornace”. Per l’attuazione si prevedono due soluzioni: la prima rimandata a RUE e ai contenuti dello specifico obiettivo di località, la seconda prevede un intervento di riqualificazione urbanistica tramite PUA, che, al fine della riqualificazione e valorizzazione degli edifici di valore e purché compatibili con le caratteristiche architettoniche, l’accessibilità e la compatibilità ambientale, ammette l’insediamento di usi residenziali, ricettivi, servizi privati, pubblici e di interesse pubblico.
- **HERA – Via Romea**  
Riqualificazione di un’area che contribuirà a completare verso nord il comparto produttivo/commerciale delle Bassette e che prevede la delocalizzazione del centro operativo del trasporto pubblico locale oggi situato in via delle industrie
- **Residenziale/Servizi – Via Piangipane**  
Realizzazione di un 1° stralcio attuativo di un’area ex produttiva di oltre due ettari da integrare con il tessuto edilizio residenziale limitrofo
- **Commerciale/Produttivo – Via Faentina**  
Adeguamento tecnologico e funzionale delle attività produttive/commerciali già insediate in questo grande comparto attestato su via Faentina, attraverso PUA che favoriscano la realizzazione di parcheggi, servizi pubblici e privati, spazi verdi, interventi di mitigazione e miglioramento della viabilità e della sicurezza. E’ inoltre prevista la delocalizzazione dell’area produttiva esistente, di notevole impatto visivo, posta su uno degli accessi alla città.

- **Ex Scalo merci di città**  
Riconversione urbana dell'ex Scalo merci integrando l'area con il tessuto prevalentemente residenziale esistente
- **ENI - Via delle Industrie**  
Riconversione ad uso prevalentemente residenziale di un'area produttiva sottoutilizzata inserita in contesto urbano
- **Ex Zuccherificio - Classe**  
Integrazione del museo archeologico in corso di realizzazione nell'ex Zuccherificio di Classe, mediante un intervento di recupero dell'esistente con ampliamento e adeguamento degli standard pubblici
- **Residenziale/Commerciale – L. Da Vinci**  
Riduzione del completamento del centro abitato di S. Pietro in Vincoli prevista dal 1° POC a favore di ampia dotazione di parco pubblico e parcheggi

Oltre agli Ambiti/Comparti di cui sopra, il PSC classifica nella Città da riqualificare anche parti del centro urbano riqualificate e/o in fase di riqualificazione sulla base di PU approvati, denominate Corso Nord e Corso Sud, PRU Marina Centro e PUA Chiavica Romea. Per essi vale la disciplina di PU/PUA e/o di RUE.

### ***Città di nuovo impianto residenziale, miste produttive, Poli e Nodi di scambio e di servizio***

L'individuazione dei comparti da inserire nel POC ha tenuto conto, oltre alle richieste di cui allo specifico bando pubblico, al quadro di riferimento della fattibilità derivante dalla Tavola delle criticità (**POC.8**) e della potenzialità edificatoria residua, dei seguenti criteri:

- Completamento del disegno urbano rafforzandone i limiti anche attraverso la realizzazione di viabilità perimetrali
- Completamento delle aree già prevalentemente urbanizzate
- Necessità di funzioni integrative alla residenza e dotazione di servizi sia pubblici che privati
- Individuazione di quote di Erp/Ers

I comparti sono stati suddivisi in attuabili e solo attivabili a criticità risolte. Per ambiti particolarmente estesi o con valenza ambientale sono state elaborate schede grafiche e normative che individuano le principali invarianti.

Sono oggetto del 2° POC:

- per le AREE DI NUOVO IMPIANTO i comparti richiesti con manifestazione di interesse, in specifico:

- come residenziali ex Orto Siboni (R29), Ravenna nord ovest (R35) E' stata demandata a RUE Madonna dell'Albero (R15), è stata inserita in forte riduzione l'area di S. Romualdo (R04), sono inoltre state inserite due aree non presenti nel 1° POC a Massa (R36) e a Fornace Zarattini (R37);

- come miste l'area di Casalboretto (M01) per la quale è stata diminuita la percentuale ammessa di residenza;

### **Avn8 Lido di Dante**

Negli Ambiti di valorizzazione naturalistica - Avn, a compensazione di **consistenti interventi**, di seguito elencati, previsti nelle specifiche Schede d'Ambito, sono ammessi, ai sensi dell'art. 35, comma 5 delle NTA del PSC, interventi di Nuova Costruzione (**NC**) di edifici con caratteristiche paesaggisticamente compatibili, con destinazione d'uso turistico-ricettiva, sportiva, da quantificarsi, come stabilito nelle NTA, sulla base dei costi sostenuti e da localizzarsi nelle Aree di localizzazione di nuove funzioni e attività compatibili individuate nelle medesime schede.

Al fine del calcolo della **SC** turistico ricettiva consentita è stato assunto il valore di 300€ mq/**SC** (200€ mq/**SC** per il forese) sulla base della considerazione che tali strutture, siano di tipologia speciale e di livello superiore, viste le aree di valenza turistico/paesaggistica nelle quali saranno insediate.

Rientrano fra i **consistenti interventi**, così come previsti, nella loro massima estensione, nelle specifiche Schede d'Ambito:

- la realizzazione di **dune**
- la realizzazione di **aree boscate**
- la realizzazione di **parchi** (urbani, fluviali, agricoli) pubblici o a fruizione pubblica
- la realizzazione di **percorsi e pk scambiatori**
- la realizzazione di **vasche di laminazione**

Il progetto dovrà comunque prevedere anche tutti gli interventi minori, a completamento e supporto dei consistenti interventi, necessari: alla fruizione turistico ricreativa dell'ambito (percorsi, luoghi di sosta e ristoro, ecc.); al completamento/integrazione della rete ecologica; all'arricchimento dei segni del paesaggio (filari, siepi, alberate su percorsi, ecc.); alla messa in rete dell'ambito con il sistema ambientale complessivo del territorio (collegamenti con percorsi e occasioni limitrofe).

All'interno di tali interventi possono rientrare anche funzioni e attività sportive/ricreative compatibili in spazi prevalentemente aperti; in tal caso le eventuali strutture di servizio saranno esclusivamente in legno e di facile rimozione.

### **Ambito agricolo di valorizzazione turistico paesaggistica**

Per il 2° POC non è stata attuata la procedura selettiva prescritta dall'art. 22 c5 del PSC 5 non è pertanto attivabile alcun ambito ai sensi di tale articolo di PSC.

La previsione dimensionale massima prevista dall'art. 60 del PSC 5 potrà essere attivata a seguito di individuazione derivante da nuova procedura selettiva effettuata con le modalità previste dall'art. 22 c5 del PSC 5

## **4.4 Verifica del dimensionamento e programma temporale di attuazione del 2° POC**

Sulla base dei contenuti del PSC, il dimensionamento del **2° POC** è avvenuto sviluppando e specificando i parametri in esso contenuti.

Con particolare riferimento agli ambiti prevalentemente residenziali, la Tabella riepilogativa del PSC è articolata per zone territoriali (capoluogo,

frangia, forese e litorale) distinguendo le potenzialità previste nel 1° POC e quelle di 2° POC. Gli stessi dati sono poi articolati in **SC** residenziale e non residenziale, queste ultime comprensive delle quote di superficie turistica, con riferimento a tutti gli ambiti di nuovo impianto e agli ambiti a programmazione concertata (ex art.18 L.R.20/2000) prevalentemente residenziali e alle aree di riqualificazione.

In particolare per quanto riguarda gli art.18 già attivati, a fronte di una consistente diminuzione in termini di **STER**, non si riscontra pari riduzione in termini di **SC**. Questo perché è stato necessario inserire nel 2° POC tutta la potenzialità che prima era attuabile in più POC in considerazione della nuova legge urbanistica in fase di approvazione che lascia il periodo di transitorietà per l'attuazione e in considerazione degli accordi di primo/secondo livello già stipulati.

La **tabella 1** – Dimensionamento residenziale, raggruppa i dati con riferimento a tre tipologie di aree: “nuovo impianto prevalentemente residenziale e misto”, “ambiti a programmazione unitaria e concertata” e “riqualificazione prevalentemente residenziale”, quest’ultima comprendente oltre agli ambiti specificatamente individuati dal PSC (e da esso dimensionati), anche i comparti del centro storico e di Marina di Ravenna.

La potenzialità complessiva viene articolata in **SC** residenziale libera, residenziale sociale e non residenziale; a tali quote “obbligatorie” possono aggiungersi quelle “facoltative” (a destinazione libera) derivanti da meccanismi perequativi e compensativi.

Rispetto al dimensionamento complessivo delle aree derivanti dal PSC mediante l'applicazione della classificazione delle aree secondo i criteri generali del POC, la tabella dà conto delle quote derivanti dall'attuazione del 1° POC relative a PUA in **istruttoria**, delle quote **residue 1° POC** e delle quote attivabili nel **2° POC** (“V (verdi) – attuabili”, “R (rosso) - non attuabili” e “G (gialle) – o attuabili a criticità risolta e non attuabili secondo le percentuali che le singole schede normative hanno stabilito, anche alla luce dei condizionamenti). I dati inerenti il dimensionamento sono sempre comunque riferibili a quelli totali del PSC, in quanto nelle tabelle sono sempre presenti anche gli abiti che, pur essendo previsti nel PSC, sono stati considerati non attivabili nel 1° o nel 2° POC ed individuati come R (rossi).

**Tabella 1: (da eliminare il semaforo)**

## DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE POC 2016-2021

### NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E MISTO

Se	DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO AREE PSC							ATTUAZIONE 2 POC			
	N AMBITI	SUPERFICIE UTILI OBBLIGATORIA		FACOLTATIVA		TOTALE	ISTRUTTORIA	RESIDUA 1° POC	2° POC		
	STER	SC TOT	RES	N_RES	ERS	RES	SC TOTALE	SC TOTALE	SC TOTALE	SC TOTALE	
V	15	519.413	80.769	56.475	14.093	10.201	3.267	84.036	24.187	4.004	26.752
R	47	1.335.373	275.746	194.300	45.775	35.671	16.563	292.309	0	0	0
G	5	103.001	11.390	9.168	991	1.529	0	11.390	0	0	11.390
	<b>67</b>	<b>1.957.788</b>	<b>367.905</b>	<b>259.942</b>	<b>60.880</b>	<b>47.401</b>	<b>19.830</b>	<b>387.735</b>	<b>24.187</b>	<b>4.004</b>	<b>38.142</b>

### AMBITI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA

Contiene solo i dati degli ambiti con SC Residenziale

V	11	4.507.046	358.403	253.825	71.793	32.785	31.810	390.213	87.219	17.754	265.622
R	10	2.920.459	752.358	105.248	623.693	23.417	32.375	784.733	0	0	0
G	2	566.090	63.987	43.219	11.637	9.131	3.210	67.197	0	0	67.197
	<b>23</b>	<b>7.993.595</b>	<b>1.174.748</b>	<b>402.292</b>	<b>707.123</b>	<b>65.333</b>	<b>67.395</b>	<b>1.242.143</b>	<b>87.219</b>	<b>17.754</b>	<b>332.819</b>

TOTALE COMPLESSIVO											
	<b>90</b>	<b>1.542.653</b>	<b>662.234</b>	<b>767.983</b>	<b>112.734</b>		<b>87.225</b>	<b>1.629.878</b>	<b>111.406</b>	<b>27.147</b>	<b>370.961</b>

### RIQUALIFICAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Contiene solo i dati degli ambiti con SC Residenziale

V	24	1.578.021	200.002	42.444	136.288	21.270	0	200.002	12.025	0	187.977
R	2	99.411	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	1	11.059	4.670	4.230	440	0	0	4.670	0	0	4.670
	<b>27</b>	<b>1.688.492</b>	<b>204.672</b>	<b>46.674</b>	<b>136.728</b>	<b>21.270</b>	<b>0</b>	<b>204.672</b>	<b>12.025</b>	<b>0</b>	<b>192.647</b>

TOTALE COMPLESSIVO											
	<b>117</b>	<b>1.747.325</b>	<b>708.908</b>	<b>804.711</b>	<b>134.004</b>		<b>87.225</b>	<b>1.834.550</b>	<b>123.431</b>	<b>27.147</b>	<b>563.608</b>

La **tabella 2** sviluppa il monitoraggio dell'attuazione del 1° POC, quantificando le potenzialità "pregresse" derivanti dall'attuazione di PUA già approvati, le quote non realizzate e le quote relative a PUA in istruttoria.

**Tabella 2: (da eliminare il semaforo)**

Altrettanto innovativa risulta l'articolazione delle componenti dello Spazio urbano che ha comportato l'estrapolazione dalla Città consolidata individuata dal PSC, di una parte denominata nel RUE *Città a conservazione morfologica*; per essa il RUE elabora una disciplina più specifica di quella per la Città consolidata (attenta classificazione degli edifici di valore, degli edifici non compatibili con il contesto e degli spazi aperti), che riconosce a questa parte di città, prossima al Centro storico, il valore potenziale che essa esprime o può esprimere in termini di qualificazione complessiva del Capoluogo.

#### *Piano dei Servizi*

Il RUE, attraverso l'elaborazione del *Piano dei Servizi*, fornisce un utile elaborato gestionale di supporto alle successive scelte attuative del POC, relative alla organizzazione e implementazione delle dotazioni territoriali e all'articolazione dei relativi interventi previsti e/o da inserire nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

### **1.3 La qualità urbana nell'attuazione degli interventi del POC**

Il POC è lo strumento al quale è affidata la concretizzazione degli obiettivi e delle scelte di qualità urbana, così come definiti e articolati nel processo di pianificazione (PSC e RUE), i cui principali contenuti, in termini di promozione e perseguimento della qualità del territorio e della città, sono stati fin qui richiamati. Poiché sono oggetto del POC proprio le previsioni e gli interventi di maggiore intensità e consistenza sull'insediamento urbano, questo ruolo di governo e programmazione dell'attuazione della qualità assume nello strumento operativo una particolare rilevanza.

Nel corso del processo di pianificazione avviato con il Documento Preliminare nei primi anni duemila, sono maturate, anche sulla base della concertazione che ha accompagnato e seguito l'approvazione del PSC, una serie di trasformazioni di notevole portata che, per la maggior parte, hanno costituito il contenuto del 1° POC. A queste era rimesso il compito di realizzare una quota significativa della qualità urbana e ambientale del Capoluogo e degli altri insediamenti urbani così come promossa e prefigurata nel PSC e nel RUE. Nei 5 anni della sua vigenza del 1° POC è stato attuato solo in parte, causa soprattutto l'intervenuta crisi economica che si sta protrando da anni. In considerazione delle imminenti modifiche alla legislazione urbanistica regionale e nazionale, che puntano su una pianificazione volta alla fortissima riduzione del consumo di suolo, orientata prevalentemente a promuovere ed incentivare il riuso e la rigenerazione del territorio già urbanizzato e nella consapevolezza che le profonde modifiche intervenute nell'ultimo decennio nel contesto socio-economico di riferimento, e nel mercato immobiliare in particolare, richiedono "nuovi" strumenti, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno e necessario, in questa fase transitoria, dare continuità al processo di pianificazione in atto, con la redazione del 2° POC. Il "Documento di indirizzi per il POC 2016-2021 e primi indirizzi per la Variante Generale al PRG 2003 (PRG 2017)" approvato dal C.C. ha stabilito che il 2° POC venisse redatto in conformità al PSC vigente, sulla base degli indirizzi ivi declinati con riferimento ai diversi ambiti di intervento e tenendo a riferimento le linee generali delineate per la variante generale di PRG contenute nel documento stesso. Oltre a ciò, le scelte del 2° POC perseguono le medesime finalità del precedente POC, prevedendo il completamento delle sue previsioni riconfermate come strategiche: il 2° POC conferma tutte le aree e gli ambiti, con eventuali revisioni/precisazioni/riduzioni della Città Storica, della Città da Riquilificare e della Riquilificazione Ambientale, dei comparti in corso di attuazione del

1° POC, degli ambiti soggetti a concertazione già inseriti nel precedente POC. Con la riapertura dei tavoli di concertazione sono stati inseriti o ripianificati i soli comparti degli ambiti soggetti a concertazione non attuati in vigore del 1° POC per i quali l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di confermare la strategicità dell'obiettivo di pubblico interesse e per i quali sono state presentate idonee garanzie per l'esecuzione degli impegni dei privati in coerenza con l'art. 18 c3 della L.R. 20/2000 e s.m.i..

Nel POC la qualità urbana è un esito da raggiungere nell'attuazione degli interventi negli ambiti. Ciò attraverso la definizione delle condizioni per il perseguimento della efficienza, della qualità e della bellezza dell'insediamento di nuovo impianto o dell'insediamento esistente da riqualificare. Tali condizioni riguardano aspetti strettamente connessi ai contenuti di qualità urbana della progettazione urbanistica alla scala della pianificazione attuativa (caratteristiche morfologico-funzionali, sostenibilità dell'insediamento, fattibilità del Piano in termini di programmazione nel tempo degli interventi tramite il reperimento delle risorse pubbliche e private per la realizzazione della "città pubblica", etc). La considerazione di tali aspetti come contenuti del POC rendono il Piano capace di offrire le massime garanzie di una realizzazione di qualità e di fattibilità delle trasformazioni previste.

#### *Forma piano del POC*

I contenuti sopra illustrati, utilizzati per l'individuazione di obiettivi generali e specifici d'ambito e per l'approfondimento delle scelte progettuali per ciascun ambito, hanno determinato la costruzione di un apparato normativo nel quale particolare rilievo assume la presenza di appositi "repertori" atti a raccogliere ed illustrare la complessità di tali contenuti e di elaborati gestionali relativi agli aspetti sistemici che attraversano trasversalmente tutti gli ambiti. In tal senso i *Repertori delle schede d'Ambito* sono articolati in riferimento alle diverse tipologie di Ambiti previsti (Città storica, Città da riqualificare, Città di nuovo impianto, **Poli funzionali e Nodi di scambio e di servizio**, Ambiti soggetti ad accordi **di secondo livello** con i privati, Aree destinate a Poli, Ambiti di valorizzazione naturalistica, ~~Ambito agricolo di valorizzazione turistico-paesaggistica~~ **Spazio Portuale**), e gli elaborati gestionali (~~Schema di riferimento per gli interventi relativi a~~ **Linee guida del Sistema paesaggistico-ambientale del Litorale**, **Piano dei servizi**, **Misure per l'inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti**, **Piano casa** e la **Relazione e Documento Programmatico per la Qualità**) che approfondiscono gli aspetti di qualità ambientale, efficienza funzionale, qualità ecologico-paesaggistica e qualità urbana propri della scala attuativa degli Ambiti.

Per quanto riguarda i *Repertori delle Schede d'Ambito* essi, ~~articolati in schede di testo e, per gli Ambiti più complessi anche in schede grafiche,~~ contengono obiettivi, prescrizioni/prestazioni generali e specifiche ed indirizzi inerenti a tutti gli aspetti morfologico-funzionali, attuativi, gestionali, di programmazione temporale e di attuazione delle opere pubbliche ricadenti nell'Ambito.

Per quanto riguarda gli elaborati gestionali essi contengono dati, criteri, misure, quantificazioni utili alla progettazione urbanistica ed edilizia in fase attuativa.

## **2. 2° POC: OBIETTIVI E PREVISIONI PER LA QUALITÀ URBANA**

### **2.1 Riferimenti generali di qualità urbana del DPQU**

- le aree agricole periurbane dello *Spazio rurale* possono costituire un importante elemento di caratterizzazione dei margini urbani del capoluogo e dei centri di frangia e forese, nonché una occasione per interventi di riconnessione della rete ecologica coordinati agli interventi urbanistico-edilizi;
- la disciplina delle componenti dello Spazio urbano, le differenti modalità attuative previste, gli obiettivi di località, i meccanismi incentivanti, costituiscono un solido “dispositivo” per assicurare la qualità dello Spazio urbano;
- il Piano del settore del verde ha un valore di “trama connettiva” delle diverse funzioni urbane esistenti e previste, sulla quale ordire gli elementi di qualità urbana dell’intero organismo urbano;
- l’adesione alla specificità dei contesti degli ingredienti tecnici del RUE, l’apparato di linee guida, buone pratiche, costituiscono le condizioni di qualità urbana di supporto alla attuazione degli ambiti di POC;
- il Piano dei servizi del RUE/POC costituisce un utile riferimento sul quale basare le scelte per le dotazioni degli ambiti di POC;
- la rete ecologica del RUE costituisce un supporto e un riferimento costante per la progettazione degli ambiti nell’intero territorio comunale;
- la specificità e l’approfondimento dei contenuti progettuali del POC, consente un supporto alla progettazione e realizzazione degli ambiti di POC e dei relativi comparti capace di determinare positivi esiti di qualità urbana e fattibilità economico-finanziaria.

## 2.2 La qualità urbana dei quadranti Ravenna est, ovest, litorale

Data la sua dimensione programmatica il DPQU seleziona per il 2° POC come significativi per la qualità urbana alcuni quadranti urbani a seconda della loro specificità e della peculiarità delle previsioni operative in essi ricadenti. Si tratta del *Quadrante Ravenna est* e del *Quadrante Ravenna ovest* nei quali si concentrano gli ambiti del 2° POC più complessi; del *Quadrante del Litorale* nel quale gli Ambiti sono connessi tra loro dalla continuità morfologico-funzionale del Litorale e delle previsioni di tipo naturalistico-ambientale.

In ciascun quadrante selezionato le componenti del POC, costituite dai progetti urbanistico-edilizi degli Ambiti; dal dimensionamento dei fabbisogni, dal reperimento delle dotazioni e delle risorse economiche; dall’individuazione di misure di riduzione degli impatti della mobilità, concorrono al perseguimento della qualità urbana attraverso l’integrazione e la sinergia delle loro azioni specifiche.

Per quanto riguarda i progetti urbanistici nei diversi quadranti, la qualità urbana in termini spaziali è perseguita attraverso le diverse previsioni presenti (ad es. Ambiti oggetto di accordo con i privati – art.18; Ambiti di nuovo ~~primo~~ impianto – PUA; eventuali Ambiti della città da riqualificare), attraverso i propri specifici contenuti, riguardanti innanzitutto la rete della mobilità, la rete ecologica, l’assetto morfologico (per quanto indicato dagli elaborati del POC) e l’organizzazione funzionale. E’ evidente che per ogni quadrante i risultati in termini di qualità urbana derivino dalla combinazione, coerenza e integrazione dei diversi ambiti/previsioni che lo compongono. E’ altrettanto chiaro che per il progetto della mobilità e per il progetto della rete ecologica coerenze e integrazioni debbono determinarsi e verificarsi anche alla scala delle parti urbane indicate (ad esempio dal punto di vista della continuità della rete ecologica, il settore est ed il litorale devono essere considerati nel loro rapporto sinergico di connessione delle

componenti esistenti e di progetto della rete). Il 2° POC prevede inoltre una forte riduzione della **STER** prevista dal precedente POC, per quanto riguarda gli art.18 già attivati, a fronte di una consistente diminuzione in termini di **STER**, anche se non si riscontra pari riduzione in termini di **SC**. Questo perché è stato necessario inserire nel 2° POC tutta la potenzialità che prima era attuabile in più POC in considerazione della nuova legge urbanistica ~~in fase di approvazione~~ che lascia il periodo di transitorietà per l'attuazione e in considerazione degli accordi di ~~primo~~ secondo livello già stipulati.

Per il *Quadrante est* le diverse previsioni di Ambito del 1° POC relative ad una nuova definizione dei rapporti tra la città ed il suo porto sono quasi tutte attualmente in corso di attivazione/attuazione. Gli Ambiti che interessano la città avevano come obiettivo la riqualificazione della Romea nord come asse di strutturazione urbana e la riconfigurazione dei margini nord e sud del Capoluogo, questi ultimi connessi da un sistema integrato di verde e mobilità a forte caratterizzazione morfologica (spina verde che collega la Romea nord con la viabilità di tutto il settore sud-est); sono in corso di attuazione, da nord a sud: *Ambito CoS2 –Romea-Anic-Agraria* , *Ambito CoS4 – De Andrè – Viale Europa*, *Ambito CoS1– Antica Milizia – Stradone*; completano il quadro delle previsioni alcuni *PUA della Città di nuovo impianto prevalentemente residenziale e prevalentemente produttiva*. Il comparto CoS03 non è stato inserito in quanto interessato da variante urbanistica connessa all'approvazione del progetto preliminare di opera pubblica denominato "HUB portuale" da parte del CIPE.

Gli Ambiti che interessano il porto mirano alla riqualificazione delle aree portuali dismesse di cerniera tra Città e porto (*POC tematico- Darsena di città* e *PUA delle aree di transizione allo Spazio urbano*) e al riordino delle aree di supporto alle attività portuali (aree a sud del Canale Candiano: *Ambito ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa privata-ex Sarom per attività terziarie e miste*). E' stato rimodulato e quindi inserito nel 2° POC l'*Ambito CoS7 - Dismano Ovest- Ponte Nuovo*.

Per il *Quadrante ovest* il 2° POC conferma le previsioni relative al rafforzamento delle funzioni produttive dell'Ambito strategico di sviluppo del PTCP: si tratta degli *Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa per attività produttivo-industriali* e dell'*Ambito PRU-Fornace Zarattini*. L'*Ambito CoS22* tuttavia non è stato inserito nel 2° POC per la non conferma dell'interesse pubblico.

Per il *Quadrante del litorale* le previsioni del 1° POC sono state tutte confermate e inserite nel 2° POC . Queste riguardano interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica congiunti con diverse forme di ricettività turistica (*Ambiti di valorizzazione naturalistica-Avn* e *Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica-Ara*), nonché di completamento dei margini dei Centri del Litorale (*Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria e concertata*). Gli Ambiti e le Aree di riqualificazione e valorizzazione ambientale mirano a ricostituire la continuità ecologica del Litorale nord-sud e le diverse connessioni tra ambiente naturale della costa e Spazio rurale, nonché a potenziare il sistema di fruizione paesaggistico-ambientale del Litorale stesso (*Avn1-Casal Borsetti, Avn3-Lido Adriano, Avn4-zona agricola a nord di Foce Fiumi Uniti, Avn7-Pineta di Classe; Ara1-Foce Reno, Ara2-Marina Romea nord, Ara3-Marina Romea nord, Ara4-Ex discarica, Ara6-Pialassa Piombone, Ara7-Via Piomboni, Ara8-la Cherubina, Ara9-Foce Fiumi Uniti, Ara11-Lido di Dante sud, Ara13-Isola della Bevanella, Ara14-Cava del Bevano, Ara16-Ansa e Foce del Savio*). Gli Ambiti a programmazione unitaria e concertata e anche i PUA per la Città di nuovo impianto previsti nei Centri del Litorale, mirano ad un completamento edilizio/urbanistico di modesta entità ed alla realizzazione di attrezzature private al servizio di un turismo di qualità, con particolare attenzione all'integrazione con interventi

ambientali ai margini dei Centri; di questi sono stati attivati nel corso di validità del 1° POC: *Ambito CoS12-Casalborsetti-Golf*, *Ambito CoS15-Lido di Dante-Trasferimento Campeggio-Turistico*, *Ambito CoS16-Lido di Classe-Strada usi urbani*, *Ambito CoS17-Lido di Savio nord-sud* e il 2° POC ne prevede il completamento. Sono stati rimodulati negli usi e nella loro collocazione e inseriti nel 2° POC l' *Ambito CoS13 Punta Marina-Ricettivo* e l'*Ambito CoS14 Lido Adriano Nord-Sud*.

Per quanto riguarda i fabbisogni abitativi, le attrezzature e i servizi nei tre quadranti selezionati, la qualità urbana in termini funzionali trova attuazione nella quantificazione dei dati ad essi relativi e delle risorse economiche necessarie per la loro fattibilità; quantità che le previsioni degli Ambiti di POC mirano a soddisfare attraverso i diversi strumenti di programmazione economica-finanziaria e i meccanismi previsti. I dati sono desunti da quelli forniti dal *POC. 8-Piano dei servizi* e dal *POC.8b-Città pubblica-Capoluogo-Litorale*, che sviluppano i principali temi legati alla città di nuovo impianto e di riqualificazione. Il Piano dei servizi affronta inoltre temi specifici anche in riferimento ai bacini di utenza che sono la base per l'individuazione dei quadranti urbani/territoriali presi in considerazione e cioè, Ravenna Est, Ravenna Ovest e il Litorale. Anche l'individuazione delle criticità nei suddetti quadranti, contenuta nello specifica tavola POC.8a contribuisce alla definizione della qualità urbana in termini funzionali; essa è costituita da una sintesi delle problematiche relative al sistema delle reti di acqua, gas, fognature e dei relativi impianti e rappresenta il riferimento per la fattibilità dei nuovi ambiti inseriti nel POC, mettendo a sistema lo stato delle reti esistenti, le nuove potenzialità edificatorie in termini di nuovi utenti e gli interventi necessari per la loro fattibilità e sostenibilità.

Per quanto riguarda infine le infrastrutture per la mobilità, la qualità urbana trova una espressione rilevante nella attenzione posta alla sostenibilità degli interventi ad essa relativi. A tali fini nello specifico piano di settore generale PGTU, è stato elaborato un apposito Piano Particolareggiato per la mobilità sostenibile che ha l'obiettivo di pianificare, coordinare e monitorare tutte le iniziative tese a ridurre l'impatto ambientale della mobilità, si sta attualmente lavorando all'approvazione del nuovo PUMS.

