



COMUNE DI RAVENNA
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

SEDUTA DEL: 09/05/2019

inizio seduta ore: 15:30

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

PRESIDENTE: M.Turchetti

SEGRETARIA: C. Gramantieri

ASSESSORE: Federica del Conte

ESPERTI ESTERNI: Geom. Calistri per gruppo Misto, Arch. G. Pettinato per Ama Ravenna, Arch. Savorelli per Partito Democratico, Ticchi per La Pigna, Geom. Magri per PRI.

COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
M. TURCHETTI		15:00	18:00
A. ANCISI		15:00	18:00
L. MARGOTTI		15:00	18:00
P. STROCCHI		/	/
M. DISTASO		15:07	18:00
C. FRANCESCONI		/	/
D. PERINI		15:18	18:00
M. MAIOLINI		15:34	18:00
S. GARDIN	BIONDI	15:10	18:00
A. ANCARANI		15:30	18:00
V. VERLICCHI		15:00	18:00
M. MANZOLI		/	/
S. TARDI		15:10	18:00
M. MANTOVANI		/	/

Ordine del Giorno della seduta:

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. **Variante di adeguamento al RUE 2019" parte seconda cartografia e normativa**
3. Varie ed eventuali

Approvato in data:

18/07/19

La Segretaria
Arch. C. Gramantieri

Il Presidente
Arch. Marco Turchetti

Inizio seduta ore **15:30**

Presiede la seduta il Consigliere Marco 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 verbale da approvare

Punto 2 dell'ordine del giorno: Variante di adeguamento al RUE 2019" seconda parte cartografia e normativa

Proni illustra utilizzando la proiezione a video le schede delle modifiche proposte per la Variante, utilizzando la documentazione in precedenza trasmessa ai commissari e allegata al presente verbale:

Scheda 48.04 Ravenna, modifica da "Verde di quartiere" a "Verde privato" per la realizzazione di un nuovo accesso carrabile per il nuovo edificio residenziale, a fronte della permuta di un'altro terreno di proprietà già destinato a verde pubblico, collocato in adiacenza al parco Baronio (676 mq. ceduti a fronte di 222 mq. richiesti).

Scheda 69.02 Santo Stefano, ampliamento della "Zone per impianti e attrezzature per attività Allevamento", e modifica da "Allevamento" a "Allevamento suinicolo" con conseguente adeguamento della fascia di rispetto; la modifica è finalizzata al trasferimento dell'allevamento suinicolo di cui alla scheda 086.01.

Scheda 86.01 Santo Pietro in Campiano, da allevamento suinicolo a "Impianti produttivi legati all'agricoltura", con eliminazione della simbologia di "Allevamento suinicolo" e relativa fascia di rispetto. Tale modifica è finalizzata al trasferimento dell'allevamento suinicolo di cui alla scheda 069.02 e all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti.

Scheda 87.01 San Zaccaria, eliminazione del perimetro di PUC e del parcheggio pubblico, al fine della riqualificazione dell'area e degli immobili esistenti.

Scheda 89.01 (zona le Siepi), modifica da "Verde sportivo attrezzato privato" a "Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola", eliminazione del perimetro di "Area ad attuazione diretta previo progetto unitario (PUAO – PUC)" e dell'obbiettivo di località n. 1.

Ancisi: Avendo potuto analizzare questa volta la documentazione inviata ai Consiglieri, ribadisco la necessità di avere delle motivazioni più dettagliate per ogni singola richiesta.

Nello specifico per questa richiesta di spostamento dell'allevamento che è fatta da Bagioni (personaggio un po' discutibile), mi riferisco al fatto accaduto l'anno passato, nel quale da un suo allevamento, sono usciti degli scarichi nocivi, che si sono poi riversati nella Foce del Reno, impedendo la balneazione per diverse settimane. La richiesta va vista con grande attenzione. Non è detto che i cittadini possano essere contenti dell'ingrandimento del suo insediamento commerciale. Pongo dei quesiti su queste due proposte e ritengo che si debbano esprimere i Consigli Territoriali di riferimento.

Pettinato: Vorrei un chiarimento sul lotto di via della Lirica, era un lotto intercluso o è una scelta vostra?

Calistri: Questa proposta della **scheda 48.04** è da analizzare con attenzione da parte dei Consiglieri perché ci sono diversi aspetti da valutare;

- La richiesta del privato nasce dalla necessità di creare un nuovo accesso carrabile al mappale 527, è così necessaria il cambio di destinazione d'uso di una area pubblica per l'apertura di un passaggio carrabile ad una proprietà privata?

In questa zona dove vi è un'alta densità di traffico e mancanze di parcheggi, la realizzazione di un secondo accesso carrabile alla proprietà potrebbe portare a un peggioramento di questa situazione già precaria. Questo lotto ha già un accesso su Viale Randi, c'è quindi la necessità di realizzarne un'altro?

Il lotto sul quale è stato realizzato il secondo edificio aveva già l'accesso su viale Randi, il permesso di costruire del secondo edificio è stato concesso valutando l'accesso su Viale Randi, ritengo quindi che non ci sia un rischio nella conformità edilizia, nell'agibilità della nuova costruzione, anche se non si realizza un secondo accesso carrabile.

- Per il tema della permuta, gli uffici specificano che; con la permuta di questo terreno con quello adiacente al parco si potrebbe trovare un guadagno. Io ho qualche dubbio ce l'ho; la lettera dell'ufficio di piano, specifica che si ritiene una permuta migliorativa in quanto si andrebbe a completare il parco. La parte che andremmo ad acquisire sarebbe molto marginale rispetto al parco,

inoltre ora vi sono collocati degli orti, siamo sicuri della convenienza e che non si possano creare al momento dello sgombero degli orti dei contenziosi con i privati che sono lì da più di 20 anni?

- La dicitura permuta prevede che le due aree abbiano pari valori altrimenti non si chiamerebbe così, il fatto che, l'area, che acquisirebbe il Comune sia più grande rispetto a quello ceduto non giustifica che il Comune ci guadagni, la proprietà privata con l'accesso carrabile aumenta di valore e non di poco, si potrebbe eventualmente fare solo un passaggio di 4-5 metri e non di 30 metri come è stato ipotizzato?

Penso che per questa richiesta si debbano fare ulteriori approfondimenti.

Perini: Viste le osservazioni fatte da Ancisi sull'allevamento e sulla persona che ha fatto la richiesta come ci dobbiamo comportare?

Poi collegandomi ai discorsi fatti da Calistri, se si apre un secondo accesso carrabile, si può chiudere quello già esistente su viale Randi?

Penso comunque che il pezzo di terreno proposto come scambio non sia dello stesso valore di quello concesso.

Savorelli: Per quanto riguarda il terreno di via della Lirica, considero uno scambio corretto sia dal punto di vista tecnico che dal punto di vista delle opportunità, perché agevolare un ingresso ad un lotto più in sicurezza rispetto a un ingresso che attualmente lo è meno, come quello su Viale Randi lo ritengo politicamente e tecnicamente corretto.

- Per quanto riguarda la cessione del terreno adiacente al parco, trovo giusto il completamento dell'area anche con quella parte che ora è adibita a orti, salvo che gli ortisti non abbiano un atto di usurpazione non penso possano vantare alcun diritto su quella proprietà. I 220 mq che saranno ceduti creeranno un indice, ma non credo che diventino un elemento speculativo. Lo scambio mi sembra equilibrato, penso che l'ufficio patrimonio abbia fatto già questo conteggio.
- Per quanto riguarda il tema dell'allevamento, non penso sia corretto negare o approvare delle richieste in funzione di un atteggiamento/comportamento di uno stile di vita del suo proprietario.

Ancisi: Dove è esattamente l'area?

Turchetti: E' un ambito residenziale a verde privato dove è stata realizzata recentemente un secondo edificio e che si affaccia direttamente su viale Randi.

Maiolini: Se l'ingresso deve essere in sicurezza, perché bisogna lasciargli un fronte di 30 metri e non concedere solo lo spazio per l'accesso carrabile?

Poi l'apprezzamento del lotto di terreno non è dato dai 200 metri di costruzione che permettono di costruire più cubatura, ma semplicemente dal fatto che i due lotti vengono apprezzati perché altrimenti ci dovrebbe essere una servitù di passaggio per uscire sulla via principale.

Politicamente mi preoccupa di questo; come si farà quando ci chiederanno le stesse cose tanti altri cittadini?

Biondi: Concordo con quanto detto da Calistri.

Turchetti: Il lotto non cambia natura, rimane a destinazione verde privato, presumo che gli alberi che ci sono rimarranno e non saranno abbattuti, la superficie permeabile rimarrà tale, la zona verrà modificata solo nel tratto dell'uscita carrabile. Per quanto riguarda invece gli orti confinanti con il parco, v'invito ad andare a vedere le condizioni di quel tratto di verde privato adiacente al parco pubblico. E' gestito male, disordinato, in una situazione invece, dove vi è un parco è molto bello. L'acquisizione di quel triangolo permetterebbe oggettivamente al parco di completarsi, di avere una gestione, manutenzione più completa e di rendere anche quello fruibile e ben organizzato, adesso non lo è. Teoricamente se il privato lo volesse recintare potrebbe anche farlo. Per il discorso del valore economico non mi preoccupano perché so benissimo che il servizio patrimonio fa valutazioni molto attente.

La chiusura dell'accesso su Viale Randi non è possibile perché l'altro edificio l'ha acquisito di diritto.

Per le altre due schede (69.02 e 86.01) a prescindere che non mi piace l'abitudine che spesso abbiamo di valutare prima di tutto di chi fa la proposta e poi la proposta fatta. Il valore, la qualità e il merito tecnico e anche politico si devono fare sulla richiesta e sulla variante proposta e non su chi fa la richiesta. Ci saranno poi gli altri enti istituzioni che hanno il dovere e il diritto di far rispettare le norme di renderle applicabili e di vigilare sulle attività ecc...

Per quanto riguarda le richieste degli allevamenti, l'area su cui insistono è particolarmente vocata a questa funzione, quindi non si aggiunge nulla di più di quello che c'è già, si trasferisce un'attività in una zona ancora più lontana dagli insediamenti abitati-urbani, e per tale motivo questa soluzione mi sembra migliorativa.

Del Conte: Non trovo corretto accogliere o meno le richieste in base a chi le presenta, ma vanno valutate in base a quello che viene chiesto, siamo in una fase di maggior tutela perché tutti potranno apporvi le proprie osservazioni. Saranno poi i Consigli Territoriali che in base alla loro esperienza sul territorio faranno le opportune valutazioni. Queste richieste contestuali portano un riequilibrio, dismettere un allevamento e riportarlo in un'area dove esiste già, ci sembrava una buona proposta. L'azienda Bagioni è comunque monitorata da parte dell'Amministrazione in modo che non succeda più situazione, come quelle successe

l'estate scorsa. Per la proposta di viale Randi, la parte che il Comune riceve in permuta è di cintura verde. Uno dei temi principali del PSC è proprio l'acquisizione della cintura verde. Stiamo parlando di uno dei giardini più belli della città. Non vedo la criticità nello scambio, credo che questa sia una occasione di acquisizione della cintura verde.

Perini: Rifaccio la domanda è lo stesso proprietario o no? Se è lo stesso proprietario, si può chiudere il passo carraio altrimenti su Viale Randi che è una strada molto trafficata?

Turchetti: Le case possono anche cambiare di proprietà nel tempo.

Proni: Questa è una facoltà che ha avuto il proprietario dell'edificio esistente, concessa dalla norma sul verde privato, che dice che per lotti di una certa dimensione è consentito realizzare un nuovo edificio anche in un corpo staccato.

Molto probabilmente è la casa fatta per il figlio, ma non ne abbiamo la certezza, l'accesso della prima casa è su Viale Randi, ma essendo un accesso non in sicurezza ci sembrava opportuno approvare la richiesta fatta di un secondo accesso per alleggerire il rischio su Viale Randi.

La richiesta di chiusura dell'ingresso su Viale Randi non è una materia urbanistica, i nostri uffici devono in fase di progettazione verificare che un lotto non sia intercluso.

Pettinato: Questa soluzione mi sembra corretta, ma poiché c'è una merce di scambio, si potrebbe inserire all'interno dell'accordo per dare maggiore sicurezza un unico accesso alla proprietà con servitù di passaggio sulla strada secondaria.

Calistri: Non mi sono convinto, se si parla di sicurezza, non si doveva dare la possibilità di realizzare il secondo edificio, perché il permesso è stato dato con l'accesso su Viale Randi, lasciare due cancelli e poi dire che la seconda abitazione passerà dall'altro cancello, ma se poi non succedesse ed entrambi utilizzassero solo quello su Viale Randi, quindi la sicurezza viene a mancare.

Per quanto riguarda invece il valore stimato dall'ufficio patrimonio; dichiara che stanno stimando un'area a verde di quartiere rispetto ad una a verde pubblico. Andava invece valutata come verde privato.

Gli orti potremmo andarli a ripulire anche ora, non penso che le normative di piano regolatore vigente diano la possibilità di realizzare degli orti ora in quel terreno, per cui non vedo la necessità di fare questo scambio

Ancisi: Non ho detto che si debbano accogliere o meno le richieste in base a chi le richiede, ho solo specificato che vanno fatti degli approfondimenti.

Proni prosegue con l'illustrazione della scheda 87.01 San Zaccaria, la normativa in questa zona consente di mantenere gli usi produttivi esistenti se compatibili o di riqualificare l'ambito facendo nuovi usi e cedendo l'area per il parcheggio pubblico. La richiesta fatta dai proprietari è quella di riqualificare l'area senza però demolire gli edifici e di utilizzare l'area dedicata al parcheggio pubblico come parcheggio privato. Gli uffici propongono di eliminare il perimetro di progetto unitario e la grafia di parcheggio pubblico riportando l'area come quella limitrofa.

Scheda 89.01 (Le Siepi), viene chiesto di eliminare l'area d'impianto sportivo (chiesta da loro in una precedente variante) e tornare ad agricolo. Quindi si propone di modificare la zona come disegnata nel PSC da "*Verde sportivo attrezzato, Servizi per lo sport e il tempo libero di progetto*" a "*Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola*" e l'eliminazione dell'obiettivo di località n. 1.

Scheda 98.01, viene chiesto di inserire il perimetro di "*Zona di valorizzazione turistico-ricreativa*" sull'intero fondo di proprietà, la proposta degli uffici è quella accoglierla per la sola parte in cui sono state fatte le piantumazioni sulla base dei finanziamenti comunitari.

Scheda 98.01 Matellica, rettifica di errore materiale del confine Comunale con modifica della zona da agricolo a "*Città consolidata prevalentemente residenziale*".

Sentita l'illustrazione degli uffici il **Presidente** lascia la Parola ai consiglieri.

Savorelli: In merito alla **scheda 87.01** vorrei fare un discorso generale; per le aree che hanno questa classificazione: "Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU7b - A prevalente uso produttivo da confermare o riqualificare" il concetto di riqualificazione è considerato mantenendo il tema degli usi e non pensando al tipo di intervento che si fa sugli edifici.

Mi spiego meglio; fare una riqualificazione attraverso una manutenzione straordinaria, non è la stessa cosa che fare una riqualificazione demolendo e ricostruendo. La normativa di questa specifica zona fa intendere che è possibile la demolizione con ricostruzione con un indice di 0,60 è un'altezza massima degli edifici. Con il reperimento del 25% degli standard pubblici sulla superficie territoriale. Questo può far creare degli intoppi alla riqualificazione perché il 25% superficie territoriale, su un edificio che occupa una buona parte del lotto, rende molto difficile il recupero dell'area. Vorrei che si verificasse meglio ciò che dice la normativa con quanto disegnato nella cartografia per queste aree.

Proni: L'intento della norma è quello di una riqualificazione anche urbanistica, la norma propone due un'alternative, o tieni gli usi produttivi oppure demolisci e fai tutto un'altra cosa sia per quanto riguarda gli usi che come impianto urbanistico, l'anomalia di questa richiesta è che non vogliono mantenere gli usi produttivi esistenti (ormai l'attività è dismessa da tempo) ma vogliono rigenerare l'area senza demolirne le strutture, mantenendo l'edificio così com'è e utilizzando lo spazio scoperto per le dotazioni private anziché pubbliche.

Questa modifica l'abbiamo fatta per cercare di andare nella direzione dell'applicazione dell'articolo 8 della legge 15, che dice che in assenza di progetto unitario, si può fare l'intervento fino alla ristrutturazione. Ovviamente andrà verificata la fattibilità anche con la gestione edilizia. Nel caso sia da precisare la normativa di queste zone possiamo eventualmente modificarla in sede di controdeduzione.

Maiolini: volevo delle informazione sui criteri per le osservazioni

Presidente: non sono osservazioni sono proposte di variante per cui non vi sono i criteri. Questi saranno stabiliti successivamente a seguito dell'adozione.

Ancisi esce alle 16:30 rientra alle 16:38

Ancarani esce alle 16:30 rientra alle 16:38

Proni prosegue con l'illustrazione delle modifiche Normative.

Per quanto riguarda le modifiche normative vi sono: adeguamenti alle nuove denominazione, nuove normative e/o delibere, alcuni refusi e precisazioni sul testo fatte dai vari servizi, ecc...

Le modifiche più consistenti riguardano gli articoli:

[Art. II.2.4] Destinazione d'uso degli edifici

(...)

2. La variazione della **II mutamento di** destinazione d'uso è disciplinata dall'art. 28 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

3.

