

Elaborato prescrittivo

POC TEMATICO
LOGISTICA 2010

PRG 2003

PSC

POC

RUE

POC

Piano Operativo Comunale

POC Tematico - LOGISTICA

Scheda d'Ambito

Area di nuovo impianto per la logistica portuale

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 66298/103	del 21/06/2010
PUBBLICATO	B.U.R	N. 86	del 07/07/2010
APPROVATO	Delibera di C.C.	N. 17364/24	del 21/02/2011
PUBBLICATO	B.U.R	N. 41	del 16/03/2011 (con rettifica sul B.U.R. N.48 del 30/03/2011)

MODIFICATO con:

Delibera di Consiglio Comunale	N. 61766/70	del 31/05/2012	Approvazione Variante 1/2011 POC Tematico-logistica 2010 (Scheda Normativa Log01c3)
Delibera di Consiglio Comunale	N. 61767/71	del 31/05/2012	Approvazione Variante 2/2011 POC Tematico-logistica 2010 (Scheda d'ambito Log01)

Sindaco
Assessore Urbanistica
Segretario Generale

Fabrizio Matteucci
Gabrio Maraldi
Dott. Paolo Neri

RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

Arch. Alberto Mutti

Responsabile attività

Arch. Raffaella Bendazzi

Segreteria

Giovanna Galassi Minguzzi

Responsabile

Arch. Alberto Mutti

Collaboratori

Dott. Paolo Minguzzi

Progettisti:
VALSAT/VAS
Mobilità

Arch. Alberto Mutti
Dott.ssa Angela Vistoli
Ing. Ennio Milia

Località: FRAZ. TERZA RAVENNA

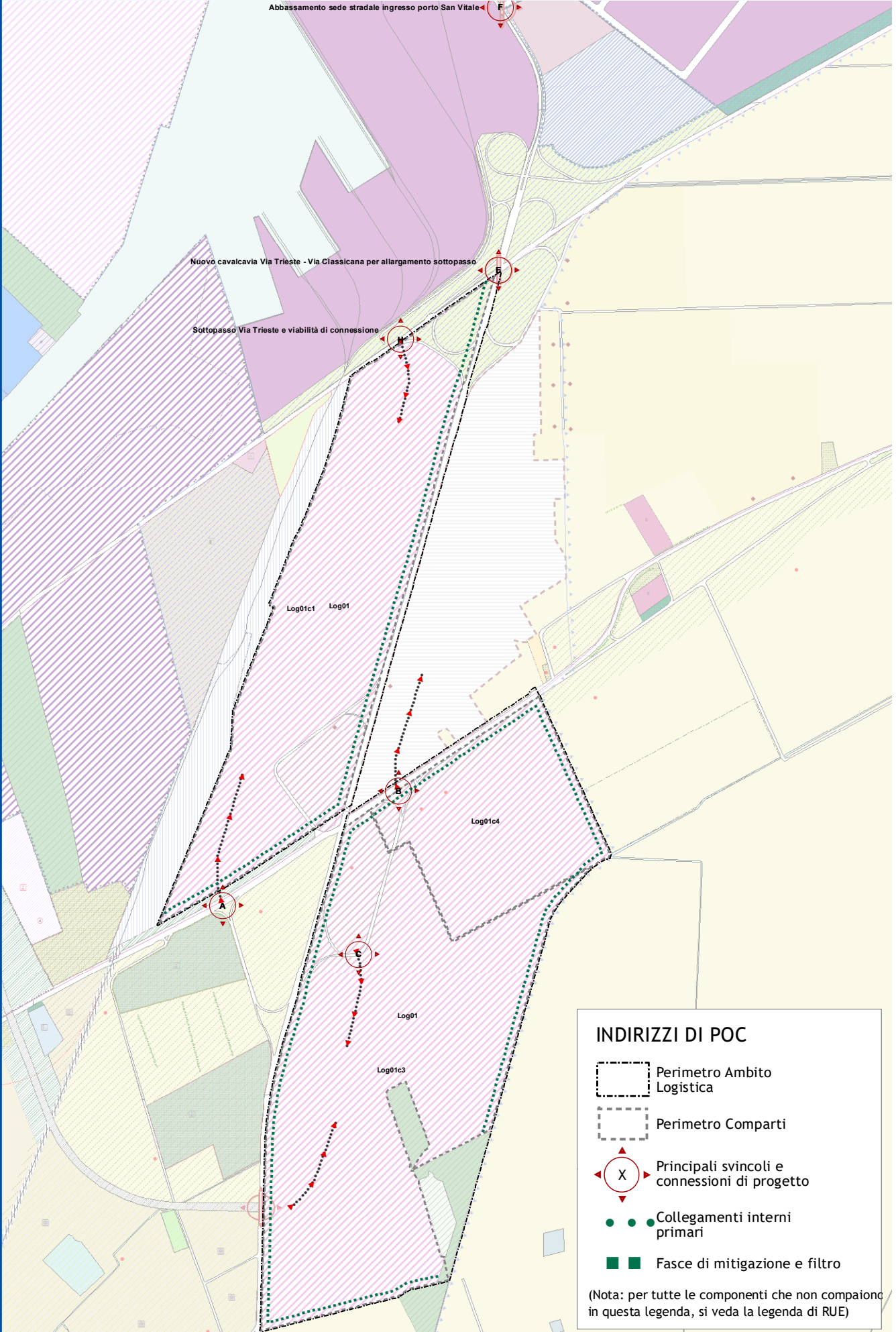
Tav. POC.3: 041 RAVENNA NORD-EST,042 PUNTA MARINA TERME OVEST,049 RAVENNA SUD-EST,050 PORTO FUORI

