



COMUNE DI RAVENNA
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

SEDUTA DEL : 28/09/2017

inizio seduta ore: **15:00**

COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
M. TURCHETTI		14:30	18:00
A. ANCISI		/	/
L. MARGOTTI		14:51	18:00
M. DISTASO		/	/
G. MINGOZZI		14:52	17:00
D. PERINI		14:30	18:00
M. MAIOLINI		14:53	18:00
S. GARDIN		/	/
A. ANCARANI		14:40	18:00
V. VERLICCHI		/	/
M. MANZOLI		/	/
M. ALBERGHINI		/	/
MARIELLA MANTOVANI		14:35	18:00

PRESENTI PER L'UFFICIO: Arch. F. Proni, Arch. A. Tassinari, Ing. V. Natali,

PRESIDENTE: M. Turchetti

SEGRETARIA: R. Bendazzi

ASSESSORE: Federica Del Conte

ESPERTI ESTERNI: Arch. S. Savorelli per PD, Sig. Marrazzo per Ama, Geom. V. Calistri per Cambierà, Geom. D. Bartolini per FI

Ordine del Giorno della seduta:

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. Prosecuzione degli argomenti non conclusi/trattati nella seduta precedente;
 - 2.1. **ADOZIONE VARIANTE DI RETTIFICA E ADEGUAMENTO 2016 AL RUE** e conseguenti modifiche al POC e al Piano di Zonizzazione Acustica:
 1. osservazioni normative sospese;
 2. espressione di voto osservazioni normative;
 - 2.2. **Secondo POC:**
 1. Norme di Attuazione
 2. illustrazione/resoconto accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e smi inseriti
3. Varie ed eventuali

Approvato in data: 12/02/2018

La Segretaria

Arch. R. Bendazzi

Il Presidente

Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **15:00**

Presiede la seduta il Consigliere M. Turchetti, in qualità di Presidente della Commissione Consiliare Assetto del Territorio.

Il Presidente, verificata la presenza del numero legale per la sua validità, dichiara aperta la seduta.

Punto 1 dell'ordine del giorno: approvazione dei verbali delle sedute congiunte precedenti.

Punto 3 dell'ordine del giorno: **ADOZIONE VARIANTE DI RETTIFICA E ADEGUAMENTO 2016 AL RUE** e conseguenti modifiche al POC e al Piano di Zonizzazione Acustica:

- espressione di voto osservazioni normative;
- osservazioni normative sospese;

Ancarani: alla luce del fatto che oggi dobbiamo esprimere un parere, ritengo non abbia avuto senso tenere convocata questa commissione quando si è appreso che praticamente tutti (tranne due gruppi di opposizione) non potevano essere presenti! Anche perché è passo chiarissimo a tutti che non c'era nessuna preordinazione del non esserci, solo il consigliere Ancisi l'aveva annunciato. Siamo stati tutti pieni di senso di responsabilità venendo in commissione anche ad Agosto e non è che ci siamo messi d'accordo, credo che ogni tanto sia necessario un minimo di elasticità soprattutto quando si deve dare un tipo di parere così tecnico e che ora verranno dati in camera caritatis via email con tutte anche le conseguenze di mancanza di discussione completa che la tecnicità e la specificità degli argomenti avrebbero richiesto!

Il presidente questa discussione l'abbiamo già affrontata via mail, ho preso questa decisione responsabilmente considerando un po' il calendario, un po' gli impegni che ci siamo presi e confermo questa decisione. Comunque sono rappresentati 23 consiglieri rispetto al numero dei consiglieri totali comunali, non è un numero così irrilevante rispetto alla totalità del consiglio, è successo altre volte.

Il Presidente prosegue la seduta chiamando le osservazioni per l'espressione del parere:

id **2620 ACCOLTA IN PARTE** per la quale **Proni** precisa che è stata fatta una proposta la volta precedente riportata a seguito per chiarezza evidenziata in giallo:

"E' ammessa la ricostruzione di eventuali edifici di servizio originari, ma demoliti come risultante nelle schede di censimento e/o da tracce evidenti in loco e/o da fonti documentali certe e purché presenti nelle mappe catastali del 1928, qualora le altezze non siano rilevabili da fonti documentali possono essere desunte da edifici analoghi del territorio circostante e la cui consistenza sia debitamente documentata."

Bartolini: questo testo del documento lo abbiamo avuto? se no cosa votiamo?

Turchetti: votiamo il testo che scorriamo in proiezione (è quello illustrato precedentemente e allegato al verbale 18/09/2017) la modifica non l'avete avuta perché l'altra volta ne era stata proposta una ulteriore espressa da Magnani e questo è il risultato che vedete evidenziato in giallo.

La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti id 2620 ACCOLTA IN PARTE come da modifica appena illustrata con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna					x
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Lista per Ravenna					x
Gruppo Cambierà	x			x*	
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia				x	
Gruppo La Pigna					x
Gruppo Ravenna in Comune					x

Gruppo Alberghini					x
Gruppo art. 1 MDP	x				

Il presidente, durante la votazione, rammenta ai consiglieri che la prassi prevede di ritornare sulle riserve prima di andare in consiglio.

* **Maiolini**: io ho detto in consiglio solo perché prima la vorrei vedere scritta, ma se viene scritta così (*come proiettata*) noi siamo favorevoli.

La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti id 2651 ACCOLTA IN PARTE (come da testo comparato allegato al verbale del 18/09/2017) con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna					x
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Lista per Ravenna					x
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna					x
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Alberghini					x
Gruppo art. 1 MDP				x	

La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti id 2595 ACCOLTA (come da testo comparato allegato al verbale del 18/09/2017) con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna					x
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Lista per Ravenna					x
Gruppo Cambierà		X non accolta			
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna					x
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Alberghini					x
Gruppo art. 1 MDP	x				

La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti id 2647 e 2649 ACCOLTE IN PARTE (come da testo comparato allegato al verbale del 18/09/2017) con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna					x

Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Lista per Ravenna					x
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna					x
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Alberghini					x
Gruppo art. 1 MDP				x	

La CCAT APPROVA all'Unanimità dei presenti id 2662 NON ACCOLTA (come da testo comparato allegato al verbale del 18/09/2017) con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna					x
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Lista per Ravenna					x
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna					x
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Alberghini					x
Gruppo art. 1 MDP	x				

La CCAT APPROVA all'Unanimità dei presenti id 2648 ACCOLTA IN PARTE (come da testo comparato allegato al verbale del 18/09/2017) con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna					x
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Lista per Ravenna					x
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna					x
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Alberghini					x
Gruppo art. 1 MDP	x				

La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti id 2645 ACCOLTA IN PARTE (come da testo comparato allegato al verbale del 18/09/2017) con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna					x
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna				x	
Gruppo Lista per Ravenna					x
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna					x
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Alberghini					x
Gruppo art. 1 MDP				x	

La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti id 2642 NON ACCOLTA ma con modifica di chiarificazione (come da testo comparato allegato al verbale del 18/09/2017) con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna					x
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Lista per Ravenna					x
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia				x	
Gruppo La Pigna					x
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Alberghini					x
Gruppo art. 1 MDP	x				

La CCAT APPROVA all'Unanimità dei presenti id 2669 ACCOLTA (come da testo comparato allegato al verbale del 18/09/2017) con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna					x
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Lista per Ravenna					x
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna					x
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Alberghini					x

Gruppo art. 1 MDP	x*				
-------------------	----	--	--	--	--

***Mantovani:** si possono fare delle selezioni rispetto al tipo di commercio, cioè le sale da gioco ci sono o no?

Del Conte: quelle sono sempre escluse

La CCAT APPROVA all'Unanimità dei presenti id 2663 osservazione dell'ufficio (come da testo comparato allegato al verbale del 18/09/2017) con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna					x
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Lista per Ravenna					x
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna					x
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Alberghini					x
Gruppo art. 1 MDP	x				

Il presidente passa la parola all'Arch. Proni per illustrazione dei chiarimenti relativi alle osservazioni sospese.

Proni propone id 2668 non accolta (inerente deroga sulle distanze dai confini sospesa per approfondimenti) per la quale precisa che l'arch. Magnani ha fatto la verifica ed ha inviato testo scritto che viene letto a voce alta per tutti: *"In riferimento all'osservazione ID 2668 oggetto di ulteriore richiesta di chiarimenti da parte del Geom Calistri nella seduta della C.C.A.T. del 21 settembre scorso ritengo che stante la formulazione della stessa, la proposta di non accoglimento come formulata dai competenti uffici sia corretta e giustificata. Facendo seguito a quanto dibattuto nella riunione della C.A.T. di cui sopra e in considerazione di quanto riportato all'art. 11.1.2 (oggetto di osservazione) preme precisare che nulla esclude l'applicazione del secondo capoverso del comma 6 che prevede, tramite Progetto Unitario, la edificazione sul confine in aderenza anche in eccedenza al profilo della parte esistente.*

In assenza di specificazione il confine può essere inteso sia di proprietà ma anche di componente.

Il medesimo comma precisa altresì che qualora l'edificazione non sia contestuale dovrà essere prodotto apposito accordo tra le parti, registrato e trascritto, con cui il soggetto che non interviene si impegna in caso di futuro intervento, a realizzare quanto previsto nel Progetto Unitario (si noti che non sono previsti limiti temporali per tale intervento).

Quanto sopra stante la mia impossibilità a presenziare alla prossima seduta della C.A.T. e fornire quindi direttamente i suddetti chiarimenti. "

Turchetti in parole semplici non è accolta in quanto è già possibile fare quanto da loro richiesto.

La CCAT APPROVA all'Unanimità dei presenti id 2668 NON ACCOLTA con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna					x
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Lista per Ravenna					x
Gruppo Cambierà	x				

Gruppo Lega Nord					X
Gruppo Forza Italia	X				
Gruppo La Pigna					X
Gruppo Ravenna in Comune					X
Gruppo Alberghini					X
Gruppo art. 1 MDP	X				

Il presidente chiama le osservazioni relative ai distributori:
all'art. II.2.3 2665 accolta per la prima parte;
all'art. VIII.6.18 :

- 2634, 2664, 2665, 2666, 2670 ACCOLTE;
- 2652, 2657 ACCOLTE IN PARTE;
- 2635 NON ACCOLTA .

Prni illustra le modifiche all'art. VIII.6.18 per come risultano evidenziate in giallo nel testo sottoriportato comparato e modificato a seguito del dibattito avvenuto nella seduta precedente e dalle verifiche effettuate ai regolamenti dei comuni limitrofi. Precisa inoltre che l'elenco dei vincoli permane perché si ritiene di utile riferimento, legge le modifiche come rielaborate:

4. Nei complessi, edifici, impianti individuati con la sigla **M**, sono ammessi i seguenti usi: **Sm1, Sm2, Sm3.**

a) Le Autorimesse Sm1 gli Autosilo e relativi servizi Sm2 sono realizzabili su più piani, anche interrati, nel rispetto dei

seguenti parametri:

- $H \leq m 15,50$

E' ammesso anche l'allineamento a confine con spazi pubblici nel rispetto dell' $IV \geq 0,5$ fra edifici.

b) Gli Impianti di distribuzione carburanti **ad uso pubblico** di cui alla Deliberazione C.R. 355/2002 e s.m.i. e di **combustibili alternativi di cui al Dlgs 257/2016 - Sm3** possono essere realizzati in tutte le componenti del territorio all'interno delle fasce di rispetto stradale purché fuori dalla città Storica (**ad eccezione delle ricariche di alimentazione di veicoli elettrici**) e dalle componenti del verde pubblico (art. IV.3.5) e non in aree soggette a vincoli monumentali e ai

seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica, e storico-culturale. :

- sistema delle aree forestali (art. 3.10 del PTCP);
- zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 3.13 del PTCP);
- zone di tutela della costa e dell'arenile (art. 3.15 del PTCP);
- zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. 3.17 del PTCP);
- zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 3.19 del PTCP)
- zone di tutela naturalistica (art. 3.25 del PTCP)
- aree ad elevata probabilità di esondazione e aree interessate da alluvioni frequenti (P3) come individuate dai PAI vigenti.

E' ammessa la possibilità che l'area di intervento ecceda dal limite della fascia di rispetto stradale, fatto salvo il rispetto della profondità massima consentita dal ciglio stradale pari a 60mt.

In tutti gli impianti esistenti non dichiarati incompatibili, ai sensi del punto 3 della DCR n. 355/2002 e s.m.i., possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme vigenti e degli indici e parametri di cui al presente articolo; **esclusivamente al fine di adeguare gli impianti esistenti ai requisiti richiesti da norme vigenti, gli tali interventi di ampliamento** posso avvenire anche fuori fascia di rispetto stradale all'interno di componenti dello Spazio rurale nei limiti di cui sopra, **fermo restando che eventuali piazzali o nuove costruzioni per usi complementari di cui al c8 dell'art. 28 del D.L. n. 98/2011, servizi di lavaggio sgrassaggio, assistenza veicoli e attività artigianali di servizio ai veicoli o ampliamenti degli esistenti possono essere realizzati solo all'interno delle fasce di rispetto stradale.**

Negli impianti esistenti dichiarati incompatibili ai sensi del punto 3 della DCR n. 355/2002 e s.m.i. sono ammessi solo interventi di **MO e MS.**

Sono realizzabili e/o modificabili nel rispetto della specifica normativa vigente e dei seguenti indici e parametri:

- $Uf \leq 0,05 m^2/m^2$, incrementabile dello $0,03 m^2/m^2$ per l'integrazione di altri servizi alla viabilità quali elettrauto, gommista, etc.

- $H \leq m 6,00$

- $Q \leq 20\%$ con esclusione delle pensiline fino a $m^2 250$

- Distanza dai confini stradali $m 10,00$ per nuovi impianti, riducibili a $m 5,00$ per impianti esistenti; distanza dai confini stradali delle pensiline $m 5,00$, salvo diverse prescrizioni del codice della strada

- Non concorrono al calcolo della **Sc** le tettoie e le pensiline finalizzate a proteggere le operazioni di rifornimento

carburante

- Sono ammessi, oltre agli usi complementari di cui al c8 dell'art. 28 del D.L. n. 98/2011, convertito con L. n. 111/2011, e s.m.i., servizi di lavaggio sgrassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli. Il servizio di lavaggio veicoli è ammesso, alle condizioni di cui sopra, anche in forma autonoma in assenza di distributore.

- Per le abitazioni esistenti sono consentiti **MO, MS, RRC, RE**

~~Negli impianti esistenti dichiarati incompatibili ai sensi del punto 3 della DCR n. 355/2002 e s.m.i. sono ammessi solo interventi di **MO e MS** (testo trasferito sopra)~~

- Nel caso di dismissione per trasferimento degli impianti, previa rimozione di tutte le attrezzature ed impianti sopra e

sotto suolo e o bonifica dei siti eventualmente inquinanti, nei fabbricati esistenti è ammesso l'insediamento di attività

artigianali di servizio, esercizi di vicinato e pubblici esercizi.

Calistri: nell'ultima seduta c'è stata una discussione, non avevo inteso che portasse queste variazioni, secondo me il primo testo presentato, che non cambiava più di tanto quello che si poteva fare fuori fascia di rispetto. Il testo originale diceva : *"anche fuori fascia di rispetto stradale all'interno di componenti dello Spazio rurale, fermo restando che eventuali piazzali o nuove costruzioni per usi complementari di cui al c8 dell'art. 28 del D.L. n. 98/2011, servizi di lavaggio sgrassaggio, assistenza veicoli e attività artigianali di servizio ai veicoli o ampliamenti degli esistenti possono essere realizzati solo all'interno delle fasce di rispetto stradale."*

Subito sopra c'era scritto che eventuali ampliamenti si potevano fare solo per andare incontro a delle normative nuove. È chiaro che per avere distributori più efficienti, più in sicurezza, per andare in conto a nuove normative si potesse andare in ampliamento anche fuori da queste zone. La discussione fatta, secondo me, verteva su quanto ampliare queste opere. Quindi nel primo testo si potevano fare fuori fascia solo opere inerenti nuove normative, poi c'erano innovazioni giuste (come i distributori di combustibili alternativi, l'inserimento delle colonnine per ricariche dei veicoli elettrici) tutto questo mi faceva dire che era un'osservazione valida.

Invece le cose che ho sentito oggi e che prima non c'erano, cioè che è ammesso che fuori fascia di rispetto si possano fare nuovi distributori o autolavaggi o ecc, mi risulta una cosa nuova, l'altra volta non lo vedevo.

Se il testo originale era condivisibile, questo nuovo è molto differente e ho molte perplessità.

La lista dei vincoli, non porta più chiarimento, ma forse più confusione, perché noi li citiamo ma possono cambiare. Aggiungo che oltre i vincoli ambientali e paesaggistiche ci si poteva aggiungere le aree esondabili che non c'erano.

Mingozzi: io capisco la valutazione di Calistri, però parliamo di distributori in varie situazioni e a me interessava che si evitassero (magari con qualche riga normativa) i pk improvvisati, per il resto io continuo ad essere favorevole mi sembra che sia un po' più flessibile. I distributori sono degli investimenti, bisogna tenere conto che non si possono fare quando, dove e come si vuole, devono avere l'autorizzazione. Secondo me noi stiamo *"aiutando"* un settore che altrimenti rischia di chiudersi.

Ancarani: anche a me piaceva più la versione precedente.

Io sottolineerei, anche per le ragioni imprenditoriali, la necessità di consentire a chi fa autolavaggio di farlo a prescindere dall'esistenza del benzinaiolo che non per forza sia adiacente a un benzinaiolo. Mi sembra che questo sia molto importante. Se si potesse separare i vari blocchi la voterei più volentieri.

Perini: mi spiace contraddire Mingozzi, ma non facciamo che i gestori dei distributori o chi gestisce appaiano come quelli che se la passano male, credo che ultimamente in questo comune abbiamo permesso di ampliare le attività e oltre alla benzina e al gpl, quasi tutti hanno bar e piccola ristorazione e non mi pare se la passino male. Anche in centro non solo sulla Classicana, fino a pochi anni fa non era possibile.

60 metri in una zona protetta secondo me è un bel regalo che gli facciamo, io sono contrario, per me è meglio ridurre.

Turchetti: Cercando di riassumere, l'altra volta la perplessità era l'indeterminatezza della profondità dell'intervento, si diceva, che si può ampliare fermo restando che le strutture devono rimanere comunque in fascia di rispetto stradale, però si può ampliare piazzali servizi accessori eccetera oltre, non definendo la profondità. Io avevo inteso che noi dovessimo dare un limite mantenendo la norma così com'era, cioè la possibilità di edificare le strutture solo all'interno della fascia di rispetto, ampliando eventualmente i piazzali fino a un massimo che è stato definito oggi in 60 metri.

Se non ho capito male, così come modificata e presentata oggi, diamo anche la possibilità di edificare oltre alla fascia di rispetto?

Proni: diamo la possibilità di edificare entro il limite di 60 m.

Turchetti: qualche perplessità ce l'ho anche io.

Del Conte: su questo limite dei 60m ci possiamo ragionare.

Abbiamo un codice della strada che dà la possibilità ai distributori di dare anche altri servizi alla viabilità. Va tenuto presente che i servizi non possono funzionare se il distributore non è funzionante. Questo è importante!

Altro tema è che la legge da possibilità di realizzare distribuzione in fascia di rispetto delle strade che hanno profondità variabili, si voleva evitare di avere impianti in lunghezza lungo la strada perché non si può superare il bordo della fascia, portando ad una minore funzionalità dell'impianto stesso. Abbiamo messo 60m perché anche altri comuni hanno posto questo come limite e perché ci sembrava potesse dare una migliore distribuzione dell'impianto anche da un punto di vista dell'organizzazione dell'impianto stesso.

Poi se sono troppi 60m possiamo rivalutarlo insieme. Secondo me però per quelli esistenti non è possibile fare meno, meglio dargli la possibilità di adeguarsi piuttosto che abbandonarlo, è meglio che possono avere le condizioni per mettersi a norma.

Quindi a questo punto separerei i due temi, separando gli esistenti dai nuovi, per i motivi appena detti.

A voi le proposte, perché tutte le volte che mettiamo dei limiti numerici non ci prendiamo mai, e io inoltre penso che sarà la sostenibilità economica dell'intervento che darà le misure per intervenire.

Turchetti: chiediamo a **Proni** perché forse si è creato una sorta di equivoco rispetto a quello che avevamo chiesto noi e come è stato interpretato gli uffici.

Proni: chiarisco che nella versione della volta precedente era ammesso uscire dalle fasce solo per gli esistenti, durante il dibattito in CCAT è emerso che ci fosse l'esigenza di dare la possibilità di allargarsi fuori fascia anche per i nuovi per una maggiore elasticità, però con un limite ipotizzando delle distanze, chiedendo di verificare anche cosa avessero fatto altri comuni.

Come proposta della CCAT noi avevamo rielaborato per voi in questa riformulazione quello che ci sembravano essere i vostri desiderata.

Mentre in merito al discorso di non porre limiti agli autolavaggi, ai servizi ecc. quelli dovevano comunque essere fatti in fascia di rispetto, mi pareva un accordo raggiunto.

È chiaro quindi che deve essere una proposta della ccata porre un il limite all'andare fuori fascia.

Perini: non ho capito, ma se cessa l'attività il distributore cessano anche le altre attività, parliamoci chiaro!

La mia paura è che succeda come sull'adriatica dove ci sono ristoranti, bar, sale giochi che sembrano Las Vegas! E non vorrei che succedesse anche da noi così! Sono molto dubbioso!

Calistri: Abbiamo già visto, in questi anni, dei distributori fatti in fascia di rispetto andare anche fuori dalla fascia di rispetto, non è un vincolo assoluto in casi particolari ci posso andare, il comune ha già permesso questo. Quindi la preoccupazione che non si possa fare, non c'è, in questo modo, con la liberalizziamo a tutti il comune perderebbe di vista il controllo sui piazzali e quant'altro.

Altra cosa: se è importante non farli ampliare lateralmente, ma si vuole che lo facciano solo sul retro, allora bisogna sostituire la parola "*anche*" con la parola "*solo sul retro*".

Io ritengo è che con questa norma il comune perde la possibilità di dire la sua su questi ampliamenti.

I distributori che ci sono adesso sono più o meno tutti di circa si 2500mq, immaginateveli il doppio! c'è una possibilità di non farli ampliare e fargli fare lo stesso quello che vogliono? Secondo me c'è! Adesso hanno indice bassissimo di 0,033, basterebbe dargli qualcosa in più di indice ed ecco che si eviterebbe questo ampliamento indiscriminato di piazzali.

Perini: quella zona sulla Classicana, c'è una zona verde lì?

Del conte: la cintura verde abbiamo detto che non si tocca!

Perini: io condivido la linea di cambierà.

Del conte: gli adeguamenti erano voluti non tanto alle strutture, ma piuttosto al tipo di carburante es: gnl, quindi per dare un servizio in più, nell'ottica del cambiamento dei combustibili. Non ci sono venuti a chiedere altre cose. Io l'ho letta in questa direzione

Io di base sono per non mettere mille paletti, ma se 60m sono troppi li possiamo ridurre, però la ratio con cui si è proposta quella profondità è quella di far sì che questi distributori possano svilupparsi in un modo coerente con quella che è la loro attività e dargli la possibilità di adeguarsi in base alle necessità.

Ora non siamo in grado di entrare nel dettaglio delle loro necessità.

Mantovani: la mia perplessità non è tanto sui 60 metri, avevamo chiesto noi di dare una limite, ma piuttosto nell'aver tolto la parte "esclusivamente al fine di adeguare gli impianti esistenti ai requisiti richiesti dalle norme". Io vorrei che per i nuovi, a fronte di un progetto presentato, noi potessimo avere la possibilità di dire qualcosa.

Sono perplessa anche rispetto a quelli che si devono ampliare perché se gli togliamo il fatto che si possano ampliare sul retro di un certo spazio solamente per l'adeguamento alle norme, diamo il là a degli ampliamenti abbondanti.

Maiolini: anche io ho le stesse perplessità, abbiamo dato un limite che però ha dei problemi grossi:

- per i vecchi scrivendo la parola "anche", volendo si possono allargare anche in larghezza (non solo in profondità) e posso fare una cose enormi;
- i nuovi anche con progetto possono fare cose enormi;

ci sono dei luoghi in cui ci sono dei problemi!

Faccio l'esempio del distributore della Repsol che c'è vicino Fornace Zarattini nella Classicana loro si sono allargati parecchio e i vicini si lamentano perché tutta la notte ci sono camion che parcheggiano! lì non c'è neanche la cintura alberata. Quindi bisogna stare attenti!

Adesso non si faranno più nella cintura urbana, è il minimo e lo apprezzo, però con i distributori ci sono tanti problemi perché girano molti camion!

Quindi io sono più favorevole a verificare caso per caso e valutare i posti e le situazioni.

Forse sull'indice di costruzione si può valutare.

Savorelli: sto rileggendo per capire il meglio possibile. Stiamo parlando sia dei nuovi che degli esistenti.

Prima frase: "è ammessa la possibilità che l'area di intervento ecceda dal limite della fascia fino a 60 metri" vale per tutti?

Proni: NO, la prima parte è riferita ai nuovi.

Savorelli: il secondo capoverso si riferisce a quelli esistenti, e per i nuovi? Si possono ampliare solo col piazzare o anche coi manufatti?

Proni: sì, comunque per chiarire possiamo fare una distinzione tra esistente e nuovi.

Turchetti: a questo punto, a chi ha espresso riserva, chiederei o una proposta concreta, oppure teniamo così?

Maiolini: noi possiamo fare una proposta in accordo con qualcun'altro, ma dovremmo avere il tempo per elaborarla.

Ancarani: avendola riproposta oggi, ci può stare che qualcuno voglia un'ulteriore elemento di riflessione.

Turchetti: propongo di sospendere queste sui distributori per quanto riguarda il discorso specifico della fascia.....

Del Conte: io avrei una proposta: direi che gli esistenti devono essere avvantaggiati perché vanno riqualificati ed adeguati e lascerei una profondità dei 60m. Per i nuovi, considerato che le fasce massime nel nostro comune sono 40m, metterei un max di 40m che è una misura meno impattante e nei limiti delle fasce di rispetto, ma in una dimensione ridotta.

Turchetti: la proposta è di buon senso, bisogna solo formalizzarla.

Maiolini: senza limiti laterali noi siamo contrari.

Perini: non possiamo lasciare come era prima?

Turchetti: quindi per i nuovi lasciamo entro la fascia di rispetto e mettiamo per gli esistenti di potersi ampliare fino ad un max di 60m che coincide con la fascia autostradale che è la massima? Oppure l'assessore proponeva 40 esistenti e 60 nuovi.

Perini: io voterò come cambierà mi sembra la cosa più sensata.

Turchetti: siccome la norma nazionale non pone limiti in larghezza non è percorribile porre un limite laterale, ma incentivare la profondità dovrebbe ridurre la larghezza. Il discorso 40m sui nuovi e 60m sugli esistenti mi sembra di buon senso.

Mantovani: la mia perplessità resta invariata relativa al fatto che sia possibile fare ampliamento a qualsiasi tipo di attività, 40, o 60 non mi cambia niente. Avere cassato due parti che riguardano "esclusivamente di adeguare gli impianti esistenti eccetera..... Fermo restando che i piazzali nuove costruzioni non debbano andare fuori" questa è la mia perplessità non tanto i 40 o 60.

Turchetti: quando si parla di nuovo, non si può parlare di ampliamenti, perché nuovo vuol dire che non c'era niente prima. Quindi sui nuovi questa norma direbbe che se io ho una fascia di rispetto di 20 metri posso comunque costruire un distributore che arrivi fino a 40m e questo permette a chi eventualmente fa una stazione nuova di non estendersi in lunghezza ma di andare in profondità.

Mentre per quelli esistenti che sono attualmente inferiori ai 60m permette (anche fuori dalle fasce di rispetto) di ampliarsi fino ai 60m.

Però sfido (a parte i piccoli distributori rimasti nei centri urbani) ad andare a misurare qualsiasi stazione di servizio al di fuori della circoscrizione interna, sono tutti (secondo me) non meno di 40 metri già adesso.

Ore 16:30 esce il commissario Perini

Il presidente pone al voto la proposta di modifica dell'articolo come formulata dagli uffici sulla base dei desiderata della seduta della CCAT precedente modificandolo con l'integrazione e la distinzione fra: gli interventi di nuovo impianto con limite a 40m e la possibilità di ampliamento per gli esistenti fino a 60 m.

La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Sinistra per Ravenna					X

Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna					X
Gruppo Cambierà		X*			
Gruppo Lega Nord					X
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo La Pigna					X
Gruppo Ravenna in Comune					X
Gruppo Alberghini					X
Gruppo art. 1 MDP				X	

X* secondo noi si doveva lavorare sull'indice

Prni prosegue illustrando una proposta di modifica alla cartografia: riconoscimento di un impianto di rottamazione auto regolarmente esistente da riconoscere anche nel RUE (dove non è mai stato identificato) da integrare quale osservazione d'ufficio. Abbiamo interpellato la Provincia per capire se rientra tra i casi di esclusione dalla valsat (in quanto diversamente, non sarebbe stato possibile) e loro confermano che rientra in quanto riconoscimento di un errore materiale. Indi vi proponiamo di inserirla tra le osservazioni dell'ufficio.

Maiolini: perché questa è venuta fuori termine e può essere accettata? Perché viene dagli uffici?

Prni: viene dal SUE come segnalazione di un errore nel RUE.

La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna					X
Gruppo Lista per Ravenna					X
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					X
Gruppo Forza Italia				x	
Gruppo La Pigna					X
Gruppo Ravenna in Comune					X
Gruppo Alberghini					X
Gruppo art. 1 MDP	x				

Punto 3 dell'ordine del giorno: Secondo POC:

- Norme di Attuazione
- illustrazione/resoconto accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e smi inseriti

Il Presidente lascia la parola all'arch. Tassinari per l'illustrazione della NTA del 2° POC

Tassinari illustra le modifiche apportate alle norme di POC con l'ausilio della proiezione a video delle norme precedentemente inviate ai consiglieri ed allegate al presente verbale (NB si allega la versione comparata mandata in seconda battuta ai consiglieri).

Per sintesi di verbale si schematizzano le principali modifiche apportate alla parte generale ed illustrate da Tassinari:

- aggiornamento dei riferimenti normativi:

- nuovo codice dei contratti norme energetiche
- nuovo RUE variante 2016
- nuovi strumenti sovra comunali (es piani di bacino)
- eliminati articoli derivanti dagli esiti della procedura di approvazione di I POC (ex art. 2 indagini sismiche)
- nuovo articolo 2 stato degli art 18
- semplificata programmazione temporale del POC
- 2° ed ultimo POC
- tempistica di presentazione ed attuazione
- art. 6 c1 PUA e POC adottato
- art. 7 stipula entro 5 anni
- semplificazione dell'art. 13 sostenibilità riferimenti alla normativa vigente
- procedura approvazione PUA art. 10 riduzione delle tempistiche
- eliminare preistruttoria
- conferenza di servizi in modi e tempi I 241/90 contestuale parere cqap
- eliminazione del PUA generale

Proni e Natali Proseguono illustrando le successive piccole modifiche agli articoli per come inserite nelle Norme ed allegate al presente verbale.

Il Presidente sentita l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai commissari:

Turchetti: chiedo se si può avere la copia del comparato.

Calistri: effettivamente senza avere il testo comparato, non è stato facile capire cosa fosse cambiato. In ogni caso ritengo che le norme fossero già fatte prima e lo sono rimaste, c'è stato buon recepimento delle numerose normative sopravvenute, si vede l'occhio verso la nuova legge urbanistica, anche troppo ottimistico, in quanto ci sono già riferimenti (l'art. 1 comma 3 è stato eliminato il riferimento al 3° POC) anche se ancora la legge non è approvata, ma va benissimo.

Io avevo qualche dubbio/domande: tipo non vedo più la richiesta dell'analisi del sito, ma al suo posto vedo una serie di prestazioni anche più stringenti, vorrei sapere se deriva da una norma sopravvenuta o da una scelta dell'amministrazione.

Per il resto attendiamo il testo comparato, per meglio esaminare il tutto e fare domande più specifiche.

Tassinari: l'art 13 è stato riorganizzato e l'analisi del sito prevista dalla LR rimane un elemento fondamentale, ripreso in un altro articolo, resta elemento di base richiesto sia per il progetto che per la valsat.

Maiolini: in merito al nostro emendamento, vedo che è ancora presente nel capo terzo la scheda Cs08 Caserma Dante Alighieri, che noi con emendamento chiedevamo di mandare a RUE. Chiedo quindi se è già confermato il suo inserimento nel poc e se non discuteremo la nostra proposta di "emendamento".

Turchetti: lo discuteremo sicuramente, ma non avendolo ancora discusso per gli uffici è rimasto esistente.

Il presidente si accorda con l'assessore e i tecnici per quale sia la data più adeguata per la discussione e alla fine si concorda per la programmata seduta di lunedì 9 pv.

Tassinari dopo aver approfondito la ricerca in merito all'analisi del sito precisa: l'analisi del sito è richiamata all'art. 10 (ex art.13) dove ci sono le norme sulla sostenibilità dei piani, in particolare al comma 5 dove si parla dell'assetto degli impianti c'è il layout che richiama all'analisi del sito col rimando all'allegato A contenuto in fondo alle norme, che indica quali sono gli aspetti, i fattori climatici e quelli ambientali da verificare nell'analisi del sito.

Nell'art. 8, dove c'è l'elenco degli elaborati richiesti per la presentazione e del PUA, viene nuovamente richiamato.

Il presidente ripassa la parola ai tecnici per l'illustrazione delle schede inerenti gli articoli 18 inserite (blu) nel 2° POC.

Tassinari precisa che queste sono le schede inerenti i comparti non attivati col 1° POC e che vengono inseriti in questo 2° POC.

Illustra il **CoS07** sulla base della scheda che ripropone gli stessi contenuti del 1° POC con aggiornamenti puntuali che vengono illustrati per le parti modificate ed inserite in rosso per come precedentemente inviati ai commissari ed allegate al presente verbale. In particolare precisa che per tutte le schede sono stati

eliminati tempi di attuazione che erano previsti in più POC, in quanto appunto questo sarà probabilmente l'ultimo.

Proni illustra il **CoS13** che ripropone gli stessi contenuti del 1° POC con aggiornamenti puntuali che vengono illustrati per le parti modificate ed inserite in rosso per come precedentemente inviati ai commissari ed allegate al presente verbale.

Natali illustra il **CoS14** che ripropone gli stessi contenuti del 1° POC con aggiornamenti puntuali che vengono puntualmente illustrati per le parti modificate ed inserite in rosso per come precedentemente inviati ai commissari ed allegate al presente verbale.

Turchetti: Queste erano le aree in predicato di ospitare gli eventuale impianti di pompaggio delle acque delle piattaforme?

Natali: quelle aree sono di tre società diverse. Una (la più ampia) è di Hera dove sta facendo attività legate ai suoi compiti istituzionali, oggi momentaneamente sospese e i materiali derivati alla pulizia di spiaggia vengono momentaneamente accatastati a Marina di Ravenna.

La Snam aveva qui il terminale di collegamento con le piattaforme.

Snam Eni oggi non hanno più alcun tipo di interesse in queste aree ed il problema è che nel liberarsi delle aree cercano di ottenere un prezzo alto per cercare di coprire i costi di bonifica, cosa che invece l'ente pubblico non può permettersi di sostenere.

Il Presidente della CCAT conclusa l'illustrazione rimanda la discussione alla seduta successiva e dichiara chiusa la seduta alle ore **18.00**

La Segretaria

R. Bandazzi



Il Presidente

M. Turchetti



Il valore tipologico documentario degli edifici e/o complessi non oggetto di censimento potrà essere richiesto dai privati e riconosciuto con provvedimento del dirigente SUE purché l'edificio risulti esistente nelle mappe catastali del 1928 o sia documentato da fonti storico-documentarie attestanti la conformità agli stilemi delle tipologie e all'utilizzo dei materiali tradizionali.

