



COMUNE DI RAVENNA  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

**SEDUTA DEL : 02/05/2018**

inizio seduta ore: 15:18

**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
<b>M. TURCHETTI</b>		15:05	18:17
<b>A. ANCISI</b>		15:16	18:17
<b>L. MARGOTTI</b>		15:12	18:17
<b>P. STROCCHI</b>		15:07	17:51
<b>M. DISTASO</b>		14:45	18:17
<b>C. FRANCESCONI</b>		15:11	17:08
<b>D. PERINI</b>		14:58	18:00
<b>S. TARDI</b>		15:00	18:17
<b>M. MAIOLINI</b>		15:25	18:17
<b>S. GARDIN</b>	<b>R. Biondi</b>	15:02	17:40
<b>A. ANCARANI</b>		15:13	18:17
<b>V. VERLICCHI</b>		/	/
<b>M. MANZOLI</b>		/	/
<b>M. MANTOVANI</b>		15:20	18:17

**PRESENTI PER L'UFFICIO:** Arch. F. Proni

**PRESIDENTE:** M. Turchetti

**SEGRETARIA:** C. Gramantieri

**ASSESSORE:** Federica Del Conte

**ESPERTI ESTERNI:** Arch. S. Savorelli per PD, Geom. V. Calistri per Gruppo Misto, arch. G. Pettinato per Ama, Geom R. Magri PRI.

**Ordine del Giorno della seduta:**

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

**Approvato in data:** 13/07/2018

**La Segretaria**  
Arch. C. Gramantieri

**Il Presidente**  
Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **15:18**

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

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

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

La Commissione 3 approva i verbali delle sedute della Commissione del: **24/11/2017 a maggioranza dei presenti** con voto favorevole di: PD, SINRA, PRI, AMA, MISTO, ART.1MDP

ASTENUTI: LRA, CAMBIERÀ, FI, LN

ASSENTI: LPIGNA, RACOM

La Commissione 3 approva i verbali delle sedute della Commissione del: **16/04/2018 a maggioranza dei presenti** con voto favorevole di: PD, SINRA, PRI, AMA, MISTO, CAMBIERÀ, ART.1MDP

ASTENUTI: LRA, LN, FI,

ASSENTI: LPIGNA, RACOM

**Punto 2 dell'ordine del giorno:** **CONTRODEDUZIONE 2 PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E CONSEGUENTI MODIFICHE AL RUE E AL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA: 2 gruppo di osservazioni.**

Il Presidente lascia la parola all'Arch. Proni per l'illustrazione dell'argomento; si riprendono le osservazioni del 2 POC.

**Proni illustra l'osservazione ID 2878 non accolta, utilizzando la proiezione a video delle schede trasmesse in precedenza ai commissari e allegate al presente verbale** facendo alcune precisazioni; la richiesta che era stata fatta dai privati nel bando del POC era di ripristinare la scheda come da 1 POC. Gli uffici a seguito di approfondimenti avevano però ritenuto opportuno individuarne solamente una parte. L'osservazione chiede di riportare la scheda R04 come da precedente PSC/POC/RUE, la proposta degli uffici è di non accoglierla, poiché si ritiene che questo comparto sia sovradimensionato rispetto a una realtà così piccola come quella di San Romualdo.

Dal 1° POC le condizioni sono mutate notevolmente, allora si prevedeva di ampliare l'area sportiva esistente e delle attrezzature sanitarie creando così un'area per servizi e attrezzature pubbliche di ampie dimensioni. Facendo una verifica anche con gli uffici, si è appreso che al momento gli ampliamenti delle attrezzature non sono più necessari, qualora in un secondo momento si rendessero necessari, ci sarà la possibilità di intervenire mediante la normativa dei lavori pubblici. L'ambito totale individuato in azzurro nel grafico (**come da allegato**) era di 54.726 mq e sviluppava 15.323 mq di Sc, quello che invece abbiamo inserito nel 2° POC è un ambito cinque volte più piccolo di circa 10.404 mq che sviluppa una superficie complessiva di 2.913 mq di Sc. Nell'area ci sono inoltre da valutare anche alcune di criticità, quelle legate alle fognature e all'acquedotto.

**Ancarani** è favorevole alle eventuali diminuzioni del consumo del suolo nell'intero territorio, nello specifico però per questa osservazione fa delle precisazioni: "Sono circa dieci anni che l'Amministrazione Comunale e nello specifico la Dirigente Gloria Dradi fa delle richieste ai proprietari delle aree, per far sì che l'area diventasse di un'unica proprietà, cosa che è avvenuta, ma con un procedimento talmente complesso che ha fatto sì che il tempo si prolungasse. L'Amministrazione Comunale non si è comportata bene nei confronti dei privati. Quando si mette la politica davanti all'improvviso problema del consumo di suolo, che però c'è solo quando, probabilmente, non ci piacciono del tutto i proprietari o i progettisti. Allora secondo me dovremmo almeno chiedere scusa. Questo argomento va avanti da troppi anni con un susseguirsi di richieste di unificare la proprietà e poi adesso gli diciamo che non si può più fare nulla".

Ripete che vuole mettere a verbale che l'Amministrazione Comunale nei confronti di questi cittadini si è comportata male.

**Ancisi:** chiede di rinviare la votazione dell'osservazione id 2878 per nuovi approfondimenti.

**Turchetti:** prende atto della richiesta di Ancisi.

**Del Conte:** in questi ultimi anni non risultano che siano stati presentati dei progetti di PUA su quest'area. Quando è stato deciso di accogliere la richiesta che avevano fatto nel bando del POC, le valutazioni che sono state fatte dagli uffici erano anche in relazione alla dimensione delle località in cui questi ampliamenti

venivano chiesti. Si è valutato quindi che andare a completare la parte che già era urbanizzata potesse essere per San Romualdo un carico urbanistico proporzionato a quello che effettivamente una località così piccola poteva accogliere, anche a fronte delle criticità riscontrate e dalle indagini fatte sul territorio. La risposta degli uffici all'osservazione presentata quindi non è stata di non accoglierla, ma accoglierla proporzionalmente alle dimensioni della località.

**Ancarani:** Bisognerebbe avere i verbali di tutti gli incontri formali e informali che si fanno negli uffici. La richiesta da parte degli uffici Comunali di unificare la proprietà ha comportato un allungamento del tempo che non ha permesso la presentazione del PUA. "Una volta messi d'accordo sulle nostre richieste poi gli diciamo il tempo è passato e campa cavallo..." Aderisce alla richiesta di Ancisi.

**Calistri** esprime delle perplessità, la prima sul concetto della riduzione del suolo di questo POC; "noi prendiamo queste schede come icone e le portiamo avanti come se fossero delle bandiere del consumo di suolo, ma per chi era presente con l'iter del POC ha visto che il consumo di suolo si poteva attuare anche con altre soluzioni. La riduzione del consumo di suolo non è solo come ridurlo ma anche come poterlo gestire al meglio.

Per questo preciso intervento e nello specifico per l'attività sanitaria, non sono d'accordo con l'Arch. Proni, quando dice che gli interventi si potranno fare in un secondo momento, poiché con il cambiamento della Legge Regionale non sarà così facile poterlo richiedere".

La struttura sanitaria esistente che ospita anziani a lunga degenza, ha ora esaurito la sua potenzialità edificatoria. Sappiamo bene che Ravenna come sanità pubblica ha bisogno di appoggiarsi alle strutture private per i posti letto a lunga degenza, ed è per questo che in quest'area, dove era prevista la possibilità di ampliamento, andava mantenuta. In questo caso ci vedo un interesse pubblico molto alto. Leggo addirittura nella lettera dell'agricola Geri l'attuale unica proprietaria che recita: "*la disponibilità a cedere una parte dell'area al confinante RSA*" è chiaro che lo dice perché non era scontato che doveva cederla non perché uno poteva fare come gli pareva, poteva fare una struttura a parte.

**Proni:** una struttura pubblica si può fare privata no, era obbligatorio cedere l'area (standard pubblici).

**Presidente** ribadisce la necessità di non intervenire mai fuori dal microfono altrimenti non si verbalizza quello che si sta dicendo, di essere nel limite del possibile coincisi negli interventi e di aspettare la fine della domanda per intervenire a microfono.

**Calistri:** Ribadisce quanto detto sopra e specifica che in questo caso si possa tenere in considerazione la possibilità di consumare suolo. Chiede di riguardare la scheda.

**Magri:** alla luce degli argomenti esposti da Ancarani e Calistri e sulla possibilità d'interesse pubblico, chiede di rivedere l'osservazione anche sulla base delle richieste fatte dalla società.

**Turchetti:** la sospensione della scheda non è un problema chiede però ai consiglieri di esplicitare una proposta di variazione in modo che gli uffici abbiano qualcosa su cui ragionare, altrimenti la scelta è ripristinare la scheda com'era in origine.

**Proni:** Non si è sbandierato il consumo del suolo, viste le piccole dimensioni del centro di San Romualdo si è deciso di fare un intervento più consono alle sue dimensioni. Mantenendo comunque un piccolo ampliamento. Con le previsioni iniziali la dimensione del centro raddoppiava. Nei centri più grandi come quello di San Pietro in Vincoli e Savio abbiamo inserito due aree di espansione residenziali più ampie perché queste località hanno già dei servizi ben strutturati. Nella località di San Romualdo seguendo i criteri della controdeduzione al POC avremmo dovuto inserire delle ville con ampio verde privato, abbiamo invece mantenuto un piccolo ampliamento che completasse il consolidato.

**Del Conte:** Le ville sono state messe dove non era stato chiesto nulla.

**Anacrani** Chiede il ripristino della scheda.

**Calistri** chiede di vedere la scheda (**riferimento alla scheda d'ambito di indirizzo R04 allegato al presente verbale**) Nella nuova scheda rimane solamente la parte residenziale e sono state eliminate le dotazioni.

**Proni:** questa scheda non è il progetto. L'unica parte obbligatoria è la cessione della parte a verde sportivo e parcheggio. È indicato una sola simbologia SE (servizi sanitari) il resto è tutto bianco, quindi la residenza può essere messa ovunque. La superficie che si poteva fare è Sc 15.323 mq che equivalgono a circa 180 appartamenti. (riferimento alla scheda di 1 POC)

**Ancisi:** la parte retinata che si propone di inserire è residenziale? Chiede di sapere se l'intera area è dei medesimi proprietari o differenti.

**Proni:** le proprietà non sono di nostro interesse. Quando si va a controdedurre di chi è la proprietà agli uffici non interessa, al Comune interessa il completamento del centro abitato.

**Presidente:** la decisione di sospendere o ridiscutere l'osservazione in un incontro successivo va presa con un voto, vorrei evitare che ci sia uno scontro marcatamente politico. Sembra che a volte si affrontino gli

argomenti con la tecnica della contrapposizione. Ci vuole equilibrio bisogna capire dove si può e dove si deve. Considerando il contesto per San Romualdo si può fare a meno di un ampliamento così grande, credo che con i nuovi strumenti urbanistici sarà possibile ampliare strutture sanitarie, per il resto dei servizi sia sportivi sia sociali il paese è molto ben dotato (piazza - centro sociale - teatro).

**Ancisi:** sul voto non è necessario chiedere di volta in volta se siano favorevoli o no, basta che alla proposta di un consigliere gli altri siano favorevoli. Quanto alla morale, se fossi certo che la proposta fosse stata approvata solo dagli uffici, come dice anche lo statuto degli enti locali e non ci mettessero becco i politici..... siccome sono convinto del contrario... ci dovrebbe essere una separazione drastica noi sappiamo che i pareri degli uffici sono stati confrontati con l'assessore, il sindaco...

**Presidente** prende atto della richiesta di Ancisi, chiede se c'è qualcuno contrario al rinvio della scheda.

**La scheda 2878 è stata rinviata per approfondimenti.**

**Tardi** esce 15:46 – entra alle 15:50

**Prni prosegue illustrando l'osservazione id 2814 accolta,** illustra le richieste poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede precedentemente trasmesse ai commissari.

**Prni prosegue illustrando l'osservazione id 2874 accolta in parte,** illustra le richieste facendo alcune precisazioni in merito, questa è un'area produttiva di San Pietro in Vincoli; chiedono di eliminare l'onere di attuazione della circuitazione o in subordine di non realizzarla con il primo stralcio e in cambio si rendono disponibili a valutare lo stralcio per la realizzazione di un'isola ecologica. A seguito di approfondimenti fatti dagli uffici si è percepito la necessità immediata di trovare un'area per la realizzazione di un'isola ecologica nella località.

Precisa la definizione **Stazione Ecologica** non **isola ecologica su indicazione della consigliera Strocchi.**

**Prni prosegue con l'illustrazione:** I privati con l'osservazione hanno fatto richiesta nel 2 POC per tutta l'area, ma non essendo tutta di loro proprietà, gli uffici hanno contattato i secondi proprietari, i quali hanno espresso attraverso un'integrazione all'osservazione di non essere più interessati a rimanere all'interno dell'area produttiva, e di riportare l'area a destinazione agricola.

Si propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede precedentemente trasmesse ai commissari.

**Si modifica il testo della scheda di POC** centro di raccolta differenziata dei rifiuti anche in area a standard. Il testo della scheda diventerà: *"Cessione gratuita di un'area (min 2.500 mq) per la realizzazione di un **centro di raccolta differenziata dei rifiuti isola ecologica** a servizio dell'abitato, anche in area standard "* cambia anche il testo: *"**L'isola ecologica**-Il centro di raccolta differenziata dei rifiuti è attuabile anche in assenza di PUA".*

Quest'ultima frase è stata aggiunta perché se i privati vogliono cedere l'area o trovano una formula giuridica per poterla realizzare anche prima della realizzazione del PUA. In questo modo è fattibile.

**Ancisi:** ho capito che in sede di POC è stata reintrodotta solo un'area produttiva e tale rimane.

**Prni prosegue illustrando l'osservazione id 2801 accolta,** illustra le richieste fatte dei privati, propone però la **sospensione dell'osservazione per ulteriori approfondimenti da parte degli uffici.**

**Presidente:** Prendiamo atto e sospendiamo l'osservazione. Di questo comparto c'è ne siamo occupati anche per il 14 bis dell'ampliamento della tipografia, il comparto era suddiviso in due SUB comparti, il secondo era vincolato alla realizzazione del primo. Si sospende l'osservazione.

**Del Conte** il motivo della sospensione della scheda è semplice; si stanno aspettando ancora delle firme del Sub 2, non è ancora arrivata agli uffici l'integrazione.

**Ancisi:** che cosa ha chiesto il privato?

**Del Conte:** Ha chiesto l'iseroimento dell'area produttiva come era nel precedente POC.

**Perini:** non dovrebbe essere il Consiglio Comunale a decidere di quell'area?

**Del Conte:** per entrare nel 2 POC devono fare domanda di inserimento, fino ad oggi abbiamo sempre accolto tutte le richieste sulle zone produttive che sono pervenute. La scelta che è stata fatta dall'Amministrazione è di non precludere la possibilità di far sviluppare le attività produttive. Questa richiesta ci sembra in linea con altre richieste che sono già state fatte e accolte. Il motivo per cui chiediamo di rinviarla è semplicemente legato alla mancanza della firma dell'altra proprietà, perché ovviamente per presentare l'osservazione abbiamo bisogno della firma di tutti i proprietari.

**Presidente:** Queste sono le controdeduzioni proposte dagli uffici alle osservazioni pervenute, le loro proposte di accoglimento, non accoglimento o accoglimento in parte, poi la scelta è sempre politica e la fa il Consiglio.

**Proni prosegue con l'osservazione 2774 accolta in parte,** siamo nell'area di Santa Teresa COS5 (centro storico) il comparto comprende una zona di nuovo impianto SUB 1, in fase di adozione abbiamo inserito anche l'area del SUB 2 (area degli uffici dell'Ausl) in questo modo si crea un unico progetto unitario che possa uniformare le altezze dei nuovi edifici al contesto già urbanizzato.

Le richieste fatte dai privati sono; la prima che all'interno del SUB 1 (nuova ricostruzione) siano consentiti tutti gli usi compatibile con la città storica (residenza, ricettivo) mentre oggi la scheda prevede solo usi per servizi pubblici o di uso pubblico e servizi privati. La seconda richiesta è i parcheggi interrati non siano computati nel calcolo della Sc.

La risposta degli uffici è la seguente; per quanto riguarda il primo punto non è accoglibile in quanto la normativa sovraordinata e il PSC non consentono l'aumento di Sc in centro storico se non per usi pubblici. (In questo caso sarebbe proprio un aumento perché in quest'area non c'è mai stato nulla e quindi è una nuova costruzione).

Per quanto riguarda il secondo punto, che i parcheggi non siano computati nella Sc è già così perché i sensi dell'articolo 3.3.2 comma 10 del RUE i parcheggi interrati non vanno conteggiati. Quindi l'osservazione è da intendersi accolta in parte.

**Turchetti:** il punto 1 non è possibile il punto 2 è già praticabile, quindi dal punto di vista formale quest'osservazione è non accoglibile.

**Ancisi:** ribadisce quanto detto da Turchetti.

**Proni:** la dicitura respinta a una osservazione da parte degli uffici si è sempre cercato di metterla il meno possibile, si è utilizzata solo quando l'osservazione era respinta totalmente.

Mi sembra che ci sia un'altra casistica simile, con la dicitura del testo "*quanto richiesto è già possibile*" Il dubbio è che, se scriviamo che l'osservazione è accolta i privati possano interpretare fattibile anche la prima richiesta, proprio per questo motivo eravamo orientati sulla dicitura di accolta in parte.

**Perini:** Perché si da la possibilità di realizzare un parcheggio interrato in una area così centrale, nella quale è molto probabile trovare un'area archeologica?

**Proni:** questo è un comparto delicato, questa scheda è tutta impernata sulla prospettiva, sulla visuale libera al Duomo, sulla progettazione del fronte, la progettazione ideale dell'area sarebbe quella di avere una piazza e non un parcheggio, per questo motivo si cerca il più possibile di farlo interrato o seminterrato. Nella scheda c'è scritto: "*parcheggio pubblico maggiore e uguale a 50 posto auto salvo problematiche archeologiche*", la potenzialità archeologica segnalata in quest'area è medio – bassa a differenza di quella elevata criticità segnalata dalla Soprintendenza nell'area della caserma.