~~Ai sensi dell'art. 28 comma 5 della L.R. 15/2013 e s.m.i. qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito dai commi 3 e 4 del medesimo articolo, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.~~

Adeguamento alla terminologia adottata dall'art. 28 della L.R. 15/2013

Adeguamento al principio di non duplicazione di cui alla L.R. 20/2000, poiché il comma riporta integralmente il testo del c.5 dell'art. 28 della L.R. 15/2013

[Art. III.1.3] Ambiti a disciplina particolareggiata pregressa

1. Nelle tavole di RUE sono individuati con specifica perimetrazione gli ambiti soggetti a disciplina particolareggiata pregressa, per i quali è stato approvato e convenzionato il piano urbanistico attuativo (**PUA, PEEP o PIP**). Negli ambiti in cui il **PUA piano attuativo** è in corso di validità si applica la disciplina definita dal piano **PUA** stesso. Decorso 10 anni dalla stipula della convenzione **e comunque** ad avvenuta realizzazione del **piano PUA** (realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, cessione di aree ed altri impegni convenzionali), vale la disciplina di RUE relativa ai tessuti, alle dotazioni territoriali e a quant'altro rappresentato nelle tavole di RUE **anche se perimetrati nella cartografia di RUE**; per i tessuti privi di indice fondiario proprio, si applica l'indice del **piano PUA** approvato. **Nei casi in cui non sia possibile risalire all'indice originario si applica un $U_f \leq 0,60$ mq/mq.**

2. Per i **piani PUA** in corso di validità è ammessa la facoltà di adeguamento alle modifiche introdotte dalla disciplina di RUE qualora queste non modifichino e/o comunque non interessino gli standard pubblici in termini quantitativi e localizzativi, previa Variante al **piano PUA** vigente.

Alcune specifiche richieste dal servizio edilizia (SUE) per descrivere nel dettaglio le diverse tipologie di PUA presenti nei territori. Nella cartografia di RUE sono disegnati dei PUA la cui disciplina pregressa particolareggiata è scaduta essendo passati 10 anni dalla loro approvazione. In questi piani le opere di urbanizzazione sono state tutte realizzate, collaudate e cedute al Comune, la disciplina pregressa non vale più, si vuole però mantenere la perimetrazione grafica per evidenziare che tali piani sono stati fatti attraverso un disegno unitario, che le aree di standard sono state cedute a fronte delle lottizzazioni e che difficilmente le destinazioni d'uso possono essere modificate. È stato specificato inoltre che per tali piani qualora non sia possibile risalire all'indice originario si applica lo 0,60.

[Art. III.2.3] Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le ~~opere di urbanizzazione primaria~~ sono: ~~quelle definite al punto 1.1 dell'allegato A della DAL regionale n.186 del 20/12/2018.~~

~~le strade locali e/o di quartiere a servizio dell'insediamento~~

~~i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta in misura non inferiore a 4,00 m² per abitante convenzionale insediabile~~

~~le fognature, gli impianti di depurazione e le vasche di laminazione e vasche di prima pioggia se a servizio dell'intero insediamento e ubicate in area pubblica~~

~~il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono e le polifore per le fibre ottiche~~

~~la pubblica illuminazione~~
~~il verde attrezzato e il verde sportivo di valenza locale in misura non inferiore a 7,00 m² per abitante convenzionale insediabile~~
~~gli allacciamenti ai pubblici servizi e alla pubblica viabilità a servizio degli insediamenti, anche se ricadenti al di fuori dell'area d'intervento~~
~~reti di telecomunicazione e informatiche e le relative linee infrastrutturali~~

Nonché altre opere strettamente connesse e necessarie alla funzionalità dell'insediamento, anche in relazione alle particolari caratteristiche del contesto ambientale e da definire in sede di progetto di PUA e relativa convenzione.

(...)

3. Le opere di urbanizzazione secondaria sono: ~~quelle definite al punto 1.1 dell'allegato A della DAL regionale n.186 del 20/12/2018.~~

Le quote da destinare a tali opere, sono le seguenti:

- Per ~~le~~ strade urbane di scorrimento, (come definite dal DM 05/11/01); le strade extraurbane; gli asili nido, le scuole materne, le scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore ~~all'obbligo~~ nella misura complessiva di 6,5 m² per abitante convenzionale insediabile
- Per attrezzature per servizi sociali e sanitari, per pubblica amministrazione, per attività culturali e sociali, per il culto nella misura complessiva di 3,5 m² per abitante convenzionale insediabile
- Per gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport di valenza circoscrizionale e/o superiore nella misura di 9,00 m² per abitante convenzionale insediabile.

~~La quota da destinare a tali opere — la cui articolazione è indicativa —~~ La quota complessiva non può complessivamente essere risultare inferiore a 19 m²/per abitante convenzionale insediabile salvo maggiori prescrizioni grafiche e normative relative a singole componenti dello spazio urbano e dello spazio portuale.

Adeguamento alle nuove definizioni di opere di urbanizzazione di cui alla DAL regionale n. 186 del 20/01/2018, semplicemente richiamata per il principio di non duplicazione di cui alla L.R. 20/2000

[Art. IV.1.13] Aree di interesse archeologico

E' stata riportata la corretta numerazione dei commi. E' stata inoltre Adottata in Consiglio Comunale la Variante Archeologica che trasforma completamente l'articolo. Molto probabilmente la variante archeologica sarà approvata prima di questa variante "cartografica" per cui il testo di questo articolo verrà modificato totalmente.

[Art. IV.1.14] Perimetri e limiti

(...)

~~8 bis~~ Per le zone di Costa e per le aree denominate P1, P2 e P3 di cui alle varianti del Piano di Bacino del Reno e del Piano dei Bacini Romagnoli si rimanda ai suddetti Piani sovraordinati.

Rimando già presente nei commi precedenti

[Art. IV.2.3] Articolazione e disciplina della viabilità carrabile e relativi svincoli e connessioni, fasce di rispetto e verde di pertinenza della viabilità

6. Nelle tavole RUE 2 è individuato il verde di pertinenza alla viabilità esistente e di progetto con funzione di arredo, decoro e con funzione di filtro e mitigazione. Il verde dovrà essere realizzato contestualmente alla viabilità e alle connessioni; le essenze arboree ed arbustive sono da definirsi in ragione delle esigenze di sicurezza della viabilità. In tale area verde è ammessa l'installazione di elementi pubblicitari, chioschi, strutture smontabili e leggere, sulla base di specifici regolamenti. E' ammessa altresì l'esposizione per attività di vendita di autovetture, esclusivamente se esistenti e adiacenti o frontistanti al verde stesso. Tali occupazioni sono ammesse, purché non pregiudichino sicurezza e funzionalità del traffico. In detta componente per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al c4.

In funzione di quanto indicato al comma 6 dell'art. 38 del PSC, sulla base di specifici progetti che vengano riconosciuti dai Servizi competenti idonei a integrare o migliorare la funzionalità del traffico veicolare, possono essere consentite opere di viabilità e sosta, anche a servizio di attività private adiacenti o frontistanti, che salvaguardino comunque parte della caratterizzazione a verde di filtro dell'area.

Integrazione del testo in modo da dare maggiore flessibilità alla norma.

Proni: Per quanto riguarda la parte produttiva lascio la parola all'Ing. Natali.

Natali: Alla luce delle normative ambientali e di risparmio energetico abbiamo ritenuto di consentire una ulteriore possibilità nelle aree produttive portuali. La normativa non prevede la possibilità di realizzare nuovi impianti per la produzione di energia da combustibili fossili, prevede solo la riconversione di tali impianti a patto che siano rispettate le tre condizioni riportate in Blu nell'articolo VII.1.2. Il decreto legislativo del 5 settembre 2011 parla di impianti di cogenerazione ad alto rendimento, abbiamo pertanto ritenuto opportuno integrate la nostra norma con il riferimento normativo di tale decreto che permette una eventuale riconversione degli impianti di produzione di energia da combustibili fossili, anche in impianti di cogenerazione ad alto rendimento.

[Art. VII.1.2] Disposizioni di carattere generale

(...)

2. Sono ammessi tutti gli usi **PO** di cui alle lettere c) e d) dell'art. II.2.3. Non sono comunque consentiti nuovi impianti per la produzione di energia da combustibili fossili; **quelli esistenti possono essere sostituiti e/o modificati solo se:**

- gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto e non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità alle prescrizioni del PAIR;
- la produzione energetica sia finalizzata all'autoconsumo;
- viene realizzato il massimo utilizzo possibile dell'energia termica prodotta anche attraverso lo sviluppo di reti di teleriscaldamento.

Tali impianti esistenti possono essere trasformati in impianti di cogenerazione ad alto rendimento (CAR) come definiti dal D.M. MISE 05/09/2011 e s.m.i.

3. In tali aree si applicano i seguenti indici e parametri:(...)

~~Non concorrono al calcolo della SC le tettoie e le pensiline finalizzate a proteggere i materiali depositati e/o operazioni di carico-scarico.~~

[Art.VII.1.3] Aree consolidate per attività produttive portuali Destinazioni / esclusioni

[Art.VII.1.6]Aree consolidate per attività industriali portuali

Si è inoltre prevista l'eliminazione di alcune parti di questi articoli perché le medesime prescrizioni sono riportate al comma 2 dell'articolo VII.1.2 L'attuale assetto normativo prevede che la specifica venga scritta una volta sola e valga ovviamente anche per tutti gli altri casi descritti dagli articoli successivi.

[Art. VII.1.10] Particolari modalità attuative

(...)

~~3. Fino alla approvazione del PUA previsto dal c6 dell'art. 32 del POC, nelle Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali gli insediamenti produttivi esistenti, possono essere oggetto degli interventi previsti nel vigente "Programma Unitario del comparto Enichem" con le seguenti limitazioni:-~~

- ~~gli stabilimenti/impianti esistenti classificati a RIR, individuati con le relative aree di isodanno nell'elaborato QUADRO CONOSCITIVO del PSC, tavola B3.2.a possono essere oggetto di interventi finalizzati al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza, di MO e MS. Gli interventi di MS sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:-~~
 - 1) ~~siano rivolti al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza e non comportino aggravio delle aree di isodanno, in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato QUADRO CONOSCITIVO del PSC, tavola B3.2.a, all'esterno del confine dello stabilimento. Per confine di stabilimento, nel rispetto dei principi di cui all'art. 3 del D.Lgs 105/2015, è da intendersi il confine del comparto, come definito dal presente RUE, ad esclusione dell'area classificata "Boschi e pinete" di cui all'art. V.2.4 del RUE~~
 - 2) ~~non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità alle prescrizioni del PAIR-~~
- ~~la realizzazione e/o modifica di impianti per la produzione di energia è soggetta alle seguenti limitazioni:-~~
 - ~~non sono consentiti nuovi impianti che utilizzano combustibili fossili-~~
 - ~~gli impianti esistenti che utilizzano combustibile fossile possono essere sostituiti e/o modificati solo se:-~~
 - 1) ~~gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto e non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità alle prescrizioni del PAIR-~~
 - 2) ~~la produzione energetica sia finalizzata all'autoconsumo-~~
 - 3) ~~viene realizzato il massimo utilizzo possibile dell'energia termica prodotta anche attraverso lo sviluppo di reti di teleriscaldamento-~~
- ~~i nuovi interventi già previsti dal vigente "Programma Unitario del comparto Enichem" possono essere attuati solo qualora:-~~
 - 1) ~~non comportino aggravio delle aree di isodanno e di rischio in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato QUADRO CONOSCITIVO del PSC, tavola B3.2.a, all'esterno del confine dello stabilimento-~~
 - 2) ~~non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità alle prescrizioni del PAIR. Il vigente "Programma Unitario del comparto Enichem" può essere modificato/integrato sulla base dell'art. 32 delle Norme di POC. Le aree esterne al comparto Enichem per PRG 03 e da questo classificate Produttive portuali D8.1 possono essere attuate sulla base della disciplina dello stesso PRG 03, compatibilmente con l'art. 85 c1 del PSC e contestualmente alla realizzazione della banchina operativa sul fronte canale-~~

34. Le Aree di ristrutturazione per attività produttive-terziarie sono soggette ad attuazione indiretta ai sensi dell'art. 27 del POC

(...)

per la realizzazione **sostituzione** e/o modifica di impianti per la produzione di energia **da combustibili fossili vale quanto riportato al c2 dell'art.VII.1.2** è soggetta alle seguenti limitazioni:

- ~~non sono consentiti nuovi impianti che utilizzano combustibili fossili~~
- ~~gli impianti esistenti che utilizzano combustibile fossile possono essere sostituiti e/o modificati solo se:~~
 - 1) ~~gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto e non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità alle prescrizioni del PAIR-~~
 - 2) ~~la produzione energetica sia finalizzata all'autoconsumo-~~
 - 3) ~~viene realizzato il massimo utilizzo possibile dell'energia termica prodotta anche attraverso lo sviluppo di reti di teleriscaldamento-~~

(...)

45. Fino alla approvazione dei PUA previsti dall'art. 29 del POC, nelle Aree di transizione allo spazio urbano gli insediamenti produttivi esistenti, in riferimento alla relativa tipologia, possono essere oggetto dei seguenti interventi:

(...)

- gli insediamenti esistenti relativi ad attività non classificate a rischio di incidente rilevante **R1R** e senza la presenza di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** ed **R12**, che comunque non siano nocive, dannose o rumorose secondo **eventuale** valutazione tecnica di AUSL e/o ARPAE, possono essere mantenute e/o integrate applicando indici e parametri dell'art. VIII.6.12, escluso il c5 (Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività produttiva).

La medesima possibilità di integrazione all'interno delle Aree di Transizione è concessa, alle stesse condizioni di cui sopra, anche agli insediamenti produttivi esistenti in aree contigue alle Aree di Transizione o separate da esse solo da viabilità e/o spazi pubblici.

Nel caso in cui gli interventi di integrazione comportino elevata domanda di sosta e/o risultino suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione (condizioni da verificare previa adeguata analisi progettuale degli impatti viabilistici generati dagli interventi), si applica quanto previsto al c.7 dell'art. VIII.6.3.

- per la ~~sostituzione~~ ~~realizzazione~~ e/o modifica di impianti per la produzione di energia da combustibili fossili vale quanto riportato al c.2 dell'art. VII.1.2 ~~è soggetta alle seguenti limitazioni:~~

~~-non sono consentiti nuovi impianti che utilizzano combustibili fossili~~

~~-gli impianti esistenti che utilizzano combustibile fossile possono essere sostituiti e/o modificati solo se gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto~~

Per l'articolo **Art. VII.1.10** Particolari **modalità attuative**, l'intero comma 3 è stato eliminato perché faceva riferimento al comparto ENICHEM che nel frattempo è già stato approvato e pertanto non ha più senso lasciare la normativa relativa alla fase precedente l'approvazione.

Nel comma successivo si rimanda all'articolo dell'articolo VII.1.2, per il comma 4 c'è una aggiunta che fa riferimento alle aree di transizione dello spazio urbano (ad esempio zona di via Trieste di fronte al cinema Astoria), in questa zona veniva data la possibilità agli insediamenti produttivi esistenti di ampliarsi per evitare che la propria attività potesse essere frenata dall'obbligo di trasformazione solo attraverso interventi indiretti. Tale possibilità è stata concessa anche agli insediamenti produttivi adiacenti.

Gli interventi di ampliamento per queste aree, di ampie dimensioni, potrebbero portare degli impatti considerevoli sulla viabilità e sulla sosta e pertanto è stato inserito: *'Nel caso in cui gli interventi di integrazione comportino elevata domanda di sosta e/o risultino suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione (condizioni da verificare previa adeguata analisi progettuale degli impatti viabilistici generati dagli interventi), si applica quanto previsto al c.7 dell'art. VIII.6.3.'* che fa riferimento agli standard di parcheggio.

Verlicchi esce alle 16:50

Prni prosegue con l'illustrazione delle modifiche Normative

[Art. VIII.2.2] Norme generali e destinazioni d'uso ammesse

precisazioni in merito alle superfici coperte piane richiesto dal SUE

Art. VIII.6.2] Articolazione Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente residenziale

integrazione al testo per dare più flessibilità alla norma, nei quali è sempre consentito l'aumento di SC interna agli edifici, specificando di uso residenziale.

[Art. XI.1.8] Elementi aggettanti su spazi pubblici

precisazioni in merito alle altezze dei balconi richiesto dal SUE

Il **Presidente** sentita l'illustrazione degli uffici si lascia la parola ai consiglieri

Savorelli: Vorrei una conferma sull'articolo **Art. VIII.6.2** vengono ricompresi tutti gli usi? cioè prima era interpretato come solo residenziale adesso si può intendere anche altri usi?

Prni: l'articolo fa attualmente riferimento solo agli edifici compresi nella città consolidata prevalentemente residenziale, ma vi sono anche aree consolidate per attività terziarie o miste, nelle quali vi sono comunque degli edifici a prevalente uso residenziale e si è voluto consentire anche a questi edifici la medesima possibilità.

Presidente: La volta scorsa avevamo sospeso due schede si ripresentano in questa seduta.

Prni illustra nuovamente la scheda a **Lido di Savio n. 82.01** per la quale Ancisi aveva fatto richiesta di maggiori informazioni.

Natali: Avendo seguito personalmente la vicenda posso spiegare i concetti generali, le parti legali sono state seguite dall'avvocato Baldrati. Il contenzioso tra comune e privati proprietari dell'area in esame è arrivato a

sentenza di primo grado (TAR) e ha visto il Comune soccombente in particolare sull'interpretazione della previsione di RUE.

Non è stata accolta la tesi comunale riguardo alla modalità "sostitutiva" all'esproprio che consentiva l'acquisizione dell'area al patrimonio comunale con la classificazione a Parcheggio, a fronte della capacità edificatoria concessa al privato da realizzarsi fuori sede o anche sul sito, senza che ciò comportasse apposizione del vincolo preordinato all'esproprio; il Comune ha fatto pertanto ricorso al Consiglio di Stato e quindi il contenzioso è tutt'ora attivo.

