

Elaborato prescrittivo

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015**POC**
Piano Operativo ComunalePRG 2003
PSC
POC
RUE

POC.4f Poli funzionali

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 66297/102	del 21/06/2010
PUBBLICATO	B.U.R	N. 86	del 07/07/2010
APPROVATO	Delibera di C.C.	N. 23970/37	del 10/03/2011
PUBBLICATO	B.U.R	N. 48	del 30/03/2011

Sindaco
Assessore Urbanistica
Segretario Generale

Fabrizio Matteucci
Gabrio Maraldi
Dott. Paolo Neri

CONSULENTI

Consulente generale
Collaboratore
Consulente paesaggio
Collaboratore

Prof. Arch. Gianluigi Nigro
Arch. Tiziana Altieri
Arch. Francesco Nigro
Arch. Stefania Santostasi

RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

Arch. Franco Stringa
(fino al 31/12/2009)
Arch. Alberto Mutti
(dal 01/01/2010)

UNITA' DI PROGETTO
Responsabile

Arch. Alberto Mutti

Coordinatore

Arch. Francesca Proni

Istruttori tecnici

Barbara Amadori
Francesca Brusi
Valentina Gorini
Federica Proni

Progettisti

Arch. Gloria Dradi
Arch. Alberto Mutti
Arch. Francesca Proni
Arch. Leonardo Rossi
Dott.ssa Alessandra Savoia
Arch. Franco Stringa
Arch. Antonia Tassinari
Dott.ssa Angela Vistoli

Responsabile attività
servizio progettazione

Arch. Raffaella Bendazzi

Collaboratori

Arch. Elisa Bassi
Arch. Stefania Bertozzi
Arch. Arlene Frassinetti
Arch. Sara Gagliardi
Arch. Daniela Giunchi
Arch. Caterina Gramantieri
Dott. Paolo Minguzzi
Dott.ssa Silvia Ulazzi
Arch. Domenico Zamagna

Segreteria

Giovanna Galassi Minguzzi
Franca Gordini
Giovanna Maioli

S.I.T.

Dott. Alessandro Morini
Silvia Casavecchia
Dott. Roberto Zenobi

Piano Operativo Comunale

POC.4f Poli funzionali

Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA Ambito: Polo provinciale direzionale Viale Randi

N. Scheda: **PF1**

Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD OVEST, 055 MADONNA DELL'ALBERO

Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Conferma degli obiettivi del PSC e rafforzamento delle finalità di interesse pubblico del polo mediante la disciplina dei comparti di nuovo impianto.

Usi e Quantità:

Sono individuati i seguenti sub comparti:

SUB A Comparto Ospedaliero

Conferma dei criteri del PU approvato e stipulato, anche per le aree non ancora attuate.

Eventuali varianti e modifiche sono ammesse nel rispetto dei parametri urbanistici e dimensionali del PU

SUB B Comparto Via Meucci.

Alla luce delle nuove procedure per la riqualificazione della caserma Dante in centro storico, l'area di proprietà del Demanio sarà destinata ad attrezzature pubbliche e/o private di uso pubblico.

St (totale) = 27.500 mq di cui almeno 6.500 mq da destinare a parcheggio scambiatore-terminal bus con accesso da via Meucci ed eventuale adeguamento delle caratteristiche funzionali della stessa.

La restante area (ca. 21.000 mq) può essere destinata ad usi pubblici, secondo i parametri e la disciplina di cui all'art.

II.30 del RUE 5.1 (attrezzature pubbliche), o ad usi privati con la disciplina di cui all'art. VI.50 c1 del RUE 5.1 (lettera D) (attrezzature private di uso pubblico) con indice $U_f \leq 0,40$ mq/mq (pari a circa 8.400 mq di Suc)

Nelle aree destinate a servizi privati di interesse pubblico Spr 5-6-8 vale quanto stabilito dall'art. I.5 c2 del RUE 5.1 (lettera C) ultimo capoverso (Suc calcolata al 50%) in regime di convenzione.

SUB C

Area destinata ad attrezzature pubbliche di cui all'art. II.30 del RUE 5.1 prevalentemente per ampliamento del tribunale, in perimetro di perequazione $U_f \leq 0,20$ mq/mq

SUB D

Aree per attrezzature pubbliche secondo i parametri e la disciplina di cui all'art. II.30 del RUE 5.1 (attrezzature pubbliche) e parcheggio pubblico, secondo i parametri e la disciplina dell'art. II.26 del RUE 5.1.