# Piano Operativo Comunale

PRG 2003  
PSC  
POC  
RUE

POC.4

ADOTTATO	Delibera di C.C. N. 182544/105 del 31/10/2017
PUBBLICATO	B.U.R N. 308 del 15/11/2017
APPROVATO	Delibera di C.C. N. del
PUBBLICATO	B.U.R N. del

## OSSERVAZIONE SERVIZIO PROGETTAZIONE E GESTIONE URBANISTICA

### TESTO COMPARATO (stralcio)

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA

Tav. POC.3: 048 Ravenna Sud-ovest

Ambito: EX CINEMA ROMA

CS07

**Obiettivi:**

Riqualificazione del comparto (area ed edifici), finalizzata alla creazione di un fulcro di relazione tra via Santa Teresa e via Port'Aurea, attraverso la realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico di collegamento tra le due vie. Potenziamento dei PK a servizio del Centro Storico.

Risoluzione della testata degli edifici del lotto adiacente, che affacciano su via Port'Aurea.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:

Sub1:

Parcheggio di uso pubblico

Sub2:

Soluzione 1: Servizi di uso pubblico (Spu4), Servizi privati (Spr1 e Spr7) - E' ammessa la residenza per personale di servizio per complessiva SC max mq 150.

Soluzione 2: Residenziali (A), Esercizi di vicinato (C1), pubblici esercizi (Spr1), Terziario, direzionale e artigianato di servizio (Spr3), Servizi privati culturali, ricreativi e per lo spettacolo (Spr7), parcheggio pubblico (Sm4) **ID 2777 Prog Urb**

**Superfici/quantità/indici:**

Soluzione 1:

VT ≤ esistente (salvo applicazione dell'art. 93 c4 di PSC 5)

SC ≤ esistente (1600 mq circa, da calcolarsi correttamente, previo rilievo). È consentito un aumento di SC interna, in applicazione dell'art.VIII.2.2 c3 del RUE 5

PK privato: come da art.III.3.2 del RUE 5

Percorso di uso pubblico

Soluzione 2:

Residenziale (A) ≤ 50% della SC complessiva

VT ≤ esistente

SC ≤ esistente (1600 mq circa, da calcolarsi correttamente, previo rilievo).

PK privato: come da art.III.3.2 del RUE 5

PK pubblico ≥ 30 posti auto

Percorso di uso pubblico

**Criticità:**

L'area presenta un'alta potenzialità archeologica dovuta alla presenza di stratificazioni complesse che dall'età romana si protraggono fino alla moderna. Visto però che nella zona non sono previsti interventi in interrato si ritiene che non sussistano criticità in merito ai lavori da effettuarsi.

Mancanza di un percorso sicuro (pedonale) di collegamento tra via Port'Aurea e via Santa Teresa. Testata non risolta degli edifici che affacciano su via Port'Aurea, in adiacenza al lotto.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

**Prescrizioni:**

Creazione di un percorso ad uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto, che possa costituire collegamento funzionale tra via Santa Teresa e via Port'Aurea (la convenzione di PUA dovrà attentamente disciplinare modalità e orari di fruizione di tale percorso, al fine della sicurezza di persone e cose).

Risoluzione architettonica/artistica/paesaggistica della testata degli edifici che affacciano su via Port'Aurea. Riqualificazione del fronte su via N. Bixio.

Demolizione delle superfetazioni, come indicato dalla scheda grafica.

**Prescrizioni Ambientali:**

Prevedere un'attenta sistemazione d'arredo e di verde, atta a mascherare eventuali elementi di disturbo (retri degradati), ad esaltare la fruibilità pubblica della piazza e del percorso pedonale e ad ombreggiare e mascherare il parcheggio interno al comparto.

**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: 048 Ravenna Sud-ovest

Ambito: CASERMA DANTE ALIGHIERI

CS08

**Obiettivi:**

Conservazione, tutela e valorizzazione degli edifici di valore architettonico e monumentale e degli edifici di valore storico-artistico, architettonico presenti nell'area.

Valorizzazione e messa in rilievo della cinta muraria storica della città.

Tutela archeologica (parco archeologico). **ID 2777 Prog Urb**

Riqualificazione per usi ricettivi e servizi alla Città Storica.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art.II.2.3 del RUE 5

Strutture ricettive alberghiere (T1), servizi pubblici o di uso pubblico (Spu), verde pubblico, parcheggi di uso pubblico (Sm4), Parco archeologico.

**Superfici/quantità/indici:****SUB 1**

SC esistente: edifici di valore architettonico e monumentale CSM (cfr.art.VIII.2.4 del RUE 5) + edifici di valore storico-artistico, architettonico CSA (cfr.art.VIII.2.5 del RUE 5) con possibile aumento di SC interna compatibilmente con le caratteristiche architettoniche.

**SUB 2**

SC 6.670 mq. di riserva (corrispondenti agli edifici da demolire), attuabili, in toto o in parte, esclusivamente qualora i sondaggi e gli scavi archeologici ne dimostrino la compatibilità con le potenzialità archeologiche eventualmente esistenti.

**Criticità:**

L'area presenta un'alta potenzialità archeologica dovuta: alla presenza nella parte sud-ovest delle mura tardo-antiche, la presenza dell'antica strada basolata che da Port'Aurea conduceva al centro della città, per la probabile presenza di strutture insediative che dall'età romana pervengono fino a quella medievale. Sono pertanto obbligatori saggi archeologici preventivi, da parte di personale specializzato.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

**Prescrizioni:**

Conservazione dei due principali corpi di fabbrica di più antico impianto prospicienti via N.Bixio e via G.Guidarelli (cfr. art. VIII.2.4 e VIII.2.5 del RUE 5).

Conservazione della costruzione esistente su via Port'Aurea e del muro di cinta posto ad angolo tra via G.Guidarelli e via Port'Aurea per tutta la sua lunghezza, con la riapertura dell'accesso al comparto, ancora evidente tra i due pilastri, il possibile ripristino delle aperture originarie e la possibile riproposizione del preesistente corpo di fabbrica.

Va inoltre mantenuto/riproposto l'elemento caratterizzante, lungo la via Port'Aurea, di isolato-recinto (muro di recinzione) arretrando le nuove costruzioni rispetto il filo strada.

Qualora compatibile con i sondaggi archeologici: incremento dell'area da adibire a parco/parcheggio pubblico, attraverso la ricostruzione arretrata della recinzione di confine, per la parte lungo la cinta muraria.

Demolizione degli edifici privi di valore, con possibilità di ricostruzione delle quote definite di riserva per elementi edilizi nuovi uniformandoli ai caratteri prevalenti delle architetture esistenti e conformazione, per dimensioni e morfologia, all'ambiente circostante, evitando soluzioni formali che facciano prevalere superfici trasparenti o superfici ove prevalga il "vuoto" sul "pieno".

Preferibile disposizione ortogonale a via Port'Aurea dei corpi di fabbrica in elevazione ed uso di copertura con tetto a capanna e manto in laterizio tradizionale.

Organizzazione dell'area libera circostante ad area parco-archeologica, giardino e parcheggio alberato di superficie. **ID 2777**

**Prescrizioni Ambientali:**

Realizzazione di una fascia di verde pubblico di minimo 20 metri, in adiacenza alle mura storiche, da attrezzare con sistemazioni d'arredo atte a mettere in valore ed in evidenza il complesso longitudinale

**Località:** MARINA DI MARINNA  
**Tav. POC.3:** 027 MARINA DI RAVENNA  
**Ambito:** VIA TRIESTE FRONTE CANALE

**Rq01d****2° POC****Obiettivi:**

Riqualificazione urbanistica, architettonica e turistico-commerciale del fronte canale, garantendo la continuità della passeggiata lungo il canale  
 Risoluzione della testata sul fronte canale finalizzata, per sistemazione ed usi, alla creazione di un fulcro di relazione.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art.II.2.3 del RUE 5:  
 Esercizi di vicinato (C1), Servizi pubblici o di uso pubblico (Spu), Area attrezzata di sosta camper (T3).  
**ID 2777**

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 9.608 mq  
 Ut ≤ 0.20 mq/mq

L'area attrezzata di sosta camper può essere organizzata anche temporaneamente, in assenza di PUA e fino alla presentazione dello stesso. **ID 2777**

**Standard e opere pubbliche:**

Percorso pedonale lungo canale (o comunque continuo interno).

**Criticità:**

Criticità acquedotto: Potenziamento rete distribuzione Marina di Ravenna

**Prescrizioni:**

Riqualificazione del fronte canale e valorizzazione delle aree pubbliche, anche con soluzioni di verde e arredo.  
 Continuità del percorso pedonale lungo il canale.

**Prescrizioni Ambientali:**

Realizzazione di una fascia di verde di filtro/barriera acustica con le abitazioni esistenti

**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:** MEZZANO  
**Tav. POC.3:** 030 MEZZANO  
**Ambito:** EX ZUCCHERIFICIO - MEZZANO

**Rq02****2° POC****Obiettivi:**

Riqualificazione dell'ex zuccherificio di Mezzano, mediante il recupero degli edifici di valore testimoniale. Integrazione ambientale del comparto di 1° POC - "Ex fornace" con l'ambito ARA 5. Stralcio dal comparto di un'area con edifici esistenti su via Zuccherificio, da classificare a Città Consolidata.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:

- Soluzione 1

Si veda obiettivo di località di RUE

- Soluzione 2

Riqualificazione urbanistica previo PUA (PUA Zuccherificio e PUA ex Fornace). Al fine della riqualificazione e valorizzazione degli edifici di valore ed esclusivamente compatibilmente con le caratteristiche architettoniche, l'accessibilità e la compatibilità ambientale. Sono consentiti i seguenti usi: strutture ricettive alberghiere (T1), residenziale (A1 e A3) nel limite max del 30% della SC consentita, servizi privati (Spr con esclusione del Spr8), servizi pubblici o di interesse pubblico (Spu).

**Superfici/quantità/indici:**

Soluzione 1 e 2

Valgono indici e S.S. previsti dal PU approvato.

Se compatibile con le caratteristiche architettoniche, è consentito l'aumento della SC interna.

Soluzione 2

E' consentito un ampliamento una tantum per PUA di 500 mq di SC.

**Standard e opere pubbliche:**

Soluzione 1

Come da PUA approvato

Soluzione 2

PUA Zuccherificio: standard di legge + vasche a sud come da schema grafico PUA ex Fornace: area vasche e filtro come da schema grafico.

Parcheggi privati come da art. III.3.2

**Criticità:**

L'edificio "Ex fornace" si trova in contesto produttivo non favorevole agli usi proposti, è necessario migliorare le condizioni al contorno per rendere appetibile l'operazione.

Problematiche di tipo acustico, legate alla vicinanza della linea ferroviaria. La progettazione dovrà essere attenta alla compatibilità degli usi previsti e studiare e proporre adeguate misure di mitigazione.

**ID 2777 (RICHIESTA DI ARPAE SAC)**

Problematiche derivanti dal vicino contesto produttivo: il PUA dovrà attentamente valutare il corretto inserimento dell'eventuale residenza rispetto gli usi produttivi limitrofi. ID 2777 (RICHIESTA DI ARPAE)

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Potenziamento sollevamento S. ALBERTO C7 e S. ALBERTO C9

Criticità gas: Potenziamento ca. 600m MP

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2°stralcio, 3°stralcio

Potenziamento adduttrice S.Egidio-Camerlona-Mezzano

**Prescrizioni:**

Tutela, conservazione e valorizzazione degli edifici di valore testimoniale (cfr. art.IV.1.9 del RUE 5).

**Prescrizioni Ambientali:**

PUA ex Fornace

Contestualizzazione dell'area con l'adiacente ambito naturalistico delle vasche, anch'esse oggetto di recupero ambientale, favorendone l'integrazione con la parte ambientale e filtrando l'edificio in rapporto alle aree produttive esistenti.

**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:** 032 MARCHESATO,033 LO STABBALE  
**Ambito:** HERA - VIA ROMEA

**Rq03****Obiettivi:**

Riqualificazione di un'area che contribuirà a completare il comparto produttivo delle Bassette, integrando in particolare il fronte commerciale attestato sulla SS 309  
 Delocalizzazione del centro operativo del trasporto pubblico locale oggi situato in via delle Industrie.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:  
 Commerciale e commerciale espositivo (C), e/o Produttivo (Pr)

Centro operativo mezzi pubblici e/o di interesse pubblico e servizi relativi (es. rifornimento carburanti, lavaggi, officina, ecc...)  
 E' previsto il mantenimento in loco del Centro di Raccolta Differenziata Rifiuti Urbani (CDRD).

**Superfici/quantità/indici:**

Potenzialità edificatoria ammessa calcolata esclusa la fascia pinetata posta a nord del comparto:

STER: 153.900 mq

Ut ≤ 0,16 mq/mq

SC ≤ 25.000 mq di cui:

-Max 5.000-10.000 mq di commerciale (5.000 mq da programmazione comunale in non meno di due medio-grandi strutture di vendita (C4) 5.000 mq eventuale quota nell'ambito della programmazione provinciale (C7).

-Max 10.000 mq di commerciale espositivo

**Standard e opere pubbliche:**

Standard di legge + fasce di filtro.

**Criticità:**

Il comparto è soggetto a diverse zone di rispetto, come da delibera comunale 5762/4 del 15/01/2008.  
 In relazione all'area di cui alla particella n.211, interclusa dalle aree limitrofe, vanno garantiti accessi e servitù già costituite.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

L'eventuale individuazione di superfici commerciali in sede di PUA è subordinato al rispetto dell'art 8.6 del PTCP e all'accordo territoriale con la Provincia. ID 2777 (Richiesta Integrazione Provincia)

**Prescrizioni:**

Accessibilità all'area già realizzata e posta in corrispondenza del confine sud.

**Prescrizioni Ambientali:**

Realizzazione della fascia pinetata a nord del comparto in sintonia e a prosecuzione di quella già prevista per il comparto produttivo adiacente e localizzato sul confine ovest dell'area.  
 Completamento dell'area con un'ampia fascia a verde di filtro parallela alla SS 309. Integrazione del sistema di parcheggi con le fasce verdi.

**Allegati:**

Scheda grafica di inquadramento.

**Località:** FRAZIONE SECONDA  
**Tav. POC.3:** 047 FORNACE ZARATTINI,048 RAVENNA SUD-OVEST  
**Ambito:** COMMERCIALE/PRODUTTIVO 1 - VIA FAENTINA

**Rq05a****2° POC****Obiettivi:**

Completamento dell'ambito **commerciale**/produttivo **ID 2777**, miglioramento del sistema infrastrutturale, qualificazione e maggiore dotazione degli spazi e servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione dell'ambito produttivo.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art.II.2.3 del RUE 5:

- Commerciale
- Artigianali produttive e laboratoriali di servizio per cose e mezzi (Pr2), Depositi ed esposizioni all'aperto (Pr3) - Concessionarie di auto con attività di manutenzione e riparazione
- Turistico- Strutture ricettive alberghiere (T1) **ID 2777**

Non è ammesso l'uso residenziale

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 52.200 mq

Ut ≤ 0,20 mq/mq

SC ≤ 10.440 mq di cui:

- 5.000 mq di commerciale da programmazione comunale in non meno di due medio-grandi strutture di vendita (C4)
- 3.000 eventuale quota nell'ambito della programmazione provinciale (C7)

Per gli ambiti adiacenti all'area e classificati secondo le componenti di RUE, sono consentite traslazioni di volumetrie e di superfici a standard nel caso di accorpamento con il comparto.

**Standard e opere pubbliche:**

L'area a standard, da destinare a servizi pubblici, è pari a 1/3 dell'area in proprietà, esclusa l'area a verde privato.

**Criticità:**

L'area, compreso un ulteriore comparto produttivo sulla SS 16, fa parte di un unico ambito di sviluppo strategico per PTCP per il quale è necessario un coordinamento comunale ai fini della redazione di un progetto generale riguardante fognatura nera e acquedotto. **ID 2777**

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 4

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2°stralcio, 3°stralcio

L'eventuale individuazione di superfici commerciali in sede di PUA è subordinato al rispetto dell'art 8.6 del PTCP e all'accordo territoriale con la Provincia. **ID 2777 (Richiesta Integrazione Provincia)**

**Prescrizioni:**

Realizzazione del sistema viabilistico/rotatorio

Riconfigurazione e riqualificazione degli spazi pubblici, per favorire la loro fruibilità pedonale.

**Prescrizioni Ambientali:**

Realizzazione di La fascia a verde di filtro lungo il confine meridionale a contatto con la ferrovia, dovrà essere realizzata in conformità con quanto previsto dall'art.52 del DPR 753/1980. come da scheda grafica allegata. **ID 2777**

**Allegati:**

Scheda grafica d'indirizzo.

**Località:** FRAZIONE SECONDA  
**Tav. POC.3:** 047 FORNACE ZARATTINI,048 RAVENNA SUD-OVEST  
**Ambito:** COMMERCIALE/PRODUTTIVO 2 - VIA FAENTINA

**Rq05b****Obiettivi:**

Completamento dell'ambito **commerciale**/produttivo, miglioramento del sistema infrastrutturale, qualificazione e maggiore dotazione degli spazi e servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione dell'ambito produttivo, realizzazione di Pk Scambiatore. **ID 2777**

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art.11.2.3 del RUE 5:

- Commerciale
  - Artigianali produttive e laboratoriali di servizio per cose e mezzi (Pr2), Depositi ed esposizioni all'aperto (Pr3) - Concessionarie di auto con attività di manutenzione e riparazione
  - Turistico-Strutture ricettive alberghiere (T1) **ID 2777**
- Non è ammesso l'uso residenziale

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 56.700 mq

Ut ≤ 0,20 mq/mq + 50% esistente

SC ≤ (56.700x0,20) + (9.390x0,50) = 16.040 mq di cui:

- 5.000 mq di commerciale da programmazione comunale in non meno di due medio-grandi strutture di vendita (C4)
- 3.000 mq eventuale quota nell'ambito della programmazione provinciale
- 5.000/10.000 mq di commerciale espositivo

In sede di PUA può essere attivata la procedura di retrocessione delle aree di proprietà dell'A.C. non più funzionali al nuovo sistema della viabilità.

Per gli ambiti adiacenti all'area e classificati secondo le componenti di RUE, sono consentite traslazioni di volumetrie e di superfici a standard nel caso di accorpamento con il comparto.

**Standard e opere pubbliche:**

L'area a standard è costituita dal parcheggio scambiatore.

**Criticità:**

L'area, compreso un ulteriore ambito produttivo sulla SS 16, fa parte di un unico ambito di sviluppo strategico per PTCP per il quale è necessario un coordinamento comunale ai fini della redazione di un progetto generale riguardante fognatura nera e acquedotto. **ID 2777**

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 4

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2°stralcio, 3°stralcio

L'eventuale individuazione di superfici commerciali in sede di PUA è subordinato al rispetto dell'art 8.6 del PTCP e all'accordo territoriale con la Provincia. **ID 2777 (Richiesta Integrazione Provincia)**

**Prescrizioni:**

Si demanda al PUA l'individuazione del sistema viabilistico/rotatorio di accesso al comparto, in sicurezza e di concerto con l'area infrastrutture civili, che può essere esteso, oltre alle aree proprie, alle aree pubbliche fuori comparto. Tale sistema dovrà essere realizzato nella sua interezza anche qualora fuori comparto stesso.

In sede di PUA potrà essere valutato l'eventuale scomputo degli oneri di U2 riferiti alla parte eccedente lo standard pubblico dovuto.

Cessione delle aree per la viabilità diretta a sud.

**Prescrizioni Ambientali:**

Realizzazione di La fascia a verde di filtro lungo il confine meridionale a contatto con la ferrovia, dovrà essere realizzata in conformità con quanto previsto dall'art.52 del DPR 753/1980. come da scheda grafica allegata. **ID 2777**

**Allegati:**

Scheda grafica d'indirizzo.

**Località:** FRAZIONE SECONDA  
**Tav. POC.3:** 047 FORNACE ZARATTINI,048 RAVENNA SUD-OVEST  
**Ambito:** COMMERCIALE/PRODUTTIVO 3 - VIA FAENTINA

**Rq05c****2° POC****Obiettivi:**

Delocalizzazione dell'area produttiva esistente posta su uno degli accessi alla città con notevole impatto visivo.

Completamento dell'ambito **commerciale**/produttivo, miglioramento del sistema infrastrutturale, qualificazione e maggiore dotazione degli spazi e servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione dell'ambito produttivo, realizzazione di Pk Scambiatore. **ID 2777**

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:

- Commerciale

- Artigianali produttive e laboratoriali di servizio per cose e mezzi (Pr2), Depositi ed esposizioni all'aperto (Pr3)

- Concessionarie di auto con attività di manutenzione e riparazione

- Turistico-**Strutture** ricettive **alberghiere** (T1) **ID 2777**

Non è ammesso l'uso residenziale

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 30.680 mq

Ut ≤ 0,20 mq/mq + 50% esistente

SC ≤ (30.680x0,20) + (4.500x0,50) = 8.390 mq di cui:

- 5.000 mq di commerciale da programmazione comunale in non meno di due medio-grandi strutture di vendita (C4)

**Standard e opere pubbliche:**

L'area a standard è individuata dal parcheggio scambiatore.

**Criticità:**

L'area, compreso un ulteriore ambito produttivo sulla SS 16, fa parte di un unico ambito di sviluppo strategico per PTCP per il quale è necessario un coordinamento comunale ai fini della redazione di un progetto generale riguardante fognatura nera e acquedotto. **ID 2777**

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 4

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2°stralcio, 3°stralcio

L'eventuale individuazione di superfici commerciali in sede di PUA è subordinato al rispetto dell'art 8.6 del PTCP e all'accordo territoriale con la Provincia. **ID 2777 (Richiesta Integrazione Provincia)**

**Prescrizioni:**

Realizzazione del parcheggio scambiatore per la parte interna alla proprietà così come riportato in scheda.

Per gli ambiti adiacenti all'area e classificati secondo le componenti di RUE sono consentite traslazioni di volumetrie e di superfici a standard nel caso di accorpamento con il comparto.

**Prescrizioni Ambientali:**

Realizzazione di **La** fascia a verde di filtro lungo il confine meridionale a contatto con la ferrovia, **dovrà essere realizzata in conformità con quanto previsto dall'art.52 del DPR 753/1980.** come da scheda grafica allegata. **ID 2777**

**Allegati:**

Scheda grafica d'indirizzo.

**Località:** CLASSE  
**Tav. POC.3:** 056 CLASSE - PONTE NUOVO  
**Ambito:** EX ZUCCHERIFICIO - CLASSE

**Rq08****Obiettivi:**

Integrazione del museo archeologico in corso di realizzazione nell'ex zuccherificio di Classe, mediante un intervento di recupero sull'esistente con ampliamento e adeguamento degli standard pubblici.

Creazione di un complesso unitario di servizi privati di carattere terziario, culturale e turistico, ricettivo, coerenti con l'attività museale.

Creazione di un nuovo parcheggio di arrivo nelle immediate vicinanze del museo, concepito anche come porta d'accesso in connessione con percorsi ciclabili per la visita culturale e ambientale dell'area archeologica e della pineta di Classe e possibile punto di partenza per la visita di Ravenna.

Realizzazione di nuova dotazione pubblica per l'abitato di Classe e riqualificazione urbana del tratto di via Classense che collega S. Apollinare in Classe con il Museo Archeologico di Classe, finanziata anche dal privato con il contributo di 600'000 €.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:

- Servizi di uso pubblico (Spu): Attività Servizi congressuali, fieristiche ed espositive (Spu4)
- Servizi privati (Spr): Pubblici esercizi (Spr1); Terziario, direzionale e Artigianato di servizio alla persona (Spr2); Servizi educativi, scolastici e formativi (Spr4); Servizi culturali ricreativi e per lo spettacolo (Spr7).
- Usi commerciali (C): Esercizi di vicinato (C1); Complessi e/o centri commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato (C2); Medio-piccole strutture di vendita (C3) non alimentari. **ID 2777**
- Strutture ricettive alberghiere (T1)
- Produttive (Pr): Artigianali produttive laboratoriali e di servizio per cose e mezzi (Pr2).
- Servizi alla mobilità (Sm): Parcheggi e nodi di scambio e di servizio (Sm4).

Gli usi di cui sopra dovranno essere compatibili e coerenti con le attività principali, in particolare con la funzione museale.

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 60.000 mq

Ut ≤ 0,20 mq/mq + 50% SC esistente

SC ≤ (60.000x0,20) + (5.358x50%) = 14.700 mq di cui:

- (T1) ≥ 40% (5.880 mq)
- (Spu4) ≥ 5% (740 mq)
- (C) ≤ 20% (2.940 mq)
- (Spr1) ≤ 10% (1.470 mq)
- (Pr) e (Spr2) ≤ 25% (3.670 mq)

**Standard e opere pubbliche:**

S.S. 30 mq/ab, standard di legge.

Realizzazione delle aree cedute al Comune di Ravenna come standard aggiuntivi, in attuazione del PUA già realizzato nell'area adiacente. Tali aree hanno una superficie di 29.820 mq, superiori agli standard dovuti per l'area e pari a 13.880 mq.

Cessione al Comune di Ravenna di parte del mappale 622 (5.000 mq, porzione nord/est) da destinare a servizi pubblici.

Definizione oneri aggiuntivi (oltre U1 e U2):

Realizzazione di un nuovo accesso da est, con la sistemazione dell'innesto della via Bosca, l'adeguamento e l'allargamento in corrispondenza del passaggio a livello.

Creazione di una rotatoria in corrispondenza dell'ingresso all'area e di un parcheggio di arrivo della capienza di circa 270 posti auto, che si aggiungono a quelli di standard già realizzati.

Realizzazione di un nuovo accesso ciclo-pedonale dall'esistente parcheggio adiacente alla basilica di S. Apollinare utilizzando la via Pescara, creando un attraversamento della linea ferroviaria, che sfoci in una piazzetta coperta, da realizzare in corrispondenza della zona di contatto fra il museo e il nuovo complesso di servizi, in grado di mettere in relazione le porzioni dell'abitato ad est e ad ovest della linea ferroviaria.

**Località:** S. PIETRO IN VINCOLI  
**Tav. POC.3:** 040 RAVENNA NORD-OVEST,048 RAVENNA SUD-OVEST  
**Ambito:** RESIDENZIALE/COMMERCIALE - VIA L. DA VINCI

**Rq09****2° POC****Obiettivi:**

Attivazione dell'area, posta nel cuore di S. Pietro in Vincoli, allo scopo di riqualificare il centro della località con nuova dotazione di parco pubblico e parcheggi.  
 Massima accessibilità per connessione prioritaria con il centro del paese.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:  
 - Residenziali (A1 e A3) **ID 2777**

Parco pubblico e parcheggi

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 16.815 mq  
 Uf ≤ 0,60 mq/mq  
 SF ≤ 2.600 mq

**Standard e opere pubbliche:****Criticità:**

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna, Rifacimento sollevamento Gambellara - Ravenna, Rifacimento sollevamento Ragone - Ravenna

**Prescrizioni:**

L'attuazione dell'area previo PUC di RUE (art. III.1.2 RUE 5) e subordinata alla cessione dell'area per parco pubblico, parcheggio ed eventuali servizi pubblici..

**Prescrizioni Ambientali:****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: SAN ROMUALDO

Tav. POC.3: 025 PALAZZOLO

Cod Amb: P027

R04

Classe indice:

3B

2° POC

**Obiettivi:**

Completamento dell'abitato fino alla via Fosso Pepe e completamento del reticolo stradale

**Usi e quantità:**

Come da norma generale, con applicazione dei parametri della classe 3B.

Alle aree da destinare a vasca di laminazione fuori comparto è applicabile un indice  $Ut \leq 0,02$  mq/mq; tale SC deve essere ospitata all'interno del comparto (si veda norma generale).

**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Laminazione: il nuovo comparto si inserisce in un contesto abitato già sofferente per quanto riguarda la laminazione delle acque.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Criticità acquedotto: Potenziamento condotta via Canalazzo

**Standard e opere di interesse pubblico:**

- Come da norma generale.

**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 di:

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 come da tabella art.17 c2 delle NTA. ID 2777

**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione tramite PUA, a criticità risolta ID 2777

**Allegati:**

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

Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA

Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD - OVEST

Cod Amb: P101

R29

Classe indice:

2° POC

**Obiettivi:**

Acquisizione dell'area principale per la realizzazione di Parco Pubblico.  
 Completamento del tessuto edilizio ad ovest dell'edificio e/o complesso di valore storico-architettonico.  
 Salvaguardia e valorizzazione del verde e della fauna esistente.

**Usi e quantità:**

COMPARTO 1

SF: 1.900 mq circa

Uf ≤ 0,5 mq/mq per usi residenziali (A1 e A3) ID 2777 Prog Urb

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.

**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Laminazione non richiesta.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

**Standard e opere di interesse pubblico:**

Acquisizione aree per Parco Pubblico (COMPARTO 2).

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

Attuazione con PU 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 l'uso sopra indicato.

**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: SAN MICHELE

Tav. POC.3: 046 PIANGIPANE

Cod Amb: P003

**R36**

Classe indice:

3c1

**2° POC****Obiettivi:**

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

**Usi e quantità:**

Come da norma generale, con applicazione dei parametri della classe 3c1.

**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.

Problematiche di tipo acustico, legate alla vicinanza della linea ferroviaria. La progettazione dovrà essere attenta alla compatibilità degli usi previsti e studiare e proporre adeguate misure di mitigazione.

**ID 2777 (RICHIESTA DI ARPAE SAC)**

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 1, SAN MICHELE 2, SAN MICHELE 3, SAN MICHELE 4

Criticità gas: Installazione nuova cabina di 2° stralcio extracomparto

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2° stralcio, 3° stralcio

**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 SG inferiore al minimo previsto dal Piano Casa si può ipotizzare in sede di PUA di:

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 **ID 2777**

**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione tramite PUA a criticità risolte.

**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: MASSA CASTELLO

Tav. POC.3: 092 MASSA

Cod Amb: P018

**R37**

Classe indice:

3A

**2° POC****Obiettivi:**

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

**Usi e quantità:**

Come da norma generale, con applicazione dei parametri della classe 3A.

