

Elaborato prescrittivo

2° POC

POC

Piano Operativo Comunale

PRG 2003
PSC
POC
RUE

POC.4c Città di nuovo impianto, Poli funzionali e nodi di scambio e di servizio

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 182544/105	del 31/10/2017
PUBBLICATO	B.U.R	N. 308	del 15/11/2017
APPROVATO	Delibera di CC	N. 135845/87	del 19/07/2018
PUBBLICATO	B.U.R	N. 272	del 22/08/2018

Modificato con:

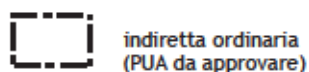
Delibera di C.C. n. 222674/155	del 11/12/2018	(2°POC Modificato ripubblicato)
Delibera di C.C. n. 36	del 12/05/2020	(Variante di adeguamento 2019 al RUE)

Sindaco Assessore Urbanistica Segretario Generale	Michele de Pascale Federica Del Conte Paolo Neri		
CAPO AREA	Ing. Valentino Natali		
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Arch. Francesca Proni		
UNITA' DI PROGETTO Responsabile	Ing. Valentino Natali		
Coordinatore	Arch. Francesca Proni		
Progettisti	Arch. Raffaella Bendazzi Arch. Doriana Casilio Arch. Maurizio Fabbri Arch. Francesca Proni Arch. Leonardo Rossi Arch. Silvia Rossi Arch. Antonia Tassinari	Istruttori	Chiara Baffè Francesca Brusi Caterina Gramantieri Paolo Minguzzi Federica Proni
		Segreteria	Franca Gordini

“Le criticità relative ai sottoservizi riportate nelle schede derivano dal lavoro comune sviluppato tra il Comune ed il gestore del Servizio Idrico Integrato. Tali criticità, integrate da valutazioni sulla distribuzione del gas, sono state meglio esplicitate ed aggiornate dallo stesso gestore (anche del Servizio di distribuzione del Gas Naturale) nel parere emesso in sede di Conferenza dei Servizi”.

Legenda

LEGENDA



indiretta ordinaria
(PUA da approvare)



indiretta ordinaria
(PUA approvati)



Polo funzionale
numerazione da 1 a 10



Perimetro di Sub Comparto

N°

N° Sub Comparto di riferimento



Sub Comparto di attuazione

INDIRIZZI DI POC



Varchi visuali



Elementi verdi di filtro e mitigazione



Accesso preferenziale al comparto



Elementi di continuità della rete viaria



Nuova viabilità



Percorso ciclopedonale



Connessione maggiore/o
adeguamento esistente



Connessione minore/o
adeguamento esistente



Edifici e/o complessi di valore



Spazi per la realizzazione di verde
e servizi pubblici e/o privati
di interesse pubblico

Localizzazione preferenziale per la realizzazione di:



edifici per servizi pubblici
e/o privati di interesse pubblico



verde



parcheggi



vasca di laminazione



piazze e siti di relazione

Piano Operativo Comunale

POC.4c Città di nuovo impianto:
residenziale, misto e produttivo

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

R04

Classe indice: 3B

2° POC

Obiettivi:

Completamento dell'abitato fino alla via Fosso Pepe e completamento del reticolo stradale con realizzazione di una nuova accessibilità a nord.
Acquisizione dell'area centrale ad uso pubblico per standard (ampliamento parcheggio, ampliamento area sportiva).

Usi e quantità:

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

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

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

Criticità acquedotto, fognatura e depurazione:

Vanno verificate in sede di PUA col soggetto gestore.

Si segnala la presenza a piano Atersir di interventi connessi al presente ambito di intervento:

Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Criticità acquedotto: Potenziamento condotta via Canalazzo

Standard e opere di interesse pubblico:

1 - Realizzazione dell'innesto nord su Via S.Alberto, in accordo con la Provincia.

2 - Connessione e raccordo della viabilità esistente (Via della Canna) e collegamento viario tra Via Fosso Pepe e Via Badarena.

3 - Cessione dell'area per l'ampliamento del campo sportivo, con tombamento del fosso esistente.

4 - Realizzazione della vasca di laminazione nell'area agricola adiacente in accordo con i competenti servizi, a servizio dell'intero abitato.

5 - Piste ciclabili: completamento della pista ciclabile interna al comparto e suo raccordo con quelle esistenti e previste nell'intorno; realizzazione del collegamento ciclopedonale da via Fosso Pepe alle aree centrali di uso pubblico.

Edilizia sociale (ERS):

L'ERS va suddivisa per almeno un lotto di 600 mq di SC (8 alloggi) a locazione permanente e la rimanente quota a locazione a 10 anni (6 alloggi).

Modalità e tempi di attuazione:

Attuazione tramite PUA a criticità risolte.

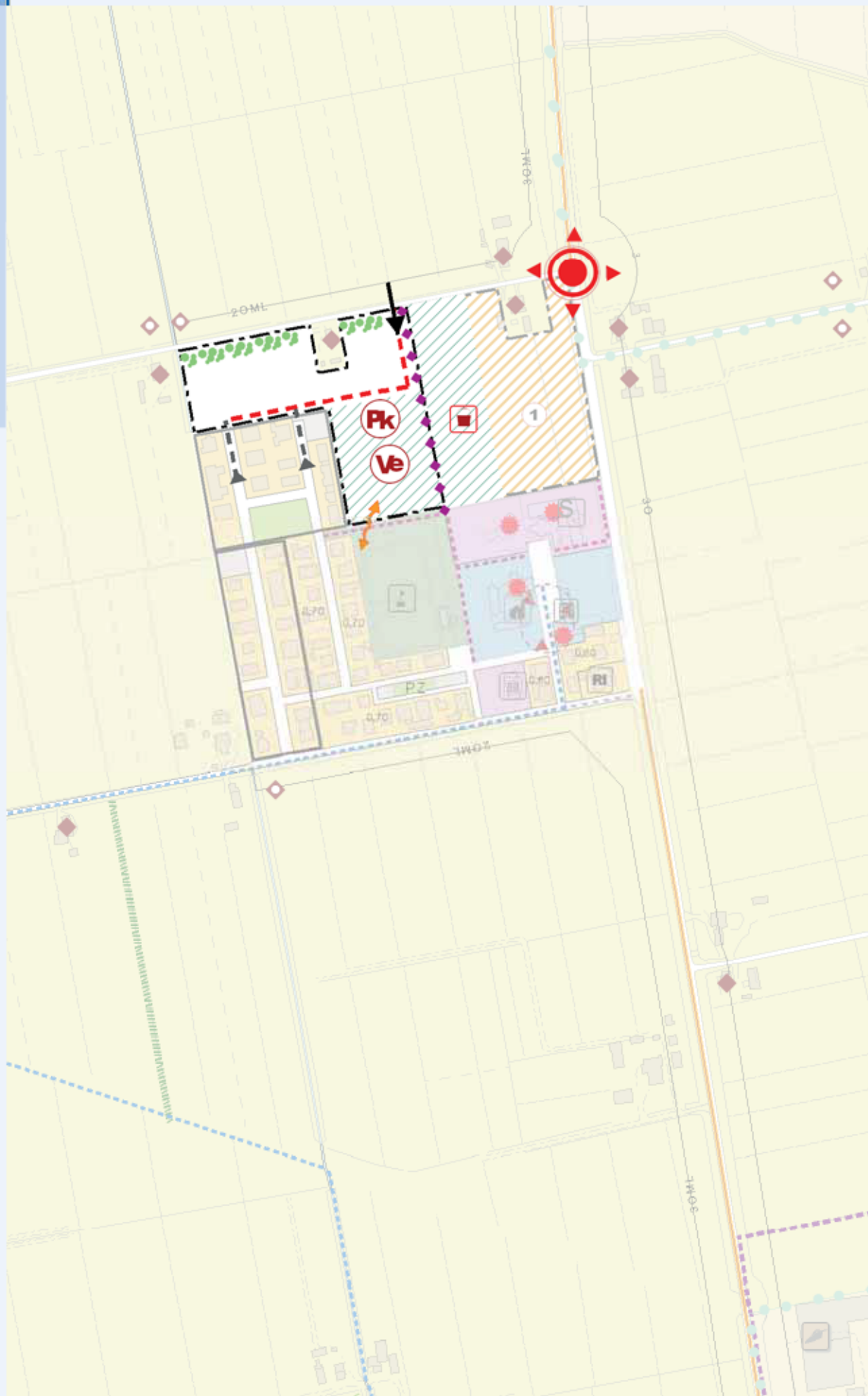
Allegati:

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

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

R04

2° POC



APPROVATO Con Delibera di CC n. 1358/45/87 del 19/07/2018
PUBBLICATO BUR n. 272 del 22/08/2018

Modificato con:
Delibera di CC n. 22267/4/155 del 11/12/2018

Località: SAVIO
Tav. POC.3: 080 LA MANZONA, 081 ANSE DEL SAVIO
Cod Amb: P022

R18

Classe indice: 3B

2° POC

Obiettivi:

Ampliamento dell'abitato esistente a destinazione prevalentemente residenziale.

Usi e quantità:

Come da norma generale.

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento depuratore Lido di Classe

Criticità acquedotto:

Potenziamento condotta viale dei Lombardi

Intervento a piano Atersir: Potenziamento centrale Lido di Savio

Standard e opere di interesse pubblico:

Realizzazione dello standard pubblico a parcheggio da localizzare sul confine sud dell'area in prossimità della scuola elementare.

Edilizia sociale (ERS):

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

- 1) Escludere l'ERS portando l'Ut a 0.20 mq/mq
- 2) Trasformare la quota ERS in ospitata mantenendo il relativo premio come da tabella art. 17 c2 delle NTA.

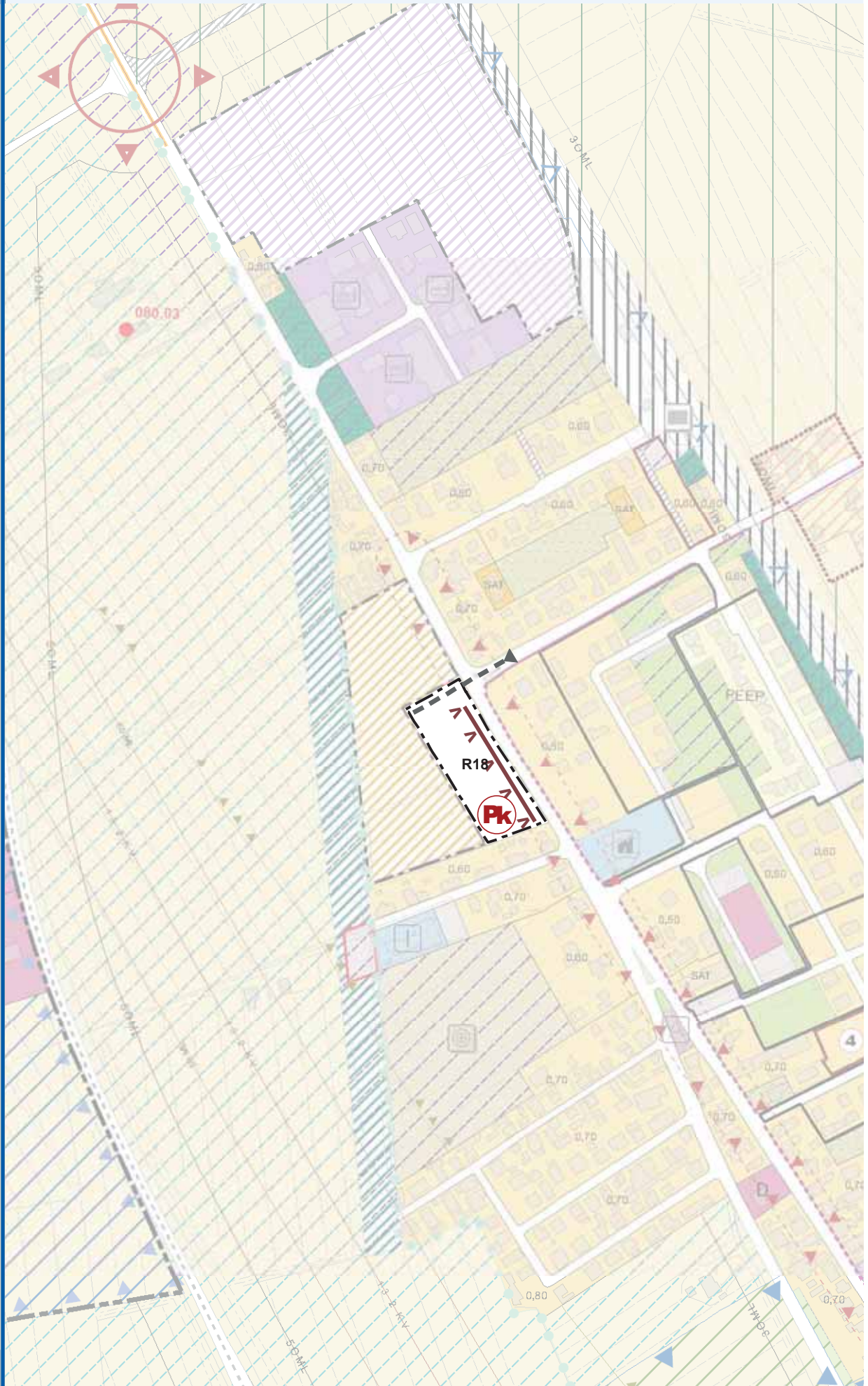
Modalità e tempi di attuazione:**Allegati:**

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

Località: SAVIO
Tav. POC.3: 080 LA MANZONA, 081 ANSE DEL SAVIO
Cod Amb: P022

R18

2° POC



Località: SAN PIETRO IN VINCOLI
Tav. POC.3: 077 SAN PIETRO IN VINCOLI,085 SAN PIETRO IN VINCOLI-DUCENTA
Cod Amb: P059

R19

Classe indice: 3B

2° POC

Obiettivi:

Ampliamento dell'abitato verso ovest a completamento e integrazione delle recenti espansioni. Individuazione di un asse principale di connessione della viabilità esistente (prolungamento di via Strocchi fino a Via S.Rocco) e sua connessione con il centro storico (prolungamento di Via Senna). Definizione del margine ovest dell'abitato anche mediante fascia a verde di filtro da realizzare in zona agricola qualora della medesima proprietà. Assunzione del disegno della maglia poderale circostante come riferimento per l'impianto planimetrico, mantenendo coni di visuale libera verso il contesto agricolo. Realizzazione di percorsi ciclopeditoni a completamento e integrazione della rete esistente, urbana e territoriale.
 Individuazione di un'area centrale destinata ad usi pubblici.