Sulla base dell'esito favorevole della sentenza del TAR la società ha inoltrato al SUE una richiesta di valutazione preliminare del Permesso di Costruire per la realizzazione sul lotto in esame di un edificio a carattere residenziale; richiesta che il Comune ha rigettato in assenza di una previsione urbanistica vigente dopo la sentenza del TAR. L'atto di rigetto è stato impugnato dalla società proprietaria "San Paolo" e quindi ora c'è un doppio contenzioso in atto. Gli uffici legali delle parti si sono quindi incontrati per trovare un accordo che si è tramutato nella possibilità per il privato di edificare l'area a patto che venga realizzato quanto descritto nell'Obiettivo di località 2 che dice: *"In relazione alla sentenza N. 371/2016 pronunciata dal Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna – Sezione Seconda, esecutiva ancorché non definitiva, sulla causa promossa dalla Soc. San Paolo avanti il TAR Bologna, il RUE prevede l'edificabilità dell'area, come da previsioni cartografiche, esclusivamente qualora ciò sia compatibile con i piani e i regolamenti sovraordinati e alle condizioni che gli Enti preposti riterranno necessarie per la sostenibilità e la sicurezza del sito pervenuta nella fase di controdeduzione la variante al RUE, si demanda la pianificazione dell'area a specifica previsione da adottarsi all'interno dello strumento urbanistico opportuno, anche al fine di dare giusta rispondenza procedimentale per i necessari principi di pubblicità e trasparenza" ???*

Proni illustra nuovamente la scheda **RUE3 02 Marina di Ravenna**, piazza Dora Markus dove gli uffici propongono di interrompere la grafia di asse commerciale sulla piazza e non comprendere le attività di via Spalato. Dopo ulteriori analisi fate sul loco e valutando anche che durante le feste del paese le attività su via Spalato rimangono tagliate fuori dalla zona commerciale, di passeggio, si propone di mantenere quanto già esposto nella precedente seduta ed ridurre il perimetro di asse commerciale.

Turchetti: Oggi la consigliera Mantovani per motivi di lavoro non può essere presente, mi faccio carico delle sue parole avendola sentita in questi giorni.

La consigliera a seguito di un confronto fatta con i negozianti della via, specifica che la richiesta di eliminazione del perimetro è stata fatta da un solo proprietario e cioè quello dell'edificio più marginale, Mantovani propone quindi di eliminare dal perimetro solo le attività marginali.

Savorelli: Questa proposta la ritengo corretta, nella parte a sud il perimetro prende anche un edificio su via Spalato che è residenziale. La mi domanda è: se questi edifici (residenziali) volesse modificare la loro situazione sarebbero costretti a fare del commerciale?

Proni: No, l'obbligo di mantenere il commerciale c'è solo dove ora lo è già.

Turchetti: Se noi adesso adottassimo la proposta degli uffici svincoleremmo tutto l'asse commerciale, a questo passaggio non c'è ritorno qualora ci fosse la necessità di riproporre l'asse commerciale dovremmo ripassare da una nuova approvazione della variante, se invece svincolassimo solamente i due pezzettini potremmo vedere, se in fase di adozione anche altri proprietari facessero osservazioni per l'eliminazione dell'asse commerciale. Poi lo valuteremo in commissione. Questa proposta garantisce il Comune e chi ha fatto la richiesta.

Ancisi: Mi sembra che con questa richiesta e di via dei Goti, si facciano delle valutazioni troppo specifiche, se ogni attività che chiude riceve la possibilità di fare residenziale non ne usciamo più.

Perini: L'interesse della comunità dove è nel togliere l'asse commerciale?

Diciamo sempre che Marina di Ravenna deve diventare come Milano Marittima con attività commerciali e passeggio, se noi togliamo anche l'asse commerciale per dare la possibilità di fare un garages/residenza dov'è l'interesse della comunità?

Del Conte: L'asse commerciale era individuato nella piazza, le attività commerciali che sono al di là della strada non fanno parte del sistema piazza, proprio perchè sono divisi da essa. Quando ci sono le iniziative pubbliche questa via non viene chiusa al traffico, ma rimane aperta, quindi è un diaframma, una interruzione, che oggettivamente crea una situazione che è diversa dal sistema piazza. E' da questa analisi che deriva la proposta di togliere l'asse di valorizzazione, la situazione commerciale che c'è su via Spalato è molto simile a quella che c'è su via dei Mille, ma in tale via non c'è l'asse di valorizzazione commerciale, ed è anche per tale motivo che ci sembrava una richiesta fattibile.

Perini: Ripongo le domande fatte prima. Se noi accettiamo questa proposta quale altre opportunità ha il proprietario dell'edificio?

Calistri: Gli assi di valorizzazione commerciale sono un vincolo difficile da gestire, non è facile trovare una soluzione, avere l'asse di valorizzazione è un beneficio se poi non rimane chiuso, altrimenti andrebbe meglio residenziale. Molto dipende dall'andamento del Paese.

Turchetti: La simbologia utilizzata per individuare l'asse commerciale può essere forviante perché alcuni edifici sono toccati parzialmente ed altri interamente, per cui come si deve interpretare la norma?

Poi non è detto che chi rimane all'interno del perimetro voglia essere eliminato, facendo come ho proposto prima, gli si dà la possibilità di fare osservazione.

Per **rispondere a Perini**, le attività che si potranno fare a seguito della dismissione del commerciale sono tutte quelle previste nelle altre zone, tranne le produttive, gli edifici che sono su via dei Mille che oggi hanno al piano terra hanno un negozio, qualora lo dismettano potranno farlo diventare anche abitazione. Chi ha la simbologia di asse commerciale questo non lo può fare.

Il Privato che ha fatto richiesta di essere tolto non chiede di diventare residenziale, visto che vi è una attività direzionale si è posto il dubbio se sia compatibile o meno con la simbologia del commerciale.

Ancarani esce alle 17:25 entra alle 17:35

Proni: Un'altra possibilità potrebbe essere quella di trasformare questo pezzettino in facoltativo, avevamo suddiviso gli assi di valorizzazione commerciale in prioritari e facoltativi, i prioritari hanno l'obbligo di mantenere le attività commerciali insediate e hanno degli incentivi se ne fanno delle nuove, le facoltative invece non hanno l'obbligo di mantenere le attività commerciali, hanno invece la possibilità di avere degli incentivi qualora se ne realizzino di nuove, come asse facoltativo potremmo anche valutare la possibilità di inserire via dei Mille.

Turchetti: Questa proposta mi sembra un buon compromesso, bisogna verificare se si può allargare tale grafia anche nel primo isolato di via dei Mille.

Maiolini: Questa mi sembra una proposta sensata.

Ancarani esce 17:50

Tardi esce alle 17:50

Il **Presidente** si propone di arretrare la perimetrazione di assi commerciale prioritario da via Spalato e di inserire l'asse commerciale facoltativo su via dei Mille.

Presidente: Non essendoci nuove richieste d'intervento la CCAT è chiamata a votare la "**Variante di adeguamento al RUE 2019" parte seconda cartografia e normativa**" con la modifica della scheda **RUE3 02 di Marina di Ravenna** con la riduzione dell'asse di valorizzazione commerciale prioritario sul limite della piazza e l'inserimento dell'asse di valorizzazione facoltativo anche su via dei Mille e Piazza Dora Markus.

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

* Maiolini vota in consiglio e specifica che per le schede n. 48.02 e n.48.04 vota contrario.

Ancisi: Vorrei delle informazioni sul cambio della zona nella scheda 48.02 di via Rotonda ai Goti.

Proni: La modifica della zona deriva da un errore materiale, la zona era stata classificata produttiva come l'attività adiacente, ma non ha tali caratteristiche, pertanto è stata modificata in zona residenziale con indice saturo.

Il **Presidente** della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara **chiusa la seduta alle ore 18:00.**

Approvato in data:

18/07/19

La Segretaria
C. Gramantieri



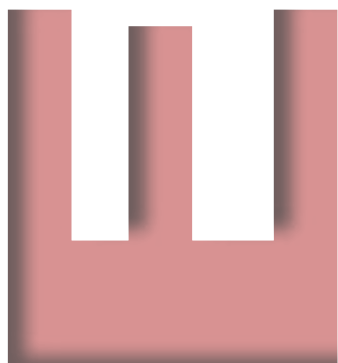
I Presidente della
Commissiona Consiliare n. 3
Turchetti Marco





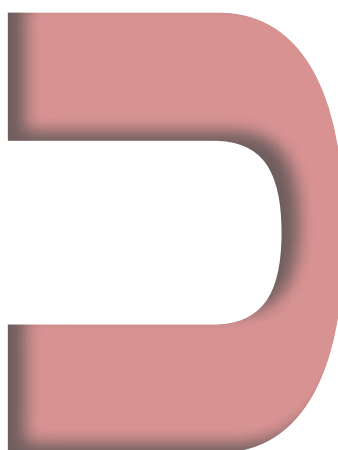
Elaborato Prescrittivo

Regolamento Urbanistico Edilizio

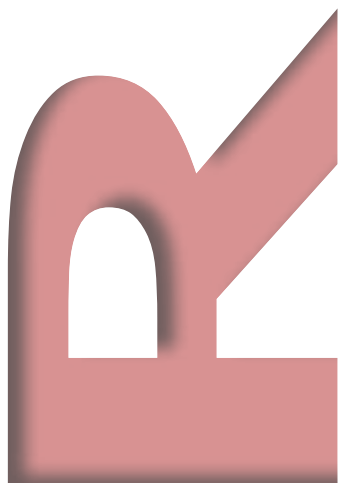


Variante di rettifica e adeguamento 2016

RUE.2 Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano



2° Gruppo



BOZZA

Maggio 2019



Elenco e descrizione delle varianti cartografiche

RUE2 - Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano

48.04 tav. 048

Modifica da “Verde di quartiere” a “Verde privato” (per realizzazione nuovo accesso carrabile per nuovo edificio residenziale), a fronte della permuta con altro terreno di proprietà già destinato a verde pubblico (mq. ceduti 676, mq. richiesti 222). (Richiesta, [PG 50961/19](#))

69.02 tav. 069

Ampliamento di “*Zone per impianti e attrezzature per attività - Allevamento*”, e modifica da “*Allevamento*” a “*Allevamento suinicolo*” con conseguente adeguamento della fascia di rispetto; la modifica è finalizzata al trasferimento dell'allevamento suinicolo di cui alla modifica 086.01. (Oss. alla variante in riduzione al PSC, [PG 36406/19](#))

86.01 tav. 086

Da allevamento suinicolo (eliminazione della simbologia “*Allevamento suinicolo*” e relativa fascia di rispetto) a “*Impianti produttivi legati all'agricoltura*”; la modifica è finalizzata al trasferimento dell'allevamento suinicolo di cui alla modifica 069.02 e all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti. (Oss. alla variante in riduzione al PSC, [PG 36465/19](#))

87.01 tav. 087

Eliminazione del perimetro di PUC e del parcheggio pubblico, al fine della riqualificazione dell'area e degli immobili esistenti. (Richiesta [PG 72047/19](#))

89.01 tav. 089

Modifica da “*Verde sportivo attrezzato privato*” a “*Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola*”, eliminazione della simbologia “*Obiettivo di località n.1 tav.89*” e del perimetro “*Area ad attuazione diretta previo progetto unitario (PUAO - PUC)*”. (Oss. alla variante in riduzione al PSC, [PG 37259/19](#))

89.02 tav. 089

Modifica da “*Zona di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola*” a “*Zona di valorizzazione turistico-ricreativa*” SR10 di RUE, l'area è in fase di rinaturalizzazione sulla scorta di finanziamenti comunitari. (Oss. alla variante in riduzione al PSC, [PG 36339/19](#))

98.01 tav. 098

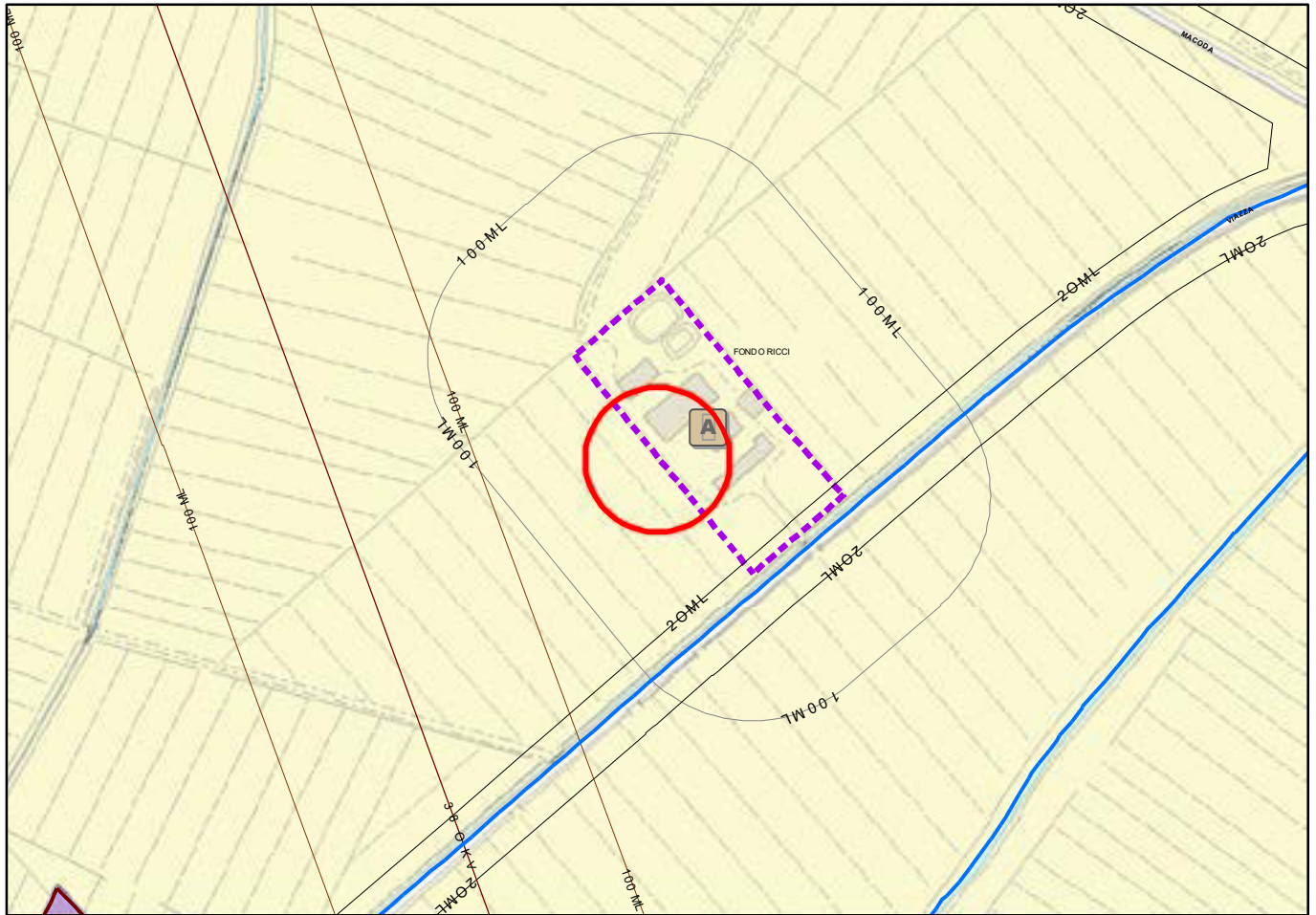
Rettifica di errore materiale. Modifica da agricolo a “*Città consolidata prevalentemente residenziale*”, e rettifica dei confini. (Richiesta [PG 74814/19](#))