N. Scheda: Log01

Ambito: **LOGISTICA - Comparto 1-3-4**

Data ultima modifica: Marzo 2019

Piano Operativo Comunale
 POC Tematico Logistica



INDIRIZZI DI POC

- Perimetro Ambito Logistica
- Perimetro Comparti
- Principali svincoli e connessioni di progetto
- Collegamenti interni primari
- Fasce di mitigazione e filtro

(Nota: per tutte le componenti che non compaiono in questa legenda, si veda la legenda di RUE)

APPROVATO Delibera di C.C. N.17364/24 del 21/02/2011
PUBBLICATO B.U.R N. 48 del 30/03/2011
Modificato con: del 31/05/2012
Delibera di C.C. N.61767/71 Variante 2/2011

Località: FRAZIONE TERZA RAVENNA Tav. POC3: 041 RAVENNA NORD-EST, 049 RAVENNA SUD EST

Ambito: LOGISTICA PORTUALE COMPARTO 1 Cod Amb: Log01 N. Scheda: Log01c1

Piano Operativo Comunale
 POC Tematico Logistica

Obiettivi:

- 1 Intermodalità ferro gomma acqua
- 2 Disponibilità di aree logistiche di retro porto per:
 - terminal intermodali con ribalte ferro-gomma e gomma-gomma
 - aree coperte e scoperte per stoccaggio merci e contenitori anche con tempi di attesa lunghi
 - aree coperte e scoperte per prima lavorazione, semilavorazione e assemblaggio di materiali e componenti
 - magazzini gomma-gomma e gomma-ferro
 - servizi alle aziende, persone, mezzi
 - aree per imprese di spedizioni e corrieri
- 3 Possibile collegamento diretto in area portuale.
- 4 Connessione diretta alla rete di viabilità primaria.
- 5 Aree disponibili per centro logistico e attività logistiche e produttive autonome di dimensioni medie e medio grandi.
- 6 Centro direzionale e uffici doganali già esistenti.

Dati	Standard:	Parametri edilizi:
St: 548.832	Maggiore uguale al 10% St: di cui per parcheggi pubblici almeno il 4% da definire in sede di PUA in relazione agli usi previsti. Il verde di filtro concorre a determinare lo standard di verde pubblico.	• Distanza dalle strade m 6.00 o in confine con rispetto stradale quando individuato.
Ut: 0,50		• Distanza fra edifici VI = 0,5 con un minimo di 10 m. (come definita dal RUE 5.2).
Rc: 0,70		• Distanza dai confini di zona: VI con un minimo di m 5.00.
		• Distanza dai confini di proprietà: VI con un minimo di m 5.00 o in confine previo accordo tra i proprietari.

Usi:

Sono ammessi e compatibili i seguenti usi:
 LOGISTICI minimo 80 % della Suc
 PRODUTTIVI massimo 20 % della Suc
 TERZIARI / SERVIZIO / COMMERCIALE massimo 1 % della Suc
 Il PUA può definire tali percentuali con un'alea del 10% senza che ciò costituisca variante al POC. I rapporti percentuali sono da definirsi in sede di PUA.

Usi logistici:

PO.1 Movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci, con esclusione di quelle con frasi di rischio R 11 e R 12 di cui alla direttiva 549/67 CEE e s.m.i.
 Sono comprese in tale attività le officine di manutenzione di macchinari e containers e le attività amministrative e di servizio relative al singolo intervento. In tali attività sono comprese la scomposizione e ricomposizione dei carichi, l'imballaggio, la miscelazione delle merci, l'insacco delle rinfuse, la semilavorazione o assemblaggio finale di componenti, ed in generale tutte le operazioni necessarie per l'assemblaggio, scomposizione e ricomposizione dei componenti e prodotti in arrivo o in partenza nelle aree logistiche in modo tale da consentirne la corretta commercializzazione, con esclusione di quelle che comportino variazioni nelle caratteristiche chimiche delle molecole costituenti e/o componenti le merci in arrivo o in partenza. Compreso bar e mense aziendali, attrezzature amministrative e di servizio al personale, per i mezzi e macchinari.
 PO.7 Attrezzature per l'intermodalità. Sono compresi impianti e servizi per i diversi sistemi di trasporto, magazzini, depositi, uffici, parcheggi e spazi di manovra, stazioni di rifornimento, attrezzature per controlli e varchi doganali, bar e mense aziendali, attrezzature amministrative e di servizio al personale.
 PO.6 Raccordi ferroviari e zone di formazione convogli.

Usi produttivi:

PO.4 Attività industriali in ambito portuale.
 Pr1 Industriali produttive di tipo manifatturiero: tutti i tipi di attività industriale, con esclusione di quelle con frasi di rischio R 11 e R 12 di cui alla direttiva 549/67 CEE e s.m.i e relativi spazi produttivi, uffici e sale riunioni, magazzini, spazi per mostre, spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici e mense; alloggio di custodia/foresteria con Suc ≤ 160 mq.
 Pr2 Artigianali produttive: tutti i tipi di attività artigianale produttiva e relativi spazi produttivi, compresa la commercializzazione dei prodotti di produzione propria, uffici magazzini, spazi per mostre, spazi di servizio e supporto, spazi tecnici, alloggio di custodia/foresteria con Suc ≤ 160 mq.
 Pr3 Artigianato di servizio per cose e mezzi, compresa la commercializzazione dei prodotti connessi e accessori all'esercizio delle opere o alla prestazione del servizio. E' ammesso un alloggio di custodia con Suc ≤ 160 mq.
 Pr5 Depositi all'aperto: tutti i depositi e/o le esposizioni all'aperto di materiali e/o attrezzature e/o mezzi che necessitano di strutture coperte di entità limitata per ricovero o lavorazione.

