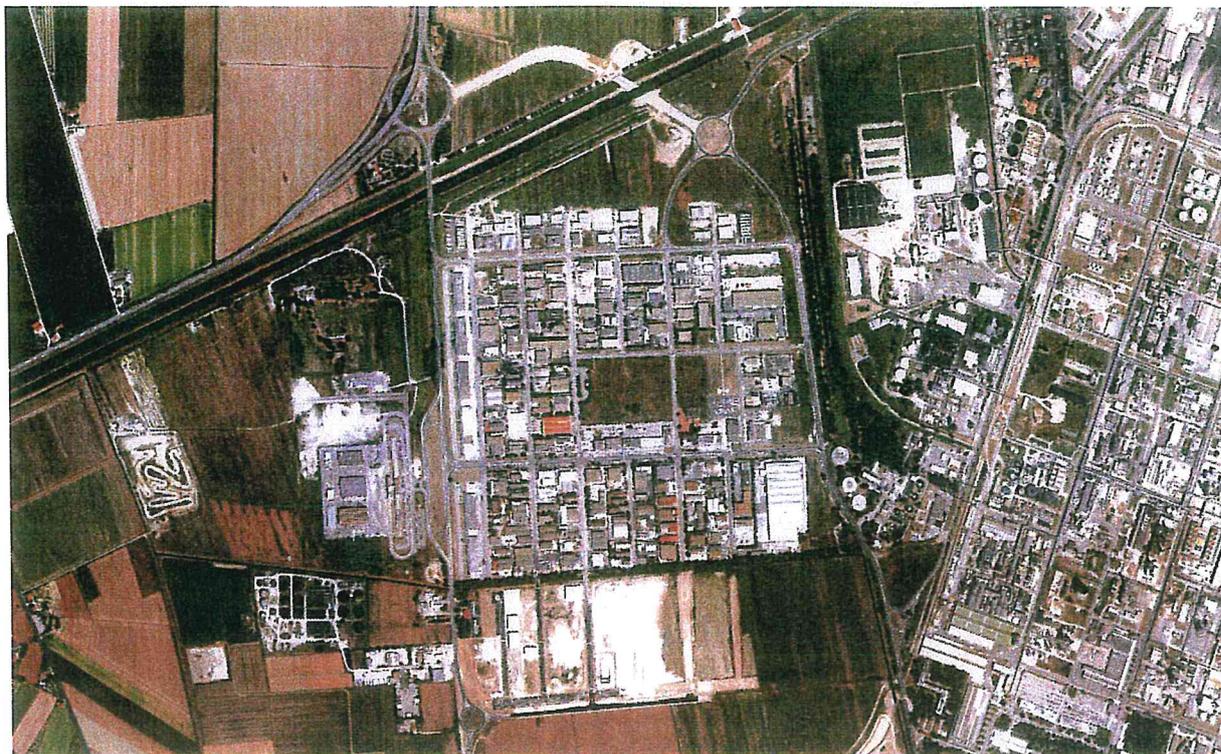




COMUNE DI RAVENNA

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. 207/117808 del 13/12/2007

SINDACO Fabrizio Matteucci
SEGRETARIO GENERALE Amedeo Penserino
ASSESSORE Fabio Poggioli
CAPO AREA Arch. Franco Stringa

RESP.LE DEL PROCEDIMENTO
PROGETTISTA

Arch. Gloria Dradi
Arch. Antonia Tassinari

COLLABORATORI:

Alfredo Bertasi
Sergio Giulianini
Manuela Faccani
Denise Paganelli
Edda Pirazzoli

NORME DI ATTUAZIONE

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:

Articolo 1 - ambito di applicazione

Articolo 2 - elaborati di piano

Articolo 3 - classificazione delle attività ammesse

Articolo 4 -parametri e criteri insediativi

Articolo 5 - modalità attuative e interventi ammessi

Articolo 6- zonizzazione

Articolo 7- norme generali

NORME DI ATTUAZIONE

Articolo 1 - ambito di applicazione

Le presenti norme disciplinano l'attività di trasformazione delle aree comprese nel perimetro di Piano di Utilizzo dell'area Bassette, così come individuato nella Tavola 3 - *Zonizzazione*, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente, oltre che della pianificazione e dei regolamenti comunali vigenti.