**Francesconi** esce 16:27 entra 16:36

**Maiolini:** a questa scheda votammo contro nel 2 POC, quest'area deve rimanere parcheggio non ci si dovrebbe costruire niente almeno fino a che la mappa della potenzialità archeologiche non dia delle indicazioni più chiare.

**Perini:** ho chiesto all'Ass. Signorino di far arrivare velocemente in Consiglio Comunale la carta delle potenzialità archeologiche. In questa città non si scava più da decenni, la Soprintendenza ha paura della cupola; che non è la cupola del Brunelleschi neanche di Michelangelo... Si preferisce scavare invece di fare un doppio piano del parcheggio. Via De Gasperi non è una via di passeggio, ci si transita velocemente con le automobili, per cui non ci sia accorge della cupola. A questo punto è meglio lasciare il parcheggio.

**Del Conte:** con le schede di POC non stiamo facendo un progetto, diamo solo delle indicazioni su cosa si potrà fare. Qualora si farà un progetto si analizzeranno in maniera approfondita le criticità e solo in quel caso si valuterà la possibilità di realizzare o meno un parcheggio interrato.

La carta delle potenzialità archeologiche è stata predisposta dall'assessorato dei lavori pubblici e non dall'assessorato alla cultura, ed è stata fornita alla Soprintendenza più di un anno fa.

Quando si interviene nei singoli luoghi si faranno le opportune verifiche specifiche per il progetto presentato. Anche nell'area dell'ex caserma dovranno essere fatte le opportune verifiche, in questo caso rispetto al nostro c'è un altissimo potenziale, ma finché non si faranno tutte le indagini non se ne avrà la certezza.

**Perini** ha dei dubbi sul fatto che la soprintendenza riesca a fare controlli in aree vista la mancanza di personale.

**Turchetti:** Non vorrei che si confondessero i livelli, quando ci sono dei vincoli superiori gli strumenti urbanistici ne tengono conto. Se poi qualcuno pone il vincolo perché ci sono dei reperti archeologici il parcheggio non si farà indipendentemente dal fatto che lo strumento lo permetta.

**Proni prosegue con l'osservazione 2842 accolta in parte**, illustra le richieste poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede precedentemente trasmesse ai commissari.

**Turchetti:** di questa scheda ne abbiamo parlato in fase di adozione, tutti gli aspetti legati alle mura, alla valorizzazione li abbiamo analizzati nelle precedenti commissioni, ora analizziamo l'osservazione presentata dalla proprietà. Gli uffici rispetto ai quattro punti richiesti ne approvano solamente uno e cioè quello di creare una accessibilità carrabile alle aree private anche da via di Roma – via Sant'Alberto, tutte le altre richieste sono respinte.

**Ancarani:** dove dovrebbe essere ubicata l'entrata cioè se sulle mura esistenti? La proprietà fa una richiesta specifica perché a fronte della valorizzazione delle mura e dell'archeologia industriale il progetto si deve sostenere economicamente.

**Ancisi** legge l'osservazione, non gli è chiaro dove potrebbe essere l'accesso su via di Roma. Non è d'accordo sul mettere un accesso viste le problematiche della via e dell'incrocio.

**Turchetti:** Ora non dobbiamo fare il progetto, se l'accesso da via di Roma verrà giudicato non idoneo dall'ufficio strade non verrà concesso.

**Del Conte:** Si voleva lasciare una possibilità e demandare al progetto le valutazioni più tecniche, anche perché il vecchio piano che era stato approvato, e che poi la proprietà non è riuscita a portare avanti per motivi economici prevedeva due accessibilità all'area, una da via Venezia e l'altra da via Giordano dove però c'erano diverse criticità viste le piccole dimensioni della strada. Ovviamente in fase progettuale dovrà essere demandata agli uffici competenti per essere valutata la sua fattibilità.

Per quanto riguarda invece il tema del commerciale, a fronte anche delle richieste fatte in precedenza dai privati che era quella di ridurre il commerciale come attività di vicinato. Ora lasciare la possibilità di realizzare una galleria commerciale che può arrivare fino a 1500 mq senza avere fatto uno studio approfondito prima, si pensava quindi di demandarlo al PUG.

**Proni** specifica che la realizzazione di una zona C2 fino a 1500 mq di Superficie necessita anche la realizzazione di una quantità maggiore di parcheggi e questo è in contrasto con la valorizzazione dell'area e delle mura storiche.

**Proni prosegue con l'osservazione 2848 accolta**, illustra le richieste poi propone si accogliere la richiesta di ripristinare la scheda di Poc ma demandandolo al PUG.

**Ancisi:** cosa significa questa scelta rispetto alla precedente? Progetti di alto livello su Largo Firenze c'è ne sono stati molti. Gli ingegneri chiedono la possibilità di realizzare una vera e propria piazza non uno slargo come è adesso. Sono pienamente d'accordo sulla realizzazione di qualcosa che dia la dignità di piazza vista l'area Dantesca adiacente.

**Turchetti:** sono d'accordo con Ancisi che bisogna per dare dignità a questo luogo. Quest'area però difficilmente diventerà una piazza perché formata da retri di edifici. Su quest'area ci sono stati moltissimi progetti che avevano come obiettivo la rigenerazione urbana. Sono convinto inoltre che anche via Guaccimanni sia un elemento importante per la ricucitura e la riqualificazione di questa area. Vista l'impossibilità oggettiva di dar corso ora a questa scheda di POC, vediamo se oltre al reinserimento della scheda originaria, si possa mantenere anche una flessibilità per una riqualificare parziale dell'area nel breve termine, fino alla realizzazione di un progetto di riqualificazione complessivo.

**Francesconi** esce 17:08

**Perini:** mi auguro che il presidente abbia torto e che questo parcheggio diventi una piazza. Nel 2021 Ravenna avrà l'apice della Gloria grazie a Dante Alighieri e riqualificare quest'area tanto importante per Dante sarebbe una gran cosa. Ritorno al concetto della realizzazione di un parcheggio multipiano nell'area di via De Gasperi e chiudere quello presente ora in piazza Largo Firenze.

**Ancarani** è quasi d'accordo con Perini nota che l'osservazione dell'ordine degli ingegneri è interessante: L'annuncio fatto mezzo stampa è quello di riqualificare l'area con la possibilità di accedere anche da via Guaccimanni. Dove si metteranno però i parcheggi a Ravenna?

**Turchetti:** tutti ci auguriamo che questo spazio si riqualifichi.

Ribadisce inoltre quanto detto prima.

**Del Conte:** nell'ambito del POC abbiamo cercato di alleggerire le previsioni di intervento e la fattibilità delle schede. Questa scheda è complessa perché unisce sia pubblico che privato. Era di difficile attuazione nell'ambito di questo POC, cerchiamo uno strumento più snello e si è pensato di demandarlo al PUG,

cercando però ora di mantenere una e maggiori flessibilità e possibilità di intervento proprio per questo motivo si è pensato di accogliere l'osservazione.

**Proni prosegue con l'osservazione ID 2836 accolta**, illustra le richieste poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede precedentemente trasmesse ai commissari. Si specifica che per analogia sono state accolte anche altre osservazione. Nella schede prescrittiva della scheda (Rq05a), le parti del testo evidenziate in verde sono le modifiche apportate a seguito dell'osservazione id.2836, le modifiche in rosso sono quelle fatte a seguito delle osservazioni di ufficio.

Illustra tutte le modifiche apportate alla scheda specificando che sono prevalentemente delle precisazioni che vanno a eliminare i dubbi interpretativi che dava la scheda prima.

In analogia si propone di modificare anche le schede **(Rq03 e Rq05b e Rq05c) con le medesime diciture.**

**Maiolini:** questa modifica della classificazione degli usi nel RUE è stata decisa dagli uffici?

**Proni:** legge il parere dell'osservazione id. 2836

**Ancisi** se ha capito bene nella scheda non cambia quasi nulla, in un'area commerciale di 5000 metri si potrà poi fare di tutto. Non comprende la scelta dell'inserimento ex novo di una attività di questo genere che ha la funzione di fare concorrenza alle attività della città.

**Del Conte:** Questa è una area da riqualificare non si sono identificate nuove area commerciali; oggi con le modifiche alla scheda andiamo a definire in modo più chiaro e dettagliato gli usi già previsti in precedenza. Questa è una area che si fa carico di una importante riqualificazione dell'assetto viabilistico e della messa in sicurezza di via Faentina. Con la realizzazione di una rotonda che permette un accesso più agevole alla zona del MIR.

**Proni prosegue con l'osservazione ID 2806 accolta in parte**, e osservazione successiva presentata a integrazione dalla Resinplast. Con la prima osservazione chiedono la realizzazione tramite PUG anziché mediante POC ovvero di non fare il PUA ma di fare un progetto ad attuazione diretta tramite progetto unitario, chiedono di destinare parte dell'area per il parcheggio scambiatore come parcheggio privato di uso pubblico, poi di consentire al PUG di riorganizzare le destinazioni indicate nella scheda lasciandole come approfondimento del progetto e di rivedere gli usi richiesti dalla scheda.

Gli uffici propongono di accogliere in parte questa osservazione ma solo per quanto riguarda la richiesta di cui al punto 2 modificando la scheda dicendo che solo per la parte eccedente la quota standard dovuta può essere utilizzata come parcheggio privato di uso pubblico senza la fusione dei parcheggi pertinenziali, che vanno individuati a parte. I punti 1 e 3 della richiesta non sono accoglibili in quanto sono in contrasto con il PSC.

Questa modifica è stata fatta per analogia anche per l'altra scheda per la quale era prevista l'altra metà del parcheggio scambiatore.

**Proni prosegue con l'osservazione 2815 accolta in parte**, illustra le richieste poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede precedentemente trasmesse ai commissari specificando che è una integrazione all'osservazione id 2806.

**Margotti** esce 17:39 entra 17:41

**Ancisi** chiede dettagli in merito alla scheda sui parcheggi pertinenziali.

**Proni prosegue con l'osservazione 2873 accolta in parte**, illustra le richieste poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni contenute nelle rispettive schede precedentemente trasmesse ai commissari fa delle specifiche guardando la scheda.

Fa presente ad Ancisi che le parti aggiunte nel testo delle schede sono oltre che colorate anche sottolineate, in modo da far capire anche a chi stampa in bianco e nero le modifiche apportate.

**Del Conte:** questa è l'ingresso della città e di fronte alla richiesta della proprietà di ampliare alcuni usi ci è sembrata che potesse essere accolta.

**Savorelli:** la superficie non viene modificata?

**Proni:** la superficie non viene modificata.

**Savorelli:** come tecnico accolgo benevolmente questa apertura, visto che siamo in una zona di ingresso alla città, escludendo ovviamente gli SPR 8 (sale da gioco) e gli alimentari, l'apertura nel diversificare le destinazioni d'uso. Rispondendo ad Ancisi, il direzionale con SPR non comprende soltanto le attività di ufficio ma tante altre destinazioni di carattere direzionale.

Penso che questa apertura porti una possibile qualificazione e/o la possibilità di presentare più progetti che portino ad una qualificazione di una zona di ingresso alla città.

**Proni:** descrive le richieste fatte nell'osservazione e le modifiche apportate nella scheda.

**Perini** esce 18:00

**Proni:** il comparto non viene spaccettato con parte di nuovo impianto e come parte esistente, rimane come era il polo originario. Va da sè che se l'ambito diventa provinciale bisogna prima sottoscrivere un accordo con la provincia.

**Maiolini:** chiede di votare le osservazioni nella prossima seduta per poterle valutare con attenzione.

**Turchetti:** se aspettiamo di votare alla fine rischiamo di doverle ripetere tutte nuovamente.

**Ancisi** propone di voltare oggi fermo restando se poi riguardandoci si cambia idea ci si può modificare il voto.

**Presidente** chiede di esprimere il parere sulle osservazioni presentate oggi, specifica che se qualche consigliere maturasse l'espressione di cambiare parere potrà sempre farlo nella seduta successiva. Non essendoci ulteriori richieste di intervento il Presidente della CCAT invita i commissari all'espressione del proprio Voto.

**Si sospendono per approfondimenti le osservazioni ID 2878 e ID 2801**

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti le seguenti osservazioni ID 2814 accolta, 2815 accolta in parte, 2806 accolta in parte , con la seguente votazione:**

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

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti le seguenti osservazioni ID 2848 accolta, con la seguente votazione:**

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

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

- **\*\* il voto del gruppo Cambierà è stato rettificato via email in data 14/05/2018 da favorevole a contrario.**

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti le seguenti osservazioni ID 2873 accolta in parte, 2874 accolta in parte, con la seguente votazione:**

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

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti le seguenti osservazioni ID 2842 accolta in parte, con la seguente votazione:**

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

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti le seguenti osservazioni ID 2836 accolta, con la seguente votazione:**

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna	x				

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

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti le seguente osservazioni ID 2774 accolta in parte , con la seguente votazione:**

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

- \* il voto del gruppo Misto viene cambiato a fine della seduta da favorevole a contrario
- \*\* il voto del gruppo Cambierà viene cambiato a fine della seduta da favorevole a contrario e confermato via email in data 14/05/2018

**Presidente:** approfitta della commissione per dare risposta formale alla consigliera Tardi sui questii posti via Email: "il lavoro incorso è abbastanza articolato, complesso è molto lungo e le sedute ahimè anche se previste difficilmente si concludono, oggi avevamo previsto di fare un pacchetto di osservazioni ne abbiamo fattoesattamente la metà quindi non è prenotazione, occupazione compulsiva è semplicemente programmazione di un lavoro che è lungo e che necessariamente deve essere fatto in tempi ragionevoli. La prossima settimana la seduta è stata annullata e la data prevista per il 9 è libera per altre commissioni. Per quanto riguarda questa commissione ci si aggiorna al 18 allo stesso orario procedendo con questo ordine del giorno. Non ci sono date disponibili prima".

**Ancisi:** le prenotazioni devono essere disdette 10 giorni prima altrimenti non si riesce a convocare altro. Più di due prenotazioni faccio fatica ad accettarle, ci sono delle commissioni che aspettano da parecchio tempo.

**Maiolini:** chiede di fare una correzione alla votazione della scheda di Santa Teresa id. 2774 per la quale vota contrario.

**Tardi:** chiede di fare una correzione alla votazione della scheda di Santa Teresa id. 2774 per la quale vota contrario.

**Ancarani** invita gli uffici a togliere dall'elenco delle osservazioni i documenti di identità dei cittadini visto che le sedute sono pubbliche per una questione di privacy.

**Maiolini:** chiede di fare una correzione alla votazione della scheda di Santa Teresa id. 2774 per la quale vota contrario.

**Tardi:** chiede di fare una correzione alla votazione della scheda di Santa Teresa id. 2774 per la quale vota contrario.

**Ancarani** invita gli uffici a togliere dall'elenco delle osservazioni i documenti di identità dei cittadini visto che le sedute sono pubbliche per una questione di privacy.

---

Il Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la seduta alle ore 18:17

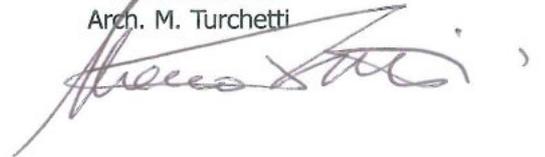
**La Segretaria**

Arch. C. Gramantieri



**Il Presidente**

Arch. M. Turchetti



# POC

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

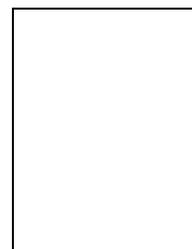
2 GRUPPO OSSERVAZIONI

per esame CCAT del 2 maggio 2018

Tipo	ID	Tavola	Data Pres.	PG	RS	Richiedente	Oggetto	Variante	P	R	U	C	C	C	C
									G	S	f	r	A	A	A
NORM	2878		21/02/2018	0029603	59	AGRICOLA GERI srl	Riportare la scheda R04 (San Romualdo) come da precedente PSC/POC/RUE.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NORM	2814		15/01/2018	0007497	49	MORINA SRL	Comparto P11 Fornace Zarattini - Risoluzione criticità legata al collegamento autostradale E45-E55 Orte-Mestre e ampliamento marginale del perimetro.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NORM	2874		12/02/2018	0012718	54	S.TE.P.RA soc consortile mista	Eliminare onere di attuazione della circuitazione o in subordinate di non darla come propedeutica nel 1°Stralcio. Si rende disponibile a valutare stralcio di area per isola ecologica.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CART	2801	080,081	15/01/2018	0007383	44	RAVENNA HOLDING SPA	Comparto P18 Savio. Riattivazione integrale del comparto a destinazione produttiva.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NORM	2774		11/01/2018	0004596	13	Opera di Santa Teresa del Bambino Gesù	V. Osservazione al 2° POC - CS05 - Ambito Santa Teresa - allegata	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NORM	2842		29/01/2018	0005080	15	OFFICINA DEL GAS srl	Integrazioni/rettifica alla scheda prescrittiva CS02 - Città Storica.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CART	2848	048	29/01/2018	0006321	29	Ordine degli Ingegneri della provincia di Ravenna	Ripristino/inserimento nel 2°POC della scheda CS04 Largo Firenze di cui al 1° POC.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NORM	2836		29/01/2018	0213757	4	Galassi Tiziana	Integrazione della scheda prescrittiva Rq05a - Città da Riquilificare con le modifiche proposte dal PUA in variante al 1° POC presentato nel gennaio 2016 e non adottato alla scadenza del 1° POC.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NORM	2806		15/01/2018	0007428	47	RESINPLAST RAVENNA SPA	Comparto Rq05c Fornace Zarattini	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NORM	2815		15/01/2018	0007428	47	RESINPLAST RAVENNA SPA	Comparto Rq05c Fornace Zarattini: integrazione a osservazione n. 2806. Richiesta applicazione standard pubblico minimo di legge e integrazione degli usi con direzionale	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NORM	2873		02/02/2018	0005100	52	NIKARES srl	Stralciare dal perimetro PF3 l'area, da considerare come nuovo comparto commerciale, eliminando le limitazioni agli usi commerciali insediabili.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CART	2824	047	24/01/2018	0004032	16	FEDERIMMOBILIARE spa	Eliminazione del perimetro di PUC e dell'obbligo di realizzare la nuova connessione sulla via Faentina.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CART	2852	047	30/01/2018	0006494	34	Gruppo RITMO srl	Inserimento dell'uso direzionale - lettera D e modifica dell'obiettivo di località n.5.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NORM	2886		20/03/2018	0047832	65	Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico	Integrare il campo "usi" nella scheda Rq01b.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NORM	2828		24/01/2018	0006342	30	ALMA PETROLI	Conferma dell'intersezione a raso per l'accesso all'area così come prevista su viale	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