Usi terziario commerciale:

Spr1 Pubblici esercizi limitatamente a : bar, ristoranti, pizzerie, mense, trattorie ed esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie,...) con relativi spazi di servizio, spazi tecnici e di magazzinaggio.
 Sm3 Stazioni di servizio, lavaggio nella misura di una unità.
 Co1 Esercizi di vicinato: esercizi con superficie di vendita non alimentare non superiore a 250 m2 e relativi spazi di esposizione.
 Co3 Medio piccole strutture di vendita così come definiti nel DLgs.114/98 e dalle Deliberazioni di C.R. n. 1253/99

Usi turistici ricettivi:

Non presenti

Usi residenziali:

A. 1 Residenze: La Suc relativa agli edifici esistenti con destinazione residenziale è prioritariamente destinata al trasferimento nei modi definiti nelle "modalità attuative".

Usi esclusi:

- Sono escluse le attività a rischio di incidente rilevante RIR.
- Sono escluse le attività che utilizzeranno materie pericolose quali esplosivi e infiammabili, in particolare con frasi di rischio R11, R12, come definito dalla direttiva 549/67/CEE e s.m.i. da meglio specificare in sede di PUA
- La realizzazione di impianti per la produzione di energia è soggetta alle seguenti limitazioni:
 - a. non sono consentiti nuovi impianti che utilizzano combustibili fossili;
 - b. non è consentito realizzare

Località: FRAZIONE TERZA RAVENNA **Tav. POC3:** 041 RAVENNA NORD-EST, 049 RAVENNA SUD EST

Ambito: LOGISTICA PORTUALE COMPARTO 1 **Cod Amb:** Log01 **N. Scheda:** Log01c1

e n. 653/2005, nella misura di una struttura con superficie di vendita non alimentare tra i 251 m² e 1500 m².
Co9 Commercio all'ingrosso e relativi magazzini, depositi, spazi espositivi, celle frigorifere, uffici, qualora non compresi ad altra attività produttiva; si intendono compresi in tale uso spazi tecnici, spazi di supporto e di servizio, alloggio di custodia con Suc ≤ 160 mq. E' ammesso inoltre il commercio congiunto ingrosso-dettaglio, nei soli casi previsti dall'art. 19 bis della L.R. 14/99, in locali fisicamente delimitati e con S.V. non superiore ai 250 m² secondo le disposizioni regionali in materia.

nuovi impianti che utilizzano le biomasse come combustibile.

- Sono escluse le attività che comportino variazioni nelle caratteristiche chimiche delle molecole costituenti e/o componenti le merci in arrivo o in partenza;
- Sono escluse le attività produttive chimiche.

Criticità:

- A. Riorganizzazione del sistema infrastrutturale viario.
B. Capacità di recepimento del canale Vitalaccia, per lo scolo delle acque meteoriche.
C. Realizzazione del collegamento alla rete di fognatura nera urbana ed eventuale adeguamento degli impianti di depurazione.

Prescrizioni:

- A. Infrastrutturali. Il comparto può essere attuato, anche per stralci funzionali, solo contemporaneamente alla previsione di realizzazione delle principali infrastrutture viarie esterne ed interne, secondo quanto definito anche in termini di impegni nell'ambito della convenzione attuativa di PUA, ed in particolare:
- Per l'attuazione del comparto 1 è necessario prevedere, in sede di PUA, le condizioni per l'attuazione delle seguenti infrastrutture per la mobilità, individuate dallo specifico studio preliminare, anche separatamente in relazione ai singoli stralci attuativi (per la numerazione vedi grafico allegato):
 - A - B (nodi di svincolo su via c. molinetto).
 - H (passaggio e risistemazione strada di collegamento).
 - Per l'attuazione di entrambi i comparti 1 e 2 è da realizzare anche l'intervento F
 - Lo svincolo esistente fra S.S.67 Classicana e Via Molinetto, in sede di PUA, può essere dismesso, depotenziato o riutilizzato per l'uso locale e/o a servizio del comparto solo dopo l'attuazione degli interventi A e B e perché sia garantita l'accessibilità agli edifici esistenti.
- B. Smaltimento acque meteoriche. Il comparto potrà essere realizzato contestualmente all'esecuzione delle opere necessarie al corretto smaltimento delle acque meteoriche. In sede di PUA, dovrà essere indicato un contributo da parte dei lottizzanti al fine del superamento della predetta criticità; tale contributo dovrà essere garantito da apposita garanzia fideiussoria, da esplicitarsi nella relativa convenzione.
- C. Smaltimento acque nere. Il comparto potrà essere realizzato contestualmente all'esecuzione delle opere necessarie al corretto smaltimento delle acque nere. In sede di PUA, dovrà essere indicato un contributo da parte dei lottizzanti al fine del superamento della predetta relativa criticità; tale contributo dovrà essere garantito da apposita garanzia fideiussoria, da esplicitarsi nella relativa convenzione.

Modalità attuative:

L'attuazione del comparto avviene per modalità indiretta semplice (PUA) con riferimento all'intero comparto, in relazione alla ristrutturazione del sistema della viabilità.

In sede di PUA dovranno essere verificati gli eventuali stralci attuativi in relazione al livello di servizio della viabilità e dovranno, inoltre, essere verificate le proprietà e definiti gli usi compatibili anche per gli edifici esistenti eventualmente da mantenere.