**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Aterisir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

**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 di:

- 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 **ID 2777**

**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione tramite PUA a criticità risolte.

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

Scheda grafica di inquadramento.

Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA

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

Cod Amb: P031

P12

2° POC

**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 (Pr), integrati con servizi privati (Spr) come da norma generale. **ID 2777 Prog Urb**

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 e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 4

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2°stralcio, 3°stralcio

**Standard e opere di interesse pubblico:**

Standard come da norma generale.

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 tramite PUA, a criticità risolte anche per stralci funzionali.

**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:** SAN PIETRO IN VINCOLI  
**Tav. POC.3:** 077SAN PIETRO IN VINCOLI  
**Cod Amb:** P076

**P16****2° POC****Obiettivi:**

Realizzazione di un comparto per attività produttive artigianali, anche integrato con usi commerciali – non alimentari, a servizio degli abitati posti a sud del territorio comunale.

Realizzazione della viabilità perimetrale e suo raccordo alla rete esistente (Via Gambellara e Via Rustica).

Articolazione dell'insediamento secondo direttrici di impianto che tengano conto degli elementi del paesaggio agricolo in cui si inserisce; accessibilità principale al comparto in corrispondenza dell'ingresso attuale al fine di evitare accessi diretti all'area dalla nuova circuitazione.

**Usi e quantità:**

Ut  $\leq$  0,42 mq/mq in quanto area già prevista dal PRG '93.

All'Ut max 0,42 mq/mq va aggiunta la quota pari a Ut max 0,075 mq/mq per la realizzazione della viabilità di circuitazione.

Usi: produttivi (**Pr**), integrati da usi commerciali con Sv  $\leq$  2.500 mq per 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 e da **servizi privati** (**Spr**) come da norma generale.

**ID 2777****Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Accessibilità; la realizzazione del tratto di circuitazione e la sua connessione alla rete esistente è propedeutico all'attuazione del comparto o suo stralcio funzionale, quale impegno dell'attuatore. Resta a carico del Comune la messa a disposizione del sedime della viabilità, ciò anche in rapporto a quanto disciplinato per il comparto periurbano (Art. VI.2.6 di RUE 5).

Presenza di Paleodossi: in sede di PUA verificare nell'elaborato "Analisi del sito" e disciplinare ai sensi della norma generale di POC.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Rifacimento sollevamento Gambellara - Ravenna, Rifacimento sollevamento Ragone - Ravenna

**Standard e opere di interesse pubblico:**

- S.S. come da norma generale;
- realizzazione del tratto di circuitazione e la sua connessione alla rete esistente;
- laminazione anche in area di filtro alla viabilità;
- individuazione di un'area per la realizzazione di un'isola ecologica a servizio dell'abitato, anche in area standard.

**Modalità e tempi di attuazione:**

L'attuazione del primo stralcio deve essere preceduta dal PUA la cui convenzione dovrà stabilire le modalità, la tempistica e le risorse per la realizzazione della viabilità di circuitazione.

**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:** FORNACE ZARATTINI  
**Tav. POC.3:** 039 CAMERLONA, 040 RAVENNA NORD-OVEST, 048 RAVENNA SUD-OVEST  
**Ambito:** Polo commerciale ricettivo via Faentina

**PF03****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  $\geq$  5.000 mq.
- 2) Ricettivo (T1): SC  $\geq$  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.

4) INDICI

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

L'eventuale modifica del tracciato della VIABILITA' esterna per migliorarne la funzionalità non determina aumento di STER.

Possibilità di utilizzare area verde di PSC per localizzare le superfici a standard.

**Criticità, prescrizioni/prestazioni:**

Accessibilità: l'attivazione del comparto è subordinata all'adeguamento dell'accessibilità.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Realizzazione adduttrice "Corso Nord" - 2° stralcio, 3° stralcio

L'eventuale individuazione di superfici commerciali in sede di PUA è subordinato al rispetto dell'art 8.6 del PTCP e all'accordo territoriale con la Provincia. ID 2777 (Richiesta Integrazione Provincia)

**Standard e opere di interesse pubblico:**

Realizzazione degli S.S. 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, tramite PUA a criticità risolte, anche per stralci funzionali.

**Vincoli:****Allegati:**

Scheda grafica di inquadramento.

**Località:** FRAZIONE TERZA RAVENNA**Tav. POC.3:** 041 RAVENNA NORD-EST**Ambito:** EX AGIP**Obiettivi:**

Le aree sono localizzate sulla sponda destra del canale Candiano in prossimità della Darsena di città e sono attraversate dalla via Trieste che collega la città a Marina di Ravenna. Esse in gran parte costituivano in origine la raffineria Sarom (in seguito Agip Raffinazione), a queste si aggiungono, fra le altre, la pineta vincolata ai sensi della legge 1497/39.

L'ambito in oggetto deriva dalla dismissione dell'attività industriale della raffineria ex Sarom ed è interessato da iniziative promosse da enti pubblici/privati per conferire alla trasformazione dell'area nuovi contenuti strategici nel disegno complessivo territoriale, prospettando la nascita nel comparto di uno specifico polo per la nautica da diporto.

**Superfici/quantità/indici:**

Zone per i cantieri nautici:

STER: 126.189 mq; Ut ≤ 0,40 mq/mq; SC ≤ 50.475 mq

Zone per le attività di servizio ai cantieri:

STER: 114.944 mq; Ut ≤ 0,80 mq/mq; SC ≤ 91.954 mq

Zone commerciali e per strutture ricettive alberghiere (T1):

STER: 57.797 mq; Ut ≤ 0,80 mq/mq; SC ≤ 46.238 mq

Zone per le attività di sperimentazione e formazione:

STER: 57.672 mq; SC ≤ 46.138 mq

Zone artigianali:

STER: 66.419 mq; SC ≤ 39.852 mq

Zona direzionale:

STER: 35.412 mq; SC ≤ 12.397 mq

Zona a verde privato: STER ≤ 102.636 mq

Viabilità privata di servizio: STER ≤ 7.713 mq

Totale

STER: 568.790 mq

SC ≤ 287.054 mq

**Standard:**

Le zone pubbliche, a verde pubblico e di banchina sono pari a 194.386 mq, mentre la zona asservita al by-pass è pari a 52.615 mq.

**Criticità:**

L'area è interessata da interventi di bonifica, sui terreni interessati dovranno essere consentiti, a bonifica effettuata, interventi coerenti con le nuove destinazioni d'uso previste.

Il comparto, nella porzione a ovest verso la città, è attraversato da un tratto della circonvallazione esterna di Ravenna, il by-pass. Le aree asservite a tale collegamento stradale saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

**Prescrizioni:**

L'attuazione del Master Plan avverrà tramite PUA da redigersi per gli specifici comparti individuati e precisamente: "ENI 1" (357.897 mq), "ENI 2" (193.653 mq) e "PROTAN" (291.055 mq).

In sede di redazione del primo PUA dovranno essere redatti studi propedeutici al fine di valutare: gli effetti indotti derivanti dalle nuove previsioni di traffico, la qualità dell'aria, il clima acustico e la fattibilità per l'allacciamento alla rete fognaria pubblica.

[Ai fini della tutela del patrimonio naturalistico e del paesaggio occorre realizzare interventi di schermatura mediante modellazione del terreno e/o rimboschimento fra le aree produttive e le aree naturali.](#)

**ID 2777** **(Richiesta Integrazione Provincia)**

**Allegati:**

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

## Elaborato gestionale

2° POC

PRG 2003  
PSC  
POC  
RUE

# POC

**Piano Operativo Comunale**

## POC.12 Schema di relazione di PUA, schema di normativa di PUA, convenzione tipo di PUA

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 182544/105	del 31/10/2017
PUBBLICATO	B.U.R	N. 308	del 15/11/2017
APPROVATO	Delibera di C.C.	N.	del
PUBBLICATO	B.U.R	N.	del

OSSERVAZIONE SERVIZIO PROGETTAZIONE  
E GESTIONE URBANISTICA

TESTO COMPARATO  
(stralcio)

## **BOZZA DELLO SCHEMA PER LA REDAZIONE DELLA RELAZIONE DI PUA**

*(Il presente schema costituisce traccia per la redazione della relazione da allegare ai progetti di PUA, attraverso la descrizione dei punti sotto elencati)*

testo rosso - osservazione servizio progettazione e gestione urbanistica

- **UBICAZIONE E TOPONOMASTICA**

*[Descrivere l'ubicazione dell'area di intervento e la relativa toponomastica]*

- **INQUADRAMENTO CATASTALE**

I terreni compresi nel PUA sono distinti al Catasto di Ravenna, Sez. \_\_\_\_\_, Foglio \_\_\_\_\_, Mappali \_\_\_\_\_.

I terreni hanno superficie complessiva catastale di mq. \_\_\_\_\_ e superficie complessiva reale di mq. \_\_\_\_\_.

Si allega copia della mappa catastale e della relativa visura.

Il rilievo strumentale dell'area di intervento è riportato nella Tav.n. \_\_\_\_\_.

- **INDICAZIONE DELLE PROPRIETA'**

*[indicare i proprietari delle aree di intervento specificando per ciascuno i mappali catastali e la percentuale di area di proprietà rispetto al totale].*

- **SERVITU' E VINCOLI REALI**

*[Indicare sulle singole proprietà le servitù e i vincoli presenti]*

- **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

All'interno del perimetro del PUA, il POC individua le seguenti componenti:

*[elencare le componenti di POC comprese nel perimetro indicando per ognuno la superficie rilevata dalle tavole di Piano. Dovrà essere predisposta apposita tavola grafica in cui sia riportato il rilievo geometrico dell'area perimetrata con sovrapposizione delle componenti desunte POC e una tabella con le superfici componente]*

- **ANALISI DEL SITO**

*[Specificare i dati e gli elementi utili alla redazione del progetto ricavati dall'analisi del sito. In particolare l'ANALISI DEL SITO, riferita all'ambito di PUA, deve mirare alla caratterizzazione del sito oggetto di intervento per quanto riguarda gli "agenti fisici"; per quanto attiene i "fattori ambientali", il progetto di piano deve fare riferimento alle normative vigenti e alla elaborazione degli elaborati specifici, qualora richiesti].*

- **RAPPORTO CON IL CONTESTO TERRITORIALE E VINCOLI TERRITORIALI**

*[Descrivere la localizzazione dall'area di intervento in rapporto al contesto territoriale esistente indicando la presenza di elementi significativi (Ad esempio: fiume, canale, ferrovia, elettrodotti, strada di scorrimento, descrizione delle alberature, ecc.), in particolare in relazione alla rete ecologica e alle norme e alla guida relativa al paesaggio di cui al Capo III.4 Titolo III del RUE.5 e all'elaborato gestionale RUE.7 e integrate all'art 8 del POC.5.*

*Indicare quindi la presenza o meno dei seguenti vincoli:*

*Vincoli ambientali di cui al D.Lgs 42/2004,*

*Piano Stralcio di Bacino con indicata la disciplina specifica in cui ricade l'ambito,*

*Fasce di rispetto di elettrodotti, metanodotti, ecc,*

*Fasce di rispetto ferroviaria, fasce di rispetto arginale, fluviale.*

*Altri vincoli sovraordinati]*

- **RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO**

*[Descrivere l'inserimento del nuovo comparto nel tessuto urbano esistente e la modalità di collegamento con le opere di urbanizzazione esistenti, strade e infrastrutture primarie nonché secondarie].*

- **LE PRESCRIZIONI DI POC E GLI STANDARD URBANISTICI**

*[Descrivere le diverse componenti che il POC individua all'interno del perimetro indicando per la superficie di ognuna, la capacità edificatoria (SC) determinata dal POC, il numero degli abitanti virtuali e le superfici minime richieste per gli standard urbanistici e per la viabilità].*

- **SCELTE E ORGANIZZAZIONE DEL PROGETTO**

*[Descrivere le scelte progettuali che hanno determinato l'impostazione del progetto urbanistico, indicando gli elementi di coerenza con le prescrizioni normative contenute nell'art.8 del POC.5 relative alla sostenibilità dell'insediamento progettato.]*

- **OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI**

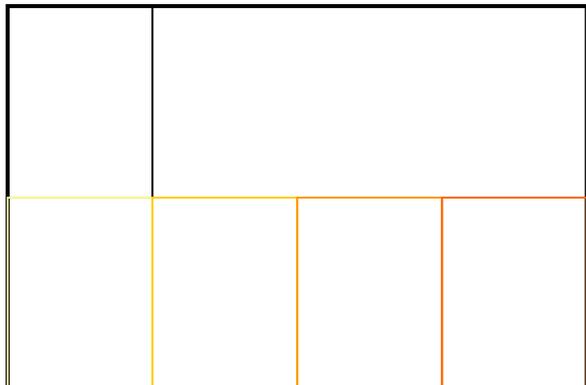
- *Indicare le opere di urbanizzazione che il progetto prevede di realizzare e quelle eventualmente già esistenti*
- *Redigere una relazione dettagliata sulla sistemazione del/dei parcheggi pubblici di progetto*
- *Redigere una relazione dettagliata sulla sistemazione delle aree verdi di progetto*
- *Descrizione eventuali altri standard urbanistici previsti dal progetto.*
- *Descrizione delle eventuali opere a scomputo di oneri di urbanizzazione secondaria*

- **TABELLA COMPARATIVA DEGLI INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO**

DESCRIZIONE	POC	PUA
• STER		
• Strade		
• Parcheggi Pubblici		
• Verde Pubblico		
• SS totale		
• SF		
• SC		

## PROGETTO DI PUA

## ELABORATI



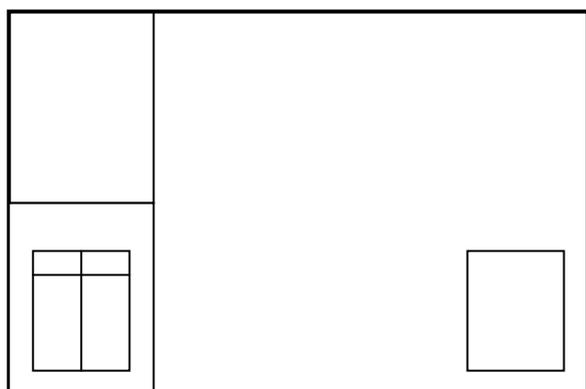
### TAV. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Schema di riferimento urbano del nuovo intervento, su FOTO SATELLITARE DELL'AREA, con evidenziati:

- attrezzature pubbliche esistenti
- sistema della mobilità /accessibilità all'area
- assi commerciali

Stato della pianificazione – perimetrazione di colore ROSSO dell'area di intervento sugli strumenti urbanistici vigenti:

- 1 – estratto di mappa catastale (individuazione di tutte le proprietà interessate dal progetto, anche quelle fuori comparto);
- 2 – PSC;
- 3 – RUE o POC



### TAV. 2 STATO DI FATTO

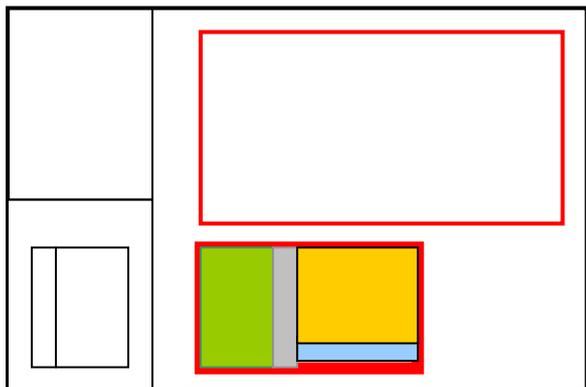
Rilievo dello stato di fatto dell'area di intervento e dell'immediato intorno contenente:

- rilievo con GPS e rappresentazione quotata dell'area, libretto delle misure;
- rilievo altimetrico;
- rilievo dendrologico;

Tabella Dati contenente:

- dati catastali distinti per proprietà;
- dati reali derivanti dal rilievo strumentale dell'area

**Il rilievo dell'area con GPS (formato WGS 84) deve essere consegnato anche in formato digitale (coordinate Gauss Boaga Fuso est)**



### TAV. 3 PROGETTO

Planimetria in scala 1:500 della proposta progettuale

Schema di zonizzazione (1:1000) e relativa tabella dati relativi a:

- SC max realizzabile per ogni lotto edificabile, distinta per destinazione d'uso (residenziale, commerciale, produttiva);
- quantificazione delle aree standard e di viabilità ;

tabella tipo

PSC/POC VIGENTI*	Progetto di PUA
STER = mq	STER = mq
SC = mq	SC = mq Di cui RES non Res
SF = mq	SF = mq
Abitanti equivalenti:	Abitanti equivalenti:
SS min = mq	SS tot ≥ SS min
	Di cui PK = mq ≥ PK min
	VERDE = mq ≥ VD min
	altro = mq
	VASCA di laminazione = mq

\* E' da elaborarsi una tabella per ogni strumento urbanistico approvato e /o adottato

**Lo schema di zonizzazione deve essere consegnato anche in formato digitale (formato Dxf) ed elaborato secondo i seguenti criteri:**

- 1- tutte le aree sono individuate da POLIGONI (polilinee chiuse);
- 2- le zone sono raggruppate nei seguenti temi (livelli di disegno):

- perimetro PUA
- area edificabile
- verde
- parcheggio
- viabilità

#### **TAV. 4 VINCOLI DI PUA E TIPOLOGIE EDILIZIE**

La tavola contiene il progetto di PUA (planimetria scala 1:500, schemi tipologici, skyline) con indicazione degli elementi che si definiscono vincolanti:

- 1 – schema di impianto a terra con accessibilità alle aree private e pubbliche;
- 2 – tipologia edilizia, con riferimento all'art. 17, c4 del POC.5;
- 3 – tipologia della sosta privata, in relazione alla tipologia edilizia;
- 4 - allineamenti obbligatori;
- 5 - altezza massima degli edifici;
- 6 – assi commerciali;
- 7 – percorsi ciclopedonali;
- 8 – eventuali vincoli e servitù;
- 9 – lotto attuabile con SCIA.

#### **TAV. 5 SISTEMA VIABILITA' - CASSONETTI R.S.U. - Barriere Architettoniche**

#### **TAV. 6 SISTEMA DEL VERDE**

#### **TAV. 7 Rete Fognatura**

#### **TAV. 8 Rete Enel – Telecom**

#### **TAV. 9 Rete Acqua e gas**

#### **TAV. 10 Rete Pubblica Illuminazione**

#### **TAV. 11 PLANIVOLUMETRICO**

#### **TAV. 12 RENDERING**

**RELAZIONE** da elaborare sulla base dello schema allegato.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** da elaborare sulla base dello schema allegato.

**BOZZA DI CONVENZIONE** da elaborare sulla base dello schema-tipo allegato.

Gli elaborati di progetto, ~~piegati secondo il formato UNIA4,~~ devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, la numerazione delle tavole, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma **digitale** e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di varianti a PUA già approvati deve inoltre essere indicato con chiarezza, negli elaborati grafici, i dati di riferimento del PUA originale. ~~Tutti gli elaborati devono essere privi di correzioni, abrasioni e riporti, la firma deve essere in originale.~~

## PROPOSTA DI CONVENZIONE GENERALE E/O DI STRALCIO FUNZIONALE PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ davanti a me  
\_\_\_\_\_ Notaio iscritto nel ruolo notarile di \_\_\_\_\_ tra il Sig.  
\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nella sua qualità di  
Dirigente del Servizio ~~..... Gestione Urbanistica ed ERP~~ del Comune di Ravenna, e il Sig. o Sigg.ri  
\_\_\_\_\_ nato/i a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente/i a \_\_\_\_\_  
C.F./P.I. \_\_\_\_\_ in qualità di proprietari/o nel presente atto in seguito denominato/i il  
"Soggetto Attuatore", si conviene e si stipula quanto segue,  
per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata ai sensi delle Norme Tecniche di  
Attuazione (NTA) del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente,  
interessante un'area sita in \_\_\_\_\_ in prossimità di \_\_\_\_\_;  
( specificare eventuale altra proprietà interessata dal PUA ma che non interviene come Soggetto Attuatore, in  
quanto riferita ad aree non suscettibili di opere di urbanizzazione o di vincoli di servitù di qualsiasi tipo legati  
all'utilizzazione pubblica)

### Premesso

• \_\_\_\_\_ che \_\_\_\_\_ la \_\_\_\_\_ sotto \_\_\_\_\_ elencata \_\_\_\_\_ ditta/e:

in qualità di proprietaria/e dei terreni (i documenti attestanti la proprietà dell'area sono allegati all'interno della  
pratica urbanistica) siti in \_\_\_\_\_, distinti nel catasto di Ravenna, Sezione \_\_\_\_\_, al foglio  
n. \_\_\_\_\_, mappali \_\_\_\_\_, per una estensione complessiva catastale di  
mq. \_\_\_\_\_ circa, ha presentato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA.) di iniziativa privata, che d'ora  
in poi chiameremo anche Piano Urbanistico o PUA, interessante detti terreni;

• \_\_\_\_\_ che il Piano Urbanistico in argomento interessa un'area destinata dal PSC a  
\_\_\_\_\_, regolamentata dall'art. \_\_\_\_\_ delle relative N.d.A. e dal 2° POC a  
\_\_\_\_\_, regolamentata dall'art. \_\_\_\_\_ delle relative NTA;

*(inserire se trattasi di stralcio attuativo di comparto concertato ex art.18 della LR 20/2000)*

• \_\_\_\_\_ Che il Piano Urbanistico in argomento costituisce PUA Stralcio, attuativo dell'ambito CoS..., in  
conformità ai contenuti del PUA generale approvato con delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del ....., **con  
convenzione** stipulata in data ..... con atto del Notaio.....;

• \_\_\_\_\_ che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto Piano Urbanistico è stato  
predisposto a firma del \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_, via  
\_\_\_\_\_ C.F./P.I. \_\_\_\_\_ iscritto all'Albo degli \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ di  
\_\_\_\_\_ secondo il disposto delle vigenti leggi urbanistiche nazionali e regionali, delle condizioni  
generali allegate al presente atto, del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio  
(RUE) vigente;

• \_\_\_\_\_ che la/e ditta/e proprietaria/e, in proprio o tramite i loro legali rappresentanti, dichiarano di avere la  
piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve  
gli obblighi e gli impegni derivanti dalla presente convenzione;

*(inserire se trattasi di stralcio attuativo di comparto concertato art.18 e se ricorre il caso)*

• \_\_\_\_\_ che il PUA, ha approfondito gli elementi riguardanti la sostenibilità ambientale (VAS/VALSAT), rispetto  
a quanto verificato e approvato col PUA generale. A tal fine, di concerto con la Provincia, sono stati individuati i  
seguenti Soggetto ambientalmente competenti: (Arpa, Ausl, Soprintendenza Archeologica, Parco del Delta,  
Corpo Forestale dello Stato, altri)

• \_\_\_\_\_ che il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) è stato depositato presso la Segreteria del Comune e  
pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Ravenna per sessanta giorni interi e consecutivi dal \_\_\_\_\_ al  
\_\_\_\_\_ ai sensi dell'art.35 della L.R. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni;

Tale deposito/pubblicazione, ai sensi dell'art.5 comma 6 della L.R.20/2000, sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale (VAS/VALSAT);

- che, entro la scadenza del termine di deposito, sono pervenute n. \_\_\_\_\_ osservazioni/non sono pervenute osservazioni;
- che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_;
- che la Provincia con Atto del Presidente della Provincia n. (...) del (...) si è espressa favorevolmente in merito alla VAS/VALSAT con / senza prescrizioni e contestualmente con / senza rilievi sul PUA .  
*(descrizione delle eventuali prescrizioni e/o rilievi)*
- che la Giunta Comunale, (ha contro dedotto le osservazioni ed opposizioni ed (\*) ha approvato ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. il Piano Urbanistico in oggetto con deliberazione n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva in termini di legge;  
*(\*) parte da non inserire qualora non siano state presentate osservazioni e/o opposizioni*
- che l'avviso di approvazione del PUA è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione (BURERT) in data \_\_\_\_\_;
- *(comma da inserire in caso di convenzione stralcio)*  
che il Piano urbanistico generale è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- che la relativa convenzione generale con atto del Notaio Dott. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, è stata registrata e trascritta il \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, che il Piano Urbanistico in oggetto ha valore di stralcio funzionale di detto Piano urbanistico generale.
- che la presente convenzione è vincolante per il Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il Soggetto Attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al Comune al fine della sua approvazione ~~da parte del Consiglio Comunale~~ unitamente al Piano urbanistico;

## TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

### ART.1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

1.1 Le premesse formano parte integrante della presente convenzione generale e/o stralcio n. \_\_\_\_\_, *(da specificare secondo i casi)*.

1.2 I proprietari delle aree disciplinate dal PUA, attuali o futuri, sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo e costituiscono un insieme unitario, denominato, ai fini della presente convenzione, Soggetto Attuatore; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari attuali, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

1.3 Il Soggetto Attuatore, come sopra definito, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

## ART.2 – CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO

**2.1** L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ricadente sul terreno sito in Comune di Ravenna di proprietà di \_\_\_\_\_ censito al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione \_\_\_\_\_ foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_, avente Superficie Territoriale/Fondiaria di mq. \_\_\_\_\_, approvato con delibera della Giunta Comunale N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva a termini di legge, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione generale e/o stralcio funzionale n. \_\_\_\_\_ ed al Piano Urbanistico, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, costituito dagli elaborati sotto indicati redatti conformemente al vigente Piano Operativo Comunale (POC):

Relazione Tecnica  
Norme di Attuazione

Tav. 1	Inquadramento urbanistico
Tav. 2	Stato di fatto – Rilievo strumentale, geometrico altimetrico e dendrologico
Tav. 3	Progetto – Schema zonizzazione, Tabella dati, stralci attuativi
Tav. 4	Vincoli di PUA e tipologie edilizie
Tav. 5	Sistema viabilità – Cassonetti R.S.U. – Barriere Architettoniche
Tav. 6	Sistema del verde
Tav. 7	Rete fognaria
Tav. 8	Rete Enel - Telecom
Tav. 9	Rete Pubblica Illuminazione
Tav. 10	Rete acqua e gas
Tav. 11	Planivolumetrico
Tav. 12	Rendering

Fanno parte del progetto i seguenti elaborati/relazioni specialistiche, conservati agli atti della pratica: analisi del sito, documento di VAS/VALSAT, relazione geologica-geotecnica, relazione clima acustico, altro.

*(comma da inserire solo in caso di istruttoria contestuale del progetto di opere di urbanizzazione)*

Fanno parte del progetto, conservati agli atti della pratica, i seguenti elaborati/relazioni relativi al progetto delle opere di urbanizzazione:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico
- Tav. 2 Stato di fatto
- Tav. 3 Progetto
- Tav. 4 Sistema Viabilità
- Tav. 5 Rete fognatura
- Tav. 6 Segnaletica
- Tav. 7 Acqua e gas
- Tav. 8 Illuminazione e verde pubblico
- Tav. 9 Telecom
- Tav. 10 rete Enel
- Progetto Illuminotecnica
- Computo metrico estimativo

**2.2** *(comma da inserire solo in caso di attuazione di PUA stralcio di PUA generale ex art.18)*

I contenuti del presente PUA stralcio danno attuazione, per le aree interessate, ai contenuti del PUA generale con riferimento ai seguenti elementi: (usi, potenzialità edificatoria, dimensionamento standard, altro). Tali elementi sostituiscono pertanto i contenuti generali precedentemente approvati, ferme restando le condizioni generali di attuabilità del PUA generale.

*(comma da inserire solo in caso di attuazione del PUA per più stralci funzionali)*

**2.3** Qualora il presente piano urbanistico si realizzi per stralci funzionali, i relativi progetti stralcio dovranno essere elaborati coerentemente con l'impianto urbanistico in generale approvato, con contestuale presentazione della convenzione stralcio.

## ART.3 - OBBLIGHI DEL “SOGGETTO ATTUATORE”

### 3.1 Il “Soggetto Attuatore” si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

3.1.1 ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona di intervento alla viabilità esterna, alle reti tecnologiche generali esterne e ai pubblici servizi

3.1.2 ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria interne all'area di intervento:

- a) Strade e spazi di sosta e parcheggio e spazi destinati ad alloggiamento contenitori per R.S.U. e raccolte differenziate
- b) Fognatura bianca e nera
- c) Pubblica illuminazione
- d) Rete idrica e rete gas metano
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica
- f) Rete telefonica
- g) Verde pubblico per parchi e giardini e/o verde per attrezzature e servizi pubblici e/o verde di arredo
- h) Altro (*bonifiche, messe in quota dei terreni ... da specificare*)

3.1.3 **a realizzare** La sistemazione minima indispensabile del verde pubblico, in conto opere di urbanizzazione primaria, ~~è quella~~ risultante dal progetto preliminare allegato al Piano Urbanistico;

*(da inserire nel caso di realizzazione di opere fuori comparto, ad esempio: scolmatore di rete fognaria, cabine decompressione gas, impianti di sollevamento, e similari)*

3.1.4 **A** realizzare in conto delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art.III.2.3 c.1 del RUE. 5, le seguenti opere poste fuori comparto ed afferenti le reti in esercizio, secondo le modalità, i tempi e le condizioni definite dagli enti/soggetti competenti.

Nel caso in cui gli interventi di adeguamento delle opere di cui sopra afferiscano a più di un PUA previsto dal POC vigente, il loro costo sarà ripartito tra i vari soggetti attuatori in proporzione alla capacità edificatoria di ogni PUA.

