

## Elaborato prescrittivo

2° POC

**Piano Operativo Comunale**PRG 2003  
PSC  
POC  
RUEPOC.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.	del
APPROVATO	Delibera di C.C.	N.	del
PUBBLICATO	B.U.R	N.	del

---

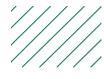
Sindaco	Michele de Pascale		
Assessore Urbanistica	Federica Del Conte		
Segretario Generale	Paolo Neri		
CAPO AREA	Dott.ssa Paola Bissi		
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Arch. Francesca Proni		
UNITA' DI PROGETTO Responsabile	Ing. Valentino Natali		
Coordinatore	Arch. Francesca Proni		
Progettisti	Arch. 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

	indiretta ordinaria (PUA da approvare)	N°	N° Sub Comparto di riferimento
	indiretta ordinaria (PUA approvati)		Sub Comparto di attuazione
	Polo funzionale numerazione da 1 a 10		
	Perimetro di Sub Comparto		

## INDIRIZZI DI POC

	Varchi visuali		Edifici e/o complessi di valore
	Elementi verdi di filtro e mitigazione		Spazi per la realizzazione di verde e servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico
	Accesso preferenziale al comparto	Localizzazione preferenziale per la realizzazione di:	
	Elementi di continuità della rete viaria		edifici per servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico
	Nuova viabilità		verde
	Percorso ciclopedonale		parcheggi
	Connessione maggiore/o adeguamento esistente		vasca di laminazione
	Connessione minore/o adeguamento esistente		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

**Usi e quantità:**

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

Alle aree da destinare a vasca di laminazione fuori comparto è applicabile un indice  $Ut \leq 0,02$  mq/mq; tale SC deve essere ospitata all'interno del comparto (si veda norma generale).

**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Laminazione: il nuovo comparto si inserisce in un contesto abitato già sofferente per quanto riguarda la laminazione delle acque.

Criticità fognatura e depurazione:

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

Criticità acquedotto: Potenziamento condotta via Canalazzo

**Standard e opere di interesse pubblico:**

- Come da norma generale.

**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 di ERS in ospitata (ERP) mantenendo il relativo premio

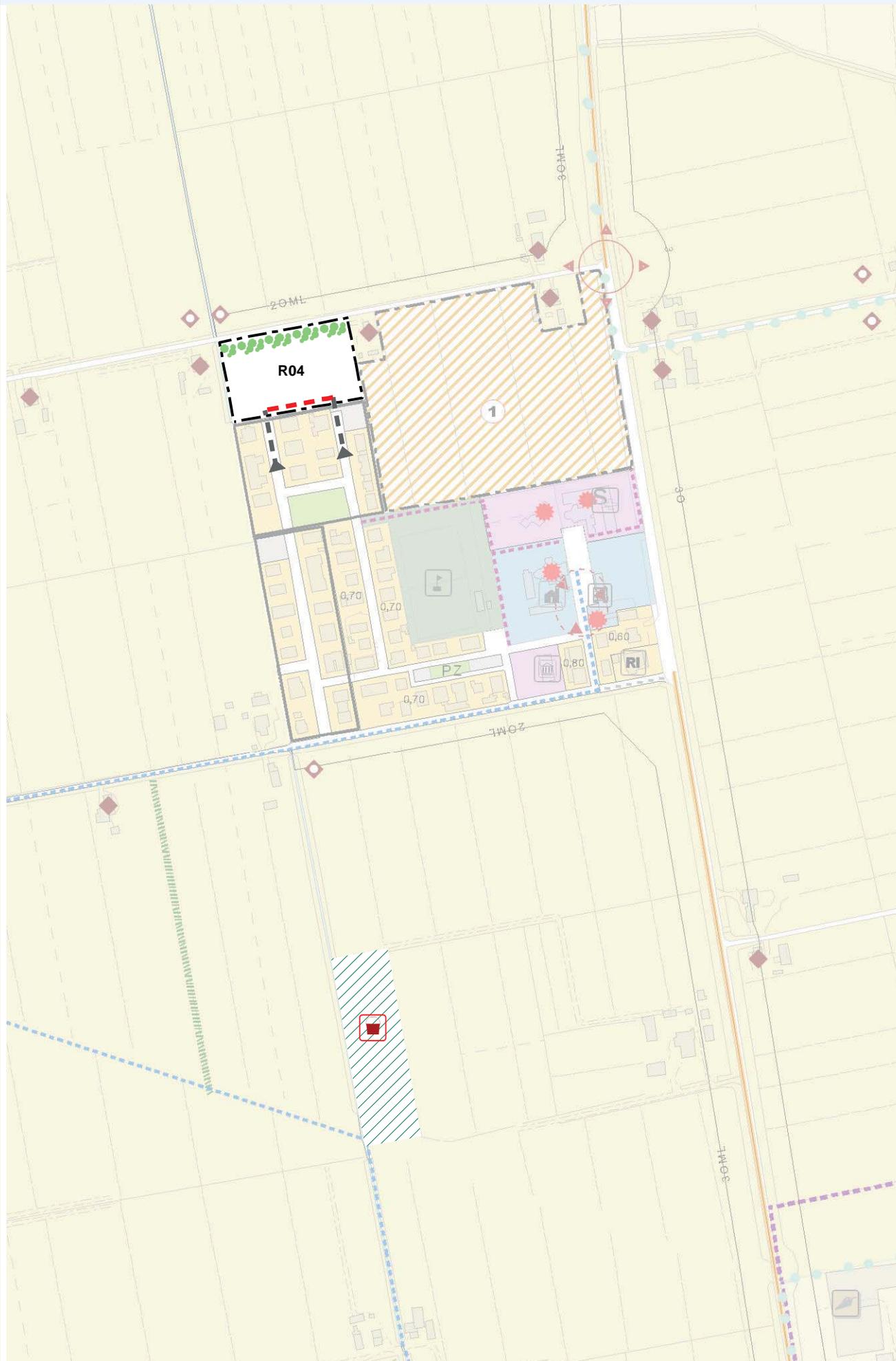
**Modalità e tempi di attuazione:****Allegati:**

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



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n del  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

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 residenzialiH  $\leq$  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.

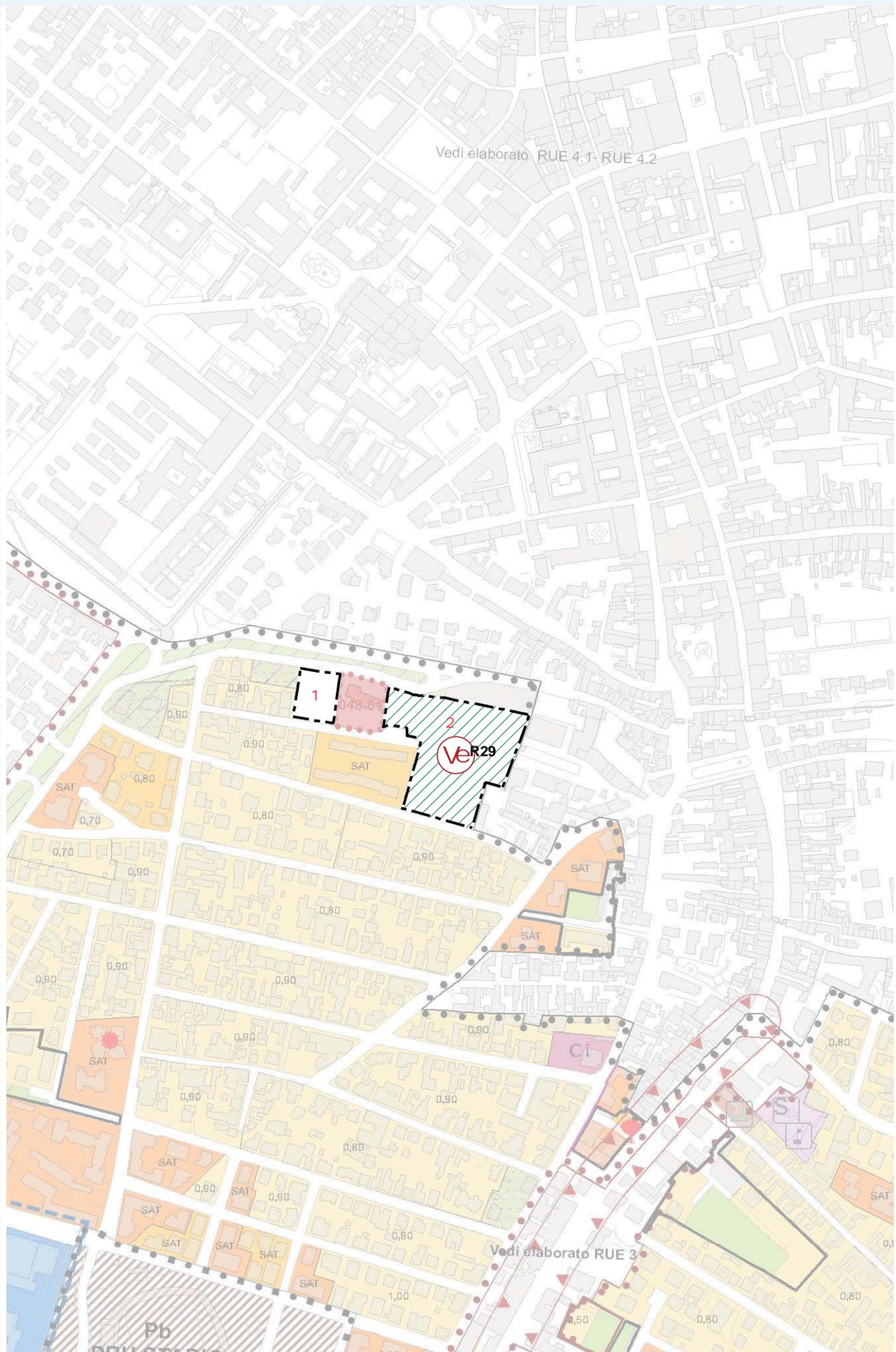
**Allegati:**

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 del  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

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".

