



COMUNE  
DI RAVENNA

SCHEDA N.

**S**<sub>5</sub>

CAPOLUOGO

## COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA

IPERC00P - Borgo Montone



## POLO FUNZIONALE ESP-RAVENNA

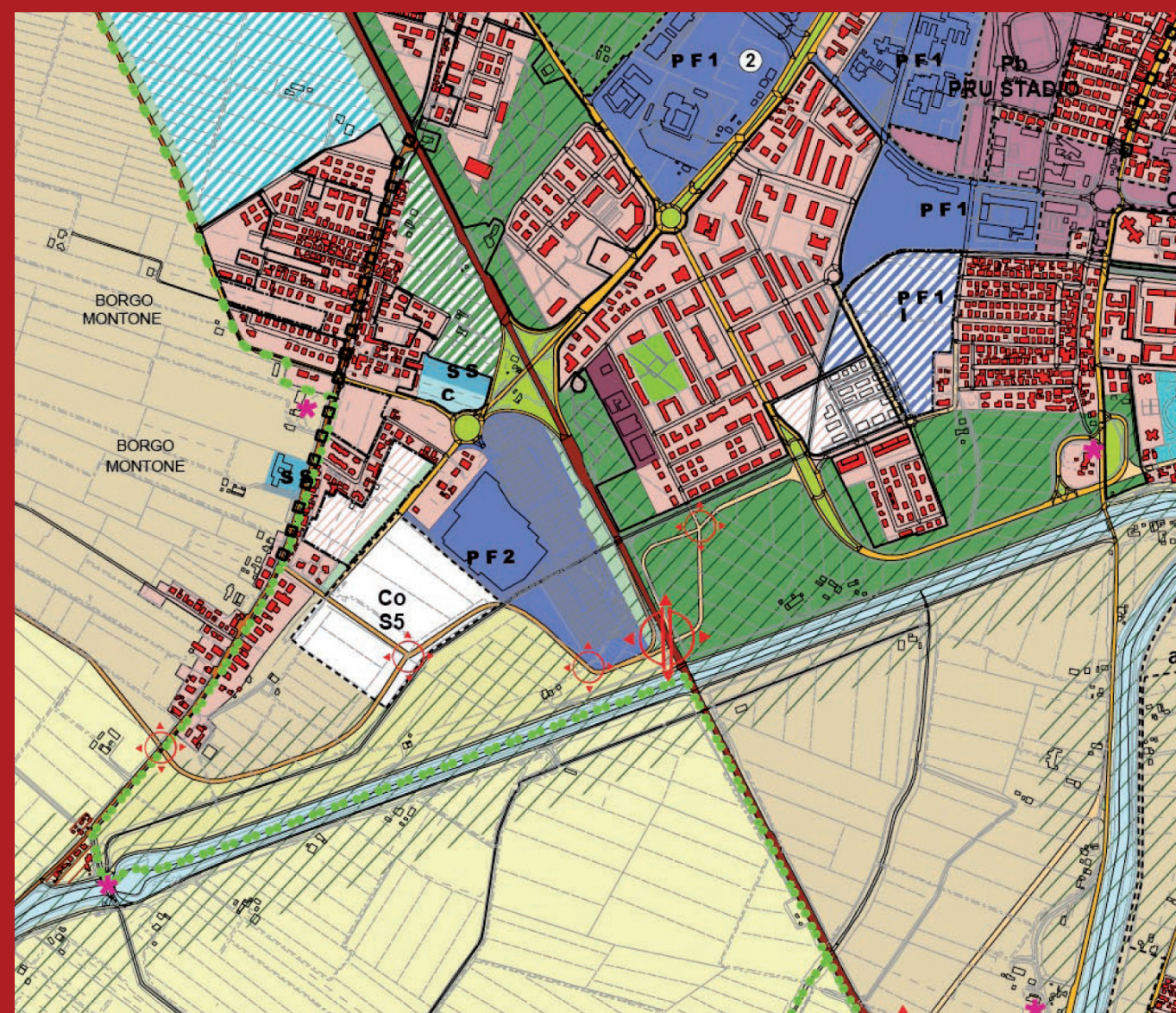
### PROGETTO DI AMPLIAMENTO

#### Norme di Attuazione di P.U.A.

REV.3 RECEPIMENTO OSSERVAZIONI

Conferenza dei Servizi 19/07/2013

Ottobre 2013





## **COMPARTO SOGGETTO A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA S5 – BORGO MONTONE - NORME DI ATTUAZIONE**