3.1.5 a cedere gratuitamente al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, individuate nell'elaborato grafico \_\_\_\_ allegato al PUA, così come le opere stesse, e precisamente:

- a) strade mq. \_\_\_\_\_ circa
- b) parcheggi pubblici mq. \_\_\_\_\_ circa
- c) verde pubblico per parchi e giardini e/o attrezzato e/o arredo e/o per servizi pubblici di quartiere mq. \_\_\_\_\_ circa
- d) piazzole di alloggiamento contenitori per R.S.U. e raccolte differenziate mq. \_\_\_\_\_ circa (*specificare se conteggiate in strade, parcheggi o verde*)
- e) Altro (*da specificare*)

Le modalità ed i termini per la cessione delle opere e delle aree, così come quelle per la manutenzione delle opere realizzate, sono definiti nello specifico “Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione” approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010.

3.1.6 *(da inserire solo nel caso di cui all'art.8, c6 lettera c)*

a curare, a proprie spese e a tempo indeterminato, la manutenzione ordinaria e straordinaria di parte delle aree/opere di cui al comma precedente come individuate nell'elaborato grafico \_\_\_\_ allegato al PUA, intendendo con ciò qualsiasi opera di riparazione o rifacimento necessaria per il pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia, la sostituzione delle essenze arboree, il costo della illuminazione, ecc..

*(comma da inserire solo nel caso di S.S. a distanza)*

3.1.7 a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a servizi pubblici anche all'esterno del comparto di attuazione, dove previsto dal RUE o dal POC vigenti, sotto forma di standard urbanistico a distanza, e precisamente le aree catastalmente così definite: Fog. \_\_\_\_\_ mapp. \_\_\_\_\_ sup. \_\_\_\_\_, per un totale di superficie catastale di mq. \_\_\_\_\_.

Il Soggetto cedente garantisce che per le aree sopra descritte non si è verificata la compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali e/o che sulle stesse è avvenuta regolare bonifica per gli usi indicati dal PUA e dagli strumenti urbanistici vigenti.

3.1.8 Il ~~“Soggetto Attuatore”~~ a garantire che le aree da cedere, di cui all'oggetto sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affitti agricoli, al momento della stipula della presente convenzione.

*(comma da inserire solo nel caso di monetizzazione di aree o opere)*

3.1.9 a monetizzare, cioè a versare al Comune il pagamento di un importo monetario corrispondente al valore di aree e/o opere di urbanizzazione o aree non cedute o non realizzate, così come meglio specificato all'art.4 della presente convenzione.

**3.2** Per la realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 3.1, il “Soggetto Attuatore” si obbliga a presentare una richiesta di permesso di costruire contenente un progetto definitivo-esecutivo, elaborato in base alle prescrizioni contenute nell'art. 23 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., da sottoporre a valutazione ed approvazione da parte dei servizi comunali ed enti competenti sulle opere da realizzare.

3.3 Dato atto che le opere descritte al precedente art. 3.1 rientrano nella definizione di opere di urbanizzazione primaria, di cui al comma 7 dell'art. 16 del DPR 380/2001, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35-36, del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i. funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio oggetto della presente convenzione, la loro esecuzione è totalmente a carico del Soggetto attuatore in applicazione dell'art.16, comma 2-bis del DPR 380/2001

*(altri casi da specificare sulla base dei contenuti del progetto, ai sensi del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i.).*

**3.4** Il Soggetto Attuatore si obbliga a rispettare integralmente il “Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione” approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010, dichiarando di avere piena conoscenza dei suoi contenuti.

*(Inserire se ricorre il caso)*

**3.5** Il Soggetto Attuatore si obbliga a rispettare integralmente il progetto delle opere di urbanizzazione relative al presente PUA ed allegato allo stesso, ai sensi dell'art.10, comma 11 del POC.5.

## ART.4 – ONERI DOVUTI

### 4.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Soggetto Attuatore ha l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA a scapito degli oneri di Urbanizzazione primaria.

E' comunque dovuta la quota di onere (U1) afferente alla depurazione, in unica soluzione, al rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati.

*(in alternativa, se ricorre il caso di opere di urbanizzazione parzialmente già esistenti)*

*Premesso che il Soggetto Attuatore ha l'obbligo prioritario di realizzare le opere di urbanizzazione primaria mancanti o necessarie all'attuazione del PUA, considerato che allo stato di fatto risultano totalmente e/o parzialmente già esistenti opere di urbanizzazione primaria a servizio diretto del PUA, il “Soggetto Attuatore” dovrà versare al rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria dovuti per l'area di intervento in oggetto, o calcolata come conguaglio degli oneri relativi alle opere già esistenti, risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche vigenti in riferimento alla percentuale di opere di U1 esistenti, di seguito elencate:*

*Opere U1 esistenti (elenco)*

*(da inserire nel caso di realizzazione di opere fuori comparto relative a più PUA, di cui al precedente punto 3.1.4 – primo intervento)*

Considerato che il presente PUA rappresenta la prima urbanizzazione la cui attuazione è comunque subordinata all'esecuzione degli adeguamenti di cui al precedente punto 3.1.4, il Soggetto Attuatore versa l'intero importo necessario a dare copertura finanziaria ai lavori, con scomputo della parte eccedente la propria quota dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

*(da inserire nel caso di realizzazione di opere fuori comparto relative a più PUA, di cui al precedente punto 3.1.4 – interventi successivi al primo)*

Considerato che il presente PUA rappresenta la (*seconda, terza, ecc.. \_ specificare*) urbanizzazione la cui attuazione è stata subordinata all'esecuzione degli adeguamenti di cui al precedente punto 3.1.4, il Soggetto Attuatore versa la quota parte del costo complessivo di sua spettanza, a recupero delle somme anticipate dal Comune, aumentata dagli interessi legali per il periodo intercorrente tra lo scomputo avvenuto con il primo intervento (*inserire convenzione di PUA titolo/atto di stipula*) e la sottoscrizione della presente.

Pertanto il Soggetto Attuatore versa alla cassa comunale, contestualmente alla stipula della presente convenzione l'importo di € \_\_\_\_\_ . L'importo sopra citato, è stato versato in data \_\_\_\_\_ ricevuta n° \_\_\_\_\_.

#### 4.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Soggetto attuatore si obbliga a versare l'onere relativo alle opere di urbanizzazione secondaria dovuto per le aree di intervento al rilascio dei titoli abilitativi dei singoli edifici sulla base delle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei titoli stessi.

#### 4.3 ONERI RELATIVI AD ATTIVITA' TECNICHE DI ISTRUTTORIA, VERIFICA E COLLAUDO

Sono a carico del Soggetto Attuatore gli oneri per il rimborso delle spese sostenute dall'Amministrazione Comunale, sia internamente che esternamente, per attività tecniche di istruttoria, verifica e controllo della corretta realizzazione, collaudo tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo in corso d'opera e/o finale delle opere indicate al precedente art. 3.1, sulla base delle disposizioni contenute nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010.

Tali oneri sono forfettariamente determinati nell'importo pari al 3,5% dell'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione, determinato secondo costi unitari parametrizzati fissati dal suddetto Regolamento e successivi aggiornamenti.

Essi non concorrono all'ammontare della quota degli oneri di urbanizzazione dovuti e dovranno essere versati al Comune di Ravenna in due quote, con le seguenti modalità:

la quota pari all'1,5% dell'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione al momento della stipula della Convenzione;

la restante quota del 2% al rilascio del Permesso di costruire per opere di urbanizzazione.

Pertanto il Soggetto Attuatore versa, contestualmente alla presente scrittura, alla Cassa Comunale l'importo di € \_\_\_\_\_, così calcolato:

(Opere stradali e sottoservizi) €/mq. \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ x 1,5% = € \_\_\_\_\_

(Verde) €/mq. \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ x 1,5% = € \_\_\_\_\_

che sommano € \_\_\_\_\_.

L'importo sopra citato, è stato versato presso la Cassa Comunale in data \_\_\_\_\_ ricevuta n° \_\_\_\_\_

#### 4.4 SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Come da delibera di approvazione del P.U.A., l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria è convertito nell'obbligo del "Soggetto Attuatore" a realizzare totalmente o in parte opere pubbliche di interesse generale di pertinenza del comparto di intervento, precisamente: (descrizione opera).

Per un valore stimato in € \_\_\_\_\_.

I costi effettivi di tale opere saranno computati sulla base di progetti esecutivi da elaborarsi da parte del Comune o dal "Soggetto Attuatore", comunque verificati dagli Uffici Comunali e approvati dagli organi comunali competenti. Il costo definitivo delle opere da scomputarsi dagli oneri di urbanizzazione secondaria sarà quello documentato in sede di collaudo, fermo restando che l'onere di U2 da applicarsi è quello vigente al momento della dichiarazione di fine lavori. Il Soggetto Attuatore dovrà presentare garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa secondo le modalità, i termini e importi stabiliti nel successivo art.6 della presente convenzione.

#### 4.5 CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Inserire se ricorre il caso)

### ART.5 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO (E STRALCI FUNZIONALI)

#### 5.1

La validità del piano urbanistico è di dieci anni dalla data della stipula della presente convenzione.

Il "Soggetto Attuatore" si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, secondo quanto definito al successivo art.7, entro i termini di validità del piano urbanistico stesso.

Le domande dei permessi di costruire relative ai fabbricati previsti nel piano urbanistico dovranno essere presentate entro 10 anni dalla data di comunicazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione relative al comparto, e comunque non oltre il ventesimo anno dalla firma della convenzione generale.

*(in alternativa al punto precedente da inserirsi solo in caso di stralcio funzionale)*

**5.1** La presente convenzione è relativa allo stralcio funzionale n.\_\_\_\_, come individuato nella tav. n. \_\_\_\_ del piano urbanistico generale approvato con delibera di G.C/C.C n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_ e stipulato con atto del Notaio \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_ registrato e trascritto il \_\_\_\_ a \_\_\_\_ n. \_\_\_\_.

Il progetto urbanistico relativo allo stralcio funzionale in oggetto è stato redatto in conformità con il piano urbanistico approvato.La sua attuazione dovrà avvenire entro i termini di validità della convenzione generale. (specificare tale clausola per ogni stralcio attuativo previsto dal PUA).

**5.2** La validità del presente PUA e/o delle sue parti decade qualora da parte del "Soggetto Attuatore" o aventi causa, non vengano rispettati i tempi di esecuzione degli stralci funzionali, nei termini e nei modi come previsti dalle norme sopra citate, nonché con la non avvenuta stipula delle relative convenzioni. L'esecuzione del presente piano urbanistico in più stralci, comporterà la stipula di convenzione per ogni stralcio funzionale, nonché la corresponsione degli oneri vigenti al momento della stessa stipulazione, come sopra calcolati, relativamente ad ogni stralcio funzionale.

Le domande per il rilascio dei permessi di costruire relative ai manufatti edilizi, previsti per ogni stralcio funzionale, potranno essere presentate entro 10 anni dalla data di comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione del relativo stralcio funzionale e comunque non oltre il ventesimo anno dalla stipula della convenzione generale; qualora, nel termine sopra citato non siano stati costruiti i manufatti edilizi, si applica quanto stabilito nelle condizioni generali.

### ART.6 – GARANZIE

**6.1** A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il "Soggetto Attuatore" costituisce idonea garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria/e bancaria/e o assicurativa a tempo indeterminato; la fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garante.

La garanzia è pari al 100% del valore complessivo di massima stimato per la realizzazione delle opere di cui al precedente art. 3.1, calcolato in base ai criteri fissati nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010.

- (U1) €/mq. \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ + 30% \* = € \_\_\_\_\_  
- (Verde di U1) €/mq. \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ + 30% \* = € \_\_\_\_\_

*(eventuale garanzia su U2 in caso di scomputo descritto al punto 4.3)*

- (U2) €/mq. \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ + 30% \* = € \_\_\_\_\_

- che sommano € \_\_\_\_\_.

*\*(a copertura di oneri di sicurezza, di IVA e di ogni altro onere gravante sull'Amministrazione Comunale a fronte della eventuale assunzione diretta di cui al successivo art.7.4)*

Il "Soggetto Attuatore" o chi per esso, al ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione dovrà integrare la polizza fidejussoria con l'eventuale conguaglio determinato dal reale costo di realizzazione delle opere stesse risultante dal quadro economico redatto in conformità ai criteri previsti dal codice dei contratti pubblici (decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i.) e norme correlate (computo metrico estimativo, costi sicurezza, oneri fiscali, spese tecniche, altro) ad esso allegato e posto a base della gara di appalto. La conformità dei prezzi unitari deve essere dichiarata dal progettista incaricato e dal "Soggetto Attuatore", e verificata dagli Uffici Comunali competenti.

**6.2** Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto di diritto privato, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore fino alla emissione del Certificato di Collaudo provvisorio da parte del Comune, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

**6.3** Ai sensi del "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione", a seguito dell'approvazione da parte del Comune del Certificato di Collaudo provvisorio sarà autorizzato lo svincolo parziale della fideiussione depositata; lo svincolo parziale prevede il mantenimento di una garanzia fidejussoria di importo pari alla somma del 25% dell'importo delle opere stradali e sottoservizi e del 100% dell'importo delle opere a verde; tale fideiussione verrà trattenuta a garanzia dei periodi di manutenzione delle opere di pubblica illuminazione e del verde stabiliti nel Regolamento di cui sopra, a garanzia della riparazione di eventuali difetti che emergessero tra il collaudo provvisorio e quello definitivo e a garanzia della cessione delle aree.

**6.4** La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione, anche parziale, a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Per ipotesi di inadempimenti degli obblighi di cui alla presente convenzione il "Soggetto Attuatore" autorizza il Comune a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

## **ART.7 – ATTUAZIONE DEL PUA: OPERE DI URBANIZZAZIONE ED EDIFICAZIONE DEI LOTTI**

**7.1** Il "Soggetto Attuatore" si obbliga, per sé e suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, previo ritiro dei permessi di costruire, ad iniziare le opere di urbanizzazione entro due anni dalla stipula della presente convenzione, e/o dalla stipula della convenzione stralcio e a terminarle entro i tre anni successivi (*o altro termine da specificare*) al rilascio del titolo abilitativo. Possono essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento e nel rispetto dei diritti di terzi. La richiesta di proroga dovrà essere inoltrata al Sindaco entro la validità dei termini riportati nel presente atto e nelle condizioni generali o nel permesso di costruire.

**7.2** L'istanza per il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione deve contenere l'attestazione che le aree da cedere sono state frazionate e risultano libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affitti agricoli, pena l'improcedibilità dell'istanza.

**7.3** La costruzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire in modo completo e unitario e assicurare sempre i servizi ai lotti edificabili ed alle aree di uso pubblico rispettando i modi e i tempi già precedentemente definiti.

La graduale esecuzione complessiva delle opere del piano urbanistico generale deve avvenire previa autorizzazione del Comune e nel rispetto di quanto stabilito dal presente atto, e dalle condizioni generali. I manufatti tecnici, gli impianti, i servizi, ecc., di importanza primaria e specificatamente richiesti dal Comune o da altri Enti, dovranno essere realizzati in modo completo e funzionale.

I tempi di presentazione degli eventuali stralci funzionali sono regolati dalle norme di attuazione del piano urbanistico, parte integrante del presente.

**7.4** Le spese di collaudo tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo in corso d'opera e/o finale delle opere di urbanizzazione sono a totale carico del "Soggetto Attuatore" con le modalità fissate nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione".

**7.5** Il Comune, valutata la sussistenza dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici cui all'art.3, in sostituzione del "Soggetto Attuatore" ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dalla presente convenzione, dai relativi permessi e dalle norme di attuazione del PUA.

**7.6** L'istanza per il titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione può avvenire a PUA approvato e stipulato. Le istanze per i titoli abilitativi relativi ai fabbricati potranno essere inoltrate ad avvenuta a rilascio del permesso di costruire presentazione della comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione, e previo ritiro del permesso stesso di costruire delle stesse.

## ART.8 – NORME FINALI

**8.1** Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del "Soggetto Attuatore" o dei suoi aventi causa.

**8.2** Il "Soggetto Attuatore", in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata e a citare gli impegni principali assunti nella stessa, con particolare riferimento all'art.3. Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita.

Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della presente convenzione come sopra descritto anche negli eventuali contratti preliminari.

Il mancato rispetto, da parte del Soggetto Attuatore e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.

**8.3** Con i patti e gli obblighi di cui al presente testo, il "Soggetto Attuatore" dichiara di conoscere anche i patti, gli obblighi e le condizioni contenute nell'allegato alla presente convenzione, denominato CONDIZIONI GENERALI, per averlo in precedenza letto, dichiarando altresì, agli effetti del secondo comma dell'art. 1341 Cod. Civile, di approvarne tutti i patti, condizioni e obblighi; detto capitolato denominato CONDIZIONI GENERALI si allega, firmato dai contraenti e dal Notaio, sotto la lettera A perché formi parte integrante e sostanziale del presente contratto come se fosse qui appresso letteralmente trascritto.

## ART. 9 – PENALI

**9.1** La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione e nelle condizioni generali sarà contestata dall'Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare – entro congruo termine dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà al Soggetto Attuatore, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla Amministrazione Comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dalla Legge; restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'Amministrazione Comunale la risoluzione della convenzione per inadempimento:

- 1) € 5.000 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)
- 2) € 10.000 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)
- 3) € 25.000 (alla terza diffida, trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)
- 4) € 50.000 (alla quarta diffida, trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra)

In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il Comune è sin d'ora autorizzato dal "Soggetto Attuatore" a escutere la/e fidejussione/i cauzionali di cui al precedente art.6 nel periodo di vigenza della/e stessa/e anche per gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del "Soggetto Attuatore" a provvedere agli adempimenti richiesti.

Qualora, scaduto il termine di validità del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al "Soggetto Attuatore", maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal "Soggetto Attuatore" a trattenere l'importo indicato nella/e fidejussione/i prestata/e a garanzia di cui all'art.6 della presente convenzione.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SOGGETTO ATTUATORE

p. IL COMUNE DI RAVENNA  
Il Dirigente del Servizio

Per approvazione espressa ai sensi degli artt.1341 e 1342 del Codice Civile delle clausole contenute dagli artt. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 e relativi sottoarticoli dell'atto antescritto e dai punti riportati nelle condizioni generali.

IL SOGGETTO ATTUATORE

*nota: le convenzioni dei progetti urbanistici esecutivi, riporteranno i soli artt. specifici dei P.U.A./P.U. in oggetto, pertanto dalle specifiche convenzioni saranno cassati gli artt. riportati dalla presente "convenzione tipo", superflui e/o ininfluenti.*

## CONDIZIONI GENERALI

### OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

**PUNTO 1** - Le opere di cui all'art. 3.1 verranno realizzate a cura e spese del "Soggetto Attuatore" ai sensi dell'art. 16, comma 2bis del DPR n. 380/2001.

La loro realizzazione dovrà avvenire prima o contemporaneamente all'edificazione dei lotti, previo rilascio del permesso di costruire e previo affidamento dei lavori ad impresa esecutrice qualificata alla esecuzione di lavori pubblici.

Tutte le opere dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto dal progetto di urbanizzazione approvato e coerentemente con l'impianto del piano urbanistico approvato.

### PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE, ESECUZIONE E GESTIONE DELLE OPERE

**PUNTO 2** - Il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione, redatto ai sensi del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i. dovrà essere conseguente e conforme al PUA approvato, nonché le opere dovranno essere progettate/realizzate in conformità alle condizioni e/o prescrizioni dettate dagli uffici e/o Enti preposti al rilascio dei pareri, che si allegano alla presente convenzione quale parte integrante della stessa, fatta salva la facoltà di ulteriori indicazioni e prescrizioni in sede di valutazione del progetto per il rilascio del permesso di costruire.

Il progetto definitivo-esecutivo dovrà contenere obbligatoriamente almeno i piani di sicurezza e coordinamento e il computo metrico estimativo dei lavori, con l'indicazione separata dell'importo per esecuzione dei lavori e dell'importo per l'attuazione dei piani di sicurezza.

Le spese per l'elaborazione e l'approvazione del progetto definitivo-esecutivo sono interamente a carico del "Soggetto Attuatore", senza possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

**PUNTO 3** - Le opere dovranno essere progettate, realizzate e gestite secondo i seguenti principi:

a) In sede di esame dei progetti esecutivi, presentati al fine del rilascio dei relativi permessi, gli Uffici Tecnici Comunali si riservano di **richiedere** ~~apportare~~ le modifiche che si rendessero necessarie alla migliore e generale funzionalità degli impianti;

b) Rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;

c) Rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumità, con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale, nonché il rispetto sulla sicurezza in fase di esecuzione dei lavori ai sensi delle vigenti leggi; l'Amministrazione Comunale è sollevata completamente da ogni responsabilità sia civile che penale per eventuali danni a cose o persone che si verificassero durante l'esecuzione dei lavori e per l'arco di tempo che intercorre dalla data di messa in esercizio alla data della effettiva presa in consegna dei servizi da parte del Comune e degli altri Enti;

d) Rispetto dei termini e delle modalità per la comunicazione di inizio lavori fissati dal "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010; gli Uffici e i Servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto;

e) Obbligo da parte del "Soggetto Attuatore" del rispetto della normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs. 09/04/2008, n. 81 e ss.mm.ii.. A tale proposito, il personale preposto ai controlli ed al collaudo delle opere di urbanizzazione (sia esso dipendente del Comune, di Enti esterni o facente parte dell'attività esterna di supporto) dovrà poter accedere all'area di cantiere edotto dei rischi ivi presenti, al fine di adottare le necessarie misure di prevenzione e protezione in relazione all'attività da svolgere. Inoltre, dovrà poter disporre dei servizi igienici già a disposizione dei lavoratori della ditta appaltatrice e utilizzare il materiale posto nella cassetta di pronto soccorso e/o i pacchetti di medicazione presenti nel cantiere, contattando il responsabile del cantiere stesso;

f) Al Comune ed agli altri Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dai progetti. Tale facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali, fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al Comune ed ai propri Organi per le vigenti disposizioni. La mancanza di controlli o rilievi non esime committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità di legge per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera;

g) Tutte le strade pubbliche dovranno essere aperte al pubblico transito pedonale e veicolare nei modi eventualmente definiti dal Comune, e/o Provincia e/o ANAS;

h) Nel rispetto delle modalità e dei termini previsti nel “Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione”, la manutenzione, ivi compreso la pulizia del suolo, il funzionamento e la gestione delle opere di urbanizzazione realizzate dal “Soggetto Attuatore” sono a suo totale carico, fino al collaudo favorevole ed al trasferimento delle stesse al Comune e eventualmente agli altri Enti interessati. Pure a carico del “Soggetto Attuatore” sono gli oneri di allacciamento e consumo dell’energia elettrica fino al trasferimento degli impianti al Comune. In riferimento al servizio primario di raccolta dei rifiuti solidi urbani, il “Soggetto Attuatore” acconsente, in attesa di collaudo favorevole e del relativo trasferimento delle vie al Comune, alla collocazione dei contenitori necessari (nelle qualità e nelle posizioni individuate nella planimetria di riferimento), ed al transito degli automezzi che effettuano il servizio di raccolta, sollevando l’Ente Gestore del Servizio da ogni responsabilità per il transito all’interno di area privata. In caso di fenomeni nevosi, il “Soggetto Attuatore” autorizza l’Ente Gestore, sollevandolo da ogni responsabilità, al transito di mezzi operativi per lo sgombrò della neve presso i contenitori, al fine di ripristinare le condizioni operative che possono garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani ed evitare situazioni a rischio igienico.

i) Obbligo di installare tutti gli impianti di segnaletica stradale verticale e orizzontale, nonché delle targhette toponomastiche, con targhetta aggiuntiva “strada privata” in attesa della classificazione a strada comunale;

l) Obbligo del ripristino delle massicciate stradali, (così come ogni altra opera di urbanizzazione) in caso di rottura di cavi, tubazioni ed altri impianti anche inerenti e derivanti dall’utilizzo dell’area fino alla presa in consegna delle strade da parte del Comune;

m) Se durante i lavori emergessero reperti di interesse storico-archeologico, dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo il “Soggetto Attuatore” sarà obbligato ad avvisare l’Ente competente per legge (SABAP) sospendendo immediatamente i lavori. Il “Soggetto Attuatore” si impegna a riprendere i lavori ad avvenuta autorizzazione da parte dell’Ente sopracitato;

n) Obbligo di installare e mantenere il cantiere in condizioni di sicurezza e buona organizzazione in conformità alle norme di legge ed ai principi indicati nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente; il cantiere è costituito dall’intera area oggetto di interventi previsti dalla presente convenzione, esso deve essere recintato lungo tutto il perimetro in modo decoroso e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, mantenuto stabilmente in condizioni di sicurezza, di decoro e di igiene, anche nelle parti ove non sono in corso lavorazioni; tali condizioni devono essere mantenute per tutta la durata dei lavori, fino alla certificazione di collaudo, ed anche durante eventuali interruzioni; in particolare in caso di sospensioni o interruzioni dei lavori per decadenza dei termini del permesso o per qualsiasi altro motivo, è comunque obbligatorio eliminare tutte quelle situazioni che possano dar luogo a ristagni di acque meteoriche ed altre situazioni di degrado, come crescita di erbacce, depositi impropri di materiali, scavi aperti o cumuli di terreno o di altri materiali.

**PUNTO 4** - Nel caso si preveda l’allacciamento alla rete gas-metano per utenze di potenzialità superiore o uguale a 500.000 Kcal/h., la fornitura di gas naturale può essere concessa previa verifica della potenzialità degli impianti di distribuzione, purché l’utenza sia prevista a doppio combustibile, in modo tale che sia possibile, qualora l’Ente gestore della fornitura lo ritenga necessario, sospendere in qualunque momento la fornitura di gas naturale (utenze di tipo interrompibile). Le utenze di potenzialità inferiore a 500.000 Kcal/h., per forniture di gas naturale di tipo unifamiliare, condominiale o produttivo e in zone non balneari vengono esonerate dall’obbligo dell’interrompibilità e considerate come utenze normali.

**PUNTO 5** - In relazione all’art.40 della Legge 17.08.1942 N.1150, le aree interessate dai percorsi porticati eventualmente previsti nel piano urbanistico sono gravate di servitù di pubblico passaggio pertanto il rilascio dei permessi di costruzione per i fabbricati è subordinato alla regolarizzazione di tale servitù mediante atto registrato e trascritto.

**PUNTO 6** - E’ a carico del “Soggetto Attuatore” regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali “servitù” richieste dal Comune, o da altri Enti. Qualora le “servitù” ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del “Soggetto Attuatore” acquisirne il preventivo nulla osta. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall’Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell’Ente preposto. Il Soggetto Attuatore, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell’Ente/i preposto/i, solleva gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

## **PIANO URBANISTICO E RELATIVI PERMESSI DI COSTRUIRE**

**PUNTO 7** - Il "Soggetto Attuatore", in conformità al disposto del paragrafo 3) quinto comma dell'art.28 della Legge 17.08.1942 N.1150 e successive modificazioni ed integrazioni si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di urbanizzazione di cui all'art.3 della convenzione entro i termini di validità del piano urbanistico, ovvero entro dieci anni dalla data della stipula della convenzione, salvo **quante termini più brevi in ossequio all'articolo 25 della L.R.24/2017** diversamente disposto dalla convenzione stessa e/o dagli elaborati facenti parte integrante dell'atto stipulato.

Le domande dei permessi di costruire relative ai fabbricati previsti nel piano urbanistico dovranno essere presentate entro 10 anni dalla data di comunicazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione relative al comparto o suo stralcio, e comunque non oltre il ventesimo anno dalla firma della convenzione generale.

**PUNTO 8** - Resta stabilito che la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità non potrà essere presentata (neanche parziale), per uso dei locali, sino all'avvenuto adempimento degli obblighi inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del "Soggetto Attuatore" e sino a che siano stati adempiuti gli altri impegni riportati nella presente convenzione.

Alla segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità dovrà essere allegata dichiarazione del "Soggetto Attuatore", del Direttore dei Lavori, e dell'Impresa attestante la regolare esecuzione dei lavori di cui sopra e dell'avvenuta attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche.

**PUNTO 9** - Qualora nel termine sopracitato, non siano stati costruiti i manufatti edilizi e/o non siano state ancora presentate le relative domande di permesso di costruire, il titolare finale, ferma restando la potenzialità edificatoria definita dallo stesso piano urbanistico e/o da eventuale disciplina urbanistica sopravvenuta, dovrà corrispondere per intero gli oneri (U1 + U2), nonché il contributo del costo di costruzione risultante dall'applicazione dei valori delle tabelle parametriche regionali vigenti in relazione alla effettiva **SCsuperficieie** ~~netta abitabile~~ all'atto del rilascio del permesso di costruire.

**PUNTO 10** - Le destinazioni d'uso, risultanti dal piano urbanistico in oggetto, sono vincolanti.

Il cambio di destinazione d'uso, ammissibile da RUE, qualora comporti aumento del carico urbanistico, è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento degli standards pubblici. Tale eventualità costituisce variante al piano urbanistico.

**PUNTO 11** - Per motivi di interesse generale e durante il periodo di validità della convenzione il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comparto oggetto della presente convenzione con l'adozione di uno strumento urbanistico generale o particolare o con loro varianti, evidenziando che la normativa del nuovo strumento può prevedere di volta in volta specifiche disposizioni per la salvaguardia di quanto in corso di attuazione sulla base degli strumenti precedenti.

**PUNTO 12** - Il "Soggetto Attuatore" o chi per esso si impegna a presentare o far presentare, il progetto di ogni singola costruzione o di qualsiasi altro intervento attinente nonché di urbanizzazione e di far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i termini, i modi e nel rispetto di quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del RUE e del POC vigenti e dal Regolamento d'Igiene.