Usi e quantità:

Come da norma generale.

SC Non Residenziale = 5%

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

Problematiche idrauliche: realizzazione di adeguata vasca di laminazione, in continuità con quella già realizzata nell'urbanizzazione a sud.
 E' da verificare l'individuazione di un fosso di scarico di proprietà pubblica per arrivare a Via del Sale e poi allo scolo Fosso Ghiaia.

Criticità fognatura e depurazione:

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

Standard e opere di interesse pubblico:

Accessibilità all'ambito mediante la realizzazione di un asse principale quale prolungamento di Via Strocchi fino a Via S.Rocco e sua connessione con il centro storico mediante il prolungamento di Via Senna. Individuazione di percorsi ciclo-pedonali di connessione e integrazione della rete esistente, urbana e territoriale.

Laminazione: realizzazione della vasca di laminazione e dei fossi di scarico della rete delle acque bianche, in continuità con quella già realizzata nell'urbanizzazione a sud.

Edilizia sociale (ERS):

E' obbligatorio il reperimento di un'area per 600 mq SC da destinare a ERP con le modalità di cessione previste dal Piano Casa nel 2° POC. Le tipologie della locazione dovranno prevedere un 30% di locazione permanente, 40% a locazione a 10 anni e 30% locazione a 25 anni. Fermo restando l'obbligatorietà di realizzare nel 2° POC le quote della locazione permanente, è possibile in sede di PUA rivedere le percentuali per la locazione a termine nel rispetto comunque di quanto stabilito nel Piano Casa. La restante quota è da destinare ad ERS.

Modalità e tempi di attuazione:

Attuazione tramite PUA, a criticità risolte.

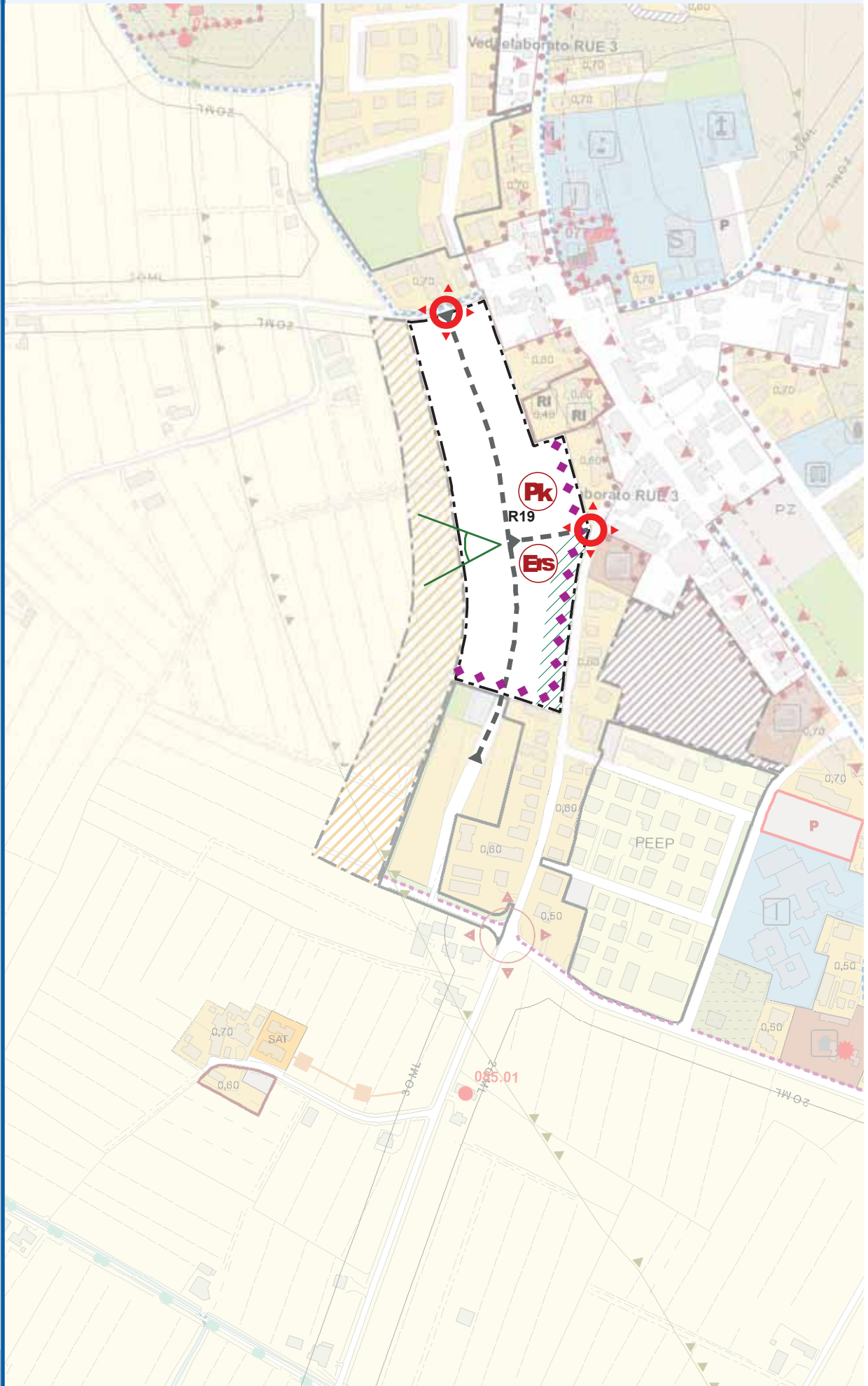
Allegati:

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

Località: SAN PIETRO IN VINCOLI
Tav. POC.3: 077 SAN PIETRO IN VINCOLI,085 SAN PIETRO IN VINCOLI-DUCENTA
Cod Amb: P059

R19

2° POC



Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA
Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD - OVEST
Cod Amb: P101

R29

Classe indice:

2° POC

Obiettivi:

Acquisizione dell'area principale per la realizzazione di Parco Pubblico.
Completamento del tessuto edilizio ad ovest dell'edificio e/o complesso di valore storico-architettonico.
Salvaguardia e valorizzazione del verde e della fauna esistente.

Usi e quantità:

COMPARTO 1

SF: 1.900 mq circa

Uf \leq 0,5 mq/mq per usi residenziali (A1 e A3)H \leq 12,50 m

COMPARTO 2

Usi Parco Pubblico

Uf \leq 0,2 mq/mq in applicazione dell'art. III.1.5 del RUE 5 Aree soggette a meccanismo compensativo.**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Laminazione non richiesta.

Criticità fognatura e depurazione:

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

Standard e opere di interesse pubblico:

Acquisizione aree per Parco Pubblico (COMPARTO 2).

Edilizia sociale (ERS):**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione con PU ai sensi dell'art. III.1.2 del RUE 5, contenente il progetto del COMPARTO 1 e la contestuale cessione dell'area del COMPARTO 2 per l'uso sopra indicato.

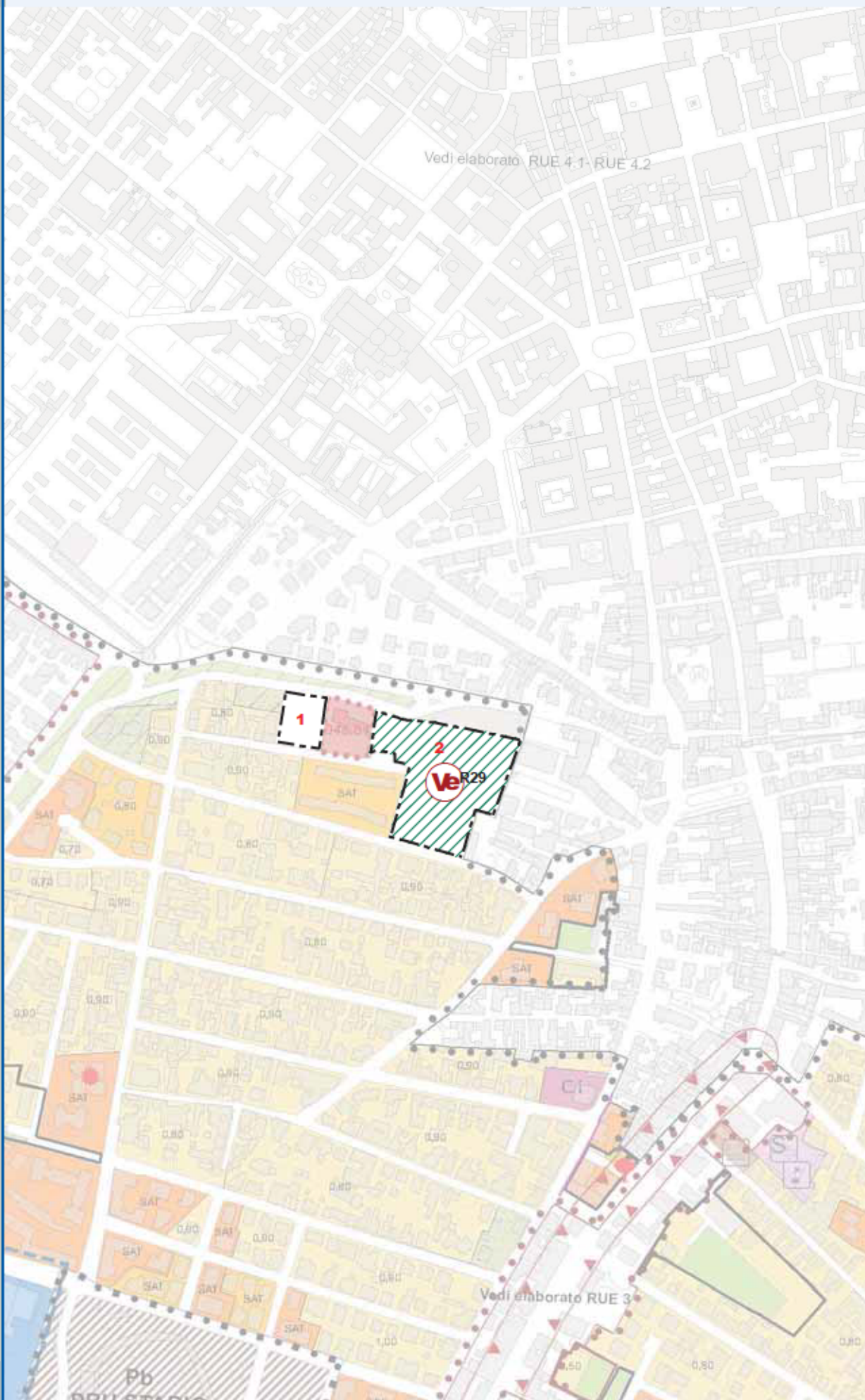
Allegati:

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
Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD - OVEST
Cod Amb: P101

R29

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
 PUBBLICATO BUR n 306 del 15/11/2017
 APPROVATO Con Delibera di CC n 13584/587 del 19/07/2018
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Scala 1:5000

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 040 RAVENNA NORD-OVEST
Cod Amb: P029

R35

Classe indice: 3C2

2° POC

Obiettivi:

Completamento di comparto urbano, con integrazione dell'abitato esistente.

Usi e quantità:

Come da norma generale, con applicazione dei parametri edificatori ($Ut \leq 0,25$ mq/mq) delle zone 3C2 alla superficie classificata a "nuovo impianto prevalentemente residenziale" senza obbligo di attuazione della quota non residenziale.

L'area di cintura verde non produce potenzialità edificatoria per la parte che concorre al soddisfacimento dello standard pubblico del 50%, la parte residua è da collocarsi all'interno del comparto stesso.

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

Criticità fognatura e depurazione:

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

Standard e opere di interesse pubblico:

Inserimento paesaggistico con ampia fascia di mitigazione e filtro in relazione alle aree agricole circostanti attraverso la realizzazione della cintura verde e rapporto con edificato limitrofo.

Standard pubblico non inferiore al 50% della STER dell'area classificata come Città di Nuovo Impianto, al netto della viabilità, collocabile essenzialmente nell'area di cintura verde, salvo la quota parcheggi da collocare nella parte a Città di Nuovo Impianto.

Edilizia sociale (ERS):

Come da norma generale.

