

# COMUNE DI RAVENNA

Comparto soggetto a programmazione unitaria e concertata

## Piano Urbanistico Attuativo S12 - Casalborsetti-Golf variante al PUA generale e 2° stralcio attuativo

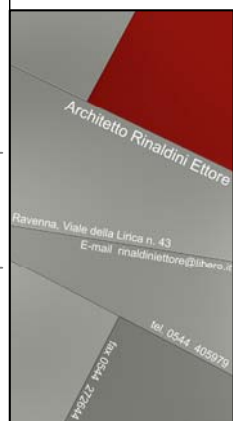
Soggetti attuatori:

Molinetto S.r.l.

Valore e Sviluppo S.p.a.

### ARCHITETTO RINALDINI ETTORE

Ravenna, Viale della Lirica n. 43  
tel. 0544-405979 - fax 0544-272644  
rinaldiniettore@libero.it



rev.	Descrizione	data	redatto	verificato	approvato
3	Aggiornamento	08-06-2022	RE		
2	Aggiornamento	22-10-2021	RE		
1	Aggiornamento	24-06-2021	RE		
0	Emissione	23-12-2020	RE		

#### ALLEGATO:

Relazione esplicativa Variante al PUA generale e 2° stralcio attuativo e Norme di Attuazione 2° stralcio attuativo

PUA   A

Progressivo



## INDICE

<b>1. PREMESSA ESPLICATIVA VARIANTE AL PUA GENERALE E 2°STRALCIO ATTUATIVO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. INQUADRAMENTO CATASTALE E INDICAZIONE DELLE PROPRIETA' .....</b>	<b>4</b>
<b>3. ORGANIZZAZIONE DEL PROGETTO.....</b>	<b>5</b>
3.1    SCELTE E ORGANIZZAZIONE DEL PROGETTO – STANDARD PUBBLICI REPERITI.....	5
3.2    SC EDIFICABILE: TEMPI DI ATTUAZIONE .....	6
<b>4. VERIFICA AREA COMMERCIALE .....</b>	<b>13</b>
4.1    VERIFICA “medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari” .....	13
4.2    CALCOLO DEGLI STANDARD PRIVATI.....	14
<b>NORME DI ATTUAZIONE 2°STRALCIO ATTUATIVO.....</b>	<b>15</b>

## **1. PREMESSA ESPLICATIVA VARIANTE AL PUA GENERALE E 2°STRALCIO ATTUATIVO**

Il PUA Generale e di 1° stralcio funzionale è stato approvato in data 16/02/2016 con Delibera Prot. n. 26912/2016. Il Provvedimento autorizzativo Unico comprensivo del provvedimento di VIA, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2018, relativo al progetto di "Impianto golfistico – Residenze connesse – RTA" è stato approvato in data 02/07/2019 con Delibera Prot. n. 326/2019.

Per le Opere di Urbanizzazione del 1° e 2° stralcio è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.26/2021 del 23/04/2021.

Il presente PUA riguarda esclusivamente l'insediamento della capacità edificatoria relativa al 2° stralcio restando invariato quanto contenuto nelle prescrizioni e nelle n.t.a. già approvate relative al PUA Generale e di 1° stralcio funzionale.

Per quanto riguarda la variante al PUA generale, essendo stata eliminata la DMUIE come prescrizione normativa obbligatoria dagli strumenti urbanistici generali dal Comune di Ravenna, si chiede con questa variante l'adeguamento alla nuova normativa generale vigente nel Comune di Ravenna eliminando dalle n.t.a. dell'ambito CoS12 la DMUIE sopra detta.

## 2. INQUADRAMENTO CATASTALE E INDICAZIONE DELLE PROPRIETA'

Le particelle catastali interessate dall'ambito "S12 Golf - Casalborsetti" 2° stralcio sono le seguenti:

Foglio: 53

Mappali: 432, 447, 454, 455, 456, 457, 458, 461, 463, 464

Foglio: 31

Mappali: 338, 555, 558, 590, 620, 629, 638, 639, 641, 643, 648, 649, 650

Le ditte proprietarie dei terreni sopra descritti sono le seguenti:

***"Valore e Sviluppo S.p.a."***

Ravenna, Via Faentina n. 106

p.iva 02400690398

***"Molinetto S.r.l. in liquidazione"***

Ravenna, Viale della lirica n. 47

p.iva 01182290393

### 3. ORGANIZZAZIONE DEL PROGETTO

#### 3.1 SCELTE E ORGANIZZAZIONE DEL PROGETTO – STANDARD PUBBLICI REPERITI

L'impostazione del progetto urbanistico è volta alla valorizzazione delle scelte progettuali elencate e descritte nella relazione tecnica del PUA generale. Nella tabella seguente sono riportate le superfici che il progetto destina alle aree edificabili, alla viabilità, ai parcheggi pubblici, al verde pubblico ed alle altre destinazioni individuate dal progetto. Complessivamente le superfici destinate a parcheggio e a verde pubblico risultano superiori ai minimi previsti dalle norme, ossia:

$$Ss_{\text{verde pubblico}} = 42.815,98 \text{ m}^2$$

$$Ss_{\text{parcheggio pubblico}} = 8.527,08 \text{ m}^2$$

Complessivamente la sommatoria delle superfici destinate a standard pubblico risulta pari a  $\text{m}^2$  51.343,06, superiore a quanto imposto dallo strumento urbanistico vigente, ossia:

$$Ss = \text{m}^2 51.343,06 > \text{m}^2 33.297$$

Di seguito viene riportata la tabella riassuntiva degli standard e delle superfici reperite in sede progettuale distinte nelle varie destinazioni.

<b>Riepilogo Superfici standard pubblici</b>	
<b>Destinazione</b>	<b>superficie</b>
<i>Parcheggio pubblico</i>	8.527,08
<i>Verde Pubblico</i>	42.815,98
<b>Superficie standard pubblici totale</b>	<b>51.343,06</b>

<b>Calcolo Superfici PUA</b>	
<b>Destinazione</b>	<b>superficie</b>
<i>Parcheggio pubblico</i>	8.527,08
<i>Verde Pubblico</i>	42.815,98
<i>Sup. fondiaria RESIDENZA</i>	109.280,91
<i>Sup. fondiaria ERP</i>	1.659,06
<i>Sup. fondiaria RTA</i>	24.255,10
<i>Sup. fondiaria Commerciale</i>	2.749,96
<i>Sup. fondiaria Sosta Camper</i>	11.026,97
<i>Sup. fondiaria Golf</i>	615.494,00
<i>Area sportiva pubblica</i>	19.023,49
<i>Sup. Pineta pubblica</i>	762.480,00
<i>Viabilità pubblica</i>	8.250,19
<i>Vasche di laminazione</i>	22.371,92
<i>Aree RSU</i>	465,60
<i>Area chiosco piadina</i>	474,74
<b>Superficie territoriale totale</b>	<b>1.628.875,00</b>

Dalla ST sopra individuata sono escluse le particelle di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Ravenna e la viabilità in previsione di RUE.

### 3.2 SC EDIFICABILE: TEMPI DI ATTUAZIONE

Il progetto prevede complessivamente l'insediamento di una SC pari a 28.253 m<sup>2</sup>. La SC di progetto sarà suddivisa nei vari comparti come di seguito riportato e sarà suddivisa nelle varie destinazioni come di seguito riportato:

<b>SC di progetto insediata</b>	
<b>Destinazione</b>	<b>superficie</b>
SC residenziale	18.586,00
SC residenziale: ERP	1.237,00
SC non residenziale	1.430,00
SC RTA	7.000,00
<b>SC totale</b>	<b>28.253,00</b>

Complessivamente la SC di progetto a destinazione residenziale risulta inferiore a quanto previsto dalla scheda d'ambito e la SC di progetto a destinazione non residenziale risulta superiore al minimo previsto dalla medesima, ossia:

$$SC \text{ Residenziale di progetto} = 18.586,00 \text{ m}^2 < 18.599,00 \text{ m}^2$$

$$SC \text{ Non Residenziale di progetto} = 1.430,00 \text{ m}^2 > 1.417,00 \text{ m}^2$$

Il progetto prevede la realizzazione del 50% della potenzialità edificatoria nel 1° POC 2010-2015 e la restante capacità edificatoria nel 2° POC 2015-2020.

Le potenzialità edificatorie previste per il 1° ed il 2° POC saranno suddivise nei vari comparti e riguarderanno i lotti così come riportato nelle tabelle che seguono.

Con colore azzurro sono evidenziate le capacità edificatorie distinte per lotto che troveranno attuazione nel 1° POC mentre con colore verde sono evidenziate le capacità edificatorie distinte per lotto che troveranno attuazione nel 2° POC (vedi tavola *Zonizzazione*).

- Comparto 1: Nel comparto è previsto l'insediamento di una SC a destinazione residenziale complessiva pari a 3210,00 m<sup>2</sup>, una SC pari a 1237,00 m<sup>2</sup> da destinarsi ad ERP, una SC pari a 100,00 m<sup>2</sup> da destinarsi per servizi area camper, e una SC pari a 586,00 m<sup>2</sup> da destinarsi ad attività commerciale (non residenziale) per l'insediamento di una piccola struttura commerciale con superficie di vendita SV < 1500 m<sup>2</sup>. La SC nel comparto verrà distribuita come segue:

Comparto 1	lotto	1° POC	2° POC	destinazione
SC Residenziale	127	159		Residenza
	128	159		Residenza
	129	608		Residenza
	130	478		Residenza
	131	81		Residenza
	132	81		Residenza
	133	81		Residenza
	134	622		Residenza
	135	623		Residenza
	136	159		Residenza
	137	159		Residenza
<b>Totale SC Resid.</b>		<b>3210</b>		
SC ERP	138	1237		Residenza
<b>Totale SC ERP</b>		<b>1237</b>		
SC Non Residenziale	139		586	Commerciale
<b>Totale SC Non Resid</b>			<b>586</b>	
SC turistico	141	100		Servizi area camper
<b>Totale SC RTA e alberghiera</b>		<b>100</b>		
<b>Totale SC insediata</b>		<b>4547</b>	<b>586</b>	

- Comparto 2A e 2B: Nel comparto è previsto l'insediamento di una SC a destinazione residenziale complessiva pari a 6600,00 m<sup>2</sup>, una SC pari a 6900,00 m<sup>2</sup> da destinarsi ad RTA e edilizia alberghiera, e una SC pari 25,00 m<sup>2</sup> da destinarsi a commerciale. La SC nel comparto verrà distribuita come segue:

Comparto 2A e 2B	lotto	1° POC	2° POC	destinazione
SC RTA e alberghiera	84		6.900	RTA - Alberghiero
<b>Totale SC RTA e alberghiera</b>			<b>6.900</b>	
SC Residenziale	85	159		Residenza
	86	159		Residenza
	87	159		Residenza
	88	159		Residenza
	89	159		Residenza
	90	159		Residenza
	91	159		Residenza
	92	159		Residenza
	93	159		Residenza
	94	159		Residenza
	95	159		Residenza
	96	159		Residenza
	97	159		Residenza
	98	159		Residenza
	99	159		Residenza
100	159		Residenza	
101	159		Residenza	
102	159		Residenza	



Comparto 2A e 2B	lotto	1° POC	2° POC	destinazione
<i>SC Residenziale</i>	103	159		Residenza
	104	159		Residenza
	105	159		Residenza
	106	159		Residenza
	107	159		Residenza
	108	159		Residenza
	109	159		Residenza
	110	159		Residenza
	111	159		Residenza
	112	159		Residenza
	113	159		Residenza
	114	159		Residenza
	115	159		Residenza
	116	159		Residenza
	117	159		Residenza
	118	159		Residenza
	119	81		Residenza
	120	159		Residenza
	121	159		Residenza
	122	159		Residenza
123	159		Residenza	
124	159		Residenza	
125	159		Residenza	
126	159		Residenza	
<b>Totale SC Resid.</b>		<b>6.600</b>		
<i>SC Non Residenziale</i>	142	25		Commerciale
<b>Totale SC Non Resid.</b>		<b>25</b>		
<b>Totale SC insediata</b>		<b>6.625</b>	<b>6.900</b>	

- Comparto 3A: Il comparto sarà destinato esclusivamente all'attività golfistica ed è previsto l'insediamento di una SC a destinazione non residenziale pari a 819,00 m<sup>2</sup>. La SC nel comparto verrà distribuita come segue:

Comparto 3A	lotto	1° POC	2° POC	destinazione
<i>SC Non Residenziale</i>	140	819		Golf e servizi
<b>Totale SC Non Resid</b>		<b>819</b>		
<b>Totale SC insediata</b>		<b>819</b>		

- Comparto 3B: Nel comparto è previsto l'insediamento di una SC a destinazione residenziale complessiva pari a 8.776,00 m<sup>2</sup>. La SC insediata nel comparto risulta inferiore ad 1/3 della SC complessiva, come previsto nella scheda d'ambito, ossia:  

$$SC_{\text{Comparto 3B - Residenza}} = 8.776,00 \text{ m}^2 < 28.253,00 \text{ m}^2 / 3 = 9.418,00 \text{ m}^2.$$
La SC nel comparto verrà distribuita come segue:

**Comparto 3B**  
*SC Residenziale*

lotto	1° POC	2° POC	destinazione
1		81	Residenza
2		159	Residenza
3		70	Residenza
4		70	Residenza
5		159	Residenza
6		159	Residenza
7		81	Residenza
8		81	Residenza
9		159	Residenza
10		70	Residenza
11		159	Residenza
12		159	Residenza
13		159	Residenza
14		70	Residenza
15		70	Residenza
16		81	Residenza
17		159	Residenza
18		159	Residenza
19		159	Residenza
20		159	Residenza
21		70	Residenza
22		81	Residenza
23		81	Residenza
24		81	Residenza
25		81	Residenza
26		159	Residenza
27		81	Residenza
28		81	Residenza
29		81	Residenza
30		70	Residenza
31		81	Residenza
32		81	Residenza
33		70	Residenza
34		70	Residenza
35		159	Residenza
36		70	Residenza
37		159	Residenza
38		70	Residenza
39		159	Residenza
40		81	Residenza
41		159	Residenza
42		81	Residenza
43		159	Residenza
44		70	Residenza
45		70	Residenza
46		159	Residenza
47		159	Residenza
48		70	Residenza
49		159	Residenza
50	81		Residenza
51	81		Residenza
52	70		Residenza
53	159		Residenza
54	81		Residenza

Comparto 3B SC Residenziale	lotto	1° POC		2° POC	Residenza destinazione
	55	81			Residenza
	56	159			Residenza
	57	81			Residenza
	58	81			Residenza
	59	81			Residenza
	60	81			Residenza
	61	70			Residenza
	62			81	Residenza
	63			81	Residenza
	64			81	Residenza
	65			159	Residenza
	66			81	Residenza
	67			81	Residenza
	68			81	Residenza
	69			159	Residenza
	70			159	Residenza
	71			159	Residenza
	72			70	Residenza
	73			81	Residenza
	74	159			Residenza
	75	70			Residenza
	76	159			Residenza
	77	81			Residenza
	78	81			Residenza
	79	81			Residenza
	80	70			Residenza
	81	81			Residenza
	82	159			Residenza
	83			81	Residenza
<b>Totale SC Resid.</b>		<b>2047</b>		<b>6729</b>	
<b>Totale SC insediata</b>		<b>2047</b>		<b>6729</b>	

Con colore giallo sono evidenziati i lotti in cui verrà insediata la SC *Ospitata* ed il relativo premio.

