



COMUNE DI RAVENNA

AREA 6 : PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

SERVIZIO GESTIONE URBANISTICA ED EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA



PIANO DI UTILIZZO DELL'AREA BASSETTE

Variante 2007

CONTRODEDOTTA E APPROVATA:

Delibera Consiliare N.

SINDACO Fabrizio Matteucci

SEGRETARIO GENERALE Amedeo Penserino

ASSESSORE Fabio Poggioli

CAPO AREA Arch. Franco Stringa

RESP.LE DEL PROCEDIMENTO

PROGETTISTA

COLLABORATORI:

Arch. Gloria Dradi

Arch. Antonia Tassinari

Alfredo Bertasi

Sergio Giulianini

Manuela Faccani

Denise Paganelli

Edda Pirazzoli

RELAZIONE

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE - settembre 2007



COMUNE DI RAVENNA

AREA 6 : PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

SERVIZIO GESTIONE URBANISTICA ED EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

PIANO DI UTILIZZO DELL'AREA BASSETTE

Variante 2007

INDICE:

PREMESSA

INNOVAZIONI NORMATIVE

GLI ELABORATI DI PIANO

RELAZIONE

PREMESSA

Il primo impianto del "Piano di Utilizzo dell'area artigianale industriale Bassette" risale al 1971; le successive Varianti, per lo più di adeguamento alla cascata dei Piani regolatori generali approvati (PRG '73, '83, '93), non ne hanno modificato l'assetto né le principali caratteristiche degli insediamenti.

Analogamente a quanto avvenuto in passato, e prendendo atto del quasi totale completamento dell'insediamento, la presente Variante 2007 mantiene inalterato l'impianto originario e i criteri insediativi (lotto minimo e massimo, distanze, recinzioni, ecc.) mentre introduce alcune innovazioni finalizzate principalmente all'integrazione degli usi ammessi nelle diverse zone, sia private che pubbliche.

Le norme di attuazione sono state riviste e razionalizzate, adeguando i contenuti alla normativa di PRG '93 oltre che alle disposizioni di legge vigenti riferite a tematiche specifiche (inquinamento elettromagnetico, insediamenti a rischio di incidente rilevante); si anticipano inoltre alcuni contenuti del RUE, in corso di elaborazione, proprio nella definizione degli usi e nella loro articolazione all'interno delle diverse zone omogenee, sulla falsariga di quanto previsto nella L.R.20/2000, art. A24, comma 2.

INNOVAZIONI NORMATIVE

Le principali innovazioni normative riguardano i seguenti aspetti:

1 - riorganizzazione dell'impianto normativo

Sulla falsariga delle norme di attuazione del PRG '93, le norme del Piano di utilizzo sono state riorganizzate secondo il seguente indice:

- Articolo 1 - ambito di applicazione
- Articolo 2 - elaborati di piano
- Articolo 3 - classificazione degli usi ammessi
- Articolo 4 - parametri e criteri insediativi
- Articolo 5 - modalità attuative e interventi ammessi
- Articolo 6 - zonizzazione
- Articolo 7 - norme generali
- Tabella riassuntiva

Esplicitati, cioè, l'ambito di applicazione e gli elaborati che costituiscono il Piano stesso, gli articoli 3, 4, 5 descrivono rispettivamente gli usi, i parametri insediativi e le modalità attuative validi trasversalmente per tutte le zone previste dal Piano; nell'articolo 6 si specificano limiti, percentuali e norme particolari da applicare ad ogni specifica zona.