2. Per gli edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario sono ammessi interventi di: **MO, MS, RRC, RT, RE** senza alterazione della sagoma e adeguamenti per abbattimento delle barriere architettoniche.
3. Sono consentite modeste modifiche alle altezze delle fronti (max cm 50) per l'inserimento di cordoli di collegamento strutturale finalizzato al miglioramento sismico o per il raggiungimento delle altezze minime abitabili.
4. In caso di gravi problematiche di carattere statico, di collabenza generalizzata e di irrecuperabilità dell'edificio, comprovate da dettagliata perizia statica giurata da tecnico abilitato, è ammissibile la demolizione con ricostruzione dell'edificio, con **SCe** e **Vt** esistente ed eventuale incremento di **SCe** di cui al successivo c6 e con numero massimo di 4 unità abitative.
Per i fabbricati ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto stradale e delle distanze di prima approssimazione da elettrodotti, la ricostruzione del fabbricato dovrà essere prevista **fuori** delle stesse anche su aree acquisite in epoca successiva all'adozione della presente variante.
5. Al fine di migliorare le condizioni abitative, è ammesso il recupero di sottotetti e/o di doppi volumi anche con incremento della **SCe**.
Per i fabbricati di servizio, riconosciuti di valore tipologico – documentario, adiacenti o distinti dall'edificio residenziale, è consentito il recupero ad uso abitativo fermo restando che non è ammessa la suddivisione della corte del complesso.
Le superfetazioni (baracche, tettoie e manufatti precari), e gli elementi incongrui riportati nella scheda di censimento, qualora non regolarmente autorizzati, sanati o condonati, dovranno essere demoliti e/o rimossi in coincidenza con interventi edilizi eccedenti la **MS**.
E' ammessa la ricostruzione di eventuali edifici di servizio originari, ma demoliti come risultante nelle schede di censimento **e/o da tracce evidenti in loco e/o da fonti documentali certe** e purché presenti nelle mappe catastali del 1928, **qualora le altezze non siano rilevabili da fonti documentali possono essere desunte da edifici analoghi del territorio circostante** e la cui consistenza sia debitamente documentata.
6. Per gli edifici e/o complessi di valore tipologico - documentario è ammesso, in riferimento agli schemi riportati nell'elaborato RUE 5.1 Allegato D), un ampliamento una tantum della **SCe**, se non già utilizzato come tale posteriormente al 21/04/83, fino a 50 m² di **SCe**. Per i portici, è ammessa una maggior superficie qualora necessario dare continuità al portico di un unico fronte per una migliore compatibilità con la tipologia rurale.
7. Negli edifici di valore tipologico documentario è consentito l'incremento delle unità immobiliari.
Tale incremento non è consentito per gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto degli elettrodotti; è consentito nelle fasce di rispetto ferroviario solo nel rispetto della specifica normativa in materia di acustica.
Non sono consentiti più di tre ingressi al fine di non alterare la serialità delle aperture.

ID 2620 FT

OGGETTO Aggiornamento della scheda di censimento 94.18 mediante l'inserimento in mappa del servizio in muratura MOTIVAZIONE tale servizio in muratura esistente nella mappa del 1928 ed i relativi resti sono tutt'ora visibili.

Si propone di accogliere in parte l'osservazione, modificando l'art. IV.1.8 c5.

Elaborato prescrittivo

2° POC

POC

Piano Operativo Comunale

PRG 2003

PSC

POC

RUE

POC.5 Norme Tecniche di Attuazione

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N.	del
PUBBLICATO	B.U.R	N.	del
APPROVATO	Delibera di C.C.	N.	del
PUBBLICATO	B.U.R	N.	del

Testo comparato

presentato CCAT 13 settembre 2017

BOZZA

Sindaco
Assessore Urbanistica
Segretario Generale

Michele de Pascale
Federica Del Conte
Paolo Neri

CAPO AREA

Dott.ssa Paola Bissi

RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

Arch. Francesca Proni

UNITA' DI PROGETTO
Responsabile

Ing. Valentino Natali

Coordinatore

Arch. Francesca Proni

Progettisti

Arch. Raffaella Bendazzi
Arch. Doriana Casilio
Arch. Maurizio Fabbri
Arch. Francesca Proni
Arch. Leonardo Rossi
Arch. Silvia Rossi
Arch. Antonia Tassinari

Istruttori

Chiara Baffè
Francesca Brusi
Caterina Gramantieri
Paolo Minguzzi
Federica Proni

Segreteria

Franca Gordini

INDICE

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1° Caratteri e principali contenuti del POC

- Art. 1 Finalità ed efficacia del POC
Art. 2 Rapporti generali tra POC, PSC, RUE e VALSAT e disposizioni per le indagini sismiche puntuali
Art. 3 Contenuti del POC in variante ed integrazione del RUE
Art. 4 Oggetto e rapporti del POC con la programmazione e le politiche di settore
Art. 5 Criteri generali di selezione e inserimento delle previsioni del PSC nel POC
Art. 26 Gli Accordi con i privati (art. 18 L.R. 20/2000)
Art. 37 Norme transitorie e misure di salvaguardia
Art. 8 POC tematici
Art. 49 Elaborati del POC

Capo 2° La programmazione temporale del POC (attivazione/attuazione)

- Art. 549 Generalità
Art. 644 Attivazione e attuazione
Art. 742 Mancato rispetto dei termini

Capo 3° Criteri di progettazione urbanistica attuativa e procedure

- Art. 843 Misure per la progettazione di aree di nuovo impianto generali
Art. 944 Contenuti e parametri generali
Art. 105 Presentazione e procedura di approvazione dei PUA
Art. 16 Elaborati e documenti del PUA
Art. 117 La convenzione urbanistica
Art. 128 Procedure di variante al PUA

TITOLO 2 - II 24° POC 2010-2015

Capo 1° Contenuti del 24° - POC

- Art. 139 Oggetto del 1° POC
Art. 1420 Disciplina d'Ambito e di Comparto

Capo 2° La Città di nuovo impianto: disciplina degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria (ex art. 18 della L.R. 20/2000) e ad attuazione indiretta ordinaria nello Spazio urbano

- Art. 1524 Ambiti/Comparti oggetto di Accordi con i privati
Art. 1622 Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta ordinaria
Art. 1723 Ambiti/Comparti prevalentemente residenziali
Art. 1824 Ambiti/Comparti prevalentemente per attività turistiche
Art. 1925 Ambiti/Comparti prevalentemente per attività produttive
Art. 206 Ambiti/Comparti per attività miste

Capo 3° La Città storica e la Città da riqualificare: disciplina degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta ordinaria

- Art. 217 Ambiti/Comparti della Città Storica
Art. 228 Ambiti/Comparti della Città da riqualificare

Capo 4° Disciplina degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta nello Spazio portuale

- Art. 239 Ambito/Comparto dello Spazio portuale
Art. 2430 Articolazione degli Ambiti/Comparti dello Spazio portuale

- Art. 25~~34~~ Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali
Art. 26~~32~~ Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali
Art. 27~~33~~ Aree di ristrutturazione per attività produttive terziarie
Art. 28~~34~~ Aree di nuovo impianto per la logistica portuale
Art. 29~~35~~ Aree di transizione allo spazio urbano
Art. 30~~6~~ Aree consolidate per cantieristica
Art. 31~~7~~ Aree consolidate per attività produttive portuali facenti parte di Progetti Unitari vigenti alla data di adozione del PSC
Art. 32~~8~~ Aree consolidate per attività produttive industriali (Art. VII.1.6 del RUE 5)
Art. 33~~9~~ Delocalizzazione di stabilimenti e/o impianti RIR esistenti
Art. 34~~40~~ Particolari modalità attuative

Capo 5° Disciplina delle Zone agricole periurbane

- Art. 35~~44~~ Disposizioni generali delle Zone agricole periurbane
Art. 36~~42~~ Zone agricole periurbane con funzione agricola, di forestazione e verde privato
Art. 37~~43~~ Zone agricole periurbane con funzione pubblico-privata di interesse generale

Capo 6° Disciplina del sistema della mobilità

- Art. 38~~44~~ Parcheggi, nodi di scambio e di servizio

Capo 7° Disciplina delle dotazioni territoriali (pubbliche/private)

- Art. 39~~45~~ Disposizioni generali
Art. 40~~6~~ Poli funzionali
Art. 41~~7~~ Ambito agricolo di valorizzazione turistico-paesaggistica (Aavtp)
Art. 42~~8~~ Aree di integrazione della cintura verde

Capo 8° Disciplina dei Luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica

- Art. 43~~9~~ Disposizioni generali
Art. 44~~50~~ Disciplina degli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn)
Art. 45~~54~~ Disciplina delle Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (Ara)

TITOLO 3 – I POC TEMATICI

Capo unico

- Art. 52 Variante PRU e POC tematico Darsena di città
Art. 53 L'area logistica portuale in destra

Titolo 1

Disposizioni generali

Capo 1° Caratteri e principali contenuti del POC

Art. 1 - Finalità ed efficacia del POC

1. La finalità del POC, formato ai sensi della L.R. 20/2000 ~~così come modificata e integrata dalla L.R. 06/2009 e s.m.i.~~, è quella di definire, sulla base degli obiettivi prestazionali e dei campi di variazione stabiliti dal PSC, la disciplina urbanistica generale di quelle parti del territorio comunale sottoposte dal PSC alle varie forme dell'Attuazione indiretta di cui all'art. 22 del PSC 5 o rinviate al POC dall'art. I.1.3 del RUE 5 vigente ai fini della specificazione, della integrazione, della eventuale modifica degli elaborati grafici e normativi del RUE stesso.
2. Ulteriore finalità del POC è quella di individuare, ad integrazione del Piano dei Servizi e all'interno della *Città da riqualificare* e della *Città di nuovo impianto*, attrezzature e spazi collettivi da realizzare tenendo conto della programmazione settoriale e di quella delle opere pubbliche.
- ~~3. Per il perseguimento delle finalità di cui ai commi 1 e 2 è prevista la formazione successiva di POC tematici e generali, ciascuno di essi riferito ad un arco temporale di cinque anni, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000.~~
3. Il POC promuove e assicura la sostenibilità dei nuovi insediamenti con particolare riguardo ai temi del contenimento del consumo energetico, del regime idraulico e tutela delle acque, del rischio sismico, del contenimento dell'inquinamento atmosferico e del miglioramento della sicurezza del territorio.
4. La disciplina urbanistica generale definita dal POC ricomprende norme con valore prescrittivo o con valore di indirizzo; essa è specificata, ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione attuativa con apposite schede riferite alle diverse situazioni classificate dal PSC, raccolte nei Repertori ad esse dedicati e costituenti l'elaborato **POC.4**.
5. Le norme del POC hanno valore prescrittivo quando:
 - a) specificano la disciplina di PSC relativa a componenti da esso individuate che ricadono negli Ambiti oggetto di POC
 - b) individuano specifiche quantificazioni dei parametri urbanistici ed edilizi in coerenza con le previsioni del PSC
 - c) esprimono le disposizioni urbanistiche, morfologiche e di salvaguardia per l'attuazione delle trasformazioni previste
 - d) individuano usi vincolanti e integrativi da realizzarsi in forma compatibile e sostenibile
 - e) individuano specifiche azioni di mitigazione in relazione alle componenti ambientali
 - f) definiscono, in accordo con le disposizioni contenute nel PSC, i meccanismi compensativi, premiali e gli obiettivi di qualità
 - g) precisano le modalità attuative.

In particolare il POC individua con valore prescrittivo negli Elaborati **POC.3** e **POC.4** i perimetri degli Ambiti (nel **POC.3**) e, al loro interno, i perimetri dei Comparti oggetto di stralcio funzionale (Comparti

stralcio individuati solo nel **POC.4** come elemento prescrittivo all'interno della scheda grafica di indirizzo) nonché le prescrizioni vincolanti, la definizione progettuale dell'assetto dell'Ambito (da sviluppare in sede di PUA generale) ovvero dei Comparti stralcio oggetto di PUA inseriti nel POC. Tali prescrizioni sono riferite ad elementi di continuità funzionale e spaziale delle reti (rete ecologica, viabilità, verde, spazi aperti, mitigazioni, etc.), attraverso i quali si realizzano le relazioni tra l'Ambito o lo stralcio con il contesto urbano e territoriale, nonché ad elementi per la definizione dell'assetto morfologico-funzionale. Ulteriori indirizzi per la definizione del PUA, con particolare riferimento a quelli relativi al perseguimento degli obiettivi di qualità e di paesaggio, sono contenuti nelle Schede grafiche raccolte negli elaborati **POC.4** e **POC.9**.

Le prescrizioni non possono essere modificate senza costituire variante al POC salvo quanto eventualmente e puntualmente previsto dalle prescrizioni stesse.

Non costituiscono altresì variante gli adeguamenti derivanti da normative sovraordinate.

- ~~6.~~ Assumono carattere di prescrizione le eventuali indicazioni territoriali, di tipologia edilizia e planivolumetriche nei Comparti per i quali il POC assume gli effetti ed il valore di PUA, ai sensi della L.R. 20/2000, art. 30 c4, a condizione che gli elaborati di POC relativi al Comparto siano quelli richiesti per i PUA medesimi di cui all'art. 16.
- ~~6.~~ Il POC assume dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio - RUE, eventualmente integrandoli:
- la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi (art. II.1.1 RUE 5)
 - le procedure per l'attuazione degli interventi sottoposti a intervento diretto (artt. III.1.1, III.1.2, del RUE 5)
 - le procedure per la cessione delle aree da destinare a dotazioni territoriali ed ecologiche
 - i requisiti edilizi da rispettare per l'attuazione delle previsioni individuate.
- ~~7.~~ Le norme contenute nel POC hanno valore di indirizzo quando si riferiscono a misure di inserimento urbano e paesaggistico degli interventi ovvero ai caratteri planivolumetrici, morfologici, tipologici e costruttivi relativi a comparti assoggettati a piani urbanistici attuativi, nei cui progetti tali caratteri dovranno trovare esplicito riscontro ed opportuno riferimento e approfondimento, unitamente alle opere di urbanizzazione e infrastrutturazione. Il grado di recepimento e/o variazione in sede attuativa di tali norme può determinare differenti percorsi valutativi e procedurali, accentuando o meno il ricorso a procedure concertative, di valutazione e d'approvazione da parte dei soggetti competenti.
- ~~8.~~ In accordo con le indicazioni contenute nella VALSAT di POC, tutti gli interventi di trasformazione del territorio previsti dal POC devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi strategici indicati dal PSC e dalla relativa VALSAT.
- ~~9.~~ I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), e i Progetti Unitari assistiti da Convenzione (PUC) ove indicato nelle schede d'Ambito normative (POC.4), sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione previsti disposti dal POC. In considerazione degli interventi previsti, i PUA possono assumere il valore e gli effetti dei piani e dei programmi descritti dall'art. 31 della L.R. 20/2000 e smi.
- ~~9.~~ I PUA possono essere di iniziativa pubblica, se elaborati o fatti propri dall'Amministrazione comunale, e di iniziativa privata, se elaborati e presentati da soggetti privati.
- ~~10.~~ La definizione della disciplina urbanistica generale del POC si avvale dei contenuti definiti dalle grandezze urbanistiche ed edilizie così come definite nel Titolo II del RUE5, come specificato dalle presenti norme.
- ~~10.~~ Qualora la disciplina definita dagli elaborati prescrittivi di POC sia difforme da quella definita dal RUE, prevale quella di POC che costituisce quindi variante al RUE. In tali casi le modifiche agli elaborati grafici e normativi del RUE sono un mero recepimento.
- ~~14.~~ Analogamente, in relazione alla scala di rappresentazione, il **POC.4** prevale sul **POC.3 - POC.3a**.

Art. 2 - Rapporti generali tra POC, PSC, RUE e VALSAT e disposizioni per le indagini sismiche puntuali

- ~~4.~~ Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e può modificarne i contenuti nei limiti di destinazioni d'uso e di aree per dotazioni territoriali ed ecologiche che non varino il dimensionamento del PSC, salvo quanto previsto all'art. 10 c2 e all'art. 13 c8 del PSC 5 a seguito dell'individuazione di nuovi comparti o di modifiche sostanziali a quelli individuati dal PSC stesso, e salvo quanto derivate

dall'applicazione di incentivi premianti, in particolare finalizzati alla realizzabilità e definizione delle dotazioni pubbliche, dell'edilizia residenziale sociale e pubblica (ERS/ERP), al raggiungimento di obiettivi di particolare qualità ecologica-ambientale, architettonica, occupazionale.

2. Il POC può indicare destinazioni d'uso non previste dal PSC purché siano con esso compatibili e non comportino un incremento complessivo del fabbisogno di aree per dotazioni territoriali ed ecologiche previste dal PSC. Il POC può prevedere ed individuare nella *Zona agricola periurbana con funzione pubblico-privata di interesse generale* aree per dotazioni territoriali ed ecologiche non realizzabili all'interno degli Ambiti/Comparti. Tali aree possono essere destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica e sociale — ERP/ERS ovvero a servizi pubblici e privati qualora ne sia rilevata la loro carenza e non fattibilità nelle componenti dello Spazio urbano già individuate dal PSC. La loro eventuale acquisizione pubblica può avvenire attraverso meccanismi compensativi.
3. Il POC assume dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio — RUE, eventualmente integrandoli:
 - la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi (art. II.1.1 RUE 5)
 - le procedure per l'attuazione degli interventi sottoposti a intervento diretto (artt. III.1.1, III.1.2, del RUE 5)
 - le procedure per la cessione delle aree da destinare a dotazioni territoriali ed ecologiche
 - i requisiti edilizi da rispettare per l'attuazione delle previsioni individuate.
4. In accordo con le indicazioni contenute nella VALSAT/VAS di POC, tutti gli interventi di trasformazione del territorio previsti dal POC devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi strategici e specifici indicati dal PSC e dalla relativa VALSAT/VAS.
5. La normativa di riferimento per la VAS è la seguente: Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001, Normativa nazionale: D.Lgs 152/2006, Normativa regionale: L.R. 20/2000, Del. CR n. 173/2001, L.R. 6/2009.
6. Per ogni ambito di POC, nelle fasi successive di pianificazione (PUA), sono obbligatorie indagini geognostiche e sismiche finalizzate alla definizione del livello statico della falda locale, alla stima delle sue fluttuazioni massime (anche sul base bibliografica), alla determinazione dei parametri geomeccanici e sismici locali. Ogni ambito di POC dovrà perciò essere corredato da una relazione geologica supportata da indagini geotecniche e sismiche puntuali al fine di:
 - Confermare o modificare quanto emerso dalle indagini eseguite per l'indagine sismica allegata al POC
 - Eseguire le analisi di II° livello per gli Ambiti di POC per i quali le prove sono risultate insufficienti
 - Valutare, per le aree suscettibili di fenomeni cosismici (liquefazione delle sabbie ed addensamento di materiali fini), la necessità di "spingersi" fino al terzo livello di approfondimento (Delibera Regionale n.112/2007).

Il numero delle verticali d'indagine e la loro profondità dovranno essere congrui all'importanza delle opere di progetto (D.M. del 14/01/2008, D.M. 159/2006).

Si sottolinea la necessità di eseguire indagini ed analisi approfondite in merito alla classificazione ismica delle categorie di suolo di cui alle NTC-2008 (DM 14/01/2008), con particolare attenzione alle categorie speciali S1 ed S2. Le indagini geotecniche e sismiche in sito dovranno raggiungere una profondità di almeno 30 metri (profondità minima) e comunque tale da consentire di caratterizzare in maniera sufficiente il volume significativo.

7. L'esecuzione delle indagini geotecniche consentirà anche una parziale verifica della zonizzazione sismica predisposta con il POC. In particolare, nei primi 15 metri sotto il piano di incastro delle strutture di fondazione, l'eventuale rinvenimento di strati continui di sedimenti saturi di spessore superiore al metro obbliga a prelevare campioni da sottoporre ad analisi granulometrica, il cui esito sarà da inserire nelle fasce granulometriche riportate in figura 1 dell'allegato A3 della Delibera Regionale n. 112/2007. In presenza di fusi granulometrici ricadenti all'interno delle fasce granulometriche indicate nella citata figura le analisi condotte per il PUA dovranno spingersi al terzo livello di approfondimento per quanto riguarda la liquefazione (Delibera Regionale n.112/2007). Gli ambiti di POC in cui dovranno essere eseguite le analisi di terzo livello di cui al punto 4.2 della Delibera n. 112/2007 ed in conformità all' Allegato A3, sono quelli ricadenti nelle aree in cui viene accertata la possibilità di liquefazione, riportata nelle cartografie allegato, e le aree in cui venga accertata la presenza di terreni potenzialmente soggetti a cedimenti nel corso delle indagini puntuali eseguite in ogni ambito di POC. Nelle aree in cui è prevista la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico, individuate dall' art. 21 del Regolamento regionale 13 ottobre 1986, n. 33 (come sostituito dall' art.8 del Regolamento regionale 5 aprile 1995, n.19) e dalla DGR n. 1661/2009, e per gli ambiti di POC interferenti con le aree

a "pericolosità di liquefazione elevata" ed a "pericolosità di liquefazione moderata", già individuate nella "Carta della pericolosità di liquefazione ciclica" allegata alla "relazione sismica", qualora siano verificate durante le indagini puntuali le condizioni di cui sopra, risulta necessario eseguire ed integrare con approfondimenti e le analisi di terzo livello di cui al punto 4.2 della DAL n. 112/2007 della Regione Emilia-Romagna (analisi approfondita) sulla base di congrue e specifiche indagini e verifiche tecniche (All. A3), e verificare la conformità e fattibilità geotecnica della previsione urbanistica. Tutte le analisi dovranno essere supportate da relazioni geologiche e indagini geotecniche e sismiche puntuali.

8. I PUA potranno variare la zonizzazione ed i fattori di amplificazione attribuiti ad ogni ambito di POC, così come riportati nella relazione, solamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche, eseguite con strumentazione rispondente agli standard (ISRM, ASTM, BS, AGI) richiamati nella Circolare del 16/12/1999 n. 349/STC D.P.R. n. 246 del 21.4.93, art. 8 comma 6 "Concessione ai laboratori per lo svolgimento delle prove geotecniche sui terreni e sulle rocce ed il rilascio dei relativi certificati ufficiali".

Questo documento di riferimento, richiama l'utilizzazione soltanto di alcune tra le più diffuse prove geotecniche in sito "per le quali esiste un consolidato bagaglio di conoscenze tecniche". Per gli standard di fabbricazione di questi strumenti d'indagine e per le norme d'esecuzione delle prove, la Circolare fa riferimento alle "raccomandazioni" dell'Associazione Geotecnica Italiana (AGI), versione 1977.

Art. 3 - Contenuti del POC in variante ed integrazione del RUE

1. Oltre a quanto previsto dagli Artt. 1 e 2 il POC può modificare motivatamente i perimetri degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta nelle sue varie forme previsti dal PSC, escludendo porzioni di insediamento esistente che classifica come componenti di RUE sottoponendole alla relativa disciplina ad attuazione diretta nelle sue varie forme.

Art. 4 - Oggetto e rapporti del POC con la programmazione e le politiche di settore

1. Costituiscono oggetto di programmazione in sede di POC le previsioni sottoposte dal PSC alle varie forme dell'Attuazione indiretta la cui realizzazione è da attivarsi o attuarsi nell'arco di validità del POC cioè entro cinque anni dalla data di approvazione del POC stesso e/o fino al raggiungimento degli obiettivi specifici per i POC tematici. Le previsioni di PSC inserite nel POC, individuate secondo i criteri e le modalità di cui all'art. 5, sono costituite da parti o interi Ambiti ad attuazione indiretta ordinaria, Ambiti/Arco ad attuazione indiretta a programmazione unitaria ovvero Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria concertata, Ambiti ad attuazione indiretta con selezione.
2. E' compito principale del POC definire la disciplina urbanistica generale delle parti o degli interi Ambiti in esso inseriti, definendo i contenuti urbanistici, grafici e normativi del PSC e del RUE, allo scopo di regolare e orientare la successiva pianificazione attuativa, secondo criteri di sostenibilità ambientale, territoriale, sociale ed economica, in coerenza con quanto contenuto nel vigente PSC. E' facoltà del POC definire elementi della disciplina urbanistica generale anche per le parti o Ambiti non inseriti nel POC stesso, ai fini e con le modalità di cui al successivo Capo 2°.
3. Per assolvere al compito principale di cui al c2, il POC disciplina gli Ambiti o i Comparti ad attuazione indiretta, con disposizioni grafiche e normative di carattere prescrittivo, contenute negli elaborati **POC.3**, **POC.4** e **POC.5**, di cui all'art. 9, eventualmente integrate, in relazione alla complessità delle trasformazioni, dalle Schede normative e grafiche raccolte negli elaborati **POC.4a**, **4b**, **4c**, **4d**, **4e**, **4f**, **4g**, **4h**, **4i** di cui al citato articolo.
4. In particolare il POC individua con valore prescrittivo negli Elaborati **POC.3** e **POC.4** i perimetri degli Ambiti (nel **POC.3**) e, al loro interno, i perimetri dei Comparti oggetto di stralcio funzionale (Comparti stralcio individuati solo nel **POC.4** come elemento prescrittivo all'interno della scheda grafica di indirizzo) nonché le prescrizioni vincolanti, la definizione progettuale dell'assetto dell'Ambito (da sviluppare in sede di PUA generale) ovvero dei Comparti stralcio oggetto di PUA inseriti nel 1° o nei successivi POC. Tali prescrizioni sono riferite ad elementi di continuità funzionale e spaziale delle reti (rete ecologica, viabilità, verde, spazi aperti, mitigazioni, etc.), attraverso i quali si realizzano le relazioni tra l'Ambito o lo stralcio con il contesto urbano e territoriale, nonché ad elementi per la definizione dell'assetto morfologico funzionale. Ulteriori indirizzi per la definizione del PUA, con particolare riferimento a quelli relativi al perseguimento degli obiettivi di qualità e di paesaggio, sono contenuti nelle Schede grafiche raccolte negli elaborati **POC.4** e **POC.9**.

5. ~~L'articolazione degli Ambiti/Aree in Comparti stralcio deve garantire che ciascuno di essi costituisca una porzione conclusa delle sistemazioni previste nell'intero Ambito e sia coerente ed in continuità con le previsioni delle opere pubbliche infrastrutturali, comprese o meno nell'Ambito stesso, e con la programmata acquisizione al patrimonio pubblico delle aree che producono potenzialità edificatoria da trasferire nell'Ambito.~~
6. ~~Il POC indica, laddove necessario, per gli Ambiti, le Aree o i Comparti, le prestazioni da garantire in riferimento alla Rete della mobilità, alla Rete ecologica e alle Dotazioni territoriali, all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERS/ERP) e alla programmazione commerciale e produttiva, eventualmente anche con indicazione fondiaria ovvero simbolica negli elaborati grafici **POC.3, POC.4.**~~
7. ~~Il POC esplicita le situazioni nelle quali esso eventualmente assume efficacia di PUA ai sensi del c4 dell'art. 30 della L.R. 20/2000.~~
8. ~~Il POC, ai sensi dell'art. 30, c7 della L.R. 20/2000, relativamente alle previsioni di opere pubbliche si coordina con il bilancio pluriennale comunale e con il Programma di Mandato. Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento (c7 art.30 della L.R. 20/2000) per il Programma triennale delle opere pubbliche del Comune e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.~~

Art. 5 – Criteri generali di selezione e inserimento delle previsioni del PSC nel POC

1. ~~I criteri generali di selezione, cioè i criteri che definiscono gli interventi coerenti rispetto alle finalità generali del Piano e della Programmazione riguardano i seguenti temi: priorità sistemiche, cioè interventi prioritari sul sistema paesaggistico ambientale, interventi relativi alle opere pubbliche, alle reti tecnologiche, alla mobilità, alle dotazioni territoriali; ovvero priorità d'area, cioè interventi integrati in luoghi determinati, in genere di riqualificazione.~~
2. ~~I criteri generali di inserimento, cioè i criteri che l'Amministrazione pone a base dei contenuti di POC in coerenza con il PSC, riguardano:~~
 - a) ~~il dimensionamento del Piano, anche in riferimento alla durata del POC~~
 - b) ~~l'accertamento che criticità territoriali, infrastrutturali, ambientali non siano presenti e se presenti siano risolvibili in tempi brevi e comunque nel periodo di validità del 1° POC, compatibilmente con le risorse economiche private e pubbliche disponibili, prioritariamente con l'uso di risorse private~~
 - c) ~~il recepimento nel Piano, anche in relazione al grado di corrispondenza delle proposte presentate dai privati al bando pubblico di selezione promosso dall'Amministrazione Comunale, degli Accordi con i privati di cui all'art. 6~~
 - d) ~~la coerenza con la programmazione delle opere pubbliche~~
 - e) ~~la validità dei progetti imprenditoriali che accompagnano le proposte presentate per interventi produttivi ed in genere interventi che richiedano una gestione permanente.~~

Art. 26 – Gli accordi con i privati (art. 18 della L.R. 20/2000)

1. Sono inseriti nel 2° POC –gli Accordi con i privati, di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., selezionati a seguito della positiva conclusione dei tavoli di concertazione, convocati per tutti i comparti inseriti nel primo POC, e a seguito della valutazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, della strategicità degli obiettivi di pubblico interesse: CoS07, CoS13 e CoS14.
Il presente POC regola inoltre la prosecuzione della fase attuativa avviata col primo POC sui seguenti comparti: CoS01, CoS02, CoS05, CoS09, CoS11, CoS12, CoS15, CoS16, CoS17, CoS23, mentre non sono inseriti nel presente POC, in quanto già attuati con il primo POC, i comparti CoS04 e CoS08.
La mancata conferma dell'interesse pubblico o l'assenza della necessaria disponibilità della parte privata, hanno determinato l'esclusione dal presente POC degli accordi relativi ai comparti CoS06, CoS10, CoS18, CoS19, CoS22, CoS24, CoS25 e CoS26.
Causa mancata conferma della strategicità dell'obiettivo di pubblico interesse non sono stati convocati i tavoli di concertazione relativi ai comparti previsti dal PSC ma non inseriti nel I POC (CoS21, CoS27 e CoS28).
Il comparto CoS03 non è stato inserito in quanto interessato da variante urbanistica connessa all'approvazione del progetto preliminare di opera pubblica denominato "HUB portuale" da parte del

~~CIPE per l'inserimento nel POC anche a seguito di Avviso pubblico, nonché gli Accordi di 2° livello relativi ad Ambiti già oggetto di Accordo di 1° livello inseriti nel PSC.~~

2. Nel caso gli Accordi di 2° livello non siano stati sottoscritti dalla totalità dei proprietari entro la data di adozione del POC da parte del Consiglio Comunale, viene assegnato un termine perentorio di 60 gg. ~~internaturali~~ –e consecutivi per l'apposizione delle firme mancanti; decorso inutilmente il termine ~~suddetto di 60 gg.~~ senza che **tutti** i proprietari abbiano firmato l'Accordo di 2° livello così come adottato, e venendo così a mancare il relativo presupposto per l'inserimento nel POC, **i comparti interessati le aree delle proprietà che non avranno firmato l'accordo di 2° livello verranno esclusi dal POC perdendo così la possibilità di essere attuati entro il relativo periodo di validità.** Qualora la mancata sottoscrizione dell'accordo entro il suddetto termine di 60 giorni riguardi proprietà di aree marginali (nell'accezione di cui all'art. 3 dei singoli accordi) che non pregiudichino la fattibilità delle previsioni del PSC e del POC, **le aree delle proprietà che non avranno firmato l'accordo di 2° livello verranno ripianificate sulla base della classificazione del PRG 93 senza che ciò costituisca variante al POC e/o al RUE.** Per la parte dell'ambito i cui proprietari hanno firmato l'Accordo dovrà essere ricalcolata la potenzialità edificatoria ed i relativi impegni finanziari in relazione all'estensione residua dell'ambito. La ripianificazione ed il nuovo dimensionamento sono recepiti in sede di approvazione del POC.
In caso di comparti attivati nell'ambito del primo POC, la mancata sottoscrizione da parte di tutti i proprietari entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di adozione del secondo POC, comporterà l'impossibilità di attuare quanto previsto nei POC successivi al primo.
3. A POC approvato, qualora i proprietari, o parte di essi, non intervengano alla stipula dell'Accordo di 2° livello, **entro 6 mesi dall'entrata in vigore del POC,** ~~venendo con ciò a mancare sia i presupposti per l'inserimento nel POC che le garanzie sull'attuazione delle previsioni sia pubbliche che private,~~ l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ripianificare le aree con variante al POC.

Art. 37 – Norme transitorie e misure di salvaguardia

1. Nelle parti degli Ambiti rinvii al POC dal PSC non inserite ~~nel~~ un POC valgono come transitorie le norme di cui all'art. 8 c1 L.R. 15/2013 salvo quanto eventualmente specificato dal POC.
2. Per le parti inserite e/o coinvolte da norme di POC valgono le norme di salvaguardia ai sensi della L.R. 20/2000, art. 12. ~~Tali disposizioni non si applicano ai PUA per i quali alla data di adozione del POC si è già conclusa positivamente la Conferenza dei Servizi con l'espressione dei pareri degli Enti e Servizi competenti.~~
3. Negli ambiti inseriti nel ~~1°~~ **secondo** POC e fino all'approvazione del PUA, per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8 L.R. 15/2013 e s.m.i.
Dalla data di approvazione del PUA si applica quanto previsto dall'art. ~~105~~ c1.

Art. 8 – I POC tematici

1. Sono oggetto di POC tematici gli Ambiti individuati dal PSC relativamente a: ~~Darsena di città, Area logistica portuale in destra.~~
2. I contenuti dei POC tematici di cui al c1, sono esplicitati al Titolo 3 delle presenti norme.