Complessivamente la SC insediata sarà suddivisa nel 1° e nel 2° POC come segue:

1° POC				
Comparto	Residenziale	Non residenziale	ERP	RTA
1	3210,00		1237,00	100,00
2A e 2B	6600,00	25,00		
3A		819,00		
3B	2047,00			
<b>Totale</b>	<b>11857,00</b>	<b>844,00</b>	<b>1237,00</b>	<b>100,00</b>
2° POC				
Comparto	Residenziale	Non residenziale	ERP	RTA
1		586,00		
2A e 2B				6900,00
3A				
3B	6729,00			
<b>Totale</b>	<b>6729,00</b>	<b>586,00</b>		<b>6900,00</b>
<b>Totale complessivo</b>	<b>18586,00</b>	<b>1430,00</b>	<b>1237,00</b>	<b>7000,00</b>

◆ Escluse le unità di ERP.

Il progetto non prevede l'insediamento di SC derivante da premi sul ricettivo.

Verrà insediata esclusivamente la SC turistica generata pari a 7.000,00 m<sup>2</sup>.

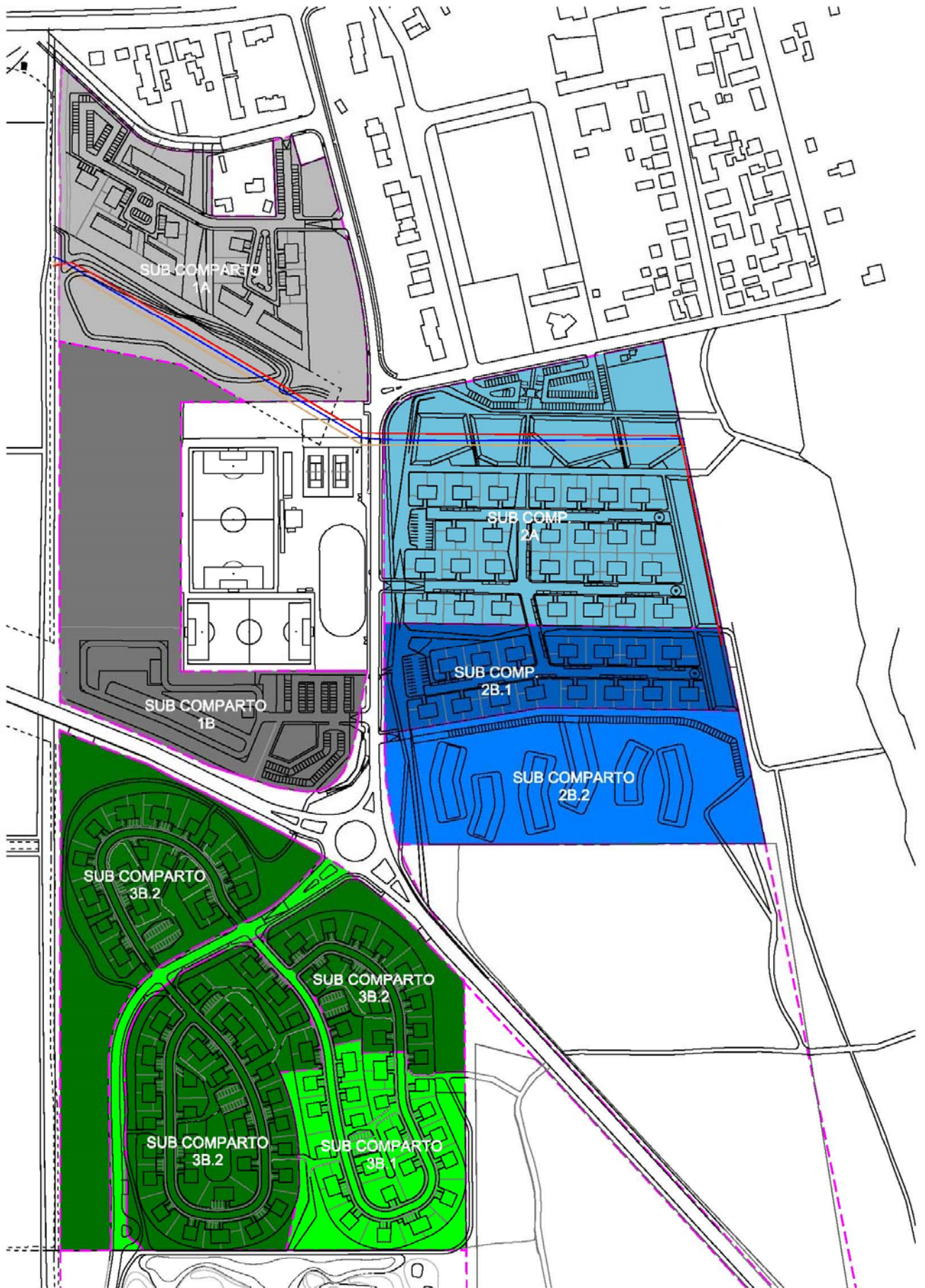
Il progetto prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interamente nel 1° POC per l'intero ambito.

Ogni singolo comparto la cui attuazione è prevista nel 1° POC 2010-2015 verrà suddiviso in sub compartimenti autonomi l'uno rispetto all'altro come riportato nello schema allegato.

In ogni singolo comparto e/o sub comparto per i fabbricati che saranno ultimati potrà essere richiesta l'agibilità nel caso in cui siano ultimate le opere di urbanizzazione primaria relative al sub comparto in cui è ubicato.

Si allega lo schema indicativo dei perimetri dei sub compartimenti.

Si precisa che si è proceduto a non specificare più il numero delle unità immobiliari, in quanto la DMUIE non più obbligatorio, e sono stati individuati i lotti oggetto del 2° stralcio attuativo.



SCHEMA PER L'INDIVIDUAZIONE DEI SUB COMPARTI

## **4. VERIFICA AREA COMMERCIALE**

Il presente paragrafo è finalizzato a verificare la congruità dell'intervento analizzando, nell'ambito della totalità delle funzioni previste, il ruolo della funzione commerciale, e individuando, a fronte dell'ipotesi progettuale prospettata, il peso del commercio alla luce della definizione normativa di “*medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari*” di cui alla vigente disciplina regionale di settore.

Di seguito viene riportata la verifica del progetto di PUA a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

### **4.1 VERIFICA “medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari”**

La D.C.R. n. 1253/99 e s.m.i. definisce le “medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari” come segue:

*“medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e fino a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.”*

La struttura prevista nel lotto 139 del Sub-comparto 1B del PUA rispetta le caratteristiche menzionate dalla normativa sopra riportata e risulta essere conforme all'art. 8.6 delle NTA del PTCP vigente, essendo prevista una media struttura di vendita con superficie SV max di commercio al dettaglio alimentare pari a 400 m<sup>2</sup>.

Di seguito verrà esposta e verificata un'ipotesi progettuale indicativa compatibile con le prescrizioni di PTCP, POC, nel rispetto dei requisiti normativi individuati per la qualifica di media struttura di vendita alimentare.

## 4.2 CALCOLO DEGLI STANDARD PRIVATI

### Usi previsti e dotazioni pertinenziali minime

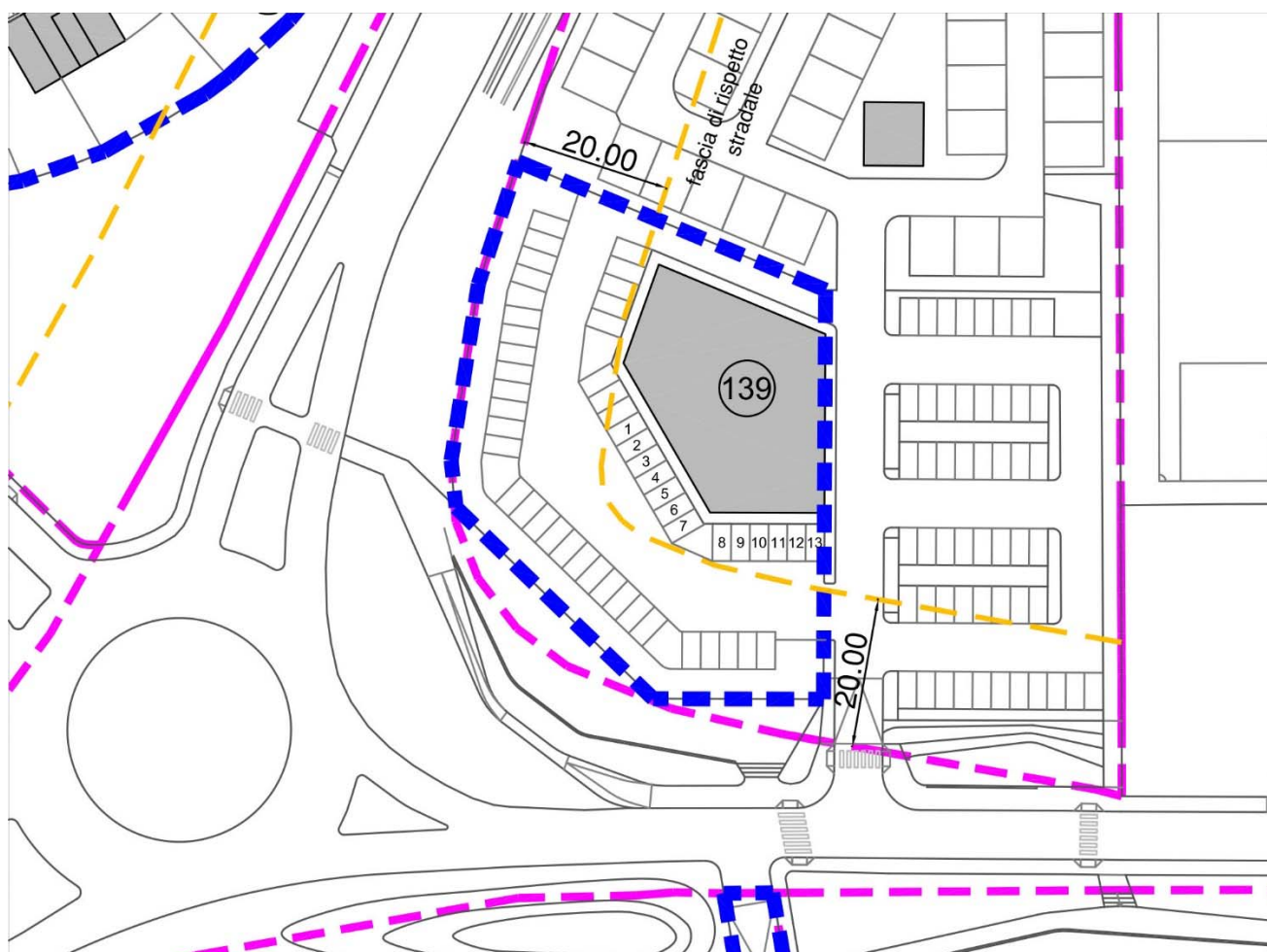
Di seguito viene riportata la tabella delle dotazioni pertinenziali minime che dovranno essere reperite per l'area commerciale prevista nell'ipotesi progettuale esplicitata e inquadrabile nel PUA.

L'ipotesi progettuale prevede l'insediamento di una struttura di vendita alimentare con  $Sc = 586 \text{ m}^2$  e  $SV = 400 \text{ m}^2$ .

Per gli usi previsti nell'ipotesi progettuale sarà necessario reperire 13 posti auto.

	$SC \text{ (m}^2\text{)}$	$SV \text{ (m}^2\text{)}$	<i>parcheggi pertinenziali</i> <i>indice</i>	<i>parcheggi</i>
<b>Edificio Lotto 139 - sub-comparto 1B</b>				
Media struttura di vendita $SV=400\text{m}^2$ alimentare	586	400	1 p.a. / $30 \text{ m}^2$ di SV	13

Di seguito si allega schema grafico in cui sono individuati i parcheggi pertinenziali e viene identificato il perimetro dell'area commerciale prevista nell'ipotesi progettuale esaminata e inquadrabile all'interno del PUA.



# NORME DI ATTUAZIONE 2°STRALCIO ATTUATIVO



## Articolo 1. DISPOSIZIONI GENERALI.

Il presente PUA (Piano Urbanistico Attuativo) 2° stralcio attuativo ha per oggetto aree ubicate a Casalboretto in prossimità della via Spallazzi individuate nel POC approvato come “**Ambito a programmazione unitaria e concertata – S12**”, censite al Catasto Terreni del Comune di Ravenna con i seguenti dati: sezione Ra-S.Alberto, foglio 31 mappali 338, 555, 558, 590, 620, 629, 638, 639, 641, 643, 648, 649, 650 e foglio 53 mappali 432, 447, 454, 455, 456, 457, 458, 461, 463, 464.

Il presente PUA opera in attuazione del PSC e del POC approvati e nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

Per quanto non riportato nelle presenti norme, sono applicate le norme del POC, del RUE e del regolamento igienico sanitario.