La scheda grafica di indirizzo individua i perimetri dei singoli PUA di comparto.

Il progetto di PUA. potrà essere presentato dai proprietari o aventi titolo rappresentanti almeno il 75% delle aree comprese nel relativo perimetro. In tal caso il PUA presentato dovrà essere notificato ai proprietari non aderenti contestualmente al deposito ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/00.

Il Comune, in sede di approvazione di PUA e senza che ciò comporti variante al POC, potrà scorporare dal perimetro di intervento tali aree, a condizione che non compromettano la funzionalità del comparto e/o del singolo PUA, qualora i relativi proprietari non aderiscano al PUA entro 60 giorni dalla notifica da parte del Comune stesso. In caso di non compatibilità con il contesto e con le funzioni logistico produttive definite dal POC il Comune, su istanza del soggetto attuatore, attiva la procedura di esproprio con costi e adempimenti tecnici (frazionamenti, stati consistenza ...) a carico del soggetto attuatore stesso.

Anche in assenza di PUA sono in ogni caso consentiti gli interventi previsti dall'articolo 1.24.c15 lettera b) del RUE 5.1, sulla base di un progetto relazionato all'intero comparto Log01c1 anche nel caso di utilizzo parziale dello stesso e secondo le procedure amministrative previste per tale tipologia di impianti.

A fronte della cessione a prezzo concordato degli edifici e delle aree di pertinenza di edifici esistenti con destinazione non compatibile con la destinazione logistica, è riconosciuta al proprietario una potenzialità edificatoria secondo gli usi esistenti da utilizzare a distanza nel comparto S3, pari alla Suc esistente incrementata a titolo di incentivo di 100 mq. Il PUA dovrà definire l'esatto perimetro del comparto, provvedendo all'eventuale stralcio di aree marginali e di edifici esistenti che non aderiscono al PUA e/o non accettano la modalità attuativa a distanza. In tal caso l'eventuale uso esistente a residenza civile può essere mantenuto con riferimento alla normativa di RUE delle aree a verde privato.

Fino all'approvazione del PUA tutti gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di MO, MS, D, e quelli consentiti dalla specifica normativa di RUE in relazione al caso seguente.

Località: FRAZIONE TERZA RAVENNA **Tav. POC3:** 041 RAVENNA NORD-EST,049 RAVENNA SUD EST

Ambito: LOGISTICA PORTUALE COMPARTO 1 **Cod Amb:** Log01 **N. Scheda:** Log01c1

Qualora gli edifici ricadano all'interno delle fasce di mitigazione e filtro, oppure qualora siano censiti come "edifici di valore tipologico-documentario" o come "edifici degli appoderamenti ex ERSA" e presentino caratteristiche strutturali e funzionali non compatibili con la vocazione logistica dei comparti, purché non inducano incompatibilità d'uso logistico al contorno, potranno:

- Mantenere uso e classificazione agricole con relativi usi integrativi ammessi dalle NTA di RUE a condizione che gli usi integrativi non comportino maggiori vincoli, rispetto agli usi esistenti, nei confronti delle infrastrutture viarie e/o degli usi logistici previsti;
- Mantenere l'eventuale uso esistente a residenza civile con riferimento alla normativa di RUE delle aree a verde privato.

Allegati:

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

del 21/02/2011
del 30/03/2011
del 31/05/2012

APPROVATO Delibera di C.C. N.17364/24
PUBBLICATO B.U.R. N. 48
Modificato con:
Delibera di C.C. N.61767/71 Variante 2/2011

Località: FRAZIONE TERZA RAVENNA **Tav. POC3:** 041 RAVENNA NORD-EST, 049 RAVENNA SUD EST

Ambito: LOGISTICA PORTUALE COMPARTO 3 **Cod Amb:** Log01 **N. Scheda:** Log01c3

Obiettivi:

1. Distripark - logistica su gomma e maggiore vocazione mista logistico/produttiva/servizio
2. Disponibilità di aree logistiche di retro porto per:
 - terminal intermodali con ribalte gomma-gomma
 - aree coperte scoperte per stoccaggio merci anche con tempi di attesa lunghi
 - aree coperte e scoperte per prima lavorazione, semilavorazione e assemblaggio
 - imballaggio, manutenzione di materiali e componenti
 - magazzini gomma-gomma
 - servizi alle aziende, persone, mezzi.
 - aree per imprese di spedizioni e corrieri
 - servizi commerciali e ricettivi
3. Collegamento con area portuale.
4. Connessione diretta alla rete di viabilità primaria.
5. Aree disponibili per centro logistico e attività logistiche e produttive autonome.
6. Prossimità al Centro direzionale e agli uffici doganali esistenti.
7. Adiacenza sistema tangenziale e connessione con by-pass del Candiano

Dati

St: 746.133
Ut: 0,50
Rc: 0,70

Standard:

Maggiore uguale al 10% St: di cui per parcheggi pubblici almeno il 4% da definire in sede di PUA in relazione agli usi previsti. Il verde di filtro concorre a determinare lo standard di verde pubblico.

Parametri edilizi:

- Distanza dalle strade m 6.00 o in confine con rispetto stradale quando individuato.
- Distanza fra edifici VI = 0,5 con un minimo di 10 m. (come definita dal RUE 5.2).
- Distanza dai confini di zona: VI con un minimo di m 5.00.
- Distanza dai confini di proprietà: VI con un minimo di m 5.00 o in confine previo accordo tra i proprietari.

Usi:

Sono ammessi e compatibili i seguenti usi:

LOGISTICI minimo 80 % della Suc.
 PRODUTTIVI massimo 15 % della Suc.
 TERZIARI / SERVIZIO / COMMERCIALE massimo 3 % della Suc.
 RICETTIVO massimo 2 % della Suc.