### **INDICE**

**Art. 1 – Disposizioni generali**

**Art. 2 – Elenco elaborati costitutivi del PUA**

**Art. 3 – Zonizzazione e destinazioni d'uso**

**Art. 4 – Disciplina per l'edificazione dei lotti**

**Art. 5 – Tipologie e progettazione esecutiva degli edifici**

**Art. 6 – Viabilità, recinzioni e accessi carrai**

**Art. 7 – Verde pubblico, verde pubblico attrezzato**

**Art. 8 – Conformità a norme particolari**

**Art. 9 – Parcheggi privati di pertinenza degli edifici**

**Art. 10 – Titoli abilitativi**

**Art. 11 – Tempi di attuazione**

#### **Art. 1 – Disposizioni generali**

Il presente Piano Urbanistico Attuativo, PUA, ha per oggetto la trasformazione urbanistica di aree localizzate in località Borgo Montone, in prossimità della via Classicana e del fiume Montone, aree identificate al Catasto terreni del Comune di Ravenna, Foglio 147, mappali n. 292, 293 e 552, di superficie rispettivamente pari a mq 59.110, 7.720 e 31.453, per una superficie catastale complessiva pari a mq 98.283, di proprietà della Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A..

Dal rilievo sui terreni che interessano il progetto si è riscontrata una superficie complessiva reale di mq 97.967, con una lievissima discordanza quindi, irrilevante e rispetto al livello di approssimazione catastale.

Inoltre, per un più corretto inserimento del progetto complessivo nel territorio, IGD ha proposto di attrezzare a verde privato una ulteriore area nella sua disponibilità, posta in continuità con il verde pubblico, onde consentire un più armonioso disegno dello stesso e maggiori possibilità di fruizione, anche in considerazione del regime gestionale di tali aree previsto dalla convenzione di PUA. La particella catastale 553, facente capo allo stesso foglio, è di 15.845 mq, dei quali 3.000 mq sono stati dedicati alla vasca di laminazione. 1.125 mq saranno occupati nel 2° POC dalla viabilità di connessione con via Fiume Montone Abbandonato, mentre 415 mq lungo il canale "Scolo Lama" saranno piantumati in continuità con il progetto del verde presentato.

Le aree interessate dal progetto sono classificate dal PSC all'Ambito a programmazione unitaria e concertata "Comparto S5 IPERCOOP – BORGO MONTONE" e dal POC sempre nella Componente degli Ambiti a programmazione unitaria e concertata, in particolare il "Comparto S5 IPERCOOP – BORGO MONTONE", oggetto di specifico Accordo di 2° livello ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 20/2000 e s.m.i..

Il presente PUA opera in attuazione del POC e nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia. Per quanto non riportato nelle presenti Norme sono applicate le Norme di POC e di Regolamento Urbanistico Edilizio RUE e, inoltre, quelle del Regolamento Igienico Sanitario.

#### **Art. 2 - Elenco elaborati costitutivi del PUA**

Il PUA si compone dei seguenti elaborati:

- Tav. 0 Indice dei disegni
- Tav. 1 Inquadramento urbanistico
- Tav. 2 Inquadramento urbanistico - PSC e POC
- Tav. 3 Stato di fatto Planimetria Catastale Tabella dati
- Tav. 4 Stato di fatto Rilievo fotografico
- Tav. 5 Stato di fatto Rilievo con GPS – rilievo altimetrico – rilievo dendrologico
- Tav. 6 Stato di fatto Aree della cintura verde e ad integrazione della cintura verde – terreni nella disponibilità di IGD da cedere al Comune di Ravenna
- Tav. 7 Stato di fatto Aree della cintura verde e ad integrazione della cintura verde – terreni nella disponibilità di IGD da cedere al Comune di Ravenna
- Tav. 8 Stato di fatto Aree della cintura verde e ad integrazione della cintura verde – terreni nella disponibilità di IGD da cedere al Comune di Ravenna
- Tav. 9 Stato di fatto Aree della cintura verde e ad integrazione della cintura verde – terreni nella disponibilità di IGD da cedere al Comune di Ravenna – Accessibilità zona 1
- Tav. 10 Stato di fatto Aree della cintura verde e ad integrazione della cintura verde – terreni nella disponibilità di IGD da cedere al Comune di Ravenna – Accessibilità zona 2