Realizzazione di nuova viabilità di connessione in Via Fontana e individuazione di area interclusa disciplinata dall'art. VI.34 del RUE 5.1 con $U_t \leq 0,60$ mq/mq.

Per i restanti ambiti vale la disciplina del RUE approvato.

Criticita, prescrizioni/prestazioni:

Per il SUB A dovrà essere verificata la conformità del clima acustico rispetto alla destinazione d'uso prevista - comparto ospedaliero - e la possibilità di introdurre interventi di mitigazione o di riduzione delle sorgenti sonore presenti nel contesto (traffico veicolare) utili al perseguimento di tale obiettivo.

Standard e opere pubbliche:

Standard di legge per le aree di nuovo impianto.

INTERVENTI PUBBLICI ATTUABILI nei tempi di validità I POC, secondo le modalità di seguito descritte

- Ampliamento PK Natalina Vacchi
- Pista ciclabile dal CMP al Parco Baronio
- Completamento degli Uffici Pubblici nel comparto esistente.
- Prolungamento di Via Fontana e relativi innesti con viabilità esistente
- Realizzazione del parcheggio presso il polo Lama
- Adeguamento della circolazione di Viale Randi e Via Meucci
- Innesto di Via Meucci su Viale Randi
- Completamento uffici pubblici con viabilità sud

Modalità e tempi di attuazione:

SUB A: modalità definite dal PU

SUB B: modalità definite dall'art. I.9 del RUE 5.1

SUB C: intervento diretto

SUB D: progetto complessivo, poi intervento diretto.

Vincoli:

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.

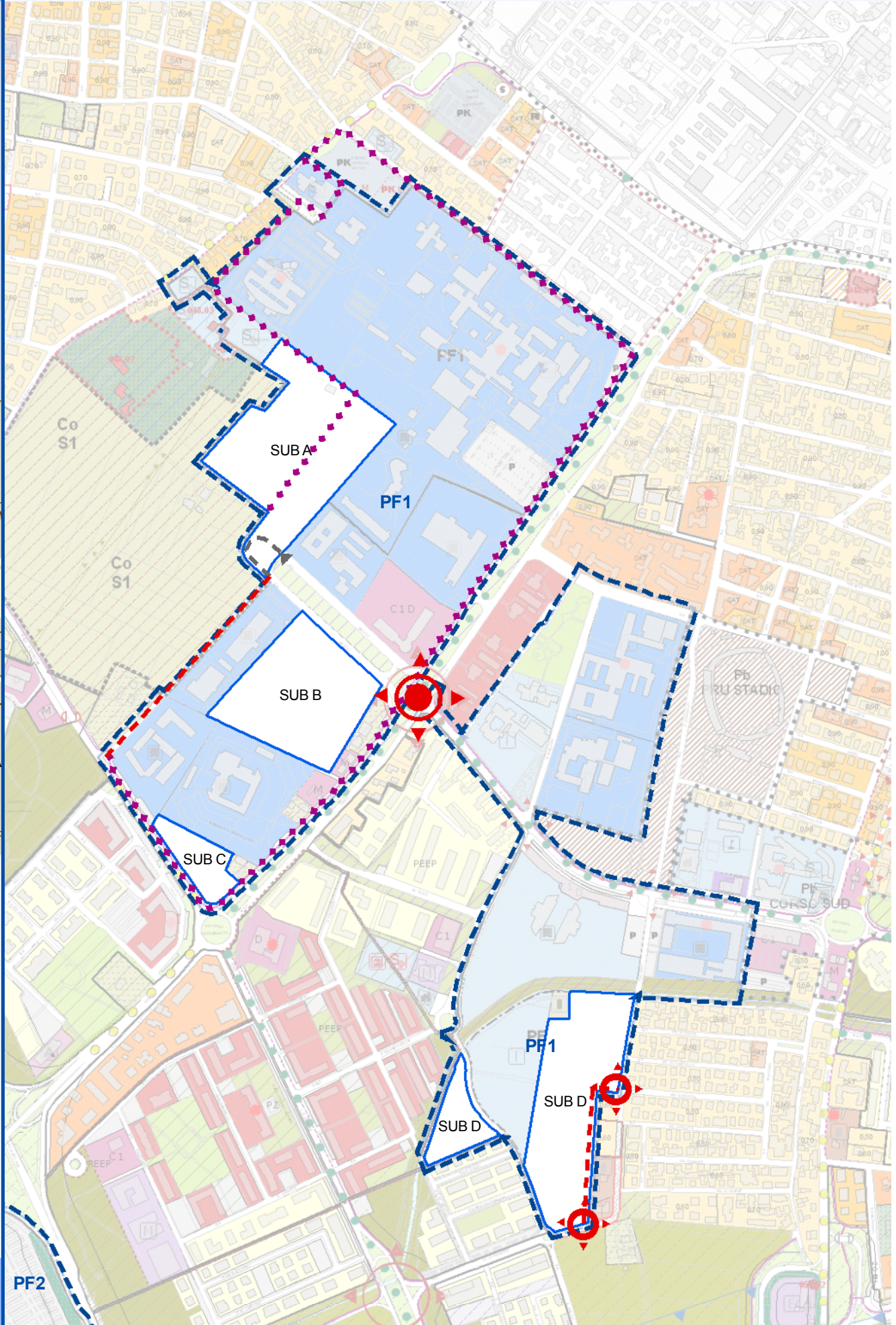
Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA **Ambito:** Polo provinciale direzionale Viale Randi