## Articolo 2. ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA.

- Allegato A Relazione esplicativa Variante al PUA Generale e 2° stralcio attuativo e Norme di Attuazione 2° stralcio attuativo
- Allegato B Relazione geologica e sismica
- Allegato B.1 Relazione geologica e sismica – integrazioni
- Allegato B.2 Relazione geologica e sismica - integrazioni
- Allegato C Relazione geologica e sismica - allegati
- Allegato D Valutazione del clima acustico
- Allegato D.1 Valutazione del clima acustico - integrazioni
- Allegato E Relazione di VALSAT
- Allegato E.1 Relazione di VALSAT – sintesi non tecnica
  
- Convenzione
  
- Tav. 1 Inquadramento territoriale: Estratto catastale, Estratto di PSC e di RUE
- Tav. 2 Inquadramento territoriale: Vincoli sovraordinati
- Tav. 3 Zonizzazione - 1:2.000
- Tav. 3A Zonizzazione – Comparto 2B
- Tav. 3B Zonizzazione – Comparto 1B
- Tav. 3C Zonizzazione – Comparto 3B
- Tav. 4 Individuazione stralci attuativi - 1:2.000
- Tav. 5 Sistemazione di progetto - 1:1.000
- Tav. 5A Sistemazione di progetto – Comparto 2B
- Tav. 5B Sistemazione di progetto – Comparto 1B
- Tav. 5C Sistemazione di progetto – Comparto 3B
- Tav. 5D Sistemazione di progetto – Comparto 3A
- Tav. 6A Vincoli progettuali – Comparto 2B
- Tav. 6B Vincoli progettuali – Comparto 1B

- Tav. 6C Vincoli progettuali – Comparto 3B
- Tav. 7A Tipologie edilizie – Comparto 2B
- Tav. 7B Tipologie edilizie – Comparto 1B
- Tav. 7C Tipologie edilizie – Comparto 3B

### Articolo 3. ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO.

Il PUA è costituito dalle aree individuate nell'elaborato grafico *Tav 3 – Zonizzazione* e con apposita legenda distinte con retino e perimetro in funzione delle seguenti destinazioni:

- Area destinata ad edificazione residenziale; superficie fondiaria distinta con retino grigio scuro;
- Area destinata ad edificazione non residenziale, usi commerciali; superficie fondiaria distinta con retino blu chiaro;
- Area destinata ad edificazione non residenziale, usi turistici; superficie fondiaria distinta con retino marrone.

Nella tabella che segue sono riportati i dati dimensionali relativi alla Superficie Territoriale, alla Superficie Fondiaria, alle Superfici Utili realizzabili suddivise per destinazione d'uso, alla Superficie per Verde Pubblico, alla Superficie per Parcheggi Pubblici, alla Superficie per la viabilità pubblica e per RSU dell'intero ambito S12.

Ambito S12 Golf Casalborsetti			
DESCRIZIONE	Sup, Fondiaria(m <sup>2</sup> )	SC, edif (m <sup>2</sup> )	NOTE
Residenza - libera	109.280,91	18.586,00	
Residenza - ERP	1.659,06	1.237,00	
Non residenziale - commerciale	2.749,96	586	
Non residenziale - turistica	24.255,10	6.900,00	
Area sosta camper	11.026,97	100,00	
Area golf	615.494,00	819,00	
Vasche di laminazione	22.371,92		
Area sportiva - ampliamento	19.023,49		
Pineta pubblica	762.480,00		
Verde pubblico	42.815,98		
Parcheggio pubblico	8.527,08		
Aree RSU	465,60		
Viabilità pubblica	8.250,19		
Area chiosco piadina	474,74	25,00	
Sup. Territoriale	1.628.875,00	28.253,00	Con esclusione delle aree di proprietà del Comune

#### Articolo 4. DISCIPLINA PER LA EDIFICAZIONE DEI LOTTI.

Le presenti norme integrano quelle contenute nelle Norme di Attuazione del POC e del RUE vigenti. L'individuazione dei lotti di intervento edilizio è riportata nelle tavole 4 – *Individuazione stralci attuativi* e 5 - *Sistemazione di progetto*. Di seguito viene riportata la tabella che individua, per ogni singolo lotto, la superficie fondiaria, la superficie coperta, la SC edificabile, l'Uf, l'altezza massima e le tipologie insediabili. Nella tabella sono indicati in colore azzurro le capacità edificatorie distinte per lotto che troveranno attuazione nel 1° Stralcio mentre con colore verde sono evidenziate le capacità edificatorie distinte per lotto che troveranno attuazione nel 2° Stralcio. Con colore giallo sono evidenziate le capacità edificatorie perequate che troveranno attuazione nel 2° Stralcio a seguito della individuazione e cessione al Comune delle aree che generano la SC ospitata ed il relativo premio. Pertanto nel 2° Stralcio verranno realizzati gli edifici relativi ai seguenti usi:

2° Stralcio	
DESCRIZIONE	SC edif (m <sup>2</sup> )
Residenza - libera	6.729,00
Non residenziale - commerciale	586,00
Non residenziale - turistica	6.900,00

Contestualmente alla richiesta dei permessi di costruire per la realizzazione di ogni singolo fabbricato dovrà essere presentata specifica relazione geologica e geotecnica comprensiva delle problematiche sismiche.

N.	SF	SC max	Rc	SUC max	Uf	SUC R	SUC N.R	SUC ERP	H max	Tipologie
lotti	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	
1	486,11	97,22	0,20	81,00	0,1666	81,00			7,50	Tv
2	720,11	144,02	0,20	159,00	0,2208	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
3	499,61	174,86	0,35	70,00	0,1401	70,00			7,50	Tv
4	420,55	147,19	0,35	70,00	0,1664	70,00			7,50	Tv
5	771,63	154,33	0,20	159,00	0,2061	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
6	619,23	123,85	0,20	159,00	0,2568	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
7	532,80	106,56	0,20	81,00	0,1520	81,00			7,50	Tv
8	499,99	100,00	0,20	81,00	0,1620	81,00			7,50	Tv
9	575,44	115,09	0,20	159,00	0,2763	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
10	291,73	87,52	0,30	70,00	0,2399	70,00			7,50	Tv
11	596,27	119,25	0,20	159,00	0,2667	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
12	570,11	114,02	0,20	159,00	0,2789	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
13	637,52	127,50	0,20	159,00	0,2494	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
14	361,50	108,45	0,30	70,00	0,1936	70,00			7,50	Tv
15	333,18	99,95	0,30	70,00	0,2101	70,00			7,50	Tv
16	441,92	88,38	0,20	81,00	0,1833	81,00			7,50	Tv
17	559,03	111,81	0,20	159,00	0,2844	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
18	591,78	118,36	0,20	159,00	0,2687	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
19	555,52	111,10	0,20	159,00	0,2862	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
20	532,33	106,47	0,20	159,00	0,2987	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
21	267,11	93,49	0,35	70,00	0,2621	70,00			7,50	Tv
22	446,37	111,59	0,25	81,00	0,1815	81,00			7,50	Tv
23	453,60	113,40	0,25	81,00	0,1786	81,00			7,50	Tv
24	545,88	109,18	0,20	81,00	0,1484	81,00			7,50	Tv
25	490,73	98,15	0,20	81,00	0,1651	81,00			7,50	Tv
26	572,19	114,44	0,20	159,00	0,2779	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
27	420,21	105,05	0,25	81,00	0,1928	81,00			7,50	Tv
28	518,68	129,67	0,25	81,00	0,1562	81,00			7,50	Tv
29	480,19	120,05	0,25	81,00	0,1687	81,00			7,50	Tv
30	267,25	93,54	0,35	70,00	0,2619	70,00			7,50	Tv
31	400,09	100,02	0,25	81,00	0,2025	81,00			7,50	Tv
32	400,72	100,18	0,25	81,00	0,2021	81,00			7,50	Tv
33	267,27	93,54	0,35	70,00	0,2619	70,00			7,50	Tv
34	298,43	104,45	0,35	70,00	0,2346	70,00			7,50	Tv
35	596,36	119,27	0,20	159,00	0,2666	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
36	354,99	106,50	0,30	70,00	0,1972	70,00			7,50	Tv
37	647,02	129,40	0,20	159,00	0,2457	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
38	309,86	108,45	0,35	70,00	0,2259	70,00			7,50	Tv
39	587,19	117,44	0,20	159,00	0,2708	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
40	566,10	113,22	0,20	81,00	0,1431	81,00			7,50	Tv
41	663,04	132,61	0,20	159,00	0,2398	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
42	566,10	113,22	0,20	81,00	0,1431	81,00			7,50	Tv
43	641,91	128,38	0,20	159,00	0,2477	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
44	332,36	116,33	0,35	70,00	0,2106	70,00			7,50	Tv
45	402,67	140,93	0,35	70,00	0,1738	70,00			7,50	Tv
46	565,49	113,10	0,20	159,00	0,2812	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
47	562,83	112,57	0,20	159,00	0,2825	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
48	267,55	93,64	0,35	70,00	0,2616	70,00			7,50	Tv
49	630,23	126,05	0,20	159,00	0,2523	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
50	412,68	103,17	0,25	81,00	0,1963	81,00			7,50	Tv
51	543,09	108,62	0,20	81,00	0,1491	81,00			7,50	Tv
52	386,81	116,04	0,30	70,00	0,1810	70,00			7,50	Tv
53	638,30	127,66	0,20	159,00	0,2491	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
54	551,21	110,24	0,20	81,00	0,1469	81,00			7,50	Tv
55	568,30	113,66	0,20	81,00	0,1425	81,00			7,50	Tv
56	608,65	121,73	0,20	159,00	0,2612	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
57	572,15	114,43	0,20	81,00	0,1416	81,00			7,50	Tv
58	489,91	97,98	0,20	81,00	0,1653	81,00			7,50	Tv
59	400,00	100,00	0,25	81,00	0,2025	81,00			7,50	Tv
60	401,40	100,35	0,25	81,00	0,2018	81,00			7,50	Tv
61	264,05	92,42	0,35	70,00	0,2651	70,00			7,50	Tv
62	457,34	114,34	0,25	81,00	0,1771	81,00			7,50	Tv

63	400,00	100,00	0,25	81,00	0,20	81,00			7,50	Tv
64	477,16	119,29	0,25	81,00	0,17	81,00			7,50	Tv
65	638,07	127,61	0,20	159,00	0,25	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
66	595,17	148,79	0,25	81,00	0,14	81,00			7,50	Tv
67	518,32	103,66	0,20	81,00	0,1563	81,00			7,50	Tv
68	576,83	115,37	0,20	81,00	0,1404	81,00			7,50	Tv
69	720,55	144,11	0,20	159,00	0,2207	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
70	644,67	128,93	0,20	159,00	0,2466	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
71	558,61	111,72	0,20	159,00	0,2846	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
72	322,52	112,88	0,35	70,00	0,2170	70,00			7,50	Tv
73	590,72	118,14	0,20	81,00	0,1371	81,00			7,50	Tv
74	610,22	122,04	0,20	159,00	0,2606	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
75	335,48	117,42	0,35	70,00	0,2087	70,00			7,50	Tv
76	579,79	115,96	0,20	159,00	0,2742	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
77	605,34	121,07	0,20	81,00	0,1338	81,00			7,50	Tv
78	565,13	113,03	0,20	81,00	0,1433	81,00			7,50	Tv
79	402,36	100,59	0,25	81,00	0,2013	81,00			7,50	Tv
80	278,91	97,62	0,35	70,00	0,2510	70,00			7,50	Tv
81	400,74	100,19	0,25	81,00	0,2021	81,00			7,50	Tv
82	575,81	115,16	0,20	159,00	0,2761	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
83	484,89	96,98	0,20	81,00	0,1670	81,00			7,50	Tv
84	24.255,10	4.851,02	0,20	6.900,00	0,2845		6.900,00		10,50	
85	605,77	121,15	0,20	159,00	0,2625	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
86	589,94	117,99	0,20	159,00	0,2695	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
87	607,28	121,46	0,20	159,00	0,2618	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
88	711,72	142,34	0,20	159,00	0,2234	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
89	559,92	111,98	0,20	159,00	0,2840	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
90	632,46	126,49	0,20	159,00	0,2514	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
91	593,08	118,62	0,20	159,00	0,2681	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
92	578,26	115,65	0,20	159,00	0,2750	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
93	700,54	140,11	0,20	159,00	0,2270	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
94	541,61	108,32	0,20	159,00	0,2936	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
95	541,58	108,32	0,20	159,00	0,2936	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
96	618,80	123,76	0,20	159,00	0,2569	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
97	616,46	123,29	0,20	159,00	0,2579	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
98	572,53	114,51	0,20	159,00	0,2777	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
99	584,61	116,92	0,20	159,00	0,2720	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
100	664,00	132,80	0,20	159,00	0,2395	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
101	647,91	129,58	0,20	159,00	0,2454	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
102	674,62	134,92	0,20	159,00	0,2357	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
103	628,87	125,77	0,20	159,00	0,2528	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
104	573,16	114,63	0,20	159,00	0,2774	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
105	588,02	117,60	0,20	159,00	0,2704	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
106	761,03	152,21	0,20	159,00	0,2089	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
107	751,55	150,31	0,20	159,00	0,2116	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
108	559,15	111,83	0,20	159,00	0,2844	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
109	539,69	107,94	0,20	159,00	0,2946	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
110	590,65	118,13	0,20	159,00	0,2692	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
111	547,85	109,57	0,20	159,00	0,2902	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
112	578,90	115,78	0,20	159,00	0,2747	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
113	618,28	123,66	0,20	159,00	0,2572	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
114	633,61	126,72	0,20	159,00	0,2509	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
115	588,24	117,65	0,20	159,00	0,2703	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
116	590,65	118,13	0,20	159,00	0,2692	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
117	539,68	107,94	0,20	159,00	0,2946	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
118	558,84	111,77	0,20	159,00	0,2845	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
119	647,69	161,92	0,25	81,00	0,1251	81,00			7,50	Tv
120	770,82	154,16	0,20	159,00	0,2063	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
121	626,63	125,33	0,20	159,00	0,2537	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
122	575,90	115,18	0,20	159,00	0,2761	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
123	600,61	120,12	0,20	159,00	0,2647	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
124	700,35	140,07	0,20	159,00	0,2270	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
125	662,38	132,48	0,20	159,00	0,2400	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb

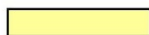
126	680,37	136,07	0,20	159,00	0,2337	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
127	578,35	115,67	0,20	159,00	0,2749	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
128	511,09	102,22	0,20	159,00	0,3111	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
129	1.616,00	646,40	0,40	608,00	0,3762	608,00			10,50	Tv,Ta,Ts,Tb,Tp
130	942,34	376,94	0,40	478,00	0,5072	478,00			10,50	Tv,Ta,Ts,Tb,Tp
131	458,58	91,72	0,20	81,00	0,1766	81,00			7,50	Tv
132	503,19	100,64	0,20	81,00	0,1610	81,00			7,50	Tv
133	557,10	111,42	0,20	81,00	0,1454	81,00			7,50	Tv
134	1.132,98	453,19	0,40	622,00	0,5490	622,00			10,50	Tv,Ta,Ts,Tb,Tp
135	1.255,20	502,08	0,40	623,00	0,4963	623,00			10,50	Tv,Ta,Ts,Tb,Tp
136	483,15	96,63	0,20	159,00	0,3291	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb
137	1.413,20	282,64	0,20	159,00	0,1125	159,00			7,50	Tv,Ta,Ts,Tb,Tp
138	1.659,06	663,62	0,40	1.237,00	0,7456			1.237,00	10,50	Tv,Ta,Ts,Tb,Tp
139	<b>2.859,40</b>	<b>714,85</b>	<b>0,25</b>	<b>586,00</b>	<b>0,2049</b>			<b>586,00</b>	<b>10,50</b>	
140				819,00				819,00	4,00	
141				100,00				100,00	4,00	
142				25,00				25,00	4,00	
Tot	<b>105.472,71</b>	<b>23.797,21</b>		<b>28.253,00</b>		<b>18.586,00</b>	<b>8.430,00</b>	<b>1.237,00</b>		
2°str	<b>58.218,13</b>	<b>12.721,48</b>		<b>14.215,00</b>		<b>6.729,00</b>	<b>7.486,00</b>			

Le tipologie sopra riportate sono così esplicabili:

Tv Tipologia a villino  
Ta Tipologia abbinata  
Tb Tipologia a blocco  
Ts Tipologia a schiera

Tipologie estensive (max n. 2 piani fuoriterra)

Tp Tipologia a palazzina      Tipologia intensiva (max n. 3 piani fuoriterra)



Lotti in cui si insedierà la SUC ospitata ed il relativo premio

## **COMPARTO 1B**

### **Area commerciale**

Oltre ai valori espressi nella tabella precedente, valgono anche le seguenti indicazioni:

- Distanza minima dai confini di proprietà e dai confini stradali **m 5,00**
- Distanza minima fra fabbricati **m 10,00**
- Fascia di rispetto stradale (Via Maone e Via Spallazzi) **m 20,00**

Il confine stradale di Via Maone e Via Spallazzi sarà individuato in cantiere con appositi picchetti.