- Tav. 11 Stato di fatto Aree della cintura verde e ad integrazione della cintura verde – terreni nella disponibilità di IGD da cedere al Comune di Ravenna – Accessibilità zona 3
- Tav. 12 Stato di fatto Aree della cintura verde e ad integrazione della cintura verde e – terreni nella disponibilità di IGD da cedere al Comune di Ravenna – Accessibilità zona 4
- Tav. 13 Stato di fatto Aree della cintura verde e ad integrazione della cintura verde e – terreni nella disponibilità di IGD da cedere al Comune di Ravenna – Accessibilità zona 5
- Tav. 14 Progetto - Zonizzazione e Tabella dati
- Tav. 15 Progetto - Zonizzazione - Aree pubbliche
- Tav. 16 Vincoli di PUA e tipologie edilizie
- Tav. 17 Vincoli di PUA e tipologie edilizie - Particolare aree standard interne A
- Tav. 18 Vincoli di PUA e tipologie edilizie - Particolare aree standard esterne B
- Tav. 19 Vincoli di PUA e tipologie edilizie - Altezza massima degli edifici - Distacchi - Sezioni tipo
- Tav. 20 Sistema della viabilità
- Tav. 21 Sistema della viabilità - Innesso alla Classicana
- Tav. 22 Sistema della viabilità – Viabilità esterna al PUA
- Tav. 23 Sistema della viabilità – Rotatoria V/le Alberti esterna al PUA – Stato di fatto
- Tav. 24 Sistema della viabilità – Rotatoria V/le Alberti esterna al PUA – Progetto
- Tav. 25 Sistema del verde - Stralcio A-B
- Tav. 26 Sistema del verde - Stralcio B-C
- Tav. 27 Trattamento acque bianche e acque nere
- Tav. 28 Rete ENEL – TELECOM - Acqua e Gas
- Tav. 29 Illuminazione pubblica
- Tav. 30 Planivolumetrico e Rendering
- Tav. 31 Progetto esemplificativo non vincolante ai fini del PUA - Planimetria generale -Ipotesi di collegamento
- Tav. 32 Progetto esemplificativo non vincolante ai fini del PUA - Pianta piano terra
- Tav. 33 Progetto esemplificativo non vincolante ai fini del PUA - Pianta copertura
- Tav. 34 Progetto esemplificativo non vincolante ai fini del PUA - Prospetti
- Tav. 35 Progetto esemplificativo non vincolante ai fini del PUA – Fotosimulazioni
- Tav. 36 Opere di Urbanizzazione Primaria. Opere con manutenzione a carico del Soggetto Attuatore.
- Relazione Tecnica - Servizi a rete
- Norme di Attuazione
- Bozza di Convenzione
- Relazione geologica
- Relazione clima acustico
- Procedura di valutazione ambientale strategica – VAS/VALSAT
- Studio di traffico
- Proposta di variazione del perimetro di abitato di Borgo Montone

### Art. 3 - Zonizzazione e destinazioni d'uso

Il PUA è costituito dalle aree individuate nella Tav. n. 14 Zonizzazione – Tabella dati, aree individuate con apposito perimetro e campitura di cui alla legenda relativa, per le seguenti destinazioni:

1. Area destinata ad edificazione non residenziale, superficie fondiaria distinta con tratteggio

2. Area per standard di parcheggio pubblico, superficie distinta con colore viola
3. Area per standard di parcheggio privato, superficie distinta con tratteggio grigio
4. Area per standard di verde pubblico, superficie distinta con colore verde
5. Area per la viabilità pubblica di progetto (sedi stradali e marciapiedi) interna al perimetro del PUA, superficie distinta con campitura azzurra
6. Area per viabilità pubblica di progetto (sedi stradali e marciapiedi) esterna al perimetro del PUA, superficie distinta con campitura blu
7. Area per viabilità pubblica di progetto (sedi stradali e marciapiedi) esterna al perimetro del PUA di seconda fase, superficie distinta con campitura celeste
8. Area per verde pubblico di arredo, superficie distinta con colore verde

Nella Tabella che segue sono riportati i dati dimensionali relativi alla Superficie territoriale complessiva dell'intervento, alla Superficie fondiaria, alle Superfici utili complessive non residenziali previste dal Piano, alle superfici per Verde pubblico, alle superfici per Parcheggi pubblici, alle superfici per la Viabilità pubblica.