Modalità e tempi di attuazione:

Attuazione tramite PUA, a criticità risolta

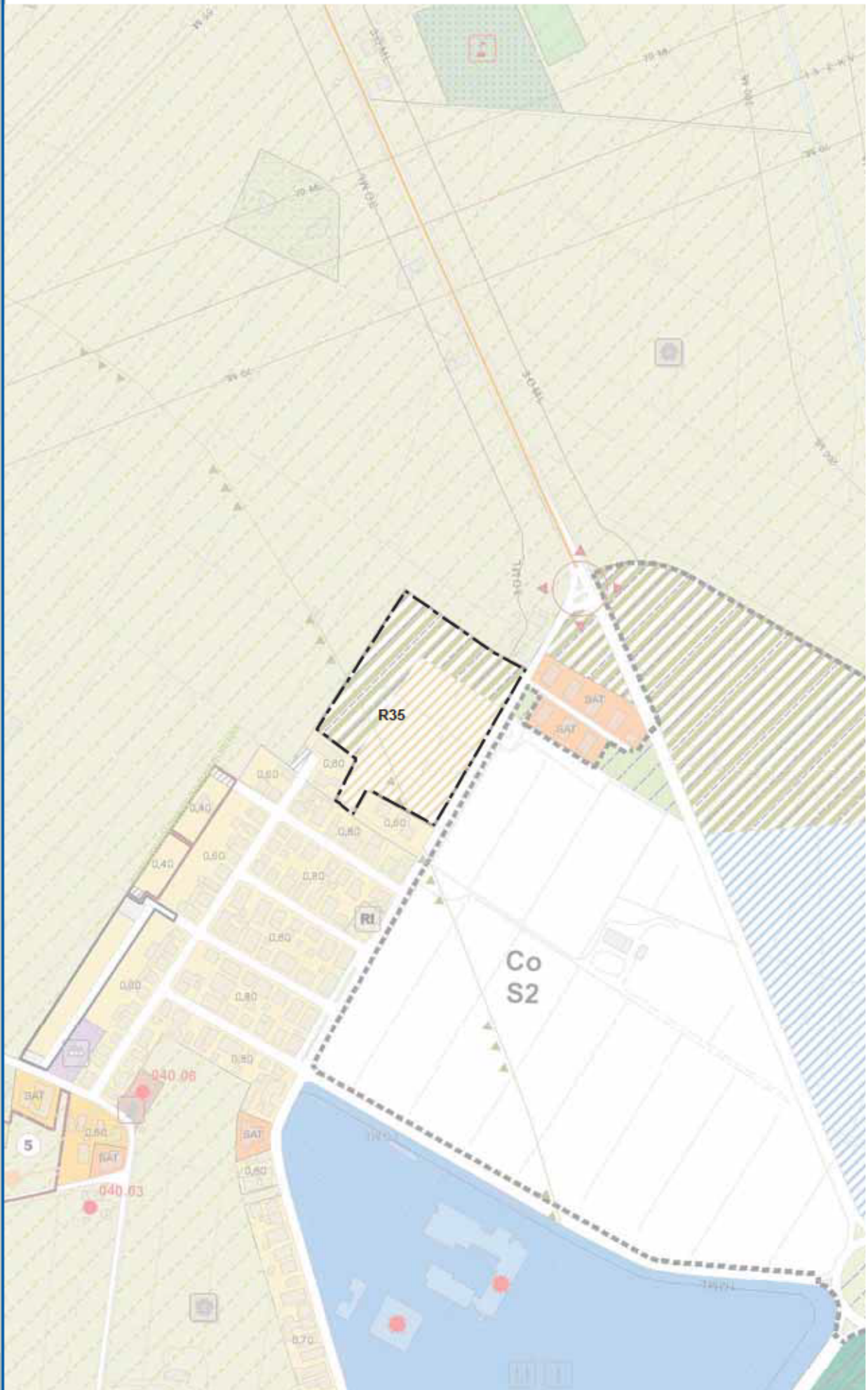
Allegati:

Scheda grafica d'inquadramento.

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 040 RAVENNA NORD-OVEST
Ambito: P029

R35

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017
APPROVATO Con Delibera di CC n 135945/87 del 19/07/2018
PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Scala 1:5000

Località: SAN MICHELE
Tav. POC.3: 046 PIANGIPANE
Cod Amb: P003

R36

Classe indice: 3c1

2° POC

Obiettivi:

Completamento del tessuto consolidato sul margine ovest dell'abitato di S. Michele.

Usi e quantità:

Come da norma generale, con applicazione dei parametri della classe 3c1.

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

Va posta particolare attenzione all'inserimento ambientale del nuovo costruito, al fine di non interferire con il cono di visuale del Palazzo del Collegio.

Dovrà essere prevista fascia di verde di filtro fra l'edificato e la linea ferroviaria.

Problematiche di tipo acustico, legate alla vicinanza della linea ferroviaria e della via Faentina. La progettazione dovrà essere attenta alla compatibilità degli usi previsti e studiare e proporre adeguate misure di mitigazione.

Problematica di tipo idraulico: Ricade in aree di potenziale allagamento, con un tirante idrico di riferimento che va da 50 a 150 cm. Tale criticità dovrà essere risolta mediante un approfondimento idraulico locale che determini la quota per la messa in sicurezza idraulica dell'area.

Criticità fognatura e depurazione:

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

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 1, SAN MICHELE 2, SAN MICHELE 3, SAN MICHELE 4

Criticità gas: Installazione nuova cabina di 2° stralcio extracomparto

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

Standard e opere di interesse pubblico:

Standard pubblico come da norma generale, a verde e parcheggio da localizzare nella porzione a ovest del comparto.

Edilizia sociale (ERS):**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione tramite PUA a criticità risolte.

Allegati:

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

Località: SAN MICHELE
Tav. POC.3: 046 PIANGIPANE
Ambito: P003

R36

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017
APPROVATO Con Delibera di CC n 135945/87 del 19/07/2018
PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Località: MASSA CASTELLO
Tav. POC.3: 092 MASSA
Cod Amb: P018

R37

Classe indice: 3A

2° POC

Obiettivi:

Consolidamento del centro abitato mediante la creazione della continuità del tessuto consolidato posto su via della Chiesa.

Usi e quantità:

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

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

Criticità fognatura e depurazione:

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

Standard e opere di interesse pubblico:

Standard pubblico come da norma generale, prevalentemente a parcheggio.

Edilizia sociale (ERS):

Poichè l'indice per ERS comporta una SC inferiore al minimo previsto dal Piano Casa, si può ipotizzare in sede di PUA di escludere l'ERS portando l'Ut a 0,20 mq/mq

Modalità e tempi di attuazione:

Attuazione tramite PUA a criticità risolte.

Vas - Verifica di assoggettabilità:**Allegati:**

Scheda grafica di inquadramento.

Località: MASSA CASTELLO
Tav. POC.3: 092 MASSA
Ambito: P018

R37

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017
 APPROVATO Con Delibera di CC n 135945/87 del 19/07/2018
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Località: CASALBORSETTI/PRIMARO
Tav. POC.3: 010 CASALBORSETTI
Cod Amb: P083

M01

2° POC

Obiettivi:

Rafforzamento dell'offerta turistica attraverso strutture turistico-ricettive a completamento del comparto a vocazione turistica insediato.

Usi e quantità:

Ut ≤ 0,35 mq/mq per strutture ricettive alberghiere (Albergo), Ut ≤ 0,20 mq/mq per RTA e altri usi applicato alla STER del comparto.

Usi residenziali ≤ 20%.

Usi non residenziali, con priorità T1- T2 e servizi integrativi (Spr escluso Spr8) ≥ 80%.

H ≤ 2 piani

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

Il comparto ricade in "area soggetta ad ingressione marina" con conseguente vincolo come da art. IV.1.14 c8 del RUE 5. Ambito interessato dal vincolo paesaggistico (300 m costa).

Criticità fognatura e depurazione: Ricostruzione premente Porto Corsini

Criticità acquedotto: Intervento a piano Atersir: Completamento condotta idrica Ravenna Nord - Casalborsetti

Standard e opere di interesse pubblico:

Realizzazione di area a verde pubblico attrezzato, anche con funzione di filtro, tra l'insediamento e le aree naturalistiche (pineta fronte mare).

Standard di legge in relazione agli usi.

Edilizia sociale (ERS):**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione tramite PUA a criticità risolte.

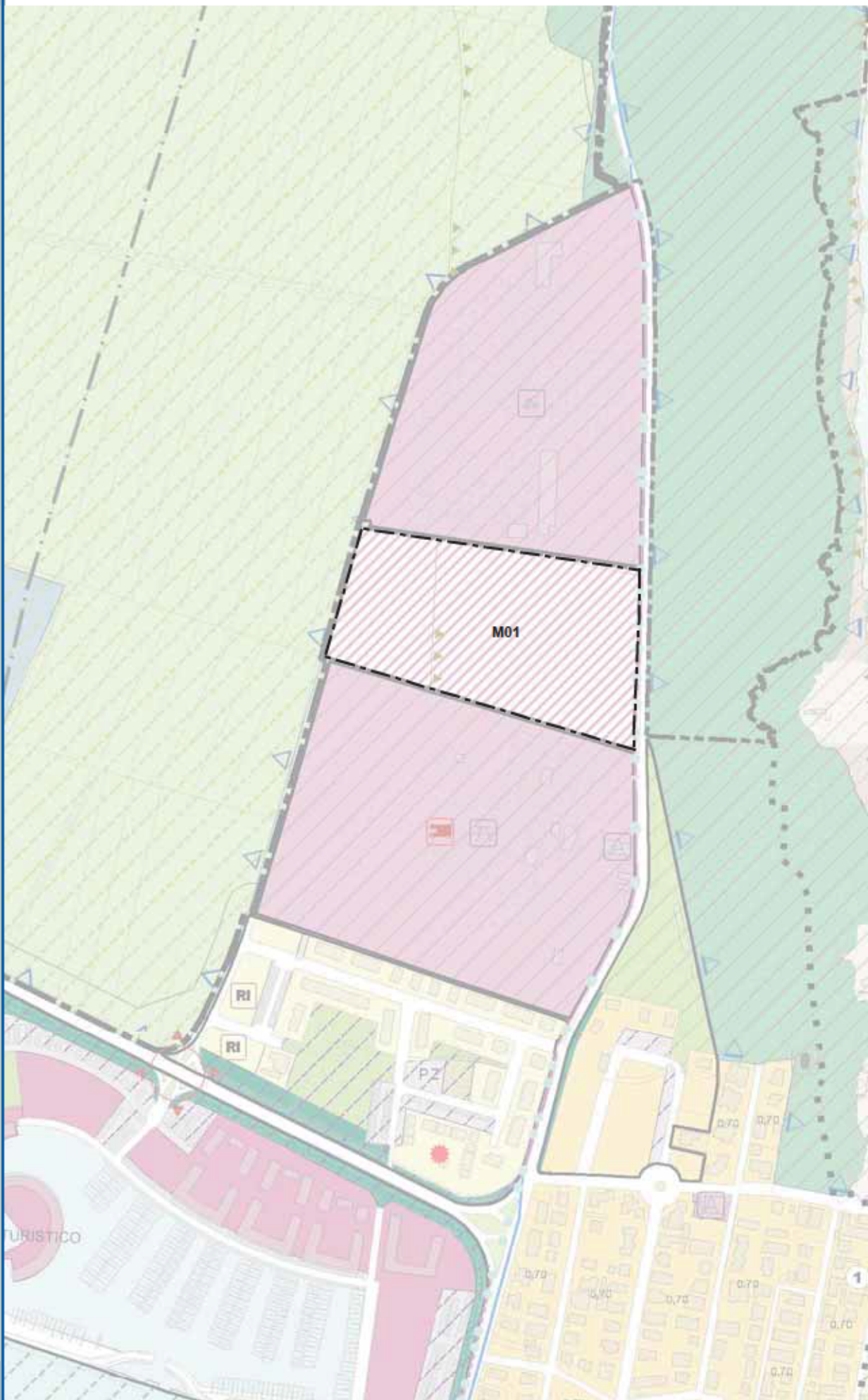
Vas - Verifica di assoggettabilità:**Allegati:**

Scheda grafica d'inquadramento.

Località: CASALBORSETTI/PRIMARO
Tav. POC.3: 010 CASALBORSETTI
Ambito: P083

M01

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017
 APPROVATO Con Delibera di CC n 135945/87 del 19/07/2018
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Scala 1:5000

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 032 MARCHESATO,040 RAVENNA NORD-OVEST
Cod Amb: P079

P04

2° POC

Obiettivi:

Completamento del sistema delle aree produttive pubblico/private a nord del capoluogo.

Usi e quantità:

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

E' ammessa la possibilità di recuperare l'Ut max 0,42 mq/mq, ridotto nel PUA approvato in conformità all'art. 106 c5 del PSC, tramite variante al PUA vigente con adeguamento dello standard pubblico.

Usi: Pr1, Pr2 e C9 integrati con Spr come da norma generale.

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

L'accessibilità al comparto avviene tramite individuazione di una nuova rotonda che si innesta nello svincolo esistente su Via Romea Nord, migliorando e mettendo in sicurezza l'assetto viario esistente.

Individuazione di un asse centrale alberato sul quale si innesta la viabilità di servizio ai lotti.

Laminazione: da individuarsi sul lato sud a ridosso dello scolo Fagiolo.

Vincoli derivanti dalla fascia di rispetto del depuratore.

Vincoli derivanti dagli elettrodotti.

Realizzazione di fascia di filtro e mitigazione sul lato nord.

Criticità fognatura e depurazione:

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

Standard e opere di interesse pubblico:

Standard di legge.

Rotonda e modifica dello svincolo su Via Romea Nord.

Modalità e tempi di attuazione:

Attuazione del PUA approvato (C.C. n. 78711/137 del 30/07/09 e convenzionato il 08/10/09) o sua variante per adeguamento al POC.