Art. 49 - Elaborati del POC

1. In conformità all'art. 7 del PSC 5 gli elaborati di POC sono:
 - a) Elaborati descrittivi:
 - POC.1** *Relazione e DPQU*
All.1 Accordo tipo di 2° livello
 - POC.2** *Quadro d'unione POC in rapp. 1:30.000*
 - b) Elaborati prescrittivi:
 - POC.3** *Quaderno del POC in rapp.1:10.000*
 - POC.3a** *Quaderno delle varianti al RUE normative e cartografiche*

- POC.4** *Repertori delle Schede d'Ambito normative (prescrittive) e grafiche (di indirizzo)*
- POC.4a** *Città storica*
- POC.4b** *Città da riqualificare*
- POC.4c** *Città di nuovo impianto, Poli funzionali e Nodi di scambio e di servizio*
- POC.4c1** *Città di nuovo impianto residenziale, misto, turistico*
- POC.4c2** *Città di nuovo impianto produttivo*
- POC.4d** *Repertorio delle Schede d'Ambito delle aree oggetto di Accordo di 2° livello già inseriti nel PSC contenente per ogni accordo*
- All.1** *Scheda d'Ambito storica dell'area oggetto di Accordo di 2° livello già inserita nel PSC*
- All.2** *Scheda d'ambito normativa dell'area oggetto di Accordo di 2° livello già inserita nel PSC*
- POC.4e** *Ambiti agricoli di valorizzazione turistico paesaggistica (Aavtp)*
- POC.4f** *Poli funzionali*
- POC.4e g** *Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn) e Linee guida del Sistema paesaggistico-Ambientale*
- POC.4f h** *Spazio Portuale*
- POC.4i** *Nodi di scambio e di servizio*

POC.5 *Norme Tecniche di Attuazione*

c) *Elaborati gestionali:*

- POC.6** *Relazione di VALSAT/VAS e Valutazione di Incidenza Ambientale*
- POC.6A** *Overlay Provisioni Poc - Aree Protette*
- POC.6B** *Overlay Provisioni Poc - Fasce di Rispetto Elettrodotti*
- POC.6C** *Overlay Provisioni Poc - Ambiti di tutela*
- POC.6D** *Overlay Provisioni Poc - Zonizzazione Acustica - Fasce di pertinenza infrastrutture*
- POC.6E** *Overlay Provisioni Poc - Zonizzazione Acustica Territorio*
- POC.6F** *Overlay Provisioni Poc - Subsidenza*
- POC.6G** *Overlay Provisioni Poc - Piani di bacino: aree a rischio di inondabilità*
- POC.6H** *Overlay Provisioni Poc - Aree a rischio di incidente rilevante*
- POC.6I** *Indagine sismica - Relazione*
- POC.6I.1** *Esiti delle indagini geofisiche tomografie sismiche a stazione singola*
- POC.6I.2.1** *Ubicazione delle prove penetrometriche*
- POC.6I.2.2** *Ubicazione delle prove penetrometriche*
- POC.6I.2.3** *Ubicazione delle prove penetrometriche*
- POC.6I.3.1** *Ubicazione delle indagini geofisiche*
- POC.6I.3.2** *Ubicazione delle indagini geofisiche*
- POC.6I.3.3** *Ubicazione delle indagini geofisiche*
- POC.6I.4.1** *Carta geologica e geomorfologica*
- POC.6I.4.2** *Carta geologica e geomorfologica*
- POC.6I.4.3** *Carta geologica e geomorfologica*
- POC.6I.5.1** *Carta delle aree suscettibili di effetti locali*
- POC.6I.5.2** *Carta delle aree suscettibili di effetti locali*
- POC.6I.5.3** *Carta delle aree suscettibili di effetti locali*
- POC.6I.6.1** *Carta della pericolosità di liquefazione ciclica*
- POC.6I.6.2** *Carta della pericolosità di liquefazione ciclica*
- POC.6I.6.3** *Carta della pericolosità di liquefazione ciclica*
- POC.6I.7.1** *Carta della probabilità di liquefazione ciclica*
- POC.6I.7.2** *Carta della probabilità di liquefazione ciclica*
- POC.6I.7.3** *Carta della probabilità di liquefazione ciclica*

POC.7 *Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema Paesaggistico-Ambientale del Litorale*

POC.8 *Piano dei servizi*

POC.8A *Tavola delle criticità*

POC.8B *Città pubblica - Capoluogo - Litorale*

POC.9 *Misure per l'inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti*

POC.10 *Piano casa*

POC.11 *Tavola dei vincoli Documento Programmatico per la Qualità Urbana*

- POC.11.1** Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza del DLgs 42/2004
- POC.11.2** Vincoli paesaggistici vigenti ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio art. 136 e art. 142
- POC.11.3** Vincoli ambientali vigenti
- POC.11.4** Sintesi del PTCP: tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali
- POC.11.5** Sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi
- POC.11.6** Sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) e Piano regionale di tutela delle acque (PRTA)
- POC.11.7** Piani stralcio di Bacino - Rischio idrogeologico
- POC.11.8** Direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici - Piano stralcio Bacino Fiumi Romagnoli
- POC.11.9** Canali rete scolanti - Consorzio di Bonifica
- POC.12** Schema di relazione di PUA, schema di normativa di PUA, convenzione tipo di PUA
- POC.13** Ricognizione dichiarazioni di pubblica utilità
- POC. 14** Microzonazione sismica II e III livello

Capo 2° La programmazione temporale del POC (attivazione/attuazione)

Art. 540 - Generalità

1. E' inserita nel POC, in riferimento al quinquennio della sua validità ~~e/o alle condizioni funzionali definite nei POC tematici~~, solo una quota delle previsioni ad attuazione indiretta del PSC costituita da Ambiti o porzioni di Ambiti per i quali il POC contribuisce alla conformazione dei diritti edificatori.
2. Ai fini della programmazione temporale del POC si definisce *attivazione* la presentazione formale del PUA e *attuazione* la stipula della relativa convenzione.
3. Sono inseriti nel POC:
 - Ambiti/Comparti che non presentano criticità e come tali sono da considerarsi attivabili
 - Ambiti/Comparti che presentano criticità la cui attivazione è condizionata al superamento della criticità stessa sulla base del successivo c4.
4. Per il superamento delle criticità, prima della presentazione del PUA, dovrà essere presentato un progetto di fattibilità tecnico-economica da valutare con le modalità stabilite dall'art. 14 c.3 e successivi della L. 241/1990 (conferenza preliminare).
3. Ai fini dell'attivazione degli ambiti inseriti nel POC che presentano criticità, il superamento di dette criticità è costituito da ATTO DIRIGENZIALE basato sui seguenti dati oggettivi:
 - nel caso di criticità relative al dimensionamento, sul monitoraggio dello stato di attuazione del PUA
 - nel caso di criticità relative a carenze infrastrutturali, sui pareri positivi degli Enti / Servizi responsabili / gestori delle infrastrutture stesse e coerentemente con le previsioni di bilancio. Nelle more della programmazione/realizzazione delle infrastrutture necessarie al superamento delle criticità, i pareri favorevoli degli enti competenti potranno riguardare un primo stralcio attuativo proposto come soluzione transitoria ed essere basati sulla verifica della capacità residua delle reti esistenti e/o della sostenibilità delle soluzioni tecniche alternative e transitorie.

Art. 644 – Attivazione e attuazione

4. Possono essere inseriti nel POC:
 - Ambiti/Comparti che non presentano criticità e come tali sono da considerarsi attivabili
 - Ambiti/Comparti che presentano criticità la cui attivazione è condizionata al superamento della

criticità stessa sulla base del c3 dell'articolo precedente.

Nei casi in cui la criticità è rappresentata dall'elevata potenzialità edificatoria progressa (dimensionamento), essa si considera superata se risulta autorizzato il 50% della potenzialità progressa o quando siano decorsi i tre anni dall'approvazione del POC. A tale condizione è ammessa la sola attivazione dell'ambito, salvo diversa indicazione della scheda normativa che può definire una percentuale di attuazione.

1. Per gli Ambiti/Comparti di nuovo impianto soggetti ad art.18 ~~inseriti nel~~ POC è ammessa stabilisce
2. nelle singole schede normative:
 - a) la eventuale possibilità di ~~ella~~ presentazione ~~idel~~ PUA generale anche a POC adottato, in tale caso l'istruttoria potrà essere perfezionata alla conclusione positiva della conferenza dei servizi e sarà comunque condizionata all'approvazione del POC.
 - b) il termine dall'approvazione del POC entro il quale va comunque presentato il PUA per l'approvazione
 - e) il termine entro il quale, ad avvenuta approvazione del POC, il PUA generale e stralci del PUA vanno attuati.
3. Il POC può individuare Ambiti/Comparti previsti dal PSC ma non inseriti nel 1° POC perché presentano criticità non superabili nel periodo di riferimento; essi, una volta risolte le criticità, potranno essere attivati, in un POC successivo.
2. Il POC individua inoltre ~~consente~~ l'eventuale stralcio dagli Ambiti/Comparti di opere pubbliche e
4. relative aree di pertinenza di diretta attuazione del soggetto pubblico competente che, per motivi di urgenza e/o programmazione triennale, sono attivabili autonomamente.
5. Negli Ambiti/Comparti a destinazione prevalentemente produttiva è sempre ammessa l'attuazione indiretta a programmazione unitaria e/o concertata (art. 22 PSC 5) promossa da Autorità Portuale per gli interventi necessari alla realizzazione delle previsioni del Piano Regolatore del Porto.

Art. 742 - Mancato rispetto dei termini

1. Salvo quanto eventualmente previsto negli specifici accordi coi privati ex art. 18 della L.R. 20/2000, i PUA relativi agli ambiti inseriti nel POC dovranno essere presentati per l'approvazione entro 3 anni dall'approvazione del POC al fine di consentire la stipula della relativa convenzione entro il periodo di validità del POC nel quale il comparto è inserito.
Qualora il PUA non venga presentato nei termini sopra detti, l'Amministrazione Comunale, anche su richiesta di parte minoritaria della proprietà, può attivare la procedura concertativa prevista dall'art. 22 c4 del PSC 5, al fine di garantire l'attuazione delle previsioni del POC.
Qualora la stipula della convenzione non avvenga entro i termini indicati all'art. 105 c109 ed in ogni caso decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del POC, le previsioni del POC cessano di avere efficacia e l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ripianificare il comparto, oltre a quant'altro previsto dall'art. 30 L.R. 20/2000.

Capo 3° Criteri di progettazione urbanistica attuativa e procedure

Art. 843 - Misure per la progettazione di aree di nuovo impianto generali

1. Le misure generali per il progetto di PUA hanno ad oggetto regole, norme e indicazioni di seguito riportate, raggruppate in base alle seguenti tematiche:
la sostenibilità degli insediamenti, l'inserimento paesaggistico e l'assetto urbano e tipologico, il progetto delle aree pubbliche e la relativa realizzazione da parte dei privati, il progetto della viabilità e dei parcheggi pubblici e privati, l'invarianza idraulica, la realizzazione di vasche di prima pioggia, la zonizzazione acustica, la promozione di concorsi di idee, i progetti imprenditoriali.

2. Le misure riguardanti la sostenibilità degli insediamenti sono le seguenti:

A) Assetto degli insediamenti (layout di impianto)

- 1) I ~~Piani Urbanistici Attuativi (PUA)~~ comportanti interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione devono prevedere, nella progettazione dell'assetto urbanistico, il recupero in forma "passiva" della maggior quantità possibile di energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali delle funzioni insediate (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, ecc.) in particolare 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 seconda fase, compiendo le scelte di carattere tecnologico - impiantistico. A tale scopo, nei nuovi insediamenti il progetto di assetto urbanistico deve obbligatoriamente essere preceduto dall'Analisi del sito.
- 2) L'analisi del sito, è finalizzata alla caratterizzazione dell'area oggetto di intervento per quanto riguarda sia gli "aspetti agenti fisici" sia i "fattori ambientali", anche in relazione alle specifiche normative vigenti, con riferimento ai contenuti dell'allegato A alle presenti norme.
- 3) Sulla base dell'analisi del sito, il lay-out delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà tendere a:
 - a) garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre)
 - b) consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale
 - c) garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o potenziali (ad esempio attrezzature di interesse pubblico su aree pubbliche non puntualmente individuate nel PUA)
 - d) trarre vantaggio dai venti prevalenti estivi per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne
 - e) predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...) dai venti prevalenti invernali

B) Sostenibilità energetica degli insediamenti

1. Per i nuovi insediamenti ai fini del contenimento dei consumi energetici, si applicano i requisiti minimi di prestazione energetica previsti dalla DAL 156/2008 e smi.
2. Qualora non fosse tecnicamente possibile soddisfare il requisito minimo per quanto riguarda la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili nella misura prevista dalla normativa vigente è consentito il soddisfacimento del suddetto requisito attraverso l'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture dei parcheggi privati pertinenziali comuni.
Per gli insediamenti produttivi, industriali, produttivi portuali e per le aree comprese nell'ambito del POC Tematico Logistica è sempre ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici nei termini previsti dall'art. XI.1.2 del RUE 5.
3. I PUA devono contenere criteri per la dotazione di verde e la sistemazione degli spazi aperti finalizzati all'incremento della biomassa urbana per la mitigazione del microclima e per il miglioramento del comfort termico degli insediamenti
4. Il sistema del verde deve essere progettato evitando aree disorganiche, esclusivamente finalizzate al reperimento degli standard richiesti dalle norme, ed utilizzato per mitigare il microclima dell'insediamento, per salvaguardare e valorizzare la flora e il paesaggio del luogo, scegliendo preferibilmente essenze locali non allergizzanti a bassa manutenzione ed a contenuto consumo idrico e comunque secondo le indicazioni del Regolamento del Verde vigente
5. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, devono essere realizzati 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" e successive direttive applicative
6. Il progetto di PUA dovrà contenere precise indicazioni sulla tipologia del sistema di riscaldamento/condizionamento da realizzare prioritariamente in forma centralizzata. A fronte di una specifica dimostrazione dell'impraticabilità delle forme centralizzate il PUA dovrà contenere la proposta di soluzioni alternative. Tutti gli impianti previsti dovranno

essere in ogni caso opportunamente schermati alla vista e da definire nella progettazione architettonica

7. ~~Nella realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti i PUA dovranno prevedere le condizioni di fattibilità per l'allacciamento ad eventuali reti di teleriscaldamento~~

G) ~~Uso razionale e risparmio delle risorse idriche negli insediamenti urbani~~

1. ~~E' obbligatorio per i nuovi insediamenti soggetti a PUA contenere l'effetto di impermeabilizzazione delle superfici assumendo un indice di permeabilità non inferiore al 40% della Superficie territoriale (ST) per gli ambiti prevalentemente residenziali, turistici e misti~~
2. ~~E' obbligatorio ridurre l'effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e della ricarica delle acque sotterranee, prevedendo per i nuovi spazi pubblici o privati destinati a parcheggi, piazzali, ecc. (anche in occasione di rifacimento degli stessi), nel caso che le relative superfici non siano soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque, modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo diversa prescrizione definita in sede istruttoria dalla Conferenza dei Servizi di cui all'art. 14 c3 o per ragioni di tutela di beni culturali e paesaggistici~~

~~3. I nuovi edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, almeno per gli usi esterni.~~

~~Il progetto di PUA dovrà verificare la possibilità di attuare il recupero delle acque meteoriche in maniera organica all'intero comparto.~~

4. ~~Nelle aree interessate da falda subaffiorante non sono ammessi gli interventi edilizi comportanti la realizzazione di interrati e/o seminterrati che necessitano il drenaggio in continuo delle acque di falda, e conseguente allontanamento delle stesse attraverso il sistema di drenaggio urbano.~~

D) ~~Protezione e risanamento dall'inquinamento acustico (zonizzazione acustica)~~

1. ~~Il progetto di PUA dovrà essere elaborato a partire dalle indicazioni contenute nello specifico elaborato di zonizzazione acustica~~
2. ~~Nella progettazione delle opere di mitigazione acustica, sia nel contesto urbano che in territorio rurale devono essere adottate soluzioni che tengano conto in misura determinante degli effetti paesaggistici e percettivi: l'impiego di barriere verticali artificiali deve essere pertanto considerata soluzione accettabile soltanto nei casi in cui non sia possibile intervenire con modalità differenti, corrispondenti a tale criterio~~

E) ~~Mobilità sostenibile~~

1. ~~Ai sensi dell'art. 28 del Regolamento Viario del Comune di Ravenna per tutti i progetti interessanti la viabilità di livello superiore alle strade interzonali, relativi nodi ed i parcheggi con capienza superiore a 200 posti dovranno essere redatti studi di impatto sulla mobilità aventi i contenuti di seguito elencati:~~
 - ~~una rappresentazione dello stato di fatto delle componenti di domanda ed offerta della mobilità nel settore interessato dall'intervento~~
 - ~~flussi di traffico nella situazione attuale in momenti significativi della giornata~~
 - ~~l'eventuale descrizione delle alternative di progetto e di sito esaminate~~
 - ~~la valutazione dell'evoluzione prevista senza intervento e con intervento~~
 - ~~valutazione degli effetti qualitativi e quantitativi sulla mobilità~~
 - ~~valutazione funzionale flussi/capacità~~
 - ~~descrizione del funzionamento interno e del funzionamento esterno esteso all'area influenzata significativamente dall'intervento~~
 - ~~la descrizione delle misure di compensazione degli effetti negativi.~~

~~Inoltre si dovrà:~~

- ~~ipotizzare la classe di attribuzione di ciascuna delle strade oggetto di progettazione anche ai fini dell'applicazione del Regolamento Viario vigente~~
- ~~tenere conto dei percorsi e delle fermate del trasporto collettivo e della rete della mobilità pedonale e ciclabile~~

- sviluppare una analisi di sicurezza con metodologie conformi alla Circolare Ministero LL.PP. 8 giugno 2001 "Linee Guida per le Analisi di Sicurezza delle Strade"

Lo studio di impatto è finalizzato alla produzione di informazioni utili alle decisioni autorizzative ed il suo livello di approfondimento sarà proporzionato all'importanza dell'intervento oggetto di studio ed agli effetti che produce sulla viabilità circostante.

- 2- Ai sensi dell'art. 29 del Regolamento Viario vigente i PUA e i PRU si informano al principio generale della gerarchizzazione della rete viaria, così come rappresentata e descritta nel D.M. 5/11/2001.
- 3- La pianificazione e la riqualificazione di infrastrutture stradali dovrà avvenire in coerenza con il PRQA (Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria) e le relative norme tecniche.

3. Le misure per la progettazione delle aree di nuovo impianto qualificate sotto il profilo urbanistico, della sostenibilità ambientale e sotto il profilo paesaggistico si articolano in:

- *misure generali* per la opportuna contestualizzazione degli interventi e la realizzazione di significative componenti della rete ecologica negli Ambiti/Comparti di POC, la cui disciplina non è integrata dalle Schede normative e grafiche o che non sono inseriti nel 1° POC
- *misure specifiche* da applicare negli Ambiti/Comparti inseriti nel 1° POC della Città storica, della Città da riqualificare e della Città di nuovo impianto, negli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria (ex art. 18), negli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn), nelle Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (Ara) e negli Ambiti/Comparti dell'Ambito agricolo di valorizzazione turistico paesaggistica (Aavtp)

A) Le misure generali sono costituite da criteri progettuali da assumere in riferimento a obiettivi e prestazioni per le componenti che caratterizzano gli Ambiti/Comparti

A1) I criteri/obiettivi progettuali sono:

- 1) Criteri morfologico-funzionali finalizzati a garantire la compatibilità paesistica e ambientale urbana delle scelte relative a impianti planimetrici (principio insediativo), continuità e significatività degli spazi pubblici, tipologie edilizie, rapporti volumetrici tra spazi aperti e parti costruite, etc.
- 2) Criteri di inserimento paesistico-ambientale volti ad assicurare condizioni di coerenza e di integrazione tra i segni della trasformazione e gli assetti paesistico-ambientali consolidati limitrofi
- 3) Criteri di "raccordo" con la Rete ecologica volti alla realizzazione di idonee reti locali in connessione; ciò in particolare attraverso la sistemazione delle aree pubbliche e di pertinenza degli edifici privati e pubblici

A2) Le prestazioni sono:

- 1) Definizione dell'articolazione dell'assetto planivolumetrico degli interventi in rapporto al contesto di riferimento, con l'evidenziazione dei caratteri morfologici e orografici del sito; in rapporto ai caratteri del paesaggio strutturanti alla scala locale e territoriale; al contesto di appartenenza del PUA ed ai caratteri dei contesti limitrofi, alle preesistenze nella loro qualità e stato di conservazione (strade, manufatti, essenze vegetali ecc.), alle morfologie insediative esistenti viste anche nella loro potenzialità di essere assunte come matrici del nuovo insediamento; preesistenze ed emergenze significative da salvaguardare e assumere come elemento di riferimento progettuale
- 2) Caratterizzazione dei margini urbani attraverso la soluzione della relazione fra spazio urbano e spazio rurale definendo i rapporti reciproci, i bordi di contatto, stabilendo i contenuti e le gerarchie visive (i punti di vista dalla campagna verso la città e viceversa, la definizione degli elementi da privilegiare o da tralasciare)
- 3) Definizione delle relazioni di continuità spaziale e funzionale della rete del verde pubblico e privato (verde di pertinenza degli edifici) e degli spazi pubblici da stabilire rafforzando gli elementi e le occasioni di relazione con il suo intorno urbano attraverso richiami sia di natura visiva, sia di tipo organizzativo e formale
- 4) Promozione dell'accessibilità e fruizione integrata della rete del verde con le

~~attrezzature di interesse pubblico esistenti e di progetto, in grado di costituire un punto di riferimento per l'esprimersi di relazioni sociali, della sua articolazione funzionale, spaziale e materica, del rapporto con gli edifici esistenti e di progetto; definizione di relazioni di continuità e integrazione con il verde preesistente e quello nell'intorno, le superfici permeabili e le densità, le essenze e i caratteri spaziali delle piantumazioni di progetto~~

- ~~5) Continuità della rete dei percorsi ciclopedonali e connessioni da stabilire con la rete ciclopedonale del contesto circostante (urbano, rurale o naturale)~~
- ~~6) Continuità spaziale e funzionale della rete dei servizi e degli spazi pubblici e integrazione dei mix funzionali per la definizione di centralità urbane locali, polarità funzionali specializzate e assi di strutturazione urbana~~
- ~~7) Gerarchizzazione dei sistemi viabilistici e definizione di condizioni di sicurezza e comfort dei percorsi pedonali e ciclabili, compresa l'eliminazione di tutte le barriere architettoniche del sistema della mobilità, carrabile, ciclopedonale~~
- ~~8) Mitigazione dell'inserimento dei tracciati della nuova viabilità, attraverso la realizzazione di fasce di ambientazione della mobilità e l'adeguata caratterizzazione degli snodi viabilistici e delle rotatorie; ciò in funzione del rafforzamento delle relazioni di accessibilità ai contesti circostanti o dell'attribuzione di caratteristiche legate alla fruizione paesaggistico ambientale in contesti prossimi a componenti dello Spazio naturalistico o del Sistema paesaggistico ambientale~~
- ~~9) Progetto del completamento e della integrazione dei tessuti in riferimento alle morfologie e tipologie dei tessuti esistenti (dimensioni, le densità e l'orientamento degli isolati o degli elementi costitutivi la morfologia urbana) e in rapporto alle preesistenze e alle parti di città consolidata, al fine di favorire relazioni di continuità con i tessuti insediativi circostanti attraverso la continuità di assi di strutturazione dell'assetto planimetrico dei comparti~~
- ~~10) Graduazione del ritmo pieno vuoto dei volumi edificati e degli spazi aperti e opportuno disegno della forma e funzione dell'attacco a terra degli edifici e degli allineamenti dei volumi edificati, in funzione di favorire relazioni visivo-percettive fra i diversi spazi che concorrono alla definizione dell'assetto planimetrico~~
- ~~11) Progettazione degli interventi assimilabili agli interventi significativi/tematici e rilevanti di cui al Titolo III del Capo III.4 *Promozione del Paesaggio* del RUE 5 secondo i criteri e le relative attenzioni contenute nell'elaborato RUE 7.3 *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi* e progettazione degli interventi ambientali assimilabili a quelli contenuti nell'Allegato C *Rete ecologica* del RUE 5.1.~~

B) ~~Le misure specifiche per gli Ambiti/Comparti sono di seguito indicate:~~

- ~~1) Nelle Schede normative e grafiche raccolte negli elaborati **POC.4a, POC.4b, POC.4c** sono contenuti indirizzi di inserimento paesaggistico in riferimento a specifiche componenti progettuali (emergenze di valore ambientale paesaggistico, elementi di continuità della rete ecologica, presenza di paleodossi, elementi verdi di filtro e mitigazione, varchi visuali, caratterizzazione di snodo viabilistico in continuità con il verde di arredo dei comparti edificati, elementi di continuità della rete viaria), definiti per ciascun Ambito/Comparto della *Città storica*, della *Città da riqualificare* e della *Città di nuovo impianto* inseriti nel 2° POC, la cui disciplina è integrata nelle suddette Schede~~
- ~~2) Nell'elaborato POC.9 *Misure per l'inserimento ecologico paesaggistico degli interventi degli Ambiti* sono contenute le misure di inserimento ecologico e paesaggistico in riferimento ai *campi di attenzione paesaggistica* ed alle *componenti progettuali*, definite per ciascun Ambito/Comparto ad attuazione indiretta a programmazione unitaria (ex art. 18) inserito nel 1° POC~~
- ~~3) Nell'elaborato POC.7 *Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema Paesaggistico Ambientale del Litorale* sono contenuti gli indirizzi di assetto per l'assetto del sistema ambientale paesaggistico del litorale per gli *Ambiti di valorizzazione*~~

~~naturalistica (Avn), le Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (Ara) e gli Ambiti/Comparti delle aree dell'Ambito agricolo di valorizzazione turistico paesaggistica (Aavtp).~~

- 4) ~~Nell'elaborato POC.4g Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn) e Linee guida del Sistema paesaggistico-Ambientale sono contenuti gli indirizzi per l'assetto fisico-funzionale degli ambiti di valorizzazione naturalistica definiti, per ciascuno degli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn).~~

4. Le misure relative al progetto delle aree pubbliche e della relativa realizzazione da parte dei privati sono le seguenti:

- a) ~~il progetto delle aree pubbliche, in conformità a quanto stabilito dall'art. 52 c5 del PSC 5, dovrà essere finalizzato alla messa in rete e all'integrazione delle attrezzature e degli spazi esistenti; nonché al perseguimento del massimo accorpamento delle aree pubbliche, anche in vista di un loro utilizzo per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico~~
- b) ~~il progetto del Verde dovrà attenersi al vigente Regolamento Comunale del Verde nonché agli schemi contenuti nell'elaborato RUE 7.2 per quanto riguarda la cintura verde e le aree di integrazione della cintura verde~~
- c) ~~per le aree destinate a standard a verde che per dimensioni, localizzazione e caratteristiche progettuali possono considerarsi di livello locale e, come tali, sono chiaramente riconducibili ad un uso prioritario e privilegiato degli utenti dell'ambito di nuovo impianto, è ammessa la gestione a carico dei privati nelle forme che la convenzione dovrà stabilire, fermo restando la loro cessione al Comune~~
- d) ~~nelle aree a destinazione pubblica, è ammessa la realizzazione di attrezzature di interesse generale da parte dei privati sulla base di quanto disciplinato all'art. IV.3.8 del RUE 5 e alle condizioni stabilite nella apposita convenzione~~
- e) ~~nelle aree a destinazione prevalentemente produttiva, le quote di standard a verde da realizzare sono finalizzate prioritariamente a funzione di filtro rispetto all'abitato e a mitigazione paesistica, eventualmente integrate da funzioni di laminazione e alla realizzazione di attrezzature di interesse generale con le modalità di cui al comma precedente, previo studio di fattibilità che ne attesti la compatibilità con il contesto produttivo.~~

5. Le misure relative al progetto della viabilità e dei parcheggi pubblici e privati, sono le seguenti:

- a) ~~il progetto delle aree destinate a viabilità deve essere redatto sulla base del vigente Regolamento viario, stabilendo una gerarchia di percorsi all'interno del nuovo insediamento, in connessione e a integrazione della rete esistente. Il progetto di PUA dovrà contenere la proposta di classificazione della nuova viabilità e le relative fasce di rispetto~~
- b) ~~le caratteristiche funzionali e dimensionali delle aree a parcheggio pubblico e privato sono definite all'art. IV.3.6 e IV.3.10 del RUE 5; al fine di evitare interferenze nei flussi pubblici/privati, nel progetto di PUA l'individuazione di accessi carrai ai lotti privati dalle aree di parcheggio pubblico dovrà essere per quanto possibile evitata, salvo nei casi non diversamente risolvibili~~
- c) ~~I parcheggi privati e privati di uso pubblico sono dimensionati e verificati in sede di progetto edilizio, sulla base dell'art. III.3.2 del RUE 5 ad eccezione delle destinazioni non residenziali (es. commerciale, terziario, turistico) per le quali il progetto di PUA dovrà stimarne la consistenza, salvo verifica in sede di progetto edilizio~~
- d) ~~Il POC, in conformità con la L. 122/89¹, prevede la possibilità di realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. I parcheggi realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.~~

1

¹ L. 122/89 art.9 c4 - I comuni, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di imprese di costruzione e di società anche cooperative, possono prevedere, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. Tale disposizione si applica anche agli interventi in fase di avvio o già avviati. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale siano previsti:

- a) la durata della concessione del diritto di superficie per un periodo non superiore a novanta anni;
 - b) il dimensionamento dell'opera ed il piano economico-finanziario previsti per la sua realizzazione;
 - c) i tempi previsti per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle aree necessarie e la esecuzione dei lavori;
 - d) i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.
- (comma così sostituito dall'articolo 10, comma 2-ter, legge n. 30 del 1999)
5. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

Tale possibilità è concessa, su richiesta dei privati interessati, anche riuniti in consorzio, o di imprese di costruzione o di società anche cooperative, previa presentazione di studio di fattibilità da approvarsi da parte della Giunta Comunale che descriva le condizioni di criticità dell'offerta di parcheggi e ne quantifichi le necessità, e a fronte della concessione di specifico diritto di superficie sulla base dei criteri e contenuti previsti dalla L. 122/89 e dei seguenti criteri specifici:

- 1) La cessione in diritto di superficie delle aree è subordinata alla stipula di una convenzione articolata in base alle disposizioni contenute nella legge 24 marzo 1989 n. 122, che disciplinerà tutti i rapporti con il concessionario per tutta la durata del diritto di superficie
- 2) La base di partenza per l'offerta del soggetto attuatore, ai fini della determinazione del corrispettivo per la cessione del diritto di superficie, è determinata sulla base di una relazione tecnica estimativa redatta dal Servizio Patrimonio del Comune di Ravenna tenendo conto dei costi standard determinati dal D.M. n. 41 del 14 febbraio 1990 da rivalutare sulla base dell'indice ISTAT e dei valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, e della durata del diritto di superficie stesse
- 3) L'Amministrazione Comunale si intende sollevata da qualsiasi danno derivante dagli usi pubblici o dallo stato delle aree pubbliche concesse in diritto di superficie
- 4) Di volta in volta l'Amministrazione valuterà le obbligazioni relative ad eventuali sistemazioni/riqualificazioni, da attuarsi a cura dei soggetti attuatori nelle aree pubbliche interessate dall'intervento
- 5) La scelta del concessionario può avvenire anche attraverso bando pubblico, qualora per le particolari caratteristiche dei luoghi e delle proprietà interessate, l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità.

Tale previsione può essere applicata anche a tutti i casi di attuazione diretta condizionata a Convenzione (PUC) previsti dall'art. III.1.2 del RUE 5.

- e) Per gli usi e le attività suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti, deve essere valutato l'impatto sulla viabilità ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione e le prescrizioni del nuovo Codice della Strada sulla base delle indicazioni tecniche e parametri definiti dalla pianificazione di settore, ed individuati conseguentemente tutti quegli interventi di adeguamento, sia su area privata che su area pubblica, finalizzati al rispetto delle norme in materia di previsionalità e di sicurezza della circolazione che dovranno trovare corrispondenza nel corpo normativo e/o nell'impianto urbanistico del PUA. Qualora le necessarie condizioni di compatibilità e di sicurezza e fluidità della circolazione non possano essere garantite dall'impianto urbanistico proposto, le corrispondenti destinazioni d'uso considerate incompatibili devono essere esplicitamente escluse dalle NTA del PUA.

6. Le misure relative alla Invarianza idraulica sono le seguenti:

- a) al fine della salvaguardia delle aree a verde pubblico, ogni progetto di PUA dovrà prevedere adeguate forme di laminazione, con soluzioni tecniche da concordare con gli enti competenti, da realizzare anche fuori comparto, in zona agricola, con formalizzazione di servitù a favore del Comune e/o altro Ente competente
- b) nei casi in cui si realizzino vasche di laminazione sovradimensionate, a soddisfacimento di fabbisogni che eccedono il comparto di progetto e su specifica richiesta degli enti competenti, dovranno essere previste forme compensative. In tali casi le aree destinate a vasca di laminazione producono un indice perequato pari a 0,02 m²/m² con i coefficienti correttivi indicati nella tabella di seguito riportata. La Sc derivata dovrà/potrà essere ospitata nei comparti di nuovo impianto ad esse asserviti.

1. Le misure per la progettazione delle aree di nuovo impianto, qualificata sotto il profilo urbanistico, della sostenibilità ambientale e sotto il profilo paesaggistico, si articolano in:

- *misure generali* per la opportuna contestualizzazione degli interventi e la realizzazione di significative componenti della rete ecologica negli Ambiti/Comparti di POC, la cui disciplina non è integrata dalle Schede normative e grafiche
- *misure specifiche* da applicare negli Ambiti/Comparti inseriti nel POC della Città storica, della Città da riqualificare e della Città di nuovo impianto, negli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria (ex art. 18 L.R. 20/2000), negli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn), nelle Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (Ara) e negli Ambiti/Comparti dell'Ambito agricolo di valorizzazione turistico paesaggistica (Aavtp)

2. Le misure generali sono costituite dai seguenti criteri progettuali, da assumere in riferimento a obiettivi e prestazioni per le componenti che caratterizzano gli Ambiti/Comparti:

1) Criteri morfologico-funzionali finalizzati a garantire la compatibilità paesistica e ambientale-urbana e la sostenibilità delle scelte relative a impianti planimetrici (principio insediativo), continuità e significatività degli spazi pubblici, tipologie edilizie, rapporti volumetrici tra spazi aperti e parti costruite, etc.

2) Criteri di inserimento paesistico-ambientale volti ad assicurare condizioni di coerenza e di integrazione tra i segni della trasformazione e gli assetti paesisticoambientali consolidati limitrofi

3. Criteri di "raccordo" con la Rete ecologica volti alla realizzazione di idonee reti locali in connessione; ciò in particolare attraverso la sistemazione delle aree pubbliche e di pertinenza degli edifici privati e pubblici

4. Le prestazioni richieste sono:

1) Definizione dell'articolazione dell'assetto planivolumetrico degli interventi in rapporto al contesto di riferimento, con l'evidenziazione dei caratteri morfologici e orografici del sito; in rapporto ai caratteri del paesaggio strutturanti alla scala locale e territoriale; al contesto di appartenenza del PUA ed ai caratteri dei contesti limitrofi, alle preesistenze nella loro qualità e stato di conservazione (strade, manufatti, essenze vegetali ecc.), alle morfologie insediative esistenti viste anche nella loro potenzialità di essere assunte come matrici del nuovo insediamento; preesistenze ed emergenze significative da salvaguardare e assumere come elemento di riferimento progettuale

2) Caratterizzazione dei margini urbani attraverso la soluzione della relazione fra spazio urbano e spazio rurale definendo i rapporti reciproci, i bordi di contatto, stabilendo i contenuti e le gerarchie visive (i punti di vista dalla campagna verso la città e viceversa, la definizione degli elementi da privilegiare o da tralasciare)

3) Definizione delle relazioni di continuità spaziale e funzionale della rete del verde pubblico e privato (verde di pertinenza degli edifici) e degli spazi pubblici da stabilire rafforzando gli elementi e le occasioni di relazione con il suo intorno urbano attraverso richiami sia di natura visiva, sia di tipo organizzativo e formale

4) Promozione dell'accessibilità e fruizione integrata della rete del verde con le attrezzature di interesse pubblico esistenti e di progetto, in grado di costituire un punto di riferimento per l'esprimersi di relazioni sociali, della sua articolazione funzionale, spaziale e materica, del rapporto con gli edifici esistenti e di progetto; definizione di relazioni di continuità e integrazione con il verde preesistente e quello nell'intorno, le superfici permeabili e le densità, le essenze e i caratteri spaziali delle piantumazioni di progetto

5) Continuità della rete dei percorsi ciclopedonali e connessioni da stabilire con la rete ciclopedonale del contesto circostante (urbano, rurale o naturale)

6) Continuità spaziale e funzionale della rete dei servizi e degli spazi pubblici e integrazione dei mix funzionali per la definizione di centralità urbane locali, polarità funzionali specializzate e assi di strutturazione urbana

7) Gerarchizzazione dei sistemi viabilistici e definizione di condizioni di sicurezza e comfort dei percorsi pedonali e ciclabili, compresa l'eliminazione di tutte le barriere architettoniche del sistema della mobilità, carrabile, ciclopedonale

8) Mitigazione dell'inserimento dei tracciati della nuova viabilità, attraverso la realizzazione di fasce di ambientazione della mobilità e l'adeguata caratterizzazione degli snodi viabilistici e delle rotonde; ciò in funzione del rafforzamento delle relazioni di accessibilità ai contesti circostanti o dell'attribuzione di caratteristiche legate alla fruizione paesaggistico ambientale in contesti prossimi a componenti dello Spazio naturalistico o del Sistema paesaggistico ambientale

9) Progetto del completamento e della integrazione dei tessuti in riferimento alle morfologie e tipologie dei tessuti esistenti (dimensioni, le densità e l'orientamento degli isolati o degli elementi costitutivi la morfologia urbana) e in rapporto alle preesistenze e alle parti di città consolidata, al fine di favorire relazioni di continuità con i tessuti insediativi circostanti attraverso la continuità di assi di strutturazione dell'assetto planimetrico dei comparti

10) Graduazione del ritmo pieno-vuoto dei volumi edificati e degli spazi aperti e opportuno disegno della forma e funzione dell'attacco a terra degli edifici e degli allineamenti dei volumi edificati, in funzione di favorire relazioni visivo-percettive fra i diversi spazi che concorrono alla definizione dell'assetto planimetrico

11) Progettazione degli interventi assimilabili agli interventi significativi/tematici e rilevanti di cui al Titolo III del Capo III.4 Promozione del Paesaggio del RUE 5 secondo i criteri e le relative attenzioni contenute nell'elaborato RUE 7.3 Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi e

progettazione degli interventi ambientali assimilabili a quelli contenuti nell'Allegato C Rete ecologica del RUE 5.1.