## GARANZIE

**PUNTO 13** – Durante l'esecuzione dei lavori saranno eseguite le attività di vigilanza e controllo previste nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" e, ad ultimazione avvenuta, verrà eseguito il collaudo con le modalità ed i termini fissati nello stesso Regolamento.

Le spese di collaudo delle opere sono a totale carico del "Soggetto Attuatore" sulla base degli oneri fissati nel Regolamento sopra citato e non sono deducibili dagli oneri di urbanizzazione.

**PUNTO 14** - Il "Soggetto Attuatore" si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione delle aree e quant'altro attiene al Piano stesso in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del Piano Urbanistico con gli opportuni riferimenti.

**PUNTO 15** - Le modalità ed i termini di cessione gratuita al Comune delle aree, opere, impianti e servizi pubblici indicati nella convenzione sono regolati dal "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione". Ferme restando le garanzie prestate con le fidejussioni di cui all'art.6 della convenzione, le modalità ed i termini per la manutenzione delle opere realizzate a carico del "Soggetto Attuatore" sono regolate dal sopra citato Regolamento, fermo restando l'impegno di servitù di uso pubblico per

le sedi stradali, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, tutte le reti di servizio e le aree verdi pubbliche, così come previste dal Piano Urbanistico.

E' a carico del "Soggetto Attuatore" regolarizzare mediante atto registrato e trascritto la cessione gratuita delle aree di cui ai precedenti articoli, entro 6 mesi dall'avvenuto collaudo favorevole. Soltanto ad avvenuta cessione delle aree sopraccitate l'Ente garantito darà scarico delle garanzie di cui all'art.6 della convenzione con le modalità ed i termini indicati nel sopra citato Regolamento.

**PUNTO 16** - Le strade di progetto che rimangono di proprietà privata, come indicato negli elaborati, devono intendersi soggette a servitù di transito sempre con onere della manutenzione a carico del "Soggetto Attuatore" e dei suoi aventi causa e senza che per ciò sia dovuto alcun corrispettivo da parte del Comune; sono inoltre soggette all'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati ovvero lottizzandi limitrofi, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente. L'apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa. Analogamente le condotte di fognatura, acqua ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto necessario, l'allacciamento eventuale di condotte di fognatura, acqua, ed altri servizi di terreni lottizzati ovvero lottizzandi circconvicini.

**PUNTO 17** - Qualora entro i termini definiti dalla normativa d'attuazione del PUA, e comunque alla scadenza di quelli definiti per gli eventuali stralci e al più tardi allo scadere dei 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro attuazione e fatta salva la facoltà del Comune di attuarle utilizzando le garanzie di cui all'art.6 della convenzione.

**PUNTO 18** – Il Comune provvederà alla acquisizione e presa in carico delle aree, delle opere e degli impianti di urbanizzazione con le modalità ed i termini indicati nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" (fatti salvi eventuali diversi termini stabiliti specificamente in sede di convenzione). In ogni caso la tempistica è da ritenersi obbligo per gli atti propri del Comune, che sono comunque vincolati all'atto di cessione delle aree e delle opere da parte del "Soggetto Attuatore".

## NORME FINALI

**PUNTO 19** - Il "Soggetto Attuatore" si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree definite tali dal piano urbanistico.

**PUNTO 20** - La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche ed edilizie sia nazionali che regionali come comunali.

**PUNTO 21** - La presentazione, da parte del "Soggetto Attuatore" e/o dei richiedenti finali delle singole domande di permesso di costruire è **disciplinata dall'art. 7.6 del presente atto** ~~subordinata alla preventiva approvazione del Piano Urbanistico. I permessi di costruire dei fabbricati, nonché quelli relativi alle opere di urbanizzazione, non saranno rilasciati prima della stipula della presente convenzione.~~

Il "Soggetto Attuatore" e i suoi aventi causa sono tenuti ad informare il richiedente/titolare del permesso di costruire, ove soggetto diverso dai precedenti, dei patti e degli obblighi contenuti nella presente scrittura.

**PUNTO 22** - "Il Soggetto Attuatore " si impegna nei confronti di questo Comune, ad imporre ai suoi aventi causa ed al richiedente/titolare del permesso di costruire, qualora soggetto diverso, i seguenti adempimenti:

- a) a realizzare le opere edilizie coerenti con l'impianto del piano urbanistico approvato;
- b) a verificare, in mancanza delle opere di urbanizzazione, la corrispondenza delle opere da realizzare, anche se solo di massima riportate nel piano urbanistico approvato, con gli uffici competenti e/o con i progetti esecutivi approvati;
- c) a presentare, contemporaneamente alla richiesta dei permessi di costruire, una dichiarazione di accettazione di quanto riportato nella convenzione, fermo restando che il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all'avvenuta presentazione dei progetti di dette opere di urbanizzazione e l'aver prestato le garanzie di cui all'art.6 della convenzione stipulata.

In precedenza letto, approvato e sottoscritto

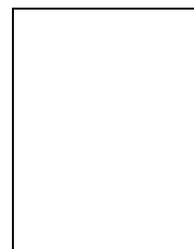
IL SOGGETTO ATTUATORE

# 2° POC Piano Operativo Comunale

Id OSS.: **2801**

PS: **44**

PG: **0007383**



## Richiedente

Nome: **PEZZI CARLO**

Cod.Fisc. **PZZCRL68M05H199H**

In qualità di **Amministratore** della Azienda/Ente: **RAVENNA HOLDING SPA**

Partita IVA: **02210130395**

Via: **Via Trieste , 90/A**

Località **RAVENNA (RA) - 48122 - ITALIA**

Telefono: **0544 450857**

Fax:

E-mail: **info@ravennaholdingspa.it**

In rappresentanza di: **RAVENNA HOLDING SPA**

## Riferimento per Comunicazioni

Nome: **GAMBIRASIO STEFANIA**

Cod.Fisc. **GMBSFN60S57A794Z**

Via: **Ponte Marino**

Località **Ravenna (RA) - 48121 - ITALIA**

Telefono: **0544 34730**

Fax:

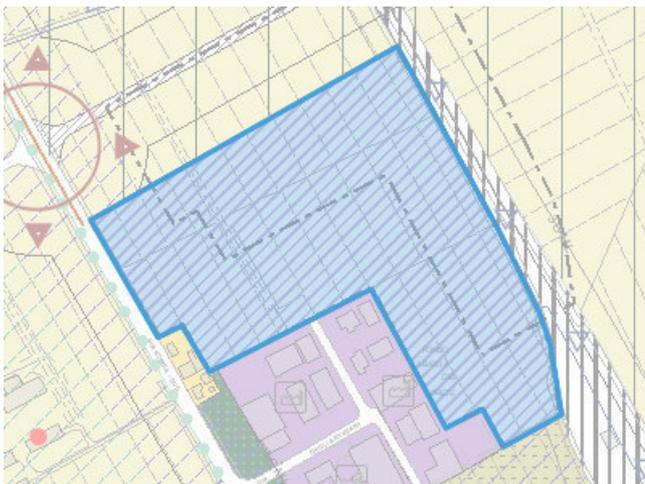
E-mail: **info@ranran.it**

## OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Comparto P18 Savio. Riattivazione integrale del comparto a destinazione produttiva.**

MOTIVAZIONE: la riattivazione integrale del comparto è coerente con l'interesse allo sviluppo di insediamenti produttivi strategici per l'attrattività del territorio, come promosso nelle Documento di indirizzo per il 2° POC ciò confermato dal fatto che, in fase di adozione, è stata riconfermata la totalità delle aree produttive previste ne 1° POC.

NOTE E ALLEGATI: **con riserva di integrare l'osservazione in corso di controdeduzione**



Area Territoriale: **CASTIGLIONE**

n.Tavola: **081,080**

Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

Specifica: **Ambito non interessato dal 2 POC**

Firma:

**(CARLO PEZZI)**

Id OSS.: **2801**

PS: **44**

PG: **0007383**

## Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Cartografica**

Elaborato: **2 POC - POC 3**

Aree Territoriali: **CASTIGLIONE**

Tavole: **080(LA MANZONA),081(ANSE DEL SAVIO)**

Tipologia Soggetto: **Privati**

## Parere dell'Ufficio del 18/05/2018: **01 - Accolta**

Motivazione:

**Si propone di accogliere l'osservazione in continuità con il criterio osservato in adozione di inserire tutte le aree produttive che avevano aderito al bando per inserimento nel 2°POC al fine di favorire lo sviluppo economico. Si veda comparazione allegata. Con integrazione PG 86194/2018 è stata reinoltrata l'osservazione, in prima istanza firmata da una sola delle proprietà comprese nel comparto P18, sottoscritta da tutte le proprietà interessate.**

Documenti Allegati:

[scheda ambito](#) del 15/03/2018

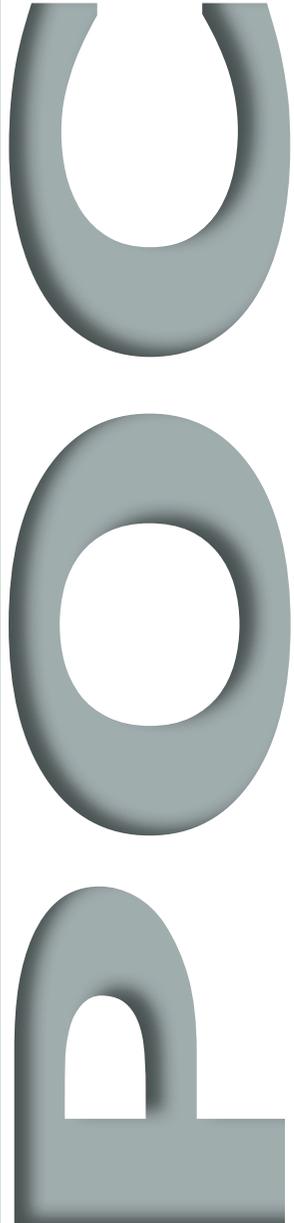
[integrazione](#) del 18/05/2018

Note dell'Ufficio:

**Si allega integrazione PG 86194/2018.**



# 2° POC - Piano Operativo Comunale



**Testo comparato**  
su due colonne con indicazione degli ID delle osservazioni

**(stralcio testo normativo)**

**Gruppo 5 - Trasmesso alla CCAT il 23 maggio 2018**

# INDICE

## TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo 1° Caratteri e principali contenuti del POC

- Art. 1 Finalità ed efficacia del POC
- Art. 2 Gli Accordi con i privati (art. 18 L.R. 20/2000)
- Art. 3 Norme transitorie e misure di salvaguardia
- Art. 4 Elaborati del POC

### Capo 2° La programmazione temporale del POC (attivazione/attuazione)

- Art. 5 Generalità
- Art. 6 Attivazione e attuazione
- Art. 7 Mancato rispetto dei termini

### Capo 3° Criteri di progettazione urbanistica attuativa e procedure

- Art. 8 Misure per la progettazione di aree di nuovo impianto
- Art. 9 Contenuti e parametri generali
- Art. 10 Presentazione e approvazione dei PUA
- Art. 11 La convenzione urbanistica
- Art. 12 Procedure di variante al PUA

## TITOLO 2 - II 2° POC

### Capo 1° Contenuti del 2° POC

- Art. 13 Oggetto del POC
- Art. 14 Disciplina d'Ambito e di Comparto

### Capo 2° La Città di nuovo impianto: disciplina degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria (ex art. 18 della L.R. 20/2000) e ad attuazione indiretta ordinaria nello Spazio urbano

- Art. 15 Ambiti/Comparti oggetto di Accordi con i privati
- Art. 16 Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta ordinaria
- Art. 17 Ambiti/Comparti prevalentemente residenziali
- Art. 18 Ambiti/Comparti prevalentemente per attività turistiche
- Art. 19 Ambiti/Comparti prevalentemente per attività produttive
- Art. 20 Ambiti/Comparti per attività miste

### Capo 3° La Città storica e la Città da riqualificare: disciplina degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta ordinaria

- Art. 21 Ambiti/Comparti della Città Storica

Art. 22 Ambiti/Comparti della Città da riqualificare

**Capo 4° Disciplina degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta nello Spazio portuale**

- Art. 23 Ambito/Comparto dello Spazio portuale
- Art. 24 Articolazione degli Ambiti/Comparti dello Spazio portuale
- Art. 25 Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali
- Art. 26 Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali
- Art. 27 Aree di ristrutturazione per attività produttive terziarie
- Art. 28 Aree di nuovo impianto per la logistica portuale
- Art. 29 Aree di transizione allo spazio urbano
- Art. 30 Aree consolidate per cantieristica
- Art. 31 Aree consolidate per attività produttive portuali facenti parte di Progetti Unitari vigenti alla data di adozione del PSC
- Art. 32 Aree consolidate per attività produttive industriali (Art. VII.1.6 del RUE.5)
- Art. 33 Delocalizzazione di stabilimenti e/o impianti RIR esistenti
- Art. 34 Particolari modalità attuative

**Capo 5° Disciplina delle Zone agricole periurbane**

- Art. 35 Disposizioni generali delle Zone agricole periurbane
- Art. 36 Zone agricole periurbane con funzione agricola, di forestazione e verde privato
- Art. 37 Zone agricole periurbane con funzione pubblico-privata di interesse generale

**Capo 6° Disciplina del sistema della mobilità**

- Art. 38 Parcheggi, nodi di scambio e di servizio

**Capo 7° Disciplina delle dotazioni territoriali (pubbliche/private)**

- Art. 39 Disposizioni generali
- Art. 40 Poli funzionali
- Art. 41 Ambito agricolo di valorizzazione turistico-paesaggistica (Aavtp)
- Art. 42 Aree di integrazione della cintura verde

**Capo 8° Disciplina dei Luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica**

- Art. 43 Disposizioni generali
- Art. 44 Disciplina degli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn)
- Art. 45 Disciplina delle Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (Ara)

# Titolo 1

## Disposizioni generali

### Capo 1° Caratteri e principali contenuti del POC

#### Art. 1 - Finalità ed efficacia del POC

1. La validità del presente POC è condizionata dal rispetto dei limiti posti dalla nuova L.R.24/2017, in vigore dal 1° gennaio 2018, con particolare riferimento all'attuabilità delle previsioni urbanistiche derivanti dalla previgente pianificazione urbanistica comunale, elaborata ai sensi della L.R.20/2000 e s.m.i.
- 1.bis La finalità del POC, formato ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.ed approvato come previsto dalla medesima L.R. 20/2000 ai sensi di quanto disposto dal c5 dell'art.3 della L.R. 24/2017, è quella di definire, sulla base degli obiettivi prestazionali e dei campi di variazione stabiliti dal PSC, la disciplina urbanistica generale di quelle parti del territorio comunale sottoposte dal PSC alle varie forme dell'Attuazione indiretta di cui all'art. 22 del PSC.5 o rinviate al POC dall'art. I.1.3 del RUE.5 vigente ai fini della specificazione, della integrazione, della eventuale modifica degli elaborati grafici e normativi del RUE stesso.
2. Ulteriore finalità del POC è quella di individuare, ad integrazione del Piano dei Servizi e all'interno della *Città da riqualificare* e della *Città di nuovo impianto*, attrezzature e spazi collettivi da realizzare tenendo conto della programmazione settoriale e di quella delle opere pubbliche.
3. Il POC promuove e assicura la sostenibilità dei nuovi insediamenti con particolare riguardo ai temi del contenimento del consumo energetico, del regime idraulico e tutela delle acque, del rischio sismico, del contenimento dell'inquinamento atmosferico e del miglioramento della sicurezza del territorio.
4. La disciplina urbanistica generale definita dal POC ricomprende norme con valore prescrittivo o con valore di indirizzo; essa è specificata, ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione attuativa, con apposite schede riferite alle diverse situazioni classificate dal PSC, raccolte nei Repertori ad esse dedicati e costituenti l'elaborato **POC.4**.

#### ID 2777 SERV PROG GEST URB

Inserimento riferimenti alla nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017) e alla relativa disciplina transitoria: inserimento nuovo comma.

5. Le norme del POC hanno valore prescrittivo quando:
- specificano la disciplina di PSC relativa a componenti da esso individuate che ricadono negli Ambiti oggetto di POC
  - individuano specifiche quantificazioni dei parametri urbanistici ed edilizi in coerenza con le previsioni del PSC
  - esprimono le disposizioni urbanistiche, morfologiche e di salvaguardia per l'attuazione delle trasformazioni previste
  - individuano usi vincolanti e integrativi da realizzarsi in forma compatibile e sostenibile
  - individuano specifiche azioni di mitigazione in relazione alle componenti ambientali
  - definiscono, in accordo con le disposizioni contenute nel PSC, i meccanismi compensativi, premiali e gli obiettivi di qualità
  - precisano le modalità attuative.

In particolare il POC individua con valore prescrittivo negli Elaborati **POC.3** e **POC.4** i perimetri degli Ambiti (nel **POC.3**) e, al loro interno, i perimetri dei Comparti oggetto di stralcio funzionale (Comparti stralcio individuati solo nel **POC.4** come elemento prescrittivo all'interno della scheda grafica di indirizzo) nonché le prescrizioni vincolanti, la definizione progettuale dell'assetto dell'Ambito ~~(da sviluppare in sede di PUA generale)~~ ovvero dei Comparti stralcio oggetto di PUA inseriti nel POC. Tali prescrizioni sono riferite ad elementi di continuità funzionale e spaziale delle reti (rete ecologica, viabilità, verde, spazi aperti, mitigazioni, etc.), attraverso i quali si realizzano le relazioni tra l'Ambito o lo stralcio con il contesto urbano e territoriale, nonché ad elementi per la definizione dell'assetto morfologico-funzionale. Ulteriori indirizzi per la definizione del PUA, con particolare riferimento a quelli relativi al perseguimento degli obiettivi di qualità e di paesaggio, sono contenuti nelle Schede grafiche raccolte negli elaborati **POC.4** e **POC.9**.

Le prescrizioni non possono essere modificate senza costituire variante al POC salvo quanto eventualmente e puntualmente previsto dalle prescrizioni stesse.

Non costituiscono altresì variante gli adeguamenti derivanti da normative sovraordinate.

6. Il POC assume dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio - RUE, eventualmente integrandoli:
- la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi (art. II.1.1 RUE.5)
  - le procedure per l'attuazione degli interventi sottoposti a intervento diretto (artt. III.1.1, III.1.2, del RUE.5)
  - le procedure per la cessione delle aree da destinare a dotazioni territoriali ed ecologiche
  - i requisiti edilizi da rispettare per l'attuazione delle previsioni individuate.
7. Le norme contenute nel POC hanno valore di indirizzo quando si riferiscono a misure di inserimento urbano e paesaggistico degli interventi ovvero ai caratteri planivolumetrici, morfologici, tipologici e costruttivi relativi a comparti assoggettati a piani urbanistici attuativi, nei cui progetti tali caratteri dovranno trovare esplicito riscontro ed opportuno riferimento e approfondimento, unitamente alle opere di urbanizzazione e infrastrutturazione. Il grado di

**ID 2777 SERV PROG GEST URB**

Eliminazione dei riferimenti al PUA generale, non più previsto

recepimento e/o variazione in sede attuativa di tali norme può determinare differenti percorsi valutativi e procedurali, accentuando o meno il ricorso a procedure concertative, di valutazione e d'approvazione da parte dei soggetti competenti.

8. In accordo con le indicazioni contenute nella VALSAT di POC, tutti gli interventi di trasformazione del territorio previsti dal POC devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi strategici indicati dal PSC e dalla relativa VALSAT.
9. I *Piani Urbanistici Attuativi* (PUA), e i Progetti Unitari assistiti da Convenzione (PUC) ove indicato nelle schede d'Ambito normative (**POC.4**), sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione previsti dal POC.
10. Qualora la disciplina definita dagli elaborati prescrittivi di POC sia difforme da quella definita dal RUE, prevale quella di POC che costituisce quindi variante al RUE. In tali casi le modifiche agli elaborati grafici e normativi del RUE sono un mero recepimento. Analogamente, in relazione alla scala di rappresentazione, il **POC.4** prevale sul **POC.3 - POC.3a**.

## Art. 2 – Gli accordi con i privati (art. 18 della L.R. 20/2000)

1. Sono inseriti nel 2° POC gli Accordi con i privati, di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., selezionati a seguito della positiva conclusione dei tavoli di concertazione, convocati per tutti i comparti inseriti nel POC 2010-2015, e a seguito della valutazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, della strategicità degli obiettivi di pubblico interesse: CoS07, CoS13 e CoS14.  
Il presente POC regola inoltre la prosecuzione della fase attuativa avviata col POC 2010-2015 ~~sdei~~ seguenti comparti: CoS01, CoS02, CoS05, CoS09, CoS11, CoS12, CoS15, CoS16, CoS17, CoS23, mentre non sono inseriti nel presente POC, in quanto già attuati con il POC 2010-2015, i comparti CoS04 e CoS08.  
La mancata conferma dell'interesse pubblico o l'assenza della necessaria disponibilità della parte privata, hanno determinato l'esclusione dal presente POC degli accordi relativi ai comparti CoS06, CoS10, CoS18, CoS19, CoS22, CoS24, CoS25 e CoS26.  
Causa mancata conferma della strategicità dell'obiettivo di pubblico interesse non sono stati convocati i tavoli di concertazione relativi ai comparti previsti dal PSC ma non inseriti nel POC 2010-2015 (CoS20, CoS21, CoS27 e Cos28).  
Il comparto CoS03 non è stato inserito in quanto interessato da variante urbanistica connessa all'approvazione del progetto preliminare di opera pubblica denominato "HUB portuale" da parte del CIPE.

### ID 2777 SERV PROG GEST URB

Correzione di alcuni errori di battitura e refusi

### ID 2847 - soc Evoluzione Srl

Premesso che l'Hub portuale non comprende le aree in oggetto (via Monti angolo via delle Industrie) e che le aree presentano un'analogia funzionale e normativa con quelle in destra Candiano e cioè "Aree di nuovo impianto per la logistica portuale", si chiede di prevedere il seguente nuovo comma: "Nelle aree prospicienti il canale Candiano, ricomprese nel perimetro del comparto CoS3, fino alla nuova pianificazione del comparto CoS03 citato o all'approvazione da parte del CIPE dell'intero progetto (fase 1° e 2°) esecutivo di opera pubblica promosso da Autorità di Sistema portuale, denominato "Hub portuale", come espresso al precedente art. 2 – Gli accordi con i privati (art. 18 della LR 20/2000), possono essere attuati gli interventi di carattere temporaneo di cui all'art. VII.1.10 c.2 del RUE (Titolo VII – Spazio

portuale)”

**Si propone di non accogliere l'osservazione**, trattasi di aree analoghe alle “Aree di transizione allo spazio urbano” e non come indicato analoghe alle “Aree di nuovo impianto per la logistica portuale”. Le aree di transizione allo spazio urbano non possono essere utilizzate per deposito di materiale da escavo come invece è stato richiesto dall'osservante.

2. Nel caso gli Accordi di 2° livello non siano stati sottoscritti dalla totalità dei proprietari entro la data di adozione del POC da parte del Consiglio Comunale, viene assegnato un termine perentorio di 60 gg. naturali e consecutivi per l'apposizione delle firme mancanti; decorso inutilmente il termine suddetto senza che tutti i proprietari abbiano firmato l'Accordo di 2° livello così come adottato, e venendo così a mancare il relativo presupposto per l'inserimento nel POC, i comparti interessati verranno esclusi dal POC perdendo così la possibilità di essere attuati entro il relativo periodo di validità.  
Qualora la mancata sottoscrizione dell'accordo entro il suddetto termine di 60 giorni riguardi proprietà di aree marginali (nell'accezione di cui all'art. 3 dei singoli accordi) che non pregiudichino la fattibilità delle previsioni del PSC e del POC, le aree delle proprietà che non avranno firmato l'accordo di 2° livello verranno ripianificate sulla base della classificazione del PRG 93 senza che ciò costituisca variante al POC e/o al RUE. Per la parte dell'ambito i cui proprietari hanno firmato l'Accordo, dovrà essere ricalcolata la potenzialità edificatoria ed i relativi impegni finanziari in relazione all'estensione residua dell'ambito. La ripianificazione ed il nuovo dimensionamento sono recepiti in sede di approvazione del POC.  
In caso di comparti attivati nell'ambito del POC 2010-2015, la mancata sottoscrizione da parte di tutti i proprietari entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di adozione del 2° POC, comporterà l'impossibilità di attuare quanto previsto nei POC successivi al 1°.
3. A POC approvato, qualora i proprietari, o parte di essi, non intervengano alla stipula dell'Accordo di 2° livello, entro 6 mesi dall'entrata in vigore del POC, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ripianificare le aree con variante al POC.

### Art. 3 – Norme transitorie e misure di salvaguardia

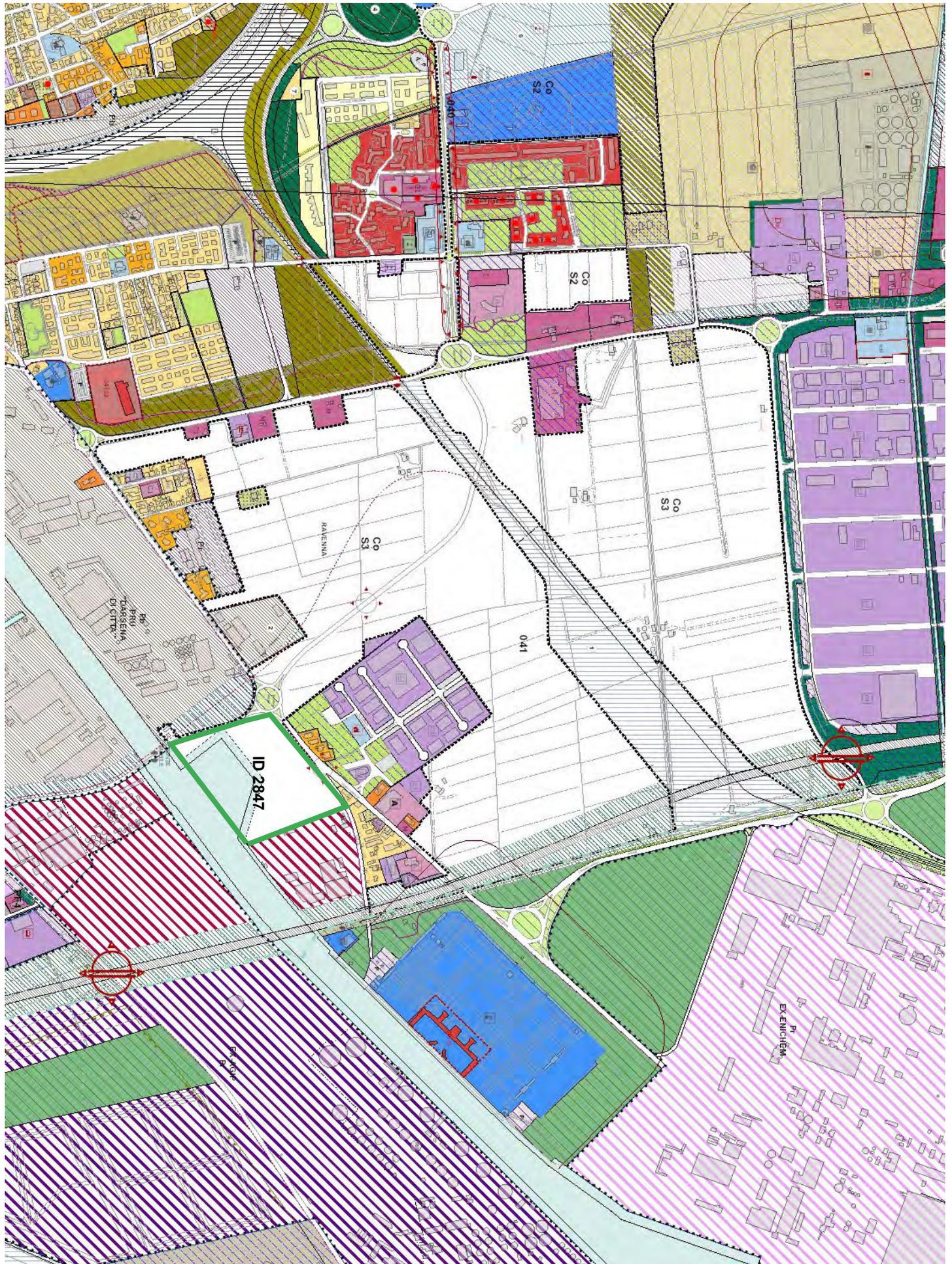
1. Nelle parti degli Ambiti rinviati al POC dal PSC non inserite nel POC valgono come transitorie le norme di cui all'art. 8 c1 L.R. 15/2013 e s.m.i. salvo quanto eventualmente specificato dal POC.
2. Per le parti inserite e/o coinvolte da norme di POC valgono le norme di salvaguardia ai sensi della L.R. 20/2000, art. 12.
3. Negli ambiti inseriti nel 2° POC e fino all'approvazione del PUA, per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8 L.R. 15/2013 e s.m.i.  
Dalla data di approvazione del PUA e fino alla comunicazione di Inizio Lavori delle opere di urbanizzazione si applica quanto previsto dall'art. 10 c1 sono ammessi interventi di MO e MS sugli immobili esistenti..