							Europa dal POC, in subordine la sua traslazione nel lembo più meridionale del subcomparto.		
CART	2818	010	24/01/2018	0004271	10	Bucchi Francesco	Eliminazione fascia di rispetto degli allevamenti.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
CART	2821	010	24/01/2018	0004271	10	Bucchi Francesco	Ampliamento del perimetro SR10 Zone di valorizzazione turistico-ricreativa.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
NORM	2816		23/01/2018	0208483	3	Golfarelli Tiziana	Riduzione del perimetro Avn6 – Ambiti di Valorizzazione Naturalistica e conseguente riclassificazione dell'area a zona agricola. In subordine eliminazione dell'intera Avn6	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
NORM	2826		24/01/2018	0006210	26	Monti Tonina	Riduzione del perimetro dell'Avn6 Ambiti di Valorizzazione Naturalistica.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
CART	2875	058	12/02/2018	0016832	56	Circolo Matelda Legambiente	Eliminazione dell'Avn 8, in subordine la trasformazione di parte di questa in Ara (Area di riqualificazione ambientale) che non sviluppa superficie edificabile in loco ma a distanza.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
NORM	2879		27/02/2018	0034071	60	Zingaretti Carlo	Eliminazione dell'Avn 8, in subordine la trasformazione di parte di questa in Ara (Area di riqualificazione ambientale) che non sviluppa superficie edificabile in loco ma a distanza.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
NORM	2882		15/03/2018	0042572	62	Distaso Michele	Eliminare Avn 8, in subordine trasformarne parte in Ara che sviluppa superficie edificabile a distanza, o applicare un approfondito lavoro di ricontestualizzazione e di ridefinizione dell'interesse pubblico e ambientale alla realizzazione.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
NORM	2880		27/02/2018	0034074	61	Zingaretti Carlo	Eliminazione delle previste Avn o in subordine la trasformazione di parte delle stesse in Ara (area di riqualificazione ambientale) che sviluppano potenzialità edificatoria in ambiti ospitanti lontano da aree ambientali di pregio.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
NORM	2884		15/03/2018	0042574	63	Distaso Michele	Eliminare le Avn, in subordine trasformarne parte in Ara che sviluppano superfici edificabili a distanza, o applicare un approfondito lavoro di ricontestualizzazione e di ridefinizione dell'interesse pubblico e ambientale alla realizzazione.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
CART	2856	071	30/01/2018	0007141	37	Dalla Valle Guido	Modifica da "Ara di valore ambientale/paesaggistico da tutelare e valorizzare con attività ricreativa all'aria aperta" a "Ara di valore	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

							ambientale/paesaggistico da riqualificare con usi sportivi/ricreativi/ricettivi.		
CART	2868	058	01/02/2018	0014502	55	soc LIDO di Ravenna srl	Suddividere l'Ara9 foce Fiumi Uniti, in due comparti.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
CART	2888	058	20/03/2018	0048724	66	Minichini Pasquale	Stralcio dalla zona Ara 9 dell'area che a seguito dell'erosione marina, si configura come spiaggia/lido.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
CART	2831	033,041	24/01/2018	0007113	36	VERSALIS spa	Cambio di destinazione d'uso da Verde di pertinenza alla viabilità esistente e di progetto a Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
CART	2829	021,027	24/01/2018	0006434	33	Ravaioli Ivano	Prevedere sull'area pinetata adiacente viale Italia, classificata come Ara, struttura ricettiva all'aria aperta, campeggi, attività temporanee.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
CART	2851	056	30/01/2018	0006494	34	Gruppo RITMO srl	Eliminazione dell'obiettivo di località.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
CART	2863	048	31/01/2018	0007519	50	Ravaglia Laura	Aumento dell'indice di edificabilità da $U_f=0,08$ a $U_f=0,11$ mq/mq di cui all'obiettivo di località n° 8 Tav. 48.	Adozione 2 POC	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



## Richiedente

Nome: **Sig. Laghi Claudio**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

In qualità di **Legale Rappresentante** della Azienda/Ente: **AGRICOLA GERI srl**

Partita IVA: **02127810394**

Via: **Via Maggiore , 191**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail: **agricolageri@legalmail.it**

Titolarietà: **Proprietario**

## Riferimento per Comunicazioni

Nome: **Sig. Laghi Claudio**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

In qualità di **Legale Rappresentante** della Azienda/Ente: **AGRICOLA GERI srl**

Partita IVA: **02127810394**

Via: **Via Maggiore , 191**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail: **studio@bieffera.it**

## OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Riportare la scheda R04 (San Romualdo) come da precedente PSC/POC/RUE.**

MOTIVAZIONE: Ora ci sono le condizioni per procedere coerentemente con quanto in passato proposto previsto e concordato e ora eliminato senza concertazione.

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



Area Territoriale: **SANT' ALBERTO**

n.Tavola: **025**

Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

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

Firma:

(Claudio Laghi)

## Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Normativa**

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

Art.Normativa: **R04**

Tipologia Soggetto: **Privati**

## Parere dell'Ufficio del 20/02/2018: **03 - Non Accolta**

Motivazione:

**Si propone di non accogliere l'osservazione, si ritiene che il comparto nella sua totalità sia sovradimensionato alle esigenze della località di San Romualdo. Inoltre il comparto era previsto di così rilevante dimensioni in quanto si prevedeva un cospicuo aumento della dotazione dei servizi in ampliamento a quelli esistenti (sportivi e sociali), esigenza ora non più riscontrata.**

**Obiettivi:**

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

**Usi e quantità:**

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

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

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

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

Criticità fognatura e depurazione:

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

Criticità acquedotto: Potenziamento condotta via Canalazzo

**Standard e opere di interesse pubblico:**

- Come da norma generale.

**Edilizia sociale (ERS):**

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

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

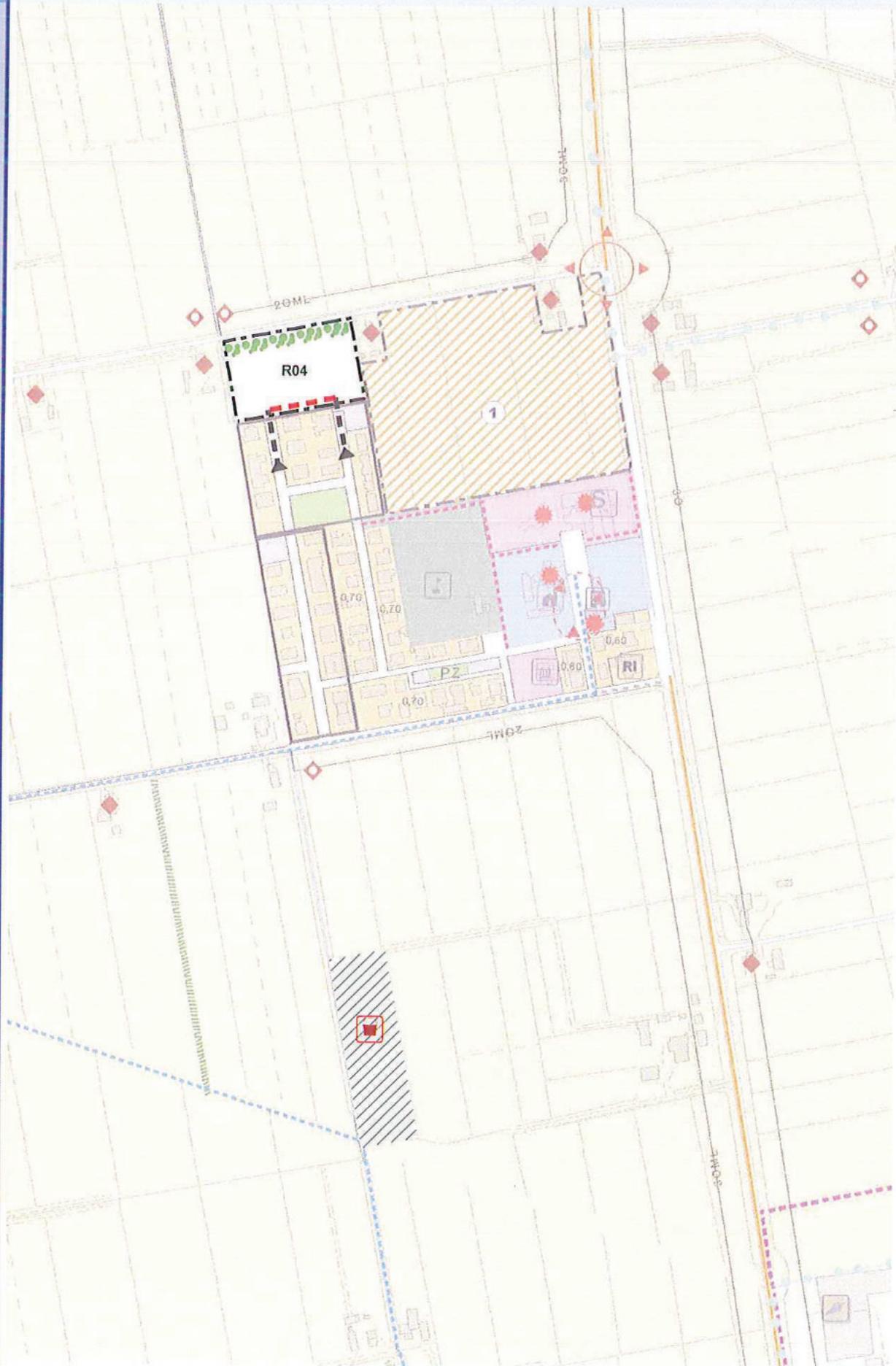
**Modalità e tempi di attuazione:****Allegati:**

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

Località: SAN ROMUALDO  
Tav. POC.3: 025 PALAZZOLO  
Cod Amb: P027

R04

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n del  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:5000

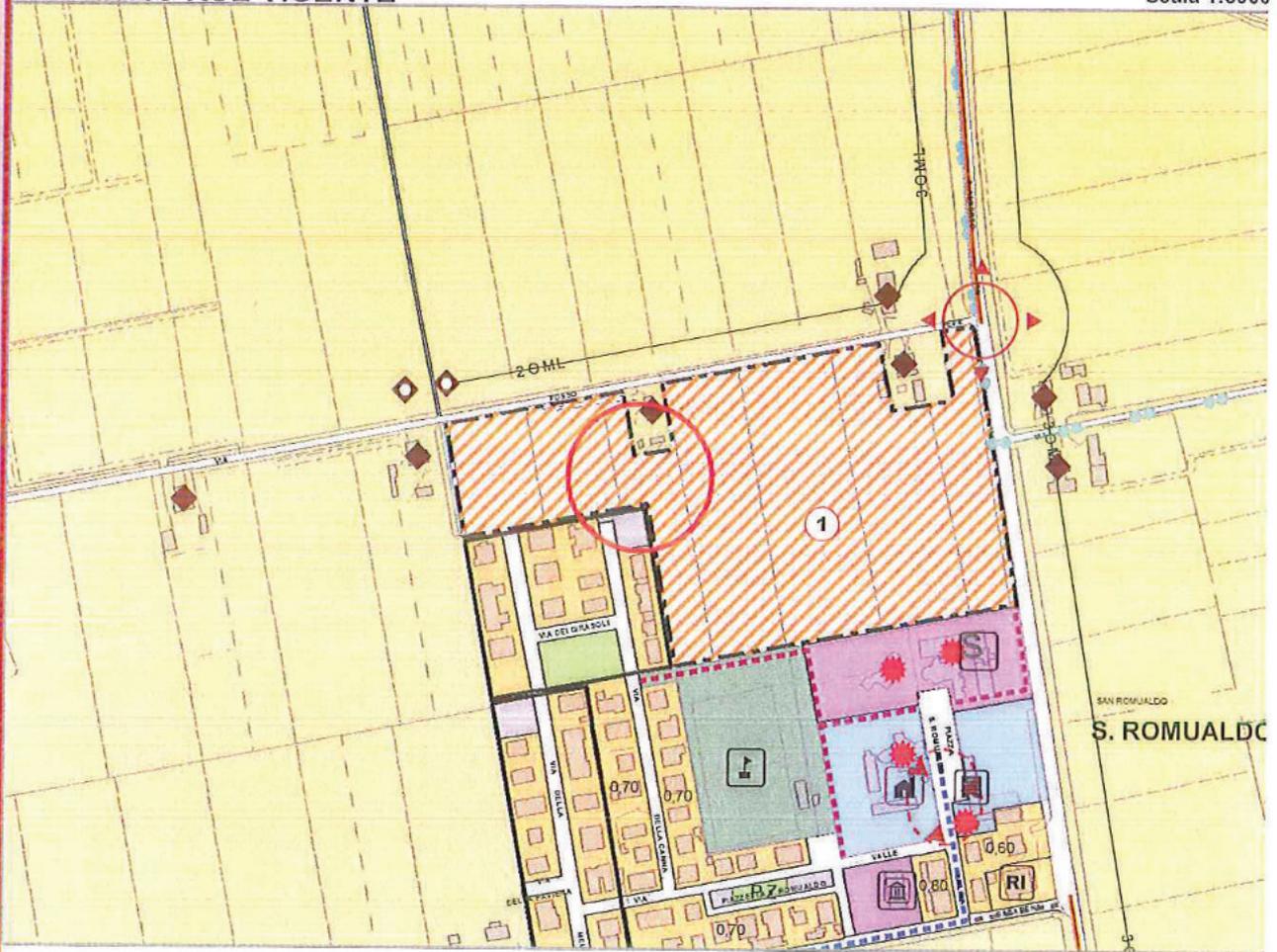
Elaborato: RUE 2  
N. Tavola: 025

Area Territoriale: SANT'ALBERTO  
N. Variante: 02

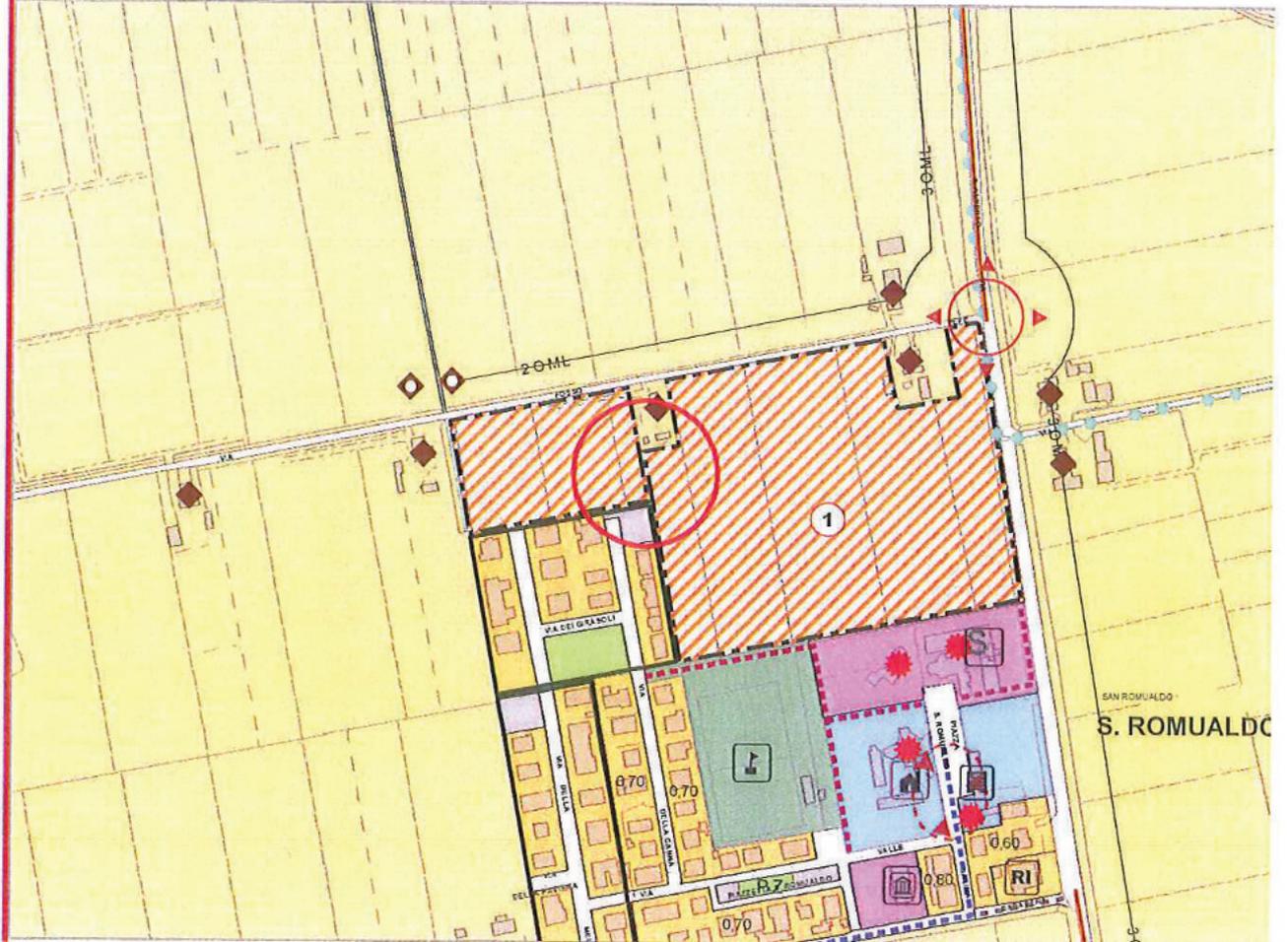
Ambito: P027  
Scheda: R04

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE VARIATO



Cod. Amb: Località: SAN ROMUALDO  
 P027 Tav. POC.3: 025 PALAZZOLO  
 Data ultima modifica: 28/02/2011

N. Scheda: R04  
 Classe Indice: 3B  
 Realizzazione: 0,5

**Obiettivi:**

Completamento dell'abitato con realizzazione di una nuova accessibilità a nord.  
 Ampliamento dell'area per attrezzature sportive e dell'area per attrezzature private.  
 Acquisizione dell'area centrale ad uso pubblico per standard (ampliamento parcheggio, ampliamento area sportiva, realizzazione edilizia pubblica).