5. I requisiti richiesti per la sostenibilità ambientale degli insediamenti sono i seguenti:

1) Assetto degli insediamenti (layout di impianto)

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) comportanti interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione devono prevedere, nella progettazione dell'assetto urbanistico, il recupero in forma "passiva" della maggior quantità possibile di energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali delle funzioni insediate (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, ecc.) in particolare 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 seconda fase, compiendo le scelte di carattere tecnologico - impiantistico. A tale scopo, nei nuovi insediamenti il progetto di assetto urbanistico deve obbligatoriamente essere preceduto dall'Analisi del sito, finalizzata alla caratterizzazione dell'area oggetto di intervento per quanto riguarda sia gli "aspetti agenti fisici", sia i "fattori ambientali", anche in relazione alle specifiche normative vigenti, con riferimento ai contenuti dell'allegato A alle presenti norme.

Sulla base dell'analisi del sito, il lay-out delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà tendere a:

- a) garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre)
- b) consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale
- c) garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o potenziali (ad esempio attrezzature di interesse pubblico su aree pubbliche non puntualmente individuate nel PUA)
- d) trarre vantaggio dai venti prevalenti estivi per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne
- e) predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...) dai venti prevalenti invernali
- f) valutare la reale consistenza dei paleodossi individuati nella cartografia di RUE e, ove riscontrati, preservarne la riconoscibilità e la continuità nel territorio.

2) Sostenibilità energetica degli insediamenti

Per i nuovi insediamenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici, si applicano i requisiti minimi di prestazione energetica previsti dalla Delibera di G.R. n. 967 del 30/07/2015 e s.m. Tutti gli impianti previsti dovranno essere in ogni caso opportunamente schermati alla vista e da definire nella progettazione architettonica.

I PUA devono contenere criteri per la dotazione di verde e la sistemazione degli spazi aperti finalizzati all'incremento della biomassa urbana per la mitigazione del microclima e per il miglioramento del comfort termico degli insediamenti

Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, devono essere realizzati 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" e s.m.i. , delle successive direttive applicative e del vigente Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (Piano Luce).

3) Uso razionale e risparmio delle risorse idriche

Per i nuovi insediamenti prevalentemente residenziali e turistici è obbligatorio contenere l'effetto di impermeabilizzazione delle superfici assumendo un indice di permeabilità non inferiore al 40% della Superficie territoriale (STER).

E' sempre obbligatorio ridurre l'effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e della ricarica delle acque sotterranee, prevedendo, per i nuovi spazi pubblici o privati destinati a parcheggi, piazzali, ecc. (anche in occasione di rifacimento degli stessi), nel caso che le relative superfici non siano soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque, modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo diversa prescrizione definita in sede istruttoria dalla Conferenza dei Servizi di cui all'art. 10 c3 o per ragioni di tutela di beni culturali e paesaggistici.

I nuovi edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, almeno per gli usi esterni. Il progetto di PUA dovrà verificare la possibilità di attuare il recupero delle acque meteoriche in maniera organica all'intero comparto.

Nelle aree interessate da falda subaffiorante non sono ammessi interventi edilizi comportanti la realizzazione di interrati e/o seminterrati che necessitano il drenaggio in continuo delle acque di falda, e conseguente allontanamento delle stesse attraverso il sistema di drenaggio urbano.

4) Protezione e risanamento dall'inquinamento acustico

Il progetto di PUA dovrà essere elaborato a partire dalle indicazioni contenute nel vigente Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.

Nella progettazione delle opere di mitigazione acustica, sia nel contesto urbano che in territorio rurale, devono essere adottate soluzioni che tengano conto in misura determinante degli effetti paesaggistici e percettivi: l'impiego di barriere verticali artificiali deve essere pertanto considerata soluzione accettabile soltanto nei casi in cui non sia possibile intervenire con modalità differenti, corrispondenti a tale criterio.

5) Bonifica dei siti inquinati

Tutte le trasformazioni previste nello spazio urbano che interessano aree a precedente destinazione ad uso produttivo o per le quali esistono rischi di potenziale contaminazione (distributori di carburante, aree di stoccaggio sostanze inquinanti, ecc.) dovranno obbligatoriamente prevedere la caratterizzazione e la eventuale bonifica sia dei terreni che delle acque di falda dei siti interessati, ad esclusione delle aree per le quali sia già stata ottenuta la certificazione di avvenuta bonifica, come previsto dalla parte 4° Titolo 5° DLgs 152/2006.

6. I requisiti richiesti per il progetto delle aree pubbliche e della relativa realizzazione da parte dei privati sono i seguenti:

1) il progetto delle aree pubbliche, in conformità a quanto stabilito dall'art. 52 c5 del PSC 5, dovrà essere finalizzato alla messa in rete e all'integrazione delle attrezzature e degli spazi esistenti, nonché al perseguimento del massimo accorpamento delle aree pubbliche, anche in vista di un loro utilizzo per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi (art. A-24 LR 20/2000). Vanno evitate situazioni di interferenza delle reti di sottoservizi privati con le aree pubbliche.

2) Il sistema del verde deve essere progettato evitando aree disorganiche, esclusivamente finalizzate al reperimento degli standard richiesti dalle norme, ed utilizzato per mitigare il microclima dell'insediamento, per salvaguardare e valorizzare la flora e il paesaggio del luogo, scegliendo essenze locali non allergizzanti, a bassa manutenzione ed a contenuto consumo idrico e comunque secondo le indicazioni del Regolamento del Verde vigente e degli schemi contenuti nell'elaborato RUE 7.2 per quanto riguarda la cintura verde e le aree di integrazione della cintura verde.

3) Nelle aree a destinazione di verde pubblico, è ammessa la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi (art. A-24 LR 20/2000) anche da parte dei privati sulla base delle condizioni stabilite nella apposita convenzione e nel rispetto delle norme vigenti sugli appalti pubblici

4) Nelle aree a destinazione prevalentemente produttiva, le quote di standard a verde da realizzare sono finalizzate prioritariamente a funzione di filtro rispetto all'abitato e a mitigazione paesistica, eventualmente integrate da funzioni di laminazione e alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi con le modalità di cui al punto precedente, previo studio di fattibilità che ne attesti la compatibilità con il contesto produttivo.

5) Per le aree destinate a standard a verde che per dimensioni, localizzazione e caratteristiche progettuali possono considerarsi di livello locale e, come tali, sono chiaramente riconducibili ad un uso prioritario e privilegiato degli utenti dell'ambito di nuovo impianto, è ammessa la gestione a carico dei privati nelle forme che la convenzione dovrà stabilire, fermo restando la loro cessione al Comune.

7. Le misure relative al progetto della viabilità e dei parcheggi pubblici e privati, sono le seguenti:

1) il progetto delle aree destinate a viabilità deve essere redatto sulla base del vigente Regolamento viario, stabilendo una gerarchia di percorsi all'interno del nuovo insediamento, in connessione e a integrazione della rete esistente. Il progetto di PUA dovrà contenere la proposta di classificazione della nuova viabilità e le relative fasce di rispetto. Per gli usi e le attività suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti, deve essere valutato l'impatto sulla viabilità ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione e le prescrizioni del nuovo Codice della Strada, sulla base delle indicazioni tecniche e parametri definiti dalla pianificazione di settore, ed individuati conseguentemente tutti

quegli interventi di adeguamento, sia su area privata che su area pubblica, finalizzati al rispetto delle norme in materia di previsionalità e di sicurezza della circolazione che dovranno trovare corrispondenza nel corpo normativo e/o nell'impianto urbanistico del PUA. Qualora le necessarie condizioni di compatibilità e di sicurezza e fluidità della circolazione non possano essere garantite dall'impianto urbanistico proposto, le corrispondenti destinazioni d'uso considerate incompatibili devono essere esplicitamente escluse dalle NTA del PUA. La pianificazione e la riqualificazione di infrastrutture stradali dovrà avvenire in coerenza con il PAIR 2020 (Piano Aria Integrato Regionale) e le relative norme tecniche, nonché con la normativa e regolamenti vigenti in tema di mobilità sostenibile.

2) il progetto delle aree a parcheggio pubblico e privato deve essere redatto secondo le caratteristiche funzionali e dimensionali definite agli artt. IV.3.6 e IV.3.10 del RUE5; al fine di evitare interferenze nei flussi pubblici/privati, nel progetto di PUA l'individuazione di accessi carrai ai lotti privati dalle aree di parcheggio pubblico dovrà essere per quanto possibile evitata, salvo nei casi non diversamente risolvibili.

I parcheggi privati e privati di uso pubblico sono dimensionati e verificati in sede di progetto edilizio, sulla base dell'art. III.3.2 del RUE 5 ad eccezione delle destinazioni non residenziali (es. commerciale, terziario, turistico) per le quali il progetto di PUA dovrà stimarne la consistenza, salvo verifica in sede di progetto edilizio.

Strade e parcheggi pubblici e privati devono essere alberati.

8. Le misure relative alla Invarianza idraulica sono le seguenti: al fine della salvaguardia delle aree a verde pubblico, ogni progetto di PUA dovrà prevedere adeguate forme di laminazione, con soluzioni tecniche da concordare con gli enti competenti, da realizzare anche fuori comparto, in zona agricola, con formalizzazione di servitù a favore del Comune e/o altro Ente competente

Nei casi in cui si realizzino vasche di laminazione sovradimensionate, a soddisfacimento di fabbisogni che eccedono il comparto di progetto e su specifica richiesta degli enti competenti, dovranno essere previste forme compensative. In tali casi le aree destinate a vasca di laminazione producono un indice perequato pari a 0,02 m²/m² con i coefficienti correttivi indicati nella tabella di seguito riportata. La SC derivata dovrà/potrà essere ospitata nei comparti di nuovo impianto ad esse asserviti.

INDICE PREMIALE NOMINALE			0,02	
CONTRAENTE			1	2
			COLTIVATORE DIRETTO	ALTRO TITOLO
3	seminativo , orto	1,000	1,50	0,75
4	orto irriguo vivaio	1,333		
5	frutteto/vigneto prato coltura abbandonata	0,333		
6	incolto produttivo	0,233		
7	pascolo	0,166		

9. Le misure per la realizzazione di Vasche di prima pioggia, sono le seguenti: le vasche di prima pioggia da realizzarsi di norma nelle aree a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale sono regolamentate dalla delibera di Giunta Regionale n. 1860 del 18.12.2006 "Linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della Delibera di Giunta Regionale n. 286 del 14.02.2005". La necessità della loro realizzazione deve essere verificata ai sensi di dette delibere d'intesa con Hera e Arpa.

10. Le misure per la sostenibilità delle reti e dei sottoservizi sono le seguenti: i PUA dovranno contenere la verifica dell'adeguatezza delle reti fognarie, nonché la compatibilità quali/quantitativa delle acque reflue e delle acque meteoriche in relazione alla capacità dell'impianto di depurazione. Per i piazzali delle aree produttive dovranno essere previste opportune sistemazioni di trattamento delle acque meteoriche.

11. Le misure specifiche per gli Ambiti/Comparti sono indicate:

- 1) Nelle Schede normative e grafiche raccolte negli elaborati POC.4a, POC.4b, POC.4c, ove sono contenuti indirizzi di inserimento paesaggistico in riferimento a specifiche componenti progettuali (emergenze di valore ambientale-paesaggistico, elementi di continuità della rete ecologica, presenza di paleodossi, elementi verdi di filtro e mitigazione, varchi visuali, caratterizzazione di snodo viabilistico in continuità con il verde di arredo dei comparti edificati, elementi di continuità della rete viaria), definiti per ciascun Ambito/Comparto della Città storica, della Città da riqualificare e della Città di nuovo impianto inseriti nel 1° POC, la cui disciplina è integrata nelle suddette Schede
 - 2) Nell'elaborato POC.9 Misure per l'inserimento ecologico paesaggistico degli interventi degli Ambiti sono contenute le misure di inserimento ecologico e paesaggistico in riferimento ai campi di attenzione paesaggistica ed alle componenti progettuali, definite per ciascun Ambito/Comparto ad attuazione indiretta a programmazione unitaria (ex art. 18 L.R. 20/2000) inserito nel 1° POC
 - 3) Nell'elaborato POC.7 Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema Paesaggistico-Ambientale del Litorale, ove sono contenuti gli indirizzi di assetto per l'assetto del sistema ambientale-paesaggistico del litorale per gli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn), le Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (Ara) e gli Ambiti/Comparti delle aree dell'Ambito agricolo di valorizzazione turistico paesaggistica (Aavtp).
 - 4) Nell'elaborato POC.4g Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn) e Linee guida del Sistema paesaggistico-Ambientale, ove sono contenuti gli indirizzi per l'assetto fisico-funzionale degli ambiti di valorizzazione naturalistica definiti, per ciascuno degli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn).
7. ~~Le misure per la realizzazione di Vasche di prima pioggia, sono le seguenti:
Le vasche di prima pioggia da realizzarsi di norma nelle aree a prevalente destinazione produttiva o/commerciale sono regolamentate dalla delibera di Giunta Regionale n. 1860 del 18.12.2006 "Linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della Delibera di Giunta Regionale n. 286 del 14.02.2005". La necessità della loro realizzazione deve essere verificata ai sensi di dette delibere d'intesa con Hera e Arpa.~~
 8. ~~Fermo restando quanto disciplinato dall'art. IV.1.14 del RUE 5, il progetto di PUA dovrà valutare, nell'ambito delle analisi del sito e delle indagini geologiche, la reale consistenza dei paleodossi individuati nella cartografia di RUE e, ove riscontrati, prevedere una idonea disciplina degli interventi volta a preservarne la riconoscibilità e la continuità nel territorio.~~
 9. ~~Le misure per la promozione di Concorsi di progettazione sono le seguenti:
Nei casi di attivazione da parte dei privati di concorsi di progettazione per la realizzazione di progetti urbani di qualità, è ammesso un premio pari a 1 m² di ~~Sc~~ residenziale parametrato in relazione agli usi previsti negli ambiti per ogni 400 Euro di costo di concorso e comunque non superiore a m² 500 di ~~Sc~~ residenziale eventualmente parametrata in relazione agli usi da ospitare nell'ambito oggetto di concorso.
La parametrizzazione avverrà sulla base dei seguenti valori:
Residenza, Commerciale = 1
Direzionale = 1,5
Commerciale-Espositivo, Ricettivo = 2
Produttivo = 3~~
 10. ~~Sostenibilità delle reti e dei sottoservizi. I PUA dovranno contenere la verifica dell'adeguatezza delle reti fognarie, nonché la compatibilità quali/quantitativa delle acque reflue e delle acque meteoriche in relazione alla capacità dell'impianto di depurazione. Per i piazzali delle aree produttive dovranno essere previste opportune sistemazioni di trattamento delle acque meteoriche.~~
 11. ~~Tutte le trasformazioni previste nello spazio urbano che interessano aree a precedente destinazione ad uso produttivo o per le quali esistono rischi di potenziale contaminazione (distributori di carburante, aree di stoccaggio sostanze inquinanti, ecc.) dovranno obbligatoriamente prevedere la caratterizzazione e la eventuale bonifica sia dei terreni che delle acque di falda dei siti interessati, ad esclusione delle aree per le quali sia già stata ottenuta la certificazione di avvenuta bonifica, come previsto dalla parte 4° Titolo 5° DLgs 152/2006.~~

Art. 944 – Contenuti e parametri generali

1. In relazione alle singole componenti il POC contiene le regole di riferimento per la formazione degli strumenti attuativi necessari alla realizzazione degli interventi.
I contenuti e i parametri generali del progetto delle aree di nuovo impianto riguardano la capacità

insediativa teorica ed il relativo calcolo, il dimensionamento delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, le modalità di reperimento delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i casi della monetizzazione, la definizione planivolumetrica in riferimento a tipologie edilizie, eventuale realizzazione di opere fuori comparto se necessarie per la sostenibilità degli interventi e relativi meccanismi premiali. I PUA dovranno perciò dettagliarne le prescrizioni e gli indirizzi, definirne i tempi di attuazione e stabilire l'entità, oltre che degli oneri di urbanizzazione e della partecipazione privata alla realizzazione delle opere pubbliche necessarie al superamento di eventuali criticità.

2. Ai fini del dimensionamento delle aree a standard pubblico, in conformità a quanto stabilito all'art. 50 commi 3-4-5-6 del PSC 5, il POC disciplina per i diversi ambiti di nuovo impianto le dotazioni minime di standard richieste. **Ad integrazione di quanto previsto dal c.3 dell'art. 11 delle NTA del PSC, si precisa che lo standard urbanistico relativo alle attività direzionali, ricettive e terziarie viene fissato in 100 mq/100 mq di Sc, di cui 40 mq/100 mq da destinare obbligatoriamente a parcheggio pubblico, e in 5 mq/100mq per le attività produttive.**

3. ~~In relazione alla popolazione da insediare e secondo le previsioni di piano attuativo, il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico potrà essere soddisfatto mediante le seguenti forme:~~
- ~~cessione gratuita di aree~~
 - ~~asservimento all'uso pubblico di aree libere in soprasuolo, interne al perimetro di piano attuativo~~
 - ~~asservimento all'uso pubblico di parcheggi, in aree private pertinenziali anche pluripiano e nel sottosuolo~~

~~In ogni caso, dovrà essere garantito il reperimento non monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (escludendo le aree per la realizzazione di parcheggi) non inferiore a 18 m² per abitante insediabile.~~

~~Eventuali quantità di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico dovute (standard minimo) e non reperibili mediante le modalità sopra indicate potranno essere soddisfatte secondo le modalità descritte al punto successivo.~~

~~Fatto salvo quanto previsto al comma precedente e sempreché la dotazione complessiva di aree pubbliche nella UEU/UET di riferimento sia già maggiore di 30 m²/ab (vedi tabella 3a - 3b del RUE 6 Piano dei Servizi) è ammessa, in luogo della cessione al Comune delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico la monetizzazione della quota di standard minimo eccedente i 22 m² nei seguenti casi:~~

- ~~in ambiti di nuovo impianto di modeste dimensioni e per superfici di uso pubblico che in fase istruttoria si riterranno scarsamente funzionali per dimensioni e localizzazione ad un uso pubblico~~
- ~~nei casi appositamente individuati nelle schede tecniche normative di PUA e/o degli ambiti soggetti all'Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.~~

4. ~~L'eventuale realizzazione di opere fuori comparto è soggetta alle seguenti regole:~~

~~Negli Ambiti ad attuazione indiretta ordinaria della Città di nuovo impianto nel caso in cui risultati necessario e inderogabile procedere ad adeguamenti sostanziali sulla viabilità esistente, alla realizzazione di nuova viabilità e/o di attrezzature pubbliche, di norma parcheggi, fuori ambito di intervento non riconducibili a opere di urbanizzazione primaria, sono ammessi incentivi premianti così articolati:~~

- ~~negli Ambiti ad attuazione indiretta ordinaria della Città di nuovo impianto prevalentemente residenziale e/o mista e/o turistica è ammesso un incentivo premiante pari a **Ut** max 0,03 m²/m²~~
- ~~negli Ambiti ad attuazione indiretta ordinaria della Città di nuovo impianto prevalentemente produttiva è ammesso un incentivo premiante pari a **Ut** max 0,075 m²/m².~~

~~La **Sc** derivante dagli incentivi premianti di cui ai punti a) e b) deve essere ospitata all'interno dell'ambito di riferimento — come da scheda normativa e/o grafica. Tale **Sc** ha destinazione libera in relazione agli usi prevalenti dell'ambito di riferimento.~~

35. Il progetto di PUA, per la definizione planivolumetrica del progetto dovrà fare riferimento ai tessuti disciplinati dal RUE per le diverse componenti.
46. Il progetto di PUA dovrà definire inoltre i parametri e le grandezze edilizie necessarie a regolare l'intervento diretto sui singoli lotti, nel rispetto delle presenti norme e dell'art. XI.1.1 del RUE 5., **della normativa sovraordinata e dei regolamenti comunali in materia (igienico-sanitaria, ambientale, ecc.).**
57. In caso di non coincidenza tra la superficie individuata sulla cartografia di POC, quella su mappa catastale e quella realmente rilevata, si assume quest'ultima come **STER**.
A tal fine, il rilievo dell'area, a prescindere dalla sua modalità, dovrà essere restituito anche in formato

digitale riferito al sistema di coordinate in uso nel Comune di Ravenna (attualmente GAUSS BOAGA fuso EST).

Art. 105 – Presentazione e procedura di approvazione dei PUA

1. Il progetto di PUA potrà essere presentato dai proprietari o aventi titolo rappresentanti almeno il 75% del valore catastale degli immobili delle aree comprese nel relativo perimetro. In tal caso alla presentazione del PUA presentato dovrà essere notificato verrà data comunicazione di avvio del procedimento anche ai proprietari non aderenti, e, contestualmente al deposito ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000, agli stessi verrà notificato il contenuto del PUA.
Il Comune, in sede di approvazione di PUA e senza che ciò comporti variante al POC, potrà scorporare funzionalmente dal perimetro di intervento tali aree qualora i relativi proprietari non aderiscano al PUA entro 60 giorni dalla notifica da parte del Comune stesso. In tal caso e a condizione che ciò sia compatibile con il contesto e con le funzioni definite dal POC per l'intero comparto, il Comune provvederà alla classificazione delle aree così scorporate riferendole alla normativa di RUE in relazione allo stato di fatto dei luoghi.
Eventuali scorpori di aree e/o funzionalità diverse degli edifici esistenti non dovranno in ogni caso compromettere e/o condizionare negativamente la fattibilità del nuovo sistema della viabilità.
Proposte con percentuale di proprietà inferiore a 75% non potranno avere corso ordinario, ma potranno essere oggetto di un procedimento mirato all'attuazione indiretta a programmazione unitaria ai sensi dell'art. 22 c4 del PSC 5.
2. Per il PUA conformi al POC di iniziativa pubblica la procedura di approvazione è disciplinata dall'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i.; per i PdR non è previsto il deposito, ma si procede con l'adozione di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i.. Per i PUA in variante al POC la procedura di approvazione è disciplinata dall'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i.. prima dell'adozione, il Comune, qualora non siano stati espressi sul PUA i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, convoca per la loro acquisizione una Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990. I lavori della Conferenza di servizi sono conclusi comunque entro il termine perentorio di trenta giorni.
Il PUA contenente gli elaborati descritti al successivo art. 16 e progettato in conformità al POC, è adottato dall'organo competente e successivamente depositato presso la Segreteria Generale e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per sessanta giorni, dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.
3. I PUA di iniziativa privata, compresi i Piani di Recupero, sono presentati allo Sportello Unico per l'Edilizia, previa accettazione del Dirigente del Servizio competente, che ne verifica la compatibilità con il POC ed individua il Responsabile del procedimento.
4. Alla domanda di PUA devono essere allegati, sia in un'unica copia cartacea che in formato elettronico (pdf) firmato digitalmente dai tecnici progettisti e dalla proprietà, qualora costituita interamente da persone giuridiche, pena l'improcedibilità della stessa, i seguenti documenti:
 - a) copia del documento comprovante il titolo a intervenire o autocertificazione;
 - b) estremi del parere preventivo della CQAP, qualora sia stato richiesto e rilasciato;
 - c) identificazione delle particelle catastali oggetto di intervento;
 - d) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'ambito su cui si intende intervenire e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15x10 cm. con didascalie e l'indicazione dei punti di ripresa e comprendere immagini da riprese aeree e/o satellitari dell'area e del contesto;
 - e) predisposizione infrastrutture per impianti di telecomunicazione relative alla nuova urbanizzazione (parere TELECOM)
 - f) predisposizione infrastrutture per impianti elettrici indotti dalla nuova urbanizzazione (parere ENEL);
 - g) documentazione inerente gli aspetti ambientali di cui al successivo c5
 - h) elaborati di progetto con le caratteristiche ai successivi c6, c7 e c8;
 - i) per PUA che presentino criticità definite nella relativa scheda d'ambito, deve essere inserito il riferimento all'atto dirigenziale di cui al precedente art. 5.
5. Documentazione inerente gli aspetti ambientali: alla domanda devono essere allegati, in triplice copia, i seguenti elaborati ai fini delle verifiche ambientali:
ANALISI DEL SITO ai sensi dell'art.8 c4, comprendente:
 - a) Relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati dall'intervento, anche ai fini delle verifiche sismiche di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 e s.m.i.;
 - b) Relazione clima acustico;

- c) Relazione paesaggistica, nei casi previsti dal D.Lgs. 42/2004;
- d) Relazione per la Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi D.Lgs. 152/2006 e L.R. 20/2000 e s.m.i. e relativa sintesi non tecnica.

6.

Il progetto di PUA si compone dei seguenti elaborati di progetto (scala 1:500):

- TAV. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO
- TAV. 2 STATO DI FATTO
- TAV. 3 PROGETTO
- TAV. 4 VINCOLI DI PUA E TIPOLOGIE EDILIZIE
- TAV. 5 SISTEMA VIABILITA' - CASSONETTI R.S.U. - Barriere Architettoniche
- TAV. 6 SISTEMA DEL VERDE
- TAV. 7 RETE FOGNATURA
- TAV. 8 RETE ENEL – TELECOM

- TAV. 9 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- TAV. 10 RETE ACQUA E GAS
- TAV. 11 PLANIVOLUMETRICO
- TAV. 12 RENDERING e/o PLASTICO
- TAV. 13 TAVOLA DEI VINCOLI DI CUI ALL'ART. 19 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.
- RELAZIONE
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- BOZZA DI CONVENZIONE

7.

Il contenuto specifico degli elaborati di progetto sopra richiamati è descritto negli schemi contenuti nell'elaborato gestionale **POC.12**, di carattere descrittivo per quanto attiene l'organizzazione grafica degli elaborati, ma di carattere prescrittivo per quanto attiene i singoli contenuti.

8.

La relazione e le Norme Tecniche di Attuazione dovranno essere redatte sulla base dello Schema contenuto nell'elaborato gestionale **POC.12**, schema che potrà essere aggiornato con Determina Dirigenziale per adeguarlo a eventuali nuove prescrizioni.

9.

Il Responsabile del procedimento, nel caso di esito positivo del controllo di cui al successivo art. 16 c2, cura l'istruttoria secondo quanto dalla L.R. 20/2000 e s.m.i., e, qualora non siano stati espressi sul PUA i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, convoca per la loro acquisizione una Conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990. I lavori della Conferenza di servizi sono conclusi comunque entro il termine perentorio di trenta giorni.

Conclusi positivamente i lavori della Conferenza di servizi, il Responsabile del procedimento provvede al deposito presso la Segreteria Generale e alla pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per sessanta giorni.

Entro 10 giorni lavorativi successivi alla presentazione, il responsabile del procedimento verifica la completezza e la regolarità della documentazione e degli elaborati di progetto allegati alla domanda. Le carenze documentali e/o progettuali eventualmente riscontrate, comportano la improcedibilità dell'istanza; al richiedente dell'istanza e comunque al proprietario verrà inviata una dichiarazione di improcedibilità motivata.

Entro il medesimo termine, verificato positivamente quanto sopra, il responsabile del procedimento convoca la Conferenza dei Servizi istruttoria ai sensi della L. 241/1990 e contestualmente richiede il parere della CQAP in relazione alle sue competenze, come disciplinate all'art. IX.2.1 del RUE 5. Per il PdR non si procede al deposito ma si procede per l'adozione nei termini descritti al comma 2 per i PUA di iniziativa pubblica.

4.

Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni.

5.

Il PUA, di iniziativa pubblica o privata, contestualmente al deposito viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, 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. Nella stessa sede, in caso di PUA che non abbiano già ottenuto la valutazione ambientale in sede di approvazione del POC, la Provincia si esprimerà anche in merito alla valutazione ambientale, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate dalla Provincia ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

6.

L'organo competente decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.

7. ~~Copia integrale del piano approvato è depositata presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. Dell'approvazione è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.~~
8. ~~Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del c6.~~
10. ~~Per i PUA di iniziativa privata, copia della delibera di approvazione e della Bozza di Convenzione approvata viene inviata ai proprietari, che devono stipulare la convenzione obbligatoriamente nel termine perentorio di entro 6 mesi dall'entrata in vigore del PUA. Decorso tale termine il PUA è da intendersi decaduto e perde ogni efficacia; il Dirigente comunica sulla base dell'autorizzazione pronunciata dall'organo competente in sede di approvazione, dichiara la decadenza che verrà comunicata ai proprietari.~~
9. ~~Per i PUA esonerati dagli obblighi di cui al D.Lgs 152/2006 dalla VAS di POC, il deposito avviene contestualmente all'avvio della conferenza dei servizi, fermo restando che modifiche sostanziali al PUA, come descritte al successivo Art.18, intervenute in fase istruttoria, richiedono la ripetizione della fase di pubblicazione.~~
11. ~~E' facoltà del soggetto attuatore presentare unitamente al PUA i documenti e gli elaborati relativi al progetto delle opere di urbanizzazione redatti in conformità alle disposizioni normative vigenti. In tal caso:~~
 - Il progetto delle opere di urbanizzazione viene verificato e istruito unitamente al PUA
 - Il progetto delle opere di urbanizzazione costituisce documentazione allegata (in copia unica) al progetto di PUA e deve essere esplicitamente richiamato nella delibera di approvazione del PUA
 - Il soggetto attuatore si impegna a trasferire i contenuti del progetto così come convalidato al punto precedente in apposita richiesta di atto abilitativo (permesso di costruire) che può essere presentata a PUA approvato.

~~Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione.~~
12. ~~E' demandata a specifico atto dirigenziale l'eventuale modifica/integrazione degli elaborati e delle procedure di presentazione dei PUA.~~

Art. 16 – Elaborati e documenti del PUA

1. ~~La domanda di approvazione del progetto di PUA, unitamente a n. 2 copie cartacee complete degli elaborati di cui al successivo comma 5, è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, previa accettazione del Dirigente del Servizio competente di cui al precedente art.15. Nella domanda relativa ai PUA che presentino criticità definite nella relativa scheda d'ambito, deve essere inserito il riferimento all'atto dirigenziale di cui all'art. 10.~~
2. ~~Entro 60 giorni successivi alla presentazione, il responsabile del procedimento esplica la fase di preistruttoria così articolata:~~
 - in sede di Conferenza preliminare all'istruttoria da parte degli Istruttori del Servizio Gestione Urbanistica sono verificati la completezza e la regolarità della documentazione e degli elaborati di progetto allegati alla domanda, nonché la conformità del progetto alla disciplina del POC e la sua coerenza con il contesto urbanistico-ambientale
 - verificato positivamente quanto sopra, il responsabile del procedimento acquisisce il parere della CQAP in relazione alle sue competenze, come disciplinate all'art. IX.2.1 del RUE 5.

~~La conclusione positiva della fase di preistruttoria è comunicata al richiedente entro il suddetto termine di 60 giorni; contestualmente è comunicata l'indizione della conferenza di servizi e la richiesta di ulteriori copie della documentazione e degli elaborati di progetto per le necessità della Conferenza di servizi, del deposito, della trasmissione alla Provincia, che devono essere fornite entro il termine perentorio di 60 giorni.~~

~~Le carenze documentali e/o progettuali e/o la mancanza della conformità del progetto alla disciplina del POC riscontrate in sede di preistruttoria, comportano la improcedibilità dell'istanza; al richiedente dell'istanza e comunque al proprietario verrà inviata una dichiarazione di improcedibilità motivata.~~
3. ~~Alla domanda di PUA devono essere allegati, in un'unica copia, pena l'improcedibilità della stessa, i seguenti documenti:~~
 - a) ~~copia del documento comprovante il titolo a intervenire o autocertificazione~~

- b) estremi del parere preventivo della CQAP, qualora sia stato richiesto e rilasciato
 - c) estratto di mappa, tipo di frazionamento e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto di intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi e accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento
 - d) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'ambito su cui si intende intervenire e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15x10 cm. con didascalio e l'indicazione dei punti di ripresa e comprendere immagini da riprese aeree e/o satellitari dell'area e del contesto
 - e) concessione del Consorzio di Bonifica e/o Autorità di Bacino all'immissione delle acque di lottizzazione nella rete di rispettiva competenza
 - f) predisposizione infrastrutture per impianti di telecomunicazione relative alla nuova urbanizzazione (parere TELECOM)
 - g) predisposizione infrastrutture per impianti elettrici indotti dalla nuova urbanizzazione (parere ENEL)
 - h) documentazione inerente gli aspetti ambientali di cui al successivo c4
 - i) elaborati di progetto con le caratteristiche ai successivi c5, c6 e c7.
4. Documentazione inerente gli aspetti ambientali: alla domanda devono essere allegati, in triplice copia, i seguenti elaborati ai fini delle verifiche ambientali:
ANALISI DEL SITO ai sensi dell'art.13 c2, comprendente:
- a) Relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati dall'intervento
 - b) Relazione clima acustico
 - c) Relazione paesaggistica, nei casi previsti dal D.Lgs. 42/2004
 - d) Relazione per la Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi D.Lgs. 152/2006 e L.R. 20/2000 e s.m.i.
5. Il progetto di PUA si compone dei seguenti elaborati di progetto (scala 1:500), con le caratteristiche di cui all'art. IX.1.4 c.2 del RUE 5:
- TAV. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO
 - TAV. 2 STATO DI FATTO
 - TAV. 3 PROGETTO
 - TAV. 4 VINCOLI DI PUA E TIPOLOGIE EDILIZIE
 - TAV. 5 SISTEMA VIABILITA' - CASSONETTI R.S.U. - Barriere Architettoniche
 - TAV. 6 SISTEMA DEL VERDE
 - TAV. 7 RETE FOGNATURA
 - TAV. 8 RETE ENEL - TELECOM
 - TAV. 9 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE
 - TAV. 10 RETE ACQUA E GAS
 - TAV. 11 PLANIVOLUMETRICO
 - TAV. 12 RENDERING e/o PLASTICO
- RELAZIONE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
BOZZA DI CONVENZIONE
6. Il contenuto specifico degli elaborati di progetto sopra richiamati è descritto negli schemi contenuti nell'elaborato gestionale **POC.12**, di carattere descrittivo per quanto attiene l'organizzazione grafica degli elaborati, ma di carattere prescrittivo per quanto attiene i singoli contenuti.
7. La relazione e le Norme Tecniche di Attuazione dovranno essere redatte sulla base dello Schema contenuto nell'elaborato gestionale **POC.12**, schema che potrà essere aggiornato con Determina Dirigenziale per adeguarlo a eventuali nuove prescrizioni.
8. Gli ambiti a concertazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 sono da attuarsi, in base a quanto disposto dalla relativa scheda tecnica (All.2), con due o più PUA stralcio.
L'Accordo di Il livello può prescrivere l'approvazione di un PUA Generale quale strumento di inquadramento per i PUA Stralcio; in tal caso l'attuazione dei comparti è subordinata all'approvazione del PUA Generale e del PUA Stralcio, che solo congiuntamente assumono il valore e producono gli effetti del PUA così come definito dall' art. 35 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii.
Attiene al PUA Stralcio il perfezionamento dei meccanismi perequativi/compensativi di cui all' art. 14

delle NTA del PSC e la conformazione dei diritti edificatori da questi derivanti, fatto salvo quanto diversamente prescritto nell'ambito delle schede di POC attinenti agli Accordi di II livello.

Il PUA Generale e il PUA Stralcio sono approvati, con le procedure dell'art. 15.

Il PUA Generale può contenere contestualmente anche uno o più PUA Stralcio in base alle tempistiche attuative previste dal medesimo Accordo.