N. Scheda: **PF1**

Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD OVEST, 055 MADONNA DELL'ALBERO,

Data ultima modifica:
 28/02/2011

**Piano Operativo Comunale
 2010 - 2015**



del 21/06/2010
 del 07/07/2010
 del 10/03/2011
 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

ADOTTATO
 PUBBLICATO
 APPROVATO
 PUBBLICATO

Località: FORNACE ZARATTINI

Ambito: Polo commerciale ricettivo Via Faentina

N. Scheda: **PF3**

Tav. POC.3: 039 CAMERLONA, 040 RAVENNA NORD-OVEST, 047 FORNACE ZARATTINI, 048 RAVENNA SUD OVEST

Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Conferma degli obiettivi descritti dal PSC e della disciplina delle aree già insediate secondo la classificazione del RUE. Disciplina delle aree di nuovo impianto con usi privati di interesse generale, ricettivi - alberghieri e commerciali espositivi, a rafforzamento dei caratteri funzionali del polo stesso. Adeguamento della viabilità e dell'accessibilità da nord al comparto, nonché del sistema della sosta e del trasporto pubblico.

Usi e Quantità:

USI:

- 1) Direzionale e/o servizi privati di interesse generale (Spr): Suc \geq 5.000 mq.
- 2) Ricettivo (T1): Suc \geq 5.000 mq con possibilità di applicare gli incentivi previsti da RUE e POC per progetti di qualità.
- 3) Commerciali (da Co1 a Co4) non alimentare in non meno di 2 medio-grandi strutture di vendita: S.V. max = 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 dall'art. VII.3 del RUE 5.2.

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 Suc totale)

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

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

Criticita, prescrizioni/prestazioni:

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

Standard e opere pubbliche:

Realizzazione degli SS 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 SS.16.

Modalità e tempi di attuazione:

1° POC: a criticità risolta, schema generale di assetto dell'ambito di nuovo impianto e attuazione per PUA generale e/o stralci funzionali.

Vincoli:

VAS - Verifica di Assoggettabilità:

Allegati:

Scheda grafica di inquadramento.