- Accessi ai lotti

Gli accessi ai lotti sono quelli previsti, per numero e localizzazione, nelle tavole di progetto. Eventuali varianti agli accessi costituiscono variante al PUA solo nel caso in cui la variazione comportasse variazioni degli standard pubblici (parcheggi e verde pubblici).

- Allineamenti e vincoli di progetto

Gli allineamenti obbligatori ed i vincoli progettuali da rispettare sono riportati nella tavola **6B - Vincoli progettuali – Comparto 1B**. Le sagome, i profili e i perimetri definiti nelle tavole progettuali sono indicativi e verranno precisati in fase di progettazione esecutiva di ogni singolo fabbricato.

## **COMPARTO 2B**

### **Area turistico-ricettiva**

Oltre ai valori espressi nella tabella precedente, valgono anche le seguenti indicazioni:

- Distanza minima dai confini di proprietà e dai confini stradali **m 5,00**
- distanza minima fra fabbricati **m 10,00**
- Allineamenti e vincoli di progetto

Gli allineamenti obbligatori ed i vincoli progettuali da rispettare sono riportati nella tavola 6A - *Vincoli progettuali – Comparto 2B*. Le sagome, i profili e i perimetri definiti nelle tavole progettuali sono indicativi e verranno precisati in fase di progettazione esecutiva di ogni singolo fabbricato.

- Indice di permeabilità (Ip) **40%**

### **COMPARTO 3A**

L'assetto di progetto dell'area golfistica nel suo complesso sarà quello riportato nelle tavole progettuali. Il progetto non prevede vincoli e prescrizioni dimensionali di alcun tipo. Lo schema e le previsioni progettuali saranno oggetto di singolo permesso di costruire che ne preciserà i contenuti esecutivi e sarà sottoposto al parere della competente CQAP per le valutazioni di inserimento paesaggistico. Il margine del campo da golf rivolto verso il territorio agricolo dovrà rapportarsi alle trame regolari degli ampi spazi aperti della campagna rurale stabilendo con essi una relazione di "contrapposizione" percettiva tra i segni delle forme naturali della pineta e le trame della bonifica. Le trame ed i segni dell'impianto da golf, al fine di rafforzare il segno che il margine della pineta attualmente costituisce rispetto all'ambito rurale, assumeranno una conformazione vicina alle forme libere della Pineta. In particolare ove sono collocati gli accessi, la viabilità, i servizi del campo da golf (club house, magazzini, depositi, ecc..), il disegno e le trame del progetto dovranno assecondare le forme delle componenti fisico naturalistiche. In tale margine conformato con opportune fasce vegetazionali dovranno inserirsi i manufatti, le relative aree di pertinenza, la viabilità di servizio e i parcheggi. Il percorso podereale esistente, trasversale alla linea di costa e baricentrico rispetto all'Ambito, dovrà essere assunto come asse di strutturazione interna del sistema di aree dell'impianto golfistico. Il filare alberato esistente al margine dei comparti a contatto con il territorio rurale dovrà essere mantenuto e utilizzato come segno di definizione del margine dell'edificato.

#### **– Fascia di rispetto canale consortile**

- I fabbricati dovranno stare alla distanza minima di m 10,00 misurati dal ciglio teorico del canale di scolo. Le recinzioni, le alberature, i pozzetti di ispezione dovranno essere posti al di fuori della fascia di rispetto dei canali di scolo, della larghezza di m 5,00, misurati dal ciglio teorico del canale di scolo.
- Tutte le lavorazioni previste, la predisposizione delle aree di cantiere delle aree di deposito, la realizzazione dei parcheggi dei percorsi pedonali ciclabili e carrabili non dovranno in alcun modo interessare aree riconosciute come habitat nella Carta regionale degli Habitat della Regione Emilia Romagna;
- Le lavorazioni relative alla movimentazione dei terreni dovranno essere sospese nel periodo riproduttivo della fauna selvatica (15-marzo-15 luglio) al fine di tutelare le presenze faunistiche che nel frattempo potrebbero essersi insediate nelle aree rinaturalizzate;
- Le operazioni di manutenzione delle formazioni arboree ed arbustive e delle zone prative (non dedicate al gioco fairways e Green tee) create attraverso le operazioni di rinaturalizzazione (potatura taglio sostituzione e sfalci) delle aree agricole dovranno essere sospese nel periodo riproduttivo della fauna selvatica (15-marzo-15 luglio) al fine di tutelare le presenze faunistiche che nel frattempo potrebbero essersi insediate nelle aree rinaturalizzate;
- Per la rinaturalizzazione degli ambiti agricoli, la creazione del verde di rispetto delle attrezzature, la creazione dei bacini di fitodepurazione qualora presenti, dovranno essere impiegate esclusivamente specie arboree arbustive erbacee autoctone, riconducibili agli habitat di riferimento (vedasi carta degli habitat della regione Emilia Romagna) che si intendono realizzare;



- Viene richiesto l'impegno formale della ditta a provvedere e fornire idonee cure colturali agli impianti realizzati (innaffiatura, cura da infestanti ecc) oltre che la disponibilità a sostituire eventuali esemplari/gruppi di esemplari deperienti o morti;
- La viabilità interna, così come i parcheggi e le aree limitrofe agli edifici (club-house e magazzino) dovranno essere realizzati con soluzioni che prevedano il massimo grado di permeabilità possibile, compatibilmente con gli usi definiti per le varie tipologie di percorso – pedonale ciclabile carrabile - (fino al 70% nel caso di utilizzo di STABILIZER nei percorsi ciclopedonali);
- I bacini idrici previsti nella zona del golf dovranno avere caratteristiche tali da renderli idonei sia per la colonizzazione da parte di specie vegetali autoctone sui fondali sulle sponde e sia per la frequentazione, a scopo di sosta alimentazione rifugio e riproduzione per le specie di fauna selvatica (anfibi, rettili, avifauna) autoctone, pertanto le rive non dovranno essere ripide e dovrà essere mantenuto un battente d'acqua minimo costante, evitando brusche variazioni di livello e la messa in secca;
- La realizzazione dell'invaso per complessivi mq 13.665 (25.000 mc) che servirà per accumulare sia le acque captate dalla rete irrigua del consorzio di bonifica che le acque bianche di scarico recuperate, dovrà seguire le medesime indicazioni (rive digradanti e mantenimento di un battente acqueo minimo anche nel periodo estivo, evitando brusche variazioni dei livelli idrici -anche in fase di carico – e la messa in secca);
- Eventuali manutenzioni all'invaso che ne prevedano la messa in secca dovranno essere di durata limitata nel tempo ed essere precedute dal recupero del materiale faunistico (pesci, anfibi, rettili, ecc) eventualmente presente;
- Per quanto riguarda la gestione dei bacini per la fitodepurazione, qualora presenti, si dovrà prevedere un attento monitoraggio dei valori della qualità delle acque qui convogliata, al fine di controllare l'eventuale dispersione di inquinanti e nutrienti nell'ambiente. Parametri e frequenza dei campionamenti dovranno essere concordate con ARPAE prima dell'inizio dei lavori;
- Si concorda sulla scelta di non predisporre alcun sistema di illuminazione dell'area del campo da golf; per il sistema di illuminazione delle aree di servizio (club-house e magazzino percorsi e parcheggio) si dovrà prevedere l'applicazione di limitazioni dei periodi di accensione, di direzionamento dei fasci luminosi esclusivamente sui percorsi, senza dispersione a lato e verso l'alto, dovranno essere individuati temperatura e colore delle sorgenti e fasci luminosi al fine di limitarne al massimo l'inquinamento luminoso delle aree naturali e/o rinaturalizzate limitrofe;
- Per quanto riguarda la lotta ai culicidi si richiama al rispetto delle prescrizioni già fornite nell'ambito della valutazione di incidenza effettuata dal Servizio Aree Protette e sviluppo della montagna riguardo il Piano Regionale Sorveglianza Arbovirosi 2019, di cui all'istanza presentata dal Servizio Regionale Prevenzione Collettiva E Sanità Pubblica.  
Non dovrà essere prevista la diffusione di specie alloctone al fine di limitare la popolazione larvale presente nelle zone umide.

### **COMPARTO 3B**

In ogni singolo lotto, oltre ai valori espressi nella tabella precedente, valgono anche le seguenti indicazioni:

- distanza minima dai confini di proprietà e dai confini stradali **m 5,00**
- distanza minima fra fabbricati **m 10,00**
- Fascia di rispetto stradale (Via Maone e Via Spallazzi) **m 20,00**

Il confine stradale di Via Maone e Via Spallazzi sarà individuato in cantiere con appositi picchetti.

- Fascia di rispetto canale consortile  
I fabbricati dovranno stare alla distanza minima di m 10,00 misurati dal ciglio teorico del canale di scolo. Le recinzioni, le alberature, i pozzetti di ispezione dovranno essere posti al di fuori della fascia di rispetto dei canali di scolo, della larghezza di m 5,00, misurati dal ciglio teorico del canale di scolo.

- Accessi ai lotti  
Gli accessi ai lotti sono quelli previsti, per numero e localizzazione, nelle tavole di progetto. Eventuali varianti agli accessi costituiscono variante al PUA solo nel caso in cui la variazione comportasse variazioni degli standard pubblici (parcheggi e verde pubblici).

- Allineamenti e vincoli di progetto  
Gli allineamenti obbligatori ed i vincoli progettuali da rispettare sono riportati nella tavola 6C - *Vincoli progettuali – Comparto 3B*. In fase di progettazione esecutiva di ogni singolo fabbricato, nel caso vengano modificate le tipologie riportate negli schemi delle tavole “*Tav. 7A, 7B, 7C – Tipologie edilizie*”, potranno essere eliminati gli allineamenti obbligatori previsti lungo i percorsi pedonali e ciclopdonali trasversali, mantenendo esclusivamente l’allineamento previsto lungo la viabilità carrabile privata. Le sagome, i profili e i perimetri definiti nelle tavole progettuali sono indicativi e verranno precisati in fase di progettazione esecutiva di ogni singolo fabbricato. Le variazioni del tracciato stradale privato non produce variante al PUA e sarà soggetta al solo rilascio del permesso di costruire da sottoporsi al parere della CQAP per il parere di competenza.

- Indice di permeabilità (Ip) **40%**  
L'impermeabilizzazione dei suoli dovrà essere ridotta al minimo;

- DA/DAR **1/3**

- Gli impianti tecnologici a servizio delle residenze ed in generale la progettazione degli edifici dovranno essere progettati nel rispetto dei principi di sostenibilità in riferimento a:
  - utilizzo prioritario di fonti di energia alternativa – solare termico fotovoltaico (in parte già contemplato);
  - riuso acque grigie;
  - corretto orientamento ed isolamento degli edifici.
- Gli impianti a verde dovranno essere realizzati esclusivamente utilizzando essenze autoctone idonee agli ambienti considerati (alberi arbusti specie erbacee) e se ne dovrà prevedere la cura colturale e l'eventuale sostituzione in caso di deperimento.

## **Articolo 5. TIPOLOGIE EDILIZIE E PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI EDIFICI.**

Le tipologie edilizie ammissibili per ogni singolo lotto sono indicate nelle tabelle sopra riportate. Le tipologie edilizie nella "Tav. 7A, 7B, 7C – Tipologie edilizie" non sono vincolanti ai fini della progettazione esecutiva dei singoli fabbricati. Le sagome, i profili e i perimetri definiti nelle tavole progettuali sono indicativi e verranno precisati in fase di progettazione esecutiva di ogni singolo fabbricato. Tutte le costruzioni dovranno rispettare le prescrizioni della legge 13/89 e relativo D.M. n. 236, inerenti al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche. Tutte le costruzioni dovranno rispettare le prescrizioni riportate nelle n.d.a. del RUE e del POC vigenti.

## **Articolo 6. ACCESSI CARRAI.**

Gli accessi ai lotti sono quelli previsti, per numero e localizzazione, nelle tavole di progetto. Eventuali varianti agli accessi costituiscono variante al PUA solo nel caso in cui la variazione comportasse variazioni degli standard pubblici (parcheggi e verde pubblici).

## **Articolo 7. CONFORMITA' A NORME SPECIFICHE.**

Si riportano di seguito norme specifiche attinenti al PUA in oggetto e prescrizioni/condizioni poste dai vari soggetti partecipanti alla conferenza di servizi, che il Soggetto Attuatore e i suoi aventi causa sono tenuti a rispettare per l'attuazione dei contenuti del PUA.

### **AUSL – Dipartimento di Sanità Pubblica – Ravenna**

#### **- Parere prot. n. 2021/0195621/P del 15/07/2021**

Per quanto concerne la richiesta di parere relativo alla variante del PUA, indicata negli elaborati pervenuti, non si osservano motivi ostativi riconfermando quanto già riportato nel parere AUSL del 7/05/2014 prot. 32048 e le osservazioni in esso contenute aggiornate alle normative vigenti.