Articolo 2 - elaborati di piano

Il Piano di Utilizzo 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

Articolo 3 - classificazione degli usi ammessi

Le attività ammesse nell'area Bassette sono così classificate:

- Pr* Produttive
- C* Commerciali
- S pr* Servizi privati
- S pu* Servizi di uso pubblico

3.1 - attività produttive - *Pr*

Le attività produttive sono così articolate:

Pr 1. Attività industriali produttive di tipo manifatturiero

sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività industriale compatibili con l'ambiente urbano. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi, uffici e sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. Rientra in tale uso l'eventuale residenza per il personale di custodia in un alloggio di Su massima di 160 m² per ogni azienda; tale superficie può essere adibita anche per foresteria ad uso di lavoratori stagionali e/o temporanei direttamente impegnati nell'azienda. Più aziende possono associarsi fra di loro per la realizzazione di una foresteria comune di Su massima di 500 m².

Pr 2. Attività artigianali produttive

sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. Rientra in tale uso l'eventuale residenza per il personale di

custodia in un alloggio di Su massima di 160 m² per ogni azienda e comunque in quantità non superiore al 30% della superficie edificabile complessiva ammessa per l'attività.

Pr 3. Attività artigianali di servizio

sono compresi in tale uso gli spazi per l'attività artigianale, quelli di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici. Rientra in tale uso l'eventuale residenza per il personale di custodia in un alloggio di Su massima di 160 m² per ogni azienda e/o l'individuazione di spazi per la commercializzazione dei prodotti connessi e di servizio all'attività artigianale svolta, purché la superficie di vendita non ecceda quella definita per gli esercizi commerciali di vicinato e purché l'alloggio e/o l'uso commerciale non occupi più del 30% della superficie complessiva ammessa.

3.2 Attività Commerciali - C

Le attività commerciali possono distinguersi nei seguenti due settori merceologici:

- a) alimentari;
- b) non alimentari

Sono così articolate:

C 1 Esercizi di vicinato

Si definiscono esercizi di vicinato, gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq (ai sensi della L.R. 14/99).

Sono compresi in tale uso spazi di vendita e di servizio, i relativi spazi tecnici, di magazzino, di esposizione.

C 2 Medio-piccole strutture di vendita

Sono compresi gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel DLgs 31 marzo 1998 n. 114, aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 m².

C 3 Medio-grandi strutture di vendita

Sono compresi gli esercizi e centri commerciali così come definiti nel DLgs 31 marzo 1998 n. 114, aventi superficie di vendita superiore a 1.500 m² e fino a 2.500 m².

C 4 Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi

Sono comprese le attività commerciali all'ingrosso e i relativi depositi e spazi espositivi, i magazzini, depositi, frigoriferi, qualora non connessi ad altra attività produttiva, con i relativi uffici. Nell'uso sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio.

Rientra in tale uso l'eventuale residenza per il personale di custodia in un alloggio di Su massima di 160 m².

3.3 - Servizi privati - S pr

S pr 1 Pubblici esercizi

sono compresi in tale uso ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, sale di ritrovo e di svago, pub. Nell'uso sono compresi gli spazi destinati al pubblico e gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

S pr 2 Direzionale, complessi terziari

sono compresi in tale uso gli uffici, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, le sedi di istituti di

ricerca, i servizi di informatica e di elaborazione dati. Fanno parte di tale uso anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.

- Servizi di uso pubblico (pubblici e privati) - S pu

I S pu sono così articolati, ai sensi dell'articolo A-24, comma 2 della L.R.20/2000:

(le attività di seguito indicate tra parentesi sono riportate a titolo esemplificativo e non esaustivo)

S pu 1 - Servizi educativi, scolastici e formativi

comprendono le attrezzature relative ai servizi per la prima infanzia (*quali nidi d'infanzia, servizi integrativi e servizi ricreativi*) e le attrezzature scolastiche di ogni ordine e grado, comprese quelle universitarie e per la formazione superiore.

Rientrano in tale uso oltre alle attività didattiche vere e proprie (*quali aule, laboratori, aule speciali e simili*), le attività collettive (*quali biblioteca, mensa, bar*), le attività complementari (*quali uffici, sale riunioni*), le attività sportive (*quali palestre e aree verdi attrezzate*), l'eventuale alloggio del custode (Su max = 160 mq) e le aree scoperte destinate a verde e parcheggio.