**Piano Operativo Comunale
 2010 - 2015**

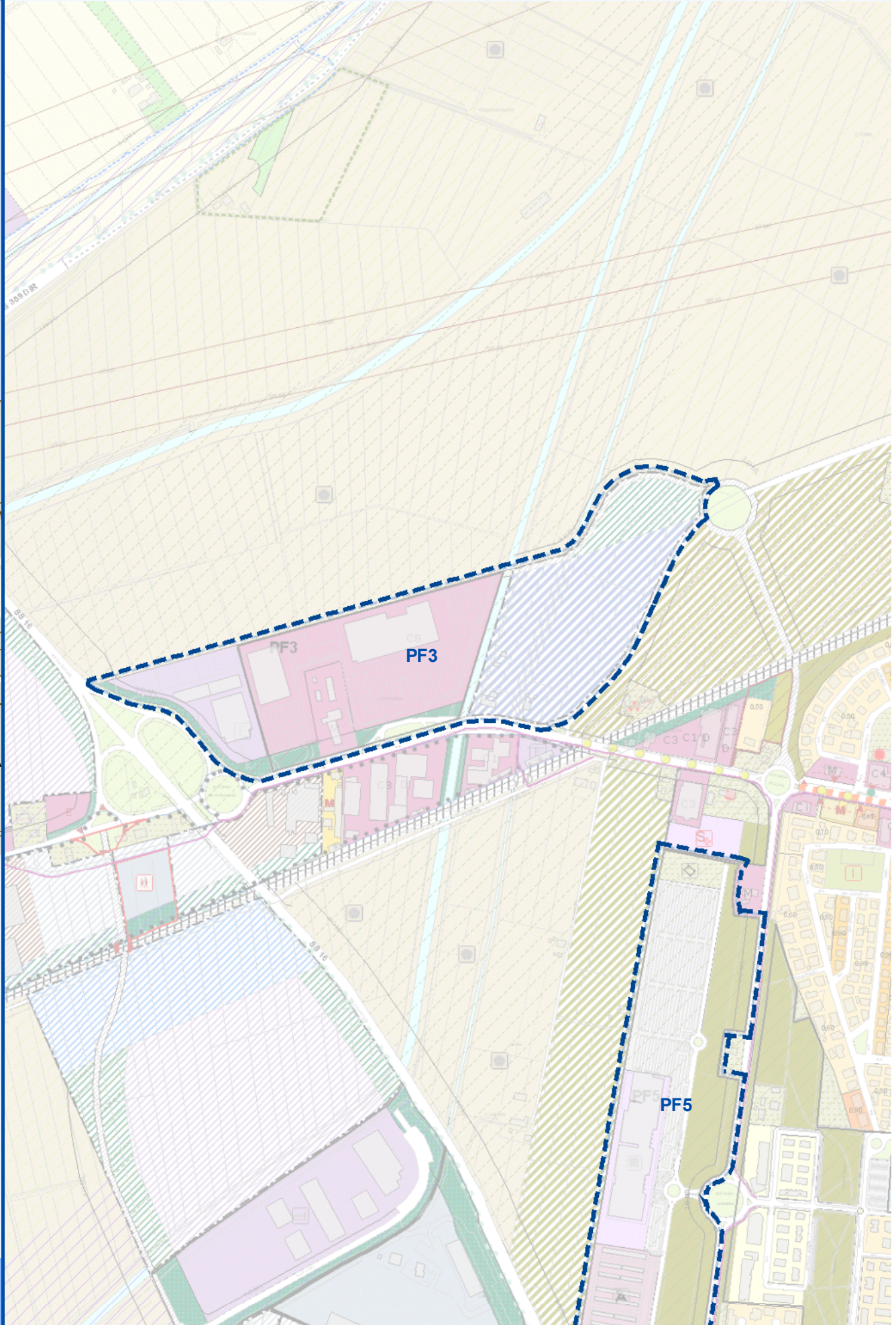


del 21/06/2010
 del 07/07/2010
 del 10/03/2011
 del 30/03/2011

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

ADOTTATO
 PUBBLICATO
 APPROVATO
 PUBBLICATO

Scala 1:8.000



Località: FRAZIONE TERZA RAVENNA

Ambito: Polo provinciale terziario De Andrè

N. Scheda: **PF4**

Tav. POC.3: 041 RAVENNA NORD-EST, 049 RAVENNA SUD-EST

Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Conferma degli obiettivi descritti dal PSC e dalla disciplina delle aree già insediate secondo la classificazione del RUE. Disciplina delle aree di nuovo impianto per servizi di interesse generale integrati a ricettivo e commerciale, a rafforzamento dei caratteri del polo stesso. Adeguamento della viabilità anche in relazione all'assetto viario degli ambiti art. 18 "Antica Milizia" e "De Andrè" e alla realizzazione del by-pass.