Componente POC/ACCORDO II LIV.	Superficie mq
<b>St</b>	<b>97.967</b>
<b>Su fissa</b>	<b>12.735</b>
<b>Su ospitata</b>	<b>4.898</b>
<b>Su premio</b>	<b>1.665</b>
<b>Su quota aggiuntiva</b>	<b>2.253</b>
<b>Totale</b>	<b>21.551</b>
<b>Su premio vasca laminazione esterna</b>	<b>60</b>

Componente POC	Indice	Suc mq	Standard indice	Sup. min. Standard mq
<b>Centro commerciale di livello superiore – terziario – uffici – servizi privati di interesse generale e sovracomunale</b>	<b>0,13xST</b>	<b>12.735</b>	<b>Verde pubblico Parcheggi pubblici</b>	<b>-</b>
<b>Su ospitata</b>	<b>0.05xST</b>	<b>4.898</b>	-	-
<b>Su premio</b>	<b>0,017xST</b>	<b>1.665</b>	-	-
<b>Su quota aggiuntiva (2° Stralcio)</b>	<b>0,023xST</b>	<b>2.253</b>	-	-
<b>Su premio vasca di laminazione esterna (2° Stralcio)</b>	<b>0,02xSup vasca</b>	<b>60</b>		
<b>Totale Su+q. agg.</b>	<b>-</b>	<b>21.611</b>	<b>100% SuTot</b>	<b>21.611</b>
<b>Verde pubblico</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,80xSt</b>	<b>17.289</b>
<b>Parcheggi pubblici</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,20 xSt</b>	<b>4.322</b>

Si specifica che gli standard a verde e parcheggio sono stati assolti anche per la quota aggiuntiva di Su di secondo stralcio.



Gli indici relativi allo standard per verde pubblico e per parcheggi pubblici sono quelli esplicitamente richiesti dall'Amministrazione Comunale nell'ambito delle proprie specifiche e competenze come previsto dalla normativa di Piano.

Con riguardo alla quota di parcheggio pubblico da realizzare il Comune ed il Soggetto Attuatore convergono sull'opportunità di migliorare le prestazioni ambientali del complesso commerciale utilizzando la facoltà concessa all'Amministrazione Comunale dal disposto dell'art. A-24 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e art. 50 delle NTA del vigente PSC e del RUE 5.1 p. 9) aumentando la quota di verde pubblico dal 50% all'80% delle aree a standard, raggiungendo quindi il seguente rapporto tra verde pubblico e parcheggi pubblici dovuti dal soggetto attuatore: verde 80% e parcheggi pubblici 20%.

A seguito della realizzazione del primo stralcio, il Soggetto Attuatore si impegna a verificare, una volta a regime, e comunque prima del 2° POC, con procedure di monitoraggio effettuate due volte l'anno nei momenti di picco di affluenza al centro Commerciale, già fissati nella settimana di Natale e, in occasione dei saldi di agosto, nella settimana dopo ferragosto, la dotazione di parcheggio pubblico in relazione al soddisfacimento della domanda di sosta. Qualora dalla suddetta verifica, o da analogo verifico effettuato dall'Amministrazione Comunale, emergesse una carenza di dotazioni di parcheggio, lo stesso Soggetto Attuatore si impegna a riproporzionare la dotazione necessaria attraverso il secondo stralcio funzionale.

Portici e gallerie di uso pubblico non costituiranno né Superficie Utile, né Superficie Accessoria ai sensi dell'art. 1.2 del RUE 5.1, adottato in data 18 luglio 2013, delibera C.C. 91657/84, e saranno oggetto di specifica obbligazione unilaterale da rilasciarsi a carico del Soggetto Attuatore.

#### **Art. 4 – Disciplina per l'edificazione dei lotti**

Le presenti Norme integrano quelle contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del RUE e del POC.

L'individuazione del lotto di intervento edilizio privato è riportata nella Tavola n. 14 Zonizzazione e Tabella dati.

Poiché si tratta della realizzazione di una tipologia di edificazione relativa al completamento di un Centro commerciale esistente, collocato su un unico lotto edificatorio, non si hanno differenziazioni particolari come disciplina per l'edificazione e i parametri principali edilizi risultano essere i seguenti.

La Superficie di massimo ingombro all'interno della quale dovrà essere contenuta la sagoma dell'edificio come definita all'atto del permesso di costruire, suddivisa in due aree è pari a un totale di mq 35.735 circa.

Rispetto alla Superficie di massimo ingombro, l'eventuale superficie eccedente la reale definitiva Superficie complessiva definita nel permesso di costruire sarà destinata a spazio di servizio privato, aree pedonali, verde di arredo, parcheggio o altro.

La Superficie utile realizzabile nel lotto è pari a mq 21.551, cui vanno aggiunti i 60 mq per la vasca di laminazione che portano ad un totale di mq 21.611.

La distanza minima delle sagome di massimo ingombro che contengono i futuri corpi edilizi dalla viabilità pubblica è m 5,00, mentre rispetto all'edificio esistente, la struttura sarà realizzata quasi in aderenza e collegata attraverso un corpo edilizio di collegamento.