Le caratteristiche dimensionali ed i requisiti delle attrezzature scolastiche e delle rispettive aree scoperte di pertinenza sono disciplinati dalla normativa di settore vigente (L.R. n. 1/2000 per i nidi d'infanzia e il DM 18.12.1975 per le altre scuole e loro eventuali successive modifiche ed integrazioni).

S pu 2 - Servizi per l'assistenza e servizi sociali e sanitari

comprendono le attrezzature ospedaliere e sanitarie (*quali case di cura, cliniche, ambulatori, centri sanitari, terme, farmacie, consultori*) e le attrezzature e i servizi per l'assistenza socio-sanitaria (*quali attrezzature per anziani, comunità terapeutiche, centri di accoglienza per minori, centri per disabili, centri diurni*).

Rientrano in tale uso anche le attrezzature complementari ed amministrative, gli spazi di servizio e collettivi, le aree scoperte destinate a verde, sport e parcheggio.

Le caratteristiche dimensionali ed i requisiti delle attrezzature e delle rispettive aree scoperte di pertinenza sono disciplinati dalla normativa di settore vigente.

S pu 3 - Servizi per la pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile, gestione di servizi pubblici

comprendono le sedi degli uffici comunali (*quali uffici pubblici, sedi di circoscrizione, stazioni di polizia municipale, uffici turistici*) e provinciali (*quali uffici pubblici, Prefettura, Camera di Commercio*), gli uffici periferici della Regione (*quali ARPA, Consorzi di Bonifica, Serv. Provinciale difesa del suolo*), gli uffici periferici dello Stato (*Soprintendenze, Agenzia del demanio, Enti previdenziali, Agenzia delle Dogane, Finanza, Banca d'Italia, Ex A.S.F.D, Capitaneria di porto*) e della pubblica sicurezza (*quali Vigili del fuoco, Polizia di Stato, Carabinieri*), oltre alle sedi delle aziende per la gestione di servizi pubblici (*Hera, Atm, uffici Postali*).

S pu 4 - Servizi per le attività culturali, associative e politiche

comprendono attrezzature per attività culturali (*quali biblioteche, teatri, musei, sale espositive, cinema*) e le sedi di attività associative e culturali (*quali centri culturali, sociali e giovanili, sedi di associazioni culturali e ricreative*).

Rientrano in tale uso anche le attrezzature complementari ed amministrative, gli spazi di servizio e collettivi, le aree scoperte destinate a verde, sport e parcheggio.

S pu 5- Servizi per il culto

comprendono gli edifici per il culto, le relative attrezzature complementari (*quali servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, socio-sanitarie, per l'ospitalità e ricreative*) e le aree scoperte destinate a verde, sport e parcheggio .

S pu 6 - Attrezzature e impianti sportivi

comprendono attrezzature per le attività sportive coperte (*quali palestre, palazzetti dello sport, piscine*) e scoperte (*quali campi da calcio, campi da tennis, maneggi*)

Rientrano in tale uso anche le attrezzature complementari ed amministrative, gli spazi di servizio e collettivi, le aree scoperte destinate a verde e parcheggio.

S pu 7- usi degli spazi aperti attrezzati a verde e per il gioco, la ricreazione e il tempo libero:

comprendono le attrezzature per l'esercizio delle attività sportive e ricreative all'aria aperta, compresi gli spazi di servizio.

Articolo 4 - parametri e criteri insediativi

Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri e limitazioni:

1 - lotto minimo d'intervento: mq. 1.500 (Sf)

lotto massimo: mq. 3.800 (Sf)

Alla determinazione di tale superficie concorre anche la fascia di mt. 6 antistante il lotto edificabile da destinare a parcheggio privato di uso pubblico (come individuato nella Tavola 3 - *Zonizzazione*).

E' ammessa l'edificazione contemporanea di due diverse ditte sulle singole porzioni del lotto, di consistenza inferiore al lotto minimo, purchè la costruzione abbia carattere unitario e sul lotto stesso venga costituita una proprietà indivisa.