Usi e Quantità:

- 1) CONFERMA PROGETTO UNITARIO "DE ANDRE" ad esclusione degli usi ricettivi.
- 2) ZONE COMMERCIALI O PRODUTTIVE ESISTENTI lungo Via Trieste: conferma della disciplina di RUE. Per l'area commerciale esistente sono ammessi gli ampliamenti delle medie strutture esistenti in conformità al piano commerciale provinciale (POIC). Sono ammessi per le medio strutture esistenti interventi di ampliamento fino a 2.500 mq di S.V. e un aumento del 10% S.V. esistente per strutture esistenti con S.V. =2.500 mq.
- 3) AREE NUOVO IMPIANTO A SUD Ut ≤ 0,20 mq/mq
USI (con riferimento alla classificazione del RUE):
Servizi di interesse generale (Spr 5,6,7,8) – Tali usi dovranno interessare almeno il 70% della Suc Totale.
Ricettivo (T1) pari al 20% della Suc Max, con applicazione degli incentivi previsti dal RUE/POC per strutture di qualità.
Commerciale (Co1, Co2) ≤10% ad integrazione degli usi prevalenti.

Criticita, prescrizioni/prestazioni:

Sistema di smaltimento delle acque bianche e laminazione: la soluzione infrastrutturale dovrà raccordarsi a quanto prospettato per l'intero comparto est della città, in ragione della rilevata carenza infrastrutturale.
Accessibilità al comparto di nuovo impianto: da realizzare contestualmente al nuovo insediamento, tenendo conto dell'assetto viario degli ambiti limitrofi, come sopra descritti.
Inquinamento acustico derivante dalla circuitazione esterna: l'impianto urbanistico dovrà prevedere adeguata mitigazione dell'impatto anche in ragione degli usi previsti.
Compatibilità della scelta progettuale di assetto urbanistico con i vincoli derivanti dal regime proprietario delle aree, con particolare riferimento alle aree acquisite a seguito di asta pubblica.

Standard e opere pubbliche:

Standard di legge, in relazione agli usi.

Modalità e tempi di attuazione:

- 1) Per le aree esistenti, l'attuazione avverrà sulla base del RUE
- 2) Per ambito di nuovo impianto:
1° POC: a criticità risolta, schema generale di assetto dell'ambito di nuovo impianto e attuazione per PUA generale e/o stralci funzionali.
Visti i contenuti di valenza generale, in fase attuativa può essere attivata la procedura di concertazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, al fine di meglio definire gli impegni reciproci.
In sede di Art. 18, sulla base di un progetto urbanistico ed imprenditoriale di dettaglio, possono essere integrati gli usi ammissibili e la loro ripartizione, fermo restando la destinazione prevalente per usi di interesse generale.

Vincoli:

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: FRAZIONE TERZA RAVENNA

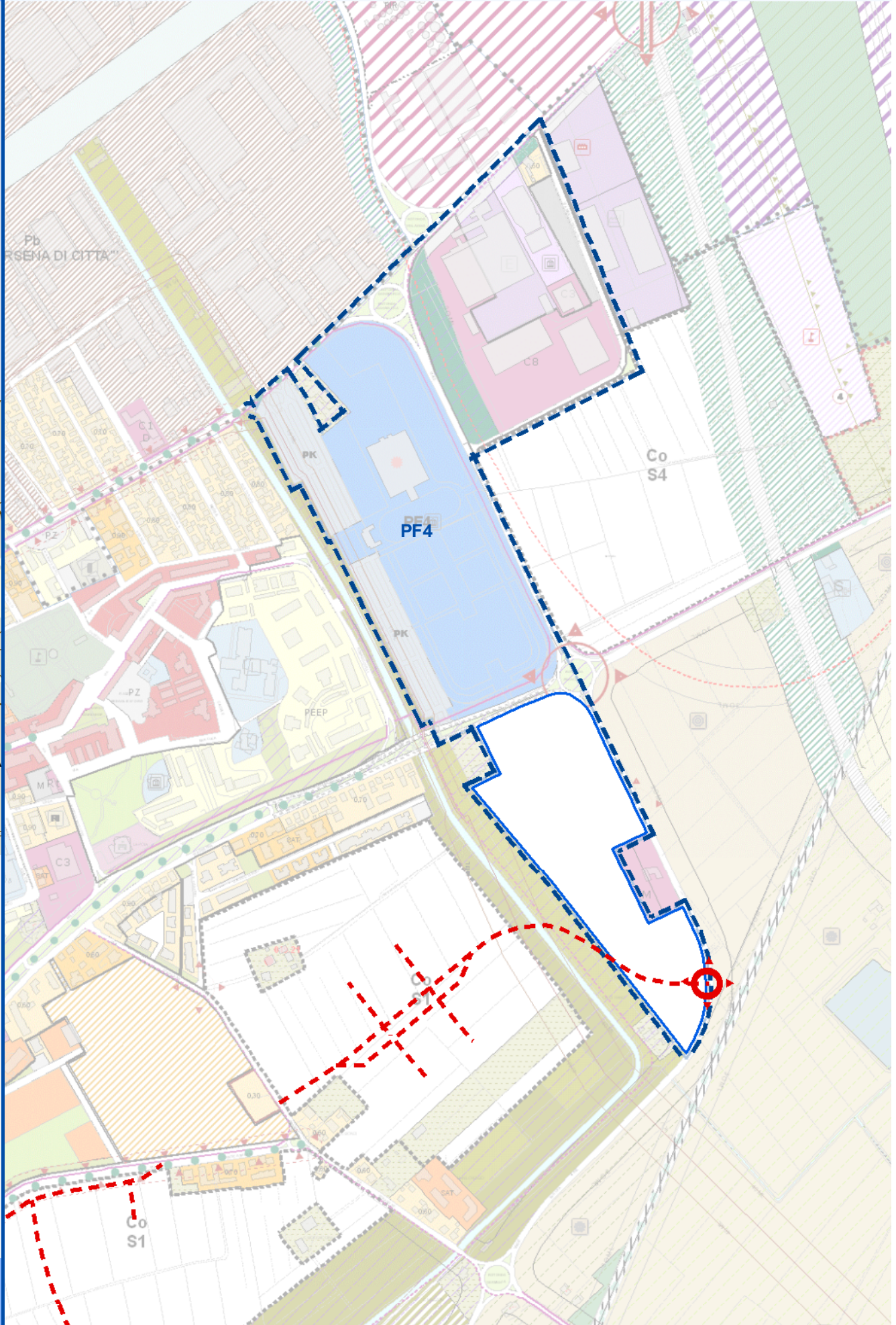
Ambito: Polo provinciale terziario De Andre

N. Scheda: **PF4**

Tav. POC.3: 041 RAVENNA NORD-EST, 049 RAVENNA SUD-EST

Data ultima modifica:
 28/02/2011

**Piano Operativo Comunale
 2010 - 2015**



ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 66297/102	del 21/06/2010
PUBBLICATO	B.U.R.	N. 86	del 07/07/2010
APPROVATO	Delibera di C.C.	N. 23970/37	del 10/03/2011
PUBBLICATO	B.U.R.	N. 48	del 30/03/2011

Località: SAVIO

Ambito: Polo provinciale ricreativo sportivo Standiana

N. Scheda: **PF6**

Tav. POC.3: 071 BONIFICA DI VALLE STANDIANA, 072 LE GHIAINE, 080 LA MANZONA

Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Completamento e valorizzazione turistico-naturalistica del Polo ricreativo-sportivo Standiana. Superamento del PU progressivo approvato con Delibera di C.C. n° 17384/352 del 11/04/1989 e successive varianti.

Usi e Quantità:

Il POC individua all'interno del Polo Standiana i seguenti Subcomparti (rappresentati nella scheda grafica allegata):

SUB A Canottaggio

Attrezzature generali e servizi connessi all'impianto di canottaggio.

Suc max = 3.200 mq

SUB B Laghetto

Usi agricoli - sport minori - spazi e servizi ricreativi - pubblici esercizi.

Suc max = 1.000 mq

SUB C Parco Ricreativo

Parco ricreativo e servizi connessi.

Suc max = 32.500 mq

SUB D Ghiarine Nord

Solo usi sportivi a basso impatto-pubblici esercizi in edifici esistenti.

Suc max = ESISTENTE

SUB E Ghiarine Sud

Usi sportivi a basso impatto-pubblici esercizi.

Suc max = 30% dell'ESISTENTE (1) (100% con trasferimento in altri comparti del polo Standiana non in zona di vincolo + premio 20% della Suc ospitata per chi ospita,

(1) ESISTENTE: va inteso compreso nell'esistente anche il premio di 312 mq di Suc previsti dal PU Standiana (all'atto dell'asta di vendita della ex pizzeria).