Il PUA generale dovrà corrispondere alle seguenti specifiche:

- Gli elaborati prescrittivi, descrittivi e gestionali di cui ai precedenti c4 e c5 dovranno indicare gli argomenti da definire/approfondire in sede di PUA Stralcio e la convenzione di PUA generale dovrà regolamentare gli impegni dei privati previsti dalle schede di POC attinenti agli Accordi di II livello
- Dovranno essere individuate le componenti di progetto con contenuto prescrittivo
- Dovranno essere individuati gli ambiti di riferimento dei PUA stralcio
- Dovranno essere verificate le compatibilità tra le diverse destinazioni d'uso previste in riferimento all'eventuale uso residenziale presente e/o previsto, anche in relazione alle soluzioni di mitigazione proposte

Art. 117 – La convenzione urbanistica

1. I progetti di PUA di iniziativa privata sono approvati dall'organo competente e resi esecutivi con convenzione registrata e trascritta con i proprietari o gli aventi titolo. La convenzione può essere unica (convenzione generale) o articolata per stralci (convenzione stralcio) in relazione agli stralci d'attuazione previsti nel PUA. **Gli stralci funzionali dovranno comunque garantire il completamento delle opere pubbliche previste nel PUA riferito all'intero ambito entro i termini di validità della convenzione generale.**
2. La convenzione deve prevedere:
 - a) la cessione gratuita entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate nel progetto di PUA e comunque nelle quantità non inferiori a quelle prescritte dalle norme di POC e dalle schede specifiche d'ambito
 - b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione inerenti la lottizzazione, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune
 - c) l'assunzione, a carico del proprietario, dell'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie, nel rispetto della normativa vigente in materia (Codice dei contratti pubblici), ~~come specificata da Determina Dirigenziale~~
 - d) i tempi di realizzazione degli stralci di intervento, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e della potenzialità edificatoria residenziale
 - e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione generale e dalle eventuali convenzioni-stralcio; i casi di decadenza della validità del PUA o sue parti
 - f) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione generale.
3. La Bozza di Convenzione dovrà essere redatta sulla base della Convenzione-tipo contenuta nell'elaborato gestionale **POC.12**; la Convenzione-tipo potrà essere aggiornata con Delibera del Consiglio Comunale per adeguarla a eventuali nuove prescrizioni, e per integrarla/modificarla in ordine a contenuti e modalità attuative.

Art. 128 – Procedure di variante ai PUA

1. E' necessario procedere alla Variante al PUA approvato nei seguenti casi:
 - modifica delle aree pubbliche in termini di dimensionamento, localizzazione e destinazione prevalente
 - modifica dell'assetto morfotopologico, per i soli elementi vincolanti riportati nell'elaborato Tav.4 – *Vincoli di PUA e tipologie edilizie* dell'art. 16 c5. Non costituisce variante al PUA ~~la modifica della localizzazione degli~~ **la traslazione di passi carrai a parità di aree a standard garantite** ~~accessi alle aree private~~ quando prevista nel progetto delle opere di urbanizzazione, fermo restando il rispetto

dei restanti requisiti descritti al presente articolo

- modifica delle destinazioni d'uso che determinano conseguente variazione del carico urbanistico
- modifica dell'assetto viario e della gerarchizzazione della viabilità.
- nei casi previsti al c1 dell'art. III.1.3 del RUE 5.

BOZZA

Titolo 2

Il 21° POC ~~2010/2015~~

Capo 1° Contenuti del 21° - POC

Art. 139 - Oggetto del 24° POC

1. Il ~~24°~~ POC definisce la disciplina urbanistica generale degli Ambiti/Comparti della *Città di nuovo impianto*, della *Città storica*, della *Città da riqualificare*, nonché di Ambiti/Comparti ricadenti nello Spazio portuale di cui ai Capi 2°, 3° e 4° del presente Titolo. In riferimento a quanto stabilito dal PSC definisce inoltre la disciplina delle Zone agricole periurbane, delle Dotazioni territoriali e dei Luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica di cui ai Capi 5°, 6° e 7° del presente Titolo.
2. Il 24° POC ricomprende anche Ambiti /Comparti classificati di nuovo impianto dal PSC, oggetto di PUA approvati in conformità al PRG'93. Per tali Ambiti vale l'art. III.1.3 del RUE 5. In alternativa, per gli Ambiti/Comparti che il POC riclassifica e in taluni casi disciplina con specifica scheda normativa contenuta nell'elaborato **POC.4c**, l'attuazione è subordinata a Variante al PUA vigente in conformità alla disciplina d'ambito del POC e alle prescrizioni del **POC.4c**.
~~I PUA con destinazione prevalentemente residenziale in corso di attuazione, con permesso di costruire delle opere di urbanizzazione rilasciato alla data di approvazione del POC, possono essere oggetto di variante in conformità alla disciplina del POC, con possibilità di utilizzazione per la realizzazione di edilizia libera, delle quote di ERS/ERP previste all'art. 23, fino al raggiungimento di un indice territoriale complessivo max pari a 0,24 m²/m².~~
3. ~~Per i PUA progressivi di cui al c2, approvati in conformità al PRG '93 e al PSC, per i quali è stata applicata la riduzione della potenzialità edificatoria, è ammesso il recupero di tali quote, mediante Variante al PUA vigente alle seguenti condizioni:~~
 - ~~tale potenzialità recuperata potrà essere destinata a ERP/ERS, secondo le modalità previste dal Piano Casa; in subordine potrà essere utilizzata a fronte di **Sc** ospitata o destinata alla realizzazione di servizi privati di interesse generale~~
 - ~~deve essere garantito il soddisfacimento degli standard pubblici e privati, anche per le potenzialità recuperate~~
 - ~~la variante dovrà comunque garantire un corretto assetto funzionale e qualitativo rispetto al PUA vigente.~~
34. I PUA vigenti alla data di adozione del POC e regolarmente convenzionati possono essere attuati sulla base delle rispettive convenzioni stipulate fino alla scadenza prevista, e quindi non oltre 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale, salvo la possibilità di una proroga nei termini stabiliti dal **POC.12 convenzione tipo di PUA art. 5.2**. Alla scadenza del termine di 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale senza che sia stato dato corso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il PUA viene dichiarato decaduto senza ulteriore possibilità quindi di dare attuazione alle relative previsioni urbanistiche ma esclusivamente con la possibilità per la proprietà di proporre un nuovo PUA attuativo **se l'ambito risulta disciplinato dal presente POC**.~~delle previsioni del POC al momento vigente.~~
45. Nel caso di PUA vigenti alla data di adozione del 2°-POC e regolarmente convenzionati, qualora alla scadenza del termine dei 10 anni dalla stipula della convenzione, salvo la possibilità di proroga nei

termini stabiliti dal **POC.12** *convenzione tipo di PUA* art. 5.2, risultino parzialmente urbanizzati, per le parti non urbanizzate si dovrà procedere, **mediante specifico atto dirigenziale, alla valutazione dell'interesse pubblico e agli atti conseguenti** alla formazione di un nuovo PUA attuativo delle previsioni di POC previa verifica dello standard già realizzate.

6. Per la disciplina del 2° POC valgono le norme transitorie e le misure di salvaguardia di cui all'art.7 e per quanto sopra non specificato la disciplina di cui all'art. III.1.3 del RUE 5.

Art. 1420 - Disciplina d'Ambito e di Comparto

1. Gli Elaborati prescrittivi che costituiscono il 1° POC sono articolati come previsto all'art.9. La disciplina di Ambito e di Comparto è composta da prescrizioni grafiche e di testo contenute negli elaborati prescrittivi di cui all'art. 4 lettera b) e, in particolare nei Quaderni (elaborati grafici **POC.3**), nei Repertori (Schede grafiche e di testo **POC.4**) e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione (elaborato di testo **POC.5**).
2. Le Schede raccolte nei Repertori sono parte integrante e sostanziale dell'apparato normativo del POC e si articolano in Schede Grafiche di Indirizzo, contenenti le indicazioni relative alle prestazioni di assetto morfologico/funzionale che la pianificazione attuativa deve assicurare, e in Schede normative prescrittive, nelle quali sono stabiliti obiettivi, criticità, usi e quantità, standard, edilizia sociale, modi e tempi di attuazione, eventuali prescrizioni specifiche, etc., che si applicano in aggiunta a quelle di tutela di cui all'art. IV.1.14 del RUE 5 **derivate da normativa sovraordinata** comunque da rispettare.

Capo 2° La Città di nuovo impianto: disciplina degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria (ex art. 18 della L.R. 20/2000) e ad attuazione indiretta ordinaria nello Spazio urbano

Art. 1524 - Ambiti/Comparti oggetto di Accordi con i privati

1. Sono inseriti **Alla data di adozione del presente nel 1° POC risultano in corso di attivazione/attuazione i seguenti** Accordi con i privati oggetto di Accordo di 2° livello sulla base dell'Accordo tipo approvato dal C.C. con deliberazione n. 17761/34 del 18.02.2010 (**POC.4d**) in coerenza con i criteri generali di cui all'art. 5 e ai contenuti degli Accordi di 1° livello stipulati in sede di PSC:
CoS01 Antica Milizia - Stradone - Parco Baronio - Parco Cesarea
CoS02 Romea - Anic - Agraria
CoS04 De Andre' - Viale Europa
CoS05 Ipercoop - Borgo Montone
CoS08 Sportivo - Classe
CoS09 Porto Fuori Est
CoS11 Madonna dell'Albero
CoS12 Casal Borsetti - Golf
CoS15 Lido di Dante
CoS16 Lido di Classe - Strada Usi Urbani
CoS17 Lido di Savio Nord - Sud
CoS23 Fosso Ghiaia - Viabilità
2. **In particolare fanno parte integrante e sostanziale del 1° 2° POC gli Accordi con i privati oggetto di Accordo di 1° livello in sede di PSC di seguito elencati; corredati da schede tecniche-normative ed eventualmente da schede grafiche relative all' Ambito/Comparto oggetto di Accordo, contenute nell'elaborato POC.4:-**
 - **CoS01** Antica Milizia - Stradone - Parco Baronio - Parco Cesarea
 - **CoS02** Romea - Anic - Agraria
 - **CoS03** Logistica - Romea - Bassotto NON ATTIVABILE
 - **CoS04** De Andre' - Viale Europa
 - **CoS05** Ipercoop - Borgo Montone

- CoS06 Dismano—Romea Sud—Parco Archeologico
- CoS07 Dismano Ovest - Ponte Nuovo
- CoS08 Sportivo—Classe
- CoS09 Porto Fuori Est
- CoS10 Porto Fuori Ovest
- CoS11 Madonna dell'Albero
- CoS12 Casal Borsetti—Golf
- CoS13 Punta Marina - Ricettivo
- CoS14 Lido Adriano Nord - Sud
- CoS15 Lido di Dante
- CoS16 Lido di Classe—Strada Usi Urbani
- CoS17 Lido di Savio Nord—Sud
- CoS18 Sant'Alberto—Servizi al Parco—Impianti Sportivi
- CoS19 Savarna—Impianti Sportivi
- CoS22 S. Michele—Zona Produttiva e Viabilità
- CoS23 Fosso Ghiaia—Viabilità
- CoS24 Pilastro—Riconversione Area Produttiva
- CoS25 S. Stefano/Carraio—Parco Urbano
- CoS26 S. Pietro in Campiano—Zona Produttiva

32. Gli Ambiti/Comparti oggetto degli Accordi compresi nell'elenco di cui al c24, in relazione alla rilevanza delle criticità riscontrate sono inseriti nel 2°- POC senza riserve o con riserva; nell'elaborato POC.2 sono individuati:
- con colore verde gli Ambiti/Comparti inseriti nel 1° POC senza riserve e per i quali il progetto di PUA generale può essere presentato a risoluzione di eventuali criticità anche a POC adottato
 - con colore giallo gli Ambiti/Comparti inseriti nel 1° POC con riserva e per i quali il PUA generale può essere presentato a risoluzione delle criticità con le modalità di cui all'art. 5 c.4. principali e previo assenso dell'Amministrazione Comunale solo a POC approvato, così come specificato negli Accordi stessi e comunque nel rispetto delle modalità e tempi definiti nell'Accordo.
3. Gli usi riportati nelle schede di comparto (POC.4d) dovranno essere puntualmente definiti come previsto dall'art. II.2.3 del RUE 5 prima della stipula dell'Accordo di II° livello.
4. Non sono inseriti nel 1° POC i seguenti Accordi con i privati oggetto di Accordo di 1° livello in sede di PSC, che potranno essere inseriti in successivi POC:
- S20 Mezzano—Impianti sportivi
 - S21 Piangipano—Impianti sportivi
 - S27 E45 Polo tecnologico
 - S28 S. Pietro in Vincoli—Zona produttiva—viabilità.

Art. 1622 - Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta ordinaria

1. In relazione a quanto individuato dal PSC, la Città di nuovo impianto si articola in città prevalentemente residenziale, per attività turistiche, per attività produttive, per attività miste.
2. Le aree di nuovo impianto si attuano secondo i parametri e le prescrizioni contenuti nelle singole Schede normative oltre che in conformità alle presenti norme.
Le schede normative sono integrate da uno schema grafico che ha esclusivamente un valore di indirizzo per la redazione dei PUA, nell'ambito dei quali dovranno essere approfonditi i temi in esse evidenziati.
3. Per i PUA disciplinati dal primo POC con le schede R14, R32 e R33 sono attivabili col presente POC, mediante apposita convenzione, le potenzialità residue individuate nei rispettivi PUA approvati.

Art. 1723 – Ambiti/Comparti prevalentemente residenziali

1. Negli Ambiti/Comparti prevalentemente residenziali si perseguono le finalità e le prestazioni descritte agli articoli 103, 104 del PSC 5. Con riferimento alle definizioni dell'art. II.2.3 del RUE 5, sono ammessi

i seguenti usi:

Abitative	A1 abitazione civile; A3 abitazione collettiva;
Servizi di uso pubblico	Tutti ad esclusione di Spu3 4 7
Servizi Privati:	Tutti ad esclusione di Spr2 (limitatamente a discoteche) e Spr8
Commerciali	C1, C2, C3
Turistico - ricettive	T1 – strutture ricettive alberghiere
Produttive	Pr 2 limitatamente all'artigianato di servizio per cose e mezzi (cicli e motocicli)
Servizi alla mobilità	Sm1 autorimesse; Sm2 autosilo

Nelle singole *schede d'ambito* (elaborato **POC.4c4**) possono essere indicate limitazioni e/o integrazioni degli usi sopra descritti.

- Negli Ambiti/Comparti di cui al c1₇ si interviene con modalità ordinaria indiretta. In detti Ambiti/Comparti non sono ammesse le attività incompatibili con la residenza, nonché le attività nocive, pericolose, rumorose, ritenute tali da AUSL e/o da ARPAE secondo le rispettive competenze sulla base della legislazione e pianificazione sovraordinata.
- Per ciascuno degli Ambiti/Comparti di cui al c1, distinti in classi, sulla base dell'articolazione del territorio comunale, nella Tabella che segue, sono indicati la composizione dell'indice **Ut**, la percentuale di **SCe** massima a destinazione non residenziale, la quantità minima di standard pubblico richiesta. Nella Tabella sono inoltre indicati i parametri che si riferiscono alle quote di **SCe** facoltative, aggiuntive. Negli ambiti ad alta dotazione di standard (**Ni 3C**) una quota non inferiore al 50% della **STER** depurata della viabilità pubblica è destinata a standard.

AMBITI DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE					
classe	descrizione	Ut		SCe Nres	SS
		m ² /m ²	m ² /m ²	%	m ² /ab
Ni 3A	FORESE				
	centri fragili	Ut totale	≤ 0,253	0-10	22
		Ut base	0,2		
		Ut Ers	0,04		
		Ut premio Ers	0,013		
Ni 3B	FRANGIA e FORESE				
	centri maggiori	Ut totale	≤ 0,24 / 0,28	10%	30
		Ut base	0,2		
		Ut Ers	0,04		
		Ut ospitata (*)	0,03		
		Ut premio ospitata (*)	0,01		
Ni 3C	Ambiti ad alta dotazione di standard				
3C1	FRANGIA, FORESE, LITORALE				
		Ut totale	≤ 0,2	20%	50%St
3C2	CAPOLUOGO				
		Ut totale	≤ 0,25	10%	50% St
		Ut base	0,2		
		Ut Ers	0,05		

(*) facoltativa

- Il progetto di PUA, per la definizione planivolumetrica degli Ambiti/Comparti prevalentemente residenziali dovrà far riferimento alle seguenti tipologie edilizie e relativa disciplina degli articoli di riferimento del RUE, da ritenersi vincolanti per le successive fasi attuative del PUA:
 - ambito caratterizzato da tipologia estensiva (art. VIII.6.4 c.1 del RUE 5)
 - ambito caratterizzato da tipologia semi-intensiva (art. VII.6.4 c.2 del RUE 5)

c) ambito caratterizzato da tipologia intensiva (art. VII.6.4 c.3 del RUE 5)
Nei centri del forese l'altezza massima consentita non può superare i 15,00 m. L'eventuale deroga a tale limite di altezza è ammesso previo parere preventivo della CQAP.

5. Per gli ambiti di cui al presente articolo valgono inoltre i seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- Visuale libera (**VI**) = 0,5
- Distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dal ciglio stradale = m 5,00
- Distanza minima tra edifici (**De**) = m 10,00.

In sede di progetto di PUA, a fronte di un progetto planivolumetrico, è ammessa la realizzazione di edifici in allineamento al ciglio stradale o in aderenza con altri edifici previo accordo tra i privati, fermo restando il rispetto dell'**la-VL** fra pareti frontistanti.

Tali contenuti progettuali devono essere riportati nella Tav. 4 – Vincoli di PUA e tipologie edilizie – oltre che nelle norme di PUA.

6. Per gli usi ricettivi alberghieri si applicano gli incentivi di cui all'art. VIII.6.14 del RUE 5 così come integrati dal **c2 dell'art. 1824 seguente**. ~~c3 delle presenti norme.~~

BOZZA

Art. 1824 – Ambiti/Comparti prevalentemente per attività turistiche

1. Gli ambiti classificati dal PSC come *Città di nuovo impianto per attività turistica* e ~~che accedono al 1° POC~~ sono due: ambito di Punta Marina e ambito nei pressi del Polo Standiana (elaborato **POC.4**, rispettivamente Scheda **T1** e **T2**). ~~Nelle singole schede d'ambito sono indicati gli usi e i parametri, in relazione alla specifica tipologia di area.~~ **Entrambi sono stati attivati ai sensi del 1° POC.**
2. ~~Negli Ambiti/Comparti di cui al c1 si perseguono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 105 del PSC 5.~~
23. Al fine di incentivare progetti di elevata qualità, in campo turistico-ricettivo, e per favorire la realizzazione di servizi contestualmente utili all'abitato esistente e alla offerta turistica complessiva del territorio, ~~nell'ambito dei PUA e/o dei PUC di cui all'art. III.1.2 del RUE 5, anche in aggiunta a quanto consentito all'art. VIII.6.14 del RUE 5, per le strutture ricettive alberghiere e/o gli ostelli di nuova costruzione, così come previsti dalla L.R. 16/04, è consentito un incremento della Uf prevista dal POC e/o dalle specifiche norme di RUE, da regolamentare nella convenzione in relazione all'entità dell'intervento fino ad un massimo di:~~
 - 10% per la realizzazione di servizi integrativi all'abitato (sportivi, ricreativi, culturali, per il benessere) il cui utilizzo pubblico dovrà essere specificatamente regolamentato dalla convenzione
 - 10% a fronte di un progetto imprenditoriale volto ad assicurare una valenza turistica di elevata qualità (livello di classifica alberghiera a 4 stelle o superiore)

Art. 1925 – Ambiti/Comparti prevalentemente per attività produttive

1. Sono inseriti nel 24° POC tutti gli Ambiti/Comparti prevalentemente per attività produttive previsti dal PSC per i quali si perseguono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 106 del PSC 5. L'elaborato **POC.4c2** contiene le *Schede d'Ambito* relative a ciascuno di detti Ambiti/Comparti.
2. ~~Oltre a quanto stabilito dall'art. 14 i PUA negli Ambiti/Comparti prevalentemente per attività produttive dovranno valutare e stabilire l'entità dell'eventuale indennizzo territoriale dovuto in relazione alle caratteristiche dell'intervento riferito al costo di realizzazione dell'intervento medesimo.~~
23. In riferimento all'art. II.2.3 del RUE 5 sono ammessi i seguenti usi: **Pr1** ~~con esclusione delle attività industriali inerenti la macinazione degli inerti~~, **Pr2**, **C9**, **Pr3**. Sono altresì ammessi i seguenti usi integrativi:
 - a) Servizi Privati: **Spr1**, **Spr3** (limitatamente all'artigianato di servizio alla persona, laboratoriale alimentare e al terziario, direzionale), fino ad un max del 20% della **SCe** di Comparto;
 - b) Esercizi di vicinato (**C1**) solo se connessi all'attività produttiva con riferimento all'art. VIII.6.12 del RUE 5
 - c) Usi commerciali per un max del 30% della **SCe** di comparto o PUA stralcio in medio grandi strutture di vendita non alimentare con **Sv** ≤ 2.500 m² qualora previsti nelle schede normative d'ambito.
4. Nelle singole schede d'ambito di cui al c1 sono indicate limitazioni e/o integrazioni degli usi sopradescritti in relazione alla tipologia di area, ferma restando la possibilità di realizzare **impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, di cui** ~~quanto previsto dall'art. XI.1.2 del RUE 5~~ qualora compatibili. In ogni caso gli usi e le attività insediabili, con particolare riferimento ai comparti limitrofi ai centri abitati, devono essere preventivamente valutate da AUSL e Arpa e ai fini della loro compatibilità con il contesto urbano ed in particolare con le aree residenziali limitrofe.
5. Gli Ambiti/Comparti di cui al c1 sono articolati come segue:
 - a) Ambiti di nuovo impianto derivanti dal PRG93 e confermati dal PSC: **Ut** 0,42 m²/m²; qualora risulti necessario e inderogabile ai fini della loro sostenibilità procedere ad adeguamenti sostanziali e/o alla realizzazione di nuova viabilità fuori comparto, non riconducibile a opere di urbanizzazione primaria, è previsto un premio fino ad un indice di **Ut** max 0,075 m²/m², in ragione del costo dell'opera da realizzare, parametrato a 1 m² di **SCe** ogni Euro 110,00 m² di costo dell'opera stessa da definirsi in base al progetto preliminare
 - b) Ambiti di nuovo impianto previsti dal PSC: **Ut** 0,30 m²/m²; qualora ricorra il caso di cui al comma precedente: è previsto un premio fino ad un indice di **Ut** max 0,075 m²/m² parametrato come al punto a).

6. Per gli Ambiti di cui al c5 lettera b), disciplinati dalla specifica scheda normativa, qualora sia prevista l'ospitalità di attività produttive ubicate nello Spazio urbano e non compatibili con lo stesso e quindi da trasferire, è ammesso un premio fino ad un indice di **Ut** max 0,10 m²/m², previo convenzionamento del prezzo delle aree, a cui va aggiunta l'incidenza delle opere di urbanizzazione, debitamente documentate, con il Comune in base ai seguenti parametri:

da Euro 20,00 a Euro 19,01/m² **Ut** ≤ 0,07 m²/m²

da Euro 19,00 a Euro 18,01/m² **Ut** ≤ 0,08 m²/m²

da Euro 18,00 a Euro 17,01/m² **Ut** ≤ 0,09 m²/m²

da Euro 17,00 e inferiori **Ut** ≤ 0,10 m²/m²

Le aree messe a disposizione per tali trasferimenti non possono essere inferiori al 20% della superficie fondiaria complessiva.

Tale premialità è ammessa anche qualora il soggetto proponente convenzioni il prezzo delle aree con il Comune per almeno il 20% della superficie fondiaria complessiva.

7. Agli Ambiti di cui al presente articolo si applicano i seguenti parametri urbanistico – edilizi:
- Superficie minima del lotto = 1500 m² di **Sf**, per le destinazioni artigianali – industriali (da **Pr1** a **Pr3** e **C9**)
 - **Uf** ≤ 0,70 m²/m²
 - Visuale libera (**IVL**) = 0,5 con un minimo di 10 m fra edifici ricadenti in proprietà diverse
 - Distanza tra edifici (**De**)= **IVL**
 - Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
 - Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **IVL**, con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
8. Negli Ambiti di cui al presente articolo va destinato a standard pubblico non meno del 15% della superficie territoriale (**STER**) escluse le strade interne di cui almeno 1/3 a parcheggio.

Art. 206 – Ambiti/Comparti per attività miste

1. Negli Ambiti/Comparti per attività miste si perseguono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 107 del PSC 5. Con riferimento alle definizioni dell'art. II.2.3 del RUE 5, sono ammessi i seguenti usi:

Abitativi **A1** abitazione civile; **A3** abitazione collettiva;

Servizi di uso pubblico Tutti ad esclusione di **Spu3** (limitatamente ai servizi anonari), **Spu4** (limitatamente alle attività congressuali, fieristiche e espositive) e **Spu7**

Servizi Privati: Tutti ad esclusione di **Spr8**

Commerciali **C1, C2, C3, C4, C9**

Turistico - ricettive **T1** – strutture ricettive alberghiere

Produttive **Pr2**

Servizi alla mobilità **Sm1** autorimesse; **Sm2** autosilo

Nelle singole *schede d'ambito* (elaborato **POC.4c4**) possono essere indicate limitazioni e/o integrazioni degli usi sopra descritti, in relazione alla tipologia di area.

2. Per ciascuno degli Ambiti/Comparti di cui al c1, le singole *schede d'ambito* definiscono l'indice di utilizzazione territoriale, la percentuale di **SCe** a destinazione non residenziale, la quantità di standard pubblico richiesta. Sono inoltre indicati i parametri che si riferiscono alle quote di **SCe** facoltative, aggiuntive.
3. Per gli usi ricettivi alberghieri si applicano gli incentivi di cui all'art. VIII.6.14 del RUE 5 così come integrati dal **c2 del precedente** art. 1824 e3 delle presenti norme.

Capo 3° La Città storica e la Città da riqualificare: disciplina degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta ordinaria

Art. 217 – Ambiti/Comparti della Città Storica

1. Al fine di promuovere e realizzare condizioni di qualità urbana e architettonica e riqualificare parti di città, oggi sotto utilizzate o dismesse o in fase di dismissione, il POC individua come attuabili nel proprio periodo di validità i seguenti Ambiti/Comparti della “Città storica”, già individuati dal PSC e recepiti e/o integrati dal RUE:
CS01 Mura di Porta Cybo
CS02 ex Amga
CS03 Santo Stefano degli Ulivi
CS04 Largo Firenze
CS05 Santa Teresa
CS06 Convento dei Cappuccini
CS07 ex Cinema Roma
CS08 Caserma Dante Alighieri
CS09 ex Falegnameria Comunale
CS10 ex Macello
2. Detti Ambiti/Comparti sono individuati nell’elaborato **POC.3** e disciplinati dalle specifiche schede d’ambito **POC.4a**.
3. Per gli Ambiti/Comparti di cui al c1, attuabili sulla base di PUA pubblici o privati, il POC, nelle specifiche *schede d’ambito*, definisce: il perimetro dei comparti/sub-comparti oggetto di PUA; le potenzialità edificatorie; gli usi pubblici e privati; gli standard pubblici; la classificazione degli edifici di cui agli artt. VIII.2.1 e seguenti del RUE 5; le prescrizioni e prestazioni da raggiungere in sede di PdR/PUA/PUC ai fini della sostenibilità ambientale e valorizzazione urbana.
4. Per quanto non specificato nel presente articolo e nelle schede di cui al c1 si applica la disciplina della Città Storica di RUE ed in particolare l’art. VIII.2.2 c8.
5. In sede di PdR / PUA/PUC, in coerenza e ad integrazione delle finalità del PSC, art. 93 c4 del PSC 5, è ammesso un aumento di volumetria per finalità pubbliche, in coerenza alle prescrizioni riportate nelle schede d’ambito (**POC.4a**) e nei casi da queste previsti.
6. In sede di Piano di Recupero PdR/PUA/PUC, sulla base di analisi storico-critiche, potranno essere ulteriormente precisate e ridefinite le categorie d’intervento e le destinazioni d’uso indicate all’interno di tali comparti.
Potranno inoltre essere apportati modesti adeguamenti all’area coperta sui fronti interni fermo restando gli allineamenti esterni e la potenzialità edificatoria ammessa.

Art. 228 – Ambiti/Comparti della Città da riqualificare

1. In relazione a quanto stabilito dal PSC e recepito e/o integrato dal RUE per la componente “Città da riqualificare”, al fine di promuovere e realizzare condizioni di qualità urbana e architettonica e riqualificare parti di città consolidata, oggi degradate e sotto utilizzate sono attuabili nel -24° POC i seguenti Ambiti/Comparti della “Città da riqualificare”:
Rq01 Subcomparti a4-b2-c3-d4-5 Marina di Ravenna – Porto Corsini
Rq02 ex Zuccherificio - Mezzano
Rq03 HERA Via Romea – Zona Bassette
Rq04 Residenziale/Servizi Via Piangipane - Piangipane
Rq05 Commerciale/Produttivo Via Faentina – Fornace Zarattini
Rq06 ex Scalo merci di città
Rq07 ENI Via delle Industrie - Ravenna
Rq08 ex Zuccherificio - Classe
Rq09 Residenziale/Commerciale Via L. Da Vinci – S.Pietro in Vincoli

2. Negli Ambiti/Comparti di riqualificazione di cui al presente articolo le quantità edificatorie e gli usi ammessi sono individuati nel "Repertorio delle schede d'ambito della *Città da riqualificare*" (**POC.4b**). Per quanto in esse non espressamente indicato si applica l'art. VIII.6.3 del RUE 5.
3. Per gli Ambiti/Comparti ricompresi nella *Città da riqualificare (Rq01)* di Marina di Ravenna e di Porto Corsini, il POC assume obiettivi e finalità del PSC e fra questi, quale obiettivo primario, la riqualificazione urbanistica, architettonica, turistica, commerciale del fronte canale, compatibilmente con il ~~trasferimento del traghette e i servizi portuali~~, e di Viale delle Nazioni. Il POC inoltre definisce: gli ambiti; i comparti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria (tramite PUA); gli usi degli stessi; gli obiettivi/criticità/attenzioni per gli interventi (si vedano schede **Rq01a/b/c/d/e**). Tali interventi sono finalizzati al riordino/riqualificazione dei caratteri morfologico/funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: la continuità del percorso di collegamento fra il centro del paese (pescherie) e la Fabbrica Vecchia, l'arricchimento funzionale di Viale delle Nazioni, (percorsi che dovranno assumere il ruolo di "centralità" e caratterizzarsi per la qualità degli interventi e la presenza di "attività di richiamo"); l'incremento della dotazione dei servizi e del verde attrezzato; la caratterizzazione degli spazi pubblici; la qualificazione dell'edilizia e dell'assetto urbanistico.
A tal fine sono applicabili i seguenti incentivi premianti:
 - per usi commerciali e pubblici esercizi, in edifici esistenti/previsti esclusivamente con affaccio sul fronte canale e su Viale delle Nazioni, si applica l'art. VIII.7.2 del RUE 5 con l'aumento della **SCe** commerciale esistente/prevista pari al 50%
 - per pubblici esercizi, in edifici esistenti/previsti esclusivamente con affaccio sul fronte canale e su viale delle Nazioni, le coperture piane o lastrici solari con funzione di terrazza non vengono computate nel calcolo della **SCe**.
4. Nel caso di attività produttive insediate in aree della *Città da riqualificare*, e perciò incompatibili con il contesto urbano, il mantenimento del livello occupazionale in occasione del trasferimento costituisce sempre criticità rilevante.
Al mantenimento e/o incremento del livello occupazionale nel territorio del Comune di Ravenna in occasione del trasferimento è riconosciuta una **SCe** aggiuntiva fino ad un massimo di **Ut** 0,20 m²/m² per usi già previsti nel comparto della *Città da riqualificare*.
Nel caso di utilizzo della **SCe** aggiuntiva la presentazione del PUA è subordinata a specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale che sarà rilasciata a fronte della condivisione del superamento della criticità.
5. Per gli usi ricettivi alberghieri si applicano gli incentivi di cui all'art. VIII.6.14 del RUE 5, così come integrati al c2 del precedente art. 18.
65. Oltre agli Ambiti/Comparti di cui al c1, il PSC classifica nella *Città da riqualificare* anche parti del centro urbano riqualificate e/o in fase di riqualificazione sulla base di PU approvati, denominate Corso Nord e Corso Sud, PRU Marina Centro e PUA Chiavica Romea. Per essi **vale la disciplina di PU/PUA e/o di RUE**, valgono le norme di cui ai commi successivi.
6. I PU Corso Nord e Corso Sud sono soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria.
All'interno di detti PU generali, per i PUA approvati e convenzionati, si applica la relativa disciplina del PUA, fatto salvo quanto di seguito specificato. Ad avvenuta realizzazione o/o scadenza del PUA, vale la disciplina di RUE relativa ai tessuti, alle dotazioni territoriali e a quant'altro realizzato e rappresentato nelle tavole di RUE; per le parti non specificatamente modificate dal RUE si applica la disciplina dei PU/PUA approvati anche dopo la loro scadenza: il RUE può specificare con propria variante la disciplina in relazione ai tessuti. Nel periodo di validità del PUA, si applica l'art. III.1.3 del RUE 5.
7. L'area oggetto del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) "Marina Centro" approvato in data 08/11/2004 con delibera di C.C n° 193/81388, in quanto sottoposta a disciplina attuativa progressiva è disciplinata dall'art. III.1.3 del RUE 5. Il PRU si attua mediante PUA. Il PUA può prevedere l'adeguamento del massimo ingombro degli edifici previsti dal PRU in relazione al nuovo metodo di calcolo della **Sc** stabilito dalla DAL 279/2010; tale ampliamento non può eccedere il 20% dell'area di sedime individuata dal PRU, cioè nel rispetto dell'assetto tipomorfologico, degli allineamenti sul fronte strada e del numero dei piani previsti. Nel periodo di validità della disciplina attuativa del PRU, sono ammessi parcheggi interrati anche in conformità all'art. 13 c5 lettera d) alle condizioni definite dall'art. IV.1.14 c. 8 lettera c) del RUE 5.
8. PUA "CHIAVICA ROMEA"
Il PUA Chiavica Romea approvato in data 21/07/2008 con delibera di C.C. n° 110/70475 è un ambito a

~~disciplina particolareggiata progressa e quindi disciplinato dall'art. III.1.3 del RUE 5. E' ammesso l'adeguamento del massimo ingombro degli edifici del PUA/PRU in relazione al nuovo metodo di calcolo della Sc stabilito dalla DAL 279/2010 tale ampliamento non può eccedere il 10% dell'area di sedime individuata dal PUA, ciò nel rispetto dell'assetto tipomorfologico, degli allineamenti sul fronte strada e del numero dei piani previsti.~~

~~Nel periodo di validità del PUA, per quanto riguarda i parcheggi privati, vale quanto previsto all'art. III.1.3 c1 del RUE 5 e dall'art. 13 c5 lettera d) delle presenti norme.~~

9. Per gli usi ricettivi alberghieri si applicano gli incentivi di cui all'art. VIII.6.14 del RUE 5, così come integrati dall'art. 24 c3 delle presenti norme.

74
9. Per le aree di riqualificazione non inserite nel 2° POC vale quanto disciplinato dall'art. 101 delle norme di attuazione del PSC. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 8 della L.R. 15/2013.

In particolare, per le aree ricadenti nel "PRU Stadio", in attesa del piano attuativo, sono ammessi interventi di ampliamento delle attrezzature scolastiche esistenti e di razionalizzazione del parcheggio esistente.

L'ampliamento delle attrezzature scolastiche potrà avvenire in conformità all'art. IV.3.4 del RUE 5.