#### **- Parere prot. n. 32048 del 07/05/2014**

Il Dipartimento di Sanità Pubblica dell'AUSL di Ravenna ha espresso parere favorevole (...omissis...) con le seguenti condizioni:

- La realizzazione delle cabine elettriche di trasformazione (MTIBT) e i percorsi delle linee di Media Tensione dovranno rispettare le Dpa (fasce di rispetto) previste dal DPCM 08/07/2003 e DM 29 maggio 2008.

- L'area sosta camper dovrà avere caratteristiche conformi a quanto disciplinato dalla delibera di Giunta Regionale n. 2150 del 02/11/2004 e s.m.i.

- Nel comparto sportivo, se necessario, dovranno essere previste vie di esodo e servizi per il pubblico in conformità con quanto disciplinato dal DM 18/03/1996 (norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi)

- Nella posa delle reti di distribuzione delle acque potabili dovranno essere rispettate le seguenti normative:

- Posa in opera impianti: D.M. 26.3.1991, in particolare allegato 2 punto 3 lettere A e C

- Caratteristiche dei materiali impiegati: D.M. 6 aprile 2004, n. 174 - Circolare Ministero Sanità n. 102 del 2 1.12.1978
- Norme tecniche relative alle tubazioni: D.M. 12.12.1985

### **ARPAE – Distretto di Ravenna: parere ambientale e di compatibilità acustica**

- Parere prot. n. 184157/2021 del 30/11/2021

#### **PARERE AMBIENTALE**

Tenuto conto di quanto autorizzato con il Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale comprensivo del provvedimento di VIA, in relazione al PUA in esame, dal Comune di Ravenna con propria determinazione n. 326 del 2/07/2019 e delle prescrizioni in esso contenute, si ritiene di poter esprimere parere favorevole al PUA in oggetto alle seguenti condizioni:

- l'intervento di rifacimento e potenziamento dell'impianto di sollevamento "SOLL CASAL BORSETTI 4" in Via Spallazzi, dovrà essere realizzato prima dell'inizio dei lavori relativi ai singoli permessi a costruire;
- dovrà essere prevista l'impermeabilizzazione dei laghi (impianto golfistico) utilizzati per lo stoccaggio delle acque meteoriche di dilavamento destinate al riutilizzo a scopi irrigui. Quanto sopra dovrà trovare riscontro all'interno del permesso di costruire;
- all'interno dei singoli lotti dovrà essere privilegiata l'adozione di sistemi atti a favorire l'infiltrazione nel suolo delle acque meteoriche (pavimentazioni o tubazioni drenanti); - le acque reflue provenienti dalla porzione civile (classificate acque reflue domestiche ai sensi del D.Lgs n.152/06 smi) delle nuove unità immobiliari dovranno essere trattate, così come previsto dall'art.28 punto A del "Regolamento Comunale degli scarichi delle acque reflue domestiche, acque reflue industriali assimilati alle domestiche ed acque reflue industriali che recapitano in rete fognaria pubblica" e precisamente tutte le acque provenienti dai wc dei servizi igienici dovranno essere allacciate alla rete fognaria pubblica direttamente senza subire alcun tipo di trattamento; le acque saponate provenienti dai lavelli delle cucine e dei servizi igienici, lavatrici, dalle lavastoviglie e dalle docce/vasche, dovranno essere trattate in pozzetti degrassatori opportunamente dimensionati in base al numero di abitanti equivalenti;
- nell'eventualità si insedino attività che diano origine a scarichi di acque reflue industriali, classificati tali ai sensi D.Lgs n.152/06, gli stessi dovranno essere trattati in idonei impianti di depurazione al fine di rispettare i limiti della tab. 1 previsti dal Regolamento Comunale degli scarichi delle acque reflue domestiche, acque reflue industriali assimilati alle domestiche ed acque reflue industriali che recapitano in rete fognaria pubblica. Per tali scarichi dovrà essere presentata preventivamente domanda di Autorizzazione Unica Ambientale ai sensi del DPR 59 del 13 marzo 2013 se ne ricorrono le condizioni.
- poiché l'area in oggetto ricade all'interno delle zone di protezione delle acque sotterranee costiere in sede di permesso di costruire dovranno essere indicate le modalità tecnico costruttive per il rispetto di quanto prescritto all'Art 5.7 punto 1 lettera b delle NTA del Piano Provinciale di Tutela della Acque (Variante al PTCP approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.24 del 22.3.2011): "per le estrazioni di acque freatiche in corso di cantierizzazione, nelle escavazioni che espongono la falda freatica va limitato l'impiego di pompe well-point ad esclusione delle attività finalizzate a bonifiche e simili; lo scavo deve essere preferibilmente circondato da dispositivi idonei a limitare l'afflusso delle

acque freatiche. L'allontanamento delle sole acque estratte dovrà avvenire preferibilmente per reimmissione diretta in falda freatica mediante pozzo a dispersione.”

#### **MATRICE INQUINAMENTO ACUSTICO**

Valutata la documentazione pervenuta, compreso le successive integrazioni, è possibile osservare:

1. Valutazioni di merito effettuate sulla situazione attuale – il progetto aveva già ottenuto parere favorevole da parte di questa Agenzia prima della approvazione della nuova Classificazione Acustica e relative varianti. Dalle analisi effettuate si evince che le verifiche del clima acustico ante operam risalgono ad una situazione in cui vi era una maggiore pressione antropica sulla viabilità rispetto all'attuale e, pertanto, anche con la realizzazione delle opere cautelativa visto che il clima acustico dell'area è dato sostanzialmente dalla viabilità già presente e il progetto non la modifica in modo significativo.
2. Rispetto della classificazione acustica attuale - Le ipotesi di classificazione acustica (allora indirizzo provvisorio) considerate nella precedente valutazione sono state mantenute nella nuova classificazione, approvata e adottata dal Comune di Ravenna, compreso le varianti successive. Pertanto anche nella situazione attuale non emergono conflitti acustici.

Pertanto, per quanto sopra espresso, questo Servizio ha gli elementi per poter esprimere un parere favorevole al documento presentato, per quanto attiene la matrice inquinamento acustico.

#### **Consorzio di Bonifica della Romagna: parere prot. n. 9198 del 22/07/2021**

Si esprime, per quanto di competenza, il parere favorevole dello scrivente Consorzio, con la prescrizione di osservare nella progettazione del piano di calpestio dei nuovi fabbricati ed eventuali manufatti sensibili dei singoli lotti quota non inferiore a quella indicata per il piano strada (+1,70 m, come indicato nelle tavole di progetto presentate per il rilascio dei Permessi di Costruire delle opere di urbanizzazione e compatibile alla nota dello scrivente di cui al prot. 5719/2018).

Si rammentano inoltre le prescrizioni riportate nel parere per il rilascio dei Permessi di Costruire delle opere di urbanizzazione (prot. 3293/2021 del 16.03.2021), con la richiesta, prima dell'inizio dei lavori, di voler inoltrare allo scrivente Consorzio le tavole di progetto aggiornate come richiesto, che diventeranno parte integrante delle concessioni già in essere dal 2012.

Si invita infine il proponente a ritirare presso lo scrivente l'atto di concessione n. 24/19 del 22.05.2019, relativo alla costruzione di un'opera di presa d'acqua nella scarpata del canale di scolo consorziale "Baronia", che dovrà essere realizzata secondo le modalità e prescrizioni riportate nell'elaborato grafico allegato all'atto concessorio.

#### **Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena, Rimini**

- Parere prot. n. 10206-P del 06/07/2021

Questa Soprintendenza, esaminato quanto prodotto, relativamente agli aspetti paesaggistici, non ha motivi da opporre alla proposta avanzata. Resta inteso che gli approfondimenti progettuali ricadenti all'interno delle aree soggette alla tutela della Parte Seconda – Beni Paesaggistici, del D. Lgs. 42/04 e s. m. e i., saranno soggette alle procedure di cui all'art. 146 del citato decreto.

## **Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità - Parco Delta del Po**

### **- Provvedimento n. 366 del 22/11/2021 (nulla osta e valutazione di incidenza ambientale)**

Ricordato che dalla documentazione presentata risulta che:

- l'area interessata dal PUA ricade in parte all'interno della perimetrazione definita dal Piano Territoriale della Stazione "Pineta di San Vitale e Piasse di Ravenna" (approvata con DGR Deliberazione della Giunta Regionale Num. Atto. 947 del 18/06/2019); nello specifico viene interessata un'area identificata quale Area Contigua PP.AGN "Aree agricole da privilegiate per il ripristino naturalistico"
- l'area ricade inoltre parzialmente all'interno del perimetro del Sito di Interesse Comunitario, nonché Zona di Protezione Speciale IT 4070005 "Pineta di Casalborgetti Pineta Staggioni Duna di Porto Corsini" (Delibera GR n.893 del 2da luglio 2da/2da), secondo le norme dettate dalla Direttive Comunitarie "habitat" e "Uccelli";

Oggetto della presente istanza risulta essere esclusivamente:

- l'insediamento della capacità edificatoria relativa al 2° stralcio, restando invariato quanto contenuto nelle prescrizioni e nelle n.t.a. già approvate relative al PUA Generale e di 1° stralcio funzionale.
- Per quanto riguarda la variante al PUA generale, essendo stata eliminata la DMUIE come prescrizione normativa obbligatoria dagli strumenti urbanistici generali dal Comune di Ravenna, si chiede con questa variante l'adeguamento alla nuova normativa generale vigente nel Comune di Ravenna eliminando dalle n.t.a. dell'ambito CoS12 la DMUIE sopra detta.

Si valuta

- che l'intervento proposto sia da ritenersi conforme alla Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Territoriale della Stazione "Pineta San Vitale e Piasse di Ravenna" a condizione che vengano rispettate le prescrizioni di seguito riportate;
- per quanto riguarda la procedura di Valutazione di Incidenza, l'intervento proposto non presenta incidenza negativa significativa sugli habitat, sulle specie animali e vegetali di interesse comunitario presenti nei Siti Rete Natura 2000 interessati e pertanto risulta essere compatibile con la corretta gestione del Sito coinvolto a condizione che vengano rispettate le prescrizioni di seguito riportate.

**RILASCIA NULLA OSTA**

per la realizzazione dell'intervento proposto, a condizione che vengano rispettate le prescrizioni di seguito riportate, che riprendono quelle esplicitate nei precedenti provvedimenti generali sul PUA.

Per quanto riguarda la Valutazione di Incidenza Ambientale si rileva come l'attività non comporti incidenza negativa significativa sugli habitat e sulle specie rilevati nei siti, a condizione che vengano rispettate le prescrizioni di seguito riportate, che riprendono quelle esplicitate nei precedenti provvedimenti generali sul PUA. Prescrizioni :

In generale per quanto riguarda la fase di cantiere si richiede:

- dovranno essere adottate tutte le precauzioni e misure necessarie ad evitare qualsiasi forma di perturbazione o danneggiamento della fauna e della vegetazione presente;
- si dovrà provvedere a minimizzare i rischi connessi alla fase di cantiere, in particolare per prevenire versamenti accidentali (da macchinari e automezzi) di sostanze inquinanti e la produzione di rifiuti; dovranno essere recuperati e smaltiti a norma di legge, vietandone l'abbandono nell'ambiente ed evitando di creare accumuli nelle aree circostanti;

Per quanto riguarda il Progetto del Comparto 3A – golf si richiede che

- tutte le lavorazioni previste, la predisposizione delle aree di cantiere delle aree di deposito, non dovranno in alcun modo interessare aree riconosciute come habitat nella Carta regionale degli Habitat della Regione Emilia Romagna;

- si conferma la necessità che la ditta provveda a fornire idonee cure colturali agli impianti realizzati (innaffiatura, cura da infestanti ecc) oltre che la disponibilità a sostituire eventuali esemplari/gruppi di esemplari deperienti o morti;

- la viabilità interna, così come i parcheggi e le aree limitrofe agli edifici (club-house e magazzino) dovranno essere realizzati con soluzioni che prevedano il massimo grado di permeabilità possibile, compatibilmente con gli usi definiti per le varie tipologie di percorso – pedonale ciclabile carrabile - (fino al 70% nel caso di utilizzo di STABILIZER nei percorsi ciclopeditoni);

Per quanto riguarda la lotta ai culicidi si richiama al rispetto delle prescrizioni già fornite nell'ambito della valutazione di incidenza effettuata dal Servizio Aree Protette e sviluppo della montagna riguardo il Piano Regionale Sorveglianza Arbovirale 2019, di cui all'istanza presentata dal Servizio Regionale Prevenzione Collettiva E Sanità Pubblica. Non dovrà essere prevista la diffusione di specie alloctone al fine di limitare la popolazione larvale presente nelle zone umide.

Per quanto riguarda il progetto del sub comparto 3B – residenze connesse al golf si rileva preliminarmente quale presupposto:

- si ribadisce quanto evidenziato nella nota interpretativa del Dirigente del Servizio Ambiente ed Ecologia del Comune di Ravenna, PG.114389/2014 del 24/09/2014, alla quale si rimanda quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

- si rileva come le funzioni e gli usi del Comparto 3B sono state strettamente correlate al sistema ricreativo sportivo dell'impianto golfistico. Ciò viene chiaramente indicato nell'atto di convenzione e in particolare che per l'ambito residenziale è stato disposto specifico atto unilaterale d'obbligo trascritto e registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, trasferibile ad eventuali successivi atti di proprietà e/o titolarità;

- le suddette condizioni verranno riportate in ciascun atto di vendita delle singole residenze, come richiesta dal Comune di Ravenna;

Si ribadisce che:

- gli impianti tecnologici a servizio delle residenze ed in generale la progettazione degli edifici dovranno essere progettati nel rispetto dei principi di sostenibilità in riferimento a:

- utilizzo prioritario di fonti di energia alternativa – solare termico fotovoltaico (in parte già contemplato)
- riuso acque grigie
- corretto orientamento ed isolamento degli edifici (già contemplato)

- dovrà essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli

- gli impianti a verde dovranno essere realizzati esclusivamente utilizzando essenze autoctone idonee agli ambienti considerati (alberi arbusti specie erbacee) e se ne dovrà prevedere la cura colturale e l'eventuale sostituzione in caso di deperimento (gli specifici progetti verranno valutati dall'ente di gestione scrivente);

Per quanto concerne la variante del PUA relativa all'eliminazione della DMUIE considerato che non varia il carico urbanistico, essendo quest'ultimo calcolato in funzione degli abitanti equivalenti che

rimangono invariati, rimanendo invariata la Sc massima insediabile e quindi in sostanza il numero degli abitanti equivalenti insediabili non varia con l'eliminazione di questo parametro, si ritiene che la suddetta variante non comporti variazioni nelle valutazioni di conformità e di incidenza ambientale già effettuate. Si mette in evidenza che il presente provvedimento viene reso esclusivamente ai sensi della L.R. 06/05 e ss.mm.ii., e non sostituisce eventuali autorizzazioni necessarie all'effettuazione delle attività in oggetto, di competenza di altri Enti e/o soggetti preposti alla gestione territoriale dell'area indicata.