**ID 2777 SERV PROG GEST URB**

Correzione di alcuni errori di battitura e refusi

**ID 2777 SERV PROG GEST URB**

Precisazione per una maggiore flessibilità delle possibilità di interventi



**Art. 4 - Elaborati del POC**

1. In conformità all'art. 7 del PSC.5 gli elaborati di POC sono:
  - a) Elaborati descrittivi:
    - POC.1** *Relazione e DPQU*
    - POC.2** *Quadro d'unione POC in rapp. 1:30.000*
  - b) Elaborati prescrittivi:
    - POC.3** *Quaderno del POC in rapp.1:10.000*
    - POC.3a** *Quaderno delle varianti al RUE normative e cartografiche*
    - POC.3b** *Quaderno delle varianti alla zonizzazione acustica derivanti dal POC*
    - POC.4** *Repertori delle Schede d'Ambito normative (prescrittive) e grafiche (di indirizzo)*
    - POC.4a** *Città storica*
    - POC.4b** *Città da riqualificare*
    - POC.4c** *Città di nuovo impianto, Poli funzionali e Nodi di scambio e di servizio*
    - POC.4d** *Repertorio delle Schede d'Ambito delle aree oggetto di Accordo di 2° livello già inseriti nel PSC*
    - POC.4e** *Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn) e Linee guida del Sistema paesaggistico-Ambientale*
    - POC.4f** *Spazio Portuale*
    - POC.5** *Norme Tecniche di Attuazione*
  - c) Elaborati gestionali:
    - POC.6** *Relazione di VALSAT/VAS e Valutazione di Incidenza Ambientale*
    - POC.7** *Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema Paesaggistico-Ambientale del Litorale*
    - POC.8** *Piano dei servizi*
    - POC.8A** *Tavola delle criticità*
    - POC.8B** *Città pubblica –Capoluogo - Litorale*
    - POC.9** *Misure per l'inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti*
    - POC.10** *Piano casa*
    - POC.11** *Tavola dei vincoli*
    - POC.11.1** *Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza del DLgs 42/2004*
    - POC.11.2** *Vincoli paesaggistici vigenti ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio art. 136 e art. 142*
    - POC.11.3** *Vincoli ambientali vigenti*
    - POC.11.4** *Sintesi del PTCP: tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali*
    - POC.11.5** *Sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi*

<b>POC.11.6</b>	<i>Sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) e Piano Provinciale regionale di tutela delle acque (PRTA)</i>
<b>POC.11.7</b>	<i>Piani stralcio di Bacino - Rischio idrogeologico</i>
<b>POC.11.8</b>	<i>Direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici - Piano stralcio Bacino Fiumi Romagnoli</i>
<b>POC.11.9</b>	<i>Canali rete scolanti - Consorzio di Bonifica</i>
<b>POC.12</b>	Schema di relazione di PUA, schema di normativa di PUA, convenzione tipo di PUA
<b>POC.13</b>	Ricognizione dichiarazioni di pubblica utilità
<b>POC. 14</b>	Microzonazione sismica II e III livello

**ID 2777 SERV PROG GEST URB**  
[Parere Provincia](#)

## Capo 2° La programmazione temporale del POC (attivazione/attuazione)

### Art. 5 - Generalità

1. E' inserita nel POC, in riferimento al quinquennio della sua validità, solo una quota delle previsioni ad attuazione indiretta del PSC costituita da Ambiti o porzioni di Ambiti per i quali il POC contribuisce alla conformazione dei diritti edificatori.
2. Ai fini della programmazione temporale del POC si definisce *attivazione* la presentazione formale del PUA e *attuazione* la stipula della relativa convenzione.
3. Sono inseriti nel POC:
  - Ambiti/Comparti che non presentano criticità e come tali sono da considerarsi attivabili
  - Ambiti/Comparti che presentano criticità la cui attivazione è condizionata al superamento della criticità stessa o in sede di conferenza dei servizi o sulla base del successivo c4.
4. Per il superamento delle criticità, prima della presentazione del PUA, dovrà potrà essere presentato un progetto di fattibilità tecnico-economica da valutare con le modalità stabilite dall'art. 14 c.3 e successivi della L. 241/1990 (conferenza preliminare).
5. In sede di PUA, sulla base delle caratteristiche delle opere necessarie al superamento delle criticità, verrà determinata l'entità dell'onere a carico del soggetto attuatore e di altri eventuali enti e/o soggetti interessati.

**ID 2777 SERV PROG GEST URB**

Precisazione per una migliore comprensione del testo normativo e per una maggiore flessibilità delle possibilità di interventi

**ID 2777 SERV PROG GEST URB**

[Pareri ARPAE e Provincia](#)

## Art. 6 – Attivazione e attuazione

1. Per gli Ambiti/Comparti di nuovo impianto inseriti nel POC è ammessa la possibilità di presentare il PUA anche a POC adottato, in tale caso l'istruttoria potrà essere perfezionata alla conclusione positiva della conferenza dei servizi e sarà comunque condizionata all'approvazione del POC.
2. Il POC consente l'eventuale stralcio dagli Ambiti/Comparti di opere pubbliche e relative aree di pertinenza di diretta attuazione del soggetto pubblico competente che, per motivi di urgenza e/o programmazione triennale, sono attivabili autonomamente.
3. Il PUA dovrà verificare la coerenza e la conformità con i Piani settoriali e sovraordinati.

ID 2777 SERV PROG GEST URB  
Pareri ARPAE e Provincia

## Art. 7 - Mancato rispetto dei termini

1. Qualora la stipula della convenzione non avvenga entro i termini indicati all'art. 10 c10 ed in ogni caso decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del POC, le previsioni del POC cessano di avere efficacia e l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ripianificare il comparto, oltre a quant'altro previsto dall'art. 30 L.R. 20/2000.  
Valgono in ogni caso eventuali termini più restrittivi previsti dalla legislazione sovraordinata.

ID 2777 SERV PROG GEST URB  
Inserimento riferimenti alla nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017) e alla relativa disciplina transitoria

## Capo 3° Criteri di progettazione urbanistica attuativa e procedure

### Art. 8 - Misure per la progettazione di aree di nuovo impianto

1. Le misure per la progettazione delle aree di nuovo impianto, qualificata sotto il profilo urbanistico, della sostenibilità ambientale e sotto il profilo paesaggistico, si articolano in:

- *misure generali* per la opportuna contestualizzazione degli interventi e la realizzazione di significative componenti della rete ecologica negli Ambiti/Comparti di POC, la cui disciplina non è integrata dalle Schede normative e grafiche

- *misure specifiche* da applicare negli Ambiti/Comparti inseriti nel POC della Città storica, della Città da riqualificare e della Città di nuovo impianto, negli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria (ex art. 18 L.R. 20/2000), negli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn) e nelle Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (Ara).

2. Le misure generali sono costituite dai seguenti criteri progettuali, da assumere in riferimento a obiettivi e prestazioni per le componenti che caratterizzano gli Ambiti/Comparti:

1) Criteri morfologico-funzionali finalizzati a garantire la compatibilità paesistica e ambientale-urbana e la sostenibilità delle scelte relative a impianti planimetrici (principio insediativo), continuità e significatività degli spazi pubblici, tipologie edilizie, rapporti volumetrici tra spazi aperti e parti costruite,

etc.

2) Criteri di inserimento paesistico-ambientale volti ad assicurare condizioni di coerenza e di integrazione tra i segni della trasformazione e gli assetti paesistico-ambientali consolidati limitrofi

3. Criteri di “racordo” con la Rete ecologica volti alla realizzazione di idonee reti locali in connessione; ciò in particolare attraverso la sistemazione delle aree pubbliche e di pertinenza degli edifici privati e pubblici

4. Le prestazioni richieste sono:

1) Definizione dell'articolazione dell'assetto planivolumetrico degli interventi in rapporto al contesto di riferimento, con l'evidenziazione dei caratteri morfologici e orografici del sito; in rapporto ai caratteri del paesaggio strutturanti alla scala locale e territoriale; al contesto di appartenenza del PUA ed ai caratteri dei contesti limitrofi, alle preesistenze nella loro qualità e stato di conservazione (strade, manufatti, essenze vegetali ecc.), alle morfologie insediative esistenti viste anche nella loro potenzialità di essere assunte come matrici del nuovo insediamento; preesistenze ed emergenze significative da salvaguardare e assumere come elemento di riferimento progettuale

2) Caratterizzazione dei margini urbani attraverso la soluzione della relazione fra spazio urbano e spazio rurale definendo i rapporti reciproci, i bordi di contatto, stabilendo i contenuti e le gerarchie visive (i punti di vista dalla campagna verso la città e viceversa, la definizione degli elementi da privilegiare o da tralasciare)

3) Definizione delle relazioni di continuità spaziale e funzionale della rete del verde pubblico e privato (verde di pertinenza degli edifici) e degli spazi pubblici da stabilire rafforzando gli elementi e le occasioni di relazione con il suo intorno urbano attraverso richiami sia di natura visiva, sia di tipo organizzativo e formale

4) Promozione dell'accessibilità e fruizione integrata della rete del verde con le attrezzature di interesse pubblico esistenti e di progetto, in grado di costituire un punto di riferimento per l'esprimersi di relazioni sociali, della sua articolazione funzionale, spaziale e materica, del rapporto con gli edifici esistenti e di progetto; definizione di relazioni di continuità e integrazione con il verde preesistente e quello nell'intorno, le superfici permeabili e le densità, le essenze e i caratteri spaziali delle piantumazioni di progetto

5) Continuità della rete dei percorsi ciclopedonali e connessioni da stabilire con la rete ciclopedonale del contesto circostante (urbano, rurale o naturale)

6) Continuità spaziale e funzionale della rete dei servizi e degli spazi pubblici e integrazione dei mix funzionali per la definizione di centralità urbane locali, polarità funzionali specializzate e assi di strutturazione urbana

7) Gerarchizzazione dei sistemi viabilistici e definizione di condizioni di sicurezza e comfort dei percorsi pedonali e ciclabili, compresa l'eliminazione di tutte le barriere architettoniche del sistema della mobilità, carrabile, ciclopedonale

8) Mitigazione dell'inserimento dei tracciati della nuova viabilità, attraverso la realizzazione di fasce di ambientazione della mobilità e l'adeguata caratterizzazione degli snodi viabilistici e delle rotatorie; ciò in funzione del rafforzamento delle relazioni di accessibilità ai contesti circostanti o dell'attribuzione di caratteristiche legate alla fruizione paesaggistico ambientale in contesti prossimi a componenti dello Spazio naturalistico o del Sistema paesaggistico ambientale

9) Progetto del completamento e della integrazione dei tessuti in riferimento alle morfologie e tipologie dei tessuti esistenti (dimensioni, le densità e l'orientamento degli isolati o degli elementi costitutivi la morfologia urbana) e in rapporto alle preesistenze e alle parti di città consolidata, al fine di favorire relazioni di continuità con i tessuti insediativi circostanti attraverso la continuità di assi di strutturazione dell'assetto planimetrico dei comparti

10) Graduazione del ritmo pieno-vuoto dei volumi edificati e degli spazi aperti e opportuno disegno della forma e funzione dell'attacco a terra degli edifici e degli allineamenti dei volumi edificati, in funzione di favorire relazioni visivo-percettive fra i diversi spazi che concorrono alla definizione dell'assetto planimetrico

11) Progettazione degli interventi assimilabili agli interventi significativi/tematici e rilevanti di cui al Titolo III del Capo III.4 Promozione del Paesaggio del RUE.5 secondo i criteri e le relative attenzioni contenute nell'elaborato RUE.7.3 Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi e progettazione degli interventi ambientali assimilabili a quelli contenuti nell'Allegato C Rete ecologica del RUE.5.1.

12) Progettazione che verifichi l'assenza di contrasti e incompatibilità dovuta all'eventuale contiguità tra funzioni diverse, indicando, in relazione alla tipologia dell'area, le soluzioni e le limitazioni che dovranno essere adottate per evitare possibili contrasti.

5. I requisiti richiesti per la sostenibilità ambientale degli insediamenti sono i seguenti:

**1) Assetto degli insediamenti** (layout di impianto)

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) comportanti interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione devono prevedere, nella progettazione dell'assetto urbanistico, il recupero in forma "passiva" della maggior quantità possibile di energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali delle funzioni insediate (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, ecc.) in particolare nel definire l'orientamento della viabilità, dei lotti e conseguentemente degli edifici sulla base di un'analisi del sito attenta anche agli aspetti microclimatici, privilegiando prioritariamente l'integrazione tra sito ed involucro e, in seconda fase, compiendo le scelte di carattere tecnologico - impiantistico. A tale scopo, nei nuovi insediamenti il progetto di assetto urbanistico deve obbligatoriamente essere preceduto dall'Analisi del sito, finalizzata alla caratterizzazione dell'area oggetto di intervento per quanto riguarda sia gli "aspetti agenti fisici", sia i "fattori ambientali", anche in relazione alle specifiche normative vigenti, con riferimento ai contenuti dell'allegato A alle presenti norme.

Sulla base dell'analisi del sito, il lay-out delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà tendere a:

a) garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre)

b) consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale

- c) garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o potenziali (ad esempio attrezzature di interesse pubblico su aree pubbliche non puntualmente individuate nel PUA)
- d) trarre vantaggio dai venti prevalenti estivi per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne
- e) predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...) dai venti prevalenti invernali
- f) valutare la reale consistenza dei paleodossi individuati nella cartografia di RUE e, ove riscontrati, preservarne la riconoscibilità e la continuità nel territorio.

## 2) Sostenibilità energetica degli insediamenti

Per i nuovi insediamenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici, si applicano i requisiti minimi di prestazione energetica previsti dalla Delibera di G.R. n. 967 del 30/07/2015 e smi. Tutti gli impianti previsti dovranno essere in ogni caso opportunamente schermati alla vista e da definire nella progettazione architettonica.

I PUA devono contenere criteri per la dotazione di verde e la sistemazione degli spazi aperti finalizzati all'incremento della biomassa urbana per la mitigazione del microclima e per il miglioramento del comfort termico degli insediamenti

Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, devono essere realizzati a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 29/09/2003 n. 19 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e s.m.i. , delle successive direttive applicative e del vigente Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (Piano Luce).

**Nelle aree commerciali/produttive vanno favorite le coperture fotovoltaiche degli edifici e, qualora non contrastino visivamente col contesto, dei parcheggi pertinenziali.**

## 3) Uso razionale e risparmio delle risorse idriche

Per i nuovi insediamenti prevalentemente residenziali e turistici è obbligatorio contenere l'effetto di impermeabilizzazione delle superfici assumendo un indice di permeabilità non inferiore al 40% della Superficie Territoriale (STER).

E' sempre obbligatorio ridurre l'effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e della ricarica delle acque sotterranee, prevedendo, per i nuovi spazi pubblici o privati destinati a parcheggi, piazzali, ecc. (anche in occasione di rifacimento degli stessi), nel caso che le relative superfici non siano soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque, modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo diversa prescrizione definita in sede istruttoria dalla Conferenza dei Servizi di cui all'art. 10 c3 o per ragioni di tutela di beni culturali e paesaggistici.

I nuovi edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, almeno per gli usi esterni. Il progetto di PUA dovrà verificare la possibilità di attuare il recupero delle acque meteoriche in maniera organica all'intero comparto.

**ID 2777 SERV PROG GEST URB**  
Parere ARPAE SAC

Nelle aree interessate da falda subaffiorante non sono ammessi interventi edilizi comportanti la realizzazione di interrati e/o seminterrati che necessitano il drenaggio in continuo delle acque di falda, e conseguente allontanamento delle stesse attraverso il sistema di drenaggio urbano.

#### 4) Protezione e risanamento dall'inquinamento acustico

Il progetto di PUA dovrà essere elaborato a partire dalle indicazioni contenute nel vigente Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, eventualmente modificabile previo variante, in caso di insediamenti di usi ammessi con classe acustica diversa; **la progettazione dovrà tendere a risolvere/ridurre le criticità eventualmente esistenti, nei nuovi insediamenti non dovrà crearne di nuove.**

Nella progettazione delle opere di mitigazione acustica, sia nel contesto urbano che in territorio rurale, devono essere adottate soluzioni che tengano conto in misura determinante degli effetti paesaggistici e percettivi, come la disposizione planivolumetrica degli edifici e soluzioni architettoniche atte ad evitare l'esposizione diretta degli ambienti abitativi alle sorgenti acustiche infrastrutturali: l'impiego di barriere verticali artificiali deve essere pertanto considerata soluzione accettabile soltanto nei casi in cui non sia possibile intervenire con modalità differenti, corrispondenti a tale criterio.

#### 5) Bonifica dei siti inquinati

Tutte le trasformazioni previste nello spazio urbano che interessano aree a precedente destinazione ad uso produttivo o per le quali esistono rischi di potenziale contaminazione (distributori di carburante, aree di stoccaggio sostanze inquinanti, ecc.) dovranno obbligatoriamente prevedere la caratterizzazione e la eventuale bonifica sia dei terreni che delle acque di falda dei siti interessati, ad esclusione delle aree per le quali sia già stata ottenuta la certificazione di avvenuta bonifica, come previsto dalla parte 4° Titolo 5° DLgs 152/2006.

6. I requisiti richiesti per il progetto delle aree pubbliche e della relativa realizzazione da parte dei privati sono i seguenti:

1) il progetto delle aree pubbliche, in conformità a quanto stabilito dall'art. 52 c5 del PSC.5, dovrà essere finalizzato alla messa in rete e all'integrazione delle attrezzature e degli spazi esistenti, nonché al perseguimento del massimo accorpamento delle aree pubbliche, anche in vista di un loro utilizzo per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi (art. A-24 LR 20/2000). Vanno evitate situazioni di interferenza delle reti di sottoservizi privati con le aree pubbliche.

2) Il sistema del verde deve essere progettato evitando aree disorganiche, esclusivamente finalizzate al reperimento degli standard richiesti dalle norme, ed utilizzato per mitigare il microclima dell'insediamento, per salvaguardare e valorizzare la flora e il paesaggio del luogo, scegliendo essenze locali non allergizzanti, a bassa manutenzione ed a contenuto consumo idrico e comunque secondo le indicazioni del Regolamento del Verde vigente e degli schemi contenuti nell'elaborato RUE.7.2 per quanto riguarda la cintura verde e le aree di integrazione della cintura verde.

3) Nelle aree a destinazione di verde pubblico, è ammessa la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi (art. A-24 LR 20/2000) anche da parte dei privati sulla base delle condizioni stabilite nella apposita convenzione e nel rispetto delle norme vigenti sugli appalti pubblici

4) Nelle aree a destinazione prevalentemente produttiva, le quote di standard a verde da realizzare

ID 2777 SERV PROG GEST URB

Parere ARPAE SAC

sono finalizzate prioritariamente a funzione di filtro rispetto all'abitato e a mitigazione paesistica, eventualmente integrate da funzioni di laminazione e alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi con le modalità di cui al punto precedente, previo studio di fattibilità che ne attesti la compatibilità con il contesto produttivo.

5) Per le aree destinate a standard a verde che per dimensioni, localizzazione e caratteristiche progettuali possono considerarsi di livello locale e, come tali, sono chiaramente riconducibili ad un uso prioritario e privilegiato degli utenti dell'ambito di nuovo impianto, è ammessa la gestione a carico dei privati nelle forme che la convenzione dovrà stabilire, fermo restando la loro cessione al Comune.

7. Le misure relative al progetto della viabilità e dei parcheggi pubblici e privati, sono le seguenti:

1) il progetto delle aree destinate a viabilità deve essere redatto sulla base del vigente Regolamento viario, stabilendo una gerarchia di percorsi all'interno del nuovo insediamento, in connessione e a integrazione della rete esistente. Il progetto di PUA dovrà contenere la proposta di classificazione della nuova viabilità e le relative fasce di rispetto. Per gli usi e le attività suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti, deve essere valutato l'impatto sulla viabilità ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione e le prescrizioni del nuovo Codice della Strada, sulla base delle indicazioni tecniche e parametri definiti dalla pianificazione di settore, ed individuati conseguentemente tutti quegli interventi di adeguamento, sia su area privata che su area pubblica, finalizzati al rispetto delle norme in materia di previsionalità e di sicurezza della circolazione che dovranno trovare corrispondenza nel corpo normativo e/o nell'impianto urbanistico del PUA. Qualora le necessarie condizioni di compatibilità e di sicurezza e fluidità della circolazione non possano essere garantite dall'impianto urbanistico proposto, le corrispondenti destinazioni d'uso considerate incompatibili devono essere esplicitamente escluse dalle NTA del PUA. La pianificazione e la riqualificazione di infrastrutture stradali dovrà avvenire in coerenza con il PAIR 2020 (Piano Aria Integrato Regionale) e le relative norme tecniche, nonché con la normativa e regolamenti vigenti in tema di mobilità sostenibile.

2) il progetto delle aree a parcheggio pubblico e privato deve essere redatto secondo le caratteristiche funzionali e dimensionali definite agli artt. IV.3.6 e IV.3.10 del RUE.5; al fine di evitare interferenze nei flussi pubblici/privati, nel progetto di PUA l'individuazione di accessi carrai ai lotti privati dalle aree di parcheggio pubblico dovrà essere per quanto possibile evitata, salvo nei casi non diversamente risolvibili.

I parcheggi privati e privati di uso pubblico sono dimensionati e verificati in sede di progetto edilizio, sulla base dell'art. III.3.2 del RUE.5 ad eccezione delle destinazioni non residenziali (es. commerciale, terziario, turistico) per le quali il progetto di PUA dovrà stimarne la consistenza, salvo verifica in sede di progetto edilizio.

Strade e parcheggi pubblici e privati devono essere alberati.

8. Le misure relative alla Invarianza idraulica sono le seguenti: al fine della salvaguardia delle aree a verde pubblico, ogni progetto di PUA dovrà prevedere adeguate forme di laminazione, con soluzioni tecniche da concordare con gli enti competenti, da realizzare anche fuori comparto, in zona agricola, con formalizzazione di servitù a favore del Comune e/o altro Ente competente

Nei casi in cui si realizzino vasche di laminazione sovradimensionate, a soddisfacimento di fabbisogni che eccedono il comparto di progetto e su specifica richiesta degli enti competenti, dovranno essere

previste forme compensative. In tali casi le aree destinate a vasca di laminazione producono un indice perequato pari a 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con i coefficienti correttivi indicati nella tabella di seguito riportata. La SC derivata dovrà/potrà essere ospitata nei comparti di nuovo impianto ad esse asserviti.

INDICE PREMIALE NOMINALE			0,02	
CONTRAENTE			1	2
			COLTIVATORE	ALTRO TITOLO
			DIRETTO	
3	seminativo , orto	1,000	1,50	0,75
4	orto irriguo	1,333	1,50	0,75
	vivaio			
	frutteto/vigneto			
5	prato	0,333		
	coltura abbandonata			
6	incolto produttivo	0,233		
7	pascolo	0,166		

9. Le misure per la realizzazione di Vasche di prima pioggia, sono le seguenti: le vasche di prima pioggia da realizzarsi di norma nelle aree a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale sono regolamentate dalla delibera di Giunta Regionale n. 1860 del 18.12.2006 "Linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della Delibera di Giunta Regionale n. 286 del 14.02.2005". La necessità della loro realizzazione deve essere verificata ai sensi di dette delibere d'intesa con Hera e Arpa.

10. Le misure per la sostenibilità delle reti e dei sottoservizi sono le seguenti: i PUA dovranno contenere la verifica dell'adeguatezza delle reti fognarie, nonché la compatibilità quali/quantitativa delle acque reflue e delle acque meteoriche in relazione alla capacità dell'impianto di depurazione. Per i piazzali delle aree produttive dovranno essere previste opportune sistemazioni di trattamento delle acque meteoriche.

11. Le misure specifiche per gli Ambiti/Comparti sono indicate:

1) Nelle Schede normative e grafiche raccolte negli elaborati POC.4a, POC.4b, POC.4c, ove sono contenuti indirizzi di inserimento paesaggistico in riferimento a specifiche componenti progettuali (emergenze di valore ambientale-paesaggistico, elementi di continuità della rete ecologica, presenza di paleodossi, elementi verdi di filtro e mitigazione, varchi visuali, caratterizzazione di snodo viabilistico in continuità con il verde di arredo dei comparti edificati, elementi di continuità della rete viaria), definiti per ciascun Ambito/Comparto della *Città storica*, della *Città da riqualificare* e della *Città di nuovo impianto* inseriti nel POC 2010-2015, la cui disciplina è integrata nelle suddette Schede

2) Nell'elaborato POC.9 Misure per l'inserimento ecologico paesaggistico degli interventi degli Ambiti sono contenute le misure di inserimento ecologico e paesaggistico in riferimento ai campi di

attenzione paesaggistica ed alle componenti progettuali, definite per ciascun Ambito/Comparto ad attuazione indiretta a programmazione unitaria (ex art. 18 L.R. 20/2000) inserito nel POC 2010-2015

3) Nell'elaborato POC.7 Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema Paesaggistico-Ambientale del Litorale, ove sono contenuti gli indirizzi di assetto per l'assetto del sistema ambientale-paesaggistico del litorale per gli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn) e le Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (Ara).

4) Nell'elaborato POC.4g Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn) e Linee guida del Sistema paesaggistico-ambientale, ove sono contenuti gli indirizzi per l'assetto fisico-funzionale degli ambiti di valorizzazione naturalistica definiti, per ciascuno degli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn).

12. Nelle aree in cui l'indice del potenziale di liquefazione risulta elevato o molto elevato il POC prevede:

- 1) indagini geotecniche specifiche di approfondimento nel sito in oggetto (prove in sito e di laboratorio);
- 2) sulla base dei dati ottenuti dalle indagini, verifica della stabilità nei confronti della liquefazione (p.to 7.11.3.4 del D.M. 14/01/2008 e D.G.R. 2193 del 21/12/2015);
- 3) qualora il terreno risulti suscettibile di liquefazione e gli effetti conseguenti appaiano tali da influire sulle condizioni di stabilità di pendii o manufatti, occorre procedere ad interventi di consolidamento del terreno e/o trasferire il carico a strati di terreno non suscettibili di liquefazione.

## Art. 9 – Contenuti e parametri generali

1. In relazione alle singole componenti il POC contiene le regole di riferimento per la formazione degli strumenti attuativi necessari alla realizzazione degli interventi.

I contenuti e i parametri generali del progetto delle aree di nuovo impianto riguardano la capacità insediativa teorica ed il relativo calcolo, il dimensionamento delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, le modalità di reperimento delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i casi della monetizzazione, la definizione planivolumetrica in riferimento a tipologie edilizie, eventuale realizzazione di opere fuori comparto se necessarie per la sostenibilità degli interventi e relativi meccanismi premiali.

I PUA dovranno perciò dettagliarne le prescrizioni e gli indirizzi, definirne i tempi di attuazione e stabilire l'entità, oltre che degli oneri di urbanizzazione e della partecipazione privata alla realizzazione delle opere pubbliche necessarie al superamento di eventuali criticità.

2. Ai fini del dimensionamento delle aree a standard pubblico, in conformità a quanto stabilito all'art. 50 commi 3-4-5-6 del PSC.5, il POC disciplina per i diversi ambiti di nuovo impianto le dotazioni minime di standard richieste. Ad integrazione di quanto previsto dal c.3 dell'art. 11 delle NTA del PSC, **che si riferisce alle sole superfici ospitate a destinazione prevalentemente residenziale**, si precisa che lo standard urbanistico relativo **alle quote di SC ospitata viene fissato per le destinazioni commerciali alle attività direzionali, ricettive e terziarie viene fissato in 1040 mq/100 mq di SC, di cui 40 mq/100 mq da destinare obbligatoriamente a parcheggio pubblico, e per le attività produttive in 15 mq/100mq di SC, per le attività produttive da destinare in entrambi i casi obbligatoriamente a parcheggio pubblico.**

### ID 2777 SERV PROG GEST URB

Miglior precisazione della disciplina relativa al dimensionamento e alla tipologia delle aree a standard pubblico per le quote di SC ospitata in relazione alle diverse destinazioni d'uso

3. Il progetto di PUA, per la definizione planivolumetrica del progetto dovrà fare riferimento ai tessuti disciplinati dal RUE per le diverse componenti.
4. Il progetto di PUA dovrà definire inoltre i parametri e le grandezze edilizie necessarie a regolare l'intervento diretto sui singoli lotti, nel rispetto delle presenti norme., della normativa sovraordinata e dei regolamenti comunali in materia (igienico-sanitaria, ambientale, ecc.).
5. In caso di non coincidenza tra la superficie individuata sulla cartografia di POC, quella su mappa catastale e quella realmente rilevata, si assume quest'ultima come **STER**.  
A tal fine, il rilievo dell'area, a prescindere dalla sua modalità, dovrà essere restituito anche in formato digitale riferito al sistema di coordinate in uso nel Comune di Ravenna (attualmente GAUSS BOAGA fuso EST).