Vas - Verifica di assoggettabilità:

La Giunta Provinciale si è espressa con delibera n. 270 del 27/05/09 dichiarando che il PUA non è soggetto a VAS e ha espresso parere favorevole per la sismica.

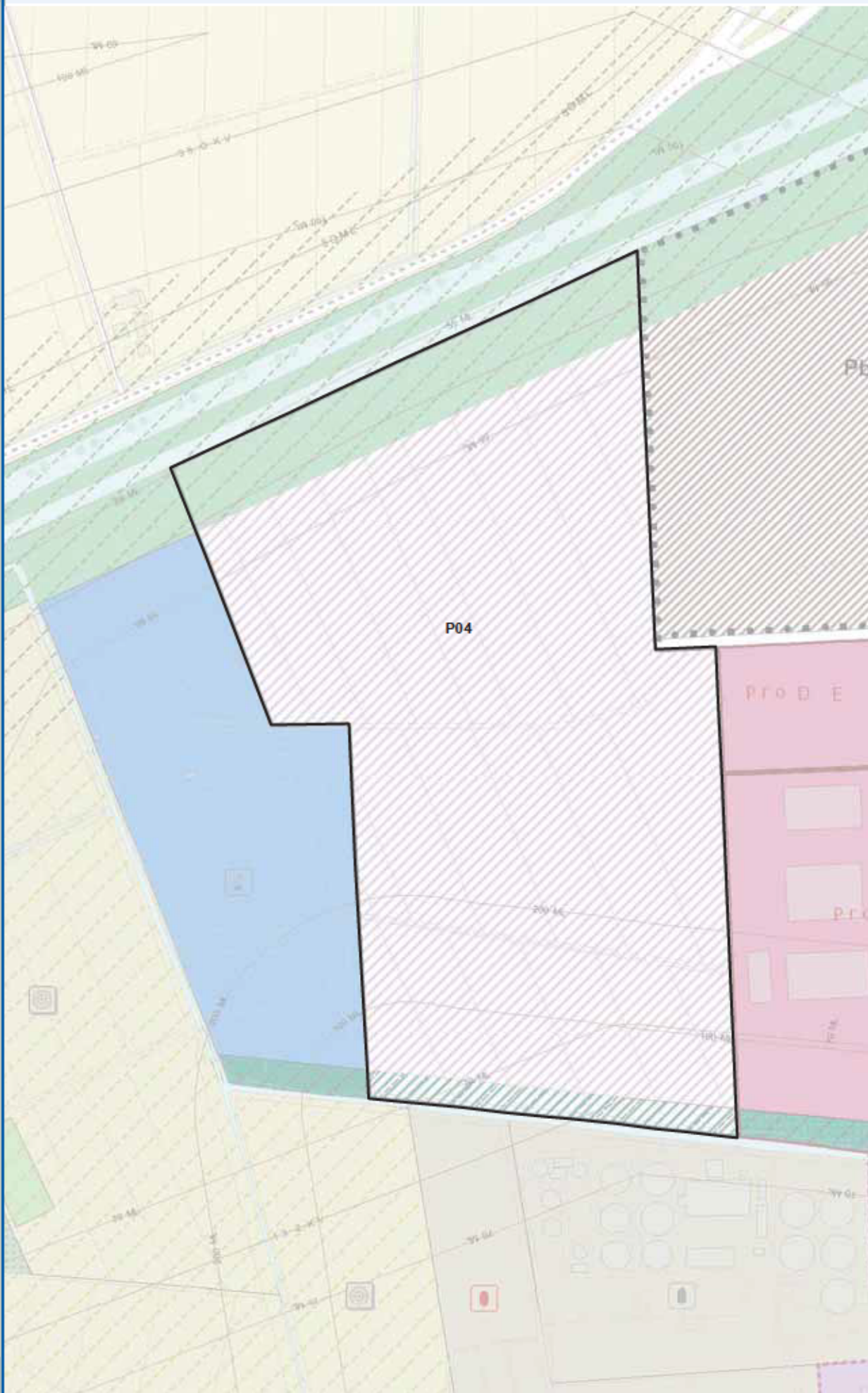
Allegati:

Scheda grafica d'inquadramento.

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 032 MARCHESATO,040 RAVENNA NORD-OVEST
Ambito: P079

P04

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017
 APPROVATO Con Delibera di CC n 135945/87 del 19/07/2018
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Località: FORNACE ZARATTINI
Tav. POC.3: 039 CAMERLONA,047 FORNACE ZARATTINI
Cod Amb: P092

P08

2° POC

Obiettivi:

Riqualificazione, integrazione, consolidamento e completamento degli insediamenti produttivi e terziari esistenti a nord dell'asse della Via Faentina.

Usi e quantità:

Quantità: come da norma generale ($Ut \leq 0,30$ mq/mq) integrabile con Ut fino a 0,075 mq/mq derivante dall'extraonere finalizzato alla realizzazione della rotonda, ulteriormente integrabile con Ut max 0,10 mq/mq per convenzionamento prezzi.

Usi: Pr2 e C9, integrabili come da norma generale.

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

Accessibilità: necessità di raccordo con il comparto di riqualificazione e del nuovo sistema viabilistico. In sede di PUA, in relazione alle quantità potrà essere previsto un extraonere finalizzato alla realizzazione del sistema rotatorio. L'accessibilità secondaria potrà avvenire dalla viabilità esistente anche modificando e adeguando il tratto terminale di suddetta viabilità.

Criticità fognatura e depurazione:

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

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 4

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

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

Standard e opere di interesse pubblico:

Standard come da norma generale; va prevista inoltre una adeguata fascia di filtro e di mitigazione alla SS16 da destinare anche a vasca di laminazione.

Modalità e tempi di attuazione:

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

Allegati:

Scheda grafica d'inquadramento.

Località: FORNACE ZARATTINI
 Tav. POC.3: 039 CAMERLONA,047 FORNACE ZARATTINI
 Ambito: P092

P08

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017
 APPROVATO Con Delibera di CC n 135945/87 del 19/07/2018
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Scala 1:5000

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

P11

2° POC

Obiettivi:

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

Usi e quantità:

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

Usi: Pr2 e C9, integrati con Spr.

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

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

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

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

Criticità fognatura e depurazione:

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

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

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

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

Standard e opere di interesse pubblico:

Standard come da norma generale.

Completamento della viabilità esistente.

Modalità e tempi di attuazione:

Attuazione tramite PUA, a criticità risolte.

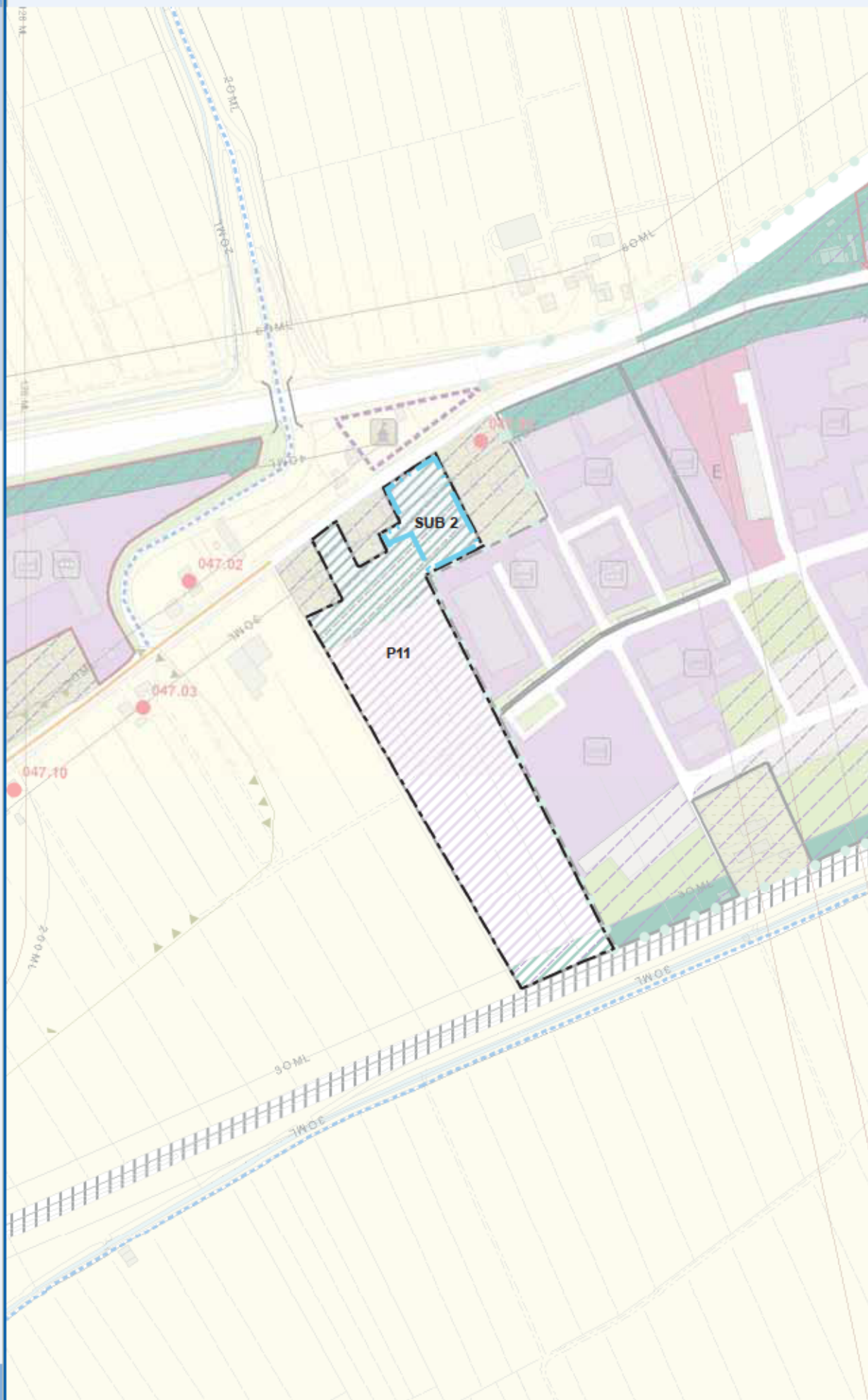
Allegati:

Scheda grafica d'inquadramento.

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

P11

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017
APPROVATO Con Delibera di CC n 135945/87 del 19/07/2018
PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA
Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI,048 RAVENNA SUD-OVEST
Cod Amb: P031

P12

2° POC

Obiettivi:

Completamento delle aree produttive fronte Classicana, dell'area per dotazioni territoriali finalizzata alla realizzazione del parcheggio scambiatore e del sistema infrastrutturale esistente con miglioramento dei collegamenti in direzione sud.

Usi e quantità:

Ut ≤ 0,42 mq/mq in quanto conferma del PRG '93.

Usi: produttivi (Pr), integrati con servizi privati (Spr) come da norma generale.

Al fine di realizzare il sottopasso alla ferrovia compreso il suo collegamento con lo svincolo esistente sulla Faentina è concesso al comparto un Ut premiale fino a un max di 0,075 mq/mq per il comparto produttivo come da norma generale. La parte ricadente in dotazioni territoriali è funzionale alla realizzazione del parcheggio scambiatore e/o suo raddoppio con servizi direttamente ad esso connessi (Ut ≤ 0,15 mq/mq).

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

Salvaguardia del canale con realizzazione di adeguata fascia di filtro e realizzazione di fascia di filtro sia sul fronte Classicana proseguendo la fascia già realizzata sia sul fronte ovest.

Accessibilità in prosecuzione della viabilità esistente del comparto limitrofo e collegamento con Via Faentina mediante sottopasso alla ferrovia.

Laminazione anche in fascia di filtro.

Criticità fognatura e depurazione:

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

Potenziamento sollevamento SAN MICHELE 4

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

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

Standard e opere di interesse pubblico:

Standard come da norma generale.

Realizzazione della viabilità perimetrale lato ovest compreso i tratti fuori comparto da completare con il sottopasso alla ferrovia compreso, il collegamento alla viabilità esistente sulla Faentina a nord e con il collegamento fino a Via Torre a sud.