2 - densità di fabbricazione

E' definita dal rapporto di utilizzazione fondiaria (Uf), cioè è la massima superficie utile, espressa in mq, costruibile per ogni mq di Sf.

L'Uf è indicato per ogni zona di cui agli articoli successivi.

3 - distanze

- VI = 0,5

- Distanza tra edifici = VI

- Distanza minima dalle strade = m 6,00

- Distanza minima dai confini di zona = m 5,00

- Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

4 - recinzioni

La recinzione dovrà essere realizzata sulla base di uno specifico progetto, soggetto a titolo abilitativi, con altezza massima ml. 2.

5 - parcheggi privati

All'interno del lotto dovranno essere previsti parcheggi privati e relative aree di manovra, nel rispetto della normativa vigente e in relazione agli usi insediati, e in aggiunta a quanto previsto al successivo art. 6.5.

Articolo 5 - modalità attuative e interventi ammessi

1 - Il Piano si attua per intervento diretto, nel rispetto delle presenti norme ed elaborati.

2 - Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia, restauro, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, nel rispetto degli indici e delle limitazioni assegnati alle diverse zone di cui ai successivi articoli.

3 - I progetti per gli interventi che eccedono la manutenzione straordinaria dovranno essere accompagnati da specifico elaborato relativo alla sistemazione delle aree verdi, con la previsione di alberi ad alto fusto ove compatibili.

Dovranno in ogni caso essere preservate le alberature esistenti.

4 - L'area centrale, individuata con apposito perimetro nella Tavola 3 - *Zonizzazione* e destinata ad attrezzature e spazi di uso pubblico, dovrà essere oggetto di progettazione unitaria per la realizzazione di servizi di interesse pubblico, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali e qualitativi:

COMPARTO A

- $S_f \leq 15.000$ 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.

Articolo 6 - zonizzazione

L'ambito delle Bassette comprende le zone di cui ai commi successivi, cartografate nella Tavola 3 - *Zonizzazione*.

Per ogni zona valgono i parametri e i criteri insediativi di cui al precedente articolo 4, con le limitazioni e integrazioni specifiche di seguito descritte.

6.1 - ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

1 - In tali zone sono ammesse le seguenti attività:

Pr 1. Attività industriali produttive di tipo manifatturiero;

Pr 2. Attività artigianali produttive;

Pr 3. Attività artigianali di servizio, con esclusione dell'artigianato di servizio alla persona;

C4. Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi;

S pu 4 Servizi per le attività culturali, associative e politiche, 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.

2 - Densità di fabbricazione: $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

3 - I lotti non edificati alla data di approvazione del presente PU possono essere asserviti ad attività già insediate nel comparto Bassette alla stessa data, 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.

Tale asservimento è regolato con apposita convenzione.

Il lotto, così asservito conserva la destinazione d'uso di "Zona industriale-artigianale" e la relativa capacità edificatoria, non trasferibile su altra area.

6.2 - ZONE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1 - In tali zone sono ammessi i seguenti usi:

C 2 Medio-piccole strutture di vendita

C 3 Medio-grandi strutture di vendita, con esclusione del settore alimentare

C4 Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi

S pr 1 Pubblici esercizi

2 - Parametri e indici:

Densità di fabbricazione: $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

Superficie coperta $\leq 30\% \text{ St}$

Altezza massima: 20 mt

3 - Negli insediamenti commerciali lungo la SS.309 - Romea gli interventi edilizi dovranno rispettare l'assetto tipologico esistente: la sagoma degli edifici indicata nella Tav.3 costituisce l'ingombro massimo dell'edificio oltre che l'allineamento obbligatorio lungo la SS.Romea.

La modifica dell'assetto tipologico di tali insediamenti è subordinata alla redazione di un Progetto Unitario relativo all'intera asta viaria su cui affacciano.