Il PUA può definire tali percentuali con una alea del 10% senza che ciò costituisca variante al POC. I rapporti percentuali sono da definirsi in sede di PUA.

Usi logistici:

PO.1 Movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci, con esclusione di quelle con frasi di rischio R 11 e R 12 di cui alla direttiva 549/67 CEE e s.m.i.

Sono comprese in tale attività le officine di manutenzione di macchinari e containers e le attività amministrative e di servizio relative al singolo intervento. In tali attività sono comprese la scomposizione e ricomposizione dei carichi, l'imballaggio, la miscelazione delle merci, l'insacco delle rinfuse, la semilavorazione o assemblaggio finale di componenti, ed in generale tutte le operazioni necessarie per l'assemblaggio, scomposizione e ricomposizione dei componenti e prodotti in arrivo o in partenza nelle aree logistiche in modo tale da consentirne la corretta commercializzazione, con esclusione di quelle che comportino variazioni nelle caratteristiche chimiche delle molecole costituenti e/o componenti le merci in arrivo o in partenza. Compreso bar e mense aziendali, attrezzature amministrative e di servizio al personale, per i mezzi e macchinari.

PO.7 Attrezzature per l'intermodalità. Sono compresi impianti e servizi per i diversi sistemi di trasporto, magazzini, depositi, uffici, parcheggi e spazi di manovra, stazioni di rifornimento, attrezzature per controlli e varchi doganali, bar e mense aziendali, attrezzature amministrative e di servizio al personale.

PO.6 Raccordi ferroviari e zone di formazione convogli.

Usi produttivi:

PO.4 Attività industriali in ambito portuale.

Pr1 Industriali produttive di tipo manifatturiero: tutti i tipi di attività industriale, con esclusione di quelle con frasi di rischio R 11 e R 12 di cui alla direttiva 549/67 CEE e s.m.i e relativi spazi produttivi, uffici e sale riunioni, magazzini, spazi per mostre, spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici e mense; alloggio di custodia/foresteria con Suc ≤ 160 mq.

Pr2 Artigianali produttive: tutti i tipi di attività artigianale produttiva e relativi spazi produttivi, compresa la commercializzazione dei prodotti di produzione propria, uffici magazzini, spazi per mostre, spazi di servizio e supporto, spazi tecnici, alloggio di custodia/foresteria con Suc ≤ 160 mq.

Pr3 Artigianato di servizio per cose e mezzi, compresa la commercializzazione dei prodotti connessi e accessori all'esercizio delle opere o alla prestazione del servizio. E' ammesso un alloggio di custodia con Suc ≤ 160 mq.

Pr5 Depositi all'aperto: tutti i depositi e/o le esposizioni all'aperto di materiali e/o attrezzature e/o mezzi che necessitano di strutture coperte di entità limitata per ricovero o lavorazione.

Usi terziario commerciale:

Spr1 Pubblici esercizi limitatamente a : bar, ristoranti, pizzerie, mense, trattorie ed esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie,...) con relativi spazi di servizio, spazi tecnici e di magazzinaggio.
 Sm3 Stazioni di servizio, lavaggio nella misura di una unità.
 Co1 Esercizi di vicinato: esercizi con superficie di vendita non superiore a 250 m2 e relativi spazi di esposizione.
 Co9 Commercio all'ingrosso e

Usi turistici ricettivi:

T1 Strutture ricettive alberghiere: alberghi, residenze turistiche alberghiere (RTA), con relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, ecc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale di riunione, sale congressi, ecc.), ai sensi della L.R. 16/2004 e s.m.i.

Usi residenziali:

A. 1 Residenze: La Suc relativa agli edifici esistenti con destinazione residenziale è prioritariamente destinata al trasferimento nei modi definiti nelle "modalità attuative".

Usi esclusi:

- Sono escluse le attività a rischio di incidente rilevante RIR.
- Sono escluse le attività che utilizzeranno materie pericolose quali esplosivi e infiammabili, in particolare con frasi di rischio R11, R12, come definito dalla direttiva 549/67/CEE e s.m.i. da meglio specificare in sede di PUA
- La realizzazione di impianti per la produzione di energia è soggetta alle seguenti limitazioni:

Località: FRAZIONE TERZA RAVENNA **Tav. POC3:** 041 RAVENNA NORD-EST, 049 RAVENNA SUD EST

Ambito: LOGISTICA PORTUALE COMPARTO 3 **Cod Amb:** Log01 **N. Scheda:** Log01c3

relativi magazzini, depositi, spazi espositivi, celle frigorifere, uffici, qualora non compresi ad altra attività produttiva; si intendono compresi in tale uso spazi tecnici, spazi di supporto e di servizio, alloggio di custodia con Suc \leq 160 mq. E' ammesso inoltre il commercio congiunto ingrosso-dettaglio, nei soli casi previsti dall'art. 19 bis della L.R. 14/99, in locali fisicamente delimitati e con S.V. non superiore ai 250 m² secondo le disposizioni regionali in materia.

a. non sono consentiti nuovi impianti che utilizzano combustibili fossili;
b. non è consentito realizzare nuovi impianti che utilizzano le biomasse come combustibile.

- Sono escluse le attività che comportino variazioni nelle caratteristiche chimiche delle molecole costituenti e/o componenti le merci in arrivo o in partenza;
- Sono escluse le attività produttive chimiche.