**Criticità, vincoli, prescrizioni/Prestazioni:**

Accessibilità: l'area dovrà essere servita da nuova accessibilità da nord.  
 Ampliamento campo sportivo.  
 Laminazione: il nuovo comparto si inserisce in un contesto abitato già sofferente per quanto riguarda la laminazione delle acque.

**Usi e quantità:**

Alle aree da destinare a vasca di laminazione fuori comparto è applicabile un indice  $U_t \leq 0,02$  mq/mq; tale Suc deve essere ospitata all'interno del comparto (si veda norma generale).  
 Le quote di Suc non residenziale possono essere destinate all'ampliamento della struttura privata di uso pubblico esistente.

**Standard e opere di interesse pubblico:**

- Cessione area centrale, funzionale all'ampliamento del parcheggio e dell'area sportiva, e alla realizzazione di edilizia pubblica.
- Realizzazione della nuova accessibilità da nord mediante interventi:
  - 1 - Realizzazione dell'innesto nord su Via S.Alberto, in accordo con la Provincia.
  - 2 - Allargamento di Via Fosso Pepe per l'intero confine nord del comparto e individuazione di accessibilità principale alle nuove aree da nord.
- Connessione e raccordo della viabilità esistente (Via della Canna).
- Collegamento viario tra Via Fosso Pepe e Via Badarena.
- Ampliamento campo sportivo, con tombamento del fosso esistente, realizzazione del collegamento ciclopedonale da via Fosso Pepe alle aree centrali di uso pubblico e cessione dell'area.
- Realizzazione della vasca di laminazione fuori comparto (vedi possibile collocazione nella scheda grafica di indirizzo) in accordo con i competenti servizi, a servizio dell'intero abitato.
- Piste ciclabili: completamento della pista ciclabile interna al comparto, a raccordo di quella esistente.

**Edilizia sociale (ERS):**

Non viene prevista quota di ERP. L'ERS va suddivisa per almeno un lotto di 600 mq di Suc (8 alloggi) a locazione permanente e la rimanente quota a locazione a 10 anni (21 alloggi). E' possibile in sede di PUA trasformare la Suc ospitata in ERP togliendo il premio e adeguando lo SS. Il 1° stralcio (1° POC) deve prevedere la realizzazione della locazione permanente.

**Modalità e tempi di attuazione:**

Schema generale di assetto, poi attuazione per stralci funzionali.  
 1° POC: attuazione dal 30% al 50% della potenzialità complessiva.

**Vas - Verifica di assoggettabilità:**

**Allegati:**

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

Località: SAN ROMUALDO

Tav. POC.3: 025 PALAZZOLO

N. Scheda: **R04**

Data ultima modifica: 28/02/2011

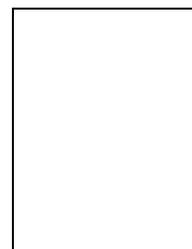
Piano Operativo Comunale  
 2010 - 2015



ADOTTATO	del 21/06/2010
PUBBLICATO	del 07/07/2010
APPROVATO	del 10/03/2011
PUBBLICATO	del 30/03/2011

Delibera di C.C.	N. 66297/102
B.U.R.	N. 86
Delibera di C.C.	N.23970/37
B.U.R.	N. 48

**Richiedente**Nome: **GIUSEPPE ROSSI**Cod.Fisc. **RSSGPP52C27H199I**In qualità di **Legale Rappresentante** della Azienda/Ente: **MORINA SRL**Partita IVA: **01355660398**Via: **VIA BRAILLE , 4**Località **RAVENNA (RA) - 48124 - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

In rappresentanza di: **MORINA SRL****Riferimento per Comunicazioni**Nome: **arch GAMBIRASIO STEFANIA**Cod.Fisc. **GMBSFN60S57A794Z**Via: **Ponte Marino , 27**Località **Ravenna (RA) - 48121 - ITALIA**Telefono: **0544 34730**

Fax:

E-mail: **ravenna@muratoria.com****OSSERVAZIONE**

**OGGETTO: Comparto P11 Fornace Zarattini - Risoluzione criticità legata al collegamento autostradale E45-E55 Orte-Mestre e ampliamento marginale del perimetro.**

**MOTIVAZIONE:** la criticità legata al collegamento autostradale E45-E55 Orte-Mestre non può essere reiterata in quanto per tutta la durata del 1°POC non si è mai giunti alla stesura del progetto definitivo del tracciato tanto che l'intervento è stato escluso dal programma delle grandi opere stradali previste nel Documento di Economia e Finanza (DEF) 2016 e 2017; la ridefinizione del perimetro di POC (vedi allegato) si rende necessaria per dar corso alla necessità rappresentata in passato dall'amministrazione di dare sbocco alla viabilità interna del comparto produttivo; a seguito di ciò la società MORINA, perseguendo l'obiettivo imprenditoriale di attuare il PUA, ha investito risorse per completare l'acquisto di terreno prospiciente la Via Faentina.

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

Area Territoriale: **PIANGIPANE**n.Tavola: **047**Elaborato: **2POC**Componente: **POC 3**Specifica: **Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA da approvare, Città di nuovo impianto, prevalentemente per attività produttiva****Firma:**

---

**(ROSSI GIUSEPPE)**Allegato: [2027\\_2032\\_OSS2POC\\_FORMOR\\_all.pdf](#)

## Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Normativa**

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

Art.Normativa: **P11**

Tipologia Soggetto: **Privati**

## Parere dell'Ufficio del 16/02/2018: **01 - Accolta**

Motivazione:

**Si propone di accogliere l'osservazione eliminando la criticità della realizzazione dell'E45-55 dalla specifica scheda P11 e ampliando il comparto come da scheda grafica allegata in quanto ciò consentirà in sede di PUA di studiare una viabilità con maggiore grado di flessibilità e sicurezza. Si precisa che tale ampliamento non costituirà aumento della Superficie Territoriale e quindi delle quantità edificatorie già previste. Si veda comparazione allegata.**

o  menti Allegati:

[scheda ambito del 16/02/2018](#)

Località: SAN MICHELE

Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI

Cod Amb: P098

P11

2° POC

**Obiettivi:**

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

**Usi e quantità:**

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

Usi: Pr2 e C9, integrati con Spr.

L'ampliamento, rispetto al POC 2010-2015 (individuato in scheda come sub2), è esclusivamente prope-  
deutico alla razionalizzazione del sistema viario di accesso al comparto produttivo e non contribuisce al  
calcolo della STER. ID 2814

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

Il comparto è fortemente condizionato dal tracciato definitivo dell'E55; solo in relazione al tracciato defi-  
nitivo sarà possibile l'attuazione del PUA. ID 2814

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

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

Criticità fognatura e depurazione:

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

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

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

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

**Standard e opere di interesse pubblico:**

Standard come da norma generale.

Completamento della viabilità esistente.

**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione tramite PUA, a criticità risolte.

**Allegati:**

Scheda grafica d'inquadramento.

# 2° POC

ID 2814

ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:5000

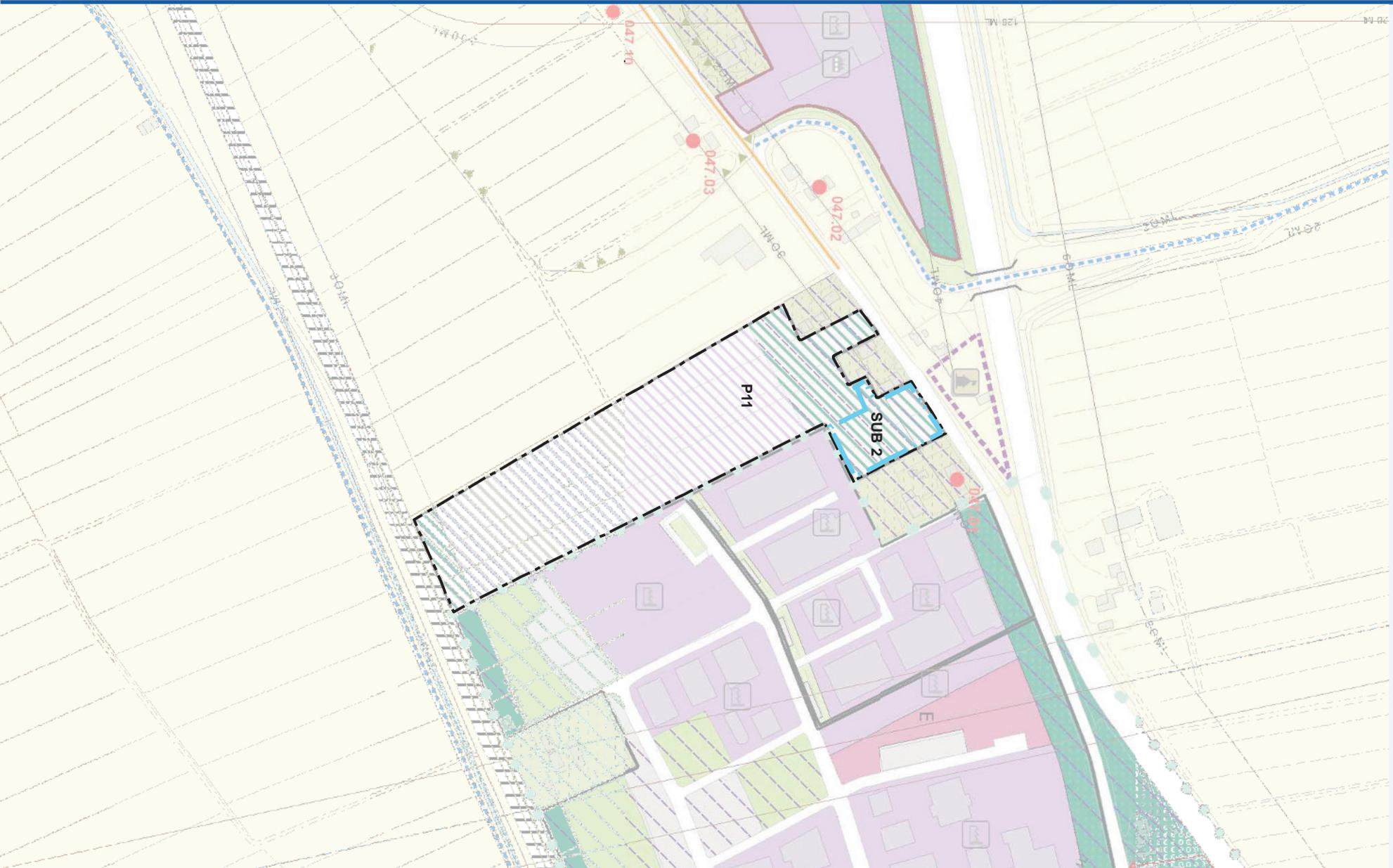
Comune di Ravenna  
Area Economia e Territorio

Città di Nuovo Impianto

Scheda grafica di inquadramento  
POC.4c

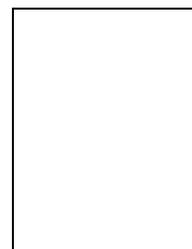
Località: SAN MICHELE  
Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI  
Ambito: P098

P11





- LOTTI EDIFICABILI
- VIABILITÀ E PARCHEGGI
- VERDE



Id OSS.: **2874**

PS: **54**

PG: **0012718**

## Richiedente

Nome: **Sig. Nonni Giovanni**

Cod.Fisc. **NNNGNN56E13H199J**

In qualità di **Altro** della Azienda/Ente: **S.TE.P.RA soc consortile mista**

Partita IVA: **00830680393**

Via: **Viale Farini , 14**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

In rappresentanza di: **comproprietario**

## Riferimento per Comunicazioni

Nome: **Sig. Nonni Giovanni**

Cod.Fisc. **NNNGNN56E13H199J**

In qualità di **Altro** della Azienda/Ente: **S.TE.P.RA soc consortile mista**

Partita IVA: **00830680393**

Via: **Viale Farini , 14**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

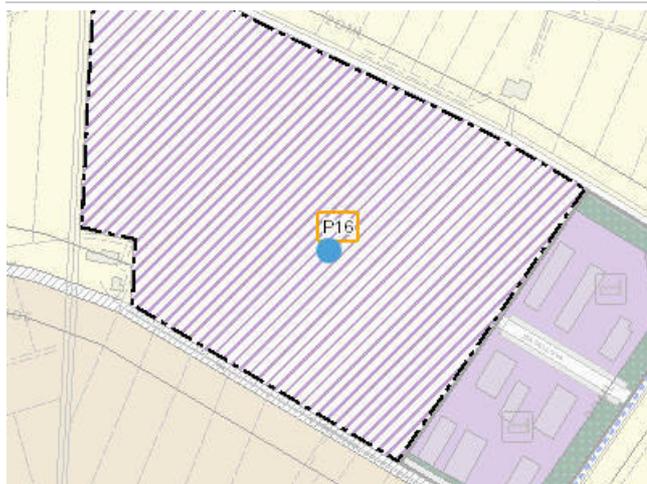
E-mail:

## OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Eliminare onere di attuazione della circuitazione o in subordine di non darla come propedeutica nel 1°Stralcio. Si rende disponibile a valutare stralcio di area per isola ecologica.**

MOTIVAZIONE: Al fine della sostenibilità degli interventi e dei relativi oneri di infrastrutturazione, l'attuale quadro economico ha fortemente ridotto la richiesta di aree produttive in alcuni contesti del forese anche se S. Pietro in Vincoli può svolgere un importante ruolo di ambito vocato all'insediamento di attività produttive.

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



Area Territoriale: **S. PIETRO IN VINCOLI**

n.Tavola: **077**

Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

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

Firma:

*(Giovanni Nonni)*

Allegato: [54\\_FT\\_oss2POC\\_PG\\_12718\\_18.pdf](#)

Id OSS.: **2874**

PS: **54**

PG: **0012718**

## Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Normativa**

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

Art.Normativa: **P16**

Tipologia Soggetto: **Enti Esterni/Associazioni**

## Parere dell'Ufficio del 20/03/2018: **02 - Accolta in parte**

Motivazione:

**Si propone di accogliere in parte l'osservazione integrando la scheda grafica come da comparazione allegata. INTEGRAZIONE PG 47437/2018 Si propone di accogliere in parte quanto richiesto con integrazione, stralciando dall'ambito quanto individuato come sub2 e non inserendolo nel 2° POC. Resta comunque valido quanto previsto dal PSC. Considerato il forte ridimensionamento del comparto non sarà a carico del primo stralcio Sub1 la realizzazione della circuitazione.**

o  menti Allegati:

[integrazione del 20/03/2018](#)

[scheda ambito del 20/03/2018](#)

Note dell'    io:

**Con integrazione PG 47437/2018 in accordo con l'altra proprietà del comparto, si chiede che la porzione di terreno in proprietà non sia inserita nel 2° POC e di conseguenza torni agricola a tutti gli effetti**

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

P16

2° POC

**Obiettivi:**

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

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

Articolazione dell'insediamento secondo direttrici di impianto che tengano conto degli elementi del paesaggio agricolo in cui si inserisce; Accessibilità principale al comparto in corrispondenza dell'ingresso attuale al fine di evitare accessi diretti all'area dalla nuova circuitazione. **ID 2874**

**Usi e quantità:**

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

All'Ut max 0,42 mq/mq va aggiunta la quota pari a Ut max 0,075 mq/mq per la realizzazione della viabilità di circuitazione. **ID 2874**

Usi: produttivi (**Pr**), integrati da usi commerciali con Sv ≤ 2.500 mq per esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita, nei termini previsti dalla DCR n.1253/1999 e smi e da servizi privati (**Spr**) come da norma generale. **ID 2777**

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

Accessibilità; la realizzazione del tratto di circuitazione e la sua connessione alla rete esistente è propedeutico all'attuazione del comparto o suo stralcio funzionale, quale impegno dell'attuatore. Resta a carico del Comune la messa a disposizione del sedime della viabilità, ciò anche in rapporto a quanto disciplinato per il comparto periurbano (Art. VI.2.6 di RUE 5). **ID 2874**

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

Criticità fognatura e depurazione:

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

**Standard e opere di interesse pubblico:**

- S.S. come da norma generale;

- realizzazione del tratto di circuitazione e la sua connessione alla rete esistente;

- laminazione anche in area di filtro alla viabilità;

- individuazione cessione gratuita di un'area (**min 2500 mq**) per la realizzazione di un centro di raccolta differenziata dei rifiuti 'isola ecologica a servizio dell'abitato, anche in area standard. Il centro di raccolta differenziata dei rifiuti è attuabile anche in assenza di PUA. **ID 2874**

**Modalità e tempi di attuazione:**

L'attuazione del primo stralcio deve essere preceduta dal PUA la cui convenzione dovrà stabilire le modalità, la tempistica e le risorse per la realizzazione della viabilità di circuitazione. **ID 2874**