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

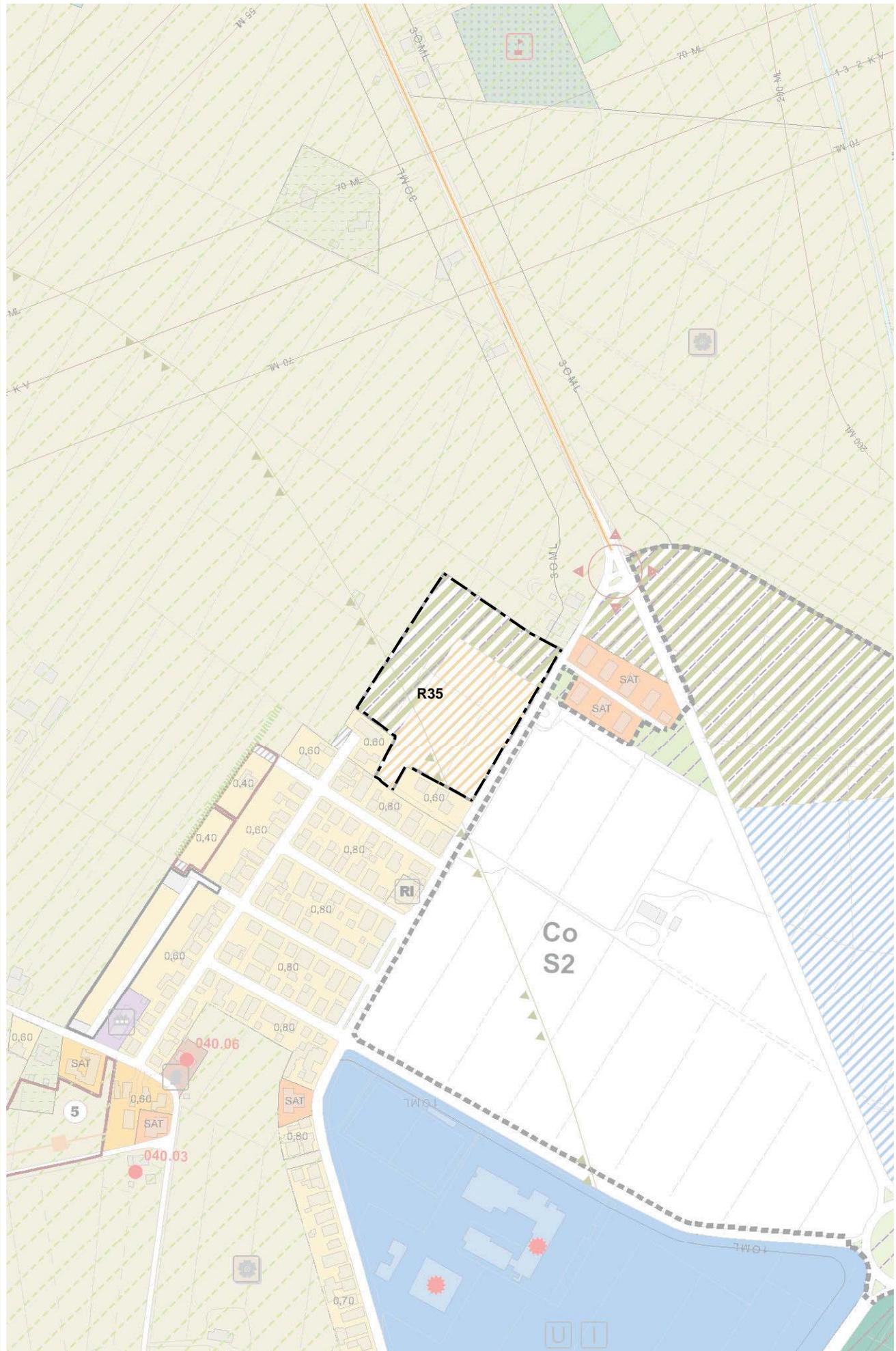
**Allegati:**

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  
 APPROVATO Con Delibera di CC n  
 PUBBLICATO BUR n

Scala 1:5000

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

**R36**

Classe indice: 3c1

Data ultima modifica: 18/10/2017

**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.

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° salto 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):**

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 di ERS in ospitata (ERP) mantenendo il relativo premio

**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione tramite PUA a criticità risolte.

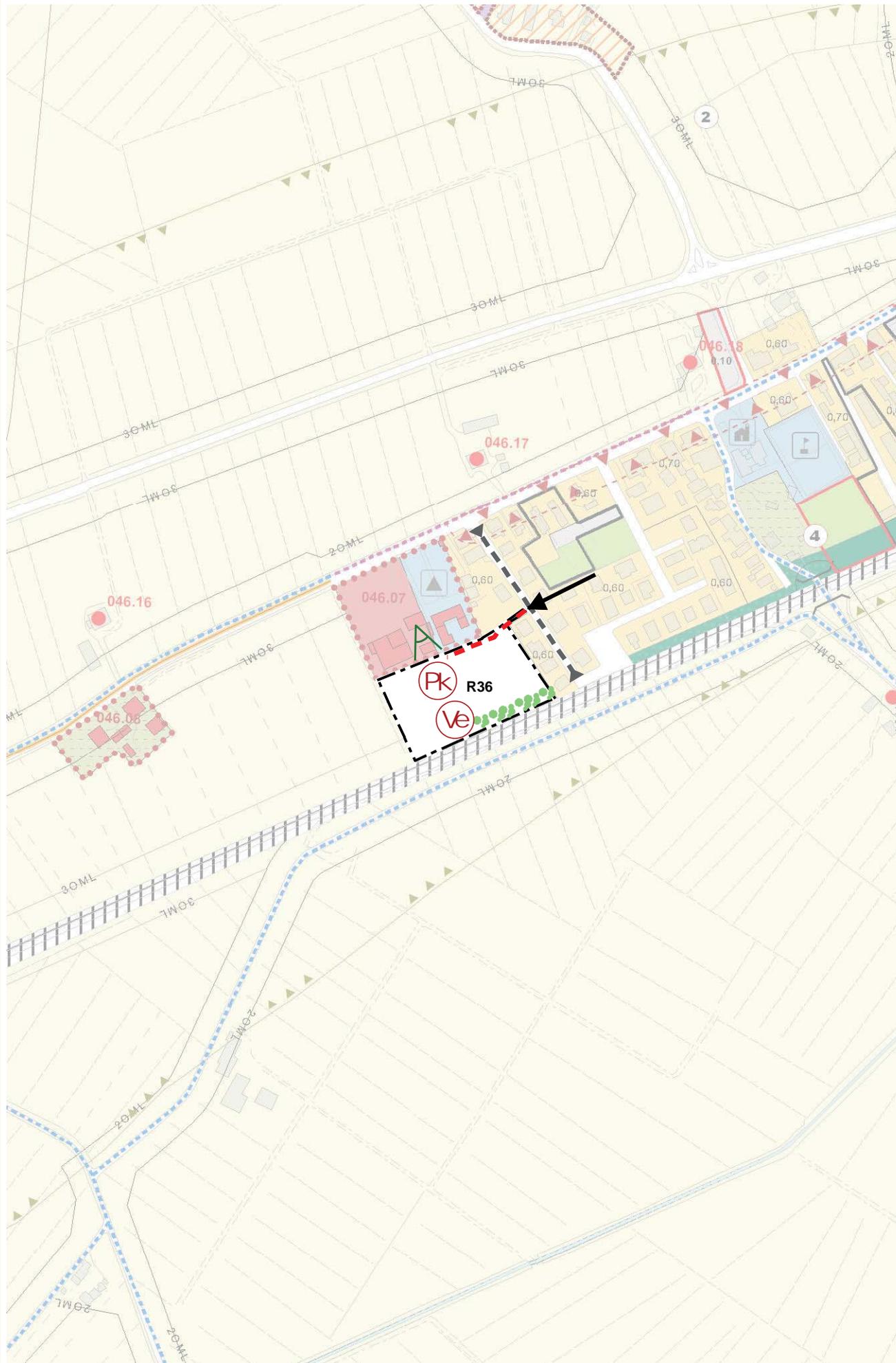
**Allegati:**

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 del  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

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 Aterisir: 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:

- 1) Escludere l'ERS portando l'Ut a 0,20 mq/mq
- 2) Trasformare la quota di ERS in ospitata (ERP) mantenendo il relativo premio

**Modalità e tempi di attuazione:**

Attuazione tramite PUA a criticità risolte.