Criticità:

A. Riorganizzazione del sistema infrastrutturale viario.
B. Capacità di recepimento del canale Vitalaccia, per lo scolo delle acque meteoriche.
C. Realizzazione del collegamento alla rete di fognatura nera urbana ed eventuale adeguamento degli impianti di depurazione.

Prescrizioni:

A. Infrastrutturali. Il comparto può essere attuato, anche per stralci funzionali, solo contemporaneamente alla previsione di realizzazione delle principali infrastrutture viarie esterne ed interne, secondo quanto definito anche in termini di impegni nell'ambito della convenzione attuativa di PUA, ed in particolare:

- Per l'attuazione del comparto 3 è necessario prevedere, in sede di PUA, le condizioni per l'attuazione delle seguenti infrastrutture per la mobilità, individuate dallo specifico studio preliminare, anche separatamente in relazione ai singoli stralci attuativi (per la numerazione vedi grafico allegato): A - B - C

B. Smaltimento acque meteoriche. Il comparto potrà essere realizzato contestualmente all'esecuzione delle opere necessarie al corretto smaltimento delle acque meteoriche. In sede di PUA, dovrà essere indicato un contributo da parte dei lottizzanti al fine del superamento della predetta criticità; tale contributo dovrà essere garantito da apposita garanzia fideiussoria, da esplicitarsi nella relativa convenzione.

C. Smaltimento acque nere. Il comparto potrà essere realizzato contestualmente all'esecuzione delle opere necessarie al corretto smaltimento delle acque nere. In sede di PUA, dovrà essere indicato un contributo da parte dei lottizzanti al fine del superamento della predetta relativa criticità; tale contributo dovrà essere garantito da apposita garanzia fideiussoria, da esplicitarsi nella relativa convenzione.

Modalità attuative:

L'attuazione del comparto avviene per modalità indiretta semplice (PUA) con riferimento all'intero comparto, in relazione alla ristrutturazione del sistema della viabilità.

In sede di PUA dovranno essere verificati gli eventuali stralci attuativi in relazione al livello di servizio della viabilità e dovranno, inoltre, essere verificate le proprietà e definiti gli usi compatibili anche per gli edifici esistenti eventualmente da mantenere.

La scheda grafica di indirizzo individua i perimetri dei singoli PUA di comparto.

Il progetto di PUA, potrà essere presentato dai proprietari o aventi titolo rappresentanti almeno il 75% delle aree comprese nel relativo perimetro. In tal caso il PUA presentato dovrà essere notificato ai proprietari non aderenti contestualmente al deposito ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/00.

Il Comune, in sede di approvazione di PUA e senza che ciò comporti variante al POC, potrà scorporare dal perimetro di intervento tali aree, a condizione che non compromettano la funzionalità del comparto e/o del singolo PUA, qualora i relativi proprietari non aderiscano al PUA entro 60 giorni dalla notifica da parte del Comune stesso.

Anche in assenza di PUA sono in ogni caso consentiti gli interventi previsti dall'articolo l.24.c15 lettera b) del RUE 5.1, sulla base di un progetto relazionato all'intero comparto Log01c3 anche nel caso di utilizzo parziale dello stesso e secondo le procedure amministrative previste per tale tipologia di impianti.

A fronte della cessione a prezzo concordato degli edifici e delle aree di pertinenza di edifici esistenti con destinazione non compatibile con la destinazione logistica, è riconosciuta al proprietario una potenzialità edificatoria secondo gli usi esistenti da utilizzare a distanza nel comparto S3, pari alla Suc esistente incrementata a titolo di incentivo di 100 mq. Il PUA dovrà definire l'esatto perimetro del comparto, provvedendo all'eventuale stralcio di aree marginali e di edifici esistenti che non aderiscono al PUA e/o non accettano la modalità attuativa a distanza. In tal caso l'eventuale uso esistente a residenza civile può essere mantenuto con riferimento alla normativa di RUE delle aree a verde privato.

Fino all'approvazione del PUA tutti gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di MO, MS, D, e quelli consentiti dalla specifica normativa di RUE in relazione al caso seguente.

Qualora gli edifici ricadano all'interno delle fasce di mitigazione e filtro, oppure qualora siano censiti come "edifici di valore tipologico-documentario" o come "edifici degli appoderamenti ex ERSA" e presentino caratteristiche strutturali e funzionali non compatibili con la vocazione logistica dei comparti, purché non inducano incompatibilità d'uso logistico al contorno, potranno:

- Mantenere uso e classificazione agricole con relativi usi integrativi ammessi dalle NTA di RUE a condizione che gli usi integrativi non comportino maggiori vincoli, rispetto agli usi esistenti, nei confronti delle infrastrutture viarie e/o degli usi logistici previsti;
- Mantenere l'eventuale uso esistente a residenza civile con riferimento alla normativa di RUE delle aree a verde privato.

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 Tav. POC3: 042 PUNTA MARINA TERME OVEST, 050 PORTO FUORI

Ambito: LOGISTICA PORTUALE COMPARTO 4 Cod Amb: Log01 N. Scheda: Log01c4

Piano Operativo Comunale
 POC Tematico Logistica

Obiettivi:

1. Disponibilità di aree logistiche di retro porto per:
 - terminal intermodali con ribalte gomma-gomma,
 - aree coperte scoperte per stoccaggio merci anche con tempi di attesa lunghi
 - aree coperte e scoperte per prima lavorazione, semilavorazione e assemblaggio
 - imballaggio, manutenzione di materiali e componenti
 - magazzini gomma-gomma
 - servizi alle aziende, persone, mezzi.
 - aree per imprese di spedizioni e corrieri
2. Collegamento con area portuale.
3. Connessione diretta alla rete di viabilità primaria.
4. Aree disponibili per centro logistico e attività logistiche e produttive autonome
5. Prossimità al Centro direzionale e agli uffici doganali esistenti.
6. Adiacenza sistema tangenziale e connessione con by-pass del Candiano

Dati

St: 247.641
 Ut: 0,50
 Rc: 0,70

Standard:

Maggiore uguale al 10% St: di cui per parcheggi pubblici almeno il 4% da definire in sede di PUA in relazione agli usi previsti. Il verde di filtro concorre a determinare lo standard di verde pubblico.