**Allegati:**

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

# 2° POC

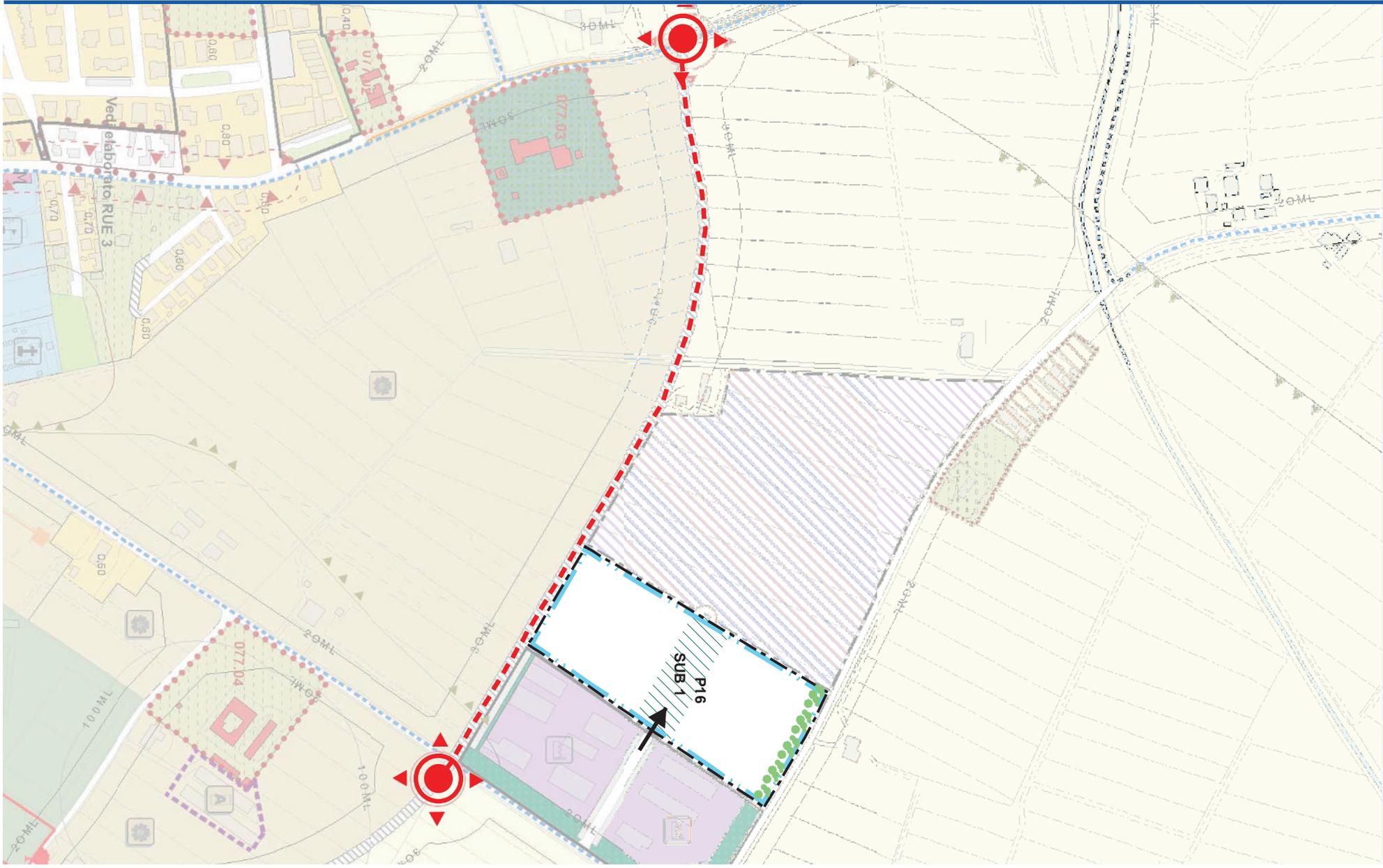
**Comune di Ravenna**  
Area Economia e Territorio  
**Città di Nuovo Impianto**

Scheda grafica di indirizzo  
POC.4c  
**P16**

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

ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:5000



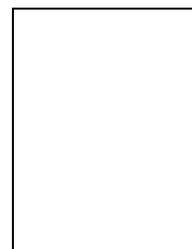
# 2° POC

Piano Operativo Comunale

Id OSS.: **2801**

PS: **44**

PG: **0007383**



## Richiedente

Nome: **PEZZI CARLO**

Cod.Fisc. **PZZCRL68M05H199H**

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

Partita IVA: **02210130395**

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

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

Telefono: **0544 450857**

Fax:

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

In rappresentanza di: **RAVENNA HOLDING SPA**

## Riferimento per Comunicazioni

Nome: **GAMBIRASIO STEFANIA**

Cod.Fisc. **GMBSFN60S57A794Z**

Via: **Ponte Marino**

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

Telefono: **0544 34730**

Fax:

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

## OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Comparto P18 Savio. Riattivazione integrale del comparto a destinazione produttiva.**

MOTIVAZIONE: la riattivazione integrale del comparto è coerente con l'interesse allo sviluppo di insediamenti produttivi strategici per l'attrattività del territorio, come promosso nelle Documento di indirizzo per il 2° POC ciò confermato dal fatto che, in fase di adozione, è stata riconfermata la totalità delle aree produttive previste ne 1° POC.

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



Area Territoriale: **CASTIGLIONE**

n.Tavola: **081,080**

Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

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

Firma:

**(CARLO PEZZI)**

**Classificazione da parte dell'Ufficio**

Tipologia: **Cartografica**

Elaborato: **2 POC - POC 3**

Aree Territoriali: **CASTIGLIONE**

Tavole: **080(LA MANZONA),081(ANSE DEL SAVIO)**

Tipologia Soggetto: **Privati**

**Parere dell'Ufficio del 16/02/2018: 01 - Accolta**

Motivazione:

**Si propone di accogliere l'osservazione in continuità con il criterio osservato in adozione di inserire tutte le aree produttive che avevano aderito al bando per inserimento nel 2°POC al fine di favorire lo sviluppo economico. Si veda comparazione allegata.**

Documenti Allegati:

[scheda ambito](#) del 15/03/2018

Località: SAVIOTav. POC.3: 080 LA MANZONA, 081 ANSE DEL SAVIOCod Amb: P023**P18****2° POC**

ID 2801

**Obiettivi:**

Completamento dell'area produttiva artigianale integrata con usi commerciali. Realizzazione di nuova accessibilità (innesto canalizzato) da Via Vecchia Adriatica e raccordo con la viabilità dell'area già esistente.

**Usi e quantità:**

Produttivo artigianale e deposito all'aperto (Pr2, Pr3, Pr4, Pr5). Commerciale con max 5.000 mq di superficie di vendita non alimentare in non meno di due strutture comunque separate funzionalmente fra loro. Ut ≤ 0,42 mq/mq in quanto comparto prevalentemente confermato dal PRG '93.

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

Realizzazione di adeguata fascia di filtro lungo la ferrovia anche con funzione di laminazione. Eventuali usi a deposito all'aperto devono essere concentrati nelle aree retrostanti rispetto alla Via Vecchia Adriatica e devono essere adeguatamente schermati. Presenza di Paleodossi: in sede di PUA verificare nell'elaborato "Analisi del sito" e disciplinare ai sensi della norma generale di POC.

**Standard e opere di interesse pubblico:**

S.S. come da norma generale.

**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione PUA, anche per stralci funzionali.

**Allegati:**

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

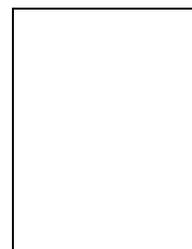
# 2° POC

Piano Operativo Comunale

Id OSS.: **2774**

PS: **13**

PG: **0004596**



## Richiedente

Nome: **Camprini Don Alberto**

Cod.Fisc. **CMPLRT66L06C553V**

In qualità di **Legale Rappresentante** della Azienda/Ente: **Opera di Santa Teresa del Bambino Gesù**

Partita IVA: **00093680395**

Via: **via Santa Teresa , 8**

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

Telefono:

Fax:

E-mail:

In rappresentanza di: **Opera di Santa Teresa del Bambino Gesù**

## Riferimento per Comunicazioni

Nome: **Ing. D'ANTONIO GIOVANNI**

Cod.Fisc. **DNTGNN48H27C573Z**

Via: **Piazza XX Settembre , 5**

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

Telefono: **0544217107**

Fax: **0544217107**

E-mail: **giovanni.dantonio@ingpec.eu**

## OSSERVAZIONE

OGGETTO: **V. Osservazione al 2° POC - CS05 - Ambito Santa Teresa - allegata**

MOTIVAZIONE: **V. Osservazione al 2° POC - CS05 - Ambito Santa Teresa - allegata**

NOTE E ALLEGATI: **V. Osservazione al 2° POC - CS05 - Ambito Santa Teresa - allegata**

Normativa: **CS05**

**CS05**

[Visualizza Contenuto](#)

**Firma:**

*(Don Alberto Camprini)*

Allegato: [Osservazione 2 POC - CS05 - Ambito Santa Teresa.pdf](#)

Allegato: [Documento Don Alberto Camprini.pdf](#)

## Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Normativa**

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

Art.Normativa: **CS05**

Tipologia Soggetto: **Privati**

## Parere dell'Ufficio del 16/02/2018: **02 - Accolta in parte**

Motivazione:

**Per quanto riguarda il punto 1, in centro storico ai sensi della normativa sovraordinata e di PSC non sono consentiti aumenti di SC se non per usi pubblici e di interesse generale. Quanto richiesto al punto 2 è già possibile ai sensi dell'art III.3.2 c10 del RUE. Per quanto richiesto, l'osservazione è da intendersi accolta in parte.**

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA

Tav. POC.3: 048 Ravenna Sud-ovest

Ambito: SANTA TERESA

CS05

2° POC

**Obiettivi:**

Riqualificazione dell' ambito (aree ed edifici) e completamento dell'isolato allo scopo di ricucire il tessuto urbano, garantire e valorizzare la vista sul complesso absidale del Duomo e della Torre Salustra.

**Usi:**

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

Sub 1

Servizi pubblici o di uso pubblico (Spu) - Servizi privati (Spr con esclusione di Spr2, Spr3, Spr6 e Spr8).

Sub 2

Sono consentiti gli usi ammessi nella Città Storica di cui all'art. VIII.2.2 c5 del RUE 5.

**Superfici/quantità/indici:**

Sub 1

SC  $\leq$  4.000 mq + garage interrato (salvo problematiche archeologiche)

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

PK pubblico  $\geq$  50 posti auto (salvo problematiche archeologiche)

H  $\leq$  edificio esistente a 4 piani

Sub 2

VT  $\leq$  esistente

E' consentito l'aumento del VT esistente a fronte di usi pubblici (art.93 c4 del PSC)

**Criticità:**

L'area presenta una medio-bassa criticità. Nella zona sono stati effettuati alcuni carotaggi penetrometrici che hanno rivelato una serie di livelli di frequentazione fino alla profondità di 2,50 m; da questa quota, fino a 9 m (prof. max. del carotaggio), sono venuti in luce dei depositi che indicano la presenza di un ramo fluviale probabilmente appartenente al canale Lamisa. Si ritiene comunque necessario realizzare indagini archeologiche sull'area per verificare la possibilità di realizzare i parcheggi.

Criticità fognatura e depurazione:

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

**Prescrizioni:**

Il sub 1 è soggetto a PUA e il sub 2 è soggetto a intervento diretto previo preliminare redazione di un planivolumetrico di insieme da presentare congiuntamente.

Sub1

Eventuale realizzazione del fronte su via De Gasperi, garantendo obbligatoriamente la visibilità del complesso del Duomo.

Creazione di una corte interna, propedeutica alla visuale libera al fine di assicurare la visibilità del complesso del Duomo.

Valorizzazione e potenziamento della visuale sul complesso monumentale.

Indagini archeologiche preventive su tutta l'area, per verificare la possibilità di ricavare eventuali parcheggi interrati.

Sub 2

L'edificio va sottoposto a restyling al fine di una sua riqualificazione e miglior impatto visivo.

**Prescrizioni Ambientali:**

Sub 1

Attenta sistemazione d'arredo e/o di verde, in continuità con i giardini retrostanti.

L'area va attentamente arricchita con elementi verdi, anche con funzione di schermo/filtro dei retri edificati.

**Allegati:**

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

# 2° POC

Comune di Ravenna  
Area Economia e Territorio

Città Storica

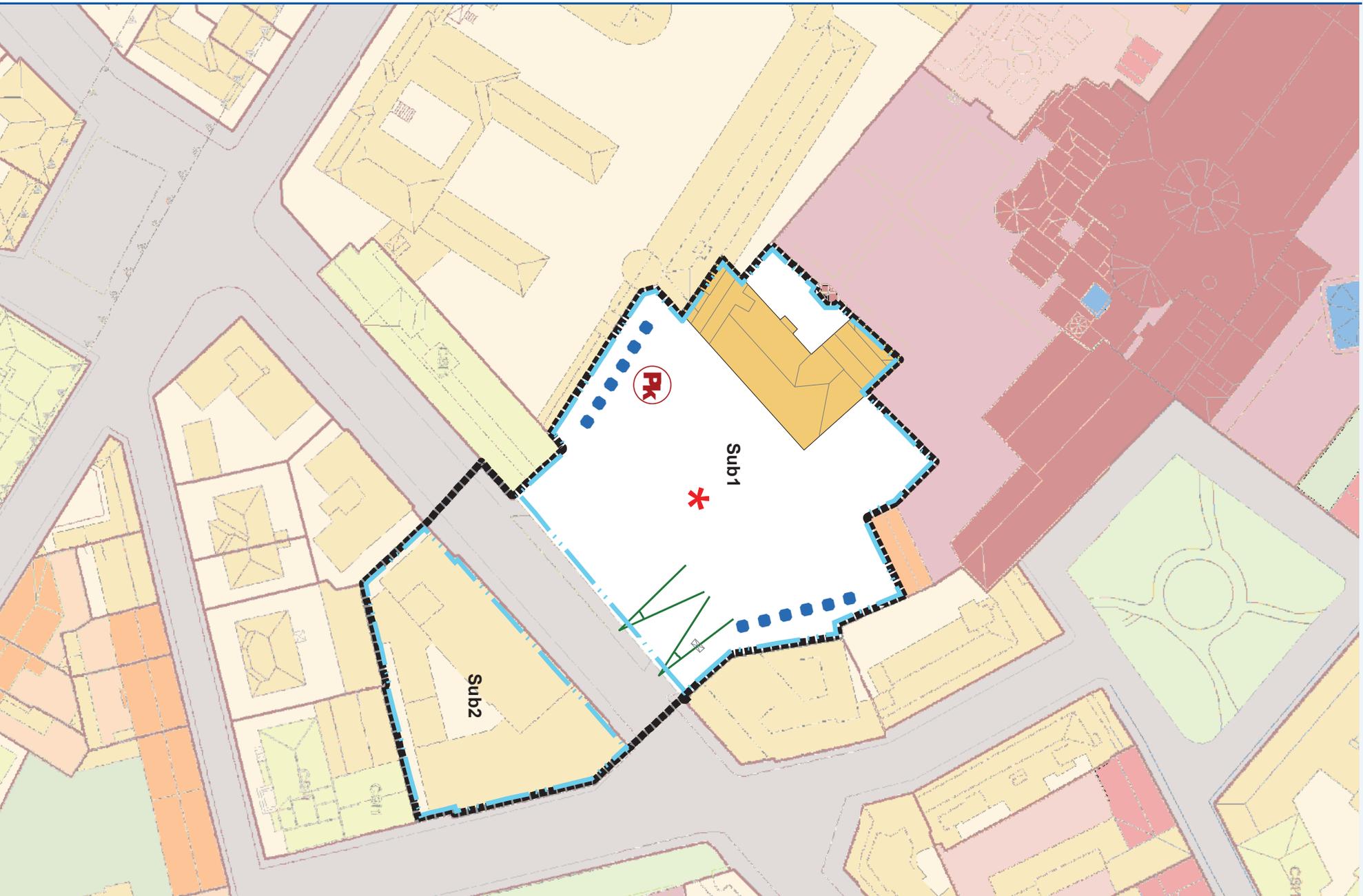
Scheda grafica di indirizzo  
POC.4a

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA

Tav. POC.3: 048 Ravenna Sud-ovest

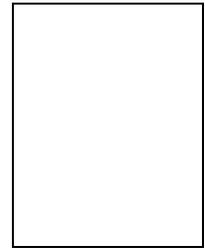
Ambito: SANTA TERESA

CS05



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n del  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:1000



## Richiedente

Nome: **Sig. Gualdi Paolo** Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**  
In qualità di **Legale Rappresentante** della Azienda/Ente: **OFFICINA DEL GAS srl** Partita IVA: **02252690397**  
Via: **via G Rossi , 5** Località **Ravenna (RA) - ITALIA**  
Telefono: Fax: E-mail:  
Titolarità: **Proprietario**

## Riferimento per Comunicazioni

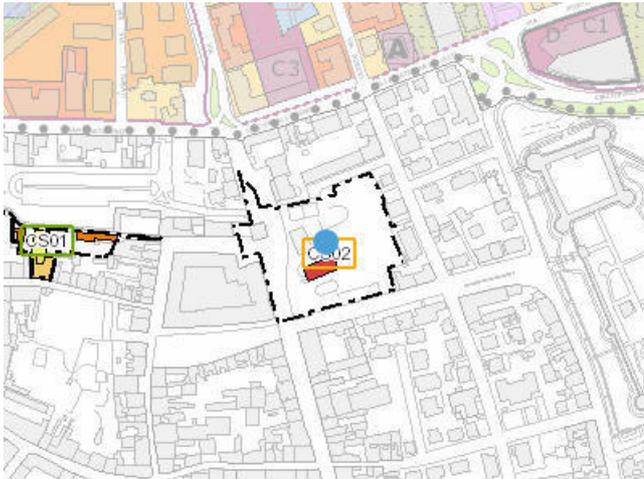
Nome: **Ing. D'Antonio Giovanni** Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**  
Via: **Piazza XX settembre , 5** Località **Ravenna (RA) - ITALIA**  
Telefono: Fax: E-mail: **gdantonio@racine.ravenna.it**

## OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Integrazioni/rettifica alla scheda prescrittiva CS02 – Città Storica.**

MOTIVAZIONE: Al fine di riavviare lo sviluppo di nuove idee progettuali dopo il PdR approvato nel 2016 non portato a termine, si propongono le seguenti modifiche: 1) Usi - dopo "...art. VIII.2.2 c5 del RUE 5" aggiungere "e all'art. II.2.3 c.2 lettera e) tipologia C2; 2) dopo "Usi aggregativi non residenziali nell'edificio con ciminiera" eliminare "- Commerciale ai PT su via di Roma"; 3) Modalità attuativa - dopo "Il PdR è attuabile per stralci fermo restando che le opere pubbliche" sostituire "vanno attuate nel 1° stralcio" con " verranno attuate con riferimento agli stralci esecutivi, concordando con l'Amministrazione le modalità più opportune di realizzazione, compatibilmente con gli stralci successivi"; 4) Prescrizioni - dopo "Accessibilità carrabile alle aree private da via Venezia e da via Giordane" aggiungere "e da via di Roma/Sant'Alberto".