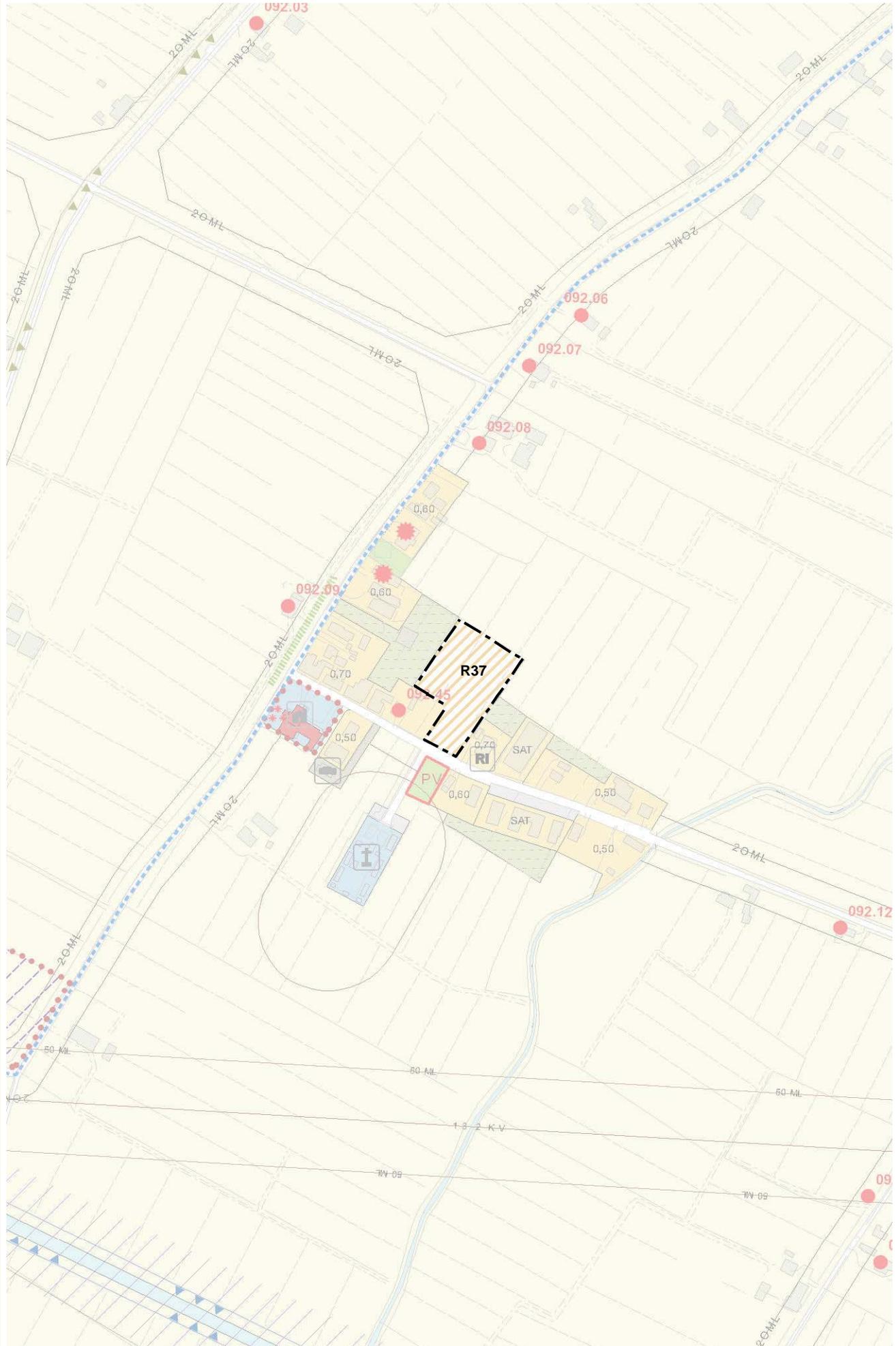
**Vas - Verifica di assoggettabilità:****Allegati:**

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 del  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:5000

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

Usi residenziali  $\leq 20\%$ .

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

H  $\leq 2$  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.

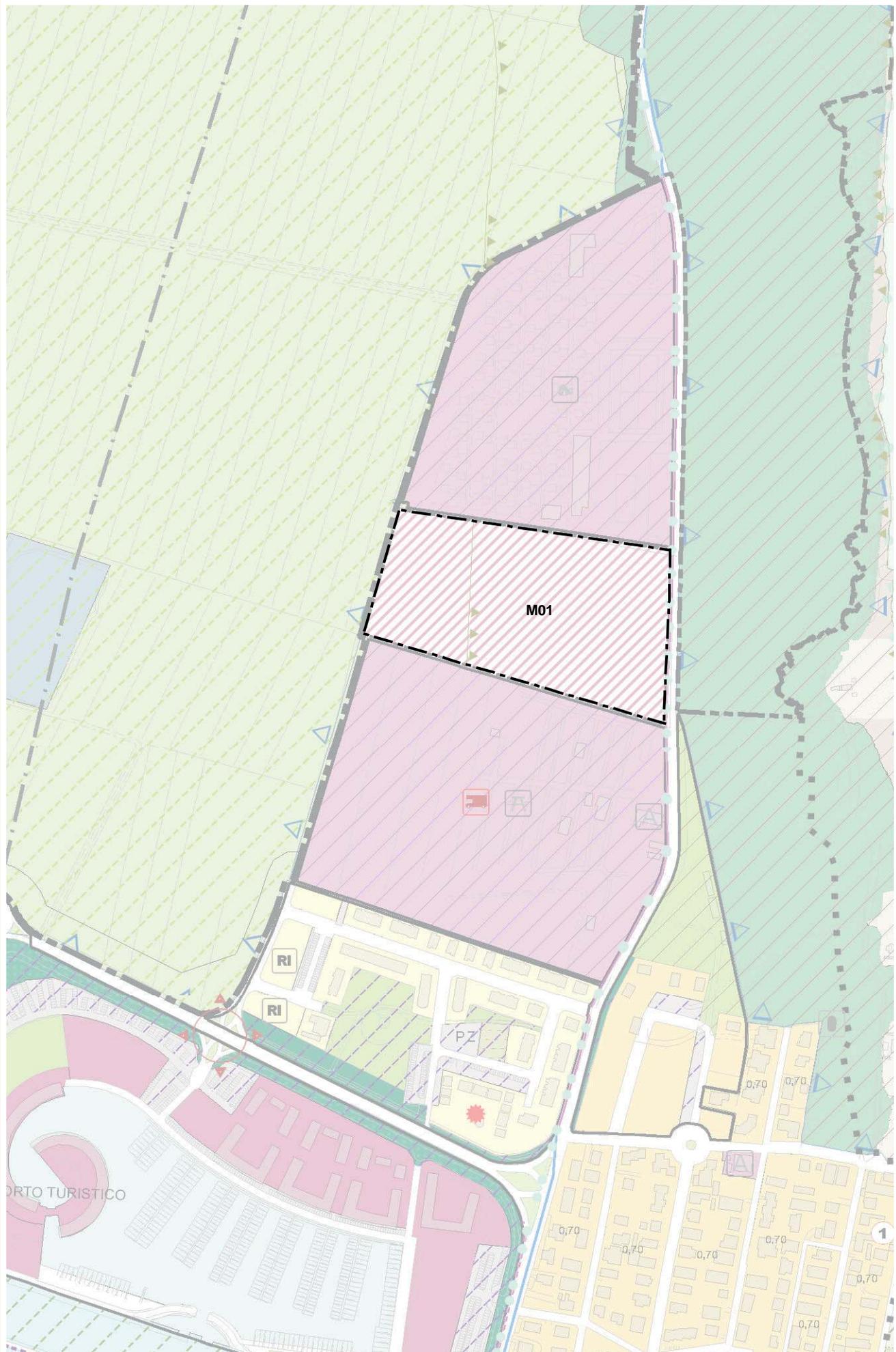
**Vas - Verifica di assoggettabilità:****Allegati:**

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 del  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

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: 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.

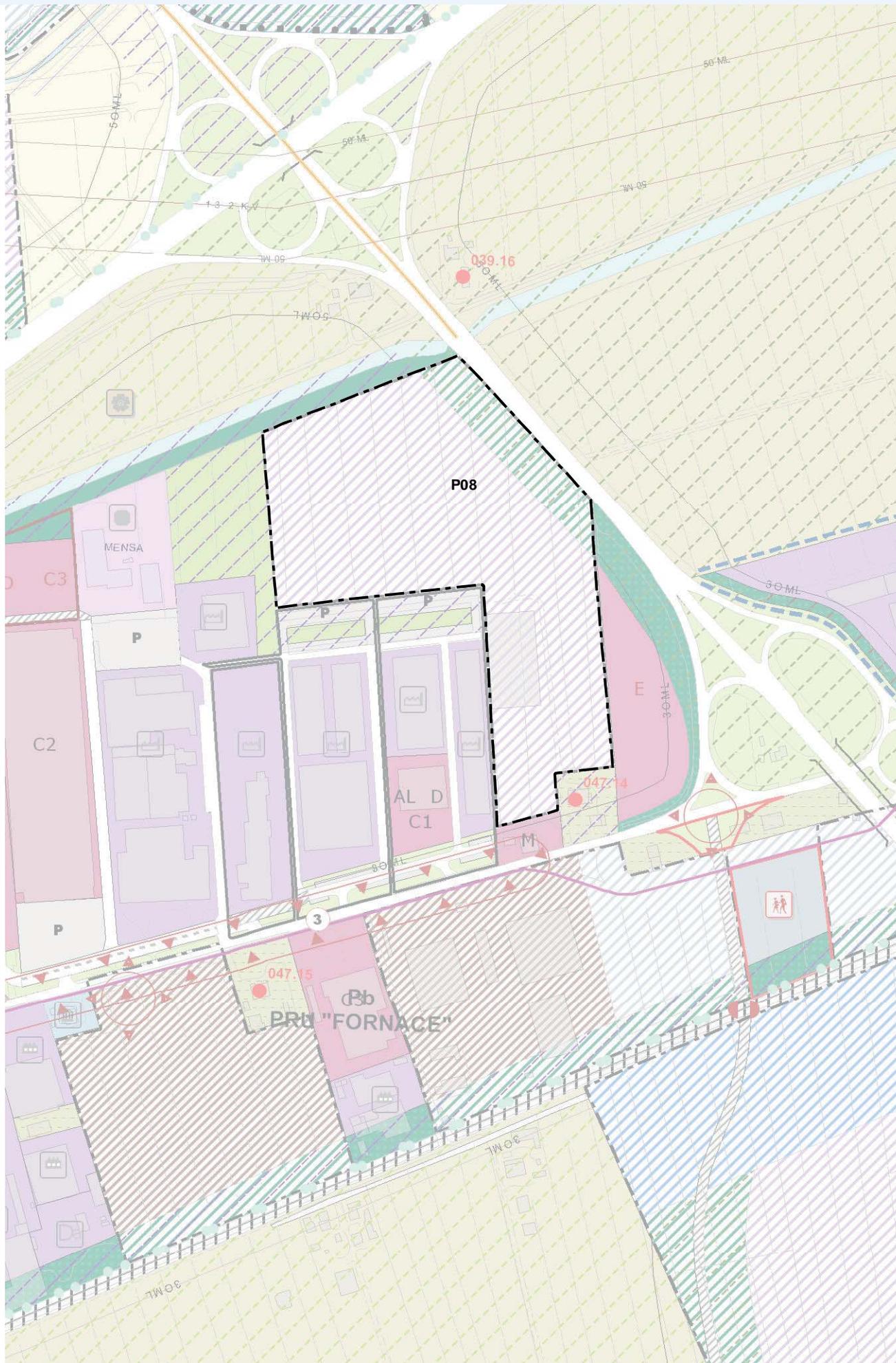
**Allegati:**

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 del  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

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 ( $Ut \leq 0,30$  mq/mq).