SUB F Boschetto

Usi sportivi - ricettivo - espositivo - parco ricreativo.

Suc max = 13.400 mq (ricettivo/espositivo); Suc max = 1.900 mq (altri usi)

Sono escluse dalle "quantità ammesse" di cui sopra eventuali strutture sportive e ricreative con caratteristiche temporanee e facilmente amovibili (che non vengono computate), ad integrazione degli edifici esistenti.

Sono inoltre ammesse le attività di escavazione nelle aree specificatamente individuate dal PAE vigente.

Sono ammesse attività commerciali esclusivamente legate agli usi dei comparti.

Criticita, prescrizioni/prestazioni:

SUB A Canottaggio: è consentito il completamento e la riqualificazione delle attrezzature/servizi connessi all'impianto di canottaggio;

SUB B Laghetto: il progetto dovrà essere redatto con particolare riferimento alla riqualificazione ambientale applicando le linee guida del sistema paesaggistico-ambientale, definite nell'Elab. POC.4g. Va salvaguardato l'edificio di valore tipologico documentario.

SUB C Parco Ricreativo: valgono i parametri del PUC approvato, le cui quantità possono essere adeguate a quanto previsto dal POC previo variante. Lo spostamento/rimozione/sostituzione di attrazioni e relativi servizi e strutture non costituiscono intervento edilizio.

SUB D Ghiarine Nord: sono consentite attività sportive non rumorose (modellismo, pesca sportiva, ecc.) e pubblici esercizi nelle strutture esistenti (ex pizzeria /edificio centro lago).

SUB E Ghiarine Sud: a fronte della rimozione dell'edificio incongruo (capannone di circa 1.450 mq di Suc) è consentita in loco la NC (max 30% della Suc esistente) esclusivamente con strutture in legno e/o con materiali ecocompatibili e con H max di 4,50 m. Il 100% della Suc esistente è trasferibile in toto o in parte (nel caso parte sia realizzata in loco) in altri comparti del polo Standiana non in zona di vincolo + premio 20% della Suc ospitata per chi ospita.

Esclusivamente a fronte di progetti di elevata qualità imprenditoriale/architettonica, da realizzarsi con tecniche ecosostenibili e a basso impatto ambientale, previo preliminare parere di SBAP/Ente Parco del Delta/CQAP, è consentita la realizzazione di una struttura ricettiva (T1) con le quantità di cui sopra previste interamente in loco.

SUB F Boschetto: valgono prescrizioni e quantità del PUC approvato.

Standard e opere pubbliche:

I parcheggi qualora a servizio di usi particolari (parchi ricreativi, usi sportivi ecc.) vanno quantificati sulla base di studi specifici relativi agli afflussi di pubblico/utenti previsti.

Modalità e tempi di attuazione:

SUB A Canottaggio: PUAP progressivo.

SUB B Laghetto: attuabile nel 1° POC con modalità definite dall'art. I.9 del RUE 5.1.

SUB C Parco Ricreativo: PUA PREGRESSO.

Località: SAVIO

Ambito: Polo provinciale ricreativo sportivo Standiana

N. Scheda: **PF6**

Tav. POC.3: 071 BONIFICA DI VALLE STANDIANA, 072 LE GHIARINE, 080 LA MANZONA

Data ultima modifica: 28/02/2011

SUB D Ghiarine Nord: intervento diretto.
SUB E Ghiarine Sud: attuabile nel 1° POC mediante PUA.
SUB F Boschetto: PUA PREGRESSO.

Vincoli:

Subcomparto F: Fascia di rispetto fluviale (art. II.18 c3 del RUE 5.1), Fascia di rispetto arginale (art. II.18 c4 del RUE 5.1)
Subcomparti D ed E: Stazione del Parco Regionale del Delta del Po (art. II.18 c2 del RUE 5.1)

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.