Parametri edilizi:

- Distanza dalle strade m 6.00 o in confine con rispetto stradale quando individuato.
- Distanza fra edifici VI = 0,5 con un minimo di 10 m. (come definita dal RUE 5.2).
- Distanza dai confini di zona: VI con un minimo di m 5.00.
- Distanza dai confini di proprietà: VI con un minimo di m 5.00 o in confine previo accordo tra i proprietari.

Usi:

Sono ammessi e compatibili i seguenti usi:
 LOGISTICI 70-90 % della Suc.
 PRODUTTIVI 10-20 % della Suc.
 TERZIARI / SERVIZIO / COMMERCIALE 1-2 % della Suc.
 I rapporti percentuali sono da definirsi in sede di PUA.

Usi logistici:

PO.1 Movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci, con esclusione di quelle con frasi di rischio R 11 e R 12 di cui alla direttiva 549/67 CEE e s.m.i.
 Sono comprese in tale attività le officine di manutenzione di macchinari e containers e le attività amministrative e di servizio relative al singolo intervento. In tali attività sono comprese la scomposizione e ricomposizione dei carichi, l'imballaggio, la miscelazione delle merci, l'insacco delle rinfuse, la semilavorazione o assemblaggio finale di componenti, ed in generale tutte le operazioni necessarie per l'assemblaggio, scomposizione e ricomposizione dei componenti e prodotti in arrivo o in partenza nelle aree logistiche in modo tale da consentirne la corretta commercializzazione, con esclusione di quelle che comportino variazioni nelle caratteristiche chimiche delle molecole costituenti e/o componenti le merci in arrivo o in partenza.
 Compreso bar e mense aziendali, attrezzature amministrative e di servizio al personale, per i mezzi e macchinari.
 PO.7 Attrezzature per l'intermodalità. Sono compresi impianti e servizi per i diversi sistemi di trasporto, magazzini, depositi, uffici, parcheggi e spazi di manovra, stazioni di rifornimento, attrezzature per controlli e varchi doganali, bar e mense aziendali, attrezzature amministrative e di servizio al personale.
 PO.6 Raccordi ferroviari e zone di formazione convogli.

Usi produttivi:

PO.4 Attività industriali in ambito portuale.
 Pr1 Industriali produttive di tipo manifatturiero: tutti i tipi di attività industriale, con esclusione di quelle con frasi di rischio R 11 e R 12 di cui alla direttiva 549/67 CEE e s.m.i e relativi spazi produttivi, uffici e sale riunioni, magazzini, spazi per mostre, spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici e mense; alloggio di custodia/foresteria con Suc ≤ 160 mq.
 Pr2 Artigianali produttive: tutti i tipi di attività artigianale produttiva e relativi spazi produttivi, compresa la commercializzazione dei prodotti di produzione propria, uffici magazzini, spazi di servizio e supporto, spazi tecnici, alloggio di custodia/foresteria con Suc ≤ 160 mq.
 Pr3 Artigianato di servizio per cose e mezzi, compresa la commercializzazione dei prodotti connessi e accessori all'esercizio delle opere o alla prestazione del servizio. E' ammesso un alloggio di custodia con Suc ≤ 160 mq.
 Pr5 Depositi all'aperto: tutti i depositi e/o le esposizioni all'aperto di materiali e/o attrezzature e/o mezzi che necessitano di strutture coperte di entità limitata per ricovero o lavorazione.

Usi terziario commerciale:

Spr1 Pubblici esercizi limitatamente a : bar, ristoranti, pizzerie, mense, trattorie, ed esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie,...) con relativi spazi di servizio, spazi tecnici e di magazzinaggio.
 Sm3 Stazioni di servizio, lavaggio nella misura di una unità.
 Co1 Esercizi di vicinato: esercizi con superficie di vendita non superiore a 250 m2 e relativi spazi di esposizione.
 Co9 Commercio all'ingrosso e relativi magazzini, depositi, spazi espositivi, celle frigorifere, uffici, qualora non compresi ad altra attività produttiva; si

Usi turistici ricettivi:

Non presenti

Usi residenziali:

A. 1 Residenze: La Suc relativa agli edifici esistenti con destinazione residenziale è prioritariamente destinata al trasferimento nei modi definiti nelle "modalità attuative".

Usi esclusi:

- Sono escluse le attività a rischio di incidente rilevante RIR.
- Sono escluse le attività che utilizzeranno materie pericolose quali esplosivi e infiammabili, in particolare con frasi di rischio R11, R12, come definito dalla direttiva 549/67/CEE e s.m.i. da meglio specificare in sede di PUA
- La realizzazione di impianti per la produzione di energia è soggetta alle seguenti limitazioni:
 - a. non sono consentiti nuovi impianti che utilizzano combustibili fossili;
 - b. non è consentito realizzare

Località: FRAZIONE TERZA RAVENNA **Tav. POC3:** 042 PUNTA MARINA TERME OVEST, 050 PORTO FUORI

Ambito: LOGISTICA PORTUALE COMPARTO 4 **Cod Amb:** Log01 **N. Scheda:** Log01c4

intendono compresi in tale uso spazi tecnici, spazi di supporto e di servizio, alloggio di custodia con Suc \leq 160 mq. E' ammesso inoltre il commercio congiunto ingrosso-dettaglio, nei soli casi previsti dall'art. 19 bis della L.R. 14/99, in locali fisicamente delimitati e con S.V. non superiore ai 250 m2 secondo le disposizioni regionali in materia.

nuovi impianti che utilizzano le biomasse come combustibile.