### **Provincia di Ravenna.**

In riferimento alla richiesta del Comune di Ravenna (Fascicolo 07-04-04 2020/19/0), relativa al PUA di cui all'oggetto, in base a quanto previsto dall'Art. 5 della L. R. n° 19/2008, dal D.M. 11/03/1988 al punto "H" e dalle N.T.C. 17/01/2018 al punto "6.12", (fattibilità di opere su grandi aree) il geologo del Servizio Programmazione Territoriale VISTO la Relazione geologica e sismica;

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

per quanto di competenza, sulla compatibilità del PUA con le condizioni geomorfologiche del territorio in relazione al rischio sismico del medesimo.

Il presente parere è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni da applicarsi in sede di progettazione esecutiva:

- 1: dovrà essere verificata la presenza di paleomorfologie sepolte, di depositi luviali-colluviali-torrentizi e/o disomogeneità litostratigrafiche tali da creare rischi sismici, geotecnici e/o idrogeologici mediante interazione con le strutture di fondazione e le strutture in elevazione, e di conseguenza dovranno essere scelte soluzioni tecniche fondazionali in grado di annullare tali rischi; in tal caso potranno esserci variazioni litostratigrafiche latero-verticali anche complesse, e si potranno porre problemi progettuali anche gravi per contatto di litologie con caratteristiche molto diverse tra loro, tali, appunto, da creare rischi geotecnici, sismici e/o idrogeologici; le scarpate morfologiche esistenti, di origine naturale od antropica, dovranno essere separate dalle fondazioni da fasce di rispetto sufficienti ad escludere totalmente interazioni sismiche tra le scarpate e le fondazioni stesse; la presenza di depositi a caratteristiche molto diverse e pertanto a rischio sia sotto il profilo geotecnico che sotto quello sismico ed idrogeologico dovrà quindi essere presa in attentissima considerazione;
- 2: si richiede di presentare, per le opere in progetto, specifica relazione geologica e geotecnica (comprensiva delle problematiche sismiche) in sede di progettazione esecutiva;
- 3: gli sterri e i riporti vanno ridotti al minimo compatibilmente con le problematiche dell'area;
- 4: il valore di Vs30 e la categoria dei terreni di fondazione (riportata come categoria C al limite con la categoria D) vanno riferiti non al piano di campagna attuale ma alla quota del presumibile piano fondale, una volta individuato questo mediante tutte le integrazioni alla indagine geognostica; si dovranno individuare e tenere in adeguato conto le frequenze proprie del/dei terreno/terreni di fondazione in modo tale da evitare fenomeni di risonanza con gli edifici in caso di sisma; i dati ricavati sono da confrontare ed integrare con tutti i dati geologici e geotecnici; da tali indagini andranno tratte attentissimamente tutte le indicazioni tecniche del caso, unitamente alle informazioni di altra origine ricordate in quanto precede ed in quanto segue; anche tutti i parametri



testé ricordati andranno riferiti alla quota presumibile di fondazione, e dovranno tener conto però anche delle caratteristiche sismiche di tutti i terreni sovrastanti tale quota;

- 5: in specifico andranno eseguite indagini e valutazioni approfondite e di dettaglio sulle problematiche sismiche relative alle opere in progetto e alle opere fondazionali;
- 6: andranno calcolati gli eventuali cedimenti post-sisma per le opere in progetto;
- 7: per i calcoli relativi alle problematiche sismiche si suggerisce di utilizzare valori della Magnitudo non inferiori a quelle massime previste per la Zona Sismogenetica di cui fanno parte le aree interessate dal Piano;
- 8: andranno seguite tutte le indicazioni fornite dalla Relazione;
- 9: si richiedono le adeguate analisi dei materiali per la realizzazione di strade, piazzali e parcheggi: le Norme CNR-UNI e le Raccomandazioni dell'AGI (Associazione Geotecnica Italiana) danno metodi validi per valutare l'idoneità tecnica di varie terre come sottofondi di tali strutture e per la progettazione delle stesse a regola d'arte, nelle loro varie parti;
- 10: si richiede la verifica delle necessità di regimazione idraulica dell'area e di un suo adeguato intorno alla luce di una verifica del rischio idraulico, e di conseguenza andranno realizzate adeguate opere di regimazione delle acque superficiali eseguite a regola d'arte anche sull'area di intervento.

Il presente parere non esime inoltre dai seguenti obblighi:

- rispetto della normativa prevista dal Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni;
- verificare la funzionalità della rete pubblica di scolo;
- rispettare ogni altra normativa vigente in materia.

CONSIDERATO:

- CHE ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 la Giunta Provinciale "può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore".
- CHE le previsioni di cui al Piano Urbanistico Attuativo in oggetto non contrastano con le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi del vigente PTCP, sia nella sua componente paesistica che pianificatoria;
- CHE sulla base della relazione di Valsat che comprende una descrizione del piano, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente le Autorità, che per le loro specifiche competenze ambientali hanno interesse agli effetti sull'ambiente dovuti all'attuazione dello strumento urbanistico in esame, si sono espresse, tutte, con parere favorevole, rimarcando, solo per qualche tematica, alcune condizioni/prescrizioni da mettere in atto in sede attuativa così come sottolineato nel "constatato";

Tutto ciò PREMESSO, CONSTATATO E CONSIDERATO PROPONE

- 1 DI NON FORMULARE OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 35 della l.r. n. 20/2000 e smi, in ordine al Piano Urbanistico Attuativo - Variante PUA generale e secondo stralcio attuativo comparto CoS12 Casalborgetti Golf del Comune di Ravenna i cui elaborati sono stati trasmessi con nota assunta agli atti della Provincia di Ravenna, con PG 2022/2583;
- 2 DI ESPRIMERE, sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 parere positivo in merito alla sostenibilità ambientale VAS/Valsat del Piano Urbanistico Attuativo - Variante PUA generale e secondo stralcio attuativo comparto CoS12 Casalborgetti Golf del Comune di Ravenna alle condizioni riportate al punto b) del "Constatato" della presente relazione;

- 3 DI ESPRIMERE, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'art.5 della L.R. 19/2008, parere favorevole alle condizioni espresse dal Servizio Programmazione Territoriale della Provincia riportate al punto c) del "Constatato" della presente relazione;
- 4 DI DEMANDARE al Servizio Programmazione Territoriale, gli adempimenti di competenza relativi alla pubblicazione sul sito web della Provincia del presente atto, come indicato al comma 8 dell'art. 5 della L.R. 20/2000.
- 5 DI DEMANDARE al Servizio Programmazione Territoriale la trasmissione del presente atto al Comune di Ravenna.

### **Ingressione marina**

L'intero ambito S12 è soggetto alle norme sulla "ingressione marina" pertanto ogni attività o intervento da realizzare nell'ambito sarà soggetto alle prescrizioni riportate nel RUE vigente all'art. IV.1.14, comma 8, delle n.d.a..

### **Vincolo Paesaggistico - Aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004).**

L'intero ambito S12 è classificato come area di notevole interesse pubblico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Decreto Legislativo recante il "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO", rientrando nelle aree di cui agli art. 136 e 141 del medesimo strumento normativo.

Nelle zone del territorio sottoposte a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del titolo III del "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO" (D.Lgs. 42/2004), gli interventi edilizi di trasformazione del territorio sono soggetti al preventivo rilascio di Autorizzazione Paesaggistica Ambientale.

Di seguito verranno riportate le diverse classificazioni dei comparti:

#### **Comparto 1B.**

Il P.T.C.P. individua l'area come "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale", regolamentata dall'art. 3.19 delle n.d.a.. Il sub comparto è classificato inoltre come area di "Bonifiche" regolamentata dall'art. 3.23 delle n.d.a.. Una porzione del sub comparto è classificato come "Sistema dunoso costiero di rilevanza storico documentale paesistica" regolamentata dall'art. 3.20d delle n.d.a.. Il sub comparto è esterno al perimetro del Parco Regionale del Delta del Po.

#### **Comparto 2B.**

L'area è individuata come "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale", regolamentata dall'art. 3.19 delle n.d.a.. Il sub comparto è classificato inoltre come "Sistema dunoso costiero di rilevanza storico documentale paesistica" regolamentata dall'art. 3.20d delle n.d.a. ed è esterno al perimetro del Parco Regionale del Delta del Po.

#### **Comparti 3A e 3B.**

Il P.T.C.P. individua l'area come "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale", regolamentata dall'art. 3.19 delle n.d.a.. Il sub comparto è classificato inoltre come area di "Bonifiche" regolamentata dall'art. 3.23 delle n.d.a.. Una porzione del sub comparto è classificato come "Sistema dunoso costiero di rilevanza storico documentale paesistica" regolamentata dall'art. 3.20d delle n.d.a.. Il sub comparto è compreso nel perimetro del Parco Regionale del Delta del Po – Piano Territoriale

della Stazione “Pineta di S. Vitale e Pialasse di Ravenna”. Il comparto 3A ricade inoltre nel perimetro del sito SIC-ZPS.

## **HERA**

La società HERA, gestore delle reti gas, acqua e fognature, ha espresso parere favorevole in data 09/02/2015, Prot. 15961, con le seguenti prescrizioni:

### **Servitù delle reti acquedotto e gas:**

- La realizzazione delle reti acquedotto e gas in aree private è soggetta alla costituzione di apposita servitù gratuita a favore di HERA;
- L'accesso alle condotte, alle saracinesche ed al manufatto contatori dovrà essere sempre consentito ai tecnici di HERA sia a piedi che con mezzi meccanici di ogni tipologia, autocarri ed escavatori, in caso di installazione di sbarre di chiusura dovrà essere predisposta una cassetta contenente le chiavi di accesso;
- L'alloggiamento dei contatori di utenza dovrà essere previsto sulla recinzione dei singoli lotti;
- La pavimentazione sopra le condotte dovrà essere in asfalto.

### **Rete di fognatura bianca:**

- Prima della realizzazione degli innesti nei canali consorziali, dovrà essere acquisita l'autorizzazione allo scarico della Provincia di Ravenna.

### **Rete di fognatura nera:**

- Prima della realizzazione dei lavori dovrà essere presentato ad HERA il progetto esecutivo delle opere edili ed elettromeccaniche del nuovo impianto di sollevamento.

### **Rete gas:**

- Prima della realizzazione dei lavori dovrà essere concordato con HERA il tipo di gruppo di riduzione da acquistare e posare.

### **Raccolta rifiuti:**

- Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere concordato con HERA il posizionamento e dimensionamento delle piazzole di raccolta rifiuti.

## **Articolo 8. PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI.**

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dalle Norme di Attuazione del RUE vigente per ciascuna destinazione d'uso prevista all'interno delle costruzioni stesse.

## **Articolo 9. TITOLI ABILITATIVI.**

Il Soggetto Attuatore ha ottenuto il PAUR comprensivo di VIA, ai sensi della Legge regionale 4/2018 per il progetto di “Impianto golfistico – residenze connesse – RTA”, approvato con Delibera n.326 del 02/07/2019. La presentazione dei titoli abilitativi edilizi dei lotti dei vari comparti oggetto del provvedimento di VIA, quali quelli ricompresi all'interno dei sub Comparti 2B.2. (Residenze turistico

Alberghiere), 3B (residenze connesse all'impianto golfistico) e 3A (impianto golfistico) sarà assoggettata alle prescrizioni del provvedimento di VIA.

Tutti gli interventi in tutti i comparti sono assoggettati ad Autorizzazione Paesaggistica di cui al DLgs 42/2004.

Gli interventi edilizi previsti dal progetto, suddivisi negli stralci precedentemente citati, si attueranno con permesso di costruire, nel rispetto delle n.d.a. del RUE e del POC vigenti e del Regolamento d'igiene approvato.

I sub comparti 3A e 3B rientrano nel perimetro del "Parco del Delta del Po", pertanto l'attività edificatoria nei sub comparti sarà subordinata a parere dell'ente "Parco Regionale del Delta del Po" e alle necessarie autorizzazioni paesaggistiche di legge. Ogni singolo comparto o subcomparto, così come indicato all'art. 4 delle presenti norme, verrà attuato indipendentemente l'uno dall'altro. L'ultimazione e la richiesta di agibilità dei fabbricati appartenenti ad ogni singolo comparto o subcomparto saranno condizionati all'ultimazione delle opere di urbanizzazione del comparto o subcomparto a cui appartengono.

## **Articolo 10. CRITERI DI PROGETTAZIONE ATTUATIVA E PROCEDURE.**

### **Sostenibilità degli insediamenti.**

#### **Assetto degli insediamenti.**

Il progetto nella progettazione dell'assetto urbanistico garantisce le migliori prestazioni per i diversi usi finali delle funzioni insediate; particolare attenzione è stata prestata nel definire l'orientamento della viabilità, dei lotti e conseguentemente degli edifici sulla base di un'analisi del sito attenta anche agli aspetti microclimatici, privilegiando prioritariamente l'integrazione tra sito ed involucro e, in fase progettuale dei singoli edifici, compiendo le scelte di carattere tecnologico – impiantistico.

Sulla base dell'analisi del sito è stato redatto un progetto che garantisce un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, le facciate ovest degli edifici dovranno essere parzialmente schermate per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, garantire l'accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari che saranno realizzati.

Il disegno urbano di progetto trae vantaggio dai venti prevalenti estivi per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne; dovranno essere realizzate adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne a protezione dai venti prevalenti invernali.

#### **Sostenibilità energetica degli insediamenti.**

Per i nuovi insediamenti con destinazione residenziale si assumerà l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale per m<sup>2</sup> di superficie utile dei singoli edifici (Epi).

Il progetto di ogni edificio dovrà prevedere il ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa vigente.

L'analisi del sito evidenzia i criteri adottati per la dotazione di verde e la sistemazione degli spazi aperti finalizzati alla mitigazione del microclima e per il miglioramento del comfort termico degli insediamenti.

Il sistema del verde, come precedentemente narrato, è stato progettato evitando aree disorganiche e per salvaguardare e valorizzare la flora e il paesaggio del luogo.

L'impianto di illuminazione esterna dovrà essere realizzato a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 29/09/2003 n. 19 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico".

#### *Uso razionale e risparmio delle risorse idriche negli insediamenti urbani.*

Al fine di contenere l'effetto di impermeabilizzazione delle superfici è stato redatto un progetto in cui l'indice di permeabilità è non inferiore al 40% della Superficie territoriale (St).

Gli edifici verranno progettati in modo da ridurre il consumo di acqua potabile come previsto dal RUE vigente.