6.3 - ZONE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI

1 - In tali zone sono ammessi i seguenti usi:

C 1 Esercizi di vicinato

C 2 Medio-piccole strutture di vendita

C 3 Medio-grandi strutture di vendita, con esclusione del settore alimentare

C4 Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi

Pr 3. Attività artigianali di servizio,

S pr 1 Pubblici esercizi

S pr 2 Direzionale, complessi terziari

S pu 2 - Servizi per l'assistenza e servizi sociali e sanitari con esclusione di attività che comportano degenza;

S pu 4 - Servizi per le attività culturali, associative e politiche

2 - Parametri e indici:

Densità di fabbricazione: $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

Superficie coperta $\leq 30\% \text{ St}$

Altezza massima: 20 mt

6.4 - SPAZI E ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

1 - In tali zone sono ammessi i seguenti usi, salvo verifica di compatibilità con le attività limitrofe:

S pu 1 - Servizi educativi, scolastici e formativi

S pu 2 - Servizi per l'assistenza e servizi sociali e sanitari

S pu 3 - Servizi per la pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile, gestione di servizi pubblici

S pu 4 - Servizi per le attività culturali, associative e politiche

S pu 5 - Servizi per il culto

S pu 6 - Attrezzature e impianti sportivi

S pu 7 - usi degli spazi aperti attrezzati a verde e per il gioco, la ricreazione e il tempo libero:

S pr 1 Pubblici esercizi, se funzionali agli usi prevalenti S pu, e comunque per una Su max pari al 20% della Su complessiva.

2 - Parametri e indici:

Densità di fabbricazione: $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

Superficie coperta $\leq 60\% \text{ St}$

Altezza massima: 20 mt

3 - Nella tavola 3 è evidenziata con apposita simbologia la destinazione d'uso prevalente delle attrezzature e degli spazi pubblici esistenti alla data di adozione del presente PU/V. Tali usi potranno essere modificati ed integrati, sulla base del Piano dei Servizi Comunale, e comunque nell'ambito degli usi ammessi al precedente comma 6.4.1, senza che ciò costituisca variante al PU stesso.

6.5 - ZONE PER PARCHEGGIO PUBBLICO, VIABILITA' E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO

1 - Il Piano individua la viabilità pubblica e le relative fasce di rispetto, e le aree destinate a parcheggio pubblico distinte con apposita simbologia nella tavola 3.

2 - Su tali aree non è ammessa altra destinazione ed è vietata qualsiasi costruzione. In tali zone è ammessa la posa in opera di manufatti relativi alle reti tecnologiche principali di servizio alla zona.

6.6 - ZONE PER PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO

1 - Lungo le strade di distribuzione è individuata con apposita simbologia nella tavola 3, una fascia della larghezza di mt.6 destinata a parcheggio privato di uso pubblico.

2 - Su dette aree l'amministrazione si riserva di localizzare le reti tecnologiche secondarie di servizio ai lotti.

In qualsiasi momento, per esigenze di servizio, potranno essere occupate per le operazioni di manutenzione e riparazione delle suddette reti.

Articolo 7 - norme generali

1 - Nella Tavola 3 sono indicati con apposita simbologia i tracciati degli elettrodotti di Alta Tensione (AT) esistenti e le relative fasce di rispetto atte a garantire il rispetto dell'obiettivo di qualità previsto dalle norme vigenti (L.R.20/2000 e Direttiva applicativa n.197 del 20/02/2001, L.36/2001).

A tali norme devono essere assoggettate anche le linee elettriche con tensione pari a 15.000 volt non riportate in cartografia.

Nella fascia di rispetto degli elettrodotti valgono le norme specifiche del PRG vigente oltre alla normativa vigente in materia.

2 - Nelle aree comprese all'interno del perimetro del Piano di Utilizzo dell'area Bassette non sono ammessi impianti e/o stabilimenti ne' depositi soggetti agli obblighi degli artt, 6,7,8 del Decreto legislativo 334/1999.

L'insediamento di attività insalubri (Elenchi DM 5.09.1994) è subordinato al parere preventivo di AUSL/Arpa e alla realizzazione di presidi impiantistici e gestionali idonei e tali da minimizzare l'impatto ambientale in termini di inquinamento acustico, idrico e atmosferico.

3 - Le attività insediate alla data di adozione della presente Variante che risultano incompatibili con la rispettiva nuova zonizzazione si considerano autorizzate fino alla data di validità del 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.

4 - Per quanto non esplicitamente disciplinato dalle presenti norme, valgono le disposizioni di legge nazionali e regionali oltre alla pianificazione e alle normative comunali (PRG, REC, Reg.Igiene, Reg. del verde)

TABELLA RIASSUNTIVA

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