Modalità e tempi di attuazione:

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

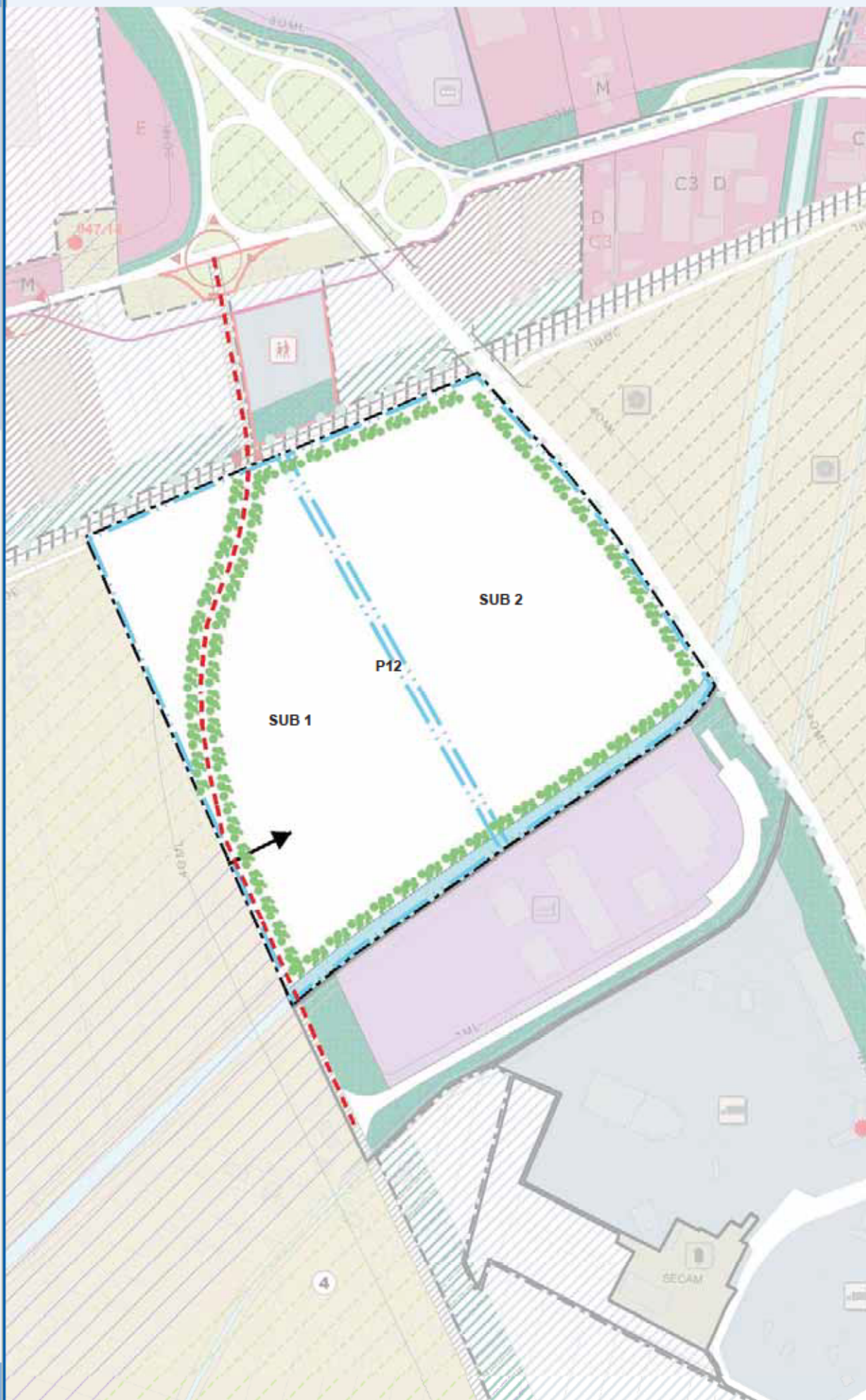
Allegati:

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

Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA
Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI, 048 RAVENNA SUD-OVEST
Cod Amb: P031

P12

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
PUBBLICATO BUR n 306 del 15/11/2017
APPROVATO Con Delibera di CC n 135845/87 del 19/07/2018
PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

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

P16

2° POC

Obiettivi:

Realizzazione di un comparto per attività produttive artigianali, anche integrato con usi commerciali – non alimentari, a servizio degli abitati posti a sud del territorio comunale.
Accessibilità principale al comparto in corrispondenza dell'ingresso attuale al fine di evitare accessi diretti all'area dalla nuova circuitazione.

Usi e quantità:

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

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

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

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

Criticità fognatura e depurazione:

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

Standard e opere di interesse pubblico:

- S.S. come da norma generale;
- laminazione anche in area di filtro alla viabilità;
- cessione gratuita di un'area (min 2500 mq) per la realizzazione di un centro di raccolta differenziata dei rifiuti a servizio dell'abitato, anche in area standard. Il centro di raccolta differenziata dei rifiuti è attuabile anche in assenza di PUA.

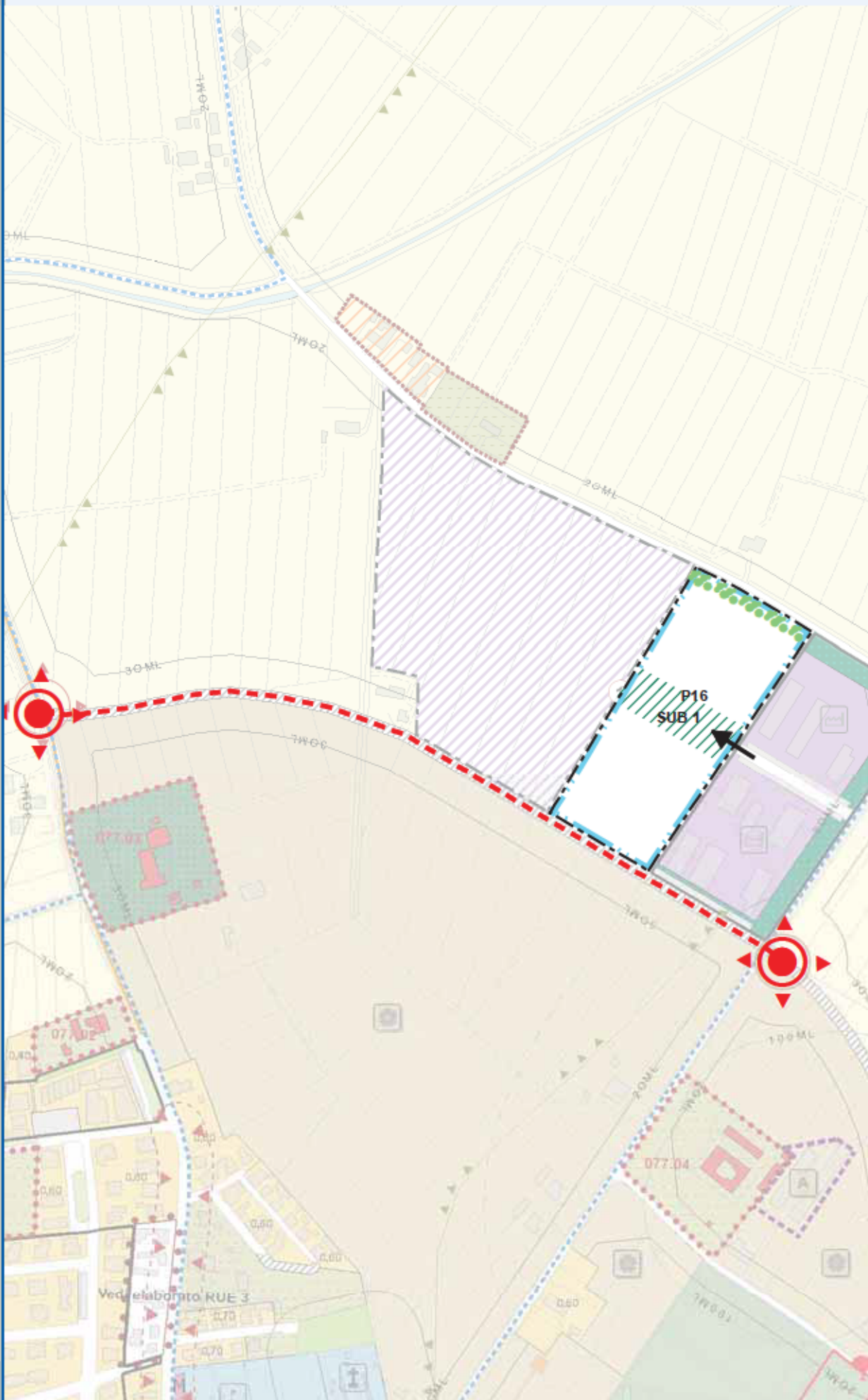
Modalità e tempi di attuazione:**Allegati:**

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

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

P16

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
 PUBBLICATO BUR n 306 del 15/11/2017
 APPROVATO Con Delibera di CC n 13584/587 del 19/07/2018
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Scala 1:5000

Località: SAVIO
Tav. POC.3: 080 LA MANZONA, 081 ANSE DEL SAVIO
Cod Amb: P023

P18**2° POC****Obiettivi:**

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

Usi e quantità:

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

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

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

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento depuratore Lido di Classe

Criticità acquedotto:

Potenziamento condotta viale dei Lombardi

Intervento a piano Atersir: Potenziamento centrale Lido di Savio

Standard e opere di interesse pubblico:

S.S. come da norma generale.

Modalità e tempi di attuazione:

Attuazione PUA, anche per stralci funzionali.

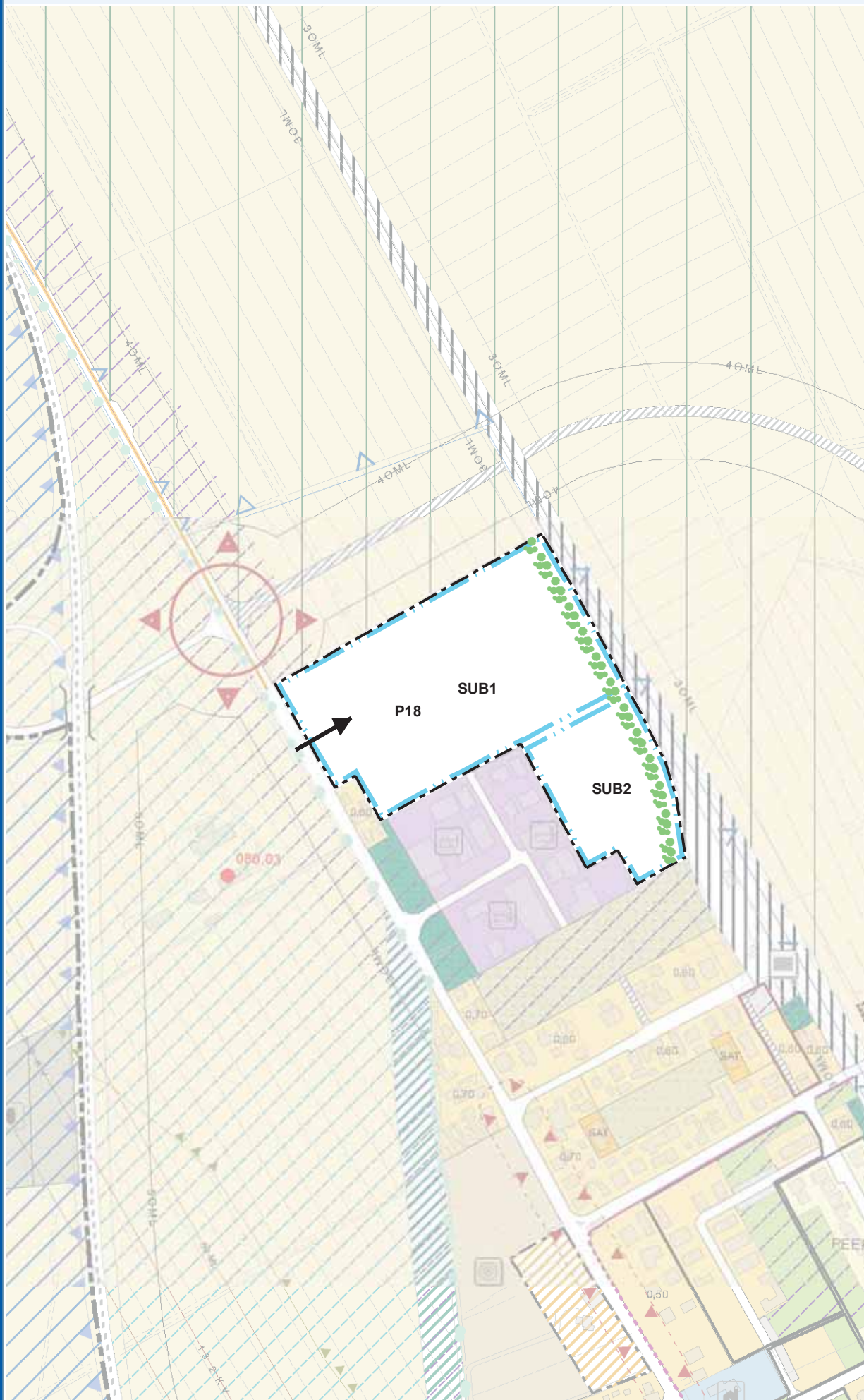
Allegati:

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

Località: SAVIO
Tav. POC.3: 080 LA MANZONA, 081 ANSE DEL SAVIO
Cod Amb: P023

P18

2° POC



Piano Operativo Comunale

POC.4c

Poli funzionali

Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA
Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST, 055 MADONNA DELL'ALBERO
Ambito: Polo Provinciale Direzionale Viale Randi

PF01

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.

STER (totale) = 36.500 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. IV.3.4 del RUE 5 (attrezzature pubbliche), o ad usi privati Spr3, Spr4, Spr5, Spr7.

Sono inoltre ammessi, quali usi complementari: Spr1, C1 con indice $U_f \leq 0,40$ mq/mq (pari a circa 8.400 mq di SC).

SUB C

Area destinata ad attrezzature pubbliche, di cui all'art. IV.3.4 del RUE 5, prevalentemente per ampliamento del tribunale, in perimetro di perequazione con $U_f \leq 0,20$ mq/mq.

SUB D

Aree per attrezzature pubbliche secondo i parametri e la disciplina di cui all'art. IV.3.4 del RUE 5 (attrezzature pubbliche) e parcheggio pubblico, secondo i parametri e la disciplina dell'art. IV.2.8 del RUE 5.

Realizzazione di nuova viabilità di connessione in Via Fontana e individuazione di area interclusa disciplinata dall'art. VIII.6.4 c1 del RUE 5 con $U_t \leq 0,60$ mq/mq.

Per i restanti ambiti vale la disciplina del RUE approvato.

Criticità, 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.

Dovrà essere salvaguardata la siepe alberata presente nei pressi di via Meucci angolo viale Falcone, prevedendo opportune misure di rispetto della naturalità del luogo.