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



Area Territoriale: **PRIMA**  
n.Tavola: **048**  
Elaborato: **2POC**  
Componente: **POC 3**  
Specifica: **Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA da approvare, Città Storica**

Firma:

(Paolo Gualdi)

## Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Normativa**

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

Art.Normativa: **CS02**

Tipologia Soggetto: **Privati**

## Parere dell'Ufficio del 02/03/2018: **02 - Accolta in parte**

Motivazione:

**Si propone di accogliere in parte l'osservazione limitatamente al punto 4 integrando la specifica scheda grafica come da comparazione allegata. Si ritiene di confermare gli usi commerciali ai PT su via di Roma in quanto asse di valorizzazione turistica commerciale così come la conferma delle opere pubbliche nel primo stralcio. Si ritiene inoltre di non inserire la possibilità di commerciale (C2) in quanto non si ritiene compatibile: con l'ambito di intervento e il quadrante di città storica nel quale lo stesso si colloca; con l'area dell'insediamento caratterizzata dal percorso delle mure storiche, che va valorizzato e con il quale i parcheggi necessari a tale struttura commerciale contrasterebbero.**

o   menti Allegati:

[Scheda d'ambito](#) del 16/03/2018

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA

Tav. POC.3: 048 Ravenna Sud-ovest

Ambito: EX AMGA

CS02

**Obiettivi:**

Riqualificazione dell'area storicamente destinata ad officina del gas della città di Ravenna, per gli usi già indicati dal PRG'93 e posti a base del Bando di vendita dell'area.

Conservazione e valorizzazione dell'edificio di archeologia industriale, del tracciato delle mura storiche e dei ritrovamenti archeologici mediante un progetto organico di interventi che restituisca all'uso pubblico le aree di pregio artistico, in connessione con le mura già in luce, con Porta Cybo e con il complessivo sistema murario. In particolare l'edificio con ciminiera dovrà diventare un polo aggregativo con usi che ne incentivino la fruizione.

Definizione del margine ovest del comparto, anche in relazione agli aspetti funzionali di via di Roma. Salvaguardia degli elementi arborei di pregio.

**Usi:**

Sono consentiti gli usi ammessi nella Città Storica di cui all'art.VIII.2.2 c5 del RUE 5.

Usi aggregativi non residenziali nell'edificio con ciminiera - Commerciale ai PT su via di Roma.

**Superfici/quantità/indici:**

Conferma della potenzialità edificatoria prevista nel PRG'93 e POC 2010/2015.

(VC ≤ 15.321mc SC ≤ 5.312mq comprensivi dei 600mq a fronte della bonifica attuata)

SC non residenziale ≥ 20% della SC totale

H: 4 piani fuori terra

S.S. ≥ 2.500mq

Eventuali garage interrati e/o seminterrati non sono computabili nella potenzialità edificatoria sopra indicata.

(salvo problematiche archeologiche)

**MODALITÀ ATTUATIVA:**

Piano di Recupero di iniziativa privata riferito all'ambito individuato, comprendente l'area di proprietà privata e le aree pubbliche oggetto di rifunzionalizzazione, adeguamento e arredo.

Il PdR è attuabile per stralci fermo restando che le opere pubbliche vanno attuate nel 1° stralcio.

L'edificio di archeologia industriale, e relativa ciminiera, è disciplinato dall'art.VIII.2.5 del RUE 5 "Edifici e/o complessi di valore storico e/o architettonico CSA". Per tale edificio è ammesso l'incremento della SC esistente fino alla quota massima indicata, mediante il possibile inserimento di strutture e dotazioni per nuove attività e usi compatibili atti alla valorizzazione del volume e alla rigenerazione urbana dell'ambito.

In sede di convenzione del Piano di recupero verrà valutata la possibilità di scomputare gli oneri di Urbanizzazione secondaria a fronte della realizzazione di opere fuori dal perimetro della proprietà e relative alla sistemazione di Via di Roma e via Venezia.

**Criticità:**

Presenza di ritrovamenti archeologici, in corrispondenza del tracciato della cinta muraria.

**Criticità fognatura e depurazione:**

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

**Prescrizioni:**

Salvaguardia e valorizzazione dei ritrovamenti archeologici del tracciato delle mura storiche e dell'edificio di archeologia industriale mediante un progetto di recupero e di rigenerazione urbana complessivo, concertato anche con la Soprintendenza (SABAP).

Accessibilità carrabile alle aree private da Via Venezia, e da Via Giordane e da via di Roma/S. Alberto [previa preliminare verifica con i servizi comunali preposti. ID 2842](#)

Individuazione di percorsi ciclo-pedonali di connessione con la Rocca Brancaleone a est e con Porta Cybo e le mura ad ovest, in relazione al tracciato rinvenuto.

In sede di convenzione di PdR, andrà definito il regime delle aree di uso pubblico, privilegiando forme di gestione privata ad uso pubblico e ad integrazione delle aree aperte pertinenziali.

Particolare cura dovrà essere posta alla soluzione del tema della sosta privata e pubblica allo scopo di privilegiare usi a verde e a piazza per le aree scoperte, con particolare riferimento al polo aggregativo dell'edificio con ciminiera.

**Prescrizioni Ambientali:**

Salvaguardia degli elementi arborei di pregio.

**Allegati:**

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



## Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Cartografica**

Elaborato: **2 POC - POC 3**

Aree Territoriali: **CENTRO URBANO**

Tavole: **048(RAVENNA SUD-OVEST)**

Tipologia Soggetto: **Privati**

## Parere dell'Ufficio del 14/03/2018: **01 - Accolta**

Motivazione:

**Si propone di accogliere l'osservazione, ripristinando la scheda che era presente nel primo POC e demandando comunque al PUG eventuali maggiori approfondimenti sull'area. Si rileva tuttavia che l'obiettivo dell'osservazione è anche obiettivo dell'AC (riqualificazione/rivitalizzazione dell'area) e sarebbe stato comunque, pur in parte, perseguibile anche col RUE. Il PUMS prevede infatti che sull'area ci sia una graduale trasformazione che nel tempo ne modifichi la funzionalità. Tale trasformazione non potrà tuttavia non tenere conto dell'accessibilità al Centro Storico da parte dei cittadini.**

Documenti Allegati:

[scheda ambito del 14/03/2018](#)

**Località:** FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
**Tav. POC.3:** 048 RAVENNA SUD-OVEST  
**Ambito:** LARGO FIRENZE

**CS04****Obiettivi:**

Riqualificazione del comparto, da destinarsi prevalentemente a parcheggio pubblico integrato nel verde.  
Ricomposizione del fronte degli edifici su via Guaccimanni, per usi compatibili con la città storica.  
Restituzione alla città della vista sul complesso absidale della Basilica di S.Francesco.

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. VIII.2.2 c5 del RUE 5:

- Residenziale (A1 e A3)
- Servizi pubblici o di uso pubblico (Spu): Servizi istituzionali, amministrativi e di gestione dei servizi pubblici (Spu3), Servizi culturali, ricreativi, congressuali, per lo spettacolo, associativi e politici (Spu4), Servizi per il culto (Spu5)
- Servizi privati (Spr): pubblici esercizi (Spr1), Terziario, direzionale e artigianato di servizio (Spr3), Servizi culturali, ricreativi e per lo spettacolo (Spr7)
- Esercizi di vicinato (C1)
- Servizi alla mobilità (Sm): parcheggi (Sm4)

**Superfici/quantità/indici:**

SC ≤ 1.600 mq  
 Residenziale (A) ≤ 50% SC complessiva  
 H max: 13,8 m  
 PK pubblico ≥ 80 posti auto  
 PK privato: come da art. III.3.2 del RUE 5

**Criticità:**

L'area presenta una alta criticità dovuta alla presenza di una complessa stratificazione urbana. Sondaggi effettuati nell'area nord del largo Firenze, hanno evidenziato una stratificazione sconvolta fino a tre metri di profondità a causa dei bombardamenti dell'ultima guerra; al di sotto di questa quota sono venuti in luce i resti di una domus di età romana e tardo-antica che si estende con ogni probabilità anche al di sotto dell'attuale piazza; nella piazza sono inoltre probabilmente localizzabili alcuni edifici ecclesiali ricordati da fonti e documenti d'archivio. Da ciò si evince che strutture poste ad una profondità maggiore dei 3 metri ca. porterebbero in luce una situazione archeologica di estrema complessità che comporterebbe un intervento di scavo estensivo. Valutazione sull'eventuale completamento del fronte su via Guaccimanni.

**Prescrizioni:**

Attenta sistemazione d'arredo e/o di verde della piazza.  
Valorizzazione della visuale sul complesso monumentale di San Francesco (abside) e riorganizzazione/rimozione dell'ecoarea.  
Risoluzione architettonica/artistica/paesaggistica delle pareti cieche degli edifici prospettanti Largo Firenze.  
Risoluzione della criticità relativa al completamento del fronte su via Guaccimanni.

**Prescrizioni Ambientali:**

L'area scoperta (Largo) dovrà essere attentamente arricchita con elementi verdi in continuità delle cortine edificate storiche (tesoreria) e recenti (palazzo congressi).

**Allegati:**

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

# 2° POC

ID 2848

ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:1000

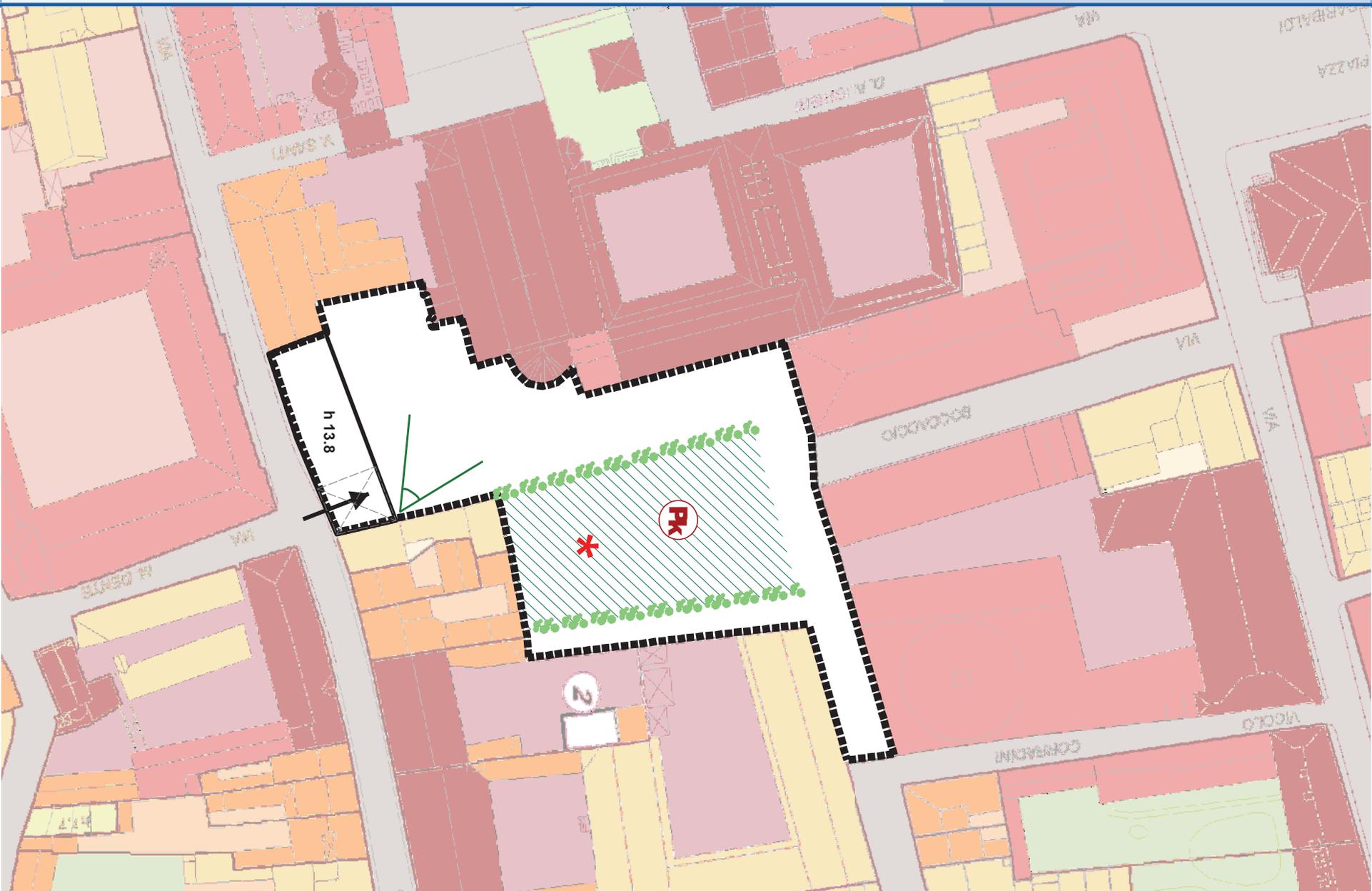
**Comune di Ravenna**  
Area Economia e Territorio

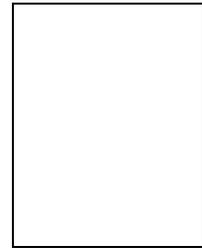
Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST  
Ambito: LARGO FIRENZE

**Città Storica**

Scheda grafica di Indirizzo  
POC.4a

**CS04**



**Richiedente**Nome: **Sig. Galassi Tiziana**Cod.Fisc. **GLSTNC56S65H199K**Via: **via Antonelli , 17**Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

In rappresentanza di: **se stessa e altri proprietari****Riferimento per Comunicazioni**Nome: **Sig. Galassi Tiziana**Cod.Fisc. **GLSTNC56S65H199K**Via: **via Antonelli , 17**Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

**OSSERVAZIONE**

**OGGETTO: Integrazione della scheda prescrittiva Rq05a – Città da Riqualficare con le modifiche proposte dal PUA in variante al 1° POC presentato nel gennaio 2016 e non adottato alla scadenza del 1° POC.**

**MOTIVAZIONE:** Chiede: - relativamente all'uso Commerciale (Co) ammesso, la specificazione che lo stesso possa riguardare anche la vendita congiunta ingrosso-dettaglio e la vendita di merci ingombranti, così come disciplinate dalla DCR 1253/99 e smi e dalla LR 14/99 e smi; - in riferimento alla Sc ammessa e alle superfici di vendita previste, l'indicazione che le stesse siano attuabili nell'ambito dell'Area Commerciale Integrata di livello inferiore; - per quanto attiene la superficie di vendita da programmazione comunale (mq 5.000), la possibilità di attuare la stessa anche con medio-piccole strutture di vendita (Co3); - in riferimento alla dotazione di standard urbanistici previsti, che gli stessi siano da verificare in conformità alla LR 20/2000 e smi (100% della Sc, di cui 40% a pk pubblico e 60% a verde pubblico); - eliminare dalla STER la fascia di verde di filtro.

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

Area Territoriale: **PRIMA**n.Tavola: **047**Elaborato: **2POC**Componente: **POC 3**Specifica: **Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA da approvare, Città da riqualficare, per attività miste****Firma:**

---

*(Tiziana Galassi)*Allegato: [04\\_oss2POC\\_PG213757\\_17.pdf](#)

## Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Normativa**

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

Art.Normativa: **Rq05a**

Tipologia Soggetto: **Privati**

## Parere dell'Ufficio del 12/03/2018: **01 - Accolta**

Motivazione:

**Si propone di accogliere l'osservazione modificando la scheda grafica come da comparazione allegata. In analogia e a maggior chiarimento e specificazione, si propone di modificare anche le schede Rq03, Rq05b e Rq05c come da allegato. Si propone inoltre di eliminare dalle schede la dicitura "Concessionarie di auto con attività di manutenzione e riparazione" e di riportarla all'interno degli usi ammessi dal Pr2, modificando contestualmente gli art. II.2.3 e VIII.6.12 del RUE 5.**

o  menti Allegati:

[Comparazione NTA RUE 5 del 16/03/2018](#)  
[schede ambito del 12/03/2018](#)

**Località:** FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
**Tav. POC.3:** 032 MARCHESATO,033 LO STABBALE  
**Ambito:** HERA - VIA ROMEA

**Rq03****Obiettivi:**

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

**Usi:**

Con riferimento agli usi di cui all'art. II.2.3 del RUE 5:  
 Commerciale e commerciale espositivo (C3, C4, C7), e/o Produttivo (Pr) **ID 2836**

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

**Superfici/quantità/indici:**

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

STER: 153.900 circa mq

Ut ≤ 0,16 mq/mq

SC ≤ 25.000 mq di cui:

-Sv Max 5.000-10.000 mq di commerciale (5.000 mq da programmazione comunale in non meno di due medio-piccole (C3) e/o medio-grandi strutture di vendita (C4) e ulteriore Sv max 5.000 mq eventuale quota nell'ambito della programmazione provinciale anche in grande struttura di vendita (C7), previo accordo territoriale con la Provincia). **ID 2836**

-SC Max 10.000 mq di commerciale espositivo **ID 2836**

**Standard e opere pubbliche:**

Standard di legge + fasce di filtro.

**Criticità:**

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

Criticità fognatura e depurazione:

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

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

**Prescrizioni:**

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

**Prescrizioni Ambientali:**

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

**Allegati:**

Scheda grafica di inquadramento.