Capo 4° Disciplina degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta nello Spazio portuale

Art. 239 - Ambito/Comparto dello Spazio portuale

1. Sono inseriti nel 2° POC tutti gli Ambiti/Comparti dello spazio portuale previsti dal PSC, per i quali si perseguono le finalità descritte all'art. 81 del PSC 5.
2. ~~Oltre a quanto stabilito dall'art. 14 i PUA nello spazio portuale dovranno valutare e stabilire l'entità dell'eventuale indennizzo territoriale dovuto in relazione alle caratteristiche dell'intervento riferito al costo di realizzazione dell'intervento medesimo.~~

Art. 2430 – Articolazione degli Ambiti/Comparti dello Spazio portuale

1. Gli Ambiti/Comparti dello spazio portuale sono individuati dal POC secondo la seguente classificazione:
 - a) aree di nuovo impianto per attività produttive portuali
 - b) aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali
 - c) aree di ristrutturazione per attività produttive terziarie
 - d) aree di nuovo impianto per la logistica portuale
 - e) aree di transizione allo spazio urbano

Art. 2534 – Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 84 del PSC 5.
2. Le Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali sono destinate allo stoccaggio, alla movimentazione e lavorazione delle merci, con esclusione:
 - a) di nuovi impianti per la produzione di energia **fatta eccezione per** ~~oltre a~~ quelli -previsti dall'art. XI.1.2 del RUE 5
 - b) di nuovi impianti a rischio di incidente rilevante (RIR), nel caso questi comportino aree di isodanno esterne ai confini di insediamento
 - c) di nuovi impianti per movimentazione, deposito e lavorazione di sostanze ~~con sostanze~~ aventi le caratteristiche per le quali erano classificate R11 e R12 ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008) **al di fuori dei limiti e delle modalità previste dall'art. VII.1.3 del RUE 5.**
 - d)

I progetti relativi ad attività di produzione, stoccaggio, movimentazione di materiali polverulenti devono

essere coordinati con le prescrizioni stabilite da ARPAE, quale attività competente, ai sensi della parte I dell'allegato V (polveri e sostanze organiche liquide) della parte V del DLgs 152/2006.

~~di attività di stoccaggio e/o movimentazione di materiali polverulenti al di fuori dei limiti e delle modalità previste dall'art. VII.1.3 del RUE 5.~~

3. Ai fini delle presenti norme per "lavorazione delle merci" si intende quanto specificato ~~dall'art. VII.1.3 del RUE 5.~~ **nella definizione dell'uso PO.1 di cui all'art. II.2.3 c.2 lettera c) del RUE 5.**
4. L'intervento avviene con *modalità indiretta ordinaria* sulla base di un PUA di iniziativa privata e/o pubblica, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri dimensionali:
 - a) il PUA deve perseguire la qualità ecologico-ambientale dell'insediamento
 - b) Sono ~~consentiti i seguenti usi~~ **ammessi tutti gli usi PO di cui alle lettere c) e d) dell'art. II.2.3 c2 del RUE 5:**
 - ~~PO.1~~ *Movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci*
 - ~~PO.5~~ *Attività di movimentazione passeggeri*
 - ~~PO.6~~ *Banchine e zone d'acqua, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine*
 - ~~PO.7~~ *Attrezzature per l'intermodalità"*
 - c) **Ut** ≤ 0,60 m²/m²
 - d) **Uf** ≤ 0,80 m²/m² comprensivi di tutte le dotazioni e gli accessori eventualmente richiesti e/o prescritti per l'approvazione dell'intervento da parte degli Enti istituzionalmente competenti e/o per garantire la sicurezza
 - e) Aree pubbliche, escluse le strade interne, ≥ 10% della **STER**, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine (**PO.6**); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento
 - f) Superficie operativa (percorsi interni, aree di parcheggio, etc.): ≥ 20% della Superficie fondiaria. La predetta entità di superficie operativa può soddisfare anche lo standard per parcheggi privati al lotto di cui all'art. III.3.2 del RUE 5
 - g) Distanza tra edifici (De) = **VI**
 - h) Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
 - i) La **VI** e il distacco di m 5,00 dai confini di componente/zona e/o di proprietà non si applicano alle costruzioni e installazioni frontistanti alle aree di banchina portuale, previo N.O. da parte dell'Autorità Portuale; ed alle aree ferroviarie, previo N.O. da parte del gestore dell'impianto ferroviario.

Art. 326 – Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 85 del PSC 5.
2. In tali aree l'attuazione del POC avviene:
 - a) con modalità indiretta ordinaria nel caso di proposta riguardante l'intero comparto così come individuato dal PSC ed eventualmente precisato dal RUE
 - b) con modalità indiretta a programmazione unitaria nel caso di proposta che coinvolga altre aree dello spazio portuale.
3. ~~Gli insediamenti produttivi esistenti possono essere oggetto degli interventi previsti dall'art. VII.1.10 del RUE 5.~~
4. ~~La realizzazione e/o modifica di impianti per la produzione di energia è soggetta alle limitazioni e prescrizioni di cui all'art. VII.1.10 del RUE 5.~~
35. ~~I nuovi interventi previsti dal vigente "Programma Unitario del comparto Enichem" possono essere attuati sulla base delle limitazioni e prescrizioni di cui all'art. VII.1.10 del RUE 5.~~ **In tali aree si interviene sulla base delle prescrizioni contenute nel "PUA ex-Enichem" approvato con deliberazione della GC. n.**

265 del 3/05/2016, P.G. n.66317/2016, pubblicato sul BURERT n.144 del 18/04/2016.

46. Il vigente "Programma Unitario del comparto Enichem PUA ex-Enichem" può essere modificato/integrato in ordine a nuove previsioni di impianti industriali (PO.4) e/o produttivi portuali compatibili (PO.1), mediante PUA di iniziativa privata, esteso all'intero comparto per variazioni di carattere generale, o limitato a uno o più sub-comparti per variazioni relative esclusivamente a tali sub-comparti come individuato dal PSC ed eventualmente precisato dal RUE, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri dimensionali:
- a) Deve essere perseguita una riduzione complessiva del Rischio di Incidente Rilevante e delle relative aree di isodanno e di rischio in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a, all'esterno del confine dello stabilimento
 - b) i nuovi interventi non devono produrre aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità alle prescrizioni del PAIR. da verificare nell'ambito dei procedimenti di VIA/screening (ai sensi della L.R. 9/99 e s.m.i., del D.Lgs 152/2006 come modificato dal D.Lgs 4/2008) e/o di rilascio di Autorizzazione Integrata Ambientale (ai sensi del D.Lgs 59/2005), qualora prescritti e/o all'interno del procedimento di rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti
 - c) non potranno in ogni caso essere previste attività industriali chimiche nella zona di Cà Ponticelle e/o funzioni residenziali/foresteria anche nel caso di riutilizzo di edifici esistenti, comprendendo tra questi il cosiddetto "modulo Z" che è a tutti gli effetti un edificio dismesso ai fini residenziali e che potrà esclusivamente essere destinato a funzioni produttive e/o di servizio alle funzioni produttive
 - d) le aree esterne al comparto Enichem per PRG 93 e da questo classificate Produttive portuali D8.4 dovranno essere destinate ad attività produttive portuali: al loro interno sono consentiti gli usi PO.1 - Movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci, PO.6 - Banchine e zone d'acqua, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine, applicando gli indici ed i parametri previsti per le Aree di nuovo impianto per Attività Produttive portuali

e) $U_t \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per usi PO.4	$U_t \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per usi PO.1
f) $U_f \leq 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per usi PO.4	$U_f \leq 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per usi PO.1
 - dg) aree pubbliche, escluse le strade interne, $\geq 10\%$ della STER, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine (PO.6); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento
 - eh) al comparto individuato dal POC potranno essere funzionalmente aggregate, per gli usi PO.1 e PO.4, ulteriori aree produttive dello spazio portuale in sinistra del porto, di cui agli artt. VII.1.3, VII.1.4, VII.1.5, VII.1.6 del RUE 5, al fine di perseguire, unitamente ad una maggior competitività produttiva, sia l'obiettivo della delocalizzazione di impianti RIR che quello del miglioramento del bilancio delle emissioni in atmosfera. In tal caso il PUA, qualora preveda l'applicazione dell'art. VII.1.10 del RUE 5 ai casi da questo previsti, non costituisce variante al POC. Ai fini dell'applicazione dell'art. VII.1.10 del RUE 5, nuovi impianti che prevedano l'uso di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate R11 e R12 ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008), già presenti in aree funzionali al ciclo dell'impianto, non concorrono a determinare l'eventuale esclusione prevista VII.1.3, VII.1.4, VII.1.5, VII.1.6 del RUE 5 a condizione che non comportino aree di isodanno esterne all'area di insediamento."

Art. 2733 – Aree di ristrutturazione per attività produttive terziarie

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 86 del PSC 5.
2. In tali aree l'attuazione del POC avviene:
 - a) con modalità indiretta ordinaria nel caso di proposta riguardante l'intero comparto così come individuato dal PSC ed eventualmente precisato dal RUE
 - b) con modalità indiretta a programmazione unitaria nel caso di proposta che coinvolga altre aree dello spazio portuale esterna al comparto individuato dal PSC ed eventualmente precisato dal RUE.
3. Fino all'approvazione dello specifico PUA:
 - a) all'interno del "deposito PETRA" sono esclusivamente ammessi gli interventi previsti dall'art.

VII.1.10 del RUE 5

b) all'esterno del "deposito PETRA" sono esclusivamente consentiti interventi finalizzati alla bonifica dei suoli e interventi relativi alla realizzazione del by-pass.

4. Il "Master Plan", previsto dal PRG 93 in relazione all'attuazione del PRUSST, può essere modificato/integrato in ordine a nuove previsioni di impianti industriali e/o produttivi portuali compatibili, mediante PUA di iniziativa privata, nel rispetto delle prescrizioni e parametri dimensionali riportati nella specifica scheda.
5. Al comparto individuato dalla specifica scheda potranno essere funzionalmente aggregate le *aree di transizione allo spazio urbano* in destra del porto di cui al successivo art. 2935, per gli usi **Pr3** per il settore della nautica da diporto, **PO.2, PO.3, PO.6, C1-C2-C3-C4-C9** con attinenza al settore della nautica, **T1**, al fine di perseguire una maggior integrazione produttiva-terziaria. In tal caso il PUA, qualora non modifichi indici e parametri del citato art. 2935, non costituisce variante al POC

Art. 2834 – Aree di nuovo impianto per la logistica portuale

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 88 del PSC 5.
2. L'area logistica in destra del porto è stata dimensionata ed i relativi usi sono stati definiti, nell'ambito dello specifico "POC tematico".
3. L'area logistica in sinistra del porto è inserita nell'ambito a programmazione unitaria e/o concertata "CoS3" ed è pertanto regolamentata dallo specifico "Accordo di 2° livello" che fa parte integrante e sostanziale del POC (elaborato **POC.4d scheda CoS3**).

Art. 2935 – Aree di transizione allo spazio urbano

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 86 del PSC 5.
2. Tali aree sono costituite da un comparto in sinistra del porto, confinante con il comparto a programmazione unitaria e/o concertata **CoS3** e da uno in destra in continuità con le *aree di ristrutturazione per attività produttive terziarie*. In tali aree l'attuazione del POC avviene:
 - a) con modalità indiretta ordinaria nel caso di proposta riguardante l'intero comparto delle aree di transizione così come individuato dal PSC ed eventualmente precisato dal RUE, sia in destra che in sinistra del porto
 - b) con modalità indiretta a programmazione unitaria nel caso di proposta associata alle aree confinanti come sopra individuate; per le aree in destra canale detta modalità è obbligatoria per la parte che ricade all'interno dello specifico perimetro.
3. La ristrutturazione urbanistica e la riconversione produttiva sono ammesse sulla base di specifico PUA di iniziativa privata nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri dimensionali:
 - a) **Ut** ≤ 0,50 m²/m²
 - b) **Uf** ≤ 0,70 m²/m²
 - c) Aree pubbliche, escluse le strade interne, ≥ 10% della **STER**, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, aree di servizio e accesso alle banchine (**PO.6**); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento
 - d) Usi ammessi **Pr3, PO.2, PO.3, PO.6, T1**
 - e) Non sono consentiti:
 - nuovi impianti per la produzione di energia, diversi da quelli solari integrati
 - nuovi impianti RIR
 - nuovi impianti per movimentazione, deposito e lavorazione di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008).
4. Fino all'approvazione degli specifici PUA che detteranno norme puntuali, per gli interventi riguardanti insediamenti esistenti si applica l'art. VII.1.10 c5 del RUE 5; per i casi di delocalizzazione di impianti

RIR, inoltre, si applica l'art. VII.1.5 del RUE 5.

BOZZA

Art. 306 – Aree consolidate per cantieristica

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 89 del PSC 5.
2. Oltre a quanto ammesso dal RUE, **sono ammesse** la ristrutturazione urbanistica e la riconversione produttiva ~~sono ammesse~~ sulla base di specifico PUA di iniziativa privata nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri dimensionali:
 - a) **Ut** ≤ 0,50 m²/m²
 - b) **Uf** ≤ 0,70 m²/m²
 - c) Aree pubbliche, escluse le strade interne, ≥ 10% della **STER**, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, aree di servizio e accesso alle banchine (**PO.6**); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento
 - d) ~~Usi~~**Sono** -ammessi **tutti gli usi PO di cui alle lettere c) e d) dell'art. II.2.3 del RUE 5.2, PO.3**
 - e) non sono ammessi:
 - nuovi impianti per la produzione di energia, diversi da quelli solari integrati
 - nuovi impianti RIR e/o potenziamento di impianti RIR esistenti ~~che comportino aree di isodanno all'esterno dei confini dell'insediamento~~
 - nuovi impianti per movimentazione, deposito e lavorazione di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008); l'impianto esistente di raccolta e trattamento delle acque di sentina è confermato compatibile con la destinazione di zona trattandosi di presidio ambientale di carattere generale esistente: il suo eventuale potenziamento è pertanto ammesso sulla base dell'art. VII.1.7 del RUE 5 mentre la sua eventuale dismissione costituisce riconversione produttiva e deve essere specificatamente prevista nell'ambito del PUA.

Art. 317 - Aree consolidate per attività produttive portuali facenti parte di Progetti Unitari vigenti alla data di adozione del PSC

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 86 del PSC 5.
2. Nelle Aree consolidate per attività produttive portuali, già individuate dal RUE in quanto comprese in **PU** approvati ed in corso di attuazione alla data di adozione del PSC, fino all'eventuale modifica del PU si interviene sulla base delle prescrizioni contenute nei singoli **PU** vigenti nei modi definiti dall'art. VII.1.4 del RUE 5.
3. I PU vigenti possono essere modificati sulla base di uno specifico PUA contenenti le seguenti prescrizioni e parametri dimensionali.
Sono ammessi tutti gli usi: PO di cui alle lettere c) e d) dell'art. II.2.3 del RUE 5 nel rispetto delle seguenti prescrizioni e indici: ~~1 – PO.5 – PO.6~~
 - a) non sono ammessi nuovi impianti per la produzione di energia, diversi da quelli solari integrati
 - b) non sono ammessi, al di fuori di processi di delocalizzazione come definiti dall'art. VII.1.5 del RUE 5, nuovi impianti RIR e/o potenziamento di impianti RIR esistenti che comportino aree di isodanno all'esterno dei confini dell'insediamento
 - c) non sono ammessi nuovi impianti e/o il potenziamento di impianti esistenti per movimentazione, deposito e lavorazione di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008), salvo il caso che derivino dal trasferimento di uguali quantità e tipologie già insediate previsto nell'ambito dei processi di delocalizzazione previsti dall'art. VII.1.5 del RUE 5.
 - d) **Ut** ≤ 0,60 m²/m²
 - e) **Uf** ≤ 0,80 m²/m² comprensivi di tutte le dotazioni e gli accessori eventualmente richiesti e/o prescritti per l'approvazione dell'intervento da parte degli Enti istituzionalmente competenti e/o per garantire la sicurezza
 - f) Aree pubbliche, escluse le strade interne, ≥ 10% della **STER**, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine (**PO.6**); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata,

anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento

- g) Le aree dei PU vigenti possono altresì essere funzionalmente aggregate, nell'ambito del PUA relativo alla ristrutturazione produttiva, al comparto "ENICHEM" nei termini previsti dal precedente art.32 c6 "Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali".

Art. 328 – Aree consolidate per attività produttive industriali (art. VII.1.6 del RUE)

1. Nelle Aree consolidate per attività produttive industriali, già individuate dal RUE in quanto vincolate esclusivamente o parzialmente alla destinazione industriale per norme contrattuali approvate dal Consiglio Comunale, sono ammessi gli usi portuali di cui al c1 dell'art. VII.1.6 del RUE 5 ~~con le limitazioni di cui all'art. VII.1.6 dello stesso RUE 5~~, senza necessità di preventiva deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Le Aree consolidate per attività produttive industriali possono altresì essere funzionalmente aggregate, per gli usi **PO.1** e **PO.4** e nell'ambito del PUA relativo alla ristrutturazione produttiva, al comparto "ENICHEM" nei termini previsti dal precedente art. 326 "Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali".

Art. 339 – Delocalizzazione di stabilimenti e/o impianti RIR esistenti

1. Nella delocalizzazione si perseguono le prestazioni descritte all'art. 83 del PSC 5.
2. Alla delocalizzazione di singoli stabilimenti e/o impianti si applica l'art. VII.1.5 del RUE 5.
3. La delocalizzazione di impianti RIR può altresì avvenire nell'ambito del PUA relativo alla ristrutturazione produttiva del comparto "ENICHEM" nei termini previsti dal precedente art. 326 c6 "Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali".

Art. 344 – Particolari modalità attuative

1. L'area di pertinenza della Centrale T.E. di Porto Corsini, così come rappresentata nel RUE 2 Tav. 27, può essere in parte, e per porzioni non più funzionali all'operatività della centrale stessa, utilizzata per usi **PO.1** – **PO.4** nell'ambito di PUA relativi ai casi di cui all'art. VII.1.5 del RUE 5, ~~nonché nell'ambito dei PUC previsti dall'art. VII.1.10 del RUE 5~~. In ~~tal caso~~ **entrambi i casi**:
 - a) le aree devono **preventivamente** essere dichiarate "NON FUNZIONALI ALL'OPERATIVITA' DELLA CENTRALE E/O AL SUO POTENZIAMENTO" dal gestore ENEL
 - b) la modalità attuativa è "indiretta semplice" (PUA) secondo contenuti ed effetti del PUA previsto dall'art. VII.1.5 del RUE 5, ~~e del PUC previsto dall'art. VII.1.10 del RUE 5~~
 - c) si applicano gli indici e le prescrizioni di cui all'art. VII.1.5 del RUE 5.

Capo 5° Disciplina delle Zone agricole periurbane

Art. 3544 - Disposizioni generali delle Zone agricole periurbane

1. Le zone agricole periurbane si distinguono, ai sensi dell'art. 77 del PSC 5 e più specificatamente ai sensi dell'art. VI.2.6 del RUE 5, in:
A) *Zone agricole periurbane con funzione agricola, di forestazione e verde privato*
B) *Zone agricole periurbane con funzione pubblico-privata di interesse generale*
2. Sono materia di POC, ai sensi **dei commi 5 e 7** dell'art. VI.2.6 del RUE 5, gli interventi su tali zone che interessino aree uguali o maggiori rispettivamente ai 10 Ha e 3 Ha, o comunque interessanti l'intera superficie della zona agricola periurbana, così come delimitata dagli elaborati grafici di RUE e POC.
3. Tali zone, individuate nell'elaborato **POC.3**, sono sottoposte ad Attuazione diretta **condizionata** a progetto unitario **di cui ai sensi dell'art. III.1.2 del RUE 5**; tale Progetto (PUC) è finalizzato rispettivamente: alla valorizzazione agricola e ambientale e alla continuità della rete ecologica per le zone periurbane **di tipo A con funzione agricola, di forestazione e verde privato**; alla valorizzazione agricola e ambientale e al completamento delle dotazioni pubbliche e private di uso pubblico per le zone periurbane **di tipo B. con funzione pubblico-privata di interesse generale.**
4. Le eventuali quantità a compensazione derivanti dall'applicazione degli artt. **3642 e 3743** e successivi, sono localizzabili esclusivamente:
 - in prossimità di edifici/complessi esistenti qualora non superino le quantità concesse all'art. VI.2.6 del RUE 5
 - a completamento del disegno urbano, e in conformità all'art. 10 c2 del PSC 5 qualora siano superiori.
5. Le eventuali quantità a compensazione derivanti dall'applicazione di cui all'art. VI.2.6 del RUE 5 (acquisizione suoli per viabilità di circuitazione) si sommano a quelle eventualmente derivanti dall'applicazione di cui agli artt. **4362 e 437** e sono localizzabili con i medesimi criteri di cui al c4 precedente.
6. Per quanto non riportato nel presente Capo 5° vale la disciplina di cui all'art. VI.2.6 del RUE 5.

Art. 3642 - Zone agricole periurbane con funzione agricola, di forestazione e verde privato

1. Sono attivabili nel **24°** POC le *zone agricole periurbane con funzione agricola, di forestazione e verde privato*, per interventi superiori ai 10 Ha o comunque interessanti l'intera zona periurbana, qualora la forestazione ivi prevista costituisca importante continuità/integrazione della rete ecologica individuata dal PSC, così come precisata dal RUE, e **qualora** altresì **qualora** la compensazione sia localizzabile nei modi e in conformità a quanto definito dall'art. 10 c2 del PSC 5.
In sede di PUC verrà determinata la compensazione sulla base di apposite perizie estimative in ragione dei costi sostenuti per l'intervento e alle seguenti condizioni:
 - Il PUC dovrà prevedere la valorizzazione agricola e ambientale di tutto il comparto perturbato
 - La valorizzazione dovrà essere attuata preventivamente all'attuazione delle eventuali quantità a compensazione e la regolare esecuzione dovrà essere verificata previo collaudo
 - La valorizzazione agricola ambientale non ha limiti temporali, salvo specifiche deroghe da definirsi in sede di Convenzione
2. La compensazione verrà quantificata esclusivamente per le opere strettamente necessarie a perseguire le finalità del PSC/RUE in merito alla rete ecologica e progettate in conformità all'allegato C del RUE 5.1.
Gli usi e interventi consentiti per la compensazione sono quelli definiti all'art. VI.2.6 del RUE 5.
Per il computo verranno utilizzati i criteri e i costi definiti per le *Aree di Valorizzazione Naturalistica* (Avn).

3. Le zone agricole periurbane di cui al presente articolo restano zone agricole a tutti gli effetti fino a quando la proprietà non manifesti la volontà alla realizzazione delle opere di forestazione, previste e condivise dall'Amministrazione Comunale, con la firma della specifica convenzione di PUC.

Art. 437 - Zone agricole periurbane con funzione pubblico-privata di interesse generale

1. Sono attivabili nel 24° POC le zone agricole periurbane con funzione pubblico-privata di interesse generale, per interventi superiori ai 3 Ha o comunque interessanti l'intera zona periurbana, sulla base dei seguenti criteri:
 - Per nuovi servizi pubblici, qualora necessari e/o previsti nello specifico piano dei servizi e/o nel programma triennale delle opere pubbliche, previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.
L'acquisizione dei suoli per la realizzazione di tali servizi può avvenire in alternativa all'esproprio attraverso compensazione di cui all'art. 11 del PSC 5 sulla base dei seguenti parametri:
 - superfici da cedere fino a 5000 m² – indice di compensazione **Ut** = 0.10 m²/m²
 - superfici da cedere oltre i 5000 m² – indice di compensazione **Ut** = 0.05 m²/m²
 - Per nuovi servizi privati di uso pubblico (educativi, socio-sanitari, culturali, ricreativi, sportivi): qualora costituiscano necessaria integrazione/ampliamento di strutture già esistenti o anche di nuovo impianto qualora ritenuti necessari e a servizio e integrazione della Città consolidata, previa approvazione con delibera di Giunta Comunale di studio di fattibilità che ne documenti la necessità/opportunità e la compatibilità urbanistica.In tali zone si applica, oltre a quanto stabilito nel presente Capo 6°, quanto previsto nell'art. IV.3.8 del RUE 5.
2. Le zone agricole periurbane di cui al presente articolo restano zone agricole a tutti gli effetti fino a quando la proprietà non manifesta la volontà alla realizzazione delle opere pubblico/private previste e condivise dall'Amministrazione Comunale, con l'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale per i nuovi servizi pubblici e/o dello studio di fattibilità da parte della Giunta Comunale per i nuovi servizi privati di uso pubblico.

Capo 6° Disciplina del sistema della mobilità

Art. 3844 – Parcheggi, nodi di scambio e di servizio

1. Sono inseriti nel 24° POC tutti gli Ambiti/Comparti prevalentemente destinati a parcheggi e nodi di scambio e di servizio previsti dal PSC per i quali si perseguono le finalità e le prescrizioni descritte all'art. 46 del PSC 5. L'elaborato POC.4gi contiene le schede relative a ciascuno di detti Ambiti/Comparti, che si attuano con modalità indiretta semplice.-
2. ~~Si attuano con modalità ordinaria indiretta semplice.~~
23. Tali Ambiti/Comparti dovranno essere sistemati, recintati ed attrezzati per il parcheggio custodito degli automezzi. In essi sono prescritte adeguate fasce perimetrali di mitigazione e filtro con profondità non inferiore a m 6,00.
Le aree destinate al parcheggio e alla manovra dovranno essere stabilmente pavimentate nel rispetto di quanto previsto al punto 3a lettera C) dell'art. 843 c42 e dotate di impianti di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche e di vasche di prima pioggia qualora necessarie.
34. Con riferimento all'art. IV.2.8 Disciplina dei nodi di scambio e di servizio: parcheggi principali del RUE 5 sono ammessi i seguenti usi:
 - Officine di rimessaggio mezzi, uffici, bar ristorante, foresteria e/o strutture ricettive, servizi igienici, attività espositive e di stoccaggio delle merci purché connesse all'autotrasporto, un alloggio del custode con Sc_e massima di 160 m², servizi di presidio ambientale, impianti di distribuzione carburanti.

Sono inoltre ammessi esercizi di vicinato e/o una piccola media struttura di vendita, per una superficie utile max non superiore al 15% della **SCe** complessiva purché dette attività commerciali siano connesse all'autotrasporto e comunque con l'esclusione del settore alimentare.

45. Negli Ambiti/Comparti di cui al presente articolo i PUA dovranno essere predisposti secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizi:
- **Ut** ≤ 0,24 m²/m²
 - H max = 15,50 m
 - **IVLI** = (Visuale libera) = 0,5
 - Distanza tra edifici (**De**) = **IVLI**
 - Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
 - Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **IVLI**, con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
 - Aree pubbliche e di uso pubblico = 40% di **STER** di cui almeno il 60% destinato a parcheggio.

Capo 7° Disciplina delle dotazioni territoriali (pubbliche/private)

Art. 3945 - Disposizioni generali

1. I principali temi relativi agli elementi di fattibilità, al dimensionamento, al reperimento delle dotazioni pubbliche da assicurare alla *Città di nuovo impianto* e di riqualificazione in ragione delle previsioni insediative attivabili/attuabili nel 24° POC sono sviluppati nel II Piano dei servizi —2° parte— (**POC.8**), fermo restando che nelle aree destinate a Dotazioni territoriali di nuovo impianto si perseguono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 47 e successivi del PSC 5.
2. Il sistema delle dotazioni pubbliche disciplinate dal 24° POC si articola nelle seguenti tipologie:
 - a) aree individuate dal PSC all'interno degli Ambiti ad attuazione indiretta concertata (ex art.18), regolamentate dalle specifiche schede d'ambito;
 - b) aree da reperire all'interno dei comparti di nuovo impianto, sulla base della normativa generale di POC e delle precisazioni e prescrizioni contenute nelle singole schede prescrittive contenute negli specifici Repertori (**POC.4b**, **POC.4c**);
 - c) ambiti specificatamente individuati come dotazioni di nuovo impianto, pubbliche e private contenute nell'elaborato **POC.3**.
Le aree per dotazioni pubbliche di cui ai punti a), b), c) sono disciplinate dal PUA, secondo le finalità del PSC e con riferimento ai parametri del RUE per le specifiche componenti.
3. Per gli ambiti di cui al precedente comma, punto c), si conferma la destinazione prevalente indicata dal PSC e si applica la seguente disciplina, fermo restando quanto stabilito all'art. 11 *Perequazione e compensazione* del PSC 5:
 - a) Ambito di nuovo impianto per attrezzature pubbliche presso la Classicana:
in tale ambito si applica un **Ut** ≤ 0,35 m²/m², oltre a quanto prescritto all'art. IV.3.4 c.1 e c.2 del RUE 5, per gli usi consentiti e i restanti parametri urbanistici e le modalità attuative.
Nell'area prospiciente via Lago di Lugano fino all'intersezione con via Lago Ceresio, per una fascia di profondità massima di 50 m, è ammessa l'applicazione dell'art. VI.3.5 *Nuovi edifici con ampio verde privato* del RUE 5, per una capacità edificatoria massima pari a quanto prodotto dall'indice assegnato dall'art. 11 del PSC 5 dalle rispettive proprietà.
 - b) Ambito di nuovo impianto per attrezzature pubbliche presso la basilica di Classe:
in tale ambito sono ammessi usi e sistemazioni funzionali al completamento delle aree esistenti a servizio della Basilica di Classe, nel rispetto dei vincoli esistenti.
 - c) Ambito di nuovo impianto per attrezzature private presso Centro iperbarico:
in tale ambito si applica un **Ut** ≤ 0,35 m²/m², oltre a quanto prescritto all'art. IV.3.8 del RUE 5 circa gli usi consentiti, i restanti parametri urbanistici e le modalità attuative.
 - d) Ambito di nuovo impianto per attrezzature private presso Complesso "la Monaldina":
Tale ambito è destinato ad usi sportivi e di interesse generale integrabili con usi ricettivi e

ricreativi, sulla base di quanto disciplinato dall'art. IV.3.9 del RUE 5 per la componente di *Verde sportivo attrezzato*.

Per gli usi ricettivi sono ammessi gli incentivi definiti dall'art. VII.6.14 del RUE 5 e dal ~~POC precedente art. 18 c2~~, fino ad un massimo incremento del 50% della **SCe** destinata a tale uso, in relazione ai parametri qualitativi del progetto imprenditoriale.

L'ambito si attua con modalità diretta condizionata, ~~di cui ai sensi dell'art. III.1.1 del RUE 5.~~

~~In alternativa, è ammessa la progettazione dell'area unitariamente all'ambito concertato **CoS4** - De André: il PUA complessivo, a parità di potenzialità edificatoria, potrà prevedere il trasferimento e l'accorpamento delle quote ricettive nell'ambito **CoS4**.~~

4. Ambito di localizzazione del nuovo cimitero

Per quanto riguarda tale previsione, disciplinata dall'art. 53 del PSC 5, il presente POC non ne prevede l'attivazione, alla luce delle politiche già intraprese dall'amministrazione e in corso di attuazione e monitoraggio.

Nell'ambito individuato dal PSC per la localizzazione del nuovo cimitero, in attesa delle nuove disposizioni dei successivi POC, non sono ammesse nuove costruzioni; le aree sono computabili ai fini del calcolo delle **SCe** per attività di valenza aziendale previste nello spazio Rurale (come già disciplinato al **c4** dell'art. IV.3.4 del RUE 5, in attesa del POC).

Art. 406 - Poli funzionali

1. Nelle aree destinate a Poli Funzionali si perseguono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 59 del PSC 5.

2. Il presente POC attiva i Poli, previsti dal PSC, di cui ai commi 3, 4 e 5, definendo i requisiti specifici di ciascun Polo di rilievo provinciale e comunale mediante normativa specifica o scheda grafica normativa contenuta nell'elaborato **POC.4cf**, integrando quanto già disciplinato dal RUE per le parti esistenti, nonché demandando a quanto contenuto in appositi atti/programmi/piani già vigenti.

3. Sono Poli di rilievo provinciale:

- il Polo provinciale direzionale di viale Randi-PF1;
- il Polo provinciale commerciale Ipercoop di via Classicana-PF2;
- il Polo provinciale terziario De André-PF4;
- il Polo provinciale ricreativo sportivo Standiana-PF6;
- il Polo provinciale Parco Archeologico di Classe-PF10.

Per ciascuno di essi si applica la disciplina come di seguito specificato:

- a) Polo provinciale direzionale di Viale Randi - PF1
La scheda grafica e normativa disciplina i comparti di nuovo impianto rafforzando la finalità di interesse pubblico del polo stesso.
- b) Polo provinciale commerciale Ipercoop di via Classicana - PF2
Si rimanda ai contenuti della specifica scheda **CoS05** contenuta nell'elaborato **POC.4d** del 1° POC e dell'accordo territoriale Comune - Provincia in relazione all'ampliamento del centro commerciale Ipercoop esistente, in conformità alla pianificazione commerciale provinciale.
- c) Polo provinciale terziario De André - PF4
La scheda grafica e normativa disciplina i comparti di nuovo impianto rafforzando la finalità di interesse pubblico del polo stesso, anche in relazione al sistema della mobilità e ai contenuti dei comparti limitrofi (**CoS1** - Antica Milizia e **CoS4** - De André)
- d) Polo provinciale ricreativo sportivo Standiana - PF6
Il POC, ai sensi dell'art. 59 c3 del PSC 5, precisa l'ambito del Polo, che è individuato nell'elaborato **POC.3** (Tavv. 63, 71, 72, 80). Si rimanda ai contenuti della specifica scheda contenuta nell'elaborato **POC.4cd**, che costituisce aggiornamento e superamento del pregresso progetto unitario (approvato con delibera di C.C. n. 17384/352 dell'11.04.89 e successive varianti), ai fini del completamento e della valorizzazione turistico-naturalistica dell'ambito "ricreativo sportivo Standiana".
- e) Polo provinciale Parco Archeologico di Classe - PF10
~~Si rimanda ai contenuti della specifica scheda contenuta nell'elaborato **POC.4d**~~ Per quanto riguarda l'acquisizione delle aree e ai contenuti del Progetto di realizzazione del Parco, a cura della Fondazione Ravenna Antica, **si demanda ai meccanismi perequativi di cui all'art. 11 del PSC.**

4. Sono inoltre Poli provinciali ~~inseriti~~ **inseriti** nel 4°-POC il Polo provinciale Porto di Ravenna ed il Polo

provinciale Porto turistico e arenile di Marina di Ravenna. Per ciascuno di essi si applica la disciplina come di seguito specificato:

- A) Polo provinciale Porto di Ravenna-Stazione Centrale - PF8
Si rimanda ai contenuti degli accordi/progetti in corso (Accordo Regione - RFI, ...) e al POC Tematico *Darsena di Città di cui all'art. 52*.
- B) Polo provinciale Porto di Ravenna-Centro direzionale del porto - PF9
Si rimanda ai contenuti degli accordi/progetti in corso di attuazione.
1. In tali aree si perseguono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 59 del PSC 5.
 2. In tali aree l'intervento avviene:
 - a) con *modalità diretta* ai sensi dell'art. VII.1.8 del RUE 5 nel caso di intervento nell'area ad intervento diretto individuata dal RUE per il completamento/integrazione del 1° stralcio funzionale
 - b) con *modalità indiretta* riguardante l'intero comparto di nuovo impianto così come individuato dal PSC e precisato dal RUE; il PUA dovrà tener conto di quanto già attuato con modalità diretta (1° stralcio centro direzionale), anche in relazione al nodo di accesso all'area portuale.
In sede di PUA il perimetro di comparto dovrà essere verificato sulla base dello stato di attuazione del sistema della viabilità realizzato e/o previsto, in relazione al quale potrà essere definito anche in ampliamento.
 3. Nel caso b) l'intervento avviene con *modalità indiretta ordinaria* sulla base di un PUA di iniziativa privata e/o pubblica, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri dimensionali:
 - a) Il PUA deve perseguire la qualità ecologico-ambientale dell'insediamento, in particolare dovrà prevedere un'opportuna contestualizzazione, oltre che in relazione al 1° stralcio del Centro direzionale già realizzato, anche rispetto al sistema della viabilità ed una adeguata caratterizzazione dell'area come porta di accesso al porto di Ravenna
 - b) Sono consentiti i seguenti usi, **come definiti all'art. II.2.3 del RUE 5**:
 - Spu3** *Servizi istituzionali, amministrativi e di gestione servizi pubblici*
 - Spu4** *Servizi culturali, ricreativi, congressuali, per lo spettacolo, associativi e politici*
 - Spr3** *Terziario, direzionale e artigianato di servizio (persona, cose, beni di produzione, imprese, mezzi limitatamente ai cicli e motocicli) e laboratoriale alimentare: (gelaterie, pasticcerie, panificazione e prodotti da forno, pizzerie al taglio e da asporto, rosticcerie, ecc.)*
 - T1** *Strutture ricettive alberghiere: (alberghi, residenze turistico-alberghiere)*
 - PO.3** *Attività amministrative e direzionali di servizio alle attività portuali, attività di presidio ambientale*
 - Sm1** *Autorimesse*
 - Sm2** *Autosilo*
 - Sm3** *Impianti di distribuzione carburanti **ad uso pubblico** di cui alla Deliberazione C.R. 355/2002 e s.m.i. e di combustibili alternativi di cui al Digs 257/2016*
 - Sm4** *Parcheggi e nodi di scambio e di servizio*
 - T3** *Strutture ricettive extra alberghiere e altre tipologie ricettive: (limitatamente a ostelli e aree attrezzate di sosta temporanea camper)*

Sm5 Stazione per autocorriere, aziende di trasporto pubblico e relativi servizi (uffici, bar, ristoranti, etc.). E' ammesso un alloggio di custodia e/o foresteria con **SCe** ≤ 160 m².