Nella progettazione dei singoli fabbricati è obbligatoria l'applicazione del Requisito Volontario 8.2 del RUE "*Recupero per usi compatibili delle acque meteoriche provenienti dalle coperture*" nella progettazione e realizzazione degli edifici.

Il progetto di PUA prevede il recupero delle acque meteoriche ai fini irrigui per l'intera area golfistica.

#### *Protezione e risanamento dall'inquinamento acustico (zonizzazione acustica).*

Il progetto di PUA è stato elaborato a partire dalle indicazioni contenute nello specifico elaborato di zonizzazione acustica che fa parte integrante del progetto.

Nella progettazione delle opere di mitigazione acustica, sia nel contesto urbano che in territorio rurale sono state adottate soluzioni che tengono conto in misura determinante degli effetti paesaggistici e percettivi.

Nella progettazione dei singoli fabbricati è obbligatorio rispettare quanto riportato nell'allegato specifico al fine di rispettare i limiti imposti dalla normativa vigente in materia.

## **PRESCRIZIONI DELLA PROCEDURA PER IL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO REGIONALE (PAUR) COMPRENSIVO DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (VIA).**

In relazione al procedimento per il Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale che comprende il Provvedimento di VIA relativo all' *"Impianto Golfistico - Residenze Connesse - Rta"* in località Casalborsetti (Ra), si riportano le prescrizioni riportate nella delibera di Giunta Comunale P.V. 326 del 02/07/2019 del Comune di Ravenna per gli interventi che risultano ricompresi all'interno dei sub Comparti 2B.2. (Residenze turistico Alberghiere), 3B (residenze connesse all'impianto golfistico) e 3A (impianto golfistico).

La conferenza di Servizi era formata dai seguenti Enti e Servizi:

- ARPAE SAC
- ARPAE SEZ. TERRITORIALE RAVENNA – UNITÀ IPPC - VIA
- AUSL DELLA ROMAGNA – DIPARTIMENTO SANITÀ PUBBLICA
- CONSORZIO BONIFICA DELLA ROMAGNA OCCIDENTALE
- AUTORITÀ DISTRETTUALE DI BACINO DEL FIUME PO
- AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE - SERVIZIO AREA RENO E PO DI VOLANO
- ENTE DI GESTIONE PER I PARCHI E LA BIODIVERSITÀ DELTA DEL PO
- PROVINCIA DI RAVENNA - SERVIZIO TERRITORIO
- COMUNE DI RAVENNA - SPORTELLO UNICO EDILIZIA
- COMUNE DI RAVENNA - GESTIONE URBANISTICA
- COMUNE DI RAVENNA - SERVIZIO STRADE
- COMUNE DI RAVENNA - SERVIZIO MOBILITA'
- COMUNE DI RAVENNA - U.O. GEOLOGICO
- HERA SPA E INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA SPA
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

A conclusione delle valutazioni contenute nel verbale della conferenza di Servizi conclusivo di Conferenza di Servizi, indetta al fine del rilascio del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale che comprende il Provvedimento di VIA e i titoli abilitativi necessari per la realizzazione e l'esercizio del progetto, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2018, la Conferenza di Servizi ritiene che il progetto relativo all' *"Impianto Golfistico - Residenze Connesse - Rta"* in località Casalborsetti (Ra), proposto dalla Società Molinetto S.r.l. in liquidazione con sede a Monza (MB), vicolo Bellani, 1 e dalla Società Valore e Sviluppo s.p.a con sede a Ravenna (RA), via Faentina 106, sia nel complesso ambientalmente compatibile, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- In merito al piano di monitoraggio della falda freatica, proposto dai proponenti, dovrà essere predisposto un ( 1 ) piezometro della profondità di 10 metri nel bacino di invarianza idraulica dell'area golf e residenze connesse. Dovrà essere effettuato un campionamento dell'acqua prima dell'inizio delle attività di scavo per la predisposizione dei compartimenti 3A e 3 B e uno alla conclusione dei lavori per i medesimi compartimenti. Una volta attivato l'impianto golfistico, ovvero in fase di esercizio, sarà effettuato un campionamento all'anno, da effettuarsi nello stesso mese, per i primi due anni. Oltre

alla misurazione del livello della falda dovrà essere valutata la qualità delle acque. Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere concordati con ARPAE i parametri di riferimento per la valutazione della qualità delle acque.

I costi per tale attività di monitoraggio sono a carico del soggetto attuatore/gestore dell'impianto golfistico.

I risultati dei campionamenti effettuati con allegata relazione a firma di tecnico abilitato dovranno essere trasmessi al Comune di Ravenna – U.O. Geologico, Comune di Ravenna – Servizio Tutela Ambiente e Territorio e ARPAE. La verifica di ottemperanza spetta agli enti e servizi sopracitati.

- In merito al Piano di Monitoraggio, proposto dai proponenti, per l'assetto vegetazionale, ovvero l'attecchimento e lo sviluppo delle aree rinaturalizzate del golf (comparto 3 A) attraverso la messa a dimora di specie vegetali autoctone arboree e arbustive dovrà essere effettuata una campagna fotografica da effettuare nel periodo primaverile e per la durata di 3 anni a partire dall'epoca di piantumazione. I costi sono a carico del soggetto attuatore/gestore dell'impianto golfistico che dovrà provvedere alla cura/innaffiatura necessaria per l'attecchimento e provvedere alla sostituzione in caso di deperimento delle stesse. Per quanto riguarda la predisposizione del Piano di Monitoraggio si richiede che venga verificata anche l'effettiva l'evoluzione delle aree da rinaturalizzare che la loro effettiva funzionalità per le finalità ambientali ed ecologiche previste (creazione habitat e loro colonizzazione da parte della fauna selvatica); I risultati dovranno essere trasmessi all' Ente di gestione per i parchi e la biodiversità – delta del Po e al Servizio Tutela Ambiente e Territorio del Comune di Ravenna. La verifica di ottemperanza spetta all'Ente di gestione per i parchi e la biodiversità – delta del Po e al Servizio Tutela Ambiente e Territorio del Comune di Ravenna.

- In merito al Piano preliminare di utilizzo presentato, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 24, comma 4, 5, 6 del DPR 120/17 il proponente dovrà:

In fase di progettazione esecutiva o comunque prima dell'inizio dei lavori, in conformità alle previsioni del «Piano preliminare di utilizzo in sito delle terre e rocce da scavo escluse dalla disciplina dei rifiuti» di cui al comma 2, il proponente o l'esecutore:

a) effettua il campionamento dei terreni, nell'area interessata dai lavori, per la loro caratterizzazione al fine di accertarne la non contaminazione ai fini dell'utilizzo allo stato naturale, in conformità con quanto pianificato in fase di autorizzazione;

b) redige, accertata l'idoneità delle terre e rocce scavo all'utilizzo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 185, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, un apposito progetto in cui sono definite:

1. le volumetrie definitive di scavo delle terre e rocce;
2. la quantità delle terre e rocce da riutilizzare;
3. la collocazione e durata dei depositi delle terre e rocce da scavo;
4. la collocazione definitiva delle terre e rocce da scavo.

Gli esiti delle attività eseguite ai sensi del comma 3 sono trasmessi all'autorità competente e all'Agenzia di protezione ambientale territorialmente competente, prima dell'avvio dei lavori.

Qualora in fase di progettazione esecutiva o comunque prima dell'inizio dei lavori non venga accertata l'idoneità del materiale scavato all'utilizzo ai sensi dell'articolo 185, comma 1, lettera c), le terre e rocce sono gestite come rifiuti ai sensi della Parte IV del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

La verifica di ottemperanza spetta al Servizio Tutela Ambiente e Territorio del Comune di Ravenna ed ad ARPAE.

a) In merito alle aree marginali soggette ad Autorizzazione per il Vincolo Idrogeologico, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) il terreno sabbioso di risulta dall'esecuzione di tutti gli scavi non dovrà essere allontanato dall'area d'intervento ma risistemato in sito;
- b) eventuali prodotti derivanti da demolizioni di sotto-servizi e pavimentazioni esistenti dovranno essere allontanati dal cantiere e non utilizzati per il rinterro degli scavi;
- c) eventuali impianti per l'emungimento della falda dovranno essere utilizzati per il periodo giornaliero strettamente necessario alle lavorazioni previste;
- d) durante l'esecuzione dei lavori dovrà essere apposta la massima attenzione onde evitare danneggiamenti agli apparati radicali e alle chiome delle alberature esistenti nell'area di cantiere e adiacenti;

La verifica di ottemperanza spetta all'U.O. Geologico del Comune di Ravenna.

b) In relazione alla fascia di ingressione marina, interessante l'intero Comparto S12 – Casalborsetti - Golf: all'atto della acquisizione del Titolo Edilizio Abilitativo, occorre verificare il progetto ottemperando alle disposizioni di cui all'art. IV.1.14 comma 8 del RUE vigente, riferendo le nuove quote di progetto alla Rete di Livellazione Comunale, ultimo aggiornamento disponibile. La verifica di ottemperanza spetta all'U.O. Geologico del Comune di Ravenna, mediante la trasmissione di Copia del Progetto per gli adempimenti di competenza.

c) In merito all'interferenza con l'area interessata dalla perimetrazione del Piano territoriale di Stazione *"pineta di San Vitale e Pialasse di Ravenna"* e con il perimetro del Sito di interesse comunitario, nonché Zona di protezione Speciale IT 4070005 *"Pineta di Casalborsetti Pineta Staggioni Duna di Porto Corsini"* si prescrive, quanto segue:

Per quanto riguarda il Progetto del Comparto 3A – golf si richiede che:

- tutte le lavorazioni previste, la predisposizione delle aree di cantiere delle aree di deposito, la realizzazione dei parcheggi dei percorsi pedonali ciclabili e carrabili non dovranno in alcun modo interessare aree riconosciute come habitat nella Carta regionale degli Habitat della Regione Emilia Romagna;
- le lavorazioni relative alla movimentazione dei terreni dovranno essere sospese nel periodo riproduttivo della fauna selvatica (15-marzo-15 luglio) al fine di tutelare le presenze faunistiche che nel frattempo potrebbero essersi insediate nelle aree rinaturalizzate;
- le operazioni di manutenzione delle formazioni arboree ed arbustive e delle zone prative (non dedicate al gioco fairways e Green tee) create attraverso le operazioni di rinaturalizzazione (potatura taglio sostituzione e sfalci) delle aree agricole dovranno essere sospese nel periodo riproduttivo



- della fauna selvatica (15-marzo-15 luglio) al fine di tutelare le presenze faunistiche che nel frattempo potrebbero essersi insediate nelle aree rinaturalizzate;
- per la rinaturalizzazione degli ambiti agricoli, la creazione del verde di rispetto delle attrezzature, la creazione dei bacini di fitodepurazione qualora presenti, dovranno essere impiegate esclusivamente specie arboree arbustive erbacee autoctone, riconducibili agli habitat di riferimento (vedasi carta degli habitat della regione Emilia Romagna) che si intendono realizzare;
  - si richiede impegno formale della ditta (in parte già esplicitato nella parte finale del SIA relativo al piano di monitoraggio da prevedersi sia in fase di realizzazione che nelle annualità successive alla conclusione lavori) a provvedere e fornire idonee cure colturali agli impianti realizzati (innaffiatura, cura da infestanti ecc) oltre che la disponibilità a sostituire eventuali esemplari/gruppi di esemplari deperienti o morti;
  - la viabilità interna, così come i parcheggi e le aree limitrofe agli edifici (club-house e magazzino) dovranno essere realizzati con soluzioni che prevedano il massimo grado di permeabilità possibile, compatibilmente con gli usi definiti per le varie tipologie di percorso – pedonale ciclabile carrabile - (fino al 70% nel caso di utilizzo di STABILIZER nei percorsi ciclopedonali);
  - i bacini idrici previsti nella zona del golf dovranno avere caratteristiche tali da renderli idonei sia per la colonizzazione da parte di specie vegetali autoctone sui fondali sulle sponde e sia per la frequentazione, a scopo di sosta alimentazione rifugio e riproduzione per le specie di fauna selvatica (anfibi, rettili, avifauna) autoctone, pertanto le rive non dovranno essere ripide e dovrà essere mantenuto un battente d'acqua minimo costante, evitando brusche variazioni di livello e la messa in secca;
  - la realizzazione dell'invaso per complessivi mq 13.665 (25.000 mc) che servirà per accumulare sia le acque captate dalla rete irrigua del consorzio di bonifica che le acque bianche di scarico recuperate, dovrà seguire le medesime indicazioni (rive digradanti e mantenimento di un battente acqueo minimo anche nel periodo estivo, evitando brusche variazioni dei livelli idrici -anche in fase di carico – e la messa in secca);
  - eventuali manutenzioni all'invaso che ne prevedano la messa in secca dovranno essere di durata limitata nel tempo ed essere precedute dal recupero del materiale faunistico (pesci, anfibi, rettili, ecc) eventualmente presente;
  - per quanto riguarda la gestione dei bacini per la fitodepurazione, qualora presenti, si dovrà prevedere un attento monitoraggio dei valori della qualità delle acque qui convogliata, al fine di controllare l'eventuale dispersione di inquinanti e nutrienti nell'ambiente. Parametri e frequenza dei campionamenti dovranno essere concordate con ARPAE prima dell'inizio dei lavori.
  - si concorda sulla scelta di non predisporre alcun sistema di illuminazione dell'area del campo da golf; per il sistema di illuminazione delle aree di servizio (club-house e magazzino percorsi e parcheggio) si dovrà prevedere l'applicazione di limitazioni dei periodi di accensione, di direzionamento dei fasci luminosi esclusivamente sui percorsi, senza dispersione a lato e verso l'alto, dovranno essere individuati temperatura e colore delle sorgenti e fasci luminosi al fine di limitarne al massimo l'inquinamento luminoso delle aree naturali e/o rinaturalizzate limitrofe;
  - per quanto riguarda la lotta ai culicidi si richiama al rispetto delle prescrizioni già fornite nell'ambito della valutazione di incidenza effettuata dal Servizio Aree Protette e sviluppo della montagna

riguardo il Piano Regionale Sorveglianza Arbovirosi 2019, di cui all'istanza presentata dal Servizio Regionale Prevenzione Collettiva E Sanità Pubblica.

Non dovrà essere prevista la diffusione di specie alloctone al fine di limitare la popolazione larvale presente nelle zone umide.