### Art. 10 – Presentazione e approvazione dei PUA

1. Il progetto di PUA potrà essere presentato dai proprietari o aventi titolo rappresentanti almeno il 75% del valore catastale degli immobili compresi nel relativo perimetro. In tal caso alla presentazione del PUA verrà data comunicazione di avvio del procedimento anche ai proprietari non aderenti, e, contestualmente al deposito ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000, agli stessi verrà notificato il contenuto del PUA.  
Il Comune, in sede di approvazione di PUA e senza che ciò comporti variante al POC, potrà scorporare funzionalmente dal perimetro di intervento tali aree qualora i relativi proprietari non aderiscano al PUA entro 60 giorni dalla notifica da parte del Comune stesso e a condizione che ciò sia compatibile con il contesto e con le funzioni definite dal POC per l'intero comparto. Il Comune provvederà alla classificazione delle aree così scorporate riferendole alla normativa di RUE in relazione allo stato di fatto dei luoghi.  
Eventuali scorpori di aree e/o funzionalità diverse degli edifici esistenti non dovranno in ogni caso compromettere e/o condizionare negativamente la fattibilità del nuovo sistema della viabilità.  
Proposte con percentuale di proprietà inferiore a 75% non potranno avere corso ordinario, ma potranno essere oggetto di un procedimento mirato all'attuazione indiretta a programmazione unitaria ai sensi dell'art. 22 c4 del PSC.5.
2. Per il PUA conformi al POC la procedura di approvazione è disciplinata dall'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i.; per i PdR **la procedura di approvazione è quella dei piani di iniziativa pubblica (adozione/approvazione)** ~~non è previsto il deposito, ma si procede con l'adozione di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i.~~ Per i PUA in variante al POC la procedura di approvazione è disciplinata dall'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i...
3. I PUA sono presentati allo Sportello Unico per l'Edilizia, previa accettazione del Dirigente del Servizio competente, che ne verifica la compatibilità con il POC ed individua il Responsabile del procedimento.
4. Alla domanda di PUA devono essere allegati, sia in un'unica copia cartacea che in formato elettronico (pdf) firmato digitalmente dai tecnici progettisti e dalla proprietà, qualora costituita

#### ID 2777 SERV PROG GEST URB

Miglior precisazione della disciplina di approvazione dei PdR.

interamente da persone giuridiche, pena l'improcedibilità della stessa, i seguenti documenti:

- a) copia del documento comprovante il titolo a intervenire o autocertificazione;
- b) estremi del parere preventivo della CQAP, qualora sia stato richiesto e rilasciato;
- c) identificazione delle particelle catastali oggetto di intervento;
- d) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'ambito su cui si intende intervenire e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15x10 cm. con didascalie e l'indicazione dei punti di ripresa e comprendere immagini da riprese aeree e/o satellitari dell'area e del contesto;
- e) predisposizione infrastrutture per impianti di telecomunicazione relative alla nuova urbanizzazione (parere TELECOM)
- f) predisposizione infrastrutture per impianti elettrici indotti dalla nuova urbanizzazione (parere ENEL);
- g) documentazione inerente gli aspetti ambientali di cui al successivo c5
- h) elaborati di progetto con le caratteristiche ai successivi c6, c7 e c8;
- i) per PUA che presentino criticità definite nella relativa scheda d'ambito, deve essere inserito il riferimento all'atto dirigenziale di cui al precedente art. 5.

5. Documentazione inerente gli aspetti ambientali: alla domanda devono essere allegati, in triplice copia, in una copia cartacea e una digitale, i seguenti elaborati ai fini delle verifiche ambientali: ANALISI DEL SITO ai sensi dell'art.8 c45 e allegato A, comprendente:

- a) Relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati dall'intervento, anche ai fini delle verifiche sismiche di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 e s.m.i.;
- b) Relazione clima/impatto acustico;
- c) Relazione paesaggistica, nei casi previsti dal D.Lgs. 42/2004;
- d) Relazione per la Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi D.Lgs. 152/2006 e L.R. 20/2000 e s.m.i. e relativa sintesi non tecnica.

6. Il progetto di PUA si compone dei seguenti elaborati di progetto (scala 1:500):

- TAV. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO
- TAV. 2 STATO DI FATTO
- TAV. 3 PROGETTO
- TAV. 4 VINCOLI DI PUA E TIPOLOGIE EDILIZIE
- TAV. 5 SISTEMA VIABILITA' - CASSONETTI R.S.U. - Barriere Architettoniche
- TAV. 6 SISTEMA DEL VERDE
- TAV. 7 RETE FOGNATURA
- TAV. 8 RETE ENEL - TELECOM
- TAV. 9 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- TAV. 10 RETE ACQUA E GAS
- TAV. 11 PLANIVOLUMETRICO
- TAV. 12 RENDERING e/o PLASTICO
- TAV. 13 TAVOLA DEI VINCOLI DI CUI ALL'ART. 19 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.
- RELAZIONE
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- BOZZA DI CONVENZIONE

#### ID 2777 SERV PROG GEST URB

Rettifica in merito agli elaborati da allegare al PUA che non sono da produrre in tre copie cartacee ma in una copia digitale e una cartacea

7. Il contenuto specifico degli elaborati di progetto sopra richiamati è descritto negli schemi contenuti nell'elaborato gestionale **POC.12**, di carattere descrittivo per quanto attiene l'organizzazione grafica degli elaborati, ma di carattere prescrittivo per quanto attiene i singoli contenuti.
8. La relazione e le Norme Tecniche di Attuazione dovranno essere redatte sulla base dello Schema contenuto nell'elaborato gestionale **POC.12**, schema che potrà essere aggiornato con Determina Dirigenziale per adeguarlo a eventuali nuove prescrizioni.
9. Il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria secondo quanto dalla L.R. 20/2000 e s.m.i.. Entro 10 giorni lavorativi successivi alla presentazione, il responsabile del procedimento verifica la completezza e la regolarità della documentazione e degli elaborati di progetto allegati alla domanda. Le carenze documentali e/o progettuali eventualmente riscontrate, comportano la improcedibilità dell'istanza; al richiedente dell'istanza e comunque al proprietario verrà inviata una dichiarazione di improcedibilità motivata.  
Entro il medesimo termine, verificato positivamente quanto sopra, il responsabile del procedimento convoca la Conferenza dei Servizi istruttoria ai sensi della L. 241/1990 e contestualmente richiede il parere della CQAP in relazione alle sue competenze, come disciplinate all'art. IX.2.1 del RUE.5
10. Per i PUA di iniziativa privata, copia della delibera di approvazione e della Bozza di Convenzione approvata viene inviata ai proprietari, che devono stipulare la convenzione nel termine perentorio di 6 mesi dall'entrata in vigore del PUA. Decorso tale termine il PUA decade e perde ogni efficacia; il Dirigente comunica la decadenza ai proprietari.
11. E' facoltà del soggetto attuatore presentare unitamente al PUA i documenti e gli elaborati relativi al progetto delle opere di urbanizzazione redatti in conformità alle disposizioni normative vigenti. In tal caso:
  - Il progetto delle opere di urbanizzazione viene verificato e istruito unitamente al PUA
  - Il progetto delle opere di urbanizzazione costituisce documentazione allegata (in copia unica) al progetto di PUA e deve essere esplicitamente richiamato nella delibera di approvazione del PUA
  - Il soggetto attuatore si impegna a trasferire i contenuti del progetto così come convalidato al punto precedente in apposita richiesta di ~~atto~~ titolo abilitativo (permesso di costruire) che può essere presentata ad avvenuta stipula della convenzione del PUA approvato.~~Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione.~~
12. E' demandata a specifico atto dirigenziale l'eventuale modifica/integrazione degli elaborati e delle procedure di presentazione dei PUA.

**ID 2777 SERV PROG GEST URB**

Precisazione, nel caso in cui il soggetto attuatore si avvalga della facoltà di presentare unitamente al progetto di PUA quello delle opere di urbanizzazione, si dovrà impegnare a trasferire i contenuti del progetto convalidato in apposita richiesta di titolo abilitativo (permesso di costruire) che può essere presentata ad avvenuta stipula della convenzione del PUA approvato

**Art. 11 – La convenzione urbanistica**

1. I progetti di PUA di iniziativa privata sono approvati dall'organo competente e resi esecutivi con convenzione registrata e trascritta con i proprietari o gli aventi titolo. La convenzione può essere unica (convenzione generale) o articolata per stralci (convenzione stralcio) in relazione agli stralci d'attuazione previsti nel PUA. Gli stralci funzionali dovranno comunque garantire il completamento

delle opere pubbliche previste nel PUA riferito all'intero ambito entro i termini di validità della convenzione generale.

2. La convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate nel progetto di PUA e comunque nelle quantità non inferiori a quelle prescritte dalle norme di POC e dalle schede specifiche d'ambito
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione inerenti la lottizzazione, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune
- c) l'assunzione, a carico del proprietario, dell'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie, nel rispetto della normativa vigente in materia (Codice dei contratti pubblici)
- d) i tempi di realizzazione degli stralci di intervento, nonché i termini **perentori** di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e della potenzialità edificatoria residenziale
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione generale e dalle eventuali convenzioni-stralcio; i casi di decadenza della validità del PUA o sue parti
- f) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione generale.

**ID 2777 SERV PROG GEST URB**

Inserimento riferimenti alla nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017) e alla relativa disciplina transitoria

3. La Bozza di Convenzione dovrà essere redatta sulla base della Convenzione-tipo contenuta nell'elaborato gestionale **POC.12**; la Convenzione-tipo potrà essere aggiornata con Delibera del Consiglio Comunale per adeguarla a eventuali nuove prescrizioni, e per integrarla/modificarla in ordine a contenuti e modalità attuative.

**Art. 12 – Procedure di variante ai PUA**

1. E' necessario procedere alla Variante al PUA approvato nei seguenti casi:

- modifica delle aree pubbliche in termini di dimensionamento, localizzazione e destinazione prevalente
- modifica dell'assetto morfotopologico, per i soli elementi vincolanti riportati nell'elaborato Tav.4 – *Vincoli di PUA e tipologie edilizie*. Non costituisce variante al PUA la traslazione o la **modifica in termini quantitativi** di passi carrai a parità di aree a standard garantite quando prevista nel progetto delle opere di urbanizzazione **e/o sue varianti**, fermo restando il rispetto dei restanti requisiti descritti al presente articolo
- modifica delle destinazioni d'uso che determinano variazione del carico urbanistico
- modifica dell'assetto viario e della gerarchizzazione della viabilità.
- nei casi previsti al c1 e c2 dell'art. III.1.3 del RUE.5.
- **nei casi previsti al c.2 dell'art. 13 delle presenti norme.**

**ID 2777 SERV PROG GEST URB**

Integrazione per una maggiore flessibilità della norma e minor appesantimento dell'iter dei PUA

2. I contenuti normativi del presente Titolo I, nonché lo schema di Bozza di Convenzione contenuto nell'elaborato POC 12, possono essere applicati anche ai PUA approvati nei termini di validità del POC 2010-2015, previa variante ai PUA stessi.

**ID 2777 SERV PROG GEST URB**

Integrazione finalizzata ad estendere, previa variante, i contenuti normativi del 2°POC anche ai PUA approvati con il POC 2010-2015

# Titolo 2

## II 2° POC

### Capo 1° Contenuti del 2° POC

#### Art. 13 - Oggetto del 2° POC

1. Il 2° POC definisce la disciplina urbanistica generale degli Ambiti/Comparti della *Città di nuovo impianto*, della *Città storica*, della *Città da riqualificare*, nonché di Ambiti/Comparti ricadenti nello Spazio portuale di cui ai Capi 2°, 3° e 4° del presente Titolo. In riferimento a quanto stabilito dal PSC definisce inoltre la disciplina delle Zone agricole periurbane, delle Dotazioni territoriali e dei Luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica di cui ai Capi 5°, 6° e 7° del presente Titolo.
2. Il 2° POC ricomprende anche Ambiti /Comparti classificati di nuovo impianto dal PSC, oggetto di PUA approvati in conformità al PRG'93. Per tali Ambiti vale l'art. III.1.3 del RUE.5. In alternativa, per gli Ambiti/Comparti che il POC riclassifica e in taluni casi disciplina con specifica scheda normativa contenuta nell'elaborato **POC.4c**, l'attuazione è subordinata a Variante al PUA vigente in conformità alla disciplina d'ambito del POC e alle prescrizioni del **POC.4c**.
3. I PUA vigenti alla data di adozione del POC e regolarmente convenzionati possono essere attuati sulla base delle rispettive convenzioni stipulate fino alla scadenza prevista, e quindi non oltre 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale, salvo la possibilità di una proroga nei termini stabiliti dal **POC.12 convenzione tipo di PUA** art. 5.2. Alla scadenza del termine di 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale senza che sia stato dato ~~es~~ **inizio** alla realizzazione delle opere di urbanizzazione **e all'edificazione degli edifici**, il PUA viene dichiarato decaduto senza ulteriore possibilità quindi di dare attuazione alle relative previsioni urbanistiche ma esclusivamente con la possibilità per la proprietà di proporre un nuovo PUA attuativo se l'ambito risulta disciplinato dal presente POC.
4. Nel caso di PUA vigenti alla data di adozione del POC e regolarmente convenzionati, qualora alla scadenza del termine dei 10 anni dalla stipula della convenzione, salvo la possibilità di proroga nei termini stabiliti dal **POC.12 convenzione tipo di PUA** art. 5.2, risultino parzialmente urbanizzati, per le parti non urbanizzate si dovrà procedere, mediante specifico atto dirigenziale, alla valutazione dell'interesse pubblico e agli atti conseguenti.

#### ID 2777 SERV PROG GEST URB

Precisazione, in conformità alla L.R. 24/2017, che prevede la fissazione di termini perentori per la realizzazione degli interventi dei PUA approvati durante il periodo transitorio, che il PUA decade non solo se alla scadenza del termine di 10 anni dalla data di stipula della convenzione senza che sia stato dato inizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ma anche se alla medesima data non si è dato inizio all'edificazione degli edifici

## Art. 14 - Disciplina d'Ambito e di Comparto

1. La disciplina di Ambito e di Comparto è composta da prescrizioni grafiche e di testo contenute negli elaborati prescrittivi di cui all'art. 4 lettera b) e in particolare nei Quaderni (elaborati grafici **POC.3**), nei Repertori (Schede grafiche e di testo **POC.4**) e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione (elaborato di testo **POC.5**).
2. Le Schede raccolte nei Repertori sono parte integrante e sostanziale dell'apparato normativo del POC e si articolano in Schede Grafiche di Indirizzo, contenenti le indicazioni relative alle prestazioni di assetto morfologico/funzionale che la pianificazione attuativa deve assicurare, e in Schede normative prescrittive, nelle quali sono stabiliti obiettivi, criticità, usi e quantità, standard, edilizia sociale, modi e tempi di attuazione, eventuali prescrizioni specifiche, etc., che si applicano in aggiunta a quelle di tutela derivate da normativa sovraordinata comunque da rispettare.

## Capo 2° La Città di nuovo impianto: disciplina degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria (ex art. 18 della L.R. 20/2000) e ad attuazione indiretta ordinaria nello Spazio urbano

### Art. 15 - Ambiti/Comparti oggetto di Accordi con i privati

1. Alla data di adozione del presente POC risultano in corso di attivazione/attuazione i seguenti Accordi con i privati oggetto di Accordo di 2° livello sulla base dell'Accordo tipo approvato dal C.C. con deliberazione n. 17761/34 del 18.02.2010 (**POC.4d**) in coerenza con i criteri generali di cui all'art. 5 e ai contenuti degli Accordi di 1° livello stipulati in sede di PSC:  
**CoS01** Antica Milizia - Stradone - Parco Baronio - Parco Cesarea  
**CoS02** Romea - Anic - Agraria  
**CoS04** De Andre' - Viale Europa  
**CoS05** Ipercoop - Borgo Montone  
**CoS08** Sportivo - Classe  
**CoS09** Porto Fuori Est  
**CoS11** Madonna dell'Albero  
**CoS12** Casal Borsetti - Golf  
**CoS15** Lido di Dante  
**CoS16** Lido di Classe - Strada Usi Urbani  
**CoS17** Lido di Savio Nord - Sud  
**CoS23** Fosso Ghiaia - Viabilità

Per tali ambiti/comparti restano valide le norme e le schede allegate agli accordi di secondo livello di cui al POC 2010-2015, fermo restando quanto previsto all'art.12 c2.

#### **ID 2870 - Arch. Casadei**

Considerato che le schede degli ambiti attivati non sono allegate al 2°POC prevedere il nuovo comma 7 dell'art. 17 nel quale si propone di integrare-

2. Fanno parte integrante e sostanziale del 2° POC gli Accordi con i privati oggetto di Accordo di 1° livello in sede di PSC di seguito elencati; corredati da schede tecniche-normative ed eventualmente da schede grafiche relative all' Ambito/Comparto oggetto di Accordo, contenute nell'elaborato **POC.4**:
- **CoS07** Dismano Ovest - Ponte Nuovo
  - **CoS13** Punta Marina - Ricettivo
  - **CoS14** Lido Adriano Nord - Sud
3. ~~Gli Ambiti/Comparti oggetto degli Accordi compresi nell'elenco di cui al c2, in relazione alla rilevanza delle criticità riscontrate sono inseriti nel 2° POC senza riserve o con riserva; nell'elaborato **POC.2** sono individuati:~~
- ~~– con colore verde gli Ambiti/Comparti inseriti nel POC senza riserve e per i quali il progetto di PUA può essere presentato a risoluzione di eventuali criticità anche a POC adottato~~
- ~~– con colore giallo gli Ambiti/Comparti inseriti nel POC con riserva e per i quali il PUA può essere presentato a risoluzione delle criticità con le modalità di cui all'art. 5 c.4.~~

### Art. 16 - Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta ordinaria

1. In relazione a quanto individuato dal PSC, la *Città di nuovo impianto* si articola in città prevalentemente residenziale, per attività turistiche, per attività produttive, per attività miste.
2. Le aree di nuovo impianto si attuano secondo i parametri e le prescrizioni contenuti nelle singole *Schede normative* oltre che in conformità alle presenti norme. Le schede normative sono integrate da uno schema grafico che ha esclusivamente un valore di indirizzo per la redazione dei PUA, nell'ambito dei quali dovranno essere approfonditi i temi in esse evidenziati.
3. Per i PUA disciplinati dal POC 2010-2015 con le schede **R10**, R14, R32 e R33 sono attivabili col presente POC, mediante apposita convenzione, le potenzialità residue individuate nei rispettivi PUA approvati.

### Art. 17 – Ambiti/Comparti prevalentemente residenziali

rimodulare le prescrizioni del 1°POC.

**Si propone di accogliere in parte l'osservazione**, integrando l'art. 15 c1, nel seguente modo: "Per tali ambiti/comparti restano valide le norme e le schede allegate agli accordi di secondo livello di cui al POC 2010-2015, fermo restando quanto previsto all'art.12 c2".

**ID 2777 SERV PROG GEST URB**

[Parere Provincia](#)

**ID 2777 SERV PROG GEST URB**

Eliminazione dei riferimenti ai semafori, in quanto le schede non riporteranno più le colorazioni diverse, le criticità saranno superabili ai sensi dell'art. 5. Nel POC adottato vi erano alcune incongruenze, segnalate anche dalla Provincia, alcune schede erano gialle e presentavano le medesime criticità di schede verdi, il riferimento normativo per il superamento era comunque il medesimo.

**ID 2777 SERV PROG GEST URB**

Correzione di alcuni errori di battitura e refusi

**Art. 18 – Ambiti/Comparti prevalentemente per attività turistiche**

1. Gli ambiti classificati dal PSC come *Città di nuovo impianto per attività turistica* sono due: ambito di Punta Marina e ambito nei pressi del Polo Stadiana (elaborato **POC.4**, rispettivamente Scheda **T1** e **T2**). Entrambi sono stati attivati ai sensi del POC 2010-2015.
2. ~~Al fine di incentivare progetti di elevata qualità, in campo turistico ricettivo, e per favorire la realizzazione di servizi contestualmente utili all'abitato esistente e alla offerta turistica complessiva del territorio, anche in aggiunta a quanto consentito all'art. VIII.6.14 del RUE.5, per le strutture ricettive alberghiere e/o gli ostelli di nuova costruzione, così come previsti dalla L.R. 16/04, è consentito un incremento della **Uf** prevista dal POC e/o dalle specifiche norme di RUE, da regolamentare nella convenzione in relazione all'entità dell'intervento fino ad un massimo di:~~
  - ~~10% per la realizzazione di servizi integrativi all'abitato (sportivi, ricreativi, culturali, per il benessere) il cui utilizzo pubblico dovrà essere specificatamente regolamentato dalla convenzione~~
  - ~~10% a fronte di un progetto imprenditoriale volto ad assicurare una valenza turistica di elevata qualità (livello di classifica alberghiera a 4 stelle o superiore)~~

**ID 2777 SERV PROG GEST URB**

Eliminazione del c2 dal testo dell'art. 18 in quanto ambiti non attivati/attivabili col presente POC

**Art. 19 – Ambiti/Comparti prevalentemente per attività produttive**

1. Sono inseriti nel 2° POC ~~tutti gli~~ **seguenti** Ambiti/Comparti prevalentemente per attività produttive previsti dal PSC, **P04, P08, P11, P12 e P16**, per i quali si perseguono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 106 del PSC.5. L'elaborato **POC.4c** contiene le *Schede d'Ambito* relative a ciascuno di detti Ambiti/Comparti.
2. In riferimento all'art. II.2.3 del RUE.5 sono ammessi i seguenti usi: **Pr1, Pr2, Pr3, C9**. Sono altresì ammessi i seguenti usi integrativi:
  - a) Servizi Privati: **Spr1, Spr3** (limitatamente all'artigianato di servizio alla persona, laboratoriale alimentare e al terziario, direzionale), fino ad un max del 20% della **SC** di Comparto;
  - b) Esercizi di vicinato (**C1**) solo se connessi all'attività produttiva con riferimento all'art. VIII.6.12 del RUE.5
  - c) Usi commerciali per un max del 30% della **SC** di comparto o PUA stralcio in medio grandi strutture di vendita non alimentare con **Sv** ≤ 2.500 m<sup>2</sup> qualora previsti nelle schede normative d'ambito, comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia e della pianificazione sovraordinata.
3. Nelle singole schede d'ambito di cui al c1 sono indicate limitazioni e/o integrazioni degli usi sopradescritti in relazione alla tipologia di area, ferma restando la possibilità di realizzare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, di cui all'art. XI.1.2 del RUE.5 qualora compatibili. In ogni caso gli usi e le attività insediabili, con particolare riferimento ai comparti limitrofi ai centri abitati, devono essere preventivamente valutate da AUSL e Arpae ai fini della loro compatibilità con il contesto urbano ed in particolare con le aree residenziali limitrofe.

**ID 2777 SERV PROG GEST URB**

Rettifica in quanto nel 2°POC non risultano inseriti tutti gli ambiti produttivi previsti dal PSC ma solo quelli citati

4. Gli Ambiti/Comparti di cui al c1 sono articolati come segue:
- Ambiti di nuovo impianto derivanti dal PRG93 e confermati dal PSC: **Ut** 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; qualora risulti necessario e inderogabile ai fini della loro sostenibilità procedere ad adeguamenti sostanziali e/o alla realizzazione di nuova viabilità fuori comparto, non riconducibile a opere di urbanizzazione primaria, è previsto un premio fino ad un indice di **Ut** max 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, in ragione del costo dell'opera da realizzare, parametrato a 1 m<sup>2</sup> di **SC** ogni Euro 110,00 m<sup>2</sup> di costo dell'opera stessa da definirsi in base al progetto preliminare
  - Ambiti di nuovo impianto previsti dal PSC: **Ut** 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; qualora ricorra il caso di cui al comma precedente: è previsto un premio fino ad un indice di **Ut** max 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parametrato come al punto a).
5. Per gli Ambiti di cui al c5 lettera b), disciplinati dalla specifica scheda normativa, qualora sia prevista l'ospitalità di attività produttive ubicate nello Spazio urbano e non compatibili con lo stesso e quindi da trasferire, è ammesso un premio fino ad un indice di **Ut** max 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, previo convenzionamento del prezzo delle aree, a cui va aggiunta l'incidenza delle opere di urbanizzazione, debitamente documentate, con il Comune in base ai seguenti parametri:
- da Euro 20,00 a Euro 19,01/m<sup>2</sup> **Ut** ≤ 0,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
da Euro 19,00 a Euro 18,01/m<sup>2</sup> **Ut** ≤ 0,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
da Euro 18,00 a Euro 17,01/m<sup>2</sup> **Ut** ≤ 0,09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
da Euro 17,00 e inferiori **Ut** ≤ 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Le aree messe a disposizione per tali trasferimenti non possono essere inferiori al 20% della superficie fondiaria complessiva.  
Tale premialità è ammessa anche qualora il soggetto proponente convenzioni il prezzo delle aree con il Comune per almeno il 20% della superficie fondiaria complessiva.
6. Agli Ambiti di cui al presente articolo si applicano i seguenti parametri urbanistico – edilizi:
- Superficie minima del lotto = 1500 m<sup>2</sup> di **SF**, per le destinazioni artigianali – industriali (**Pr1, Pr2, Pr3, C9**)
  - **Uf** ≤ 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Visuale libera (**IVL**) = 0,5 con un minimo di 10 m fra edifici ricadenti in proprietà diverse
  - Distanza tra edifici (**De**)= **IVL**
  - Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
  - Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **IVL**, con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
7. Negli Ambiti di cui al presente articolo va destinato a standard pubblico non meno del 15% della superficie territoriale (**STER**) escluse le strade interne di cui almeno 1/3 a parcheggio.

## Art. 20 – Ambiti/Comparti per attività miste

1. Negli Ambiti/Comparti per attività miste si perseguono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 107

del PSC.5. Con riferimento alle definizioni dell'art. II.2.3 del RUE.5, sono ammessi i seguenti usi:

<b>Residenziale</b>	<b>A1</b> abitazione civile; <b>A3</b> abitazione collettiva;
<b>Servizi di uso pubblico</b>	Tutti ad esclusione di <b>Spu3</b> (limitatamente ai servizi anonari), <b>Spu4</b> (limitatamente alle attività congressuali, fieristiche e espositive) e <b>Spu7</b>
<b>Servizi Privati:</b>	Tutti ad esclusione di <b>Spr8</b>
<b>Commerciali</b>	<b>C1, C2, C3, C4, C9</b>
<b>Turistico - ricettive</b>	<b>T1</b> – strutture ricettive alberghiere
<b>Produttive</b>	<b>Pr2</b>
<b>Servizi alla mobilità</b>	<b>Sm1</b> autorimesse; <b>Sm2</b> autosilo

Nelle singole *schede d'ambito* (elaborato **POC.4c**) possono essere indicate limitazioni e/o integrazioni degli usi sopra descritti, in relazione alla tipologia di area.

- Per ciascuno degli Ambiti/Comparti di cui al c1, le singole *schede d'ambito* definiscono l'indice di utilizzazione territoriale, la percentuale di **SC** a destinazione non residenziale, la quantità di standard pubblico richiesta. Sono inoltre indicati i parametri che si riferiscono alle quote di **SC** facoltative, aggiuntive.
- Per gli usi ricettivi alberghieri si applicano gli incentivi di cui all'art. VIII.6.14 del RUE.5 così come integrati al c2 del precedente art. 18.

## Capo 3° La Città storica e la Città da riqualificare: disciplina degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta ordinaria

### Art. 21 – Ambiti/Comparti della Città Storica

- Al fine di promuovere e realizzare condizioni di qualità urbana e architettonica e riqualificare parti di città, oggi sotto utilizzate o dismesse o in fase di dismissione, il POC individua come attuabili nel proprio periodo di validità i seguenti Ambiti/Comparti della "Città storica", già individuati dal PSC:
  - CS01 Mura di Porta Cybo
  - CS02 ex Amga
  - CS04 Largo Firenze**
  - CS05 Santa Teresa
  - CS06 Convento dei Cappuccini
  - CS07 ex Cinema Roma
  - CS08 Caserma Dante Alighieri
  - CS09 ex Falegnameria Comunale
  - CS10 ex Macello
- Detti Ambiti/Comparti sono individuati nell'elaborato **POC.3** e disciplinati dalle specifiche schede

#### ID 2848 - Ordine degli ingegneri della Provincia di Ravenna

Ripristino/inserimento nel 2°POC della scheda CS04 Largo Firenze di cui al 1° POC.

Si propone di accogliere l'osservazione, ripristinando la scheda che era presente nel 1° POC.

d'ambito **POC.4a**.

3. Per gli Ambiti/Comparti di cui al c1 il POC, nelle specifiche *schede d'ambito*, definisce: il perimetro dei comparti/sub; le potenzialità edificatorie; gli usi pubblici e privati; gli standard pubblici; la classificazione degli edifici di cui agli artt. VIII.2.1 e seguenti del RUE.5; le prescrizioni e prestazioni da raggiungere in sede di PdR/PUA/PUC ai fini della sostenibilità ambientale e valorizzazione urbana.
4. Per quanto non specificato nel presente articolo e nelle schede di cui al c1 si applica la disciplina della *Città Storica* di RUE ed in particolare l'art. VIII.2.2 c8.
5. In sede di PdR/PUA/PUC, in coerenza e ad integrazione delle finalità del PSC, art. 93 c4 del PSC.5, è ammesso un aumento di volumetria per finalità pubbliche, in coerenza alle prescrizioni riportate nelle schede d'ambito (**POC.4a**) e nei casi da queste previsti.
6. In sede di PdR/PUA/PUC, sulla base di analisi storico-critiche, potranno essere ulteriormente precisate e ridefinite le categorie d'intervento e le destinazioni d'uso indicate all'interno di tali comparti.  
Potranno inoltre essere apportati modesti adeguamenti all'area coperta sui fronti interni fermo restando gli allineamenti esterni e la potenzialità edificatoria ammessa.

## Art. 22 –Ambiti/Comparti della Città da riqualificare

1. In relazione a quanto stabilito dal PSC per la componente "*Città da riqualificare*", al fine di promuovere e realizzare condizioni di qualità urbana e architettonica e riqualificare parti di città consolidata, oggi degradate e sotto utilizzate sono attuabili nel 2° POC i seguenti Ambiti/Comparti della "*Città da riqualificare*":

- |             |  |
|-------------|--|
| <b>Rq01</b> | Subcomparti a-b- e-d Marina di Ravenna – Porto Corsini         |
| <b>Rq02</b> | ex Zuccherificio - Mezzano                                     |
| <b>Rq03</b> | HERA Via Romea – Zona Bassette                                 |
| <b>Rq04</b> | Residenziale/Servizi Via Piangipane - Piangipane               |
| <b>Rq05</b> | Commerciale/Produttivo Via Faentina – Fornace Zarattini        |
| <b>Rq06</b> | ex Scalo merci di città  |
| <b>Rq07</b> | ENI Via delle Industrie - Ravenna                              |
| <b>Rq08</b> | ex Zuccherificio - Classe                                      |
| <b>Rq09</b> | Residenziale/Commerciale Via L. Da Vinci – S.Pietro in Vincoli |

2. Negli Ambiti/Comparti di riqualificazione di cui al presente articolo le quantità edificatorie e gli usi ammessi sono individuati nel "Repertorio delle schede d'ambito della *Città da riqualificare*" (**POC.4b**).  
Per quanto in esse non espressamente indicato si applica l'art. VIII.6.3 del RUE.5.