Criticità fognatura e depurazione:

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

Standard e opere di interesse pubblico:

Standard di legge per le aree di nuovo impianto.

INTERVENTI PUBBLICI ATTUABILI nei tempi di validità del 2° POC, secondo le modalità di seguito descritte:

- Ampliamento PK Natalina Vacchi
- Pista ciclabile dal CMP al Parco Baronio
- Prolungamento di Via Fontana e relativi innesti con viabilità esistente
- Adeguamento della circolazione di Viale Randi e Via Meucci
- Innesto di Via Meucci su Viale Randi

Località: FRAZIONE SECONDA RAVENNA
 Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST, 055 MADONNA DELL'ALBERO
 Ambito: Polo Provinciale Direzionale Viale Randi

PF01

2° POC

INTERVENTI PUBBLICI IN CORSO DI REALIZZAZIONE:

- Completamento degli Uffici Pubblici nel comparto esistente
- Realizzazione del parcheggio presso il polo Lama

Modalità e tempi di attuazione:

SUB A: modalità definite dal PU
 SUB B: modalità definite dall'art. III.1.2 del RUE 5
 SUB C: intervento diretto
 SUB D: progetto complessivo, poi intervento diretto.

Vincoli:**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
Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST, 055 MADONNA DELL'ALBERO
Cod Amb: Polo Provinciale Direzionale Viale Randi

PF01

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
 PUBBLICATO BUR n 306 del 15/11/2017
 APPROVATO Con Delibera di CC n 13584/587 del 19/07/2018
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

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

PF03

Obiettivi:

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

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

Usi e quantità:

USI:

- 1) Direzionale e/o servizi privati (Spr, escluso Spr8):
- 2) Ricettivo (T1): possibilità di applicare gli incentivi previsti da RUE e POC per progetti di qualità.
- 3) Commerciali (C3) non alimentare in non meno di 2 strutture di vendita: Sv max fino a 1.500 mq
- 4) INDICI

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

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

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

Criticità, prescrizioni/prestazioni:

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

Criticità fognatura e depurazione:

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

Criticità gas: Estensione ca. 1800m MP

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

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

Standard e opere di interesse pubblico:

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

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

Realizzazione della viabilità Nord e relativa Rotonda.

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

Verificare eventuale connessione con SS16.

Modalità e tempi di attuazione:

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

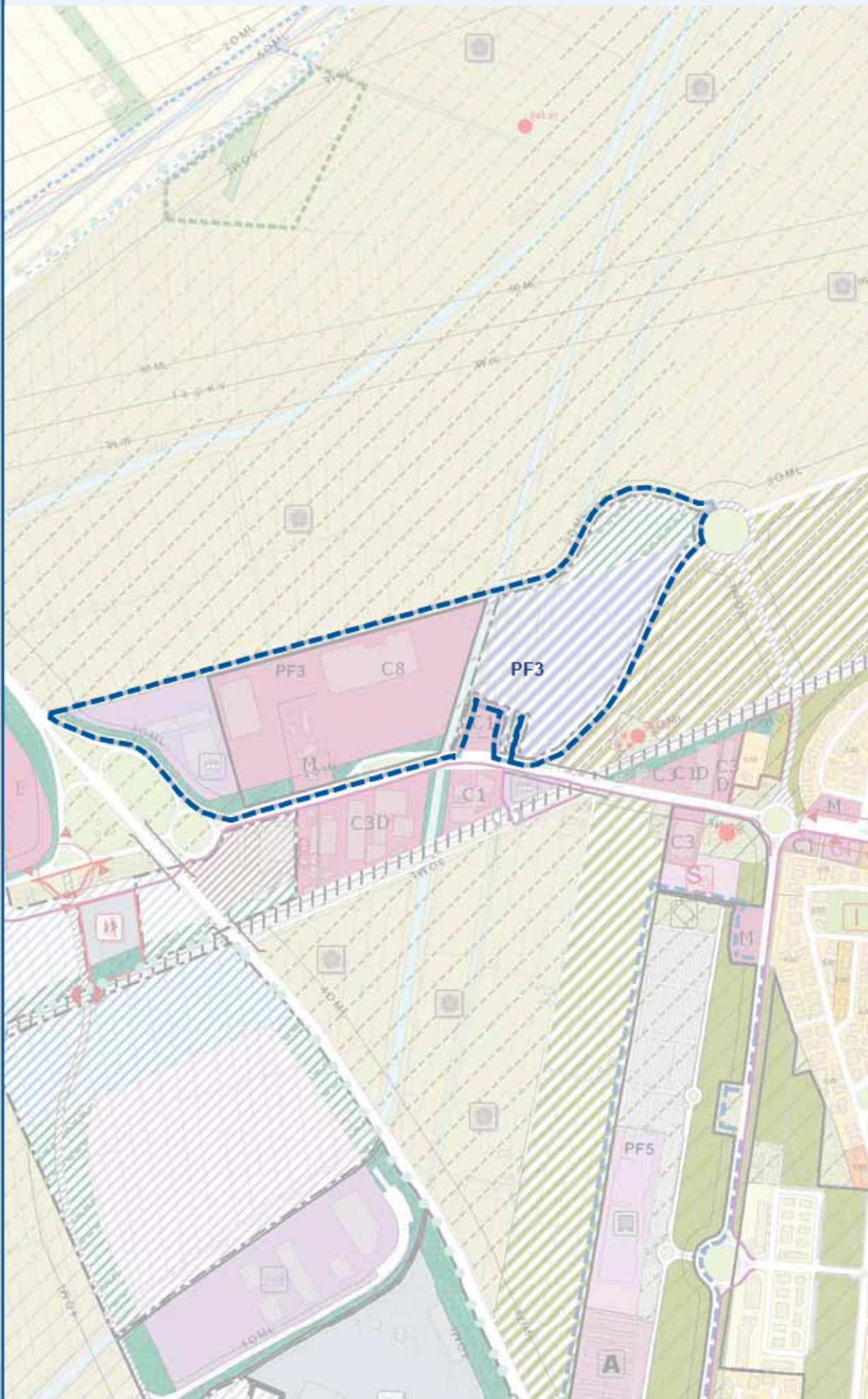
Vincoli:**Allegati:**

Scheda grafica di inquadramento.

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

PF03

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017
APPROVATO Con Delibera di CC n 135945/87 del 19/07/2018
PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Scala 1:8000

Località: FRAZIONE TERZA RAVENNA
Tav. POC.3: 041 RAVENNA NORD-EST, 048 RAVENNA SUD-OVEST
Ambito: Polo Terziario Provinciale De Andrè

PF04

2° POC

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 E POTENZIAMENTO del comparto sportivo "DE ANDRÈ"

2) ZONE COMMERCIALI O PRODUTTIVE ESISTENTI lungo Via Trieste: conferma della disciplina di RUE.

Sono ammessi per le medio strutture esistenti interventi di ampliamento fino a 2.500 mq di Sv e un aumento del 10% della Sv esistente per strutture esistenti con Sv =2.500 mq, in conformità al piano commerciale provinciale (POIC).

3) AREE NUOVO IMPIANTO A SUD Ut ≤ 0,20 mq/mq

USI (con riferimento alla classificazione del RUE):

Servizi privati e Servizi pubblici o di uso pubblico (Spr 4,5,6,7 - Spu 1,2,4,6) – Tali usi dovranno interessare almeno il 70% della SC Totale.

Ricettivo (T1, T3 Ostello) pari al 20% della SC max, con applicazione degli incentivi previsti dal RUE/POC per strutture di qualità. Commerciale (C1, C2) ≤10% ad integrazione degli usi prevalenti.

Criticità, prescrizioni/prestazioni:

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.

Criticità fognatura e depurazione:

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

Criticità gas: Estensione ca. 900m MP

Standard e opere di interesse pubblico:

Standard di legge, in relazione agli usi.

Nella parte a nord delle aree di nuovo impianto collocate a sud del comparto vanno individuati e attuati parcheggi aggiuntivi di supporto al comparto sportivo "De Andrè".

Modalità e tempi di attuazione:

1) Per le aree esistenti, l'attuazione avverrà sulla base del RUE

2) Per ambito di nuovo impianto:

Attuazione tramite PUA, a criticità risolte, anche per 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.

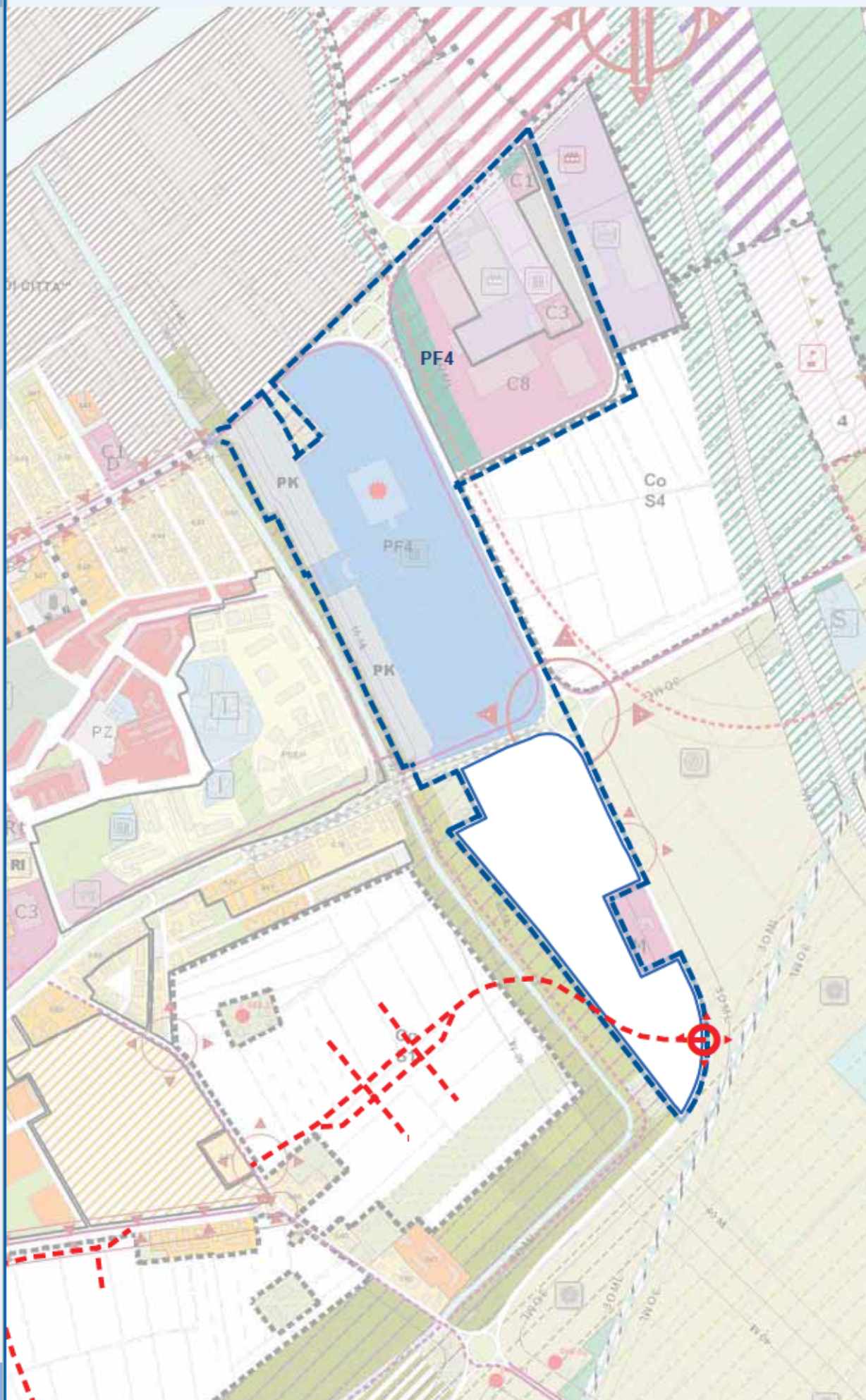
Vincoli:**Allegati:**

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. POC.3: 041 RAVENNA NORD-EST, 048 RAVENNA SUD-OVEST
 Cod Amb: Polo Terziario Provinciale De Andrè

PF04

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
 PUBBLICATO BUR n 306 del 15/11/2017
 APPROVATO Con Delibera di CC n 13584/587 del 19/07/2018
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Località: SAVIO
Tav. POC.3: 071 BONIFICA DI VALLE STANDIANA, 072 LE GHIARINE, 080 LA MANZONA
Ambito: Polo Provinciale ricreativo sportivo Standiana

PF06

Obiettivi:

Completamento e valorizzazione turistico-naturalistica del Polo ricreativo-sportivo Standiana. Superamento del PU pregresso 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.

SC max = 3.200 mq

SUB B Laghetto

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

SC max = 1.000 mq

SUB C Parco Ricreativo

Parco ricreativo e servizi connessi.

SC max = 32.500 mq

SUB D Ghiarine Nord

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

SC max = ESISTENTE

SUB E Ghiarine Sud

Usi sportivi a basso impatto-pubblici esercizi.

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

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

SUB F Boschetto

Usi sportivi - ricettivo - espositivo - parco ricreativo.

Valgono le quantità del PUC Approvato.

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.