VARIANTE ADEGUAMENTO 2019

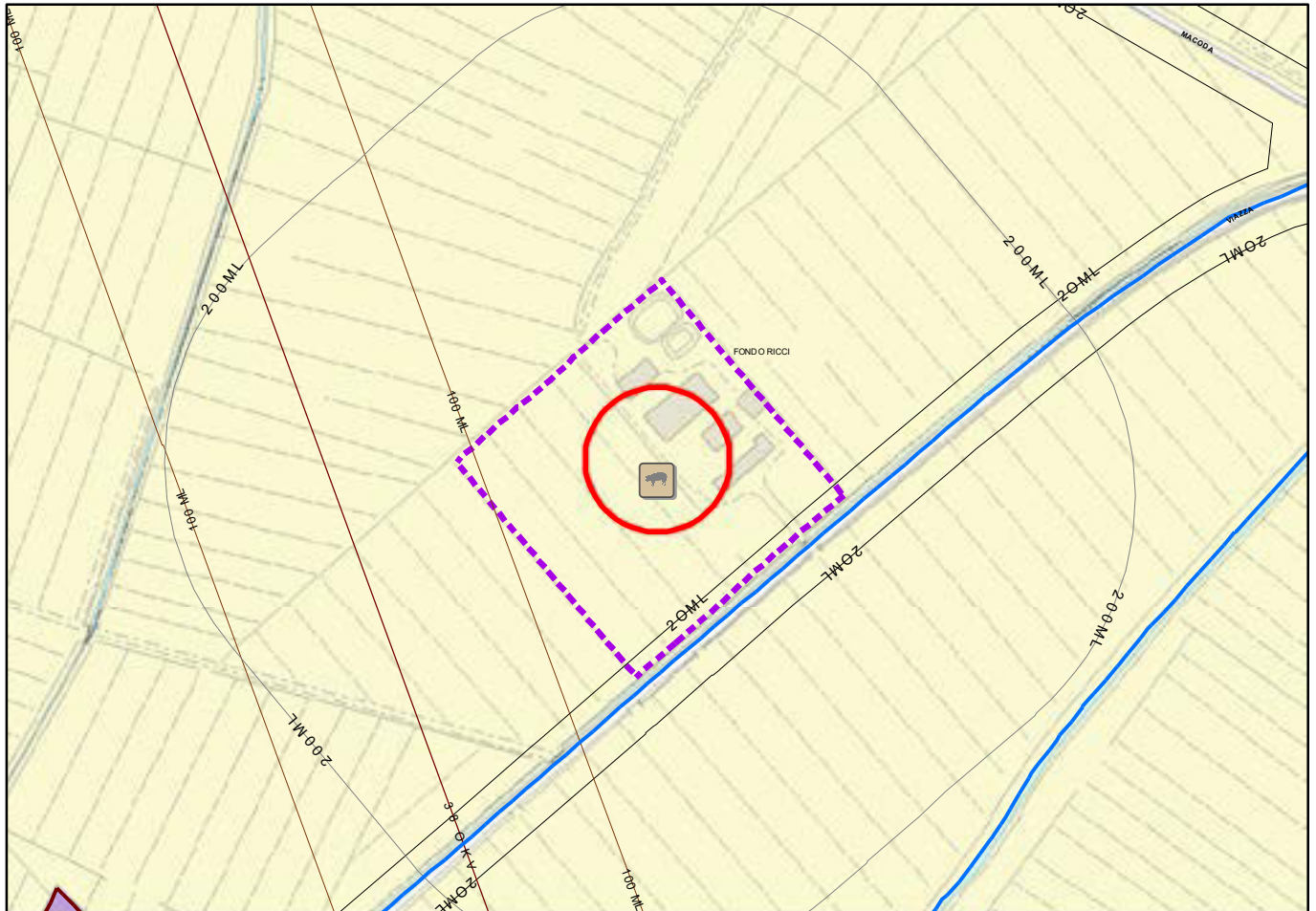
Variante n. 069.02

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE PROPOSTA DI VARIANTE



VARIANTE ADEGUAMENTO 2019
STRALCIO RUE VIGENTE

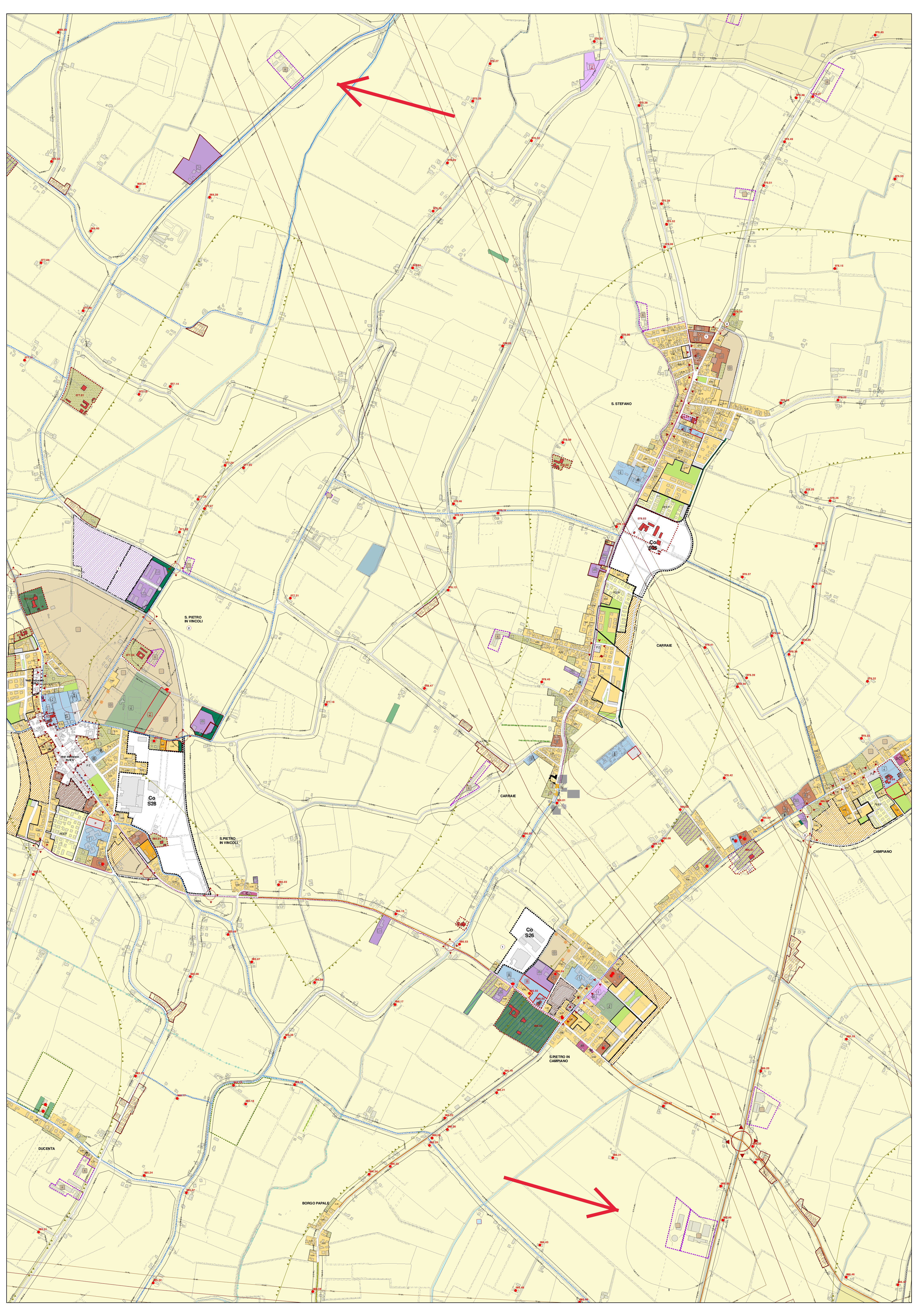
Variante n. 086.01

Scala 1:5000



STRALCIO RUE PROPOSTA DI VARIANTE

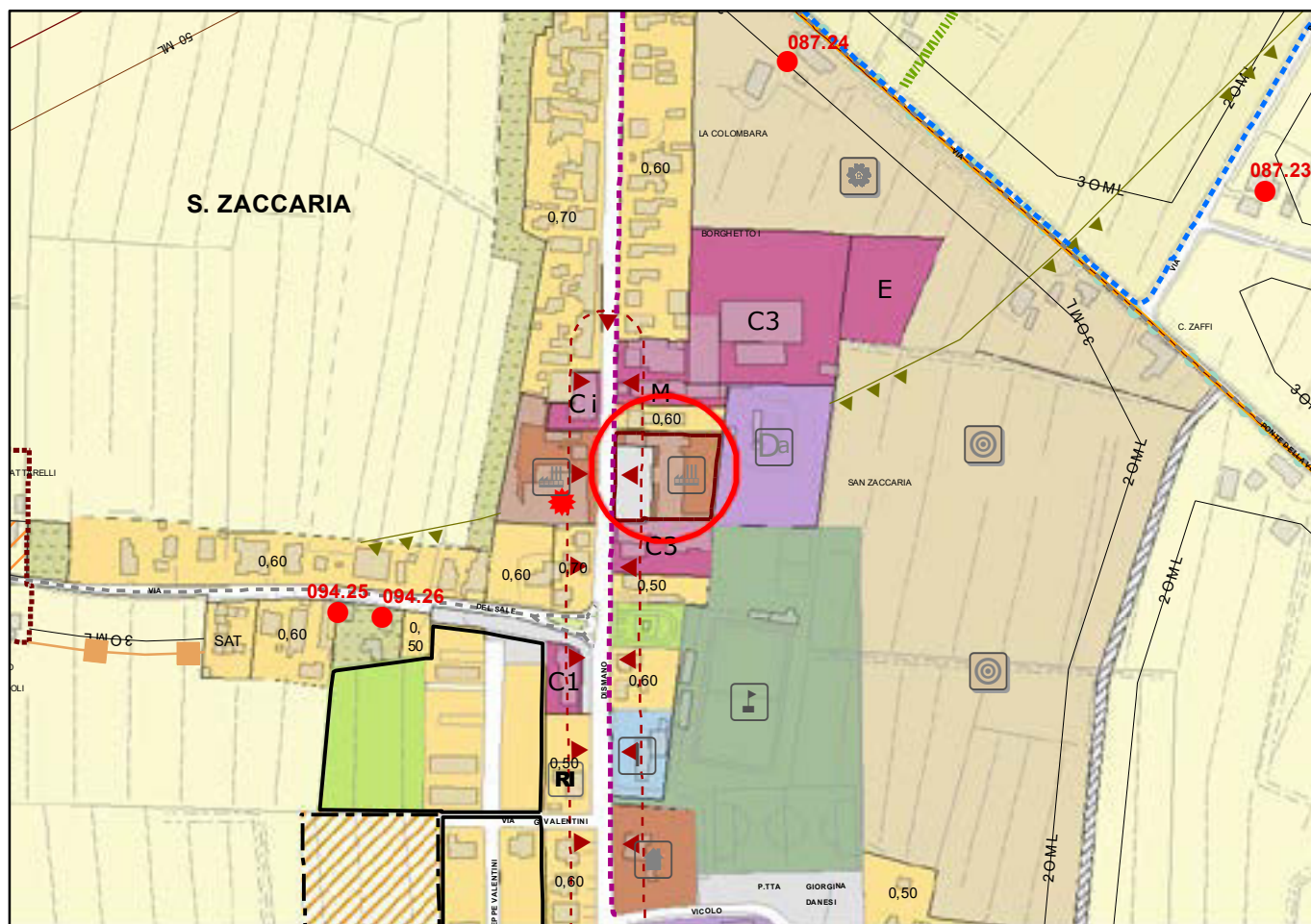




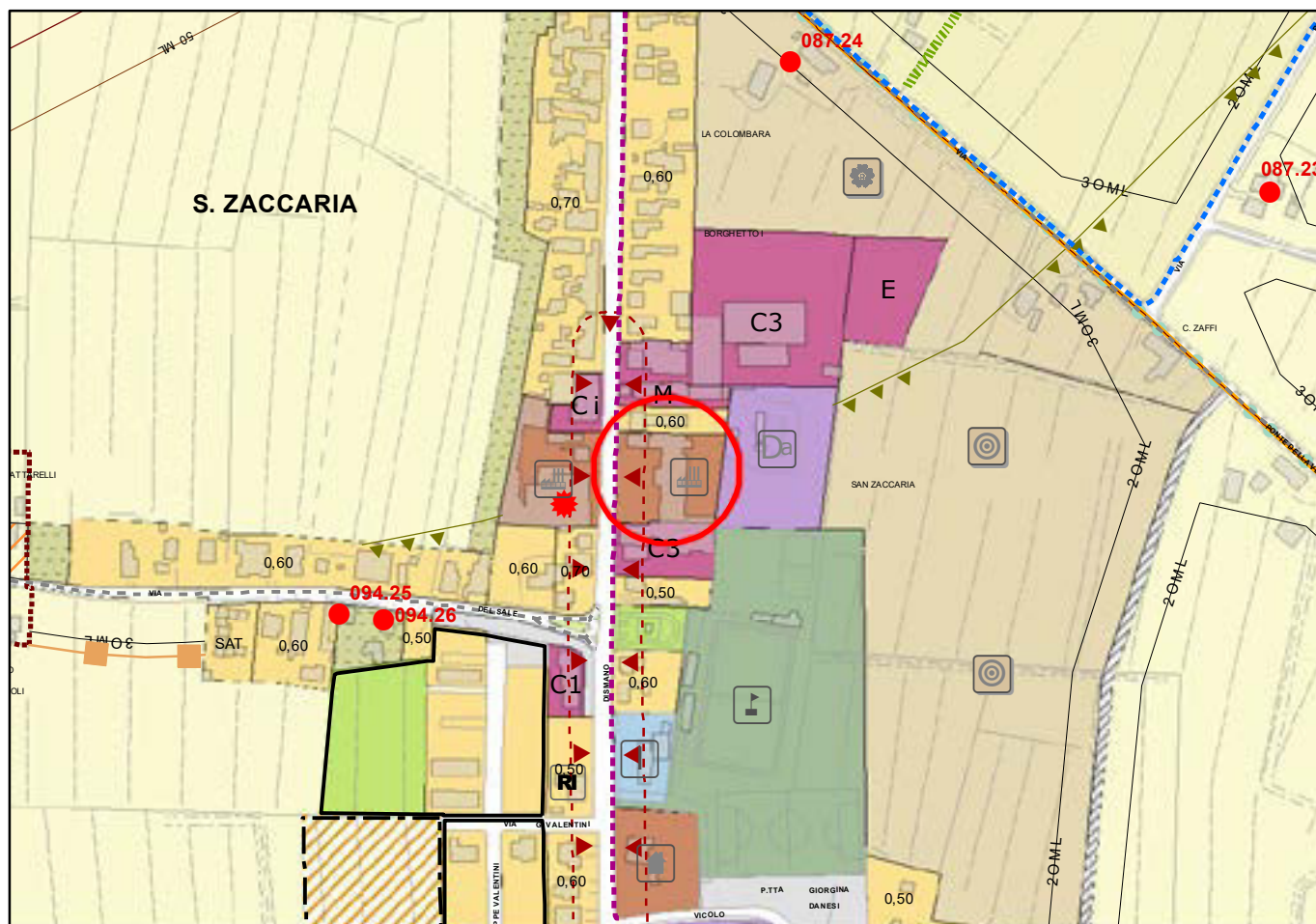
VARIANTE ADEGUAMENTO 2019
STRALCIO RUE VIGENTE

Variante n. 087.01

Scala 1:5000



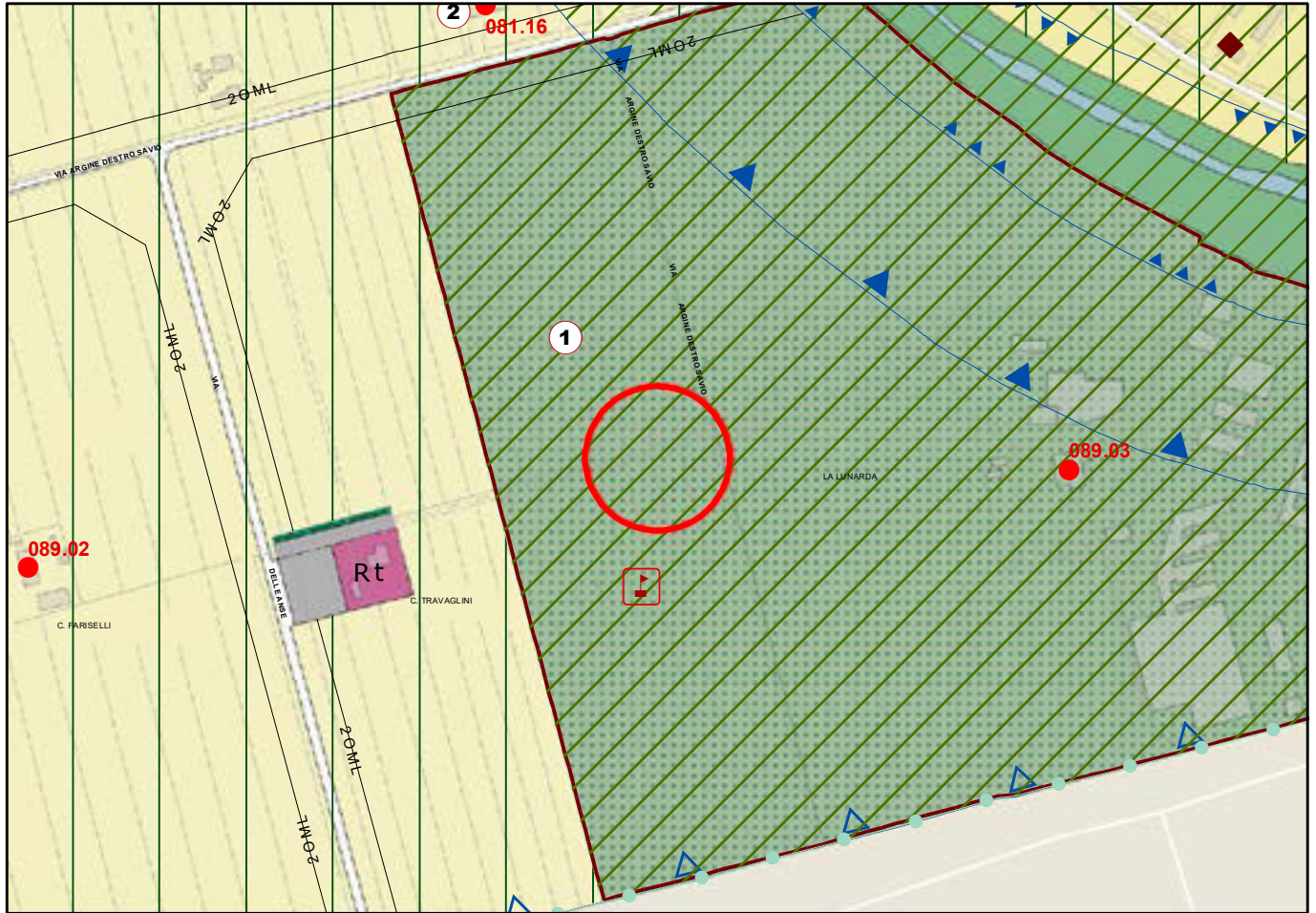
STRALCIO RUE PROPOSTA DI VARIANTE



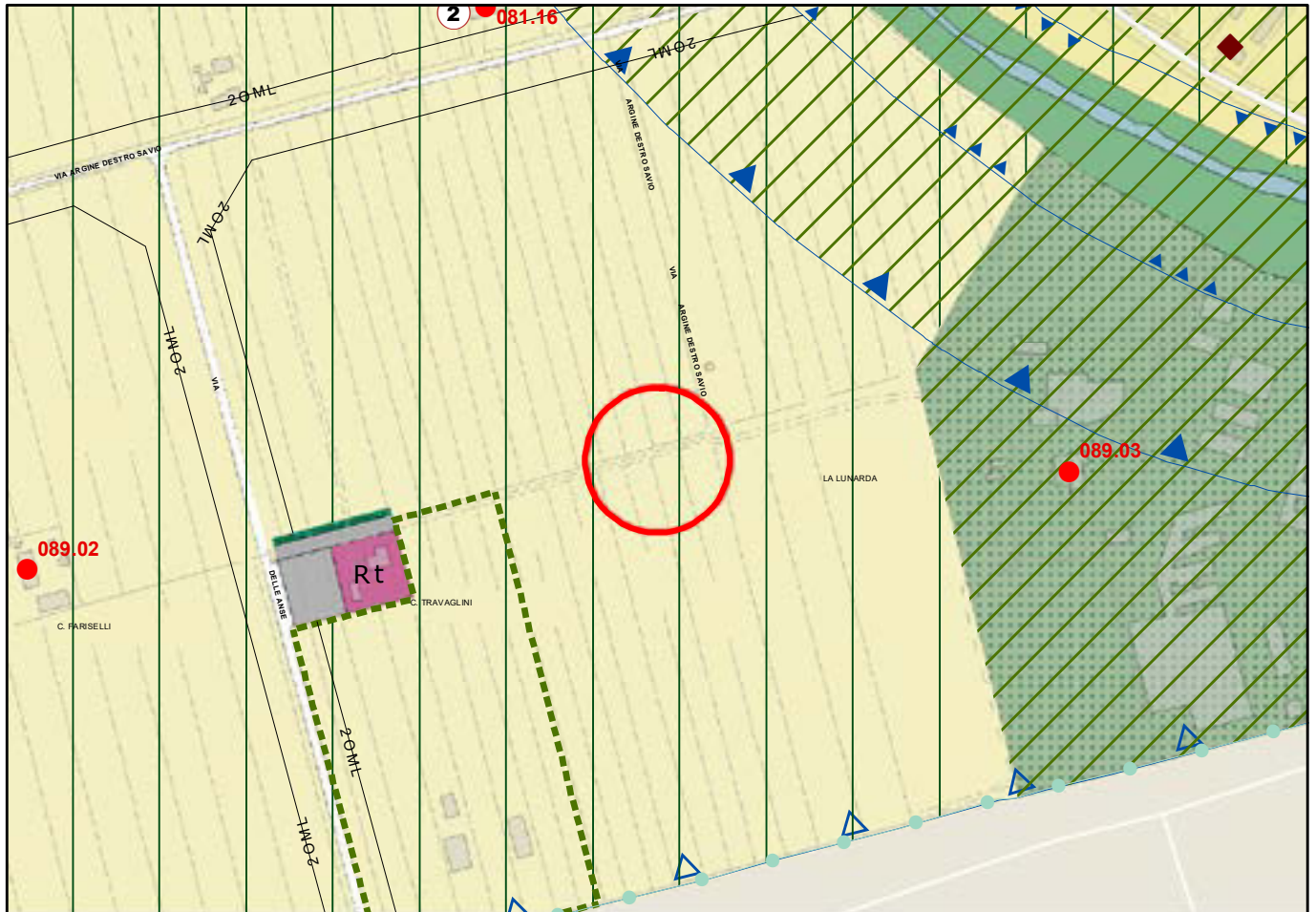
VARIANTE ADEGUAMENTO 2019
STRALCIO RUE VIGENTE

Variante n. 089.01

Scala 1:5000



STRALCIO RUE PROPOSTA DI VARIANTE

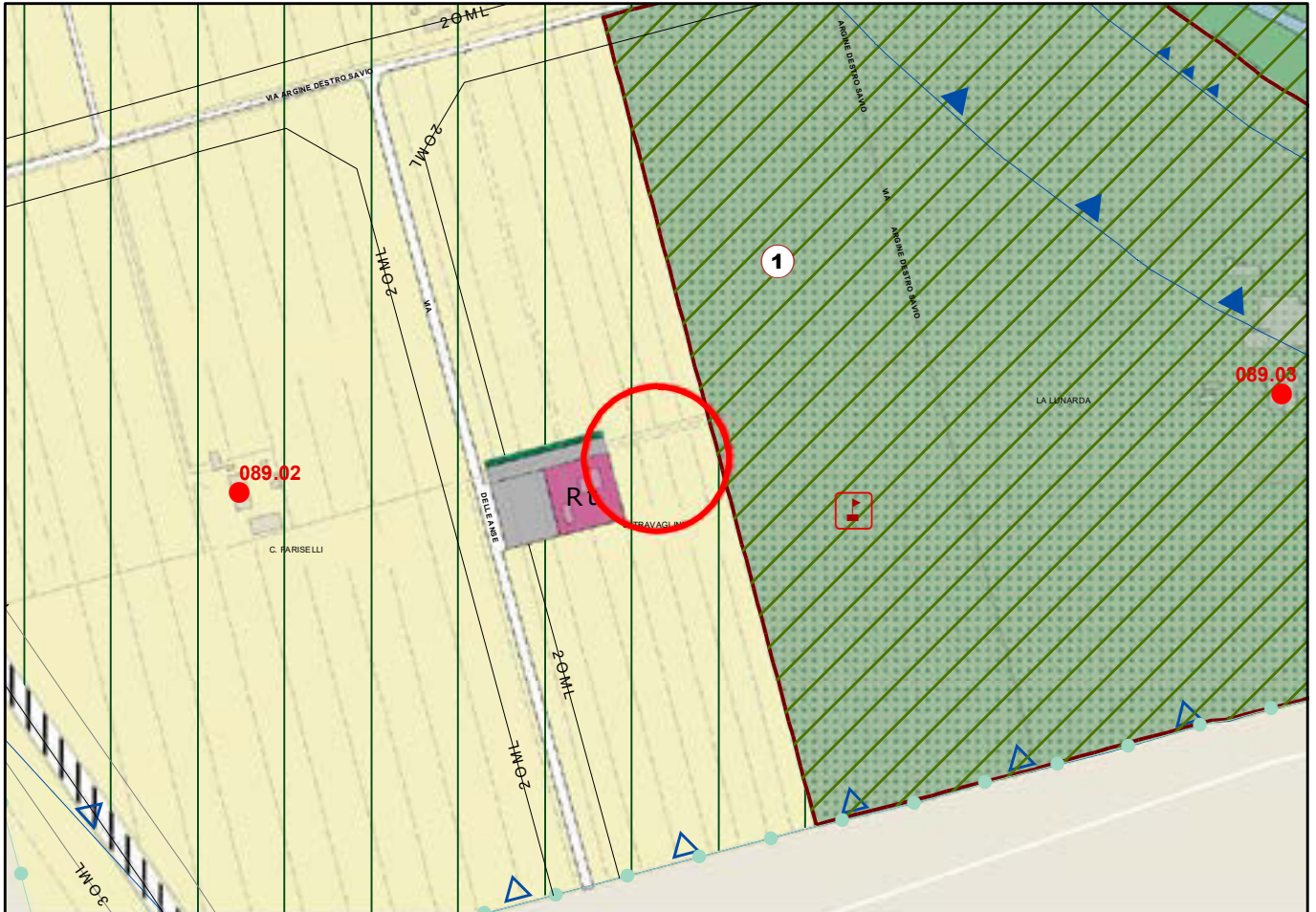


	086	Campiano San Pietro in Campiano		1		Il PUA generale potrà essere presentato previo assenso dell'Amministrazione Comunale a risoluzione delle criticità individuate. La realizzazione della nuova viabilità di accesso da via Cella comprensiva del ponte, può essere compensata in sede di PUA generale con SC aggiuntiva in ragione di 1 m ² di SC produttivo ogni € 70 di costo delle opere fino ad un max di 6.000 m ² di SC. Tale SC aggiuntiva corrisponde a una SC di circa 15.000 m ² da individuare in sede di PUA generale in adiacenza alla nuova viabilità al fine di mantenere invariato l'Ut ≤ 0,40 m ² / m ²	
	086	Campiano		2		Va ricercato un miglioramento dell'accessibilità all'abitato ed al nuovo impianto anche mediante il prolungamento della strada di circuitazione fino alla strada Provinciale Petrosa in base alle seguenti modalità: 1) Qualora il prolungamento sia realizzato a cura e spese dell'Amministrazione Comunale e le aree necessarie siano cedute gratuitamente, le aree intercluse tra la via Erbosa, la via Petrosa e la nuova viabilità di circuitazione assumono la seguente disciplina. A fronte della cessione gratuita delle aree necessarie alla nuova viabilità, alle aree agricole e alle aree interessate dalla