- Sono escluse le attività che comportino variazioni nelle caratteristiche chimiche delle molecole costituenti e/o componenti le merci in arrivo o in partenza;
- Sono escluse le attività produttive chimiche.

Criticità:

- A. Riorganizzazione del sistema infrastrutturale viario.
B. Capacità di recepimento del canale Vitalaccia, per lo scolo delle acque meteoriche.
C. Realizzazione del collegamento alla rete di fognatura nera urbana ed eventuale adeguamento degli impianti di depurazione.

Prescrizioni:

- A. Infrastrutturali. Il comparto può essere attuato, anche per stralci funzionali, solo contemporaneamente alla previsione di realizzazione delle principali infrastrutture viarie esterne ed interne, secondo quanto definito anche in termini di impegni nell'ambito della convenzione attuativa di PUA, ed in particolare:
- Per l'attuazione del comparto 4 è necessario prevedere, in sede di PUA, le condizioni per l'attuazione delle seguenti infrastrutture per la mobilità, individuate dallo specifico studio preliminare, anche separatamente in relazione ai singoli stralci attuativi (per la numerazione vedi grafico allegato): A - B - C
- B. Smaltimento acque meteoriche. Il comparto potrà essere realizzato contestualmente all'esecuzione delle opere necessarie al corretto smaltimento delle acque meteoriche. In sede di PUA, dovrà essere indicato un contributo da parte dei lottizzanti al fine del superamento della predetta criticità; tale contributo dovrà essere garantito da apposita garanzia fideiussoria, da esplicitarsi nella relativa convenzione.
- C. Smaltimento acque nere. Il comparto potrà essere realizzato contestualmente all'esecuzione delle opere necessarie al corretto smaltimento delle acque nere. In sede di PUA, dovrà essere indicato un contributo da parte dei lottizzanti al fine del superamento della predetta relativa criticità; tale contributo dovrà essere garantito da apposita garanzia fideiussoria, da esplicitarsi nella relativa convenzione.

Modalità attuative:

L'attuazione del comparto avviene per modalità indiretta semplice (PUA) con riferimento all'intero comparto, in relazione alla ristrutturazione del sistema della viabilità.

In sede di PUA dovranno essere verificati gli eventuali stralci attuativi in relazione al livello di servizio della viabilità e dovranno, inoltre, essere verificate le proprietà e definiti gli usi compatibili anche per gli edifici esistenti eventualmente da mantenere.

La scheda grafica di indirizzo individua i perimetri dei singoli PUA di comparto.

Il progetto di PUA potrà essere presentato dai proprietari o aventi titolo rappresentanti almeno il 75% delle aree comprese nel relativo perimetro. In tal caso il PUA presentato dovrà essere notificato ai proprietari non aderenti contestualmente al deposito ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/00.

Il Comune, in sede di approvazione di PUA e senza che ciò comporti variante al POC, potrà scorporare dal perimetro di intervento tali aree, a condizione che non compromettano la funzionalità del comparto e/o del singolo PUA, qualora i relativi proprietari non aderiscano al PUA entro 60 giorni dalla notifica da parte del Comune stesso.

Anche in assenza di PUA sono in ogni caso consentiti gli interventi previsti dall'articolo 1.24.c15 lettera b) del RUE 5.1, sulla base di un progetto relazionato all'intero comparto Log01c4 anche nel caso di utilizzo parziale dello stesso e secondo le procedure amministrative previste per tale tipologia di impianti.

A fronte della cessione a prezzo concordato degli edifici e delle aree di pertinenza di edifici esistenti con destinazione non compatibile con la destinazione logistica, è riconosciuta al proprietario una potenzialità edificatoria secondo gli usi esistenti da utilizzare a distanza nei comparti a programmazione unitaria e/o concertata con priorità nel comparto S3, pari alla Suc esistente incrementata a titolo di incentivo di 100 mq. Il PUA dovrà definire l'esatto perimetro del comparto, provvedendo all'eventuale stralcio di aree marginali e di edifici esistenti che non aderiscono al PUA e/o non accettano la modalità attuativa a distanza. In tal caso l'eventuale uso esistente a residenza civile può essere mantenuto con riferimento alla normativa di RUE delle aree a verde privato.

Fino all'approvazione del PUA tutti gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di MO, MS, D, e quelli consentiti dalla specifica normativa di RUE in relazione al caso seguente.

Qualora gli edifici ricadano all'interno delle fasce di mitigazione e filtro, oppure qualora siano censiti come "edifici di valore tipologico-documentario" o come "edifici degli appoderamenti ex ERSA" e presentino caratteristiche strutturali e funzionali non compatibili con la vocazione logistica dei comparti, purché non inducano incompatibilità d'uso logistico al contorno, potranno:

- Mantenere uso e classificazione agricole con relativi usi integrativi ammessi dalle NTA di RUE a condizione che gli usi integrativi non comportino maggiori vincoli, rispetto agli usi esistenti, nei confronti delle infrastrutture viarie e/o degli usi logistici previsti;
- Mantenere l'eventuale uso esistente a residenza civile con riferimento alla normativa di RUE delle aree a verde privato.

Allegati:

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