Criticità, 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.4e. 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 SC) è consentita in loco la NC (max 30% della SC esistente) esclusivamente con strutture in legno e/o con materiali ecocompatibili e con H di 4,50 m. Il 100% della SC 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 SC 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 SABAP/Ente Parco del Delta/CQAP, è consentita la realizzazione di una struttura ricettiva (T1)

Località: SAVIO

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

Ambito: Polo Provinciale ricreativo sportivo Standiana

con le quantità di cui sopra previste interamente in loco.
SUB F Boschetto: valgono prescrizioni e quantità del PUC approvato.

Criticità fognatura e depurazione:

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

Potenziamento sollevamento PONTE NUOVO, GRAMADORA

Standard e opere di interesse pubblico:

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 2° POC con modalità definite dall'art. III.1.2 del RUE 5.

SUB C Parco Ricreativo: PUA PREGRESSO.

SUB D Ghiarine Nord: intervento diretto.

SUB E Ghiarine Sud: attuabile nel 2° POC mediante PUA.

SUB F Boschetto: PUA PREGRESSO.

Vincoli:

Subcomparti D ed E: Stazione del Parco Regionale del Delta del Po (c4 art. IV.1.14 del RUE 5)

Subcomparto F: Fascia di rispetto fluviale (c3 art. IV.1.14 del RUE 5), Fascia di rispetto arginale (c2 art. IV.1.14 del RUE 5)

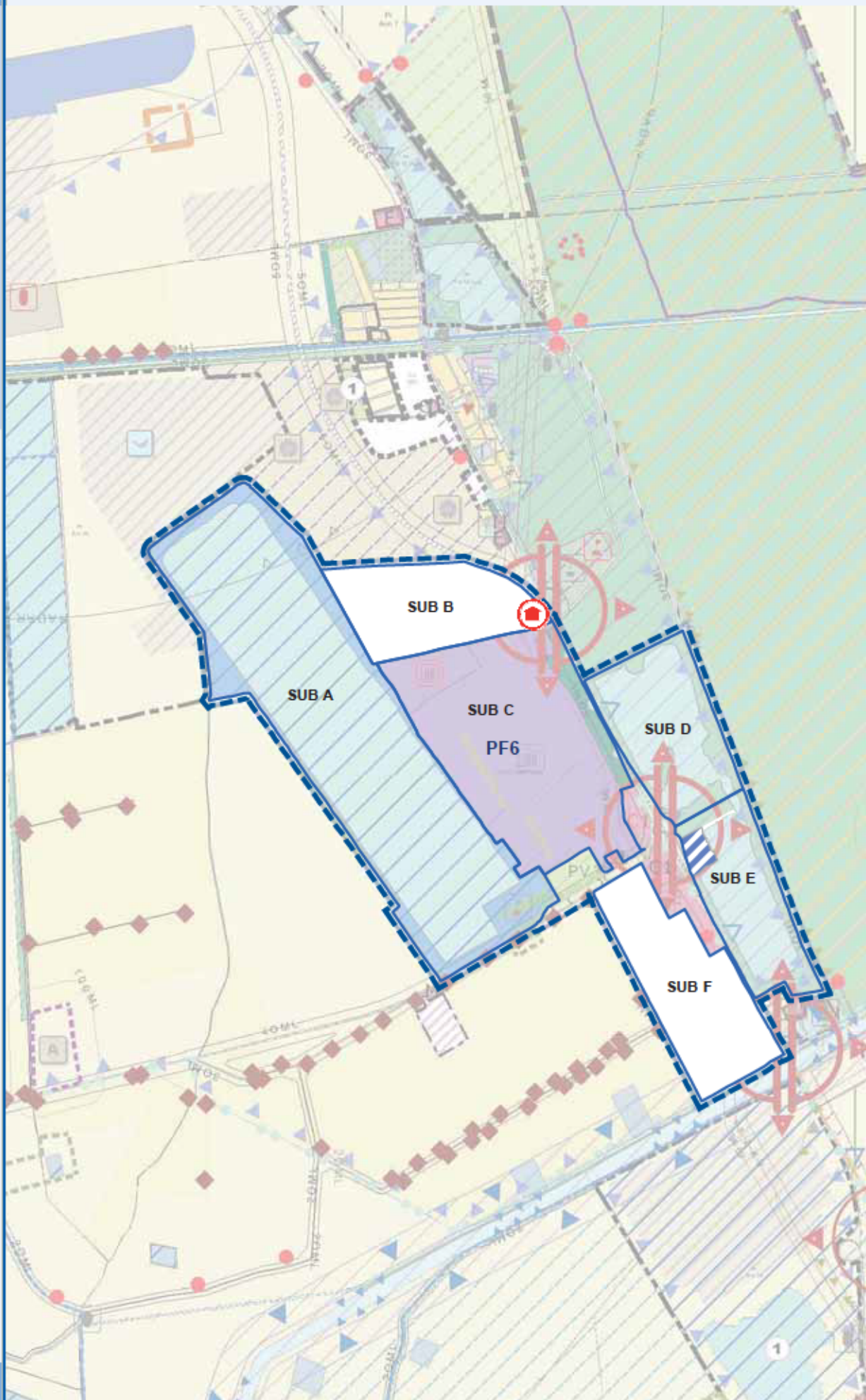
Allegati:

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

Località: SAVIO
 Tav. POC.3: 071 BONIFICA DI VALLE STANDIANA, 072 LE GHAINE, 080 LA MANZONA
 Cod Amb: Polo Provinciale ricreativo sportivo Standiana

PF06

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
 PUBBLICATO BUR n 306 del 15/11/2017
 APPROVATO Con Delibera di CC n 135845/87 del 19/07/2018
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Scala 1:25000

Piano Operativo Comunale

POC.4c

Nodi di scambio e di servizio

Località: FRAZIONE TERZA RAVENNA
Tav. POC.3: 033 LO STABBIALE
Cod Amb: P053

NS01

2° POC

Obiettivi:

Realizzazione di area di servizio e sosta per l'autotrasporto a completamento del sistema produttivo delle Bassette.

Usi e quantità:

Ut ≤ 0,24 mq/mq.
Dati dimensionali da PUA presentato:
STER = 130.899 mq
SF = 80.094 mq
Sup. a verde alla viabilità = 19.884 mq
Sup. a verde – tutela a vincolo ambientale = 30.921 mq
Posti auto = 424
Posti autoarticolati = 215
Usi: si veda norma generale.

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

Accessibilità in relazione alla viabilità di servizio delle Bassette (da Via Canale Magni).
Vincoli derivanti dagli elettrodotti esistenti.
Particolare attenzione va posta alle aree di valenza ambientale lungo l'asse di Via Canale Magni.

Standard e opere di interesse pubblico:

Area di uso pubblico destinate a parcheggi per auto e autoarticolati, fasce di verde e mitigazione.
Per i parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento alla norma generale.

Modalità e tempi di attuazione:

PUA in istruttoria.
PUA da attuarsi anche per stralci funzionali.
Variante al PUA per adeguamento alla disciplina di POC.

Allegati:

Scheda grafica di inquadramento.

Località: FORNACE ZARATTINI

Tav. POC.3: 039 CAMERLONA

Cod Amb: P440

NS02

2° POC

Obiettivi:

Completamento degli ambiti del comparto produttivo a nord di Fornace Zarattini con attività riferita a piattaforma logistica.

Usi e quantità:

Ut ≤ 0,24 mq/mq.

Usi: come da norma generale.

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

Accessibilità dalla Via Canala: va previsto a carico del comparto la messa in sicurezza degli accessi.

Vincoli derivanti dagli elettrodotti.

Criticità derivanti dal sistema fognario, rete gas e acquedotto come per gli altri comparti limitrofi.

Standard e opere di interesse pubblico:

Area di uso pubblico = 40% della STER, di cui almeno il 60% a parcheggio.

Per i parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento alla norma generale.

Modalità e tempi di attuazione:

Attuazione tramite PUA a criticità risolte.

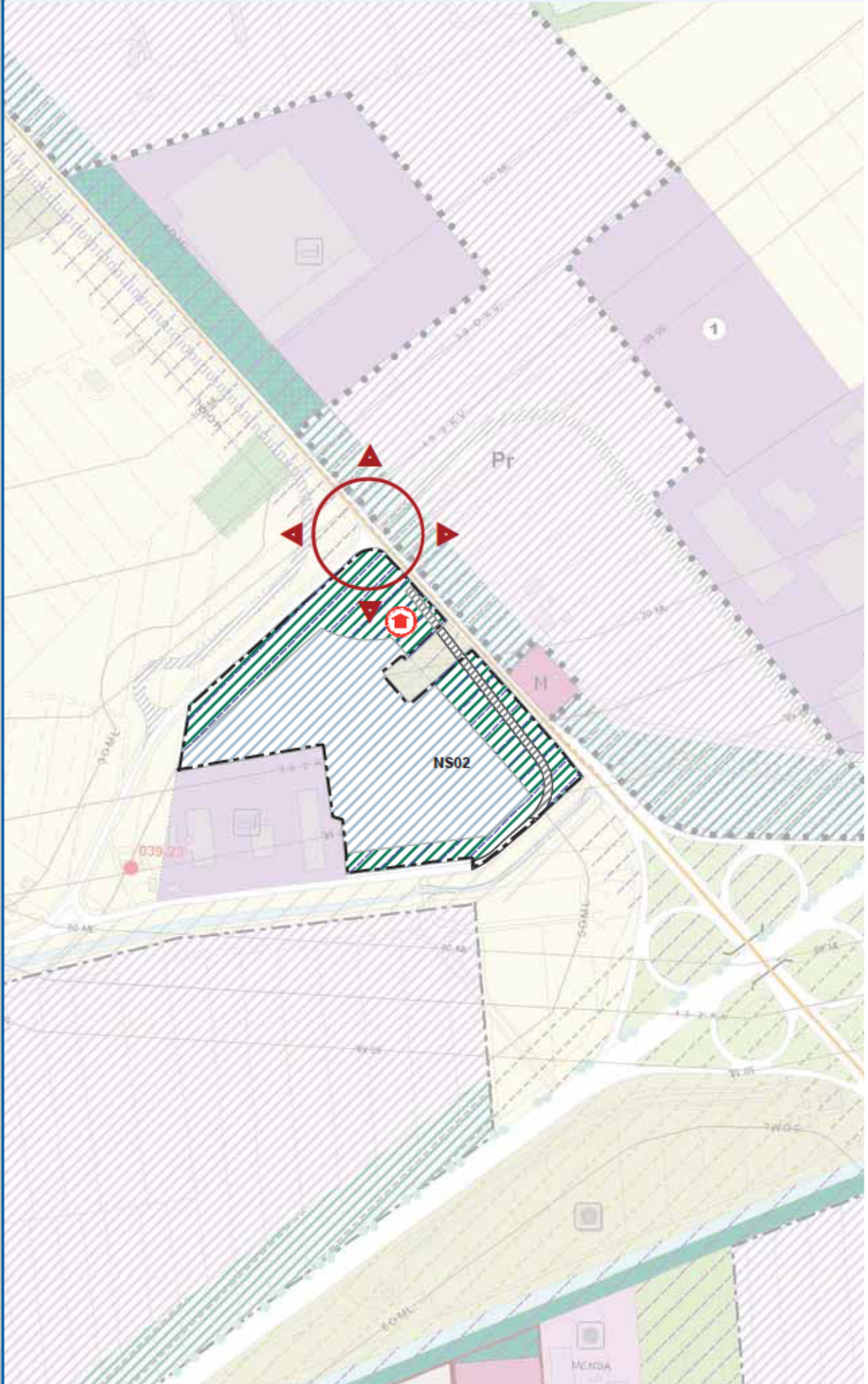
Allegati:

Scheda grafica di inquadramento.

Località: FORNACE ZARATTINI
Tav. POC.3: 039 CAMERLONA
Cod Amb: P440

NS02

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017
 APPROVATO Con Delibera di CC n 135945/87 del 19/07/2018
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI, 048 RAVENNA SUD-OVEST
Cod Amb: P375

NS03

2° POC

Obiettivi:

Integrazione, completamento di aree destinate a piattaforma logistica.

Usi e quantità:

Ut ≤ 0,24 mq/mq

Usi: officina di rimessaggio mezzi, uffici e pubblici esercizi, foresteria e/o struttura ricettiva, servizi igienici, attività espositive e di stoccaggio delle merci purché connesse all'autotrasporto con riferimento alla norma generale.

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

Accessibilità in relazione alla viabilità esistente.

Standard e opere di interesse pubblico:Area di uso pubblico = 40% della STER, di cui almeno il 60% destinato a parcheggio.
Per i parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento alla norma generale.**Modalità e tempi di attuazione:**

Variante a PUA approvato per adeguamento alla disciplina di POC.