nuova viabilità stessa, non ricomprese in fascia di rispetto stradale, (pari a circa m ² 4.100) si applica il meccanismo compensativo di cui all'art. III.1.5 del RUE 5 (Uf ≤ 0,15 m ² /m ²) da attuarsi in loco. Qualora le aree necessarie alla realizzazione della viabilità non siano cedute gratuitamente non si applica alcun meccanismo compensativo e le aree rimarranno perciò con destinazione agricola. 2) In alternativa la realizzazione del prolungamento della strada di circuitazione potrà avvenire nell'ambito dell'attuazione dell'R22, qualora esplicitamente prevista dal relativo PUA approvato o sua variante, senza che ciò costituisca variante al POC. A fronte della cessione gratuita delle aree necessarie alla nuova viabilità e l'assunzione da parte della proprietà degli oneri di realizzazione della stessa, alle aree agricole e alle aree interessate dalla nuova viabilità di cui al punto 1 si applica un Uf ≤ 0,20 m ² /m ² da attuarsi preferibilmente nell'ambito R22, in tal caso con un premio ospitata pari a 1/3 della SC prodotta.	
	089			4		Centro Sportivo – Le Siepi: l'area in ampliamento di progetto non produce potenzialità edificatoria e può essere utilizzata esclusivamente per attività all'aperto e di servizio e supporto all'impianto sportivo esistente.	
25	091	Borgo Sisa	2	1	V	Messa in sicurezza delle strade di penetrazione a fondo cieco mediante collegamenti fra le parti terminali.	
26	094	S.Zaccaria	1	1	IC	Necessità di Studio Idraulico per l'abitato esistente.	

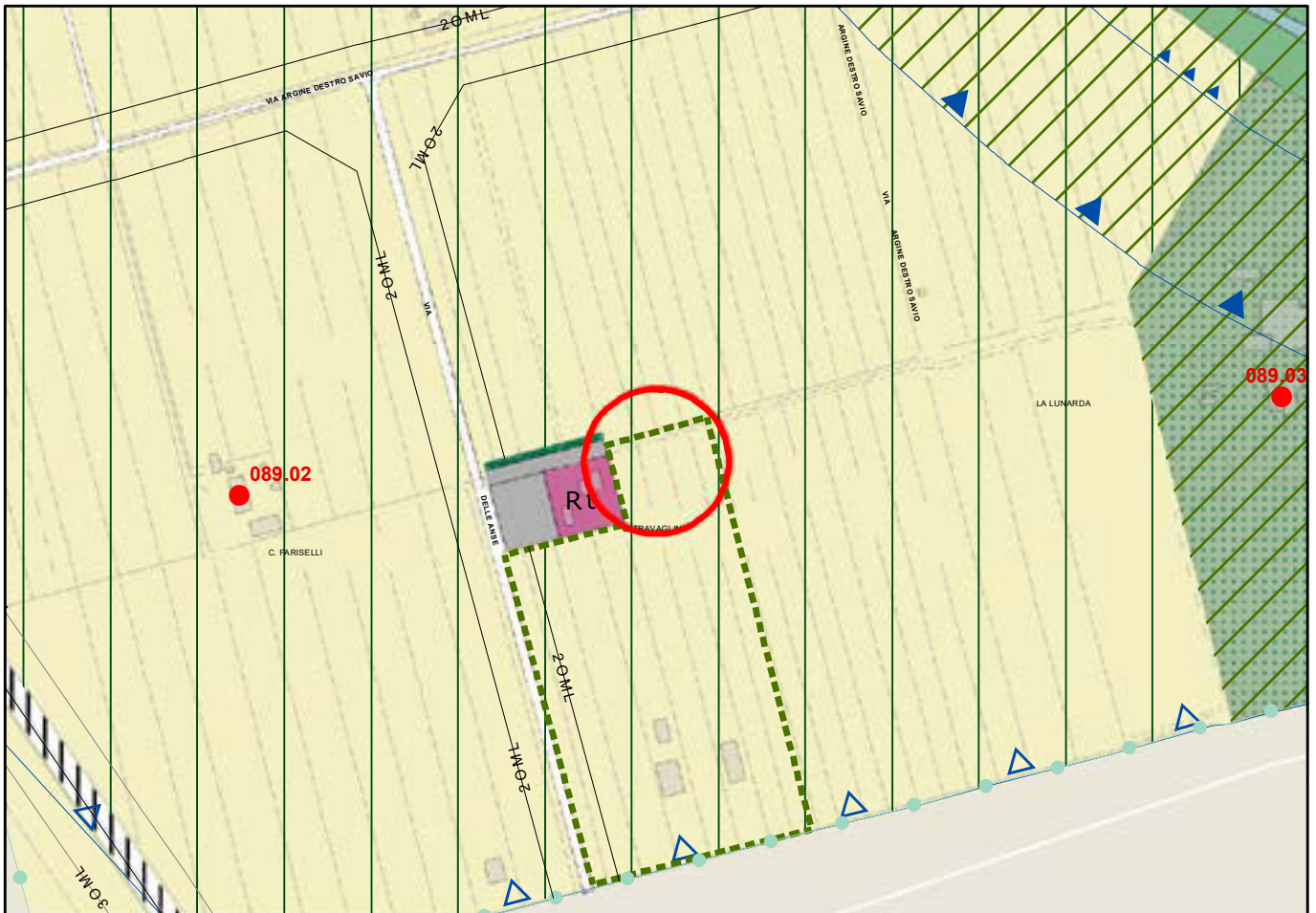
VARIANTE ADEGUAMENTO 2019
STRALCIO RUE VIGENTE

Variante n. 089.02

Scala 1:5000



STRALCIO RUE PROPOSTA DI VARIANTE

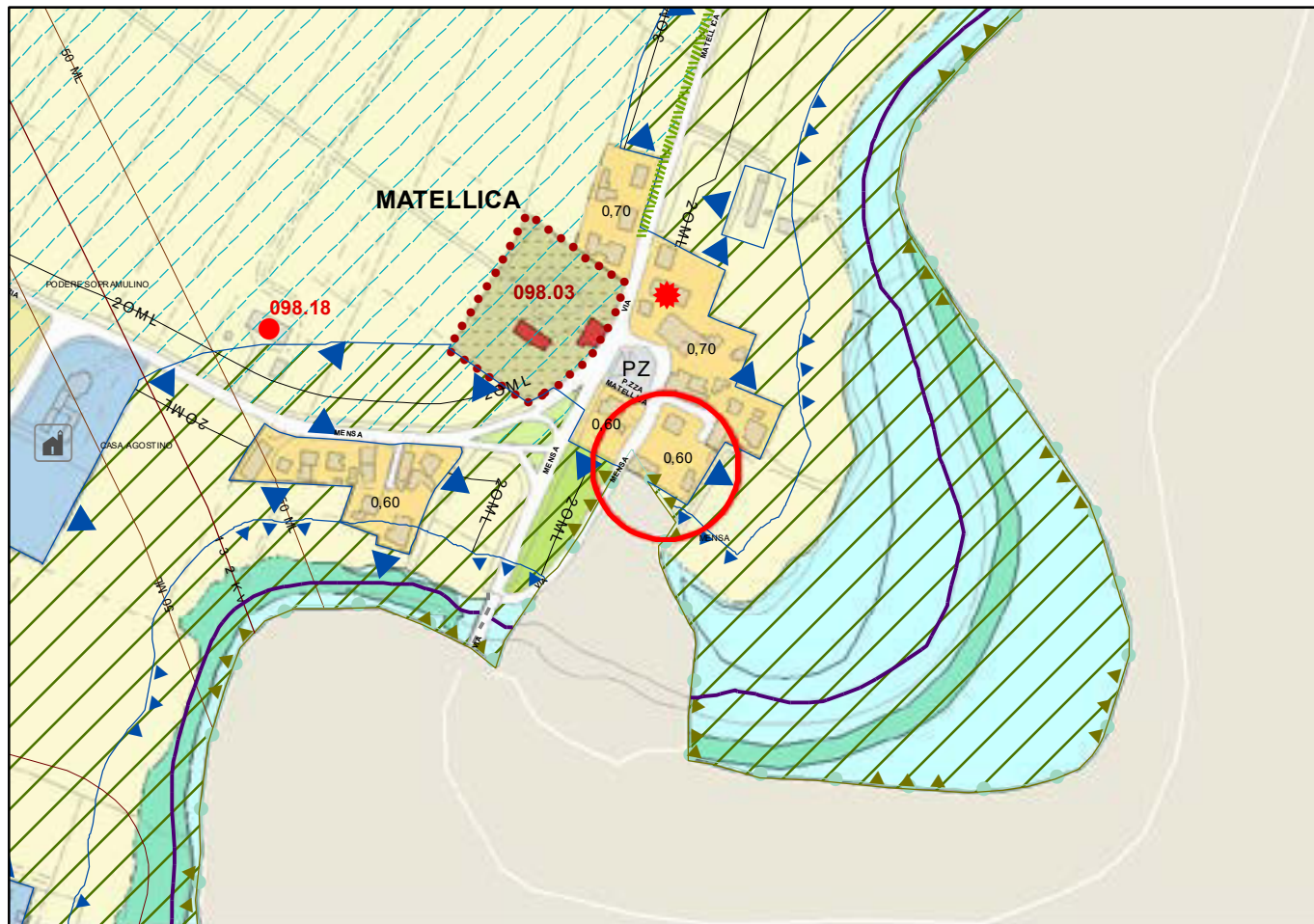


VARIANTE ADEGUAMENTO 2019

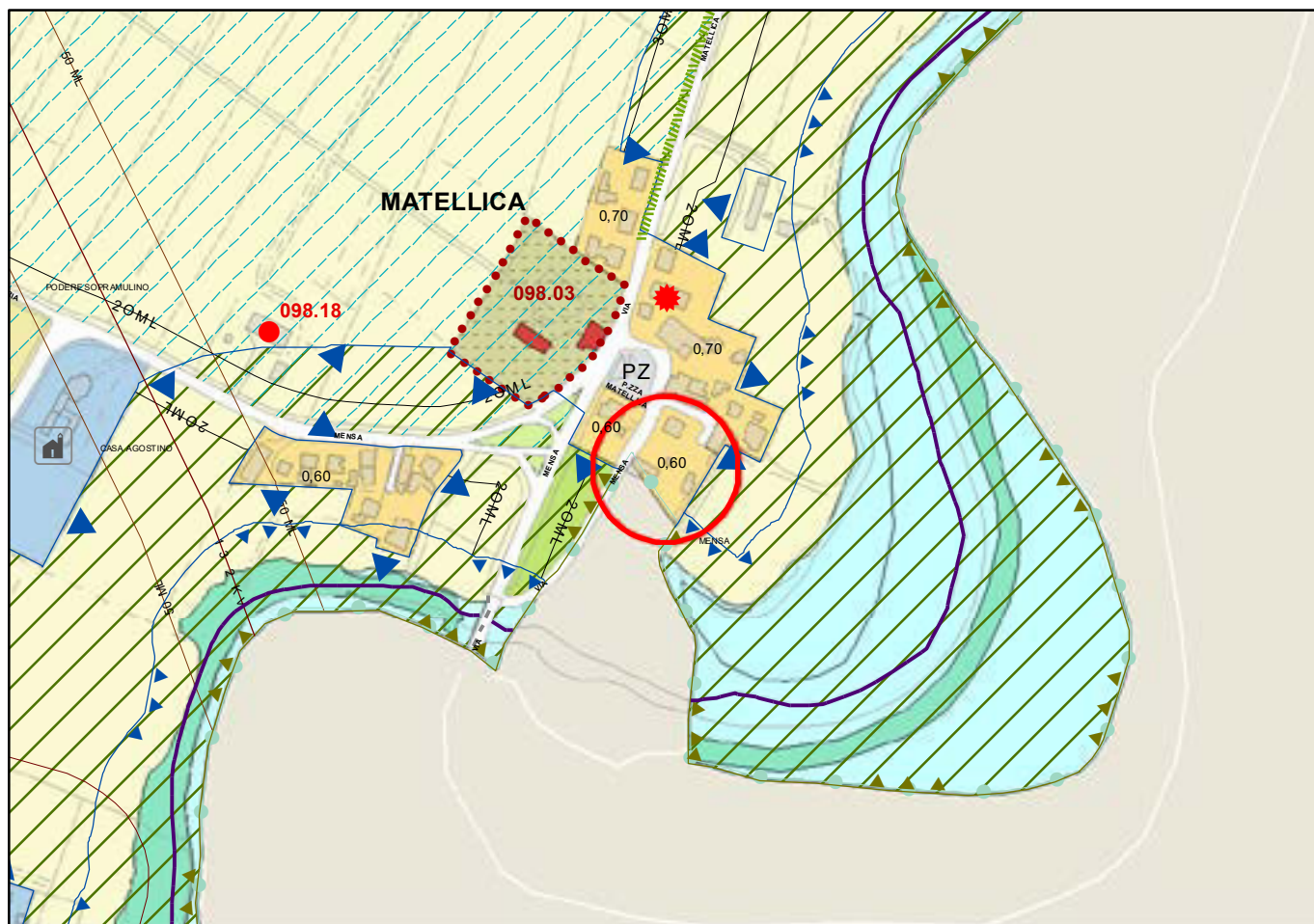
Variante n. 098.01

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE PROPOSTA DI VARIANTE



Regolamento Urbanistico Edilizio



Comune di Ravenna - Area Pianificazione Territoriale
Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica

W

D

R

Elaborato Prescrittivo

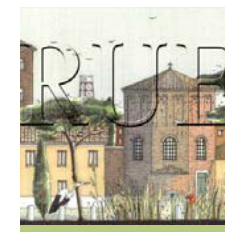
Variante di rettifica e adeguamento 2016

RUE 5 Norme Tecniche di Attuazione

(Stralcio norme comparate)

BOZZA

Maggio 2018



<p>INDICE - Art. V.4.2 Servizi e attrezzature del Corpo Carabinieri per la tutela Forestale dello Stato</p> <p>[Art. I.1.4] Modalità applicative (...) 2. Detti atti, oltre alle forme di pubblicizzazione previste dalla legge, sono pubblicati sul sito internet del Comune e, dell'adozione degli stessi, viene data comunicazione via mail ai componenti della Commissione Consiliare competente e ai Consigli Territoriali, al fine di assicurare la più ampia conoscenza. (...) 5. Gli interventi edilizi dovranno rispettare le normative ed i piani sovraordinati. In particolare: • ai fini della prevenzione e riduzione del rischio sismico ed idrogeologico dovranno essere osservate le Norme tecniche per le Costruzioni del 2008 e le altre Norme tecniche settoriali vigenti</p> <p>[Art. I.1.5] Varianti al RUE - Misure di salvaguardia 1. Le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. n. 20/2000 non si applicano: - ai PdC e alle SCIA che alla data di adozione della variante al RUE risultino già rilasciati o perfezionati nella loro efficacia di legge; - ai PU e PUC soggetti ad approvazione di organo deliberativo, qualora già approvati; - agli "strumenti sottordinati di pianificazione" (PUA) che alla data di adozione della variante al RUE risultino già approvati o pubblicati, nonché ai PUA che alla medesima data abbiano già completato la fase di preistruttoria di cui all'art. 16 del POC vigente.</p> <p>[Art. II.1.1] Parametri, indici urbanistici ed edilizi e definizioni 1. I parametri, gli indici, gli oggetti urbanistici ed edilizi sono definiti dalla DAL della Regione Emilia Romagna del 04/02/2010 n. 279 e s.m.i. limitatamente alla sezione 3 allegato B e dell'allegato 2 della DGR n.922 del 28/06/2017 (definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia). Ad essi si aggiungono i seguenti indici ed oggetti edilizi peculiari e/o di utilizzo consolidato nella disciplina urbanistica/edilizia comunale:</p> <p>[Art. II.2.4] Destinazione d'uso degli edifici (...) 2. La variazione della Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinata dall'art. 28 della L.R. 15/2013 e s.m.i. 3. Ai sensi dell'art. 28 comma 5 della L.R. 15/2013 e s.m.i. qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito dai commi 3 e 4 del medesimo articolo, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.</p> <p>[Art. III.1.3] Ambiti a disciplina particolareggiata progressa 1. Nelle tavole di RUE sono individuati con specifica perimetrazione gli ambiti soggetti a disciplina particolareggiata progressa, per i quali è stato approvato e convenzionato il piano urbanistico attuativo (PUA, PEEP o PIP). Negli ambiti in cui il PUA piano attuativo è in corso di validità si applica la disciplina definita dal piano PUA stesso. Decorso 10 anni dalla stipula della convenzione e comunque ad avvenuta realizzazione del piano PUA (realizzazione e</p>	<p>deguamento alla nuova denominazione del Corpo Forestale a seguito dell'accorpamento a quello dei Carabinieri</p> <p>Precisazione</p> <p>Precisazione</p> <p>Refuso: l'art. 16 e la fase di preistruttoria erano riferiti alle NTA del POC 2010-2015 e non riproposti nel 2° POC</p> <p>Adeguamento alle modifiche introdotte dalle successive delibere regionali</p> <p>Adeguamento alla terminologia adottata dall'art. 28 della L.R. 15/2013</p> <p>Adeguamento al principio di non duplicazione di cui alla L.R. 20/2000, in quanto il comma riporta integralmente il testo del c.5 dell'art. 28 della L.R. 15/2013</p> <p>Precisazioni richieste dal SUE</p>
--	---

collaudo delle opere di urbanizzazione, cessione di aree ed altri impegni convenzionali), vale la disciplina di RUE relativa ai tessuti, alle dotazioni territoriali e a quant'altro rappresentato nelle tavole di RUE **anche se perimetrati nella cartografia di RUE**; per i tessuti privi di indice fondiario proprio, si applica l'indice del **piano** PUA approvato. **Nei casi in cui non sia possibile risalire all'indice originario si applica un $U_f \leq 0,60$ mq/mq.**

Per i **piani** PUA in corso di validità è ammessa la facoltà di adeguamento alle modifiche introdotte dalla disciplina di RUE qualora queste non modifichino e/o comunque non interessino gli standard pubblici in termini quantitativi e localizzativi, previa Variante al **piano** PUA vigente.

[Art. III.2.3] Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le *opere di urbanizzazione primaria* sono: **quelle definite al punto 1.1 dell'allegato A della DAL regionale n.186 del 20/12/2018.**

- le strade locali e/o di quartiere a servizio dell'insediamento
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta in misura non inferiore a 4,00 m² per abitante convenzionale insediabile
- le fognature, gli impianti di depurazione e le vasche di laminazione e vasche di prima pioggia se a servizio dell'intero insediamento e ubicate in area pubblica
- il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono e le polifore per le fibre ottiche
- la pubblica illuminazione
- il verde attrezzato e il verde sportivo di valenza locale in misura non inferiore a 7,00 m² per abitante convenzionale insediabile
- gli allacciamenti ai pubblici servizi e alla pubblica viabilità a servizio degli insediamenti, anche se ricadenti al di fuori dell'area d'intervento
- reti di telecomunicazione e informatiche e le relative linee infrastrutturali

Nonché altre opere strettamente connesse e necessarie alla funzionalità dell'insediamento, anche in relazione alle particolari caratteristiche del contesto ambientale e da definire in sede di progetto di **PUA** e relativa convenzione.

(...)

3. Le *opere di urbanizzazione secondaria* sono: **quelle definite al punto 1.1 dell'allegato A della DAL regionale n.186 del 20/12/2018.**

Le quote da destinare a tali opere, sono le seguenti:

- **Per** Le strade urbane di scorrimento, (come definite dal DM 05/11/01); le strade extraurbane; gli asili nido, le scuole materne, le scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo nella misura complessiva di 6,5 m² per abitante convenzionale insediabile
- **Per** attrezzature per servizi sociali e sanitari, per pubblica amministrazione, per attività culturali e sociali, per il culto nella misura complessiva di 3,5 m² per abitante convenzionale insediabile
- **Per** gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport di valenza circoscrizionale e/o superiore nella misura di 9,00 m² per abitante convenzionale insediabile.

~~La quota da destinare a tali opere — la cui articolazione è indicativa —~~ **La quota complessiva** non può complessivamente essere **risultare** inferiore a 19 m²/per abitante convenzionale insediabile salvo maggiori prescrizioni grafiche e normative relative a singole componenti dello spazio urbano e dello spazio portuale.

[Art. III.3.1] Dotazioni pubbliche (standard urbanistici)

(...)

3. Sono soggetti al reperimento di dotazioni pubbliche, di norma parcheggi, gli interventi di cui agli articoli VIII.6.6 "Aree inedificate interne ai tessuti ad alta densità di standard **pubblico**" e VIII.6.10 "Complessi e/o edifici preesistenti al

Adeguamento alle nuove definizioni di opere di urbanizzazione di cui alla DAL regionale n. 186 del 20/01/2018, semplicemente richiamata per il principio di non duplicazione di cui alla L.R. 20/2000

Refuso

tessuto” qualora venga operata trasformazione/riqualificazione.

[Art. III.3.2] Parcheggi privati e privati di uso pubblico

(...)

TABELLA RELATIVA ALLE DOTAZIONI PER PARCHEGGI PRIVATI E PRIVATI DI USO PUBBLICO

(...)

c) Servizi pubblici o di uso pubblico Spu e Servizi privati Spr, con esclusione di **Spr2, Spr3 e Spr8**.

1 posto auto netto accessibile all'utenza ogni 25 m² di **SC**.

Il dirigente **servizio** competente **in materia di mobilità e** alla viabilità, per destinazioni d'uso che abbiano rilevante impatto nel contesto, può disporre un diverso parametro che comunque non deve essere inferiore ad un posto auto ogni 3 persone di capacità ricettiva prevista o autorizzata.

[Art. III.5.8] Deroghe e incentivi economici

(...)

2. Per gli interventi di cui agli artt. III.5.2, III.5.3 e III.5.4 **ai sensi del punto 1.4.8 della Dal n. 186/2018** la delibera sugli oneri potrà prevedere una riduzione degli oneri di urbanizzazione (U2) fino al **4030%**.

[Art. IV.1.13] Aree di interesse archeologico

(...)

3.4. Il RUE individua nelle tavole di RUE 2 i perimetri delle aree con presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti sul territorio comunale, classificandole come *Aree di potenzialità archeologica*.

In tali zone sono ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica, le opere consentite per le zone agricole in cui ricadono, purché connesse all'attività agricola, e per le abitazioni civili esistenti gli interventi di cui al precedente c3, ad eccezione degli incentivi premiali di cui all'art. 11 del PSC. E' vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali, nonché la esecuzione di opere di scavo e perforazione che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica.

Per quanto non specificato al presente comma vale la disciplina di componente.

4.5. Il RUE individua nelle Tavole di RUE 2 quali *Elementi di interesse archeologico* le emergenze archeologiche puntuali segnalate dalla SABAP. Qualsiasi intervento che interessi il sottosuolo da attuarsi in prossimità di tali emergenze e/o che possa in qualche modo interferire con le stesse è soggetto al preventivo parere della competente SABAP.

5.6. Ad avvenuta realizzazione della "Carta del rischio archeologico" del Comune, che definirà le aree a differente potenziale, il RUE sarà adeguato al fine dell'applicazione delle determinazioni definite dalla carta stessa. In accordo con gli Enti competenti verranno adottate le necessarie azioni per gli eventuali aggiornamenti.

[Art. IV.1.14] Perimetri e limiti

(...)

8 bis Per le zone di Costa e per le aree denominate P1, P2 e P3 di cui alle varianti del Piano di Bacino del Reno e del Piano dei Bacini Romagnoli si rimanda ai suddetti Piani sovraordinati.

Precisazione

Adeguamento a quanto previsto dalla DAL n. 186/2018

Erronea numerazione dei commi

Refuso: rimando già presente nei commi precedenti

[Art. IV.2.3] Articolazione e disciplina della viabilità carrabile e relativi svincoli e connessioni, fasce di rispetto e verde di pertinenza della viabilità

6. Nelle tavole RUE 2 è individuato il *verde di pertinenza alla viabilità* esistente e di progetto con funzione di arredo, decoro e con funzione di filtro e mitigazione. Il verde dovrà essere realizzato contestualmente alla viabilità e alle connessioni; le essenze arboree ed arbustive sono da definirsi in ragione delle esigenze di sicurezza della viabilità. In tale area verde è ammessa l'installazione di elementi pubblicitari, chioschi, strutture smontabili e leggere, sulla base di specifici regolamenti. E' ammessa altresì l'esposizione per attività di vendita di autovetture, esclusivamente se esistenti e adiacenti o frontistanti al verde stesso. Tali occupazioni sono ammesse, purché non pregiudichino sicurezza e funzionalità del traffico. In detta componente per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al c4.

In funzione di quanto indicato al comma 6 dell'art. 38 del PSC, sulla base di specifici progetti che vengano riconosciuti dai Servizi competenti idonei a integrare o migliorare la funzionalità del traffico veicolare, possono essere consentite opere di viabilità e sosta, anche a servizio di attività private adiacenti o frontistanti, che salvaguardino comunque parte della caratterizzazione a verde di filtro dell'area.

[Art. V.2.3] Zone di recente rimboschimento

1. Le Zone di recente rimboschimento, individuate nelle tavole RUE 2, sono costituite da piccoli boschi e boschetti o siepi, che contribuiscono al consolidamento del patrimonio naturale. In tali zone il RUE persegue il mantenimento della copertura boschiva o la sua compensazione, nel rispetto della normativa sovraordinata (D.Lgs 3 aprile 2018 n.34227/2001— con particolare riferimento all'art. 2 e6, L.R. 21/2011 art.234, DGR 549/2012, L. 35/2012 sezione V) Qualora ci siano discrasie fra le zone di recente rimboschimento individuate dal RUE e la specifica carta dei vincoli forestali vigente prevale quest'ultima.

[Art. V.4.2] Servizi e attrezzature del Corpo Carabinieri per la tutela Forestale dello Stato

1. Il RUE individua con apposita simbologia i *Servizi ed attrezzature del Corpo Carabinieri per la tutela Forestale dello Stato* localizzate nello *Spazio naturalistico*.

[Art. VI.2.8] Movimenti di terra, sbancamenti e scavi

(...)

2. Qualora le attività di movimenti di terra, sbancamenti, perforazioni di pozzi, scavi e miglioramenti fondiari a fini colturali, eccedano le normali operazioni agronomiche o comportino sbancamenti e/o scavi aventi profondità superiore a cm 60 dal piano di campagna attuale, queste sono soggette al rilascio di titolo abilitativo di competenza dell'UO Geologico, previo parere dell'ufficio Tutela Ambiente del Servizio Tutela Ambiente e Territorio qualora ricadono negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. IV.1.5) e/o nella rete ecologica (art. IV.1.2).

[Art. VII.1.2] Disposizioni di carattere generale

(...)

2. Sono ammessi tutti gli usi **PO** di cui alle lettere c) e d) dell'art. II.2.3. Non sono comunque consentiti nuovi impianti per la produzione di energia da combustibili fossili; **quelli esistenti possono essere sostituiti e/o modificati solo se:**

- gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto e non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità alle prescrizioni del PAIR;

- la produzione energetica sia finalizzata all'autoconsumo;

- viene realizzato il massimo utilizzo possibile dell'energia termica prodotta anche attraverso lo sviluppo di reti di

Maggiore flessibilità della norma

Adeguamento dei rimandi a normativa sopravvenuta e correzione refuso

Adeguamento alla nuova denominazione del Corpo Forestale a seguito dell'accorpamento a quello dei Carabinieri

Adeguamento al nuovo organigramma del Comune e alla nuova denominazione del Servizio Ambiente

E' stata traslata in questo articolo, relativo alle disposizioni di carattere generale, la normativa sugli impianti di produzione di energia da fonti fossili che era ripetuta in vari articoli seguenti

teleriscaldamento.

Tali impianti esistenti possono essere trasformati in impianti di cogenerazione ad alto rendimento (CAR) come definiti dal D.M. MISE 05/09/2011 e s.m.i.

3. In tali aree si applicano i seguenti indici e parametri:

(...)

~~Non concorrono al calcolo della SC le tettoie e le pensiline finalizzate a proteggere i materiali depositati e/o operazioni di carico-scarico.~~

[Art. VII.1.3] Aree consolidate per attività produttive portuali Destinazioni / esclusioni

(...)

2. Nelle Aree consolidate per attività produttive portuali si applicano usi, indici e parametri dell'art. VII.1.2, con le relative limitazioni.

In tali zone non sono consentiti:

~~——— nuovi impianti per la produzione di energia da combustibili fossili~~

[Art. VII.1.6] Aree consolidate per attività industriali portuali

(...)

2. In tali aree il RUE si attua per intervento diretto applicando gli indici e i parametri di cui all'art. VII.1.2 con le seguenti prescrizioni, da documentarsi in sede di progetto:

- l'attività da insediare deve essere connessa per ragioni logistiche con l'infrastruttura portuale
- l'attività deve essere compatibile con le zone ambientali limitrofe.

~~Gli impianti esistenti per la produzione di energia che utilizzano combustibili fossili possono essere sostituiti e/o modificati solo se:~~

- ~~- gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto e non comportano aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità alle prescrizioni del PAIR~~
- ~~- la produzione energetica è finalizzata all'autoconsumo~~
- ~~- viene realizzato il massimo utilizzo possibile dell'energia termica prodotta anche attraverso lo sviluppo di reti di teleriscaldamento.~~

[Art. VII.1.10] Particolari modalità attuative

(...)

~~3. Fino alla approvazione del PUA previsto dal c6 dell'art. 32 del POC, nelle Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali gli insediamenti produttivi esistenti, possono essere oggetto degli interventi previsti nel~~

Adeguamento alle vigenti normative relative agli impianti di cogenerazione

Adeguamento a nuova modifica della definizione di SC di cui alla DAL 186/2018

testo traslato al c. 2 dell'art. VII.1.2

testo traslato al c. 2 dell'art. VII.1.2

vigente "Programma Unitario del comparto Enichem" con le seguenti limitazioni:-

● gli stabilimenti/impianti esistenti classificati a **RIR**, individuati con le relative aree di isodanno nell'elaborato QUADRO CONOSCITIVO del PSC, tavola B3.2.a possono essere oggetto di interventi finalizzati al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza, di **MO** e **MS**. Gli interventi di **MS** sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:-

1) siano rivolti al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza e non comportino aggravio delle aree di isodanno, in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato QUADRO CONOSCITIVO del PSC, tavola B3.2.a, all'esterno del confine dello stabilimento. Per confine di stabilimento, nel rispetto dei principi di cui all'art. 3 del D.Lgs 105/2015, è da intendersi il confine del comparto, come definito dal presente RUE, ad esclusione dell'area classificata "Boschi e pinete" di cui all'art. V.2.1 del RUE-

2) non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità alle prescrizioni del PAIR-

● la realizzazione e/o modifica di impianti per la produzione di energia è soggetta alle seguenti limitazioni:-

- non sono consentiti nuovi impianti che utilizzano combustibili fossili-

- gli impianti esistenti che utilizzano combustibile fossile possono essere sostituiti e/o modificati solo se:-

1) gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto e non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità alle prescrizioni del PAIR-

2) la produzione energetica sia finalizzata all'autoconsumo-

3) viene realizzato il massimo utilizzo possibile dell'energia termica prodotta anche attraverso lo sviluppo di reti di teleriscaldamento-

● i nuovi interventi già previsti dal vigente "Programma Unitario del comparto Enichem" possono essere attuati solo qualora:-

1) non comportino aggravio delle aree di isodanno e di rischio in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato QUADRO CONOSCITIVO del PSC, tavola B3.2.a, all'esterno del confine dello stabilimento-

2) non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità alle prescrizioni del PAIR. Il vigente "Programma Unitario del comparto Enichem" può essere modificato/integrato sulla base dell'art. 32 delle Norme di POC. Le aree esterne al comparto Enichem per PRG 93 e da questo classificate Produttive portuali D8.1 possono essere attuate sulla base della disciplina dello stesso PRG 93, compatibilmente con l'art. 85 c1 del PSC e contestualmente alla realizzazione della banchina operativa sul fronte canale.-

34. Le Aree di ristrutturazione per attività produttive-terziarie sono soggette ad attuazione indiretta ai sensi dell'art. 27 del POC

(...)

per la realizzazione sostituzione e/o modifica di impianti per la produzione di energia da combustibili fossili vale quanto riportato al c2 dell'art.VII.1.2. è soggetta alle seguenti limitazioni:

- non sono conetiti nuovi impainti che utilizzano combustibili fossili

- gli impianti esistenti che utilizzano combustibile fossile possono essere sostituiti e/o modificati solo se:

1) gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto e non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità alle prescrizioni del PAIR-

2) la produzione energetica sia finalizzata all'autoconsumo-

3) viene realizzato il massimo utilizzo possibile dell'energia termica prodotta anche attraverso lo sviluppo di reti di teleriscaldamento-

(...)

45. Fino alla approvazione dei PUA previsti dall'art. 29 del POC, nelle Aree di transizione allo spazio urbano gli

Comma eliminato in quanto valgono le norme del PUA approvato

testo traslato al c. 2 dell'art. VII.1.2

<p>insediamenti produttivi esistenti, in riferimento alla relativa tipologia, possono essere oggetto dei seguenti interventi:</p> <p>(...)</p> <p>- gli insediamenti esistenti relativi ad attività non classificate a rischio di incidente rilevante RIR e senza la presenza di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate R11 ed R12, che comunque non siano nocive, dannose o rumorose secondo eventuale valutazione tecnica di AUSL e/o ARPAE, possono essere mantenute e/o integrate applicando indici e parametri dell'art. VIII.6.12, escluso il c5 (Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività produttiva).</p> <p>La medesima possibilità di integrazione all'interno delle Aree di Transizione è concessa, alle stesse condizioni di cui sopra, anche agli insediamenti produttivi esistenti in aree contigue alle Aree di Transizione o separate da esse solo da viabilità e/o spazi pubblici.</p> <p>Nel caso in cui gli interventi di integrazione comportino elevata domanda di sosta e/o risultino suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione (condizioni da verificare previa adeguata analisi progettuale degli impatti viabilistici generati dagli interventi), si applica quanto previsto al c.7 dell'art. VIII.6.3.</p> <p>- per la sostituzione realizzazione e/o modifica di impianti per la produzione di energia da combustibili fossili vale quanto riportato al c.2 dell'art. VII.1.2 - è soggetta alle seguenti limitazioni:</p> <p>- non sono consentiti nuovi impianti che utilizzano combustibili fossili</p> <p>- gli impianti esistenti che utilizzano combustibile fossile possono essere sostituiti e/o modificati solo se gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto</p> <p>[Art. VIII.2.2] Norme generali e destinazioni d'uso ammesse</p> <p>(...)</p> <p>3. (...)</p> <p>E' consentito l'aumento della SC interna per gli usi ammessi nella <i>Città storica</i> esclusivamente per:</p> <p>(...)</p> <p>- inserimento di soppalchi, così come definiti nel punto 32 delle DTU allegate alla DGR 922/17 a DAL RER n. 279/2010 indipendentemente dagli interventi ammessi per le singole componenti.</p> <p>- nei casi di cui ai c2 e 6 dell'art. VIII.2.8 e al c23 dell'art. VIII.3.3</p> <p>(...)</p> <p>8. (...)</p> <p>E' sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate (ferme restando: l'SC esistente, l'altezza originaria del fronte in gronda e la pendenza della falda inferiore al 33% e da non considerarsi come aumento del VT), ma non il contrario.</p> <p>(...)</p> <p>[Art. VIII.2.5] Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico CSA</p> <p>Per tali <i>Edifici</i> sono consentiti esclusivamente gli interventi di MO, di RS; e di RRC e di RT.</p>	<p>Precisazione e refuso</p> <p>Ved. Richiesta di modifica PG 47782/2019</p> <p>testo traslato al c. 2 dell'art. VII.1.2</p> <p>adeguamento del rimando alla normativa sopravvenuta</p> <p>refuso</p> <p>precisazione</p> <p>adeguamento alle nuove definizioni degli interventi edilizi di cui all'Allegato alla L.R. 15/2013</p>
--	--

<p>[Art. VIII.2.6] Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico – CSD (...) 2. Per tali <i>Edifici</i> sono consentiti gli interventi di MO, MS, e RRC e di RT. Sono consenti altresì interventi di RE solo ed esclusivamente ai fini di cui alla L.R. 11/98 (recupero sottotetti) e di ripristino di edifici esistenti, o parti di essi, alle condizioni di cui alla lettera f) dell'Allegato (articolo 9 c1) della LR 15/2013.</p> <p>[Art. VIII.2.9] Aree da riedificare (...) 2. Per ciascuna di tali aree, sono ammessi interventi di RT RE limitata al ripristino di edifici esistenti, o di parti di essi, alle condizioni di cui alla lettera f) dell'Allegato (articolo 9 c1) della LR 15/2013 e NC; nelle tavole RUE 4.1 è indicata:</p> <p>[Art. VIII.4.3] Edifici di interesse architettonico documentario – CMA (...) 2. Non sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione, RE e NC. Gli interventi di RRC, RT sono subordinati alla presentazione di una analisi filologica dell'edificio finalizzata all'individuazione delle caratteristiche architettoniche e compositive originarie da conservare e/o recuperare.</p> <p>Art. VIII.6.2] Articolazione Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente residenziale (...) 2. I Tessuti sono costituiti da isolati o parti omogenee di essi; i tessuti di cui ai punti a), b), c) ricomprendono i <i>Tessuti saturi</i>, le <i>Aree ad alta densità di standard</i> e le <i>Aree residenziali integrate</i> così come individuate nelle tavole RUE 2. E' comunque sempre consentito l'aumento di SC interna agli edifici, a prevalente uso residenziale, esistenti alla data di adozione del RUE senza modifica della sagoma, previo reperimento delle dotazioni di parcheggio dovute.</p> <p>[Art. VIII.6.3] Norme generali e destinazioni d'uso ammesse (...) 5. Non sono consentite nella Città consolidata tutte le attività incompatibili con la residenza (quali industrie, allevamenti di animali, impianti sportivi motoristici, deposito di qualsiasi genere e tipo a cielo aperto ecc.), nonché attività comunque nocive, pericolose, rumorose, secondo vigente legislazione in materia. Per le <i>Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale Spr8</i> esistenti, fermo restando quanto previsto dalla L.R. 5/2013 e s.m.i. e dalla DGR 831/2017, non sono ammessi ampliamenti, ma esclusivamente interventi di MO. In caso di dismissione tali attività non potranno più essere reinsediate.</p> <p>[Art. VIII.6.15] Dismettibilità delle strutture ricettive alberghiere 1. Per la dismettibilità delle strutture ricettive alberghiere si applicano le seguenti disposizioni: ● Strutture non dismettibili Non sono dismettibili gli <i>Alberghi</i> individuati con apposita simbologia nelle tavole RUE e comunque gli alberghi rispondenti ai seguenti criteri: – alberghi localizzati nella Città e entro Storicae, ad eccezione degli alberghi a una stella dismettibili ai sensi della L.R. 28/90</p>	<p>adeguamento alle nuove definizioni degli interventi edilizi di cui all'Allegato alla L.R. 15/2013</p> <p>adeguamento alle nuove definizioni degli interventi edilizi di cui all'Allegato alla L.R. 15/2013</p> <p>adeguamento alle nuove definizioni degli interventi edilizi di cui all'Allegato alla L.R. 15/2013</p> <p>integrazione per maggiore elasticità della norma.</p> <p>aggiunta di un rimando a normativa sopravvenuta</p> <p>refuso</p>
--	--

Non sono dismettibili le Residenze Turistico Alberghiere (R.T.A.) individuate con apposita simbologia nelle tavole RUE e comunque le R.T.A. rispondenti ai seguenti criteri:
- R.T.A. localizzate nella *Città centre storica*

refuso

[Art. VIII.6.18] Disciplina dei Complessi, edifici e/o impianti per attività terziarie e/o miste

(...)

4. Nei complessi, edifici, impianti individuati con la sigla M, sono ammessi i seguenti usi: Sm1, Sm2, Sm3.

(...b) (...)

E' ammessa la possibilità che l'area di intervento ecceda dal limite della fascia di rispetto stradale, fatto salvo il rispetto della profondità massima consentita dal ciglio stradale pari a 40mt.

precisazione

In tutti gli impianti **esistenti** non dichiarati incompatibili, ai sensi del punto 3 della DCR n. 355/2002 e s.m.i., possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme vigenti e dei **limiti**, gli indici e parametri di cui al presente articolo; tali interventi possono avvenire anche fuori fascia di rispetto stradale all'interno di componenti dello *Spazio rurale*, fatto salvo il rispetto della profondità massima consentita dal ciglio stradale pari a 60 m.

(...)

- Non concorrono al calcolo della **SC** le ~~tettoie~~ e le pensiline finalizzate a proteggere le operazioni di rifornimento carburante **come definite dalla DCR 355/2002 e s.m.i.** .

adeguamento a modifica della definizione di **SC** introdotta con DAL 186/2018

[Art. XI.1.4] Perforazione di pozzi

1. Chiunque intenda perforare, trivellare un pozzo per la ricerca e l'estrazione di acqua sotterranea sia da utilizzare a scopo domestico, industriale, irriguo o per altri scopi, deve **acquisire titolo abilitativo edilizio se dovuto** ~~presentare una~~ **SCIA** per le sole eventuali opere edilizie connesse (~~in quanto realizzazione di volume tecnico~~), nei casi e nell'osservanza dell'art. 28 della L. n. 136/1999 e s.m.i., fermo restando la necessaria e preventiva acquisizione della autorizzazione presso il competente Servizio della Regione Emilia Romagna.

adeguamento a principio di non duplicazione delle norme: l'individuazione dei titoli edilizi non è materia di RUE

[Art. XI.1.8] Elementi aggettanti su spazi pubblici

(...)

2. Sono ammessi i seguenti aggetti:

(...)

b) massimo cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a m 2,50 dal piano del marciapiede (**qualora sovrasti solo lo stesso**) o e a m 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno cm 60 dal bordo del marciapiede qualora esistente; l'altezza è misurata al di sotto delle mensole di sostegno; l'altezza per le pensiline è misurata dal punto più basso

precisazione richiesta dal SUE

[Art. XI.1.9] Chiusura o modificazione di spazi loggiati o porticati

1. La chiusura con materiali trasparenti di logge o portici, mediante l'installazione di serramenti di qualsiasi tipo (anche fissi), non determina incremento di **SC** e/o **SA** e di volume purchè gli spazi derivanti siano utilizzati esclusivamente come veranda (punto 63 DAL 279/2010 e s.m.i.).

In caso di intervento su edifici plurifamiliari sono da adottarsi soluzioni unitarie cui devono attenersi i singoli proprietari, anche al fine di salvaguardare le caratteristiche formali e compositive dell'edificio.

Tale intervento si configura come **MS** ed è soggetto a **CILA**.

adeguamento a principio di non duplicazione delle norme: l'individuazione dei titoli edilizi non è materia di RUE

2. E' sempre consentita l'installazione di serramenti "a pacchetto" per la chiusura di balconi con sovrastante copertura a sbalzo nel rispetto delle disposizioni di cui al c1.

La chiusura di balconi con serramenti fissi determina incremento di **VT** e modifica alla sagoma. Tale intervento si configura come **RE** ed è soggetto a **SCIA**.

adeguamento a principio di non duplicazione delle norme: l'individuazione dei titoli edilizi non è materia di RUE

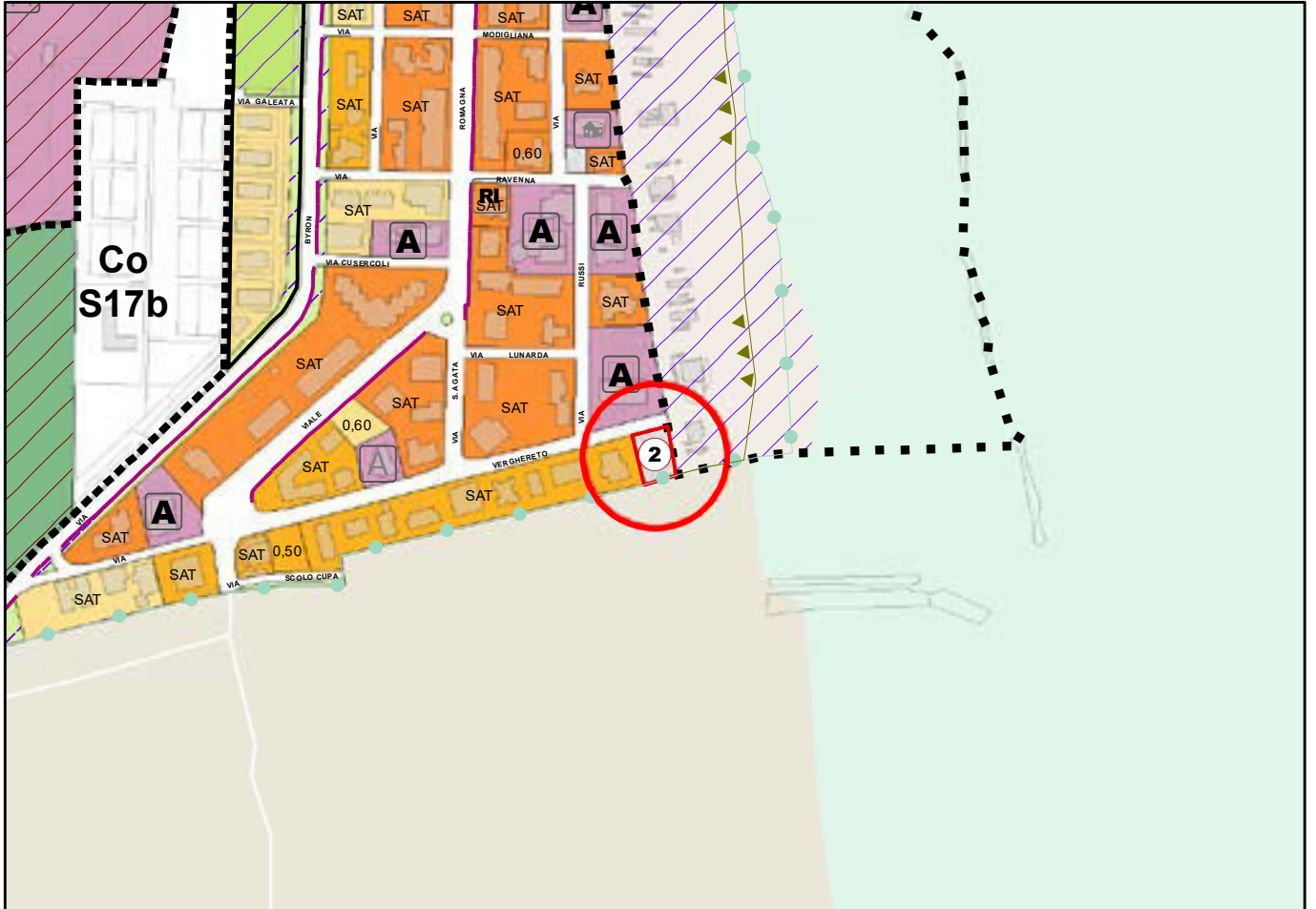
<p>[Art. XI.1.12] Elementi di arredo delle aree pertinenziali residenziali</p> <p>(...)</p> <p>[Art. XI.2.3] Strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi</p> <p>1. (...) Sono fatti salvi gli obblighi dettati dalla L. 447/95 e L.R. 15/01 e s.m.i., qualora tali strutture comportino un potenziamento ed aumento dell'attività dell'esercizio, ivi compreso la maggior affluenza di avventori. In questo caso l'intervento va preventivamente valutato sotto l'aspetto dell'impatto acustico che questo produce verso i ricettori presenti.</p> <p>[Art. XII.1.1] Controlli e vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia</p> <p>1. Le modalità di controllo del PdC e della SCIA alla conclusione delle opere sono disciplinate regolamentate dall'art. 23 della L.R. 15/2013 e s.m.i. e dai relativi atti regionali di coordinamento tecnico, e dall'art. 6 della L.R. 5/2013 e s.m.i., quelle sulle CILA dall'art. 16 bis della L.R. 23/2004 e s.m.i., quelle della PAS dall'art. 6 del D.Lgs. n. 28/2011 e s.m.i.</p> <p>(...)</p> <p>3. Le modalità per i controlli delle pratiche edilizie e per lo svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate, anche a campione, ad esclusione di quanto previsto al c3 quater dell'art. 6 della L.R. 5/2013 e s.m.i., sono stabiliti dall'Amministrazione comunale con deliberazione di G.C. nel rispetto dei criteri individuati dall'art. 23 della L.R. 15/2013 e dal relativo atto di coordinamento regionale (DGR 76/2014). Qualora il controllo sia effettuato su richiesta di cittadini o altre Amministrazioni o di altri settori/servizi dell'Amministrazione precedente è necessario che la verifica sia condotta tenendo conto della finalizzazione della richiesta, quindi evitando improprie soluzioni di confronto comportanti trattamenti con eccedenza di dati.</p> <p>[Art. XII.1.3] Eventi particolari: crolli, labenze, interventi di ordinanza contingibili e urgenti</p> <p>(...)</p> <p>3. Al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone possono essere iniziate le opere necessarie senza il preventivo rilascio del necessario titolo abilitativo edilizio ad edificare, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o avente titolo, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente RUE in ordine alla documentazione necessaria, unitamente a dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere stato dato corso solo dopo rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004, il proprietario e/o avente titolo deve dare immediata comunicazione alla SABAP secondo le modalità prescritte all'art. 27 del D.Lgs 42/2004.</p> <p>4. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art.54, del T.U. di cui al D.Lgs. 267/00, non è richiesto titolo abilitativo edilizioedificatorio, limitatamente alle opere ingiunte, fermo restando quanto disposto dal precedente comma.</p>	<p>Precisazione richiesta dal SUE al fine di evitare che tali possibilità siano utilizzare da strutture per attività commerciali, artigianali produttive e turistiche</p> <p>aggiornamento del riferimento normativo</p> <p>aggiornamento del riferimento normativo</p> <p>refuso</p> <p>uniformazione dei termini a quelli usati dalla normativa edilizia vigente</p> <p>uniformazione dei termini a quelli usati dalla normativa edilizia vigente</p>
--	---

VARIANTE ADEGUAMENTO 2019

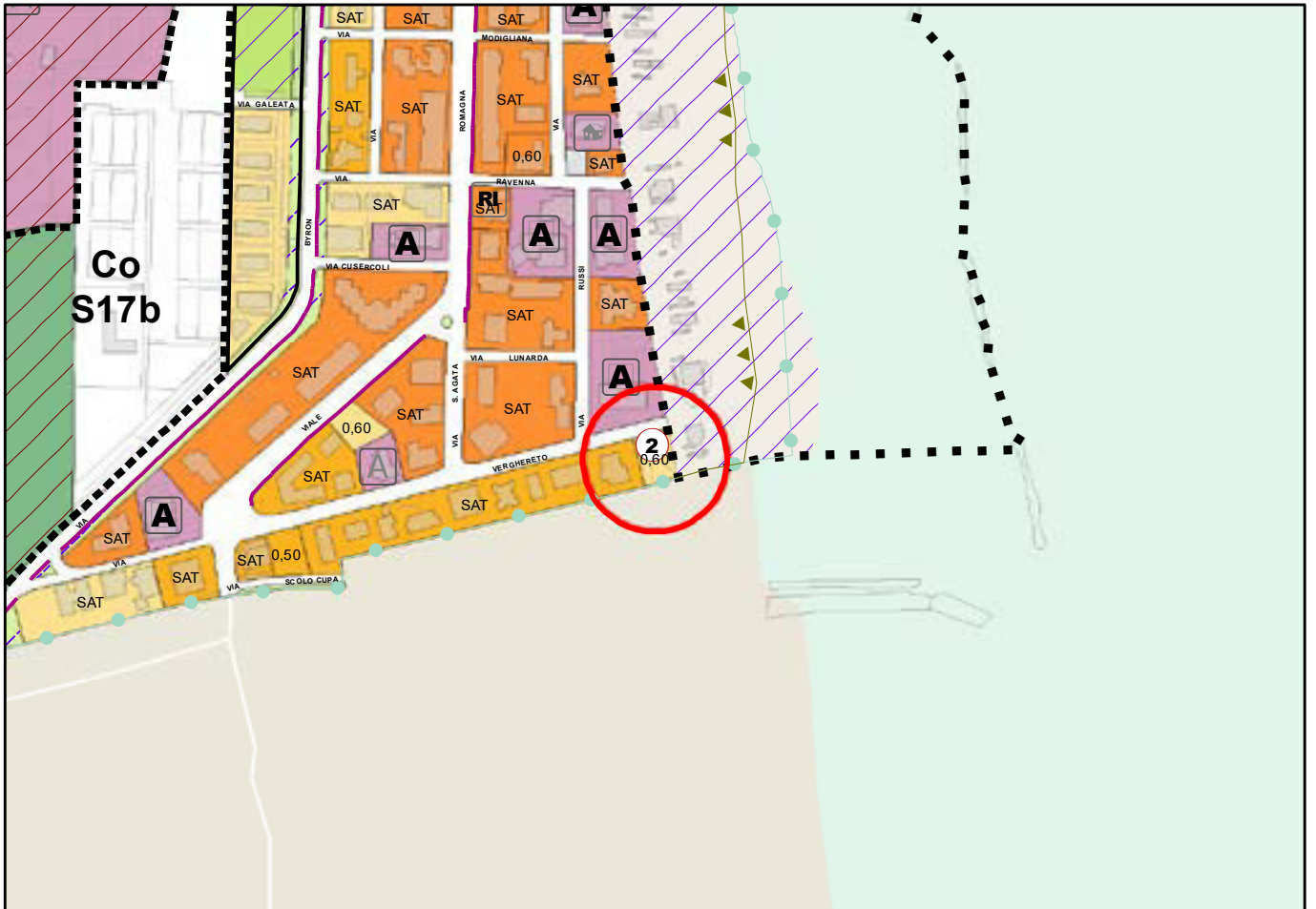
Variante n. 082.01

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE PROPOSTA DI VARIANTE



	081			2		Oltre che pubblici esercizi, è ammessa l'attività di ballo e spettacolo in seguito alla presentazione di un progetto indicante la max affluenza, da approvarsi previa convenzione o atto d'obbligo, perché ne sia verificata la sua compatibilità ambientale, viabilistica, edilizia, igienico-sanitaria (rumore); in tale progetto dovrà essere prevista a carico del proprietario ogni opera necessaria a perseguire tale compatibilità. Sono ammessi, in eccedenza alla SC esistente, i servizi necessari all'attività quali quelli igienici tecnologici e di deposito per una SC fino a m ² 180.	
	081			4		Previo PUC (art. III.1.2) è consentita la realizzazione di usi abitativi/terziari Uf 0,20 e Pk pubblico (11 m ² /ab) o percorso pedonale pubblico sulla scorta di quanto prescritto dagli uffici competenti.	
	082	Lido di Savio		1	P	Parametri, destinazioni e usi come da PRG'93. Edificio saturo con usi vincolati a quelli originariamente autorizzati salvo che per trasformazioni in nuovi usi non residenziali finalizzati alla riqualificazione turistica dell'asse (pubblici esercizi e/o commerciale) con la quota di non residenziale pari al 50% della SC.	
	082	Lido di Savio		2		In relazione alla Vista la sentenza N. 371/2016 pronunciata dal Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna – Sezione Seconda, esecutiva ancorché non definitiva, sulla causa promossa dalla Soc. San Paolo avanti il TAR Bologna, il RUE prevede l'edificabilità dell'area, come da previsioni cartografiche, esclusivamente qualora ciò sia compatibile con i piani e i regolamenti sovraordinati e alle condizioni che gli Enti preposti riterranno necessarie per la sostenibilità e la sicurezza del sito pervenuta nella fase di controdeduzione la variante al RUE, si demanda la pianificazione dell'area a specifica previsione da adottarsi all'interno dello strumento urbanistico opportuno, anche al fine di dare giusta rispondenza procedimentale per i necessari principi di pubblicità e trasparenza.	
25	084	Coccolia	1	1	P	La nuova area di espansione residenziale dovrà caratterizzarsi quale nuovo affaccio del centro storico e per la qualità degli interventi e dei servizi (Piazza/parcheggio).	
	086	Campiano San Pietro in Campiano		1		Il PUA generale potrà essere presentato previo assenso dell'Amministrazione Comunale a risoluzione delle criticità individuate. La realizzazione della nuova viabilità di accesso da via Cella comprensiva del ponte, può essere compensata in sede di PUA generale con SC aggiuntiva in ragione di 1 m ² di SC produttivo ogni € 70 di costo delle opere fino ad un max di 6.000 m ² di SC. Tale SC aggiuntiva corrisponde a una SC di circa 15.000 m ² da individuare in sede di PUA generale in adiacenza alla nuova viabilità al fine di mantenere invariato l'Ut ≤ 0,40 m ² / m ²	

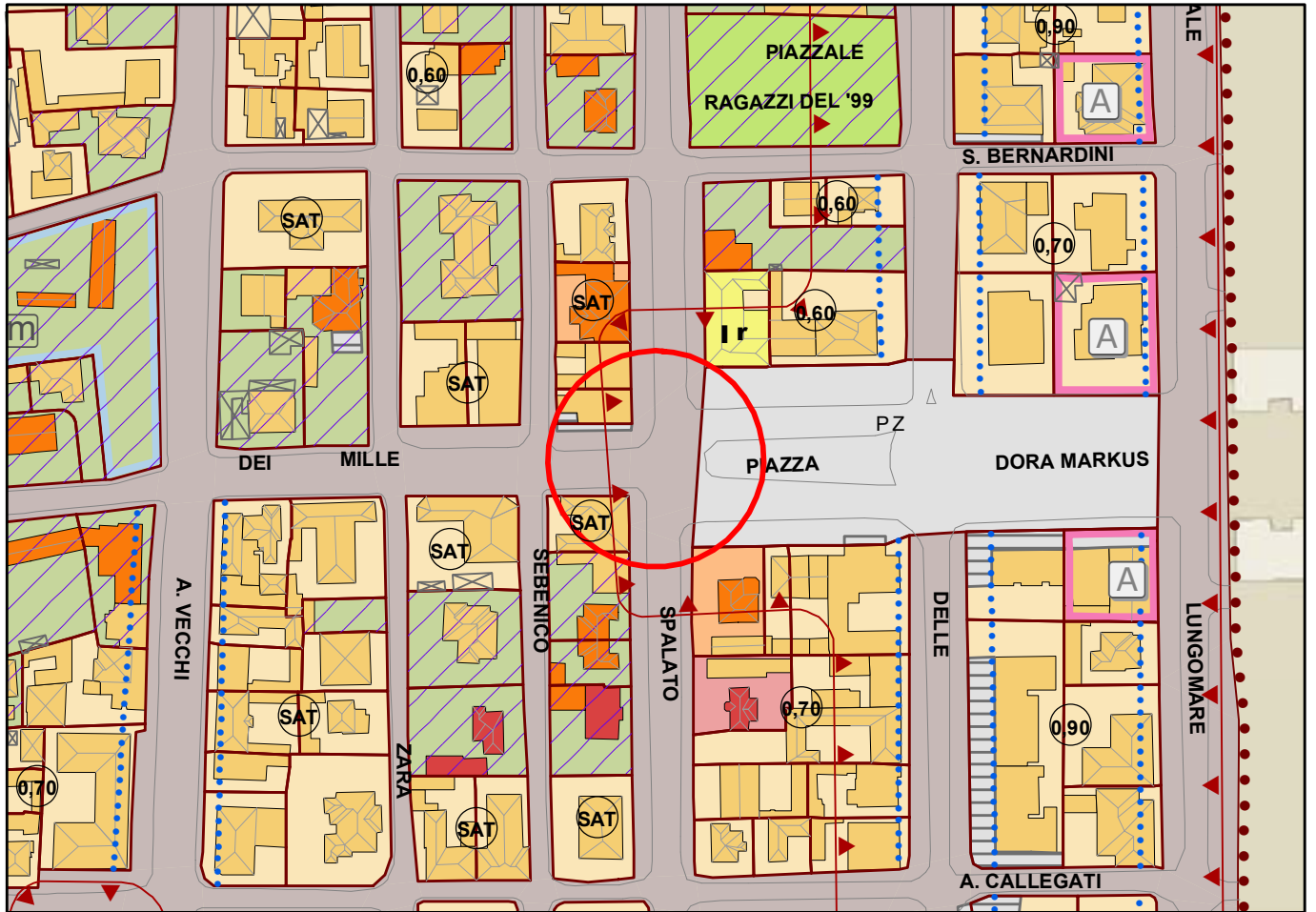
B

VARIANTE ADEGUAMENTO 2019

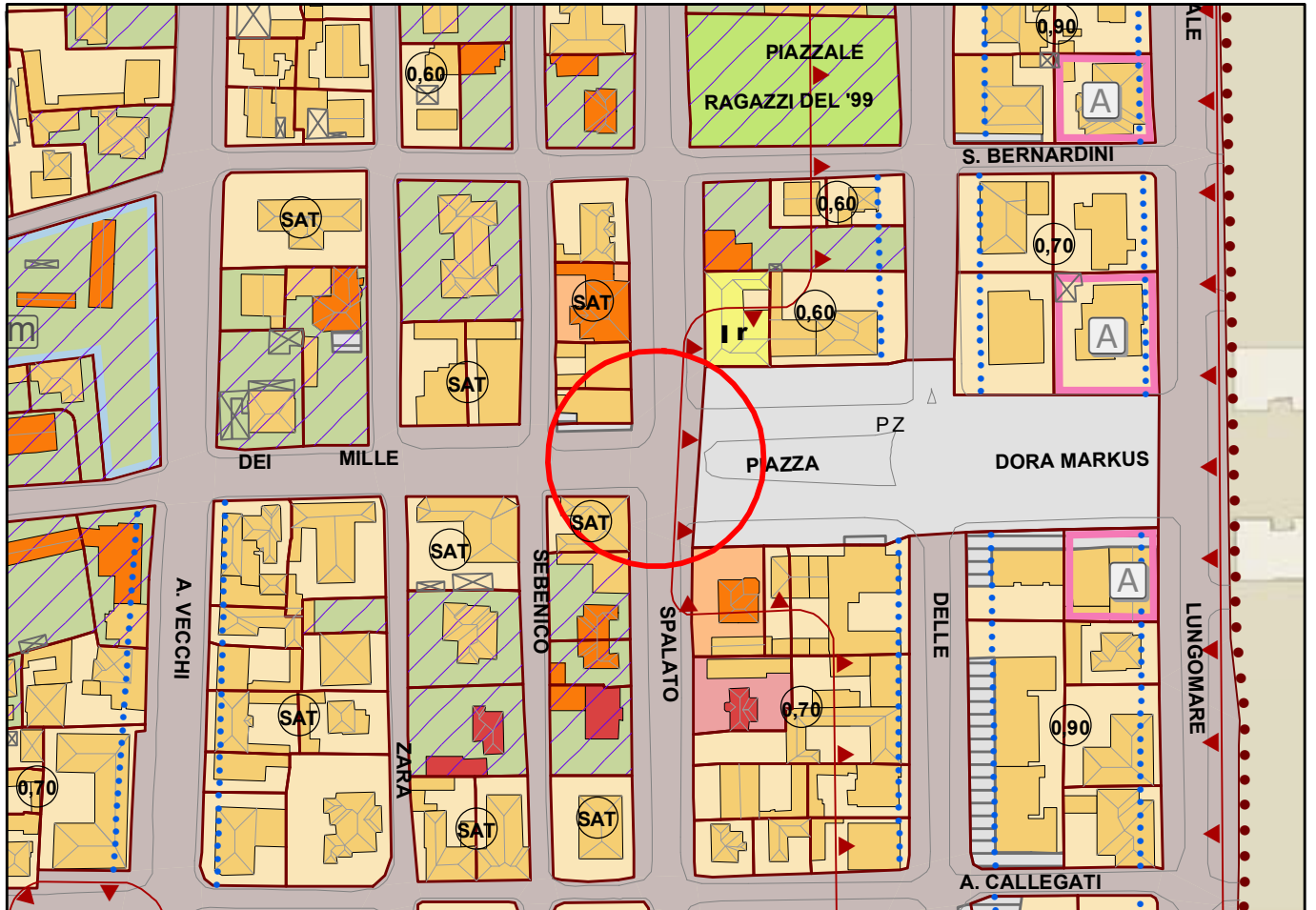
Variante n. 02

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:2000



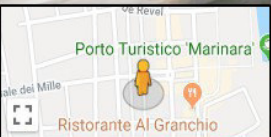
STRALCIO RUE PROPOSTA DI VARIANTE







35 Viale Spalato
Marina di Ravenna, Emilia-Romagna
Google
Street View - nov 2018



Google