Il progetto prevede quindi la possibilità dell'allineamento delle sagome lungo alcuni tronchi della viabilità perimetrale interna.

L'altezza massima ammissibile prevista per i corpi edilizi è pari a m 20,00.

Resta comunque inteso che, nell'ambito del progetto urbanistico, sono da ritenersi vincolanti la superficie massima realizzabile e le destinazioni d'uso, le quantità di superficie delle aree di standard, l'altezza massima degli edifici da realizzare, i distacchi principali e la sagoma di massimo ingombro degli edifici stessi.

Sono invece da ritenersi esemplificativi la planimetria generale con le sistemazioni esterne, l'assetto degli stalli di parcheggio, così come pure delle corsie di manovra, delle alberature e

dei tracciati pedonali principali di adduzione verso gli ingressi del nuovo Centro commerciale, nonché le relative quote di sistemazione del terreno, le planimetrie ai vari piani, le sezioni e i prospetti degli edifici privati, nonché vedute prospettiche e foto simulazioni.

Per quanto riguarda l'interferenza fra la sagoma di massimo ingombro evidenziata nelle tavole urbanistiche con il limite di inedificabilità dovuto alla presenza di un elettrodotto aereo, nel solo caso in cui fosse indispensabile realizzare il corpo edilizio reale fino al limite massimo di tale sagoma, la proprietà si impegna a provvedere a propria cura e spese all'interramento parziale dell'ultimo tronco dell'elettrodotto aereo, per consentire l'edificazione nel rispetto della normativa.

Nell'area di intervento non risultano presenti servitù di alcun tipo.

L'accesso al lotto fondiario è consentito attraverso la realizzazione di passi carrabili e brevi corsie di ingresso e uscita dalla viabilità perimetrale pubblica.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi ai parametri qualitativi del sistema del verde attrezzato, di mitigazione, filtro, ombreggiamento, si fa riferimento alla Relazione tecnica.

L'intervento privato è perfettamente integrato nel contesto esistente, del quale costituisce praticamente un'estensione con possibilità di percorsi interni in continuità, così come nel compendio delle aree pubbliche, essendo completamente contornato sia dal sistema della viabilità che dal sistema del verde.

Per quanto riguarda il rispetto dei parametri di zonizzazione acustica e della verifica VAS/VALSAT, si fa riferimento agli specifici allegati tecnici.

Rispetto al parametro della permeabilità, in particolare dei piazzali di parcheggio, il progetto prevede, come convenuto con l'Amministrazione Comunale, che i piazzali stessi non siano realizzati con sistemi costruttivi permeabili al fine di evitare l'inquinamento sotterraneo della falda e per non vanificare tutti gli impianti di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia portatrici di residui causati dalla marcia e stazionamento degli autoveicoli.

Dal punto di vista della dotazione di impianti di energie rinnovabili e per il risparmio energetico, la nuova realizzazione sarà dotata di impianto fotovoltaico in copertura, come da norma e da Accordo Territoriale stipulato con la Provincia di Ravenna, tenuto peraltro presente che sull'edificio esistente già è installato un impianto fotovoltaico che potrebbe, anche da solo, garantire le richieste di legge.

Rispetto alla problematica della presenza di vincoli territoriali e della conseguente necessità di confronto fra il progetto e le fasce di rispetto relative ai singoli vincoli, su l'area oltre al vincolo di inedificabilità dovuto alla presenza dell'elettrodotto aereo, collocato sul lato nord, pressoché sulla linea di confine posta tra il nuovo intervento e il terreno di pertinenza del Centro commerciale preesistente, insiste inoltre un vincolo relativo alla fascia di rispetto del fiume Montone, peraltro molto marginale rispetto alla complessiva consistenza dell'area di progetto.

In effetti, tale fascia interessa l'area di intervento in due punti, il primo, più ampio e ricadente all'interno del perimetro del Centro Commerciale esistente, nel lato sud-est verso la via Classicana per mq 22.000 circa e il secondo nel lato sud-ovest per mq 900 circa. La prima area interessata dalla fascia è destinata nel progetto a verde pubblico e di arredo, parcheggi pubblici, nonché viabilità, mentre la seconda è destinata a verde pubblico e viabilità e, quindi, destinazioni tutte compatibili con la natura del vincolo.

#### **Art. 5 – Tipologie e progettazione esecutiva degli edifici**

Per accogliere la Superficie privata realizzabile sono state riportate nelle tavole grafiche due superfici di massimo ingombro separate che potrebbero anche consentire un'edificazione parziale in tempi successivi.