# 2° POC

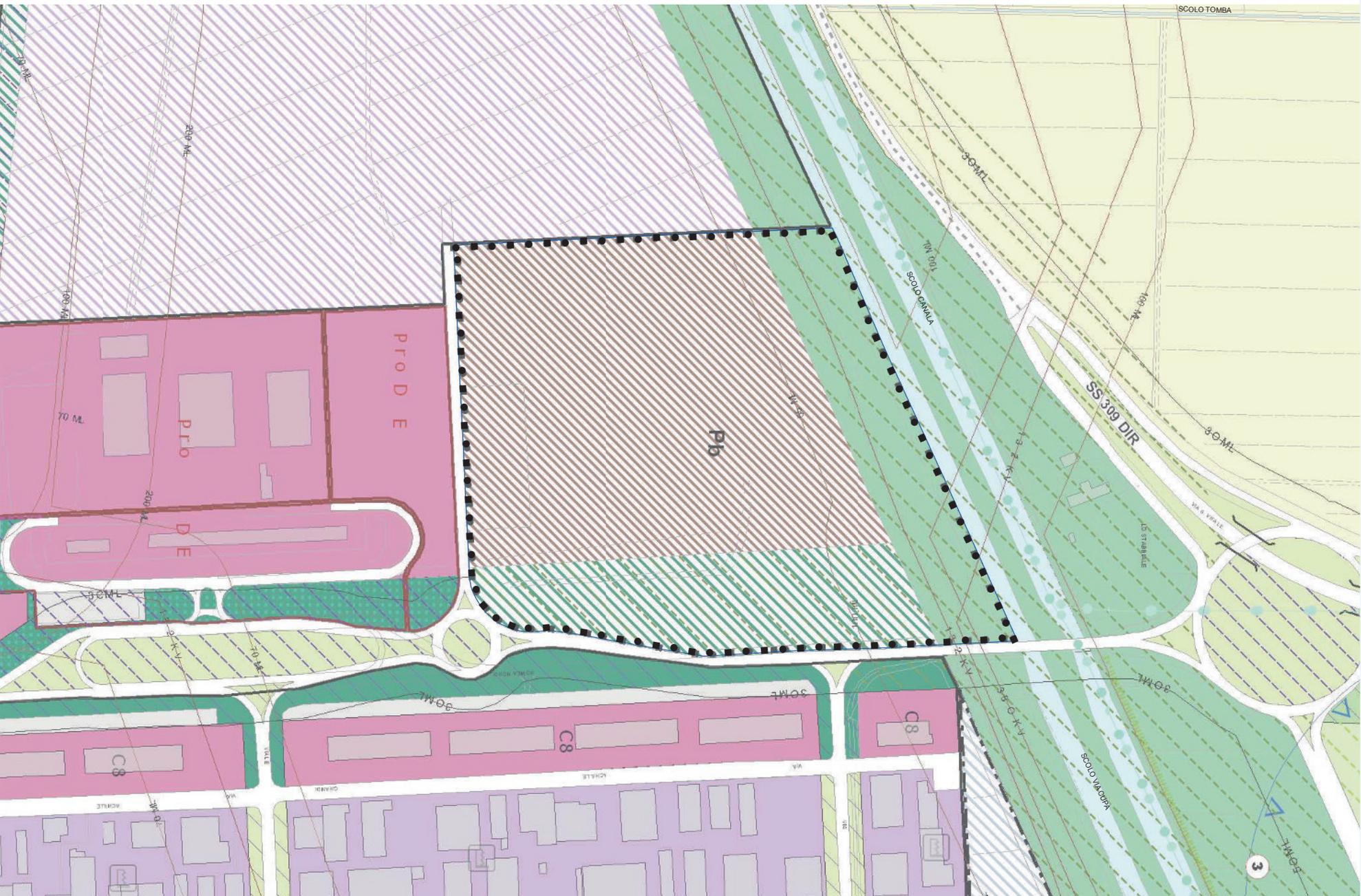
Comune di Ravenna  
Area Economia e Territorio

Città da Riqualificare

Scheda grafica di inquadramento  
POC.4b

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA  
Tav. POC.3: 032 MARCHESATO,033 LO STABBIALE  
Ambito: HERA - VIA ROMEA

Rq03



Scala 1:5000

ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

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

Rq05a

2° POC

**Obiettivi:**

Completamento dell'ambito **commerciale/**produttivo **ID 2777**, miglioramento del sistema infrastrutturale, qualificazione e maggiore dotazione degli spazi e servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione dell'ambito produttivo: **ID 2836**

Realizzazione di fascia verde di filtro privato lungo la ferrovia ID 2836

**Usi:**

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

- Commerciale (C3,C4,C7) con le limitazioni indicate al punto successivo; è ammessa la vendita congiunta ingrosso-dettaglio e/o merci ingombranti **ID 2836**

- Artigianali produttive e laboratoriali di servizio per cose e mezzi (Pr2), Depositi ed esposizioni all'aperto (Pr3) -Concessionarie di auto con attività di manutenzione e riparazione **ID 2836**

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

- Verde di filtro privato ID 2836

Non è ammesso l'uso residenziale

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 52.200 mq circa ID 2836

Ut ≤ 0,20 mq/mq

SC ≤ 10.440 mq di cui:

Attività commerciali:

Realizzazione di area commerciale integrata di livello inferiore, in superficie territoriale max 5 ha:

- Sv max 5.000 mq di commerciale da programmazione comunale in non meno di due medio-piccole (C3) e/o medio-grandi strutture di vendita (C4) ID 2836

- Ulteriore Sv max di 3.000 mq, anche in grande struttura di vendita (C7), previo accordo territoriale con la Provincia eventuale quota nell'ambito della programmazione provinciale (C7) ID 2836

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

**Standard e opere pubbliche:**

L'area a standard, da destinare a servizi pubblici, è pari a 1/3 dell'area in proprietà, esclusa l'area a verde privato. Standard di legge. ID 2836

**Criticità:**

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

Criticità fognatura e depurazione:

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

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 4

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

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

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

**Prescrizioni:**

Realizzazione del sistema viabilistico/rotatorio di accesso alla via Faentina. ID 2836

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

**Prescrizioni Ambientali:**

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

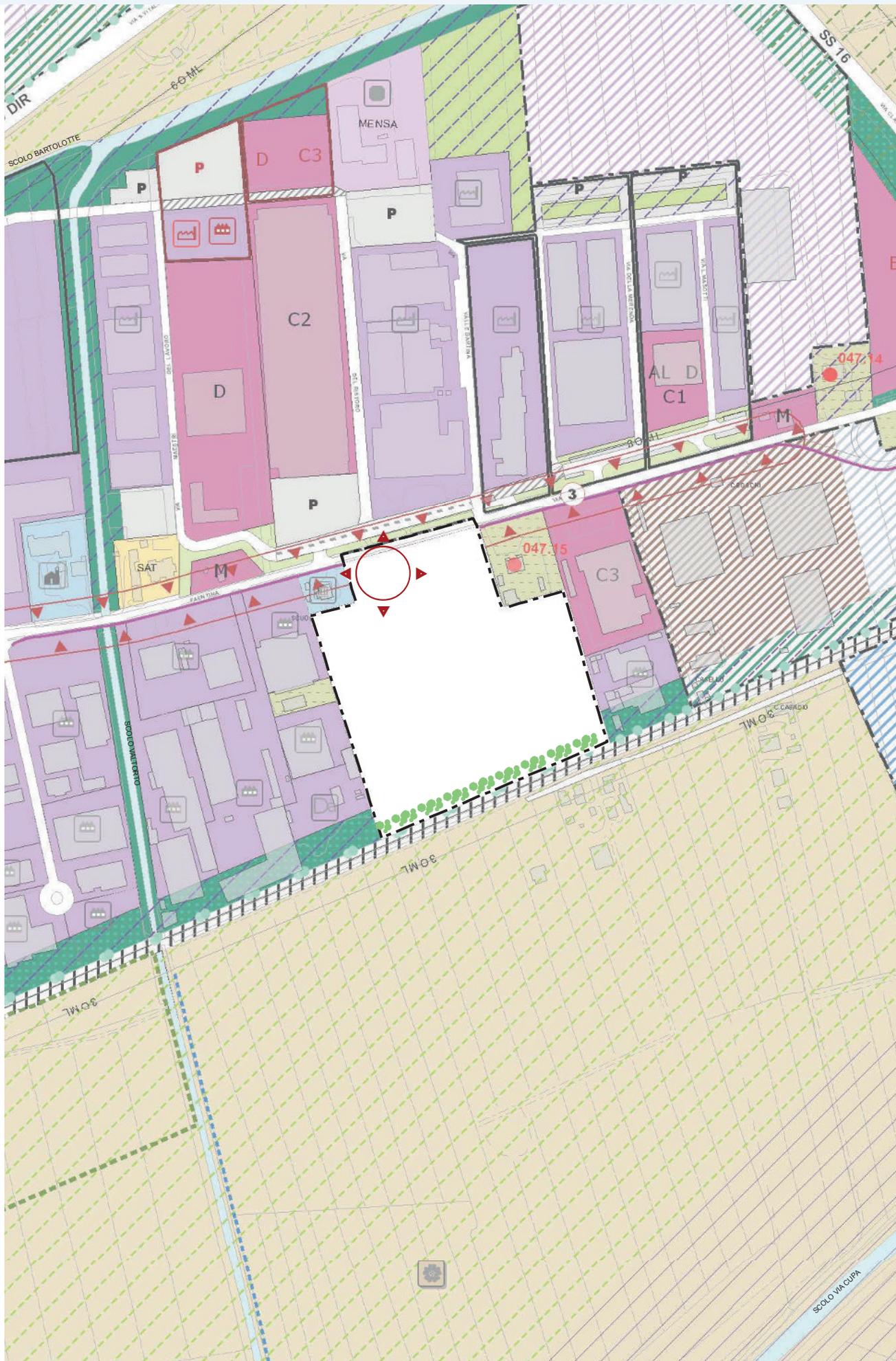
**Allegati:**

Scheda grafica d'indirizzo.

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

Rq05a

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

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

**Rq05b****Obiettivi:**

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

**Usi:**

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

- Commerciale (C3, C4, C7) **ID 2836**
  - Artigianali produttive e laboratoriali di servizio per cose e mezzi (Pr2), Depositi ed esposizioni all'aperto (Pr3) -Concessionarie di auto con attività di manutenzione e riparazione **ID 2836**
  - Turistico-Strutture ricettive alberghiere (T1) **ID 2777**
- Non è ammesso l'uso residenziale

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 56.700 mq

Ut ≤ 0,20 mq/mq + 50% esistente

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

- Sv max 5.000 mq di commerciale da programmazione comunale in non meno di due medio-piccole (C3) e/o medio-grandi strutture di vendita (C4)

- Ulteriore Sv max 3.000 mq eventuale quota nell'ambito della programmazione provinciale anche in grande struttura di vendita (C7), previo accordo territoriale con la Provincia ID 2836

- SC max 5.000/10.000 mq di commerciale espositivo

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

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

**Standard e opere pubbliche:**

L'area a standard è costituita dal parcheggio scambiatore.

La quota eccedente lo standard di legge, da destinarsi obbligatoriamente a pk scambiatore, può essere utilizzato come pk privato di uso pubblico. ID 2806

**Criticità:**

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

Criticità fognatura e depurazione:

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

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 4

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

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

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

**Prescrizioni:**

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

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

Cessione delle aree per la viabilità diretta a sud.

**Prescrizioni Ambientali:**

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

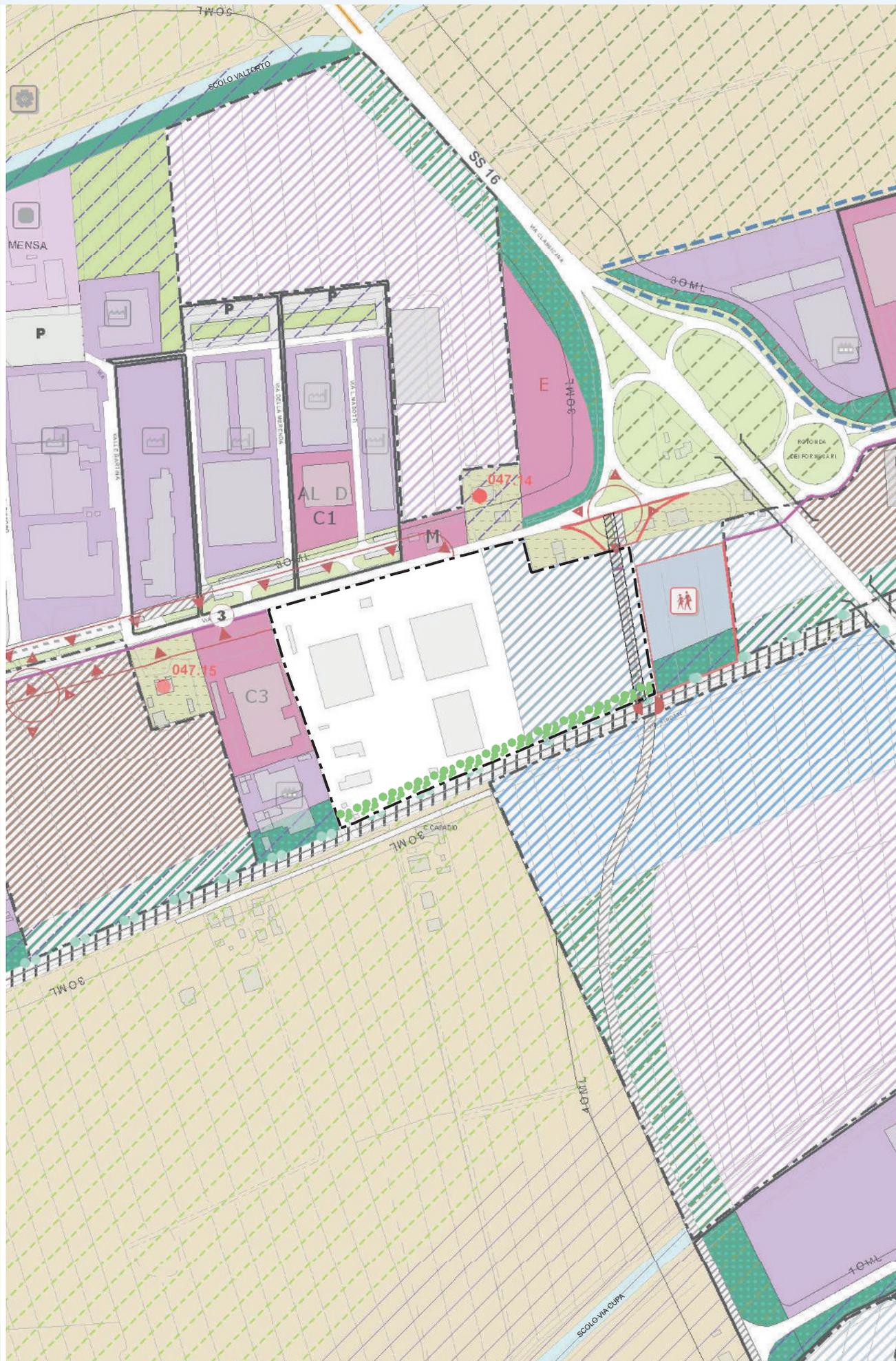
**Allegati:**

Scheda grafica d'indirizzo.

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

Rq05b

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

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

Rq05c

**Obiettivi:**

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

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

**Usi:**

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

- Commerciale (**C3 e C4**) **ID 2836**

- **Direzionale** **ID 2815**

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

- Concessionarie di auto con attività di manutenzione e riparazione **ID 2836**

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

Non è ammesso l'uso residenziale

**Superfici/quantità/indici:**

STER: 30.680 mq

Ut ≤ 0,20 mq/mq + 50% esistente

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

- **Sv max** 5.000 mq di commerciale da programmazione comunale in non meno di due medio-**piccole** (**C3**) e/o medio-grandi strutture di vendita (**C4**) **ID 2836**

**Standard e opere pubbliche:**

L'area a standard è individuata dal parcheggio scambiatore.

La quota eccedente lo standard di legge, da destinarsi obbligatoriamente a pk scambiatore, può essere utilizzato come pk privato di uso pubblico. **ID 2806**

**Criticità:**

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

Criticità fognatura e depurazione:

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

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 4

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

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

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

**Prescrizioni:**

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

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

**Prescrizioni Ambientali:**

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

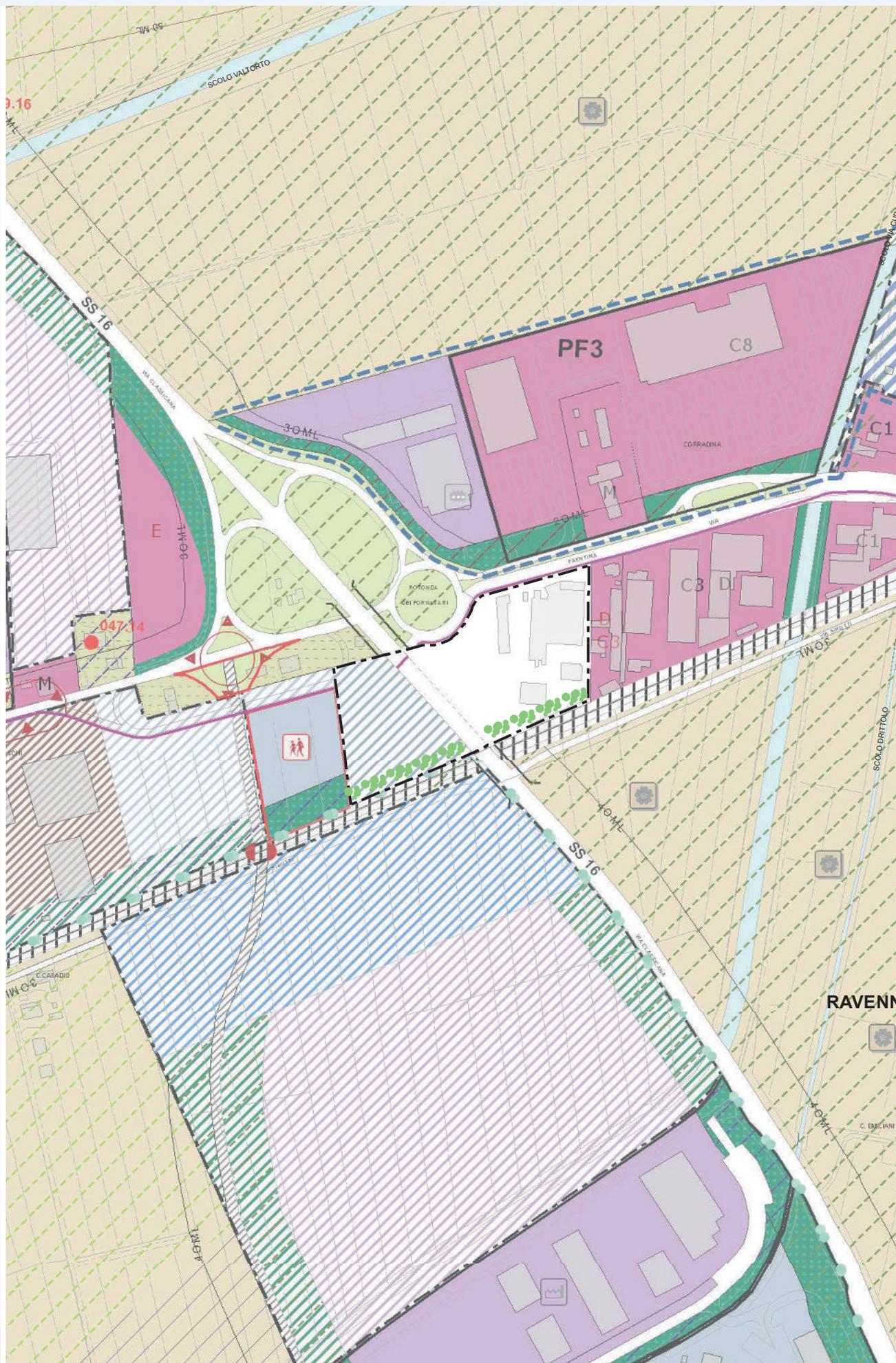
**Allegati:**

Scheda grafica d'indirizzo.