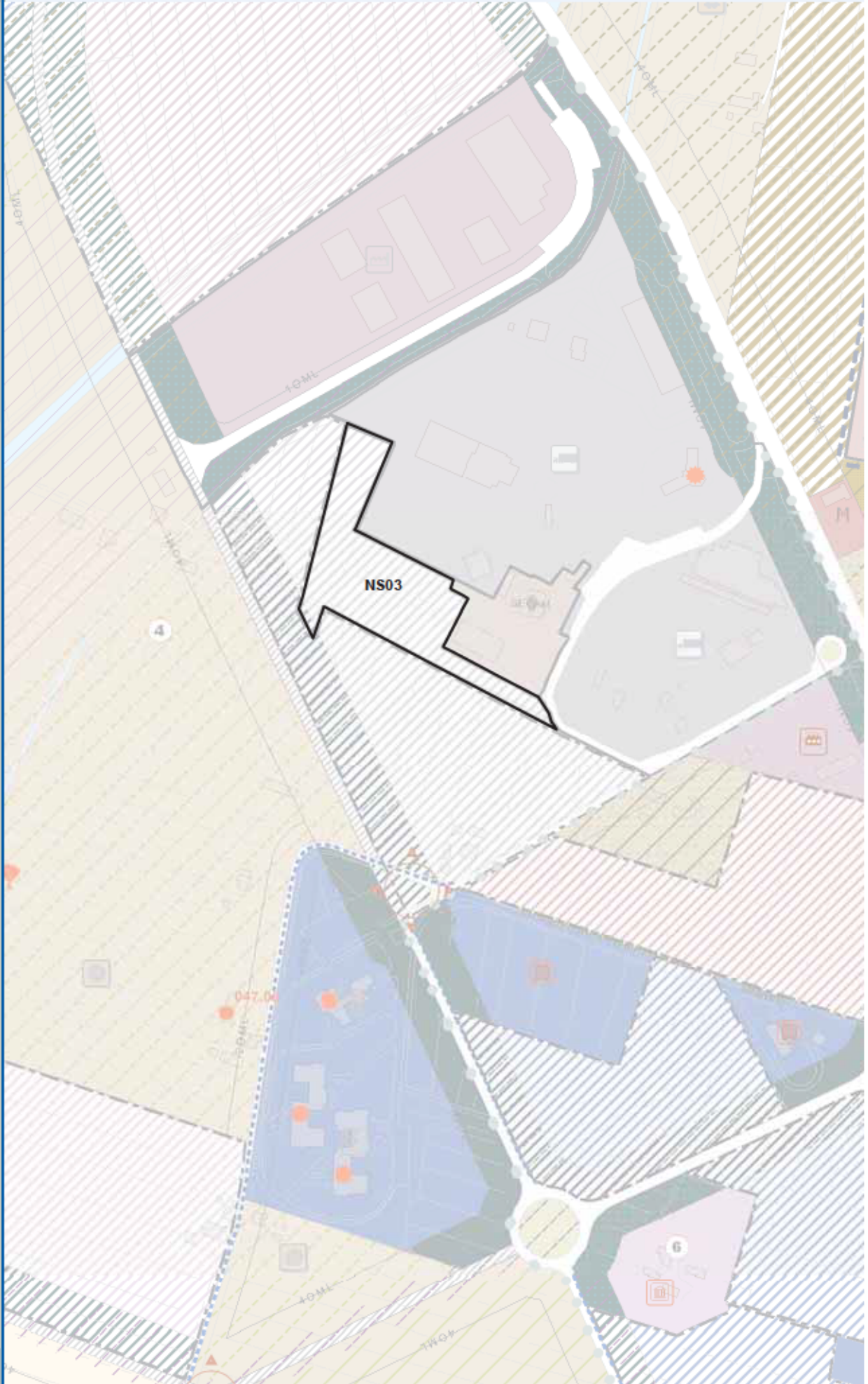
Allegati:

Scheda grafica di inquadramento.

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI, 048 RAVENNA SUD-OVEST
Cod Amb: P375

NS03

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017
 APPROVATO Con Delibera di CC n 135945/87 del 19/07/2018
 PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI, 048 RAVENNA SUD-OVEST
Cod Amb: P090

NS04

2° POC

Obiettivi:

Integrazione, completamento di comparto destinato ad autotrasporto/piattaforma logistica.

Usi e quantità:

Ut ≤ 0,24 mq/mq

Usi: officina di rimessaggio mezzi, uffici e pubblici esercizi, foresteria e/o struttura ricettiva, servizi igienici, attività espositive e di stoccaggio delle merci purché connesse all'autotrasporto con riferimento alla norma generale.

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

Accessibilità: da realizzare la viabilità ad ovest come opere di urbanizzazione primaria funzionale al comparto. Realizzazione di ampia fascia di filtro a mitigazione.

Standard e opere di interesse pubblico:

Area di uso pubblico = 40% della STER, di cui almeno il 60% destinato a parcheggio.
Per i parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento alla norma generale.

Modalità e tempi di attuazione:

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

Allegati:

Scheda grafica di inquadramento.

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 047 FORNACE ZARATTINI, 048 RAVENNA SUD-OVEST
Cod Amb: P090

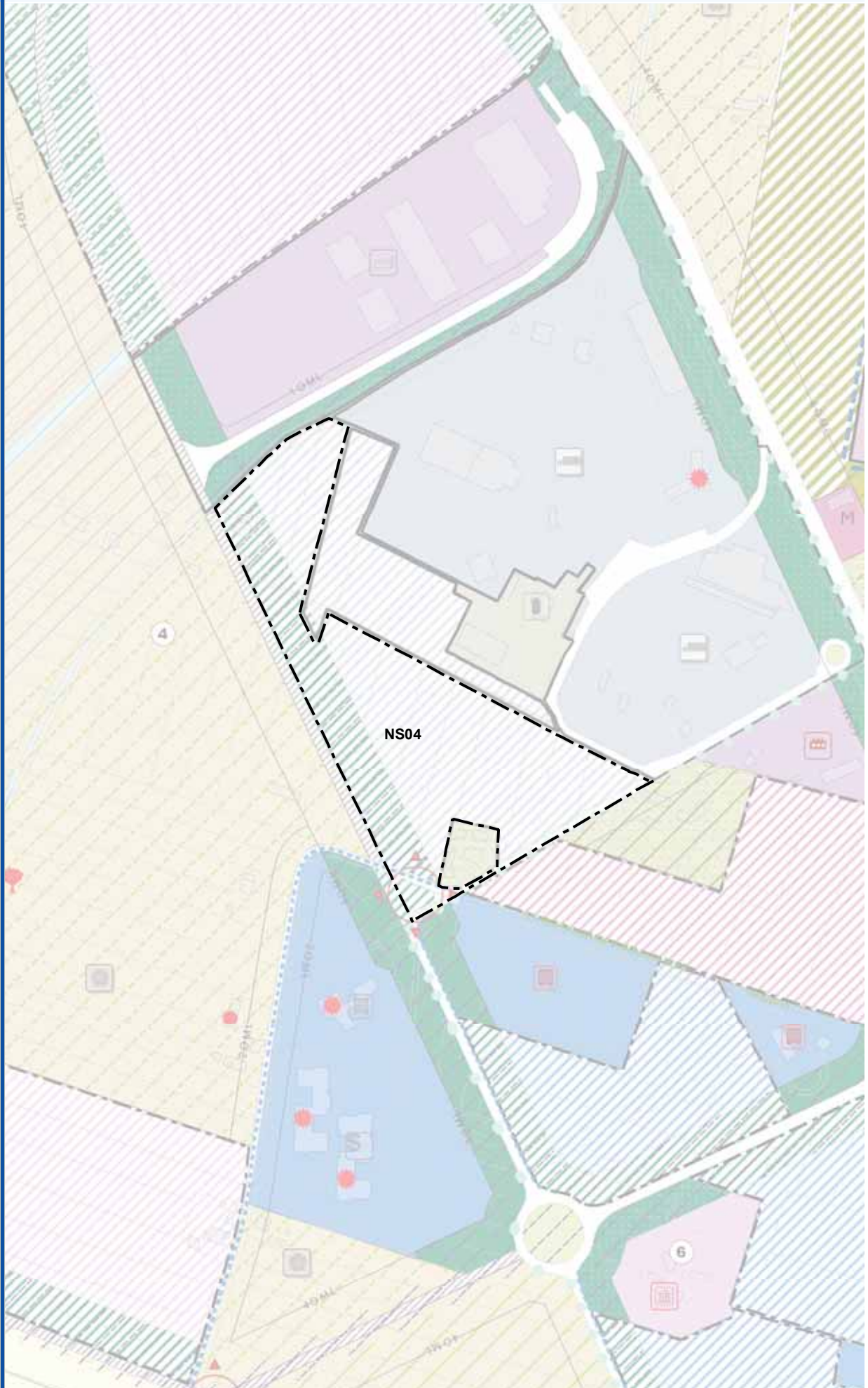
NS04

2° POC

APPROVATO Con Delibera di CC n. 135845/87 del 19/07/2018
PUBBLICATO BUR n. 272 del 22/08/2018

Modificato con:
Delibera di C.C. n. 36 del 12/05/2020

Scala 1:5000



Località: CLASSE
Tav. POC.3: 056 CLASSE-PONTE NUOVO, 063 CLASSE
Cod Amb: P086

NS05

2° POC

Obiettivi:

Realizzazione di attrezzature destinate all'autotrasporto e corrieri.
Piattaforma logistica.

Usi e quantità:

Ut ≤ 0,24 mq/mq

Usi: officina di rimessaggio mezzi, uffici e pubblici esercizi, foresteria e/o struttura ricettiva, servizi igienici, attività espositive e di stoccaggio delle merci purché connesse all'autotrasporto con riferimento alla norma generale.

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

Accessibilità al comparto: va previsto un adeguato accesso in sicurezza in relazione alla viabilità esistente. Deve essere posta particolare attenzione all'ambito circostante: centro abitato di Classe e aree di valore ambientale con realizzazione di ampia fascia di filtro e mitigazione.

Criticità conseguenti alla Direttiva alluvioni delle quali occorrerà tener conto in fase attuativa con particolari accorgimenti.

Standard e opere di interesse pubblico:

Area di uso pubblico = 40% della STER, di cui almeno il 60% destinato a parcheggio.
Per i parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento alla norma generale.

Modalità e tempi di attuazione:

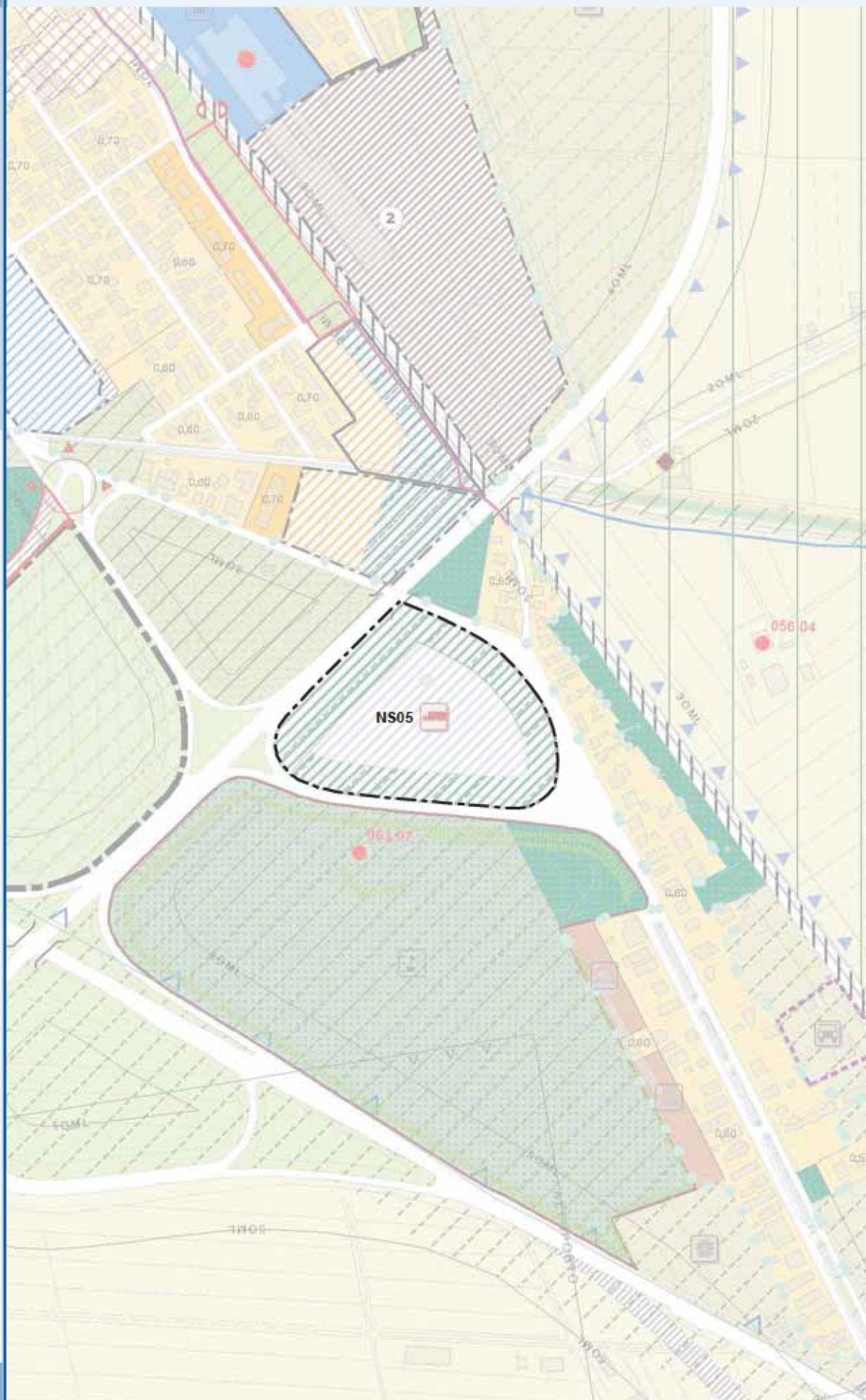
Attuazione tramite PUA a criticità risolte, da attuarsi anche per stralci funzionali.

Allegati:

Scheda grafica di inquadramento.

Località: CLASSE
Tav. POC.3: 056 CLASSE-PONTE NUOVO, 063 CLASSE
Cod Amb: P086

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017
APPROVATO Con Delibera di CC n 135945/87 del 19/07/2018
PUBBLICATO BUR n 272 del 22/08/2018