La destinazione prevista è quella commerciale, terziario, uffici, servizi privati di interesse generale per una superficie massima totale di mq 21.551, cui vanno aggiunti i 60 mq per la vasca di laminazione che portano ad un totale di mq 21.611.

La superficie massima di vendita è pari a mq 15.000 totali, con possibilità, non obbligatoria, di realizzare una superficie di vendita per alimentari di mq 1.500.

I corpi edilizi avranno forma prevalente accorpata, con possibilità di prevedere forme particolari sia in planimetria che in elevazione all'interno delle sagome di massimo ingombro e dell'altezza massima prevista.

Sull'area fondiaria quindi, come già descritto negli articoli precedenti, non sussistono servitù e vincoli particolari tali che possano condizionare la realizzazione dell'previsto edificio, in quanto sia quello relativo all'elettrodotto, sia quello relativo alla fascia di rispetto del fiume Montone non interessano l'area fondiaria.

#### **Art. 6 – Conformità a norme particolari**

Rispetto alla necessità di pareri da parte di Enti coinvolti nella trasformazione urbanistica, ad esito di apposita richiesta, la soc. TELECOM ha fornito riscontro in data 12 giugno 2012 con prot. AOA/NE-ADO ROM, l'ENEL ha fornito riscontro in data 6 luglio 2012 con prot. n. 1265540, il Consorzio di Bonifica Romagna ha fornito riscontro in data 10.08.2012 con prot. 14648/RA

#### **Art. 7 – Viabilità, recinzioni e accessi carrai**

Rispetto alla viabilità saranno realizzate opere in fasi successive.

In prima fase sarà realizzato, oltre al circuito interno di accesso e distribuzione al Centro commerciale vero e proprio, una carreggiata aggiuntiva sul lato direzione sud della via Classicana, una viabilità perimetrale su tutta l'area di intervento in comunicazione anche con le aree del preesistente Centro commerciale ed il territorio urbanizzato a est e a nord, con possibili sistemazioni alternative.

In seconda fase è prevista la realizzazione della viabilità di collegamento con la bretella di connessione con l'Autostrada nel settore ovest dell'intervento.

Lungo la nuova viabilità perimetrale descritta sarà realizzato un percorso ciclabile, che consentirà l'accessibilità ciclabile a tutto l'intervento, con connessioni anche ai quartieri residenziali limitrofi.

La carreggiata stradale prevista per la viabilità di PUA è costituita da due corsie stradali per una dimensione trasversale complessiva pari a m 7,00, più due marciapiedi ognuno di larghezza pari a m 1,50 e pista ciclabile su un lato a doppia corsia di larghezza pari a m 2,50, interventi meglio descritti negli specifici allegati tecnici.

L'infrastruttura sarà ovviamente dotata di sistema di smaltimento delle acque meteoriche e illuminazione pubblica.

Lungo la viabilità perimetrale è stata localizzata una piazzola per fermata autobus, che sarà collegata pedonalmente con l'ingresso al Centro Commerciale.

L'area per raccolta differenziata è stata viceversa posta all'interno dell'area privata.

Le tavole n. 20, n. 21 e n. 22 descrivono tecnicamente gli aspetti principali delle realizzazioni proposte.

Il sistema delle aree verdi di contorno, che segue in molti tratti il percorso della viabilità, costituirà, oltre che un elemento qualitativo aggiuntivo della composizione architettonica complessiva, un'area di salvaguardia visuale e filtro verso le aree residenziali e agricole prossime.

La recinzione del lotto fondiario sarà realizzata solamente a protezione delle aree private di stretto servizio al Centro commerciale, tipo le aree di carico e scarico merci, l'area per la raccolta differenziata dei rifiuti e altre eventuali aree con funzioni tecnologiche, mentre tutta la rimanente area di intervento non sarà dotata di recinzione.

Dalla viabilità pubblica si accederà al Centro Commerciale e alle relative aree di parcheggio attraverso corsie di ingresso e uscita e passi carrai che saranno realizzati nel rispetto delle specifiche normative, così come per l'accesso alle aree destinate alle operazioni di carico e scarico merci, come desumibili dalle tavole tecniche.

#### **Art. 8 – Verde pubblico, verde pubblico attrezzato**

Sull'area non si sono rilevate essenze arboree di pregio, né di dimensione significativa, per cui non sussiste il problema della eventuale necessità di rimpiazzo delle alberature abbattute per consentire la realizzazione del nuovo intervento edilizio.