Le zone individuate nel Piano sono rimaste invariate e cioè:

articolo 6.1 - ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

articolo 6.2 - ZONE TERZIARIE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI

articolo 6.3 - ZONE TERZIARIE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI

articolo 6.4 - SPAZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE

articolo 6.5 - ZONE PER PARCHEGGIO PUBBLICO, VIABILITA' e relativa fascia di rispetto

articolo 6.6 - ZONE PER PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO

2 - nuova definizione degli usi

La definizione degli usi ammessi nelle diverse zone del comparto Bassette è stata aggiornata alla luce del PRG vigente per quanto riguarda le *attività produttive e commerciali* e per i *Servizi privati*, mentre i *Servizi di uso pubblico*, sia privati che pubblici, sono descritti sulla falsariga di quanto previsto nella L.R.20/2000, art. A24, comma 2, in anticipazione del RUE.

3 - nuova modalità attuativa ed usi integrativi per l'area centrale

Nella logica di una maggiore integrazione degli usi e con la finalità di riqualificare l'attuale area a standard pubblico, di sempre più difficile gestione oltre che di scarsa fruibilità, l'area centrale, individuata con apposito perimetro nella Tavola 3 - Zonizzazione, resta destinata ad attrezzature e spazi di uso pubblico, ma dovrà essere oggetto di progettazione unitaria per la realizzazione di servizi di interesse pubblico anche da parte di privati, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali e qualitativi:

COMPARTO A

- Sf ≤ 15.000 mq
- riqualificazione dell'intera area ad uso pubblico
- rispetto delle dotazioni minime di standard pubblico, in riferimento all'intero insediamento Bassette.

L'assegnazione dell'area dovrà avvenire sulla base di un Bando pubblico, che definirà i criteri e i parametri di intervento, oltre a valutare la coerenza del progetto alle finalità e alle destinazioni dell'insediamento Bassette.

COMPARTO B

- Su esistente
- riqualificazione dell'intera area ad uso pubblico
- rispetto delle dotazioni minime di standard pubblico, in riferimento all'intero insediamento Bassette.

Nell'area di proprietà privata è ammesso il completamento dell'edificio esistente, secondo i parametri di cui sopra, per la realizzazione di attrezzature di interesse generale compatibili con i vincoli esistenti, quali archivio e deposito, in regime di convenzione, con contestuale sistemazione dell'intera area a verde e parcheggio compresa nel comparto.

4 - modifiche alle ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

Per le zone in oggetto, che interessano la maggior parte del comparto Bassette, l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è stato elevato a 0,60 mq/mq (era 0,5 mq/mq), assecondando una richiesta diffusa di maggior utilizzo fondiario di tali zone nel comparto Bassette, non tanto in termini di incremento della Superficie coperta, quanto di diverso utilizzo dei volumi già insediati. Gli usi ammessi in tali zone sono stati esplicitati, rispetto alla definizione generica vigente, ed integrati. In particolare:

- a) L'uso commerciale resta ammesso (esercizi di vicinato e medio-piccole strutture di vendita) se strettamente connesso alla attività produttiva principale, con Su inferiore al 30% della Su esistente e/o di progetto;
- b) E' stato introdotto tra gli usi ammessi "l'artigianato di servizio", con esclusione dell'artigianato di servizio alla persona;
- c) E' stata introdotta la possibilità di realizzare "Servizi per le attività culturali, associative e politiche" (S pu 4), limitatamente ad attività riconducibili a "laboratori artistici", con limitata affluenza di pubblico. L'insediamento di tali usi in edifici esistenti e/o nell'ambito di nuovi insediamenti è subordinato all'approvazione da parte del competente Servizio Comunale di un progetto preliminare che verifichi la coerenza dell'uso rispetto sia al contesto complessivo del comparto Bassette, sia ai requisiti di sicurezza e di accessibilità. Il progetto dovrà pertanto dimostrare che, pur essendo garantita la prevalenza degli usi industriali e artigianali del comparto Bassette (95% della SF complessiva), l'attività che si intende insediare implica un generale miglioramento in termini di vivibilità e qualità dell'insediamento nell'arco dell'intera giornata. L'introduzione di tale uso risulta in variante rispetto al PRG vigente circa gli usi ammessi nelle zone D3 nel resto del territorio.