Usi: Pr2 e C9, integrati con Spr.

**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Il comparto è fortemente condizionato dal tracciato definitivo dell'E55; solo in relazione al tracciato definitivo sarà possibile l'attuazione del PUA.

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° stralcio

**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.

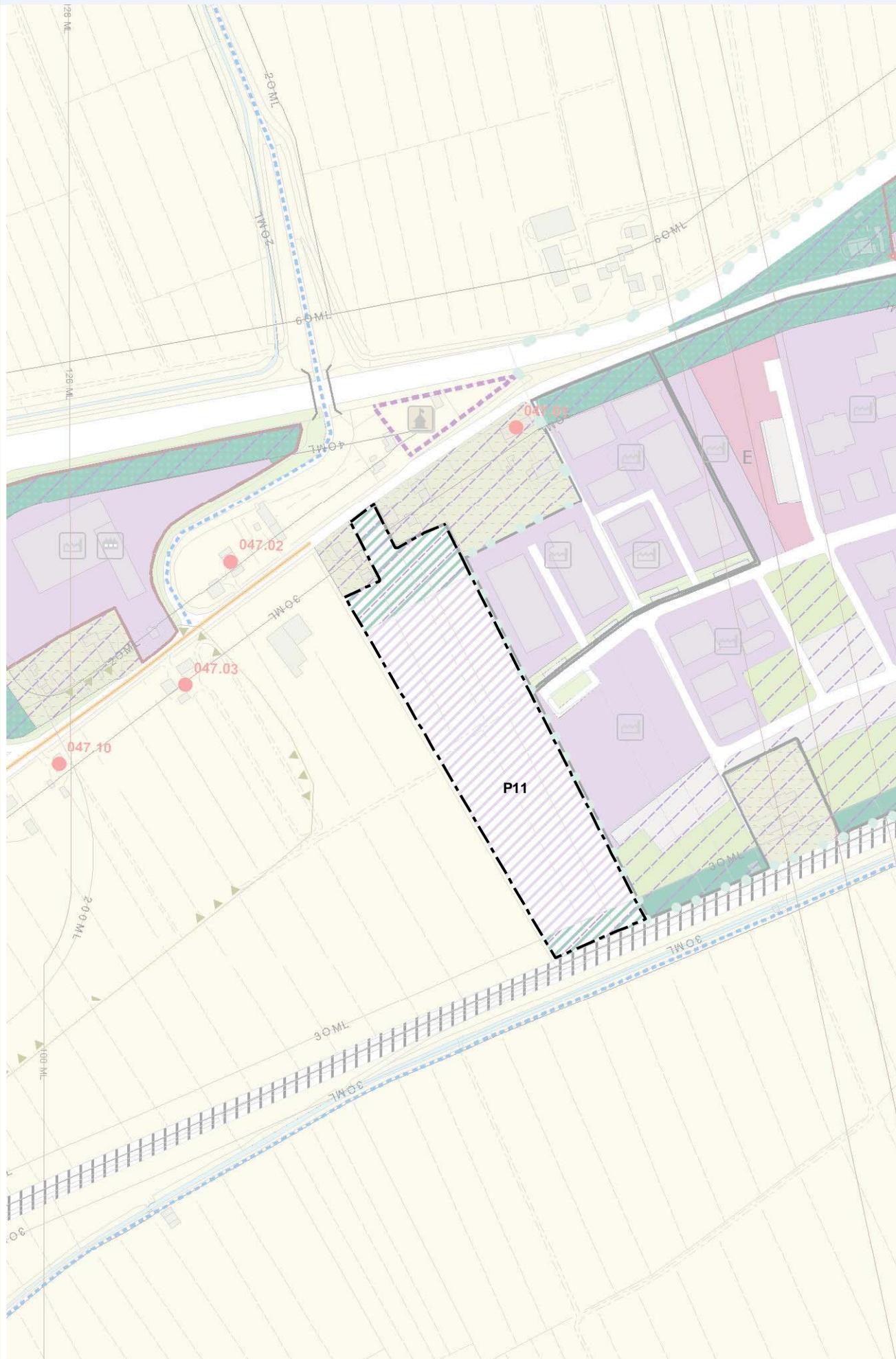
**Allegati:**

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 del  
 APPROVATO Con Delibera di CC n del  
 PUBBLICATO BUR n del

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, integrati con servizi privati 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.

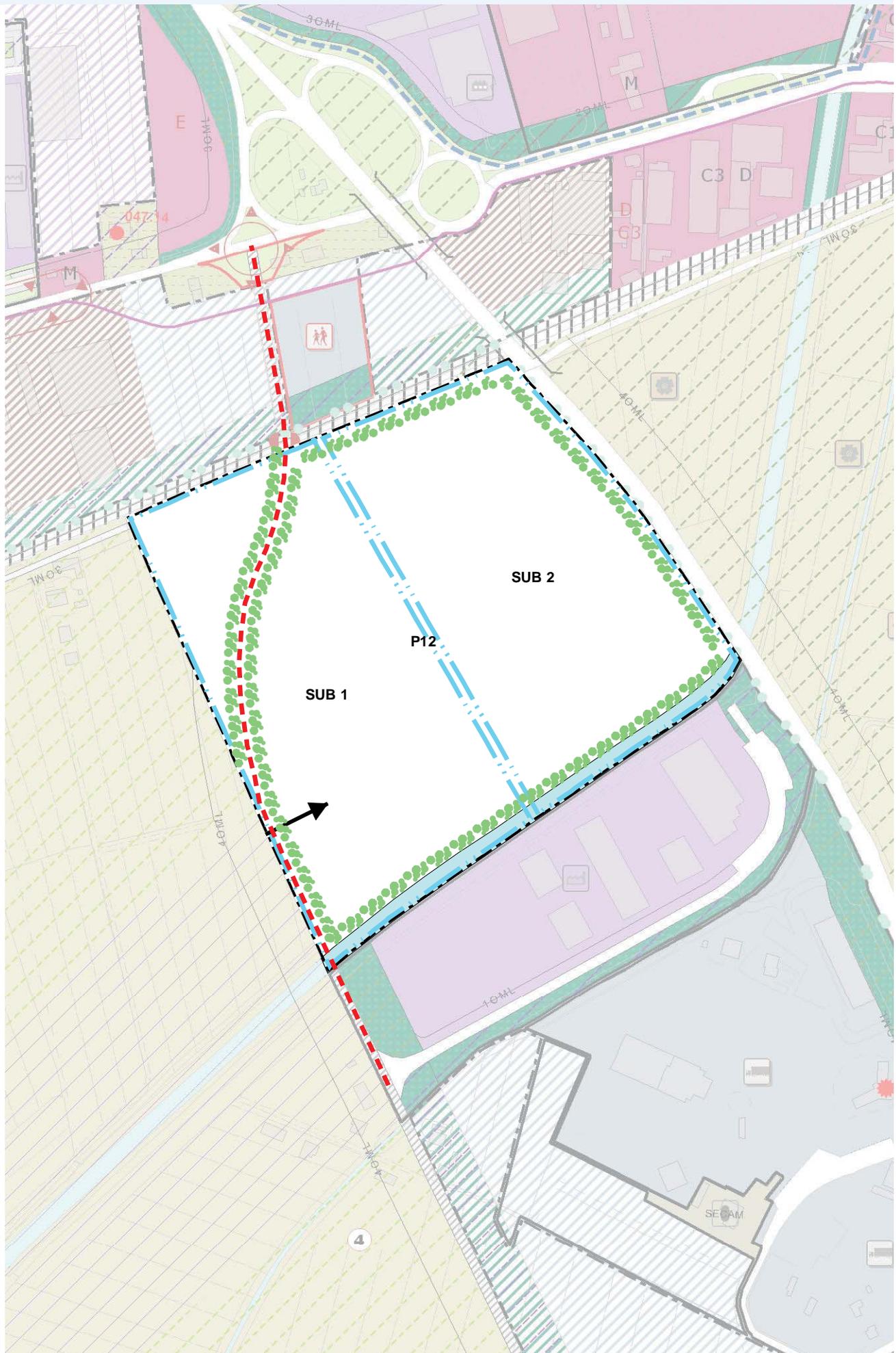
**Allegati:**

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 del  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

**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.

Realizzazione della viabilità perimetrale e suo raccordo alla rete esistente (Via Gambellara e Via Rustica).