La realizzazione degli impianti di verde pubblico saranno realizzati compatibilmente con l'avanzamento dei cantieri edilizi relativi in particolare alle infrastrutture, in particolare per la messa a dimora delle essenze che dovrà essere messa in atto in tempi idonei per la garanzia del migliore attecchimento e possibilità di cura e manutenzione.

L'area di progetto presenta tre distinti ambiti che possono ospitare sistemazioni a verde diverse a seconda della loro collocazione e funzione, in particolare:

- A - La fascia di rispetto lungo il canale Scolo Lama
- B - Il parcheggio
- C - Il parco

Nessuna delle specie vegetali proposte negli elenchi che seguono rientra nella lista delle specie arboree ad alto potere allergenico predisposta dal Comune di Ravenna.

#### **A - Fascia di rispetto lungo il canale Scolo Lama**

Per quest'area, situata in adiacenza al canale derivato dal Montone, si propone una schermatura arborea del tipo igrofilo, costituita principalmente da Salice bianco (*Salix alba*) e Salice odoroso (*Salix pentandra*), che possono contribuire anche al consolidamento delle sponde e Pioppo (*Populus alba*) con esemplari di piante di sesso maschile, quindi non allergeniche. Al di sotto di tale piano arboreo può essere sviluppata un'interessante flora minore e arbustiva costituita da Salcerella (*Lythrum salicaria*), Scagliola palustre (*Typhoides arundinacea*), Carice pendula (*Carex pendula*), Carice spondicola (*Carex elata*), Carice tagliente (*Carex acutiformis*), Pallon di Maggio (*Viburnum opulus*). La combinazione di tali piante, che dovranno comunque essere poste oltre i min 5 mt dalla sponda, può formare un insieme dall'aspetto del tutto naturale e di alto valore estetico.

#### **B - Il parcheggio**

Considerando la presenza della massicciata a ridosso di riporto necessaria alla formazione del parcheggio, la quale si appoggia su un sottostante piano campagna con falda posta a quota elevata, le alberature più idonee per ombreggiare tale area potrebbero essere costituite da aceri di specie diverse, così da costituire una sorta di coltre arborea dalle sfumature e dalla tessitura fogliare differenziata. Le specie impiantabili potrebbero essere quelle più comuni, come l'Acero campestre (*Acer campestre*) o l'Acero riccio (*A. platanoides*), intervallate da esemplari più decorativi e dalle foglie colorate di *Acero negundo* 'Aureomarginatum' e *Acero platanoides* 'Royal Red'.

#### **C - Il parco**

Per il parco si propone la sua tematizzazione in riferimento al luogo cittadino in cui sorge. L'11 aprile 2012 è stato ricordato il cinquecentesimo anniversario della Battaglia di Ravenna, un evento importante sia a livello europeo, sia a livello locale, per la ricaduta che ebbe sulla città e sul territorio. I francesi (con l'appoggio di truppe estensi) e le truppe della Lega Santa (Spagna, Repubblica di Venezia e Stato Pontificio), guidate da Raimondo de Cardona, si scontrarono in un luogo posto pochi km a sud della città, lungo la riva del fiume Ronco, quasi alla confluenza col Montone. Oggi sull'argine del Ronco un cippo ricorda l'avvenimento. Poiché il sito della battaglia è situato a breve distanza dall'area di intervento, la proposta

progettuale per il parco è quella di articolare il suo interno in ambiti che, attraverso le loro sistemazioni particolari e la presenza di appositi pannelli didattici, ricordino le fasi della battaglia e gli avvenimenti di quel giorno. Anche le alberature impiegate, nella loro varietà, contribuiranno a differenziare i singoli momenti ricordati.

Gli ambienti arborei proposti sono i seguenti:

- 1 – Il sacco di Ravenna. Segnalato da alberelli e arbusti con foglie o bacche rosse a ricordare il fuoco degli incendi: come Prunus ( *Prunus cerasifera* "Pissardii", *Prunus cistena*), Fotinie (*Photinia fraseri*)
- 2 – L'arrivo degli svizzeri. Segnalato da una piantata di Meli ( *Malus domestica*), ironico riferimento alla leggenda di Guglielmo Tell
- 3 – La battaglia dell'11 aprile 1512. La confusione della battaglia è evocata attraverso una piantata di alberi e arbusti dal portamento diverso: Pini (*Pinus pinea*) con chioma a ombrello, Pioppi (*Populus nigra* 'Italica') con chioma colonnare, Meli da fiore (*Malus floribunda*) con portamento globoso, Abeti (*Abies alba*) con portamento piramidale
- 4 – Il campo dei francesi. Piantata di Iris da bulbo a ricordare il giglio e l'emblema della regalità francese
- 5 – Il Campo di Venezia. La presenza veneziana è ricordata da alberi di Faggio (*Fagus sylvatica*) e Noce (*Juglans regia*), dal cui legno provenivano i remi e gli scalmi delle navi veneziane.
- 6 – Le bombarde ferraresi. Una piantata di Ippocastani (*Aesculus hippocastanum*), i cui frutti globulari evocano i proiettili delle armi da fuoco.