- d) Le Foresterie (articolo 3.2, p.1): con riferimento alle "funzioni industriali produttive di tipo manifatturiero" ammesse in tali zone, è prevista la possibilità di realizzare una foresteria ad uso dei lavoratori stagionali direttamente impiegati nell'azienda, con una superficie massima di mq 160. Più aziende possono associarsi tra di loro per la realizzazione di tale attrezzatura comune, con superficie utile massima di 500 mq.

5 - norme generali

Le norme generali (articolo 7) riguardano in particolare i seguenti temi:

- a) inquinamento elettromagnetico: per le aree interessate dal passaggio di elettrodotti di media ed alta tensione, esistenti o di progetto, valgono le norme vigenti in materia (PRG vigente, Leggi nazionale e regionali);
- b) al comma 2 si specifica che nel comparto Bassette non sono ammessi impianti e/o stabilimenti né depositi soggetti a rischio di incidente rilevante (artt. 6,7,8 del Decreto legislativo 334/99) in coerenza con quanto stabilito con la Variante al PRG vigente - RIR (approvata nel marzo del 2005 sulla base del Decreto 9 maggio 2001) che limita il proliferare di tali insediamenti al di fuori di quelli esistenti alla data di adozione della variante stessa (luglio 2003), almeno fino a diversa scelta di pianificazione territoriale (PSC, POC, RUE).
- c) Al comma 3 sono fatte salve le attività insediate alla data di adozione della presente Variante che risultano incompatibili con la rispettiva nuova zonizzazione, fino alla data di validità del rispettivo titolo abilitativi e/o convenzione. Nel caso di intervento edilizio eccedente la manutenzione ordinaria e nel caso di dismissione dell'attività esistente, l'utilizzo dell'area dovrà rispettare la presente normativa.
- d) A seguito dell'accoglimento di una osservazione pervenuta in fase di deposito della Variante, è stata introdotta la possibilità di asservire ad attività insediate nel comparto Bassette alla data di approvazione della Variante un lotto non edificato (alla medesima data), con apposita convenzione, unicamente per attività di vendita, esposizione e rimessaggio roulotte, campers, natanti, articoli da campeggio, gioco e tempo libero, nonché di veicoli e autoveicoli in genere. Il lotto, così asservito conserva la destinazione d'uso di "Zona industriale-artigianale" e la relativa capacità edificatoria, non trasferibile su altra area.

La tabella riassume la combinazione di usi e zone:

TABELLA RIASSUNTIVA

		Zona artigianali	Zona commerciali Via Romea	Zona comm/direzionali Via G. Di Vittorio	Zona uso pubblico
attività produttive - Pr					
<i>Pr 1</i>	<i>Attività industriali produttive di tipo manifatturiero</i>	X			
<i>Pr 2</i>	<i>Attività artigianali produttive</i>	X			
<i>Pr 3</i>	<i>Attività artigianali di servizio</i>	X ¹		X	
Attività Commerciali - C					
<i>C1</i>	<i>Esercizi di vicinato</i>			X	
<i>C2</i>	<i>medio-piccole strutture di vendita</i>		X	X	
<i>C3</i>	<i>medio-grandi strutture di vendita</i>		X ³	X ³	
<i>C4</i>	<i>Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi</i>	X	X	X	
Servizi privati - S pr					
<i>S pr 1</i>	<i>Pubblici esercizi</i>		X	X	X ⁵
<i>S pr 2</i>	<i>Direzionale, complessi terziari</i>			X	
Servizi di uso pubblico (pubblici e privati) - S pu					
<i>S pu 1</i>	<i>Servizi educativi, scolastici e formativi</i>				X
<i>S pu 2</i>	<i>Servizi per l'assistenza e servizi sociali e sanitari</i>			X ⁴	X
<i>S pu 3</i>	<i>Servizi per la pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile, gestione di servizi pubblici</i>				X
<i>S pu 4</i>	<i>Servizi per le attività culturali, associative e politiche</i>	X ²		X	X
<i>S pu 5</i>	<i>Servizi per il culto</i>				X
<i>S pu 6</i>	<i>Attrezzature e impianti sportivi</i>				X
<i>S pu 7</i>	<i>usi degli spazi aperti attrezzati a verde e per il gioco, la ricreazione e il tempo libero</i>				X