Articolazione dell'insediamento secondo direttrici di impianto che tengano conto degli elementi del paesaggio agricolo in cui si inserisce; accessibilità principale al comparto in corrispondenza dell'ingresso attuale al fine di evitare accessi diretti all'area dalla nuova circuitazione.

**Usi e quantità:**

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

All'Ut max 0,42 mq/mq va aggiunta la quota pari a Ut max 0,075 mq/mq per la realizzazione della viabilità di circuitazione.

Usi: produttivi, integrati da usi commerciali con Sv  $\leq$  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 Spr come da norma generale.

**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Accessibilità; la realizzazione del tratto di circuitazione e la sua connessione alla rete esistente è propedeutico all'attuazione del comparto o suo stralcio funzionale, quale impegno dell'attuatore. Resta a carico del Comune la messa a disposizione del sedime della viabilità, ciò anche in rapporto a quanto disciplinato per il comparto periurbano (Art. VI.2.6 di RUE 5).

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;
- realizzazione del tratto di circuitazione e la sua connessione alla rete esistente;
- laminazione anche in area di filtro alla viabilità;
- individuazione di un'area per la realizzazione di un'isola ecologica a servizio dell'abitato, anche in area standard.

**Modalità e tempi di attuazione:**

L'attuazione del primo stralcio deve essere preceduta dal PUA la cui convenzione dovrà stabilire le modalità, la tempistica e le risorse per la realizzazione della viabilità di circuitazione.

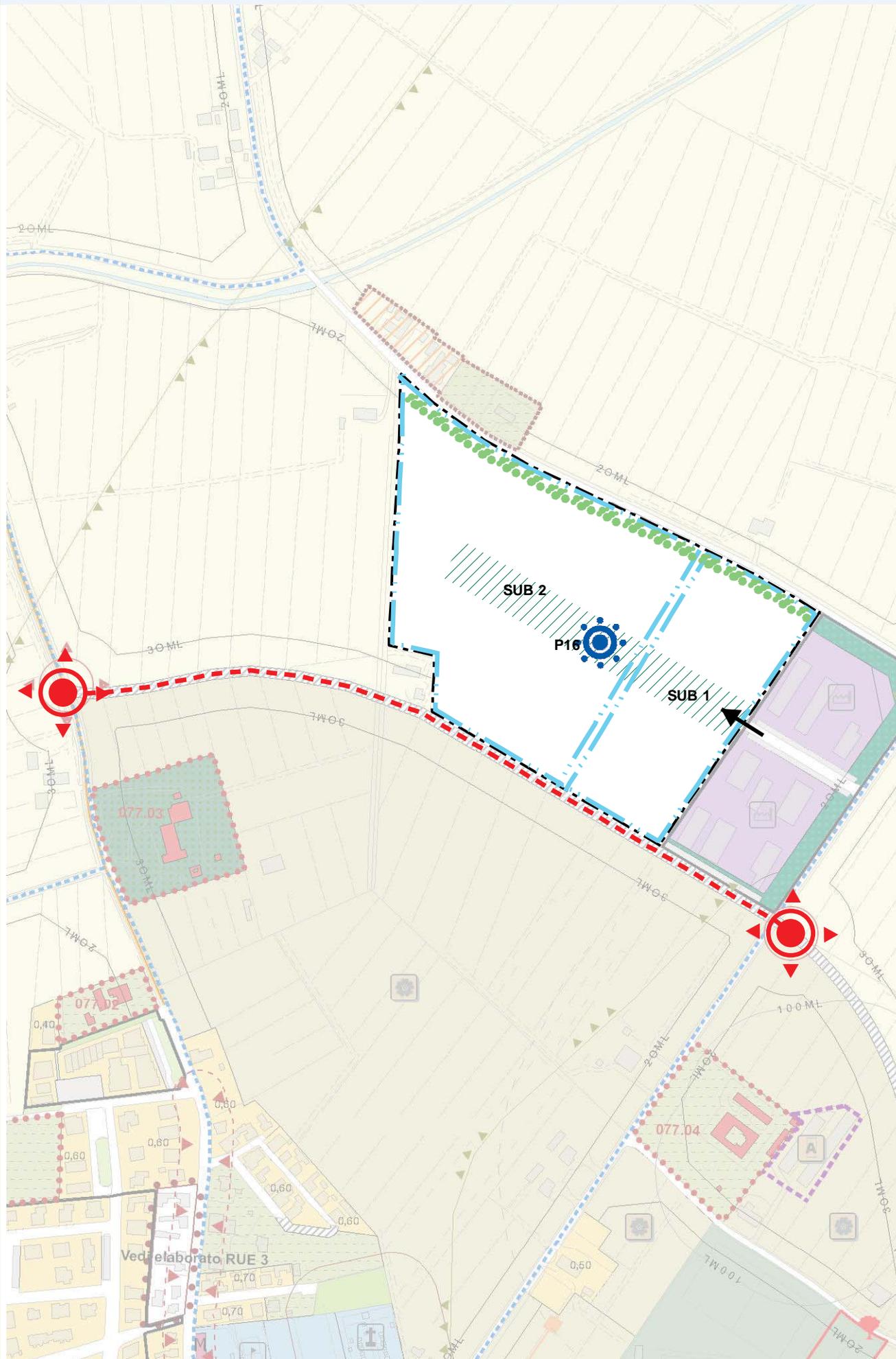
**Allegati:**

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 del  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:5000

# 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 Succi 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

INTERVENTI PUBBLICI IN CORSO DI REALIZZAZIONE:

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

PF01

- 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.

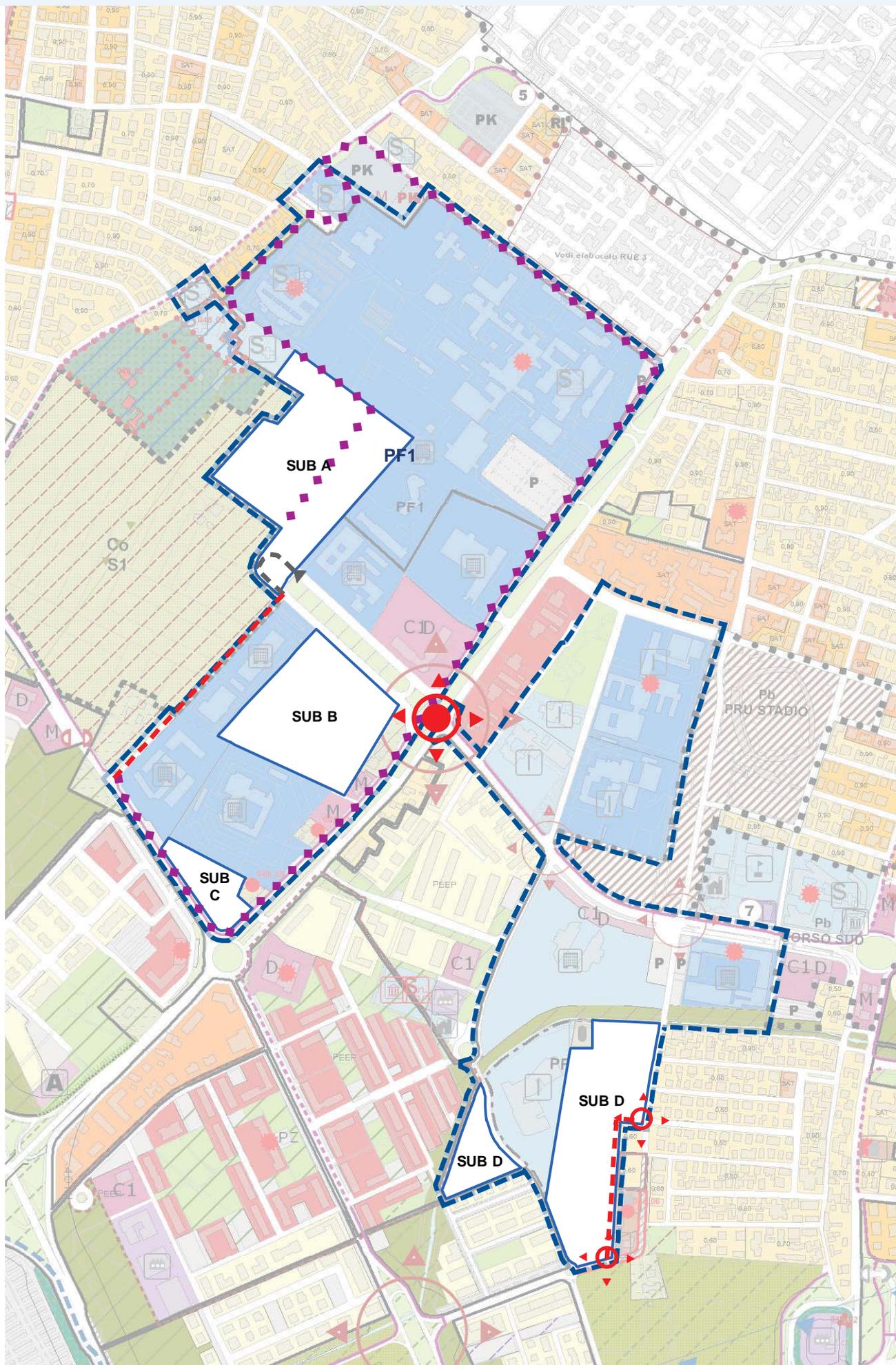
**Vincoli:****Allegati:**

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 del  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:8000

**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 di nuovo impianto con usi privati di interesse generale, ricettivi - alberghieri e commerciali espositivi, a rafforzamento dei caratteri funzionali del polo stesso. Adeguamento della viabilità e dell'accessibilità da nord al comparto, nonché del sistema della sosta e del trasporto pubblico.

