

RELAZIONE DESCRITTIVA

Il lavoro di elaborazione del nuovo Piano Operativo Comunale, inerente comparti soggetti a strumento preventivo posti comunque in continuità al tessuto consolidato e a componenti soggette a RUE, ha comportato alcune conseguenti e contestuali modifiche del RUE stesso. Tali modifiche, sia grafiche (elaborati RUE 2/3/4) che normative (RUE 5.1/5.1.1/5.2), pur essendo state individuate singolarmente nel presente elaborato **POC 3a "Quaderno delle varianti al RUE"**, sono riconducibili ad alcune casistiche; che le uniscono per tipologia di variante, che di seguito si riportano.

Varianti elaborati RUE 2 e RUE 5.1.1 (obiettivi di località)

- 1) **Varianti relative ad ambiti a programmazione unitaria e concertata** con modifiche ai perimetri le cui variazioni derivano dagli impegni assunti in sede di tavolo di concertazione, quali ad esempio: stralcio di edifici esistenti, adeguamenti in aumento o riduzione per nuove esigenze progettuali e/o pubbliche strategiche nel frattempo maturate ecc.. (005, 007, 014, 020a, 030a, 030b, 030c, 030d, 030e, 030f, 030g, 030h, 032, 043, 046, 048, 049, 052a, 052b, 052c, 053, 054a, 054b, 055, 060, 065a, 065b, 066, 067, 076a, 076b, 076c, 076d, 076e, 078, 080a, 080b, 080c, 080d, 080e, 080f, 087a, 087b, 087c, 089, 091a, 091b, 092a, 092b, 111, 112a, 112b, 115a, 115b, 115c, 122).

Fra queste si segnalano:

032 conseguente agli impegni assunti in sede di accordo di programma siglato fra: Ra. Holding, ATM e Comune di Ra al fine di realizzare un'attrezzatura pubblica.

066 relativa all'ambito Co S6 che è stato ripianificato considerate la valenza strategica del Parco Archeologico e la volontà a non intervenire da parte di una proprietà. La proposta di RUE nel ridurre l'ambito di intervento propone l'individuazione di un'area a perequazione comprendente la viabilità fino alla via Dismano al fine di completare la viabilità di circuitazione di Ponte Nuovo.

080a, 080b, 080c, 080d, 080e, 080f relative all'ampliamento a nord per usi produttivi e a sud per usi residenziali oltre allo stralcio dall'ambito di un'ampia area da classificare a "zone di recente rimboschimento" così come specificato nell'obiettivo di località Tav. 46 n° 5.

- 2) **Varianti di adeguamento della cartografia di RUE in conseguenza ad atti di CC, o ad attuazione di comparti, successivi all'approvazione del RUE stesso**, quali ad esempio la modifica da perimetro di "PUA da approvare" a "PUA approvato" (018, 056, 061, 123, 120, 133, 134) e aggiornamenti delle componenti da nuovo impianto a consolidato. (009, 022 (corso nord), 028, 036, 037, 039, 045, 051 (solo in parte antica milizia), 057, 097, 099, 116, 117, 118, 119, 121, 124, 135).

- 3) **Riconoscimenti/adeguamenti di/a valori/situazioni di fatto esistenti o ai reali confini catastali**: quali ad esempio riconoscimento di edifici di valore (tipologico - documentario 050, 094b, testimoniale 012); stralcio e/o rettifica dell'ambito di POC di edifici esistenti (019, 023, 024, 025, 044, 047, 058, 059, 073, 082, 083, 086 (PF6), 085, 103, 104, 109); Adeguamento dell'ambito di POC ai reali confini catastali o di proprietà: (001, 002, 006a, 006b, 006c, 062, 072, 102, 108).

- 4) **Ridefinizione degli ambiti di POC (in ampliamento/riduzione) a seguito di approfondimenti progettuali** quali ad esempio razionalizzazione e completamento dell'abitato e della relativa viabilità a margine del paese: (074, 088, 090, 094a); eliminazione della viabilità di progetto non più necessaria: (003, 079, 095, 098); ricomprendere la viabilità di progetto o di adeguamento prima esclusa: (017, 107).
- 5) **Varianti derivanti da oss.ni rinviate a POC in sede di controdeduzione alle oss.ni al RUE e in parte di adeguamento dello strumento urbanistico vigente**: (004, 008, 010, 011, 013, 015, 016, 021, 026, 027, 029, 031, 033, 035, 038, 040, 041, 042, 063, 064, 068, 069, 071, 077, 081, 084, 093, 100, 101, 105, 106, 110); suddivisione dell'ambito in più comparti: (034, 070, 075).

Dal seguente gruppo si segnalano:

013 comprende la riconversione del comparto Ex PEMPA che da produttivo di RUE si propone di classificare produttivo di POC assoggettato a perimetro di PUA.

016 riguarda la previsione di un nuovo ambito per "parcheggi, nodi di scambio e di servizio" con classificazione di un'area a verde privato, trattasi di un'oss.ne rinviata a POC in sede di controdeduzione al RUE.

026, 027 nell'ambito dell'accordo siglato fra FS Sistemi Urbani, Regione E.R., Comune di Ra. E Autorità Portuale è previsto l'inserimento nel comparto "ex scalo merci", a discapito del Polo (PF8), di un'area da destinare ad integrazione del parco della Rocca Brancaleone, oltre all'ampliamento verso ovest del Parco Teodorico.

40a, 40b riguarda il cambio da ambito a POC ad ambito di RUE relativamente a zone localizzate a Fornace Zarattini comprese fra la via Faentina e la linea ferroviaria ciò al fine di migliorare la qualità architettonica degli edifici, la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi e servizi pubblici nonché delle opere di urbanizzazione.

041 strettamente legata all'oss.ne 040 riguarda la previsione di una nuova viabilità di connessione fra lo svincolo via Faentina con via A. Torre mediante sottopasso ferroviario.

064 riguarda l'ampliamento di un'area produttiva di un'area localizzata in prossimità dello svincolo fra SS 16 ed E45 al fine di ottenere le aree interessate dallo svincolo stesso. Trattasi di un'oss.ne rinviata a POC in sede di controdeduzione al RUE.

068 interessa un nuovo ambito a RUE soggetto a meccanismo compensativo da destinare all'implementazione del polo scolastico esistente di Classe, nonché per mettere in sicurezza l'attuale accesso alle scuole.

100 riguarda l'ampliamento della zona produttiva esistente centro carni di Castiglione con inserimento obiettivo di località n°3 tav 94.

101 relativa al nuovo inserimento di "attrezzatura e spazi privati di interesse pubblico" di valenza sovracomunale ciò alla luce delle scelte scaturite in seguito al bando relativo all'ambito di galleggiamento.

- 6) **Varianti derivanti dall'accoglimento di oss.ni presentate al POC adottato** (016b, 020b, 030i, 072b, 090b, 113b, 115b, 126, 128, 129)

Varianti normative elaborati RUE 5.1 e RUE 5.2

Sono conseguenti ad alcune scelte fatte in sede di POC e finalizzate a consentire anche a comparti soggetti a PU di RUE la medesima disciplina di POC, in specifico:

- modifica all'**art. I.23 del RUE 5.1** - consente di applicare la disciplina di POC, relativa ai parcheggi privati sotto/sopra suolo pubblico, anche alle aree di RUE;

- modifica all'**art. VI.48 del RUE 5.1** - consente di applicare la disciplina di POC, relativa agli incentivi al ricettivo, anche alle aree ricettive di RUE;
- modifica all'**art. VI.52 del RUE 5.1** - consente di applicare la disciplina di POC, relativa agli incentivi per le attività commerciali (+50%), a Marina di Ravenna lungo il portocanale e viale dei Navigatori, anche alle aree da riqualificare, nella medesima localizzazione, di RUE;
- modifica all'**art. VII.1 del RUE 5.2** - consente di applicare la disciplina di POC, relativa agli incentivi ai pubblici esercizi a Marina di Ravenna lungo il portocanale e viale dei Navigatori (lastrico solare non concorre al calcolo della suc), anche alle aree da riqualificare, nella medesima localizzazione, di RUE.
- modifica all'**art. V.5 c.4 del RUE 5.1** - precisa che l'indennizzo territoriale dovuto in relazione alle caratteristiche dell'intervento, è riferito al costo di realizzazione dell'intervento medesimo.
- modifica all'**art.V.10 c.7 del RUE 5.1** – precisa come è definito l'indennizzo territoriale in analogia a quanto descritto all'art. V.5 c.4
- modifica all'**art. XI.24 c.1 del RUE 5.2** – introduce la precisazione di cosa si intende per installazioni temporanee di cantiere nello Spazio Portuale necessarie alla gestione di attività di impresa.