Il PUA potrà individuare e disciplinare altri usi portuali (**PO**) purché compatibili con l'uso prevalente direzionale, anche in relazione alla caratterizzazione dell'area di cui sopra

- c) **Ut** ≤ 0,35 m²/m²
 - d) **Uf** ≤ 0,60 m²/m² comprensivi di tutte le dotazioni e gli accessori eventualmente richiesti e/o prescritti per l'approvazione dell'intervento da parte degli Enti istituzionalmente competenti e/o per garantire la sicurezza
 - e) per la funzione **T1** "albergo" è previsto un incentivo di **SCe** fino ad un massimo del 50% in applicazione degli incentivi previsti al c2 dell'art. 1824.
 - f) aree pubbliche, escluse le strade interne, in applicazione dell'art. 14 *Contenuti e parametri generali*
 - g) Distanza tra edifici (**De**)= **IVL**
 - h) Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **IVL**, con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
- C) Polo provinciale Porto turistico e arenile di Marina di Ravenna
Si rimanda ai contenuti dei piani/progetti in corso di attuazione, nonché ai contenuti del vigente "RUE - Piano dell'Arenile" già approvato.
5. Sono Poli di rilievo comunale ~~inseriti~~ ~~attivati~~ nel 1° POC: il Polo commerciale e ricettivo di via Faentina-PF3, il Polo ricreativo "multisala"-PF5. Per ciascuno di essi si applica la disciplina come di seguito specificato:
- a) Polo commerciale e ricettivo di via Faentina - PF3
La scheda grafica e normativa disciplina i comparti di nuovo impianto integrando le attività esistenti con funzioni ricettive-alberghiere, commerciali espositive e direzionali, con contestuale adeguamento del sistema della mobilità e dell'accessibilità all'ambito
 - b) Polo ricreativo "multisala" - PF5
Si rimanda ai contenuti del Piano Urbanistico pregresso

Art. 417 - Ambito agricolo di valorizzazione turistico-paesaggistica (Aavtp)

1. Sono ~~inseriti nel POC i comparti ricadenti nell'Ambito agricolo di valorizzazione turistico-paesaggistica (Aavtp) individuati con~~ ~~Per il 2° 2° POC non è stata attuata~~ la procedura selettiva prescritta dall'art. 22 c5 del PSC 5 ~~e per i quali quantità, usi e prescrizioni sono descritti in specifiche schede prescrittive.~~ ~~non è pertanto attivabile alcun ambito ai sensi di tale articolo di PSC.~~
2. ~~E' attivabile nel 1° POC il comparto Kartistico ricettivo, individuato a seguito di procedura selettiva del febbraio/aprile 2008, ricompreso nell'Ambito agricolo di valorizzazione turistico-paesaggistica (Aavtp - Tav. 42 - POC.3) nei termini prescritti nella specifica scheda (elaborato POC.4e) in quanto persegue le finalità e le prestazioni descritte all'art. 60 del PSC 5.~~
23. La previsione dimensionale max prevista dall'art. 60 del PSC 5 ~~trova attuazione nel 1° POC per m² 3.950 (POC.4e).~~ La potenzialità residua è pertanto di m² 46.050 di ~~Sc~~, che potrà essere attivata a seguito di individuazione derivante da nuova procedura selettiva effettuata con le modalità previste dall'art. 22 c5 del PSC 5.

Art. 428 – Aree di integrazione della cintura verde

1. Le *Aree di integrazione della cintura verde*, tutte attivabili nell'ambito del 2° POC –al fine di completare la *Cintura verde* del capoluogo, comprendono le seguenti tipologie di funzioni, specificamente distinte nel Masterplan del Piano dei Servizi del RUE:
 - verde boscato di filtro e di collegamento connesso a viabilità e percorsi
 - verde agricolo
2. Nelle *Aree di integrazione della cintura verde* trova applicazione quanto disposto all'art. 11 *Perequazione e compensazione* del PSC 5. Tali aree sono di norma acquisite ed attuate sulla base delle previsioni dei POC che possono prevederne anche la loro integrazione. Sono ammesse le attrezzature di cui all'art. IV.3.5 del RUE 5.
Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. IV.1.10 *Verde privato* del RUE 5, computando al massimo una superficie fondiaria di m² 2.000.

Capo 8° Disciplina dei Luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica

Art. 439 - Disposizioni generali

1. Sono Luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica, attivabili nel 2° POC: gli *Ambiti di valorizzazione naturalistica - Avn* e le *Aree di riqualificazione ambientale - Ara*. Ambiti ed Aree sono individuati nell'elaborato **POC.3** e nell'elaborato **POC.7 - Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema paesaggistico-ambientale del Litorale** e sono sottoposti ad Attuazione indiretta a programmazione unitaria come prescritto dall'art. 35 del PSC 5.
2. In sede di PUA possono essere precisati i perimetri definiti dal POC senza che ciò costituisca variante al POC stesso. Il PUA dovrà interessare l'intero ambito definito dal POC e potrà definire più stralci funzionali di attuazione.
Eventuali prescrizioni e indicazioni, derivanti dai Piani Territoriali di Stazione del Parco del Delta del Po, integrano le previsioni di PSC e POC pertanto non ne costituiscono variante.
3. Qualora per ciascun *Ambito-Avn/Area-Ara* vengano presentate più proposte di PUA estese anche non all'intero *Ambito/Area* da diversi proprietari, sarà attivata dall'Amministrazione Comunale una procedura di concertazione al fine di perseguire la programmazione unitaria prescritta dall'art. 22 del PSC 5 e definire un unico PUA generale (di cui all'art. 16 c8) eventualmente attuabile in più PUA stralcio.
4. Fino all'approvazione del PUA per gli edifici/impianti/attrezzature e attività esistenti ricadenti in *Avn/Ara* si applica la specifica disciplina di componente per essi definita dal RUE.
Il PUA avrà la facoltà di definire, per gli edifici esistenti, gli usi compatibili con le caratteristiche del sito sulla base delle analisi specialistiche di cui agli artt. 4450 e 4554 c3.
5. Sono sempre attuabili gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico previsti nelle specifiche schede (**POC.4eg**).
6. Gli *Ambiti/Aree* di cui al presente articolo comprendono anche aree agricole che restano agricole a tutti gli effetti, fino a quando la proprietà non manifesti la volontà alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste e condivise dall'Amministrazione Comunale con la firma della convenzione attuativa dello specifico PUA.

Art. 4450 - Disciplina degli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn)

1. Al fine della riqualificazione ambientale e della promozione e incentivazione di attività agricole e attività connesse sostenibili nel territorio comunale e, in particolare, ai fini della ricostituzione del sistema ambientale (dunoso e boscato) del Litorale, sono attivabili nel 2° POC – i seguenti *Ambiti di valorizzazione naturalistica-Avn* già individuati dal PSC e integrati dal POC (elaborato **POC.3**):

- Avn1** Casal Borsetti Tavv. 06 – 10
- Avn2** S. Alberto Tavv. 07 - 12
- Avn3** Punta Marina - Lido Adriano: Tavv. 42 – 43 – 50 – 51 – 57 - 58
Avn3 nord – Punta Marina
Avn3 sud – Lido Adriano
- Avn4** foce Fiumi Uniti Tav. 58
- Avn5** Classe (Basilica) Tavv. 56 – 63
Avn5 nord
Avn5 sud
- Avn6** Parco fluviale dei due fiumi Tav. 55
- Avn7** Pineta di Classe Tavv. 57 – 63 – 64
- Avn8** Lido di Dante (integrazione di POC) Tavv. 57 – 58 – 64 - 65

2. Gli Ambiti di cui al c1, sono individuati nell'elaborato **POC.3** e nell'elaborato **POC.7** – *Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema paesaggistico-ambientale del Litorale* e disciplinati, oltre che dal presente articolo, dal Repertorio delle schede d'ambito, elaborato **POC.4eg**.
3. I PUA degli Ambiti, finalizzati alla riqualificazione/valorizzazione ambientale, devono essere redatti sulla base di:
 - a) gli obiettivi generali fissati all'art. 35 del PSC 5
 - b) gli indirizzi per l'assetto del Sistema paesaggistico-ambientale del Litorale definiti nell'elaborato **POC.7** – *Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema paesaggistico-ambientale del Litorale*
 - c) le linee guida del sistema paesaggistico-ambientale, definite nell'elaborato **POC.4eg**
 - d) le schede d'ambito redatte per ciascun comparto, definite nell'elaborato **POC.4eg**
 - e) le analisi specialistiche per la verifica delle criticità ambientali eventualmente presenti
 - f) I contenuti di cui all'art. IV.1.14 del RUE 5
 - g) I Piani Territoriali di Stazione del Parco del Delta del Po e relativi piani di fruizione
4. Negli *Ambiti di valorizzazione naturalistica*-Avn, a compensazione di *consistenti interventi di rinaturalizzazione* così come definiti al c6 e previsti nelle specifiche Schede d'Ambito, sono ammessi, ai sensi dell'art. 35 c5 del PSC 5, interventi di Nuova Costruzione (**NC**), ristrutturazione (**RE**) e ampliamento di edifici con caratteristiche paesaggisticamente ed ecologicamente compatibili soprattutto rispetto ai consumi energetici ed all'uso delle risorse idriche, con destinazione d'uso turistico-ricettiva, sportiva, da localizzarsi, nelle *Aree di localizzazione di nuove funzioni e attività compatibili* individuate nelle schede (elaborato **POC.4eg**).
5. La quantità di **SCe** da riconoscere a compensazione degli interventi di cui al c4 deve essere calcolata sulla base del costo degli interventi realizzati, definito sulla base di costi/m² stimati dal POC e riportati in tabella nell'elaborato **POC.4eg**.
La **SCe** realizzabile (m²) per ogni ambito riportata in tabella è da ritenersi comunque come limite massimo ammissibile **fatto salvo quanto consentito dall'art.VIII.6.16 c.1 prima alinea del RUE 5 in merito alle strutture ricettive all'aria aperta** .
6. Rientrano fra i *consistenti interventi di rinaturalizzazione*, così come previsti nella loro massima estensione nelle specifiche Schede d'Ambito:
 - a) la realizzazione di *dune*
 - b) la realizzazione di *aree boscate*
 - c) la realizzazione di *parchi* pubblici o a fruizione pubblica
 - d) la realizzazione di *percorsi e luoghi di scambio intermodale (auto/bici)*
 - e) la realizzazione di *vasche di laminazione*
7. Il PUA, sulla base di motivate scelte progettuali e/o analisi specialistiche, senza che ciò costituisca variante al POC stesso, può:
 - precisare i perimetri definiti dal POC
 - precisare/rivedere la localizzazione di nuove funzioni e attività compatibili
 - modificare in aumento o riduzione i consistenti interventi di rinaturalizzazione fermo restando la quantità complessiva dei consistenti interventi prevista nelle specifiche schede che deve

intendersi come limite massimo **fatto salvo quanto previsto al c.5**. Il PUA dovrà interessare l'intero ambito definito dal POC e potrà definire più stralci funzionali di attuazione.

Il PUA dovrà comunque prevedere anche tutti gli interventi, a completamento e supporto dei *consistenti interventi di rinaturalizzazione*, necessari: alla fruizione turistico ricreativa dell'ambito (percorsi, luoghi di sosta e ristoro, ecc.); al completamento/integrazione della rete ecologica; all'arricchimento dei segni del paesaggio (filari, siepi, alberate su percorsi, ecc.); alla messa in rete dell'ambito con il sistema ambientale complessivo del territorio.

All'interno di tali interventi possono rientrare anche funzioni e attività sportive/ricreative compatibili in spazi prevalentemente aperti; in tal caso le eventuali strutture di servizio saranno esclusivamente in legno e con caratteristiche da permettere il facile montaggio/smontaggio senza demolizione di alcuna componente con **S_{Ce}** max di 100 m².

8. Per i centri aziendali integrabili esistenti e ricadenti negli *Ambiti di valorizzazione naturalistica*-Avn previo PUA è consentita l'applicazione dell'art. VI.3.6 del RUE 5 finalizzata esclusivamente ad usi agrituristici, turistico-ricettivi, pubblici esercizi, ricreativi, servizi connessi e compatibili con gli usi rurali. Per gli insediamenti esistenti il PUA può prevedere, esclusivamente per usi turistico ricettivi e/o propedeutici alla fruizione ambientale, la demolizione e ricostruzione e/o riqualificazione di edifici anche di servizio che, sulla base di specifiche analisi non rivestono alcun tipo di valore; gli eventuali edifici esistenti che, sulla base della medesima analisi risultino incongrui, sono da demolire con la ricostruzione del 50% della loro **S_{Ce}**.
- ~~9. Il PUA delle Avn, in considerazione dell'ampiezza, della complessità e dell'impatto sul paesaggio, dovranno essere sottoposti a VAS e a Valutazione di Incidenza sia per gli effetti diretti sui SIC ZPS, sia eventualmente per quelli indiretti.
Il PUA ricadenti in area di Parco dovranno inoltre ottenere il Nulla Osta dell'Ente Parco.~~
- ~~9.1~~ **9.4** Tutti gli interventi relativi sia alla realizzazione delle quantità a compensazione che ai consistenti ~~9.0~~ **9.0** interventi (parcheggi scambiatori) sono soggetti alla disciplina paesaggistica di cui al Titolo III Capo III.4 del RUE 5.

Art. 4554 - Disciplina delle Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (ARA)

1. Al fine di realizzare condizioni di qualità ecologica e ambientale e di riqualificazione del paesaggio del territorio comunale sono inserite nel 24° POC le seguenti *Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica* - Ara già individuate dal PSC e articolate dal POC, ai sensi dell'art. 35 c8 del PSC 5, nelle seguenti tipologie:
 - a) *Ara di rilevante valore naturalistico-ambientale da tutelare*

Ara1	foce Reno
Ara5	ex Zuccherificio di Mezzano
Ara9	foce Fiumi Uniti
Ara11	Lido di Dante sud
Ara16	anse e foce del Savio
 - b) *Ara di valore ambientale/paesaggistico da tutelare e valorizzare con attività ricreative all'aria aperta*

Ara2	Marina Romea nord
Ara3	Marina Romea sud
Ara4	ex discarica
Ara6	pialassa Piombone
Ara7	via Piomboni
Ara8	la Cherubina
Ara10	ex cava dell'aeroporto
Ara12 nord	ex cava Fosso Ghiaia
Ara13	isola della Bevanella
Ara14	cava del Bevano
Ara18	cava Standiana (integrazione di POC)
 - c) *Ara di valore ambientale/paesaggistico da riqualificare con usi sportivi/ricreativi/ricettivi*

Ara12 sud	ex cava Fosso Ghiaia
Ara15	la Manzona
Ara17	la Morina (integrazione di POC)

2. Le Aree di cui al c1, sono individuate nell'elaborato **POC.3** e nell'elaborato **POC.7** – *Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema paesaggistico-ambientale del Litorale* e disciplinate dal presente articolo.
3. Il PUA, finalizzato alla riqualificazione/valorizzazione ambientale delle Aree, deve essere redatto sulla base degli obiettivi generali fissati all'art. 35 del PSC 5, dei contenuti di cui all'art. IV.1.14 del RUE 5 e di analisi specialistiche per la verifica delle criticità ambientali eventualmente presenti e, in particolare per le Ara del Litorale, sulla base di quanto riportato nell'elaborato **POC.7** e sulla base delle linee guida del sistema paesaggistico-ambientale definite nell'elaborato **POC.4eg**.
4. Nelle Ara di rilevante valore naturalistico-ambientale da tutelare: Ara1; Ara5; Ara9; Ara11; Ara16 sono ammessi esclusivamente interventi di ricostruzione/riqualificazione/risanamento degli assetti naturali e paesaggistici originari e la salvaguardia dell'attività agricola ove esistente.
5. Nelle Ara di valore ambientale/paesaggistico da tutelare e valorizzare con attività ricreative all'aria aperta: Ara2, Ara3, Ara4, Ara6, Ara7, Ara8, Ara10, Ara12 nord, Ara13, Ara14, Ara 18 sono ammessi usi ricreativi-sportivi e propedeutici alla fruizione turistico ricreativa, e itticolture ai sensi dell'art. V.4.1 del RUE 5, per i quali il PUA, anche in ordine ai materiali utilizzati per le strutture, dovrà dimostrare la compatibilità con il sito, con eventuali vincoli presenti e con eventuali prescrizioni dei Piani Sovraordinati. Anche in assenza di PUA eventuali strutture temporanee di servizio, strettamente necessarie alla manutenzione delle Ara stesse, potranno essere realizzate in materiali naturali a basso impatto ambientale con **SCe** max di 10 m².
6. Per l'Ara 4 ex *discarica*, si applica quanto previsto dallo specifico obiettivo di località n. 1 tav. 026 del RUE 5.1.1.
Per l'Ara 2 *Marina Romea nord*, nell'area pinetata privata prospiciente viale degli Oleandri e in adiacenza alla città consolidata di RUE, è consentita la realizzazione di una struttura, tipologicamente compatibile col sito, per servizi all'Ara stessa e alloggio di custodia (tot. **SCe** max m² 160) a fronte dell'uso pubblico didattico-ricreativo dell'area pinetata stessa, da regolamentare con apposita convenzione. Per tale area non è pertanto applicabile il c5 precedente per la parte relativa alle strutture temporanee di servizio.
Per l'Ara6 *Pialassa Piombone* si applica la disciplina del progetto di Autorità Portuale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.
Per l'Ara 8 *la Cherubina* sono fatte salve le previsioni di RUE in merito alla componente SR11 (allevamento esistente).
Per l'Ara 13 *isola della Bevanella* è ammesso l'uso ricettivo esclusivamente negli edifici esistenti.
7. Nelle Ara di valore ambientale/paesaggistico da riqualificare con usi sportivi/ricreativi/ricettivi: Ara12sud, Ara15, Ara17 sono ammessi usi ricettivi-ricreativi-culturali-sportivi finalizzati alla fruizione turistico-paesaggistico-rurale; per detti usi il PUA dovrà dimostrare, anche in ordine ai materiali utilizzati per le strutture, la compatibilità con il sito, con eventuali vincoli presenti e con le prescrizioni dei Piani sovraordinati.
8. Per l'Ara15 *la Manzona*, oltre a quanto stabilito al c8, si applica quanto previsto dallo specifico obiettivo di località n. 1 tav. 080 del RUE 5.1.-4-
9. Nelle Aree di cui al c7, Ara12sud, Ara15, Ara17, a compensazione di consistenti interventi di riqualificazione ambientale da realizzarsi in dette Aree, secondo quanto stabilito all'art. 35 c11 del PSC 5, a seguito dell'introduzione degli usi consentiti nell'obiettivo di località n. 1 tav. 080 del RUE 5.1.1 per l'Ara15, e per la migliore fruizione del Parco del Delta del Po, il POC attribuisce diritti edificatori eccedenti quelli riconosciuti dalla disciplina delle componenti di Spazio e di Sistema di RUE che compongono dette Aree.
10. Per gli interventi sulle Ara di cui ai c7 e c9, il PUA definisce le compensazioni sulla base dei seguenti parametri:
per aree fino a Ha 100
- con precedente destinazione urbanistica agricola/attività estrattive **Ut** ≤ 0.01 m²/m²
- con precedente destinazione urbanistica per altri usi **Ut** ≤ 0.02 m²/m²
per le estensioni eccedenti i 100 Ha
- **Ut** ≤ 0.002 m²/m²
La **SCe** degli edifici eventualmente esistenti è sempre aggiuntiva rispetto a dette compensazioni.

11. Per le Ara2, Ara3, Ara9, Ara16 è sempre attivabile, per il periodo di validità del 24° POC, quanto consentito all'art. 35 c14 del PSC 5.
12. Tutti gli interventi consentiti nelle aree di cui ai c5 e c7 sono soggetti alla disciplina paesaggistica di cui al Titolo III Capo III.4 del RUE 5.

~~Titolo 3~~

~~I POC tematici~~

~~Capo unico~~

~~Art. 52 – Variante PRU e POC tematico Darsena di città~~

- ~~1. L'ambito del POC tematico *Darsena di città* individuato nelle Tav. 41 – 49 del Quaderno del POC (POC.3) è quello che comprende le aree già sottoposte al Programma di Riqualificazione Urbana (PRU 1A verifica febbraio 1997), le aree della Stazione FS, del suo intorno urbano e dell'ex scalo merci, secondo quanto reso necessario dal coordinamento dei relativi programmi di qualificazione e adeguamento funzionale.~~
- ~~2. Il POC tematico *Darsena di città* opera in coerenza con i contenuti del PSC, come definiti dall'art. 101 c4 del PSC 5. Esso costituisce altresì variante urbanistica di aggiornamento del citato Programma di Riqualificazione Urbana.~~
- ~~3. Gli obiettivi specifici del POC tematico sono riconoscibili nella ricerca di più accentuati momenti di integrazione tra la città storica e l'ambito portuale; nella individuazione di un disegno dotato di un'adeguata caratterizzazione urbana; nella messa in atto di più marcati fattori di sostenibilità ambientale e tecnico-economica, con particolare riguardo alle specifiche azioni necessarie a sostenere i previsti programmi di riconversione degli assetti urbani e portuali interessati. Tali obiettivi si sviluppano altresì sulla base degli indirizzi acquisiti nella sede del Protocollo di Intesa sul tema, sottoscritto in data 24/06/2009 tra Comune di Ravenna, Regione Emilia Romagna, Rete Ferroviaria Italiana, FS Sistemi Urbani e Autorità Portuale di Ravenna.~~
- ~~4. La complessiva capacità insediativa del POC tematico sarà definita in primo luogo attraverso una sostanziale conferma dei diritti edificatori "di base" acquisiti dal sistema proprietario in sede di PRG 93, confermati e precisati con il PRU vigente, ed integrati da quanto previsto all'art. 101 del PSC 5 e dal Protocollo d'intesa sopra citato.
Il POC potrà precisare tali diritti edificatori alla luce degli approfondimenti fatti nel rispetto degli obiettivi fissati dal PSC, prevedendo anche una diversa distribuzione fra quote: ospitate da aree a perequazione, ospitate da aree di banchina/Stazione FS/ex scalo merci, o da destinare ad ERP/ERS. Prima dell'approvazione definitiva del POC tematico sugli edifici esistenti nella Darsena di città, sono ammessi gli interventi previsti dal PRU vigente.
Il POC tematico dovrà comunque prevedere, anche integrando quanto previsto al successivo c12 e in coordinamento con l'Autorità Portuale, specifiche norme transitorie più dettagliate di recupero, ristrutturazione e rinnovo, relativamente agli usi ed alle modalità di intervento per la tutela delle attività produttive insediate nei diversi sub compartimenti.~~
- ~~5. Sulla base degli indirizzi fissati nel citato Protocollo di Intesa, nel comparto della Stazione FS, come individuato nell'elaborato PSC 3 foglio 13 e nei relativi allegati, il POC tematico persegue obiettivi di qualificazione e adeguamento funzionale, nel rapporto Città/Darsena, assicurando altresì alla Stazione un ruolo di corniera urbana. La qualificazione della stazione viene perseguita attraverso procedure concorsuali, attivate dal Comune di concerto con FS Sistemi urbani e Autorità portuale. La capacità edificatoria complessiva del relativo sub comparto, fissata dal PRG 93 in 20.000 m² di **Suc**, per usi di terziario, servizi urbani e commercio al dettaglio, viene confermata. Il suo utilizzo fino ad un massimo del 50% è destinato al diretto riassetto della Stazione: con una **Suc** max di 6.000 m² per usi commerciali. Le quote restanti, da insediare nell'ambito della Darsena di città, vengono collocate sul mercato da FS Sistemi urbani, al fine di ricavare le ulteriori risorse economiche necessarie a sostenere i citati programmi di qualificazione e adeguamento funzionale della Stazione. Il Comune di Ravenna, di concerto con FS Sistemi urbani, in sede di formazione del POC tematico, definirà la collocazione specifica di tali capacità edificatorie, con priorità all'utilizzazione del sub comparto della ex Dogana.~~

6. ~~Attraverso una parallela procedura di alienazione, sulla base dei criteri previsti ai successivi commi, le capacità edificatorie di proprietà di FS Sistemi urbani, eccedenti rispetto alle possibilità insediative del comparto dello Scalo Merci di città (come individuato nell'elaborato PSC 3 foglio B) pari a 17.280 m² di **Suc** con i relativi usi, come individuate nel citato Protocollo di intesa, vengono collocate sul mercato da FS Sistemi urbani, al fine di ricavare ulteriori risorse economiche necessarie a sostenere i programmi infrastrutturali richiamati nel citato Protocollo di intesa. Il Comune di Ravenna, di concerto con FS Sistemi urbani, in sede di formazione del POC tematico, definirà la collocazione specifica di tali capacità edificatorie da alienare e trasferire nell'ambito della Darsena di città.~~
7. ~~Sulla base degli indirizzi del citato Protocollo di Intesa, nelle aree demaniali di banchina e della cosiddetta "Testata" della Darsena di città, il POC tematico persegue obiettivi di riqualificazione ambientale, di valorizzazione del water front, di caratterizzazione degli spazi in senso urbano. La nuova capacità edificatoria espressa dalle aree di banchina definita dall'art. 101 del PSC 5, in 33.600 m² di **Suc**, con i relativi usi, viene collocata sul mercato, nei modi che saranno definiti dal POC tematico, al fine di assicurare ulteriori risorse economiche necessarie a sostenere i programmi di riqualificazione urbana, con priorità alle azioni di riconversione urbana delle banchine, di adeguamento delle reti, con particolare riferimento allo smaltimento delle acque, di riassetto della "Testata" Darsena, di rafforzamento della viabilità principale, di risanamento delle acque del Candiano, anche secondo gli indirizzi del citato Protocollo d'Intesa.~~
~~Il Comune di Ravenna, di concerto con l'Autorità Portuale, in sede di formazione del POC tematico, definirà la collocazione di tali capacità edificatorie. Le aree di banchina possono essere utilizzate per destinazioni di servizio, quali: spazi verdi, pedonali e ciclabili, e di arredo, da precisare in sede di POC tematico.~~
8. ~~In fase di formazione del POC tematico *Darsena di città*, il Comune di Ravenna provvede a definire Schemi urbani d' impianto tali da rappresentare un utile riferimento ai fini del trasferimento e della richiamata collocazione dei diritti edificatori maturati come ai precedenti commi 5, 6 e 7.~~
9. ~~Sulla base delle risorse acquisite attraverso l'alienazione agli operatori interessati delle capacità edificatorie espresse dalle aree di banchina — fermo restando che l'utilizzo delle risorse derivanti dall'alienazione delle capacità edificatorie relative allo Scalo merci in dismissione ed ai nuovi assetti di Stazione FS verrà definito secondo quanto previsto dal relativo Protocollo di Intesa — il Comune di Ravenna, in sede di formazione del POC tematico, provvederà ad individuare le opere richiamate al precedente c7, eccedenti le usuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, necessarie a sostenere un qualificato e complessivo processo di urbanizzazione dell'intero comparto della Darsena di città. Le risorse necessarie a completare i suddetti programmi saranno derivate da contributi aggiuntivi a carico dei sub-comparti da definire nel POC tematico, sostenute da eventuali impegni negoziali con le parti interessate, nelle forme di legge (Art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.).~~
10. ~~In sede di formazione del POC tematico, oltre a ridefinire l'impianto generale dell'ambito in tema di viabilità e assetto delle aree verdi, il Comune provvederà a definire l'articolazione in comparti di attuazione ed a sviluppare opportunamente i diversi requisiti urbanistici del Piano stesso, come previsto in sede di PSC, per i diversi punti di cui all'art. 101 c4 del PSC 5².~~

2

Art. 101 c4 del PSC 5: "4. **Darsena di Città**: Si confermano gli obiettivi e la strategicità delle previsioni di PRG 93; occorre verificare il PRU vigente al fine di approfondire il sistema del verde, della viabilità e della sosta, delle funzioni e dell'edificabilità sul water-front e in testata darsena anche in relazione alla ristrutturazione urbanistica della stazione ferroviaria e al sistema della mobilità e del trasporto pubblico. In particolare in sede di POC e PRU dovranno essere precisati e modificati i seguenti elementi:

a) Valorizzazione ambientale con progettazione integrata del sistema verde – se pure necessariamente per fasi – nell'ottica della costruzione di una infrastruttura ambientale che permetta la realizzazione di sistemi di depurazione delle acque di prima pioggia e pulizia delle acque del Candiano (vasche di decantazione, risanamento dei fondali, porta vinciana);

b) Definizione di oneri aggiuntivi per la realizzazione delle opere pubbliche e di valenza generale quali:

- opere di risanamento del Candiano;
- opere di risanamento della banchina;
- opere in testata alla Darsena e sul nodo della stazione;
- opere sulla viabilità di carattere generale;
- adeguamento delle reti tecnologiche;

c) La valorizzazione delle aree di archeologia industriale, comportante una differente valutazione sia dei singoli edifici da mantenere, sia delle modalità di conservazione, sia dei modi e delle funzioni per il loro recupero e riconversione;

d) Introduzione di un indice sulle aree demaniali di banchina. Attualmente la St demaniale è pari a circa 97.000 m², la St virtuale (specchio d'acqua in testata del Candiano) è pari a circa 15.000 m². La St totale è pari a circa 112.000 m². L'indice max assegnabile in sede di POC e/o PRU è 0,30 m²/m². La Superficie utile massima è pari a circa 33.600 m² e può essere collocata in testata darsena o nei comparti limitrofi alla banchina. Le risorse economiche ricavabili sono da reinvestire nelle opere di valenza generale della stessa Darsena di Città e prioritariamente per la riqualificazione dell'acqua;

e) Incremento dell'indice delle quantità edificatorie ospitate da 0,15 m²/m² a 0,20 m²/m² così suddiviso: quota fissa e obbligatoria min 0,10 m²/m² per quantità edificatorie finalizzate all'acquisizione di aree per la cintura verde, o destinate ad uso pubblico, 0,10 m² di ERP di cui 0,05 m²/m² insediabili facoltativamente e da definirsi in sede di PUA;

f) Incremento dell'altezza degli edifici fino ad un max di 40 ml, raggiungibile in alcune aree del water-front, in riferimento alle altezze di elementi preesistenti e a specifiche ipotesi progettuali di PRU. Inoltre sono raggiungibili altezze maggiori per elementi architettonici a torre, finalizzati alla realizzazione di piattaforme di percezione dei paesaggi di Ravenna, da definirsi in sede di PRU;

g) Obbligo di realizzare parcheggi pertinenziali interrati e/o multipiano sull'intera area della darsena di città senza incidere sulla Superficie utile. Il POC e il RUE potranno ulteriormente precisare le tipologie dei parcheggi pubblici e privati introducendo parametri obbligatori;

h) Riduzione delle attuali previsioni commerciali per una grande struttura di vendita di livello inferiore onde verificarne la compatibilità funzionale e rispetto al sistema della viabilità e della sosta.

Il POC potrà precisare tali elementi alla luce degli approfondimenti fatti e della evoluzione delle situazioni in rispetto sostanziale degli obiettivi fissati dal PSC.

11. Il Comune di Ravenna, tanto in fase formativa quanto in fase attuativa del POC tematico, ai fini dello sviluppo delle azioni di cui ai commi precedenti, si riserva di utilizzare l'apporto dell' Agenzia "AgenDA" costituita tra Comune, Provincia, Camera di Commercio, Autorità Portuale e Ravenna Holding S.p.A., oltre che di eventuali Consorzi formati a tal fine tra i proprietari e gli operatori interessati all'attuazione del POC tematico *Darsena di città*, anche attivando eventuali Accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.
12. I PUA vigenti alla data di adozione del POC e regolarmente convenzionati possono essere attuati sulla base delle rispettive convenzioni stipulate fino alla scadenza prevista, e quindi non oltre 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale, salvo la possibilità di una proroga nei termini stabiliti dal **POC.12** convenzione tipo di PUA art. 5.2. Alla scadenza del termine di 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale senza che sia stato dato corso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il PUA viene dichiarato decaduto senza ulteriore possibilità quindi di dare attuazione alle relative previsioni urbanistiche ma esclusivamente con la possibilità per la proprietà di proporre un nuovo PUA attuativo delle previsioni del POC al momento vigente.
Nel caso l'area sia caratterizzata da attività produttive ancora insediate, l'attuazione del sub-comparto potrà avvenire esclusivamente per "attuazione indiretta a programmazione unitaria e/o concertata" anche ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. Oltre a quanto previsto dall'art. 13 del PSC, la relativa concertazione dovrà obbligatoriamente prevedere i termini e le condizioni per la delocalizzazione delle attività produttive esistenti, con possibilità di associare incentivi premiali in termini di **Suc** ai processi di delocalizzazione che avvengano nell'ambito del comparto a programmazione unitaria e/o concertata, in particolare nell'ambito **CoS3** e che prevedano un rafforzamento dei livelli occupazionali.
13. Eventuali incrementi di **Suc** interna, nel recupero dell'archeologia industriale con destinazioni pubbliche e/o di interesse pubblico, sono ammissibili con le modalità di cui all'art. 15 della L.R. 31/2002 e all'art. VIII.18 del RUE 5.2.
14. In riferimento all'art. I.11 del RUE 5.1, fino all'approvazione del POC tematico *Darsena di città*, per i PUE già previsti dal PRG '83 (PUE D, PUE S) trovano comunque applicazione le norme dell'art. VI.5 del PRG '93 relativamente ai casi da esso previsti e compatibilmente con quanto stabilito dall'art. 104 del PSC.

Art. 53 – L'area logistica portuale in destra

1. L'ambito del POC Tematico Logistica comprende aree poste in destra del canale portuale funzionalmente collegate al porto ed ai sistemi infrastrutturali di trasporto su gomma e su ferro e corrisponde a 3 quadranti determinati dall'incrocio della SS 67 (Classicana) e la via Canale Molinetto. In ordine alle esigenze di dimensionamento e alle specificità del sito, il progetto suddivide l'area logistica in quattro comparti attuativi distinti, autonomamente attuabili, in stretta correlazione con gli interventi di ristrutturazione del sistema della viabilità.
Due di tali comparti sono individuati a nord di Via Canale Molinetto, rispettivamente posti uno a ovest della Via Classicana ed uno a est, il terzo ed il quarto sono individuati a sud di Via Canale Molinetto ed ad est della Via Classicana.
2. Gli obiettivi del POC Tematico sono:
 - 1) Dotare il porto di Ravenna di aree logistiche di adeguata dimensione e funzionalità, attraendo nuovi traffici portuali, integrando le attività classiche di deposito e stoccaggio con attività di manipolazione e/o trasformazione delle merci, conferendo maggiore valore aggiunto alle operazioni portuali
 - 2) Riorganizzare l'assetto viario a servizio dell'area portuale e implementare e ottimizzare l'intermodalità ferroviaria.
 - 3) Realizzare un'area con impatti sostenibili e eventuali mitigazioni ambientali e dotare il comparto di adeguate fasce verdi di filtro verso la viabilità.
3. Il dimensionamento quantitativo ha evidenziato che la tipologia di attività, prevalentemente per logistica, è lontana da logiche speculative ma è più aderente alle necessità funzionali di un grande comparto logistico che necessita di vaste aree adibite allo stoccaggio ed alla prima lavorazione delle merci.
Tali poli richiedono, in taluni casi, ampie superfici scoperte, in altri, necessitano di maggiori densità di aree coperte e confinate.