**Usi e quantità:**

USI:

- 1) Direzionale e/o servizi privati di interesse generale (Spr, escluso Spr8): SC  $\geq$  5.000 mq.
- 2) Ricettivo (T1): SC  $\geq$  5.000 mq con possibilità di applicare gli incentivi previsti da RUE e POC per progetti di qualità.
- 3) Commerciali (da C1 a C4) non alimentare in non meno di 2 medio-grandi strutture di vendita: Sv max = 5.000 mq di cui 500-1.000 mq commerciale, e il restante commerciale-espositivo inteso come "esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita", nei termini previsti dalla DCR n.1253/1999 e smi.
- 4) INDICI  
 Ut  $\leq$  0,40 mq/mq da applicare all'ambito di Nuovo impianto pari a circa 76.000 mq (a cui corrispondono circa 30.000 mq 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

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

**PF04**

#### **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 ANDRE"

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  $\leq 0,20$  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)  $\leq 10\%$  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 Aterisir: 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:**

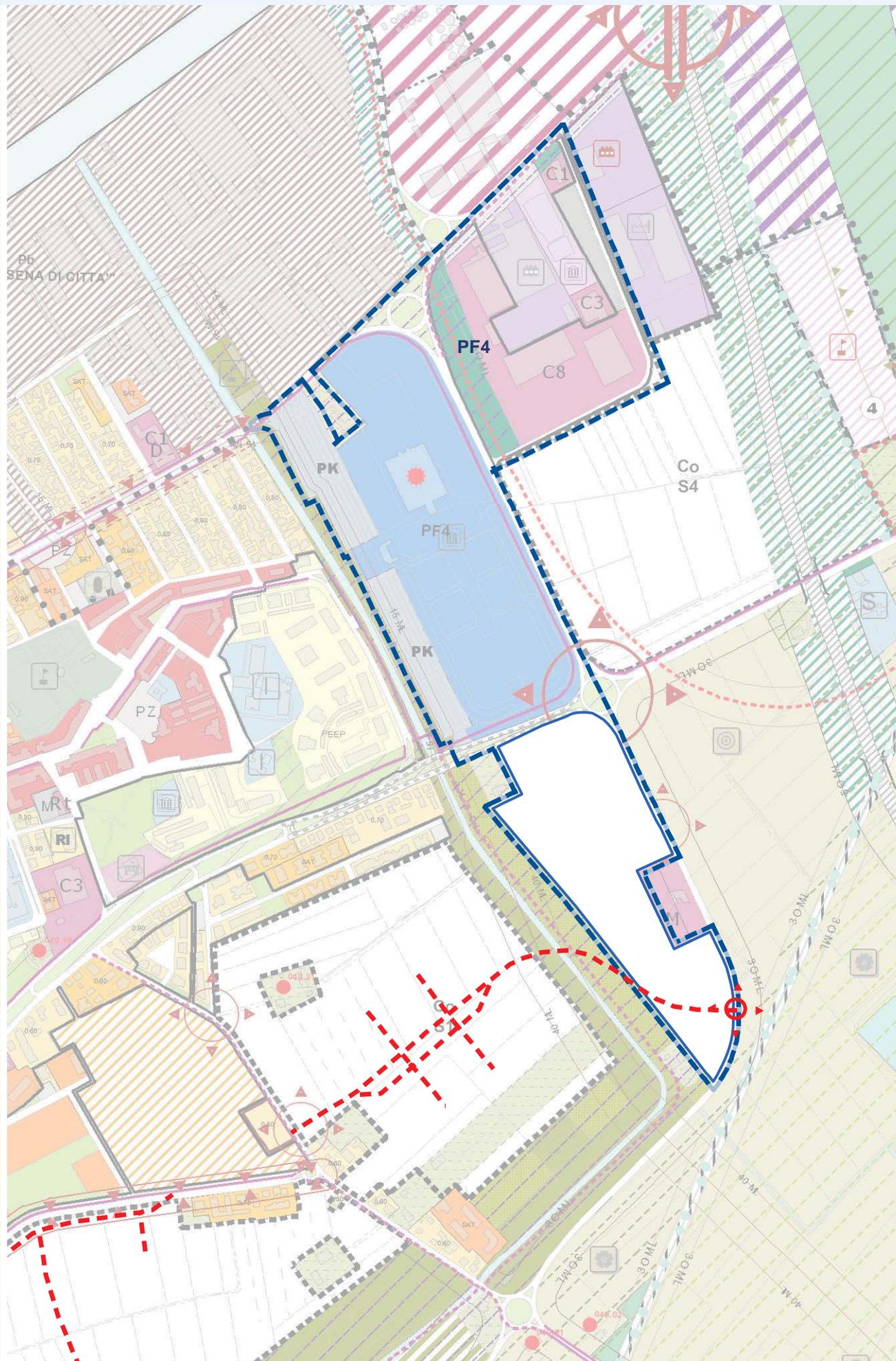
#### **Allegati:**

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 André

PF04

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n del  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:8000

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

Data ultima modifica: 18/10/2017

**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<sup>(1)</sup> (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

Località: SAVIO

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

Ambito: Polo Provinciale ricreativo sportivo Standiana

Data ultima modifica: 18/10/2017

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) 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 pregresso.

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)

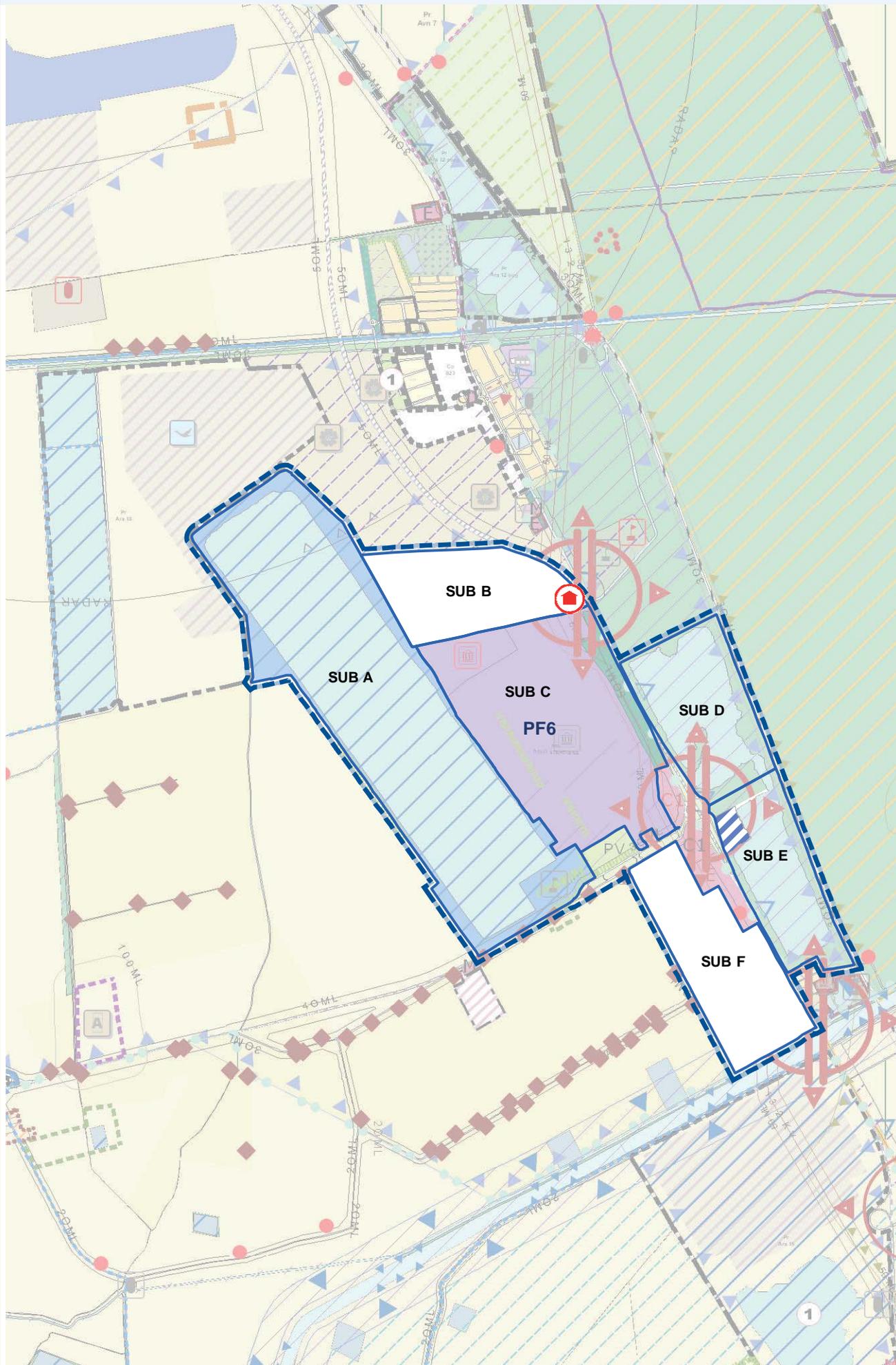
#### **Allegati:**

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 del  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