Per quanto riguarda il progetto del sub comparto 3B – residenze connesse al golf, si rileva preliminarmente quale presupposto:

si ribadisce quanto evidenziato nella nota interpretativa del Dirigente del Servizio Ambiente ed Ecologia del Comune di Ravenna, PG.114389/2014 del 24/09/2014, alla quale si rimanda quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

si rileva come le funzioni e gli usi del Comparto 3B sono state strettamente correlate al sistema ricreativo sportivo dell'impianto golfistico. Ciò viene chiaramente indicato nell'atto di convenzione e in particolare che per l'ambito residenziale è stato disposto specifico atto unilaterale d'obbligo trascritto e registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, trasferibile ad eventuali successivi atti di proprietà e/o titolarità.

- si richiede che, gli impianti tecnologici a servizio delle residenze ed in generale la progettazione degli edifici siano progettati nel rispetto dei principi di sostenibilità in riferimento a:
  - utilizzo prioritario di fonti di energia alternativa – solare termico fotovoltaico (in parte già contemplato);
  - riuso acque grigie;
  - corretto orientamento ed isolamento degli edifici (già contemplato).
- dovrà essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli;
- gli impianti a verde dovranno essere realizzati esclusivamente utilizzando essenze autoctone idonee agli ambienti considerati (alberi arbusti specie erbacee) e se ne dovrà prevedere la cura colturale e l'eventuale sostituzione in caso di deperimento.

In generale si richiede che:

- le linee elettriche per la distribuzione dell'energia ai vari comparti sia realizzato per quanto riguarda le aree a parco e sito rete natura 2000 esclusivamente con elettrodotti interrati;
- dovranno essere adottate tutte le precauzioni e misure necessarie ad evitare qualsiasi forma di perturbazione o danneggiamento della fauna e della vegetazione presente;
- si dovrà provvedere a minimizzare i rischi connessi alla fase di cantiere, in particolare per prevenire versamenti accidentali (da macchinari e automezzi) di sostanze inquinanti e la produzione di rifiuti; dovranno essere recuperati e smaltiti a norma di legge, vietandone l'abbandono nell'ambiente ed evitando di creare accumuli nelle aree circostanti;

La verifica di ottemperanza alle prescrizioni sopra riportate spetta all'Ente di gestione per i parchi e la biodiversità – delta del Po.

- In merito alle interferenze del progetto con la matrice acustica, si riportano le seguenti prescrizioni:
  1. le lavorazioni dovranno essere eseguite rispettando il cronoprogramma presentato;
  2. l'attività di cantiere dovrà essere svolta di norma nei giorni feriali dalle ore 7 alle ore 20.

3. l'esecuzione di lavori disturbanti (ad esempio escavazioni, demolizioni, ecc) e l'impiego di macchinari rumorosi vengano sono svolti dalle ore 8 alle ore 13 e dalle ore 15 alle ore 19;
4. non dovranno essere utilizzate macchine operatrici con potenza sovradimensionata in relazione alla tipologia di intervento e con livello di potenza sonora superiore a quella riportata nella valutazione previsionale di impatto acustico;
5. l'uso contemporaneo di attrezzature disturbanti dovrà essere evitato e comunque limitato ai soli casi di effettiva necessità;
6. le sorgenti fisse del cantiere posto stabilmente e il punto di entrata e uscita dei mezzi mobili dovranno essere posizionate nel punto di maggiore distanza possibile dai ricettori;
7. l'esecuzione di lavorazioni disturbanti e l'impiego di macchinari rumorosi che, come da previsione, non rientreranno nei valori limite consentiti dalla DGR 45/02, dovranno essere svolti adottando tutti gli accorgimenti tecnici possibili al fine di ridurre al minimo le emissioni rumorose presso i ricettori, attraverso idonea organizzazione dell'attività, impiegando le attrezzature più idonee.
8. i mezzi pesanti in entrata ed uscita nonché all'interno dell'area di cantiere, dovranno procedere a passo d'uomo;
9. venga data preventiva informazione alle persone potenzialmente disturbate dalla rumorosità del cantiere mobile su tempi e modi di esercizio, su data di inizio e fine dei lavori;
10. le macchine in uso dovranno operare in conformità alle direttive CEE in materia di emissione acustica ambientale così come recepite dalla legislazione italiana;
11. gli avvisatori acustici potranno essere utilizzati solo se non sostituibili con altri di tipo luminoso e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e salute dei lavoratori.
12. a verifica delle stime previsionali prodotte, dovrà essere svolto un monitoraggio fonometrico e prodotta documentazione tecnica da tenere a disposizione degli organi di controllo.
13. venga data informazione a tutti i lavoratori coinvolti di quanto prescritto nel documento autorizzativo di deroga per attività rumorosa temporanea, rilasciato dall'autorità competente, al fine di rendere maggiormente coinvolte e consapevoli le maestranze;

La verifica dell'ottemperanza alle prescrizioni sopra riportate spetta ad ARPAE.

- Prima dell'avvio del cantiere dovrà comunque essere presentata al Comune una richiesta di autorizzazione per attività temporanea (cantiere) in deroga ai limiti a cui dovrà essere allegata specifica valutazione di impatto acustico delle attività di cantiere previste.

La verifica di ottemperanza spetta al Servizio Tutela Ambiente e Territorio del Comune di Ravenna.

- Per tutte le attività connesse alla progettazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza HERA S.p.A. e Inrete Distribuzione Energia S.p.A. si dovrà osservare, quanto segue:

SERVIZIO ACQUEDOTTO:

- per il servizio acquedotto, dovranno essere osservate le *"linee guida e specifiche tecniche per la progettazione, realizzazione e presa in carico di reti acquedotto"*;
- si conferma che occorrerà prevedere la posa della condotta DN400 da collegare alla rete DN250 esistente sulla via Spallazzi, come indicato negli elaborati di progetto (rif. Tavole 9A e 9C "Reti acqua e gas"), i quali oneri saranno a carico del Soggetto Attuatore.

L'intervento in questione, non richiesto nelle attuali condizioni del sistema infrastrutturale acquedottistico, si rende necessario al fine di garantire adeguati livelli di servizio in seguito all'espansione urbanistica in oggetto;

- Le reti di nuova realizzazione dovranno essere allacciate alla condotta DN400 di progetto, conformemente a quanto stabilito al punto 3.3. della Convenzione del PUA Generale S12. In fase esecutiva verrà definito con maggiore dettaglio in funzione degli stralci attuativi, il collegamento delle reti interne al comparto con quella esistente e di progetto sulla viabilità principale;
- occorrerà stipulare opportuna servitù per quanto riguarda le reti pubbliche su suolo privato, che dovrà essere gratuita nei confronti di Hera S.p.A.
- l'accesso alle condotte alle saracinesche ed al manufatto contatori dovrà essere sempre consentito ai tecnici di Hera S.p.A. sia a piedi che con mezzi meccanici di ogni tipologia, autocarri ed escavatori;
- in caso di installazione di sbarre di chiusura dovrà essere predisposta una cassetta contenente le chiavi di accesso;
- la pavimentazione sopra le condotte dovrà essere in asfalto. In caso di perdite, Hera S.p.A. realizzerà soltanto il binder o strato di collegamento e non il tappeto di usura;
- in corrispondenza di incroci o parallelismi che generano interferenze con i collettori fognari delle acque nere, la rete idrica dovrà essere protetta da fodero in PVC e bauletto in CLS.

#### SERVIZIO FOGNATURA E DEPURAZIONE

- per il servizio fognatura e depurazione dovranno essere osservate le *"linee guida e specifiche tecniche per la progettazione, realizzazione e presa in carico di reti fognarie"* 21. si segnala che è stata riscontrata nel progetto una commistione di acque meteoriche provenienti da aree pubbliche e private. Pertanto, nei casi in cui sia prevista la laminazione all'interno della proprietà privata, viene richiesto di verificare in fase di progettazione esecutiva, la seguente proposta di soluzione progettuale:
  - le acque meteoriche relative alle aree private dovranno confluire in vasca di laminazione, evitando il recapito in pubblica fognatura prima dell'immissione nella vasca stessa;
  - le acque meteoriche relative alle aree pubbliche dovranno recapitare direttamente nei ricettori finali, previa laminazione in linea all'interno delle condotte, in modo tale da escludere il passaggio nelle vasche di futura realizzazione su suolo privato;
- le opere relativamente alle reti fognarie dovranno essere realizzate su terreno pubblico. Tutte le reti realizzate in area privata o su suolo privato ad uso pubblico non saranno gestite da Hera S.p.A..
- in merito alle vasche di laminazione, si evidenzia che "Disciplinare tecnico quadro per la gestione del servizio delle acque meteoriche" prevede che le vasche di laminazione possano far parte degli elementi infrastrutturali con manutenzione in capo al Gestore del S.I.I. purché recintate ed evidentemente configurabili come impianti (ad es. vasche di laminazione, anche se in terra purché recintate, ma non aree verdi esondabili). Le vasche di laminazione facenti parte del progetto pertanto non saranno prese in gestione da HERA S.p.A.. Si evidenzia inoltre che è opportuno privilegiare, per la progettazione di tali opere, tecniche di ingegneria naturalistica limitando il più possibile la realizzazione di infrastrutture e impianti con conseguenti oneri di manutenzione e gestione.

- gli scarichi di acque nere provenienti dal comparto in esame potranno avvenire come indicato negli elaborati ricevuti (rif. Tavole 5A e 5C "Rete fognatura bianca e nera").

La verifica della quota di scorrimento del collettore nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore.

- le opere relativamente alle reti fognarie dovranno essere realizzate su terreno pubblico. Tutte le reti realizzate in area privata o su suolo privato ad uso pubblico non saranno gestite da Hera S.p.A..
- le eventuali immissioni di acque di tipo diverso dal domestico dovranno essere sottoposte a procedura di rilascio dell'autorizzazione allo scarico, secondo quanto previsto nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato e i relativi atti autorizzativi dovranno essere trasmessi a Hera S.p.A. al fine della presa in carico delle opere realizzate.

### SERVIZIO GAS

- per il servizio dovranno essere osservate le "*specifiche tecniche per la progettazione, realizzazione e presa in carico di reti e impianti gas*"
- si segnala che i consumi di gas da INRETE Distribuzione Energia spa stimati sulla base delle indicazioni sul carico insediativo futuro determinerebbero dei valori critici di pressione nelle estremità di rete di progetto. Pertanto, occorrerà prevedere la realizzazione di due cabine di riduzione GRF collegate in anello con la rete di VII specie.
- tali GRF andranno collocati in posizione idonea, con accesso sempre consentito ai tecnici di INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. sia a piedi che con i mezzi, al fine di poter garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- relativamente alle condotte pubbliche su suolo privato valgono le prescrizioni già impartite per il servizio acquedotto.
- nel caso sia prevista la costruzione di condotte gas in materiale metallico, quale ad esempio l'acciaio, eventuali potenziamenti del sistema di protezione catodica saranno posti a carico del Soggetto Attuatore e verranno computati nella fase di predisposizione di preventivo per il servizio gas.

### SERVIZIO RACCOLTA RIFIUTI

- le piazzole dovranno essere realizzate mediante segnaletica orizzontale di colore giallo (larghezza riga 12 cm) come prescritto dal vigente Codice della strada, art.152 comma 2 del Regolamento applicativo; dovranno inoltre essere realizzate alla stessa quota della sede stradale e avere leggera pendenza al fine di evitare ristagno di acque meteoriche.
- in corrispondenza di incroci le piazzole devono essere posizionate al di fuori dell'area di intersezione ad almeno una distanza di 5 m.
- a tutela della sicurezza delle persone allo scopo di garantire la visibilità in corrispondenza di attraversamenti pedonali le piazzole devono rispettare la distanza rispetto al senso di marcia di almeno 1 m oltre gli stessi e almeno 5 m se la piazzola è posizionata prima dell'attraversamento pedonale.
- la distanza da rispettare fra cassonetti e arbusti è di minimo 0,5 m onde evitare rotture dei tubi idraulici in fase di svuotamento e sollevamento dei cassonetti con mezzi meccanici.

La verifica di ottemperanza alle prescrizioni sopraindicate spetta ad Hera S.p.A. e Inrete Distribuzione Energia S.P.A.

- In merito alla compatibilità con i valori paesaggistici tutelati, si prescrive quanto segue:
  - a) nelle aree di nuova edificazione dovrà essere mantenuto il minimo livello possibile di impermeabilizzazione dei suoli, in accordo a quanto previsto negli elaborati progettuali, che indicano l'impiego di terra stabilizzata e di pavimentazioni drenanti per tutti i percorsi pedonali e di penetrazione verso le abitazioni e per tutte le aree a parcheggio;
  - b) la concreta realizzazione dei quattro comparti edificatori dovrà garantire, nel complesso il mantenimento e la riconoscibilità dell'unitarietà del progetto architettonico-urbano, che caratterizza il presente piano, mantenendo le previsioni espresse per quanto riguarda volumetrie, allineamenti, soluzioni tipologiche, materiali e cromie;
  - c) anche al fine di garantire la leggibilità di tale unità e qualità progettuale, ogni singolo permesso di costruire presentato in attuazione del presente piano dovrà essere sottoposto ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/04;
  - d) la realizzazione del verde pubblico di progetto relativo alle aree edificate dovrà essere curata con attenzione ai tempi di crescita e di sviluppo delle essenze previste, con un cronoprogramma che garantisca fin dalle prime fasi edificatorie il necessario grado di mitigazione ambientale e di equilibrio tra verde ed edificato.

La verifica di ottemperanza alle prescrizioni sopraindicate spetta alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio e al SUE del Comune di Ravenna.

- In riferimento alla concessione precaria e temporanea per la costruzione di una presa d'acqua a scopo irriguo, rilasciata dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale con atto n. 24/19 del 22/05/19 e le concessioni 58/12, 59/12, 60/12 e 61/12 del 22/05/12 per la costruzione di manufatti di scarico nel canale di scolo consorziale "delle Vene Nord" in carico alla Società Valore e Sviluppo S.p.A., si prescrive che il proponente, prima dell'inizio dei lavori, dovrà provvedere al reintegro dei depositi cauzionali relativi ai predetti atti di concessione e sottoporre il progetto aggiornato dell'opera, recependo le prescrizioni impartite nell'ambito delle predette concessioni e i pareri dello scrivente espressi in data, 28.02.2012 n. 1002, in data 31.03.14 n. 2447, in data 22.01.15 n. 387 e il parere espresso in data 13.07.2018 n. 5719.

La verifica di ottemperanza spetta al Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.

Per la costruzione e l'esercizio egli interventi dovranno essere ottemperate, per le aree oggetto di V.I.A., le prescrizioni già impartite nel procedimento di Valsat, delibera della Giunta Provinciale n. 247 del 30.12.2015 e recepite con Delibera di Giunta Comunale n. 62/26912 del 16/02/2016 di approvazione del PUA CoS12 Casalborgorsetti – Golf.