### ID 2777 SERV PROG GEST URB

Rettifica in quanto il subcomparto Rq01c è stato demandato a RUE in adozione

3. Per gli Ambiti/Comparti ricompresi nella *Città da riqualificare (Rq01)* di Marina di Ravenna e di Porto Corsini, il POC assume obiettivi e finalità del PSC e fra questi, quale obiettivo primario, la riqualificazione urbanistica, architettonica, turistica, commerciale del fronte canale, compatibilmente con i servizi portuali, e di Viale delle Nazioni. Il POC inoltre definisce: gli ambiti; i comparti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria (tramite PUA); gli usi degli stessi; gli obiettivi/criticità/attenzioni per gli interventi (si vedano schede **Rq01** a/b/e/d). Tali interventi sono finalizzati al riordino/riqualificazione dei caratteri morfologico/funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: la continuità del percorso di collegamento fra il centro del paese (pescherie) e la Fabbrica Vecchia, l'arricchimento funzionale di Viale delle Nazioni, (percorsi che dovranno assumere il ruolo di "centralità" e caratterizzarsi per la qualità degli interventi e la presenza di "attività di richiamo"); l'incremento della dotazione dei servizi e del verde attrezzato; la caratterizzazione degli spazi pubblici; la qualificazione dell'edilizia e dell'assetto urbanistico.

A tal fine sono applicabili i seguenti incentivi premianti:

- per usi commerciali e pubblici esercizi, in edifici esistenti/previsti esclusivamente con affaccio sul fronte canale e su Viale delle Nazioni, si applica l'art. VIII.7.2 del RUE.5 con l'aumento della **SC** commerciale esistente/prevista pari al 50%
- per pubblici esercizi, in edifici esistenti/previsti esclusivamente con affaccio sul fronte canale e su viale delle Nazioni, le coperture piane o lastrici solari con funzione di terrazza non vengono computate nel calcolo della **SC**.

4. Nel caso di attività produttive insediate in aree della *Città da riqualificare*, e perciò incompatibili con il contesto urbano, il mantenimento del livello occupazionale in occasione del trasferimento costituisce sempre criticità rilevante.

Al mantenimento e/o incremento del livello occupazionale nel territorio del Comune di Ravenna in occasione del trasferimento è riconosciuta una **SC** aggiuntiva fino ad un massimo di **Ut** 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per usi già previsti nel comparto della *Città da riqualificare*.

Nel caso di utilizzo della **SC** aggiuntiva la presentazione del PUA è subordinata a specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale che sarà rilasciata a fronte della condivisione del superamento della criticità.

5. Per gli usi ricettivi alberghieri si applicano gli incentivi di cui all'art. VIII.6.14 del RUE.5, così come integrati al c2 del precedente art. 18.

6. Oltre agli Ambiti/Comparti di cui al c1, il PSC classifica nella *Città da riqualificare* anche parti del centro urbano riqualificate e/o in fase di riqualificazione sulla base di PU approvati, denominate Corso Nord e Corso Sud, PRU Marina Centro e PUA Chiavica Romea. Per essi vale la disciplina di PU/PUA e/o di RUE.

7. Per le aree di riqualificazione non inserite nel 2° POC vale quanto disciplinato dall'art. 101 delle norme di attuazione del PSC. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 8 della L.R. 15/2013.

In particolare, per le aree ricadenti nel "PRU Stadio", in attesa del piano attuativo, sono ammessi interventi di ampliamento delle attrezzature scolastiche esistenti e di razionalizzazione del parcheggio esistente.

#### ID 2777 SERV PROG GEST URB

Rettifica in quanto il subcomparto Rq01c è stato demandato a RUE in adozione

3. Ai fini delle presenti norme per "lavorazione delle merci" si intende quanto specificato nella definizione dell'uso **PO.1** di cui all'art. II.2.3 c.2 lettera c) del RUE.5.
4. L'intervento avviene con *modalità indiretta ordinaria* sulla base di un PUA di iniziativa privata e/o pubblica, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri dimensionali:
  - a) il PUA deve perseguire la qualità ecologico-ambientale dell'insediamento
  - b) Sono ammessi tutti gli usi PO di cui alle lettere c) e d) dell'art. II.2.3 c2 del RUE.5
  - c) **Ut** ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - d) **Uf** ≤ 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> comprensivi di tutte le dotazioni e gli accessori eventualmente richiesti e/o prescritti per l'approvazione dell'intervento da parte degli Enti istituzionalmente competenti e/o per garantire la sicurezza
  - e) Aree pubbliche, escluse le strade interne, ≥ 10% della **STER**, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine (**PO.6**); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento
  - f) Superficie operativa (percorsi interni, aree di parcheggio, etc.): ≥ 20% della Superficie fondiaria. La predetta entità di superficie operativa può soddisfare anche lo standard per parcheggi privati al lotto di cui all'art. III.3.2 del RUE.5
  - g) Distanza tra edifici (De) = **IVL**
  - h) Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **IVL**, con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
  - i) L'**IVL** e il distacco di m 5,00 dai confini di componente/zona e/o di proprietà non si applicano alle costruzioni e installazioni frontistanti alle aree di banchina portuale, previo N.O. da parte dell'Autorità Portuale; ed alle aree ferroviarie, previo N.O. da parte del gestore dell'impianto ferroviario.

#### Art. 26 – Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 85 del PSC.5.
2. In tali aree l'attuazione del POC avviene:
  - a) con modalità indiretta ordinaria nel caso di proposta riguardante l'intero comparto così come individuato dal PSC ed eventualmente precisato dal RUE
  - b) con modalità indiretta a programmazione unitaria nel caso di proposta che coinvolga altre aree dello spazio portuale.
3. In tali aree si interviene sulla base delle prescrizioni contenute nel "PUA ex-Enichem" approvato con deliberazione della GC. n. 265 del 3/05/2016, P.G. n.66317/2016, pubblicato sul BURERT n.144 del 18/04/2016.

4. Il vigente "PUA ex-Enichem" può essere modificato/integrato in ordine a nuove previsioni di impianti industriali (PO.4) e/o produttivi portuali compatibili (PO.1), mediante PUA di iniziativa privata, esteso all'intero comparto per variazioni di carattere generale, o limitato a uno o più sub-comparti per variazioni relative esclusivamente a tali sub-comparti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri dimensionali:
- Deve essere perseguita una riduzione complessiva del Rischio di Incidente Rilevante e delle relative aree di isodanno in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a*, all'esterno del confine dello stabilimento
  - ~~i nuovi interventi non devono produrre aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto,~~ dovranno essere in conformità con alle prescrizioni del PAIR.
  - non potranno in ogni caso essere previste attività industriali chimiche nella zona di Cà Ponticelle e/o funzioni residenziali/foresteria anche nel caso di riutilizzo di edifici esistenti, comprendendo tra questi il cosiddetto "modulo Z" che è a tutti gli effetti un edificio dismesso ai fini residenziali e che potrà esclusivamente essere destinato a funzioni produttive e/o di servizio alle funzioni produttive
  - aree pubbliche, escluse le strade interne,  $\geq 10\%$  della **STER**, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine (PO.6); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento
  - al comparto individuato dal POC potranno essere funzionalmente aggregate, per gli usi **PO.1** e **PO.4**, ulteriori aree produttive dello spazio portuale in sinistra del porto, di cui agli artt. VII.1.3, VII.1.4, VII.1.5, VII.1.6 del RUE.5, al fine di perseguire, unitamente ad una maggior competitività produttiva, sia l'obiettivo della delocalizzazione di impianti RIR che quello del miglioramento del bilancio delle emissioni in atmosfera. In tal caso il PUA non costituisce variante al POC. Ai fini dell'applicazione dell'art. VII.1.10 del RUE.5, nuovi impianti che prevedano l'uso di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008), già presenti in aree funzionali al ciclo dell'impianto, non concorrono a determinare l'eventuale esclusione prevista VII.1.3, VII.1.4, VII.1.5, VII.1.6 del RUE.5 a condizione che non comportino aree di isodanno esterne all'area di insediamento.

**ID 2872 Servizio Ambiente**

La norma a differenza del PAIR sembra applicarsi a qualsiasi intervento a prescindere dalla procedura ambientale relativa e fissa un limite che può essere interpretato in maniera più restrittiva, ovvero l'assenza di "aggravio al bilancio delle emissioni". Vista la specifica competenza della Regione in materia di qualità dell'aria, si chiede di modificare la lettera b) da "i nuovi interventi non devono produrre aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità alle prescrizioni del PAIR" a "i nuovi interventi dovranno essere in conformità con le prescrizioni del PAIR"

**Si propone di accogliere l'osservazione.**

**ID 2869 - Confindustria Romagna**

Al fine di prevedere nuovi impianti di trattamento, recupero e smaltimento di rifiuti pericolosi e non e l'ampliamento dei siti esistenti, si chiede di integrare il comma 4 dell'art. 26, relativo alle modifiche/integrazioni attuabili nell'ambito del vigente PUA ex Enichem, aggiungendo il seguente un nuovo punto: "f) in tale ambito sono ammessi anche i nuovi interventi per impianti tecnologici di recupero e/o smaltimento di rifiuti pericolosi e non pericolosi. Tali interventi si attuano mediante intervento diretto, senza variante al PUA vigente", oppure in subordine "Tali interventi si attuano con PUA di iniziativa privata dei singoli sub-comparti".

L'art. IV.3.12 del RUE, così come modificato dalla variante di adeguamento approvata nel dicembre 2017, ammette, all'interno dello Spazio Portuale ove siano consentite le attività di tipo industriale Pr1 e PO4, gli impianti di recupero di rifiuti non pericolosi. Pertanto, quanto previsto dalle NTA di RUE è già

5. Nel comparto Enichem a parziale deroga all'art. VII.1.2 c5 del RUE per le installazioni temporanee di cantiere, trascorsi il limite max di 2 anni, può essere concessa una sola proroga alla rimozione.

possibile senza necessità di Varianti al PUA stesso. **L'osservazione è pertanto da intendersi accolta in parte.**

**ID 2854 - Soc Versalis spa**

Si chiede di regolamentare diversamente le aree in oggetto, prevedendo ad es. in occasione del rinnovo della durata contrattuale, la possibilità di richiedere l'estensione dell'installazione temporanea senza procedere con la rimozione delle attrezzature di cantiere.

**Si propone di accogliere in parte l'osservazione**, inserendo un nuovo comma 5 all'art. 26 del POC, che consenta una sola proroga al termine di rimozione delle installazioni temporanee di cantiere.

### Art. 27 – Aree di ristrutturazione per attività produttive terziarie

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 86 del PSC 5.
2. In tali aree l'attuazione del POC avviene:
  - a) con modalità indiretta ordinaria nel caso di proposta riguardante l'intero comparto così come individuato dal PSC ed eventualmente precisato dal RUE
  - b) con modalità indiretta a programmazione unitaria nel caso di proposta che coinvolga altre aree dello spazio portuale esterna al comparto individuato dal PSC ed eventualmente precisato dal RUE.
3. Fino all'approvazione dello specifico PUA:
  - a) all'interno del "deposito PETRA" sono esclusivamente ammessi gli interventi previsti dall'art. VII.1.10 del RUE.5
  - b) all'esterno del "deposito PETRA" sono esclusivamente consentiti interventi finalizzati alla bonifica dei suoli e interventi relativi alla realizzazione del by-pass.
4. Il "Master Plan", previsto dal PRG 93 in relazione all'attuazione del PRUSST, può essere modificato/integrato in ordine a nuove previsioni di impianti industriali e/o produttivi portuali compatibili, mediante PUA di iniziativa privata, nel rispetto delle prescrizioni e parametri dimensionali riportati nella specifica scheda.
5. Al comparto individuato dalla specifica scheda potranno essere funzionalmente aggregate le *aree di transizione allo spazio urbano* in destra del porto di cui al successivo art. 29, per gli usi **Pr3** per il settore della nautica da diporto, **PO.2, PO.3, PO.6, C1-C2-C3-C4-C9** con attinenza al settore della nautica, **T1**, al fine di perseguire una maggior integrazione produttiva-terziaria. In tal caso il PUA, qualora non modifichi indici e parametri del citato art. 29, non costituisce variante al POC

### Art. 28 – Aree di nuovo impianto per la logistica portuale

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 88 del PSC.5.

2. ~~L'area logistica in destra del porto è stata dimensionata ed i relativi usi sono stati definiti, nell'ambito dello specifico "POC tematico".~~
3. ~~L'area logistica in sinistra del porto è inserita nell'ambito a programmazione unitaria e/o concertata "CoS3" ed è pertanto regolamentata dallo specifico "Accordo di 2° livello" che fa parte integrante e sostanziale del POC (elaborato POC.4d scheda CoS3).~~

**ID 2777 SERV PROG GEST URB**

Eliminazione del c2 e c3 dal testo dell'art. 28 n quanto ambiti non attivati/attivabili col presente POC

**Art. 29 – Aree di transizione allo spazio urbano**

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 86 del PSC.5.
2. Tali aree sono costituite da un comparto in sinistra del porto, confinante con il comparto a programmazione unitaria e/o concertata **CoS3** e da uno in destra in continuità con le *aree di ristrutturazione per attività produttive terziarie*. In tali aree l'attuazione del POC avviene:
  - a) con modalità indiretta ordinaria nel caso di proposta riguardante l'intero comparto delle aree di transizione così come individuato dal PSC ed eventualmente precisato dal RUE, sia in destra che in sinistra del porto
  - b) con modalità indiretta a programmazione unitaria nel caso di proposta associata alle aree confinanti come sopra individuate; per le aree in destra canale detta modalità è obbligatoria per la parte che ricade all'interno dello specifico perimetro.
3. La ristrutturazione urbanistica e la riconversione produttiva sono ammesse sulla base di specifico PUA di iniziativa privata nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri dimensionali:
  - a) **Ut** ≤ 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - b) **Uf** ≤ 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - c) Aree pubbliche, escluse le strade interne, ≥ 10% della **STER**, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, aree di servizio e accesso alle banchine (**PO.6**); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento
  - d) Usi ammessi **Pr3, PO.2, PO.3, PO.6, T1**
  - e) Non sono consentiti:
    - nuovi impianti per la produzione di energia, diversi da quelli solari integrati
    - nuovi impianti RIR
    - nuovi impianti per movimentazione, deposito e lavorazione di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008).
4. Fino all'approvazione degli specifici PUA che detteranno norme puntuali, per gli interventi riguardanti insediamenti esistenti si applica l'art. VII.1.10 c5 del RUE.5; per i casi di delocalizzazione di impianti RIR, inoltre, si applica l'art. VII.1.5 del RUE.5.

**Art. 30 – Aree consolidate per cantieristica**

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 89 del PSC.5.
2. Oltre a quanto ammesso dal RUE, sono ammesse la ristrutturazione urbanistica e la riconversione produttiva sulla base di specifico PUA di iniziativa privata nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri dimensionali:
  - a)  $U_t \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - b)  $U_f \leq 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - c) Aree pubbliche, escluse le strade interne,  $\geq 10\%$  della **STER**, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, aree di servizio e accesso alle banchine (**PO.6**); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento
  - d) Sono ammessi tutti gli usi **PO** di cui alle lettere c) e d) dell'art. II.2.3 del RUE.5
  - e) non sono ammessi:
    - nuovi impianti per la produzione di energia, diversi da quelli solari integrati
    - nuovi impianti RIR e/o potenziamento di impianti RIR esistenti
    - nuovi impianti per movimentazione, deposito e lavorazione di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008); l'impianto esistente di raccolta e trattamento delle acque di sentina è confermato compatibile con la destinazione di zona trattandosi di presidio ambientale di carattere generale esistente: il suo eventuale potenziamento è pertanto ammesso sulla base dell'art. VII.1.7 del RUE.5 mentre la sua eventuale dismissione costituisce riconversione produttiva e deve essere specificatamente prevista nell'ambito del PUA.

**Art. 31 - Aree consolidate per attività produttive portuali facenti parte di Progetti Unitari vigenti alla data di adozione del PSC**

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 86 del PSC.5.
2. Nelle Aree consolidate per attività produttive portuali, già individuate dal RUE in quanto comprese in **PU** approvati ed in corso di attuazione alla data di adozione del PSC, fino all'eventuale modifica del **PU** si interviene sulla base delle prescrizioni contenute nei singoli **PU** vigenti nei modi definiti dall'art. VII.1.4 del RUE.5.
3. I **PU** vigenti possono essere modificati sulla base di uno specifico PUA contenenti le seguenti prescrizioni e parametri dimensionali.  
Sono ammessi tutti gli usi **PO** di cui alle lettere c) e d) dell'art. II.2.3 del RUE.5 nel rispetto delle seguenti prescrizioni e indici:
  - a) non sono ammessi nuovi impianti per la produzione di energia, diversi da quelli solari integrati

- b) non sono ammessi, al di fuori di processi di delocalizzazione come definiti dall'art. VII.1.5 del RUE.5, nuovi impianti RIR e/o potenziamento di impianti RIR esistenti che comportino aree di isodanno all'esterno dei confini dell'insediamento
- c) non sono ammessi nuovi impianti e/o il potenziamento di impianti esistenti per movimentazione, deposito e lavorazione di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008), salvo il caso che derivino dal trasferimento di uguali quantità e tipologie già insediate previsto nell'ambito dei processi di delocalizzazione previsti dall'art. VII.1.5 del RUE.5.
- d) **Ut** ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- e) **Uf** ≤ 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> comprensivi di tutte le dotazioni e gli accessori eventualmente richiesti e/o prescritti per l'approvazione dell'intervento da parte degli Enti istituzionalmente competenti e/o per garantire la sicurezza
- f) Aree pubbliche, escluse le strade interne, ≥ 10% della **STER**, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine (**PO.6**); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento
- g) Le aree dei PU vigenti possono altresì essere funzionalmente aggregate, nell'ambito del PUA relativo alla ristrutturazione produttiva, al comparto "ENICHEM" nei termini previsti dal precedente art.32 c6 "Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali".

### Art. 32 – Aree consolidate per attività produttive industriali (art. VII.1.6 del RUE)

1. Nelle Aree consolidate per attività produttive industriali, già individuate dal RUE in quanto vincolate esclusivamente o parzialmente alla destinazione industriale per norme contrattuali approvate dal Consiglio Comunale, sono ammessi gli usi portuali di cui al c1 dell'art. VII.1.6 del RUE.5, senza necessità di preventiva deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Le Aree consolidate per attività produttive industriali possono altresì essere funzionalmente aggregate, per gli usi **PO.1** e **PO.4** e nell'ambito del PUA relativo alla ristrutturazione produttiva, al comparto "ENICHEM" nei termini previsti dal precedente art. 26 "Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali".

### Art. 33 – Delocalizzazione di stabilimenti e/o impianti RIR esistenti

1. Nella delocalizzazione si perseguono le prestazioni descritte all'art. 83 del PSC.5.

#### ID 2855 - Soc Versalis spa

Si chiede di aggiornare l'elaborato gestionale del Quadro conoscitivo del PSC con una determina dirigenziale al fine di recepire l'attuale rappresentazione delle aree RIR come individuate nei recenti Rapporti di Sicurezza

**Non ammissibile.** La richiesta è relativa a un elaborato gestionale di PSC e

smaltimento delle acque meteoriche e di vasche di prima pioggia qualora necessarie.

3. Con riferimento all'art. IV.2.8 *Disciplina dei nodi di scambio e di servizio: parcheggi principali* del RUE.5 sono ammessi i seguenti usi:
  - Officine di rimessaggio mezzi, uffici, bar ristorante, foresteria e/o strutture ricettive, servizi igienici, attività espositive e di stoccaggio delle merci purché connesse all'autotrasporto, un alloggio del custode con **SC** massima di 160 m<sup>2</sup>, servizi di presidio ambientale, impianti di distribuzione carburanti.  
Sono inoltre ammessi esercizi di vicinato e/o una piccola media struttura di vendita, per una superficie utile max non superiore al 15% della **SC** complessiva purché dette attività commerciali siano connesse all'autotrasporto e comunque con l'esclusione del settore alimentare.
4. Negli Ambiti/Comparti di cui al presente articolo i PUA dovranno essere predisposti secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizi:
  - **Ut** ≤ 0,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - H max = 15,50 m
  - **IVL** = 0,5
  - Distanza tra edifici (**De**) = **IVL**
  - Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
  - Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **IVL**, con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
  - Aree pubbliche e di uso pubblico = 40% di **STER** di cui almeno il 60% destinato a parcheggio.

## Capo 7° Disciplina delle dotazioni territoriali (pubbliche/private)

### Art. 39 - Disposizioni generali

1. I principali temi relativi agli elementi di fattibilità, al dimensionamento, al reperimento delle dotazioni pubbliche da assicurare alla *Città di nuovo impianto* e di riqualificazione in ragione delle previsioni insediative attivabili/attuabili nel 2° POC sono sviluppati nel Piano dei servizi (**POC.8**), fermo restando che nelle aree destinate a Dotazioni territoriali di nuovo impianto si perseguono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 47 e successivi del PSC.5.
2. Il sistema delle dotazioni pubbliche disciplinate dal 2° POC si articola nelle seguenti tipologie:
  - a) aree individuate dal PSC all'interno degli Ambiti ad attuazione indiretta concertata (ex art.18 L.R. 20/2000), regolamentate dalle specifiche schede d'ambito (**POC.4d**);
  - b) aree da reperire all'interno dei comparti di nuovo impianto, sulla base della normativa generale di POC e delle precisazioni e prescrizioni contenute nelle singole schede prescrittive contenute negli specifici Repertori (**POC.4b**, **POC.4c**, **POC.4f**);

**ID 2777 SERV PROG GEST URB**

Correzione di alcuni errori di battitura e refusi

- a) Polo commerciale e ricettivo di via Faentina - PF3  
La scheda grafica e normativa disciplina i comparti di nuovo impianto integrando le attività esistenti con funzioni ricettive-alberghiere, commerciali espositive e direzionali, con contestuale adeguamento del sistema della mobilità e dell'accessibilità all'ambito
- b) Polo ricreativo "multisala" - PF5  
Si rimanda ai contenuti del Piano Urbanistico pregresso

#### Art. 41 - Ambito agricolo di valorizzazione turistico-paesaggistica (Aavtp)

1. Per il 2° POC non è stata attuata la procedura selettiva prescritta dall'art. 22 c5 del PSC.5 non è pertanto attivabile alcun ambito ai sensi di tale articolo di PSC.
2. La previsione dimensionale max prevista dall'art. 60 del PSC.5 potrà essere attivata a seguito di individuazione derivante da nuova procedura selettiva effettuata con le modalità previste dall'art. 22 c5 del PSC.5.

#### Art. 42 – Aree di integrazione della cintura verde

1. Le *Aree di integrazione della cintura verde*, tutte attivabili nell'ambito del 2° POC al fine di completare la *Cintura verde* del capoluogo, comprendono le seguenti tipologie di funzioni, specificamente distinte nel Masterplan del Piano dei Servizi del RUE:
  - verde boscato di filtro e di collegamento connesso a viabilità e percorsi
  - verde agricolo
2. Nelle *Aree di integrazione della cintura verde* trova applicazione quanto disposto all'art. 11 *Perequazione e compensazione* del PSC.5. Tali aree sono di norma acquisite ed attuate sulla base delle previsioni del POC che può prevederne anche la loro integrazione. Sono ammesse le attrezzature di cui all'art. IV.3.5 del RUE.5.  
Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. IV.1.10 *Verde privato* del RUE.5, computando al massimo una superficie fondiaria di m<sup>2</sup> 2.000.

## Capo 8° Disciplina dei Luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica

#### Art. 43 - Disposizioni generali

1. Sono Luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica, attivabili nel 2° POC: gli *Ambiti di valorizzazione naturalistica* - Avn e le *Aree di riqualificazione ambientale* – Ara. Ambiti ed Aree sono individuati nell'elaborato **POC.3** e nell'elaborato **POC.7** – *Schema di*

riferimento per gli interventi relativi al sistema paesaggistico-ambientale del Litorale e sono sottoposti ad Attuazione indiretta a programmazione unitaria come prescritto dall'art. 35 del PSC.5.

2. In sede di PUA possono essere precisati i perimetri definiti dal POC senza che ciò costituisca variante al POC stesso. Il PUA dovrà interessare l'intero ambito definito dal POC e potrà definire più stralci funzionali di attuazione.  
Eventuali prescrizioni e indicazioni, derivanti dai Piani Territoriali di Stazione del Parco del Delta del Po, integrano le previsioni di PSC e POC pertanto non ne costituiscono variante.
3. Qualora per ciascun *Ambito-Avn/Area-Ara* vengano presentate più proposte di PUA estese anche non all'intero Ambito/Area da diversi proprietari, sarà attivata dall'Amministrazione Comunale una procedura di concertazione al fine di perseguire la programmazione unitaria prescritta dall'art. 22 del PSC.5 e definire un unico PUA eventualmente attuabile in più PUA stralcio.
4. Fino all'approvazione del PUA per gli edifici/impianti/attrezzature e attività esistenti ricadenti in Avn/Ara si applica la specifica disciplina di componente per essi definita dal RUE.  
Il PUA avrà la facoltà di definire, per gli edifici esistenti, gli usi compatibili con le caratteristiche del sito sulla base delle analisi specialistiche di cui agli artt. 44 e 45 c3.

**4 bis** Fino all'approvazione del PUA è inoltre consentito l'ampliamento delle attività economiche esistenti con usi compatibili agli usi ammessi dal POC, su aree in proprietà, previo PUAO. L'atto d'obbligo dovrà dichiarare l'impegno a sostenere gli oneri eventualmente derivanti dall'attivazione dell'ambito/area previsto dal POC.

#### OSS ID 2841 - Campeggio ADRIA

Inserire nuovo comma all'art. 44 Disciplina degli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn) che consenta ampliamenti di attività insediate in assenza di PUA.

Si propone di accogliere l'osservazione, integrando l'art. 43 delle norme con un nuovo c4 bis: "Fino all'approvazione del PUA è inoltre consentito l'ampliamento delle attività economiche esistenti con usi compatibili agli usi ammessi dal POC, su aree in proprietà, previo PUAO. L'atto d'obbligo dovrà dichiarare l'impegno a sostenere gli oneri eventualmente derivanti dall'attivazione dell'ambito/area previsto dal POC."

Si precisa che quanto richiesto è consentito anche dall'art.53 c1 della LR 24/2017.

5. Sono sempre attuabili gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico previsti nelle specifiche schede (POC.4e).
6. Gli Ambiti/Aree di cui al presente articolo comprendono anche aree agricole che restano agricole a tutti gli effetti, fino a quando la proprietà non manifesti la volontà alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste e condivise dall'Amministrazione Comunale con la firma della convenzione attuativa dello specifico PUA.

<b>ALLEGATO A - ELEMENTI PER L'ANALISI DEL SITO: fattori climatici e ambientali</b>	
<b>Fattori climatici:</b>	
<b>1. Clima igrotermico e precipitazioni</b>	
Definiti i dati relativi alla localizzazione geografica dell'area di intervento (latitudine, longitudine e altitudine), vanno reperiti i dati climatici. Per il reperimento dei dati climatici si può far riferimento ai dati di osservatori climatici collocati nei pressi dell'area di intervento (Servizio meteorologico di Arpa), alle cartografie tecniche e tematiche regionali e alla norma UNI 10349-1/2016, "Riscaldamento e raffrescamento degli edifici - Dati Climatici", Aprile 1994.	<b>ID 2865 Servizio Ambiente</b> La norma UNI 10349 del 1994 riportata, è stata aggiornata e sostituita nel 2016. Si chiede di aggiornare l'allegato A Elementi per l'analisi del sito: fattori climatici e ambientali.  <b>Si propone di accogliere l'osservazione.</b>
I dati climatici da reperire sono i seguenti:	
- andamento della temperatura dell'aria: massime, minime, medie, escursioni termiche;	
- andamento della pressione parziale del vapore nell'aria;	
- andamento della velocità e direzione del vento;	
- piovosità media annuale e media mensile;	
- andamento della irradiazione solare diretta e diffusa sul piano orizzontale;	
- andamento della irradianza solare per diversi orientamenti di una superficie;	
- caratterizzazione delle ostruzioni alla radiazione solare (esterne o interne all'area/comparto oggetto di intervento).	
I dati climatici disponibili possono essere riferiti:	
- ad un particolare periodo temporale di rilievo dei dati;	
- ad un "anno tipo", definito su base deterministica attraverso medie matematiche di dati rilevati durante un periodo di osservazione adeguatamente lungo;	
- ad un "anno tipo probabile", definito a partire da dati rilevati durante un periodo di osservazione adeguatamente lungo e rielaborati con criteri probabilistici.	
Gli elementi reperiti vanno adattati alla zona oggetto di analisi per tenere conto di elementi che possono influenzare la formazione di un microclima caratteristico:	
- topografia: altezza relativa, pendenza del terreno e suo orientamento, ostruzioni alla radiazione solare ed al vento, nei diversi orientamenti;	
- relazione con l'acqua;	
- relazione con la vegetazione;	
- tipo di forma urbana, densità edilizia, altezza degli edifici, tipo di tessuto (orientamento edifici nel lotto e rispetto alla viabilità, rapporto reciproco tra edifici), previsioni urbanistiche.	
Alcuni dati climatici (geometria della radiazione solare, irradianza solare) sono utili anche per l'analisi	