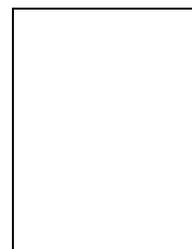
Località: FRAZIONE SECONDA  
Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI, 048 RAVENNA SUD-OVEST  
Ambito: COMMERCIALE/PRODUTTIVO 3 - VIA FAENTINA

Rq05c

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del



## Richiedente

Nome: **MAZZESI RICCARDO**Cod.Fisc. **MZZRCR56L02H1990**In qualità di **Legale Rappresentante** della Azienda/Ente: **RESINPLAST RAVENNA SPA**Partita IVA: **00071290399**Via: **VIA FAENTINA , 186**Località **RAVENNA (RA) - 48124 - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

In rappresentanza di: **RESINPLAST RAVENNA SPA**

## Riferimento per Comunicazioni

Nome: **arch GAMBIRASIO STEFANIA**Cod.Fisc. **GMBSFN60S57A794Z**Via: **Ponte Marino , 27**Località **Ravenna (RA) - 48121 - ITALIA**Telefono: **0544 34730**

Fax:

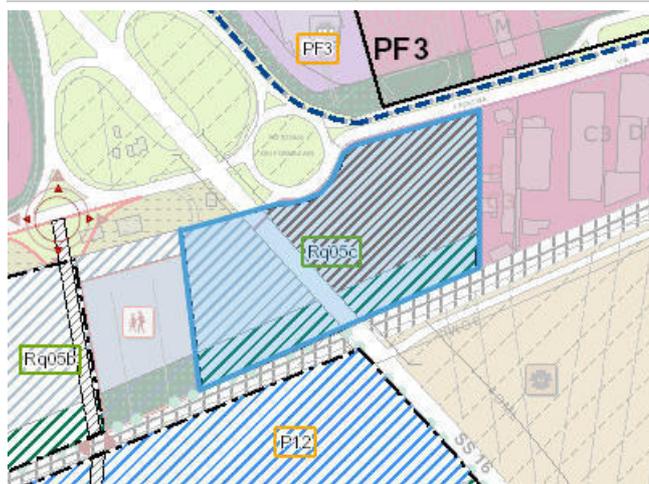
E-mail: **info@ranran.it**

## OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Comparto Rq05c Fornace Zarattini**

MOTIVAZIONE: in relazione alla nuova superficie realizzabile sull'abito produttivo in vista della sua trasformazione a seguito della delocalizzazione dell'attività insediata, in coerenza con gli obiettivi della pianificazione urbanistica comunale, si rende necessario introdurre alcune semplificazioni e flessibilità nella scheda prescrittiva, quali: 1) attuazione mediante PUC, anziché POC, dal momento che l'area risulta già urbanizzata 2) consentire che l'area destinata a parcheggio scambiatore (previsione superata della scelte strategiche dell'amministrazione operate successivamente alla approvazione del PSC) possa essere utilizzata come parcheggio privato di uso pubblico assolvendo anche alla quota di parcheggio pertinenziale in relazioni alle superfici e destinazioni insediabili 3) consentire con il PUC la riorganizzazione delle destinazioni indicate nella scheda lasciando all'approfondimento progettuale l'individuazione della posizione del parcheggio privato di uso pubblico e dei fabbricati

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

Area Territoriale: **PRIMA**n.Tavola: **047**Elaborato: **2POC**Componente: **POC 3**Specifica: **Spazio urbano, Città da riqualificare, Per attività miste**

Firma:

---

**(RICCARDO MAZZESI)**

## Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Normativa**

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

Art.Normativa: **Rq05c**

Tipologia Soggetto: **Privati**

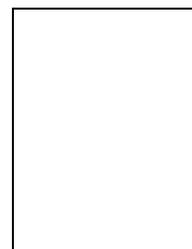
## Parere dell'Ufficio del 02/03/2018: **02 - Accolta in parte**

Motivazione:

**Si propone di accogliere in parte l'osservazione modificando la specifica scheda limitatamente alla richiesta di cui al punto 2 e solo per la parte eccedente la quota standard dovuta e non con fusione di pk pertinentziali. Si precisa che la richiesta di cui ai punti 1e 3 non sono accoglibili in quanto in contrasto con il PSC. Si veda comparazione allegata. Per equità di trattamento si propone di modificare anche la scheda Rq05b.**

o  menti Allegati:

[schede ambito del 02/03/2018](#)



## Richiedente

Nome: **MAZZESI RICCARDO**

Cod.Fisc. **MZZRCR56L02H1990**

In qualità di **Legale Rappresentante** della Azienda/Ente: **RESINPLAST RAVENNA SPA**

Partita IVA: **00071290399**

Via: **VIA FAENTINA , 186**

Località **RAVENNA (RA) - 48124 - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

In rappresentanza di: **RESINPLAST RAVENNA SPA**

## Riferimento per Comunicazioni

Nome: **arch GAMBIRASIO STEFANIA**

Cod.Fisc. **GMBSFN60S57A794Z**

Via: **Ponte Marino , 27**

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

Telefono: **0544 34730**

Fax:

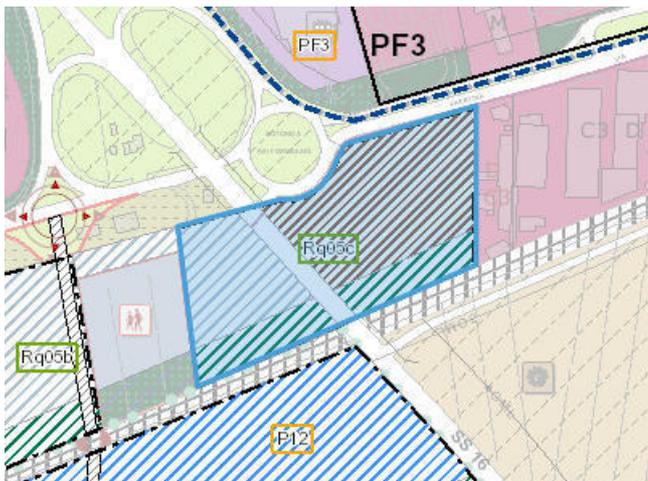
E-mail: **info@ranran.it**

## OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Comparto Rq05c Fornace Zarattini: integrazione a osservazione n. 2806. Richiesta applicazione standard pubblico minimo di legge e integrazione degli usi con direzionale**

MOTIVAZIONE:

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



Area Territoriale: **PRIMA**

n.Tavola: **047**

Elaborato: **2POC**

Componente: **POC 3**

Specifica: **Spazio urbano, Città da riqualificare, Per attività miste**

Firma:

**(RICCARDO MAZZESI)**

**Classificazione da parte dell'Ufficio**

Tipologia: **Normativa**

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

Art.Normativa: **Rq05c**

Tipologia Soggetto: **Privati**

**Parere dell'Ufficio del 23/02/2018: 02 - Accolta in parte**

Motivazione:

**Si propone di accogliere in parte l'osservazione integrando la specifica scheda con uso Direzionale; in riferimento allo standard di legge si veda quanto già accolto con ID 2806. Si veda comparazione allegata.**

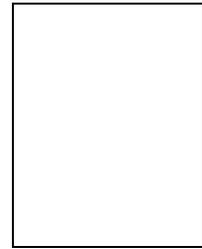
o  menti Allegati:

[scheda ambito del 23/02/2018](#)

Id OSS.: **2873**

PS: **52**

PG: **0005100**



## Richiedente

Nome: **Sig. Cocchi Alessandro** Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**  
In qualità di **Amministratore** della Azienda/Ente: **NIKARES srl** Partita IVA: **02442330391**  
Via: **via Diaz , 28** Località **Ravenna (RA) - ITALIA**  
Telefono: Fax: E-mail: **alessandro@cocchistudio.it**  
In rappresentanza di: **società NIKARES, NIKACOM E NIKAFIN**

## Riferimento per Comunicazioni

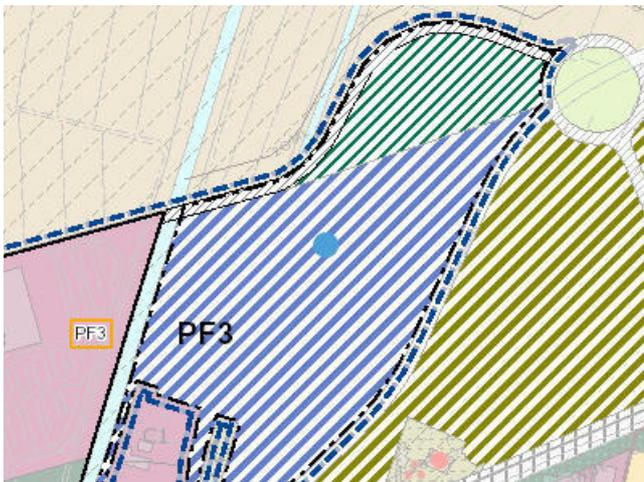
Nome: **Sig. Cocchi Alessandro** Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**  
In qualità di **Amministratore** della Azienda/Ente: **NIKARES srl** Partita IVA: **02442330391**  
Via: **via Diaz , 28** Località **Ravenna (RA) - ITALIA**  
Telefono: Fax: E-mail: **alessandro@cocchistudio.it**

## OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Stralciare dal perimetro PF3 l'area, da considerare come nuovo comparto commerciale, eliminando le limitazioni agli usi commerciali insediabili.**

MOTIVAZIONE: Ai sensi dell'art. 8.6 della variante commerciale al PTCP vigente, la barriera fisica del Canale Via Cupa fa sì che si debba considerare distinto dal preesistente il nuovo ambito commerciale, che pertanto, per dimensioni proprie, si configura come insediamento commerciale di rilevanza comunale. Si chiede pertanto: 1) di considerare il comparto distinto e separato dall'insediamento commerciale esistente; 2) di togliere le limitazioni all'uso commerciale ("500-1000 mq di commerciale e il resto espositivo" e la limitazione merceologica al solo "non alimentare"); 3) di eliminare le parole "di interesse generale" riferite ai servizi privati; 4) Di non fissare limiti minimi di superficie per le destinazioni d'uso non commerciali.

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



Area Territoriale: **PRIMA**  
n.Tavola: **040**  
Elaborato: **2POC**  
Componente: **POC 3**  
Specifica: **Sistema delle dotazioni territoriali, Poli funzionali, Polo funzionale**

Firma:

(Alessandro Cocchi)

Allegato: [52\\_oss2POC\\_PG\\_5100\\_18.pdf](#)

## Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Normativa**

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

Art.Normativa: **PF03**

Tipologia Soggetto: **Privati**

## Parere dell'Ufficio del 16/02/2018: **02 - Accolta in parte**

Motivazione:

**Si propone di accogliere in parte l'osservazione modificando la scheda grafica come da comparazione allegata.**

Documenti Allegati:

[scheda ambito del 16/03/2018](#)

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

**PF03****Obiettivi:**

Conferma degli obiettivi descritti dal PSC e della disciplina delle aree già insediate secondo la classificazione del RUE. Disciplina delle aree del polo di nuovo impianto con usi privati di interesse generale, ricettivi - alberghieri e commerciali espositivi, a rafforzamento dei caratteri funzionali dell'area commerciale esistente del polo stesso.

Adeguamento della viabilità e dell'accessibilità da nord al comparto di nuovo impianto, nonché del sistema della sosta e del trasporto pubblico. **ID 2873**

**Usi e quantità:**

USI:

- 1) Direzionale e/o servizi privati di interesse generale (Spr, escluso Spr8): SC  $\geq$  5.000 mq. **ID 2873**
- 2) Ricettivo (T1): SC  $\geq$  5.000 mq con possibilità di applicare gli incentivi previsti da RUE e POC per progetti di qualità.
- 3) Commerciali (da C31 a C4) non alimentare in non meno di 2 medio-grandi strutture di vendita: Sv max fino a 1.500 mq = 5.000 mq di cui 500-1.000 mq commerciale, e il restante commerciale-espositivo inteso come "esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita", nei termini previsti dalla DCR n.1253/1999 e smi. **ID 2873**

## 4) INDICI

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

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

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

**Criticità, prescrizioni/prestazioni:**

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

Criticità fognatura e depurazione:

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

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

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

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

**Standard e opere di interesse pubblico:**

Realizzazione degli S.S. di legge, in relazione agli usi.

Laminazione: valutare la migliore collocazione in accordo con gli Enti competenti.

Realizzazione della viabilità Nord e relativa Rotonda.

Realizzazione del ponte sul canale esistente per raccordare la viabilità e migliorare il sistema della sosta e del transito pubblico, sia carrabile che ciclo-pedonale.

Verificare eventuale connessione con SS16.

**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione, tramite PUA a criticità risolte, anche per stralci funzionali.

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

Scheda grafica di inquadramento.

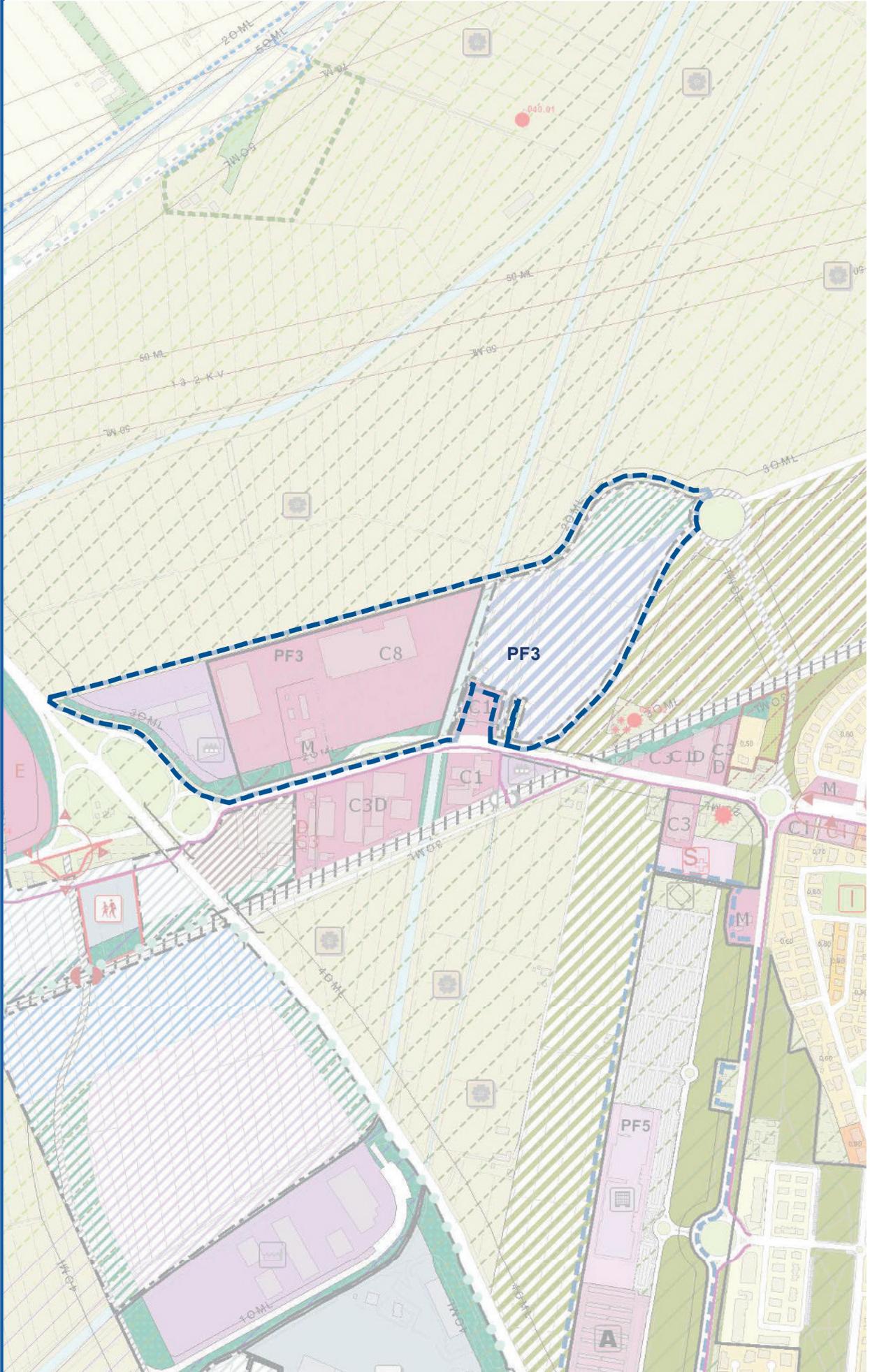
Località: FORNACE ZARATTINI

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

Ambito: Polo commerciale ricettivo via Faentina

PF03

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
 APPROVATO Con Delibera di CC n del  
 PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:8000