#### Art. 9 – Parcheggi pubblici e privati di pertinenza degli edifici

Nelle tavole allegate (n. 31, n. 32, n. 33, n. 34 e n. 35) è stato riportato l'assetto esemplificativo del nuovo intervento, comprensivo delle sistemazioni delle aree di parcheggio privato. L'assetto degli stalli di parcheggio, così come pure delle corsie di manovra, delle alberature e dei tracciati pedonali principali di adduzione verso gli ingressi del nuovo Centro commerciale, pur se tecnicamente credibili e dimensionalmente a norma, nonché qualitativamente idonei, rappresentano una esemplificazione che non ha valore normativo, in quanto solamente nella fase esecutiva potrà essere delineato l'assetto finale delle sistemazioni, anche in relazione al progetto edilizio definitivo.

La superficie destinata a parcheggio privato nel nuovo intervento è pari a circa mq. 30.000. Tale superficie deve tuttavia essere considerata provvisoria e commisurata ad una ipotesi di suddivisione delle destinazioni d'uso specifiche del nuovo Centro commerciale. Solamente al momento della definizione progettuale per la richiesta del permesso di costruire potrà essere verificata la reale necessità di superficie di parcheggio privato da assicurare, così come pure del numero dei posti auto e dei posti moto richiesti. Nell'eventualità che, sulla base delle definitive scelte progettuali e commerciali, in proporzione alle destinazioni prescelte a servizi, pubblici esercizi, area di vendita, etc., dovesse essere verificata la carenza di superficie da destinare a parcheggio privato, la proprietà si obbliga a reperire la quota aggiuntiva di parcheggio mancante, anche attraverso la realizzazione di un'attrezzatura di *fast park* di idonee dimensioni.

Sarà assicurata la presenza di posti per portatori di handicap localizzati nei pressi dei punti di accesso al nuovo intervento per garantire la migliore accessibilità e la minima percorrenza e un numero adeguato di posti per motocicli in rapporto alle reali dimensioni definitive dell'intervento.

L'area di parcheggio pubblico, in considerazione della possibilità di osmosi fra il comparto commerciale già edificato e il nuovo comparto da realizzare, è stata individuata tutta all'interno del perimetro del precedente intervento e, di conseguenza, la proprietà dovrà provvedere alla eventuale cessione delle aree relative, così come di tutte le altre aree che,

all'interno del precedente perimetro attualmente con destinazione privata, dovrebbero essere cedute al Comune in funzione della nuova destinazione pubblica assunta.

È stato convenuto che tutti i piazzali di parcheggio non saranno realizzati con sistemi costruttivi permeabili al fine di evitare l'inquinamento sotterraneo della falda e per non vanificare tutti gli impianti di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia portatrici di residui causati dalla marcia e stazionamento degli autoveicoli.

#### Art. 10 – Titoli abilitativi

Il Soggetto Attuatore si riserva di presentare la documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi di costruire relativi sia agli edifici non residenziali privati, sia alle opere di urbanizzazione oggetto del presente PUA, sia delle attrezzature viarie e opere esterne al comprensorio urbanistico, nel rispetto di tutte le normative comunali e delle presenti Norme tecniche, nonché nei tempi e nei modi previsti nella Convenzione urbanistica che sarà stipulata secondo la Bozza di Convenzione facente parte del presente PUA.

#### Art. 11 – Tempi di attuazione

L'intervento edilizio privato sarà realizzato su due localizzazioni separate all'interno dell'area fondiaria, in due sagome di massimo ingombro individuate negli elaborati tecnici e, pertanto, l'attuazione dell'intervento stesso potrà avvenire anche in fasi successive, in dipendenza sia dell'effettiva configurazione progettuale definita, sia delle scelte imprenditoriali, sia della tempistica legata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e infrastrutturali e secondo quanto previsto dalla Convenzione urbanistica che sarà stipulata fra l'Amministrazione e il Soggetto Attuatore.

Per quel che riguarda in particolare l'attuazione delle opere pubbliche, è stato redatto un Cronoprogramma con i tempi di attuazione delle opere stesse, come da Studio di Fattibilità allegato.