4. ~~La necessità fondamentale di non peggiorare il complessivo bilancio ambientale ha portato ad escludere attività e/o processi produttivi che comportino l'uso e/o la movimentazione di merci/sostanze pericolose.~~
5. ~~L'attuazione dei quattro comparti potrà avvenire mediante attuazione diretta semplice per singoli ed autonomi PUA di iniziativa privata riferiti ai comparti individuati.~~

BOZZA

ALLEGATO A - ELEMENTI PER L'ANALISI DEL SITO: fattori climatici e ambientali

Fattori climatici:

1. Clima igrotermico e precipitazioni

Definiti i dati relativi alla localizzazione geografica dell'area di intervento (latitudine, longitudine e altitudine), vanno reperiti i dati climatici. Per il reperimento dei dati climatici si può far riferimento ai dati di osservatori climatici collocati nei pressi dell'area di intervento (Servizio meteorologico di Arpa), alle cartografie tecniche e tematiche regionali e alla norma UNI 10349, "Riscaldamento e raffrescamento degli edifici - Dati Climatici", Aprile 1994.

I dati climatici da reperire sono i seguenti:

- andamento della temperatura dell'aria: massime, minime, medie, escursioni termiche;
- andamento della pressione parziale del vapore nell'aria;
- andamento della velocità e direzione del vento;
- piovosità media annuale e media mensile;
- andamento della irradiazione solare diretta e diffusa sul piano orizzontale;
- andamento della irradianza solare per diversi orientamenti di una superficie;
- caratterizzazione delle ostruzioni alla radiazione solare (esterne o interne all'area/comparto oggetto di intervento).

I dati climatici disponibili possono essere riferiti:

- ad un particolare periodo temporale di rilievo dei dati;
- ad un "anno tipo", definito su base deterministica attraverso medie matematiche di dati rilevati durante un periodo di osservazione adeguatamente lungo;
- ad un "anno tipo probabile", definito a partire da dati rilevati durante un periodo di osservazione adeguatamente lungo e rielaborati con criteri probabilistici.

Gli elementi reperiti vanno adattati alla zona oggetto di analisi per tenere conto di elementi che possono influenzare la formazione di un microclima caratteristico:

- topografia: altezza relativa, pendenza del terreno e suo orientamento, ostruzioni alla radiazione solare ed al vento, nei diversi orientamenti;
- relazione con l'acqua;
- relazione con la vegetazione;
- tipo di forma urbana, densità edilizia, altezza degli edifici, tipo di tessuto (orientamento edifici nel lotto e rispetto alla viabilità, rapporto reciproco tra edifici), previsioni urbanistiche.

Alcuni dati climatici (geometria della radiazione solare, irradianza solare) sono utili anche per l'analisi della disponibilità di luce naturale di cui al punto 3).

2. Disponibilità di fonti energetiche rinnovabili o assimilabili

Verificare la disponibilità di fonti energetiche rinnovabili in prossimità dell'area di intervento.

Vanno valutate le potenzialità di:

- sfruttamento dell'energia solare (termico/fotovoltaico) in relazione al clima ed alla disposizione del sito (vedere punti 1 e 3);
- sfruttamento della risorsa geotermica
- sfruttamento energia eolica in relazione alla disponibilità annuale di vento (vedi punto 1);
- sfruttamento di eventuali corsi d'acqua come forza elettromotrice;
- biogas (produzione di biogas inserita nell'ambito di processi produttivi agricoli);
- possibilità di collegamento a reti di teleriscaldamento urbane esistenti;
- possibilità di installazione di sistemi di teleriscaldamento.

E' poi utile un bilancio delle emissioni di CO2 evitate attraverso l'uso delle energie rinnovabili individuate.

3. Disponibilità di luce naturale

Valutare la disponibilità di luce naturale del sito attraverso una valutazione delle ostruzioni esterne che riducono la visibilità del cielo.

L'analisi delle ostruzioni, già richiamata al punto 1 "clima igrotermico e precipitazioni", deve comprendere:

- ostruzioni dovute all'orografia del terreno (terrapieni, rilevati stradali, ecc.);
- ostruzioni dovute alla presenza del verde (alberi e vegetazione che si frappongono tra l'area ed il cielo), con oscuramento variabile in funzione della stagione (alberi sempreverdi o a foglia caduca);
- ostruzioni dovute alla presenza di edifici, esistenti o di futura realizzazione.

4. Clima acustico

L'analisi deve desumere gli elementi significativi derivanti dall'analisi del clima acustico, elaborata ai sensi della normativa vigente, con riferimento al diverso grado di progettazione (insediativo/edilizio).

5. Campi elettromagnetici

Per un intorno di dimensioni adeguato alla scala di intervento occorre analizzare:

- se sono presenti conduttori in tensione (linee elettriche, cabine di trasformazione, ecc.);
- se sono presenti ripetitori per la telefonia mobile o radio.

Nel caso di presenza di queste sorgenti sarà necessario verificare le condizioni per il rispetto degli obiettivi di tutela stabiliti dalla normativa vigente in materia di inquinamento elettromagnetico

Fattori ambientali:

1. Viabilità e traffico

L'analisi dovrà riguardare i seguenti elementi:

- rappresentazione dello stato di fatto delle componenti di domanda ed offerta della mobilità nel settore interessato dall'intervento;
- flussi di traffico nella situazione attuale in momenti significativi della giornata;
- valutazione funzionale flussi/capacità;
- rilevamento delle caratteristiche geometriche e strutturali della viabilità considerata e loro gerarchizzazione;
- rilievo della rete dei percorsi e delle fermate del trasporto collettivo e della rete della mobilità pedonale e ciclabile;

2. Aria

Orientativamente lo studio potrà riguardare, con riferimento all'area di intervento e ad un adeguato intorno, i seguenti punti:

- stato della qualità dell'aria al suolo, desunto dai dati disponibili (rilevamenti e monitoraggi di Arpa). I parametri che è opportuno considerare, qualora non si verifichi la presenza di altre fonti specifiche, sono i seguenti: ossidi di zolfo e di azoto; polveri; metalli pesanti; idrocarburi policiclici aromatici; microinquinanti cloro-organici; ossidi di carbonio.
- individuazione dei principali fattori inquinanti a livello locale (es. viabilità, vicinanza di attività emmissive, posizione dell'area di intervento rispetto ai venti prevalenti) ai fini dell'individuazione, in fase progettuale, di interventi di mitigazione dei fattori stessi

3. Acque superficiali e sotterranee

L'analisi deve desumere gli elementi significativi derivanti dalla relazione idraulica, elaborata ai sensi della normativa vigente, con riferimento al diverso grado di progettazione (insediativo/edilizio), con particolare riferimento all'individuazione dei vincoli idrogeologici eventualmente presenti, e alla verifica degli elementi prescrittivi derivanti dalla pianificazione di settore (Piano di Bacino ...).

4. Suolo e sottosuolo

L'analisi deve desumere gli elementi significativi derivanti dalla relazione geologica e sismica, elaborata ai sensi della normativa vigente, con riferimento al diverso grado di progettazione (insediativo/edilizio).

L'analisi dovrà dar conto di eventuali operazioni di bonifica conclusi sulle aree di intervento.

5. Ambiente naturale ed ecosistemi

Orientativamente lo studio potrà riguardare i seguenti punti:

- individuazione delle preesistenze vegetazionali, sulla base di un rilievo dendrologico;
- verifica della presenza di reti ecologiche in riferimento al contesto ambientale in cui si inserisce il progetto;
- valutare la compatibilità delle specie arboree preesistente e previste dal progetto con le specifiche funzioni previste per lo spazio esterno (ad esempio per le aree adibite a parcheggio sarebbe meglio evitare l'impianto di specie arboree che producono sostanze viscosi o lasciano cadere frutti o bacche).

6. Paesaggio

Orientativamente lo studio potrà riguardare i seguenti punti:

- analizzare la struttura e l'evoluzione storica del paesaggio;
- individuare segni, con visuali, sequenze percettive nella fruizione attuale dell'area;
- valutare le interazioni tra le varie componenti del paesaggio esistente ed il progetto mettendo in evidenza le eventuali alterazioni funzionali indotte dall'intervento;

7. Aspetti storico-tipologici

L'analisi potrà riguardare, in un adeguato intorno rispetto all'area di progetto, l'individuazione degli insediamenti/edifici rilevanti per caratteri di omogeneità, anche mediante rilievo fotografico.

8. Aspetti socio-culturali

Gli aspetti da analizzare sono:

- funzionamento della struttura insediativa, analizzando l'ambiente, edificato e non, nel quale si svolge la vita sociale della comunità potenzialmente interessata dall'intervento, evidenziando: la consistenza fisica degli usi del territorio, le tipologie morfologiche della superficie urbanizzata, i livelli esterni ed interni di accessibilità alla superficie edificata;
- qualità e disponibilità dei servizi; i tipi di servizi da prendere in considerazione sono i seguenti: alla popolazione, alle attività produttive, turistici e per la fruizione dei beni ambientali e culturali, di trasporto, del tempo libero;

**TABELLE RIASSUNTIVE DELLE MODIFICHE
AL POC 2010-2015 CONSEGUENTI LA VARIANTE DI ADEGUAMENTO E
SEMPLIFICAZIONE DEL RUE**

BOZZA

**Adeguamento POC 2010-2015 derivanti da approvazione variante RUE
"Adeguamento DAL RER n. 279 del 4/02/2010)"**

Abbreviazioni del POC	Abbreviazioni da variante RUE di adeguamento
D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività)	S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività)
Distanza minima tra edifici	De (Distanza tra edifici/distacco)
D/R (Demolizione e Ricostruzione)	Demolizione e ricostruzione
RTA (Residenza turistico alberghiera)	Residenza turistico alberghiera
Scp (Superficie coperta)	Sq (Superficie coperta)
Suc (Superficie utile complessiva)	Sc (Superficie complessiva)
S.S. (Standards per servizi pubblici)	Standards per servizi pubblici
St (Superficie territoriale)	ST (Superficie territoriale)
S.V. (Superficie di Vendita)	Sv (Superficie di vendita)
Vc (Volume del fabbricato)	Vt (Volume totale o lordo)

Riferimenti normativi da POC	Riferimenti normativi da Variante RUE di adeguamento
art. 5 L.R. 31/2001	art. 8 L.R. 15/2013
art. 5 c.1 L.R. 31/2001	art. 8 c.1 L.R. 15/2013
art. 15 L.R. 31/2001	art. 20 L.R. 15/2013

Corrispondenza articoli ed elaborati RUE richiamati nel POC 2010-2015 con articoli variante RUE di adeguamento e semplificazione

Articoli RUE vigente	Articoli variante RUE
art. 3	art. I.1.3
Titolo I e Titolo VII	Titolo II
Titolo I Capo VII	Titolo III Capo III.4
artt. I.1 e I.2	art. II.1.1
art. I.2 c.7 (definizione Dmuie)	abrogate
art. I.5	art. II.2.3
art. I.5 c2 lettera c	art. II.2.3 c2 lettera b
art. I.8	art. III.1.1
art. I.9	art. III.1.2
art. I.10	art. III.1.2
art. I.11	art. III.1.3
art. I.13	art. III.1.5
art. I.19 c.1	art. III.2.3 c.1
art. I.23	art. III.3.2
art. I.24	art. XI.1.2
art. II.12	art. IV.1.8
art. II.13	art. IV.1.9
art. II.14	art. IV.1.10
art. II.18	art. IV.1.14
art. II.18 c.2	art. IV.1.14 c2
art. II.18 c.3	art. IV.1.14 c3
art. II.18 c.4	art. IV.1.14 c4
art. II.18 c.5	art. IV.1.14 c.8
art. II.18 c.7	art. IV.1.14 c.10
art. II.23 c3	art. IV.2.5 c3
art. II.25 c2	art. IV.2.7 c2
art. II.26	art. IV.2.8
art. II.30	art. IV.3.4
art. II.30 c. 1, c.2, c.3 e c.4	art. IV.3.4 c. 1 e c.2
art. II.30 c.6	art. IV.3.4 c.4
art. II.31	art. IV.3.5
art. II.31 c7	art. IV.3.5 c7

Articoli RUE vigente	Articoli variante RUE
art. II.32	art. IV.3.6
art. II.34	art. IV.3.8
art. II.35	art. IV.3.9
art. II.36	art. IV.3.10
art. III.16	art. V.4.1
art. IV.9	art. VI.2.6
art. IV.19	Art. VI.3.5
art. IV.20	art. VI.3.6
art. IV.48 c4	art. VIII.6.15 c1
art. V.3	art. VII.1.3
art. V.4	art. VII.1.4
art. V.5	art. VII.1.5
art. V.6	art. VII.1.6
art. V.7	art. VII.1.7
art. V.8	art. VII.1.8
art. V.10	art. VII.1.10
art. VI.4	art. VIII.2.1
art. VI.5 c2	art. VIII.2.2 c3
art. VI.5 c3	abrogate
art. VI.5 c4	art. VIII.2.2 c4
art. VI.5 c5	art. VIII.2.2 c5
art. VI.5 c15	art. VIII.2.2 c3
art. VI.7	art. VIII.2.4
art. VI.8	art. VIII.2.5
art. VI.9	art. VIII.2.6
art. VI.10	art. VIII.2.7
art. VI.11	art. VIII.2.8
art. VI.11 c4	art. VIII.2.8 c4
art. VI.11 c5	art. VIII.2.8 c5
art. VI.11 c6	art. VIII.2.8 c6
art. VI.11 c7	art. VIII.2.8 c4
art. VI.11 c8	art. VIII.2.8 c7
art. VI.12	art. VIII.2.9
art. VI.13	art. VIII.2.10
art. VI.15	art. VIII.2.11

Articoli RUE vigente	Articoli variante RUE
art. VI.34	art. VIII.6.4 c.1
art. VI.35	art. VIII.6.4 c.2
art. VI.36	art. VIII.6.4 c.3
art. VI.44	art. VIII.6.3
art. VI.44 c1	art. VIII.6.3
art. VI.46	art. VIII.6.12
art. VI.48	art. VIII.6.14
art. VI.50 c1 lettera D	art. VIII.6.18
art. VI.52	art. VIII.7.2
art. VII.1	abrogato (ved. DAL 279/2010)
art. VII.3	art. VIII.6.3 c3
art. VIII.14 c.1	art. IX.1.4 c.2
art. VIII.17	art. IX.1.6
art. VIII.18	abrogato
art. VIII.29	art. IX.2.1
art. IX.7	art. X.1.4
art. IX.8	art. X.1.4 c5, c.6 e c.7
art. IX.13	art. X.1.5 c2
art. XI.25	art. XI.2.3
RUE 5.1	RUE 5
RUE 5.1.1	RUE 5.1
Allegato C (Obiettivi di località) del RUE 5.1.1	Allegato B (Obiettivi di località) del RUE 5.1
Allegato D (Rete ecologica) del RUE 5.1.1	Allegato C (Rete Ecologica) del RUE 5.1
Allegato G punto A1 (Attenzioni e regole per interventi)	art. VIII.2.2 c.8
RUE 5.2	RUE 5
RUE 5.2.1	abrogato

Corrispondenza usi di RUE citati nel POC 2010-2015 con usi della variante RUE

Usi RUE vigente	Usi RUE variante
A1 (abitazione civile)	A1 (abitazione civile)
A3 (abitazione collettiva)	A3 (abitazione collettiva)
A4 (abitazione turistica)	abrogato
Pr1 (Industriali produttive di tipo manifatturiero: tutti i tipi di attività industriale con esclusione di quelle con frasi di rischio R11 e R12 di cui alla direttiva 548/67 CEE e s.m.i., e relativi spazi produttivi, uffici e sale riunioni, magazzini, spazi per mostre, spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici e mense; alloggio di custodia con Sc ≤ 160 mq e/o foresteria con Sc ≤ 300 mq)	Pr1 (Industriali produttive di tipo manifatturiero: tutti i tipi di attività industriale con esclusione di quelle con sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate R11 e R12 ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008), e relativi spazi produttivi, uffici e sale riunioni, magazzini, spazi per mostre, spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici e mense; alloggio di custodia con Sc ≤ 160 mq e/o foresteria con Sc ≤ 300 mq)
Spu1 (servizi educativi, scolastici e formativi)	Spu1 (servizi educativi, scolastici e formativi)
Spu2 (servizi socio-sanitari, assistenziali)	Spu2 (servizi socio-sanitari, socio-assistenziali)
Spu3 (servizi istituzionali e amministrativi)	Spu3 (servizi istituzionali, amministrativi e di gestione servizi pubblici)
Spu4 (servizi culturali, ricreativi, associativi e politici, attrezzature per attività culturali e sedi di attività associative e culturali)	Spu4 (servizi culturali, ricreativi, congressuali, per lo spettacolo, associativi e politici)
Spu5 (servizi per il culto e servizi religiosi e sociali)	Spu5 (servizi per il culto)
Spu6 (attrezzature e impianti sportivi per attività sportive al coperto e allo scoperto)	Spu6 servizi per lo sport e il tempo libero
Spu7 (gioco, ricreazione, sport e tempo libero in spazi aperti attrezzati a verde)	Spu6 servizi per lo sport e il tempo libero
Spu8 (Servizi anonari)	Spu3 (Servizi istituzionali, amministrativi e di gestione servizi pubblici)
Spu9 (attività congressuali, fieristiche e espositive)	Spu4 (Servizi culturali, ricreativi, congressuali, per lo spettacolo, associativi e politici)
Spu10 (cimiteri)	Spu7 (cimiteri)
Spu11 (parcheggi)	Sm4 (parcheggi e nodi di scambio e di servizio)
Spr1 (Pubblici esercizi: bar, ristoranti, pizzerie, esterie, trattorie, sale gioco e di svago, pub, discoteche, agenzie di scommesse) ed esercizi di pubblico (tabacchi, farmacie, ecc.) con relativi spazi di servizio, spazi tecnici e di magazzinaggio)	Spr1 (Pubblici esercizi: attività di somministrazione di alimenti e/o bevande ed esercizi di pubblico servizio: tabacchi, farmacie)
Spr2 (usi di tipo integrativo)	abrogato
Spr3 (artigianato di servizio alla persona)	Spr3 (Terziario, direzionale e artigianato di servizio (persona, casa, beni di produzione, imprese, mezzi limitatamente ai cicli e motocicli) e laboratoriale alimentare: (gelaterie, pasticcerie, panificazione e prodotti da forno, pizzerie al taglio e da asporto, rosticcerie, ecc.)

Usi RUE vigente	Usi RUE variante
Spr4 (terziario, direzionale)	Spr3 (Terziario, direzionale e artigianato di servizio (persona, casa, beni di produzione, imprese, mezzi limitatamente ai cicli e motocicli) e laboratoriale alimentare: (gelaterie, pasticcerie, panificazione e prodotti da forno, pizzerie al taglio e da asporto, resticcerie, ecc.)
Spr5 (Servizi educativi, scolastici e formativi)	Spr4 (Servizi educativi, scolastici e formativi)
Spr6 (servizi socio-sanitari, assistenziali)	Spr5 (Servizi socio-sanitari)
Spr7 (servizi per lo sport e il tempo libero)	Spr6 (servizi per lo sport e il tempo libero)
Spr8 (servizi culturali e per lo spettacolo)	Spr7 (servizi culturali ricreativi e per lo spettacolo)
Spr9 (rimessaggio a terra dei natanti e approdi)	abrogato
Co1, Co2, Co3, Co4, Co9	C1, C2, C3, C4, C9
T1 (strutture ricettive alberghiere)	T1 (strutture ricettive alberghiere)
T2 (strutture ricettive all'aria aperta: campeggi e villaggi turistici)	T2 (strutture ricettive all'aria aperta: campeggi e villaggi turistici)
T3 (strutture ricettive extralberghiere e altre tipologie ricettive)	T3 (strutture ricettive extralberghiere e altre tipologie ricettive: limitatamente a ostelli e aree attrezzate di sosta temporanea camper)
Pr2 (artigianali produttive e laboratoriali)	Pr2 (artigianali produttive, laboratoriali e di servizio per cose e mezzi)
Pr3 (artigianato di servizio per cose e mezzi)	Pr2 (artigianali produttive, laboratoriali e di servizio per cose e mezzi)
Pr4 (commercio all'ingrosso)	C9 (commercio all'ingrosso)
Pr5 (deposito all'aperto)	Pr3 (depositi ed esposizioni all'aperto)
PO.1 (movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci con esclusione di quelle con valori di rischio R11 ed R12 di cui alla direttiva 549/67/CEE)	PO.1 (movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci con esclusione di quelle con sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate R11 e R12 ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008). Sono comprese in tali attività le officine di manutenzione di macchinari e containers e le attività amministrative e di servizio relative al singolo intervento. Ai fini delle presenti norme per "prima lavorazione delle merci" si intendono tutte le operazioni necessarie alla loro movimentazione in arrivo o in partenza nelle aree portuali in modo tale da consentirne il razionale trasporto e/o la corretta commercializzazione, con esclusione di quelle che comportino variazione nelle caratteristiche chimiche delle molecole costituenti e/o componenti le merci in arrivo o in partenza)
PO.2 (attività di cantieristica, di deposito e manutenzione imbarcazioni, di manutenzione di macchinari e containers con esclusione di impianti ricadenti in zona RIR)	PO.2 (Attività di cantieristica, di deposito e manutenzione imbarcazioni, di manutenzione di macchinari e containers, attività di presidio ambientale, con esclusione di impianti RIR.)

Usi RUE vigente	Usi RUE variante
PO.3 (Attività amministrative, direzionali e di servizio, attività di presidio ambientale)	PO.3 (Attività amministrative e direzionali di servizio alle attività portuali, attività di presidio ambientale)
PO.4 (Attività industriali in ambito portuale)	PO.4 (Attività industriali in ambito portuale)
PO.5 (Attività di movimentazione passeggeri)	PO.5 (Attività di movimentazione passeggeri)
PO.6 (Banchine e zone d'acqua, raccordi ferroviari e zone di formazioni convogli, aree di servizio e accesso alle banchine)	PO.6 (Banchine e zone d'acqua, raccordi ferroviari, e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine. Rientrano in tale uso anche le strutture relative ai servizi di rimorchio ed ormeggio ed alla loro integrazione con strutture dedicate alle attività off shore, le sedi amministrative ed operative di tali attività, nonché i servizi di forestoria dedicati esclusivamente al personale imbarcato)
PO.7 (Attrezzature per l'intermodalità)	PO.7 (Attrezzature per l'intermodalità Sono compresi in tale uso impianti e servizi per i diversi sistemi di trasporto, magazzini, depositi, uffici, parcheggi e spazi di manovra, stazioni di rifornimento, attrezzature per controlli e varchi doganali, bar e mense aziendali, attrezzature amministrative e di servizio al personale)
Sm1 (autorimesse)	Sm1 (autorimesse)
Sm2 (autosilo)	Sm2 (autosilo)
Sm3 (stazioni di servizio, lavaggio)	Sm3 (Impianti di distribuzione carburanti di cui alla Deliberazione C.C.R. 355/2002 e s.m.i.)
Sm4 (parcheggi e nodi di scambio e di servizio)	Sm4 (parcheggi e nodi di scambio e di servizio)
Sm5 (sosta temporanea camper)	T3 (Strutture ricettive extra-alberghiere e altre tipologie ricettive: limitatamente ad aree attrezzate di sosta temporanea camper)
Sm6 (stazione per autocorriere, aziende di trasporto pubblico e relativi servizi)	Sm5 (stazione per autocorriere, aziende di trasporto pubblico e relativi servizi (uffici, bar, ristoranti, ect.) E' ammesso un alloggio di custodia e/o forestoria con Sc \leq 160 mq)

Allegato 2

1. PROPRIETA' :

CMCA Soc Coop, Ferruzzi Lidia, ~~Frulli Cesare~~, Frulli Emanuela, Gennari Natalina, Venturi Claudio, Venturi Valter, Baldi Fabio, ~~Ridolfi Rita, Ridolfi Raffaele~~, Soc. Immobiliare Michelangelo s.r.l., ITER: **VEGA Srl, B&B Gestione Immobiliare Srl, Valore e Sviluppo Spa.**

~~Sulla base dei verbali di concertazione di cui all'allegato B, sono state apportate le seguenti modifiche.~~

Sono inserite le aree di proprietà:

1) Le aree di proprietà della ~~Soc. Immobiliare Michelangelo srl~~ **B&B Gestione Immobiliare Srl**, Foglio 159 mapp. 1528

2) le aree di proprietà dei Sigg. Ferruzzi Lidia, ~~Frulli Cesare~~, Frulli Emanuela Foglio 159 mapp. 1635 – 1637

3) le aree di proprietà dei Sigg. Gennari Natalina, Venturi Claudio, Venturi Valter Foglio 161 mapp. 40 (superficie parziale), 41 e 50 (superficie parziale), 123

4) Le aree di proprietà del Sig. Baldi Fabio Foglio 161 mapp. 105 (fabbricato), 102

5) Le aree di proprietà della Soc. CMCA di Cotignola Foglio 161 mapp. 43, 71, 101 (Superficie parziale), 103, 104, 252, 256

6) Le aree di proprietà della ~~Sigg. Ridolfi Raffaele, Ridolfi Rita~~ **Soc. VEGA Srl**, Foglio 158 mapp. ~~39 (superficie parziale) 722, 764.~~

7) Le aree di proprietà ~~Soc. ITER di Lugo~~ **Valore e Sviluppo Spa**, Foglio 161 mapp. 4 (superficie parziale), 5 (ente urbano), 79 (superficie parziale) e 80 (ente urbano).

Sono stralciate le aree dei Sigg:

1) Venturi Claudio e Valter: Foglio 161 mapp. 100 per una superficie di mq. 1.408 circa

2) Venturi Massimo: Foglio 161 mapp. 253, 254, 257 di mq 3.232 circa.

Le superfici delle aree stralciate possono essere precisate in sede di PUA. L'accessibilità agli edifici stralciati e loro aree di stretta pertinenza deve avvenire da strada pubblica definita dal PUA ~~generale~~ e a carico dei sottoscrittori dell'Accordo.

Le aree stralciate sono regolamentate dal RUE Art. ~~II.14.IV.1.10~~

2. OBIETTIVI :

1) Realizzazione della viabilità di circuitazione ad ovest del paese con rotonda di nuovo accesso alla città dalla E45 e completamento dell'abitato con ridefinizione dei margini urbani.

~~2) Realizzazione del tratto di pertinenza con aree di filtro e mitigazione, fino alla connessione con la viabilità ricadente in Art. 18 di RUE (si veda scheda grafica d'ambito) in 3 stralci.~~

~~L'Amministrazione Comunale progetta e appalta il ponte e le connessioni viarie fino a via 56 Martiri: previsto a bilancio nel 2012 per un importo di 4.230.000,00 Euro~~ **Progettazione della circuitazione e realizzazione del tratto di pertinenza con aree di filtro e mitigazione, fino alla connessione con la viabilità ricadente in Art. 18 di RUE (si veda scheda grafica d'ambito)**

3) Riqualficazione dell'asse di via Dismano con nuove funzioni urbane.

4) Realizzazione della fascia di filtro alla nuova viabilità, come passaggio tra area agricola ed area urbana con barriera acustico/visiva

5) Realizzazione di viabilità ciclopedonale in connessione con la pista proveniente da Madonna dell'Albero.

3. USI E DATI QUANTITATIVI:

3a. Usi:

~~Residenziale, servizi alla residenza, servizi privati e privati di interesse pubblico,~~

Direzionale: C1, Servizi privati Spr con esclusione di Spr2 e Spr8, Servizi pubblici o di uso pubblico Spu con esclusione di Spu7;

Ceommerciale: C2, C3.

Ambito: DISMANO OVEST - PONTE NUOVO

N. Scheda

Località: Ponte Nuovo

Zona: Frangia

CoS7
VERDE

Allegato 2

3b. Tabella riepilogativa dati quantitativi sub comparti - vedi 3c. Dati quantitativi

SUB COMPARTO: CoS07		NOME SUBCOMPARTO:	
GENERATA			
STER:	191.072		
Proprietà:			
Ut :	0,110	SC:	21.018
Ut RICETTIVO:	0,000	SC TURISTICA MIN:	0
SC RIMANENTE:	21.018	% MAX RESIDENZIALE:	90%
		% MIN NON RESIDENZIALE:	10%
		SC RESIDENZIALE:	18.916
		SC NON RESIDENZIALE:	2.102
Superfici ERS:		Superfici Ospitate:	
Ut ERS:	0,030	ERS:	5.732
Ut ERS AGGIUNTIVA:	0,000	SC ERS AGGIUNTIVA:	0
Ut PREMIO ERS:	0,000	SC PREMIO ERS AGG:	0
Ut OSPITATA:	0,020	OSPITATA:	3.821
Ut PREMIO OSPITATA:	0,007	PREMIO OSPITATA:	1.274
Superfici derivanti da altro (come da specifica in nota 3c):			
RESIDENZIALE:	Ut ALTRA SC :	0,031	ALTRA SC :
NON RESIDENZIAL	Ut ALTRA SC :	0,000	ALTRA SC :
			6.000
			0
Totali:			
SC TOTALE:	37.845	SC MAX RESIDENZIALE:	35.743
		SC MIN NON RESIDENZIALE:	2.102
		Ut:	0,198
FACOLTATIVA			
Ut PREMIO EXTRA:	0,000	SC PREMIO EXTRA	0
Ut OSPITATA:	0,000	SC OSPITATA:	0
Ut ERS:	0,000	SC ERS:	0
SC TOTALE FACOLTATIVA:			0
SC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA			
SC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA:	37.845		Ut:
			0,20

3c. Dati quantitativi :

3d. Standard :

S.S. di legge in relazione agli usi; S.S. = 10 m²/ab per SC ospitata da aree pubbliche.

~~In sede di PUA generale va definita l'eventuale quota di verde di filtro in relazione alla zonizzazione acustica.~~

~~In sede di PUA è possibile la monetizzazione dello SS eccedente i 22 m²/ab, verificata la dotazione per UET ≥ 30 m²/ab.~~

4. CRITICITA' :

~~Zona rientrante tra quelle aventi maggiori problematiche idrauliche in relazione alle criticità dell'idrovora Fosso Ghiaia.~~

Ambito: DISMANO OVEST - PONTE NUOVO

N. Scheda

Località: Ponte Nuovo

Zona: Frangia

CoS7
 VERDE

Allegato 2

In particolare:

Le criticità di seguito evidenziate dovranno essere approfondite in sede di PUA.

- ~~1) problema acque chiare connesso a insufficienza Idrovora Fosso Ghiaia e deviazione scolo Arco Bologna;~~
- ~~2) reti tecnologiche inadeguate - Va prevista la realizzazione delle infrastrutture di rete fino ai collettori, lungo la nuova viabilità previa verifica con Hera in sede di PUA generale~~
- ~~3) necessaria la realizzazione del Ponte sui Fiumi Uniti e viabilità di circuitazione fino a via Dismano (si veda art.18 di RUE);~~
 - 1) potenziamento dell'Idrovora Fosso Ghiaia: il comparto contribuisce con una quota del 25% del costo stimato per la realizzazione del potenziamento dell'impianto, come stabilito nella delibera di C.C. n.40/2014 del 3.04.2014;
 - 2) definizione del nuovo tracciato dello scolo Arco Bologna in relazione alla nuova viabilità e al reperimento delle aree fuori comparto;
 - 3) la definizione delle reti tecnologiche dovrà tener conto dei seguenti progetti:
 - progetto di adeguamento della rete fognaria di Ponte Nuovo e del progetto di Revamping della linea acqua del depuratore, già inseriti nel Piano Atersir 2014-2017 ;
 - progetto di potenziamento della rete di adduzione acquedotto in corso di definizione
 - 4) realizzazione dell'intera circuitazione dal Ponte sui Fiumi Uniti alla nuova rotatoria di accesso alla città: modalità e tempi di acquisizione delle aree necessarie e reperimento delle risorse pubbliche e private per sua realizzazione in modo unitario. Nella definizione della procedura di approvazione del progetto dell'opera occorre tener conto anche che le aree limitrofe ai Fiumi Uniti risultano soggette a vincolo paesaggistico.
- 45) VALSAT – Criticità derivanti dalla interazione tra viabilità e residenza (verifica con zonizzazione acustica).

5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :

5a. Prescrizioni generali:

In sede di PUA generale sono da approfondire i seguenti temi:

- 1) modalità attuative per SC ospitata, e sua distribuzione per comparti, ciò anche per la SC dedicata all'opera pubblica (ponte)
- 2) Deve essere definita la quota di SC generata compresa tra il 5% e il 15% da destinare ad usi non residenziali
- 3) Definire le tipologie commerciali a valenza comunale per una quota max di m² 3.000 di Sv da realizzarsi in non meno di due piccole-medie strutture
- 4) Modalità di **Progettazione ed** attuazione delle opere pubbliche in conformità alle disposizioni di cui al D.lgs. ~~463/06~~ **50/2016 e s.m.i.**
- 5) definizione dei parametri qualitativi edilizi, urbanistici e del verde in relazione al RUE e loro integrazione di POC.
 Nello specifico:
 - ~~- parametri qualitativi edilizi relativi alla costruzione con sistemi ecocompatibili e fonti rinnovabili ed alle prestazioni urbanistiche di valenza paesaggistica definiti dal RUE 5.2 (Art. XI.13) e 5.2.1, dal PSC (Art. 23) integrati con NTA di POC;~~
 - ~~- parametri qualitativi del sistema del verde~~
- 6) Vasche di laminazione da collocare al di fuori del verde a standard pubblico ~~con premio (indice nominale 0.02 m²/m² con applicazione di parametri correttivi in relazione alla coltura in atto ed alla natura del contraente) se collocato in area agricola fuori Comparto.~~

Ambito: DISMANO OVEST - PONTE NUOVO

N. Scheda

Località: Ponte Nuovo

Zona: Frangia

CoS7
 VERDE

Allegato 2

5b. Prescrizioni specifiche :

~~In via preliminare alla presentazione del PUA generale vanno presentati più schemi progettuali di comparto anche attivando procedure concorsuali di progettazione direttamente da parte dei privati e/o individuando parti e/o opere particolari da sottoporre a concorso di progettazione~~

In sede di PUA ~~generale~~ vanno specificati i seguenti temi:

- 1) ~~Verifica~~ **Progettazione della** viabilità, **da Via Dismano a Via 56 Martiri** con individuazione dei relativi stralci, costi e soggetti attuatori, previa verifica con i Servizi Mobilità e Strade. Adeguamento via Dismano e pista ciclabile sul fronte dell'ambito
- 2) Cessione gratuita delle aree e realizzazione della viabilità di circuitazione esterna all'abitato e relativa fascia di verde di filtro; ~~estensione della viabilità anche verso nord fino a via 56 Martiri, in relazione all'accordo ai sensi dell'art. 18 di RUE (Fondazione Villaggio del Fanciullo).~~
- 3) La quota minima di 5.732 m² SC, le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP/ERS sono da articolarsi per stralci funzionali unitamente agli stralci attuativi del comparto in relazione ai criteri dell'elaborato gestionale POC.10 Piano Casa
- 4) ~~Devono essere approfondite e risolte le problematiche relative allo smaltimento delle acque chiare in relazione al punto "4 Criticità". Per la laminazione è necessario rapportarsi con il progetto preliminare (schema di fattibilità della vasca di laminazione elaborata dal Consorzio di Bonifica in area AVN7). La realizzazione di tale vasca è condizione propedeutica e necessaria per l'attivazione dell'ambito.~~
- 54) Va approfondita l'ipotesi di deviazione del percorso dello scolo Arco Bologna, ~~in relazione anche a quanto previsto nel comparto di espansione ad est (S6) dell'abitato deviandolo a cura e spese dei privati (verifica con Consorzio di Bonifica) mediante la redazione di un progetto di opera pubblica da parte del Soggetto Attuatore, con eventuale attivazione della procedura espropriativa a carico dell