# **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.

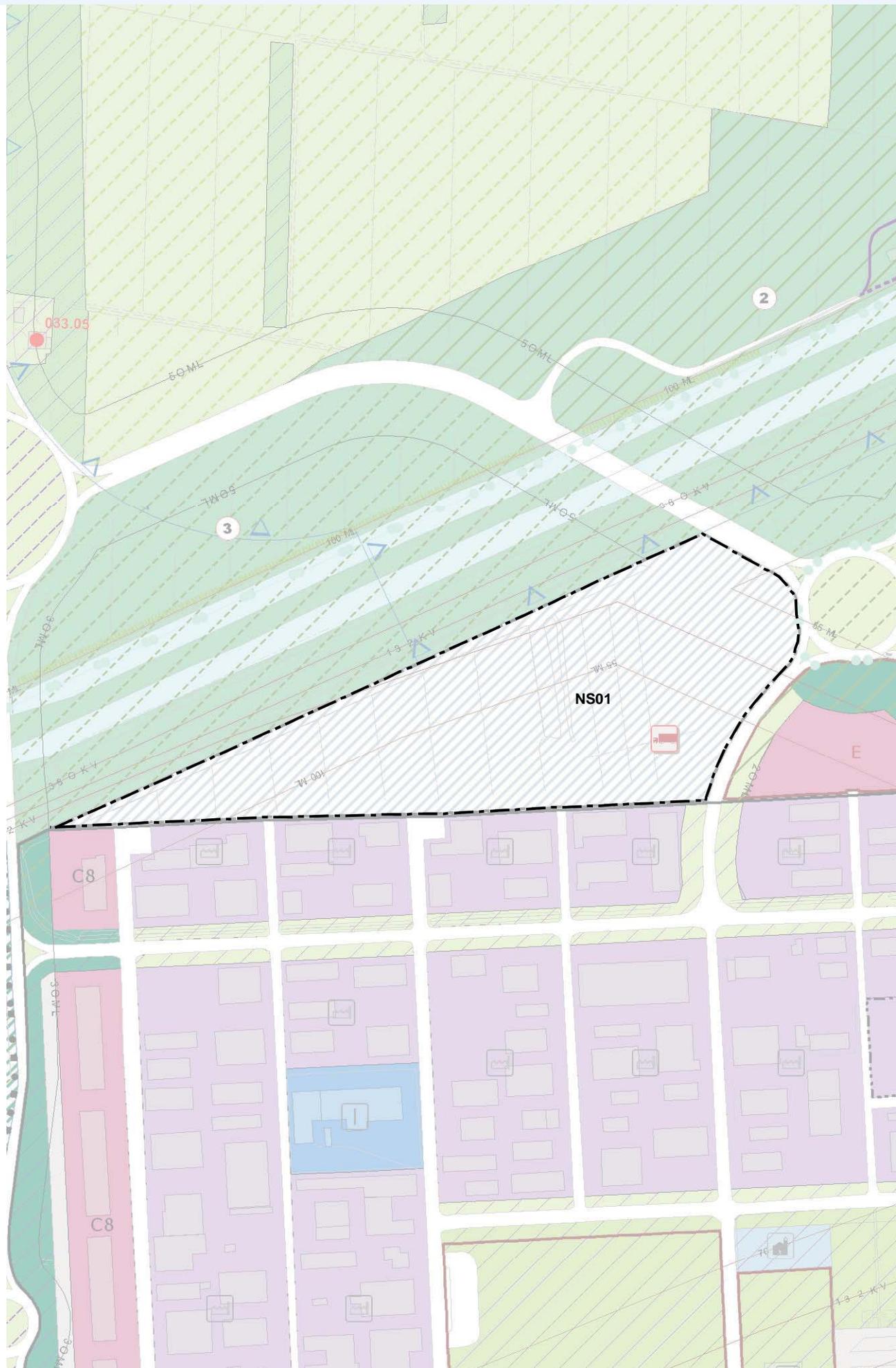
Località: FRAZIONE TERZA RAVENNA

Tav. POC.3: 033 LO STABBIALE

Cod Amb: P053

NS01

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
 PUBBLICATO BUR n del  
 APPROVATO Con Delibera di CC n del  
 PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:5000

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.

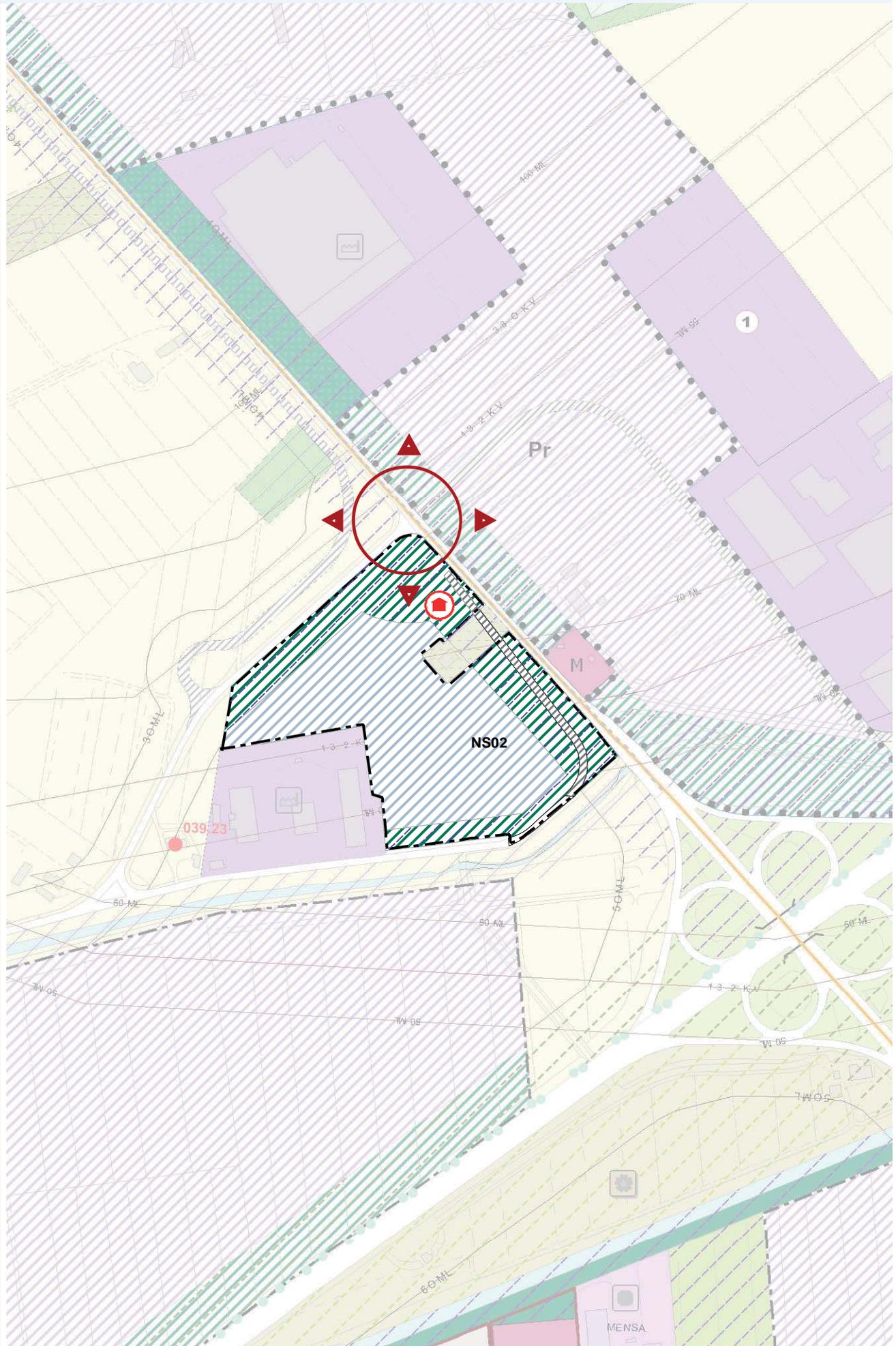
**Allegati:**

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 del  
 APPROVATO Con Delibera di CC n del  
 PUBBLICATO BUR n del