- ¹ con esclusione dell'artigianato di servizio alla persona
² limitatamente ad attività di laboratori artistici (vedi norma di zona)
³ non alimentare
⁴ limitatamente ad attività che non comportano degenza
⁵ funzionali agli usi prevalenti S pu (vedi norma di zona)

GLI ELABORATI DEL PIANO

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- relazione;
- norme di attuazione;
- tavola 1: inquadramento generale;
- tavola 2: stato di fatto;
- tavola 3: zonizzazione;
- Schema di convenzione per la cessione in proprietà delle aree comprese nel Comparto Bassette
- Regolamento per l'assegnazione delle aree del comparto Bassette

Lo Schema di convenzione per la cessione in proprietà delle aree e il Regolamento per l'assegnazione delle aree sono stati aggiornati e razionalizzati, fermo restando il criterio applicato.

Allegato alla tavola 2 c'è il censimento delle aree insediate: si tratta di un Dbase di schede informatiche, da collegare alla planimetria, nelle quali sono riportati diversi ordini di informazioni:

- 1 - assegnatari (ditta proprietaria ed eventuale affittuario)
- 2 - dati catastali
- 3 - dati dimensionali (Sup.fondiarìa, coperta, utile; Sup.utile distinta per usi in rapporto alla zona di Piano)
- 4 - iter procedurale (convenzione, ultimo titolo abilitativo). I dati contenuti in questo settore della scheda sono solo indicativi, utili per la ricerca nell'apposito Dbase dell'amministrazione di gestione delle pratiche edilizie.

La creazione di tale Dbase e dei relativi motori di ricerca dati (dati catastali, n° lotto, proprietari) permette una più agevole gestione dei dati a disposizione e degli aggiornamenti che si renderanno necessari, oltre a consentire un monitoraggio del Piano in termini quantitativi, di attività insediate e di aree a disposizione.



COMUNE DI RAVENNA

AREA 6 : PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

SERVIZIO GESTIONE URBANISTICA ED EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

SCHEDA TIPO

COD. LOTTO

COMPILAZIONE SCHEDA

AGGIORNAMENTO

ISTRUTTORE DATA

BERTASI

 **COMUNE DI RAVENNA**
AREA 6: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO GESTIONE URBANISTICA

**PIANO DI UTILIZZO AREA
ARTIGIANALE-INDUSTRIALE
BASSETTE**

LOCALIZZAZIONE

SEDE

VIA

N. PARTE

ASSEGNATARIO

PROPRIETARIO

di

LOCATARIO

ATTIVITA PREVALENTI

NOTE

DATI CATASTALI

NCT NCEU

FOGLI MAPPALI SUB

10

DATI DIMENSIONALI

SF mq

SC mq

SU tot. mq

PK PRIVATI mq

SU PER USI PREVALENTI

PRODUTTIVI mq

COMMERCIALI mq

DIREZIONALI mq

INT. PUBBLICO mq

ALLOGGIO TIT.

FORESTERIA

VINCOLI ELETTR.

ZONIZZAZIONE

ZONA IND./ART

ZONA TERZIARIO (Ins. comm.)

ZONA TERZIARIO (Ins. comm. e dir.)

ZONA SPAZI E ATTR. PUBBLICHE

ITER

CONVENZIONE

PROT. N. DEL ATTO REP. N. DEL

PROT. N. DEL ATTO REP. N. DEL

ULTIMO TITOLO ABILITATIVO

DEL

NOTE



**INSERISCI
NUOVA SCHEDA**



ESCI