ADOTTATO
PUBBLICATO
APPROVATO
PUBBLICATO

Delibera di C.C.
B.U.R

N. 66297/102
N. 86

del 21/06/2010
del 07/07/2010

Delibera di C.C.
B.U.R

N. 23970/37
N. 48

del 10/03/2011
del 30/03/2011

Località: SAVIO

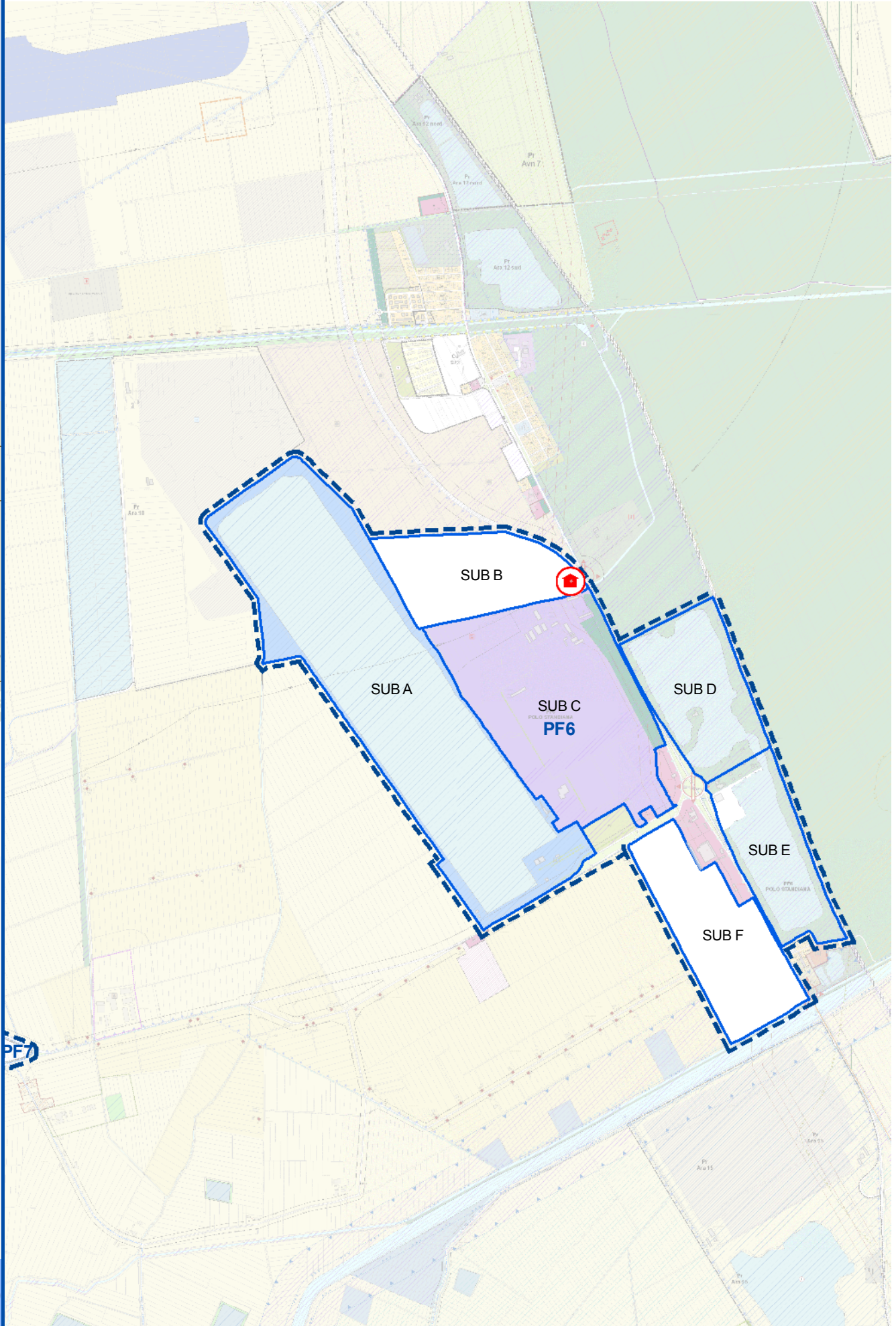
Ambito: Polo provinciale ricreativo sportivo Standiana

N. Scheda: **PF6**

Tav. POC.3: 071 BONIFICA DI VALLE STANDIANA, 072 LE GHIARINE, 080 LA MANZONA

Data ultima modifica:
 28/02/2011

**Piano Operativo Comunale
 2010 - 2015**



ADOTTATO
 PUBBLICATO
 APPROVATO
 PUBBLICATO

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

del 21/06/2010
 del 07/07/2010

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

del 10/03/2011
 del 30/03/2011