**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.

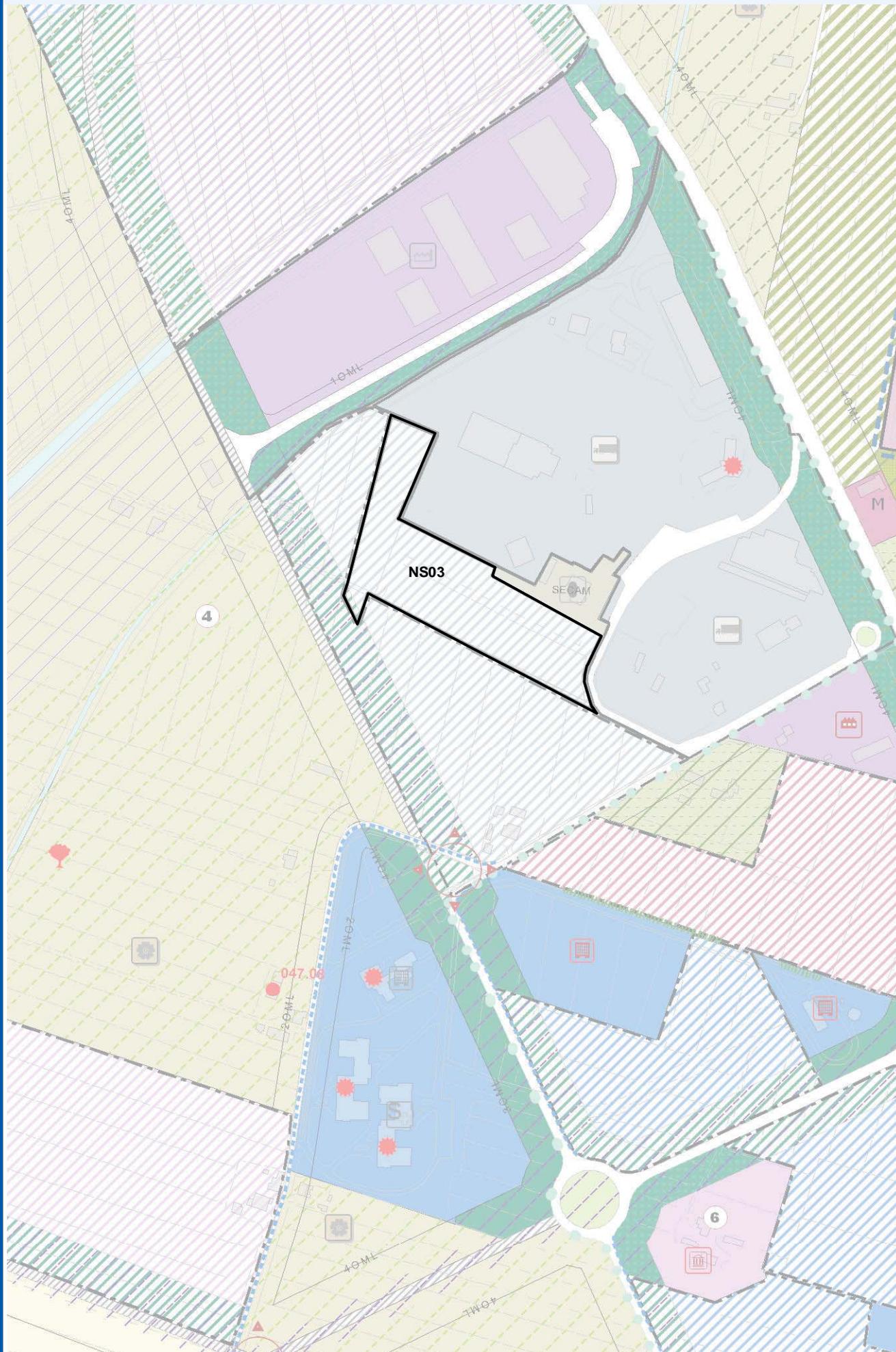
**Allegati:**

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 del  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

**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.

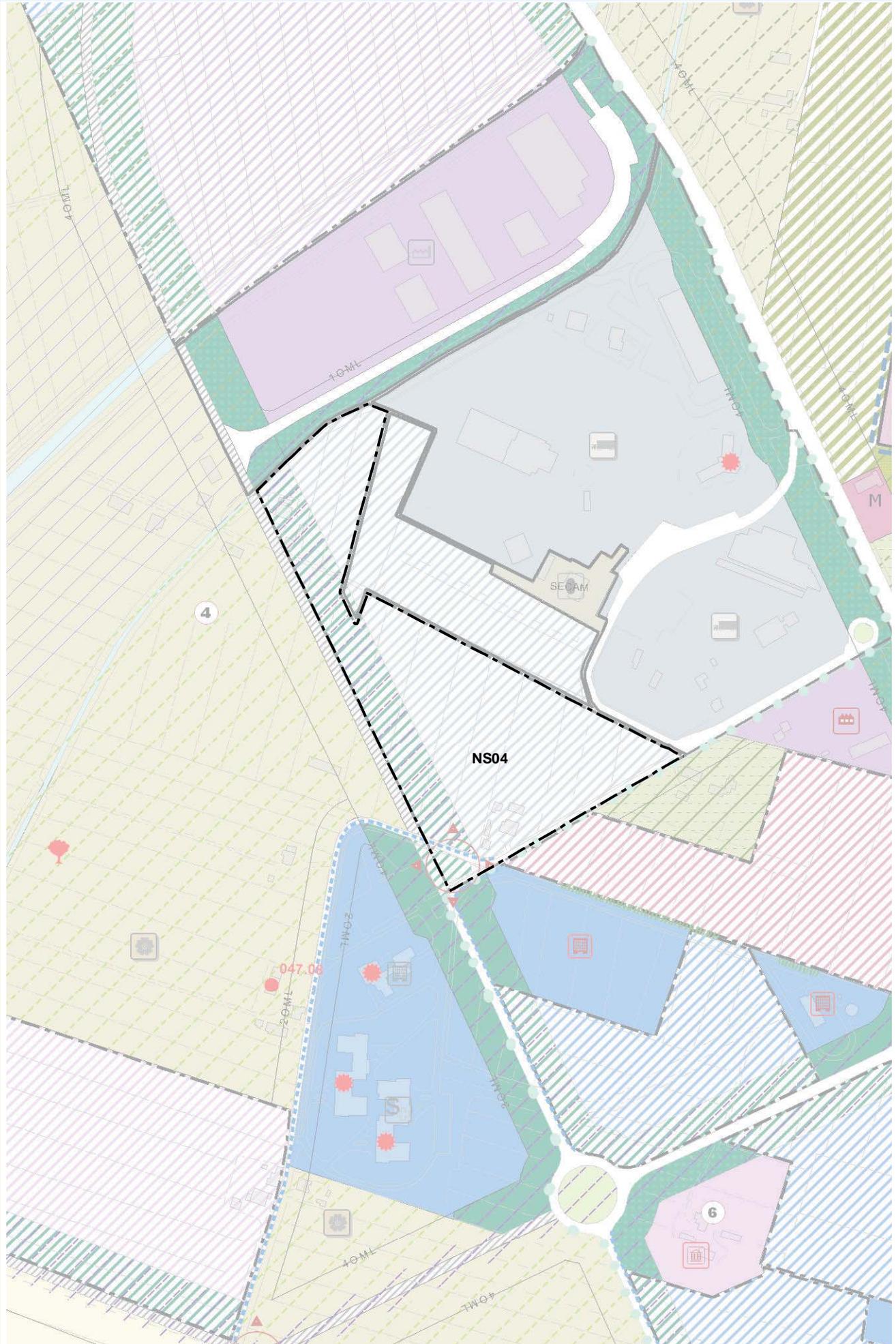
**Allegati:**

Scheda grafica di inquadramento.

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

NS04

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n del  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

**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.

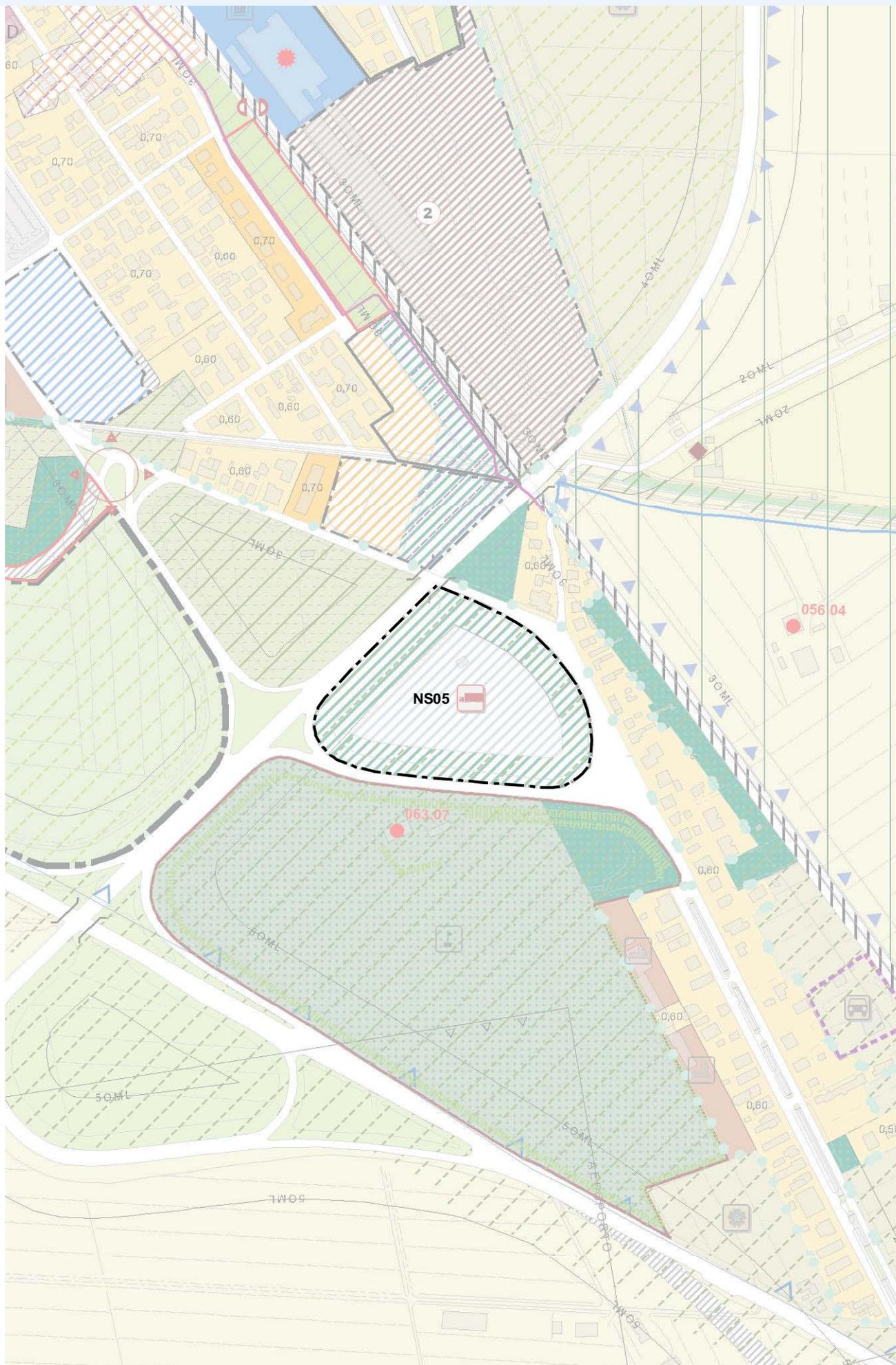
**Allegati:**

Scheda grafica di inquadramento.

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

**NS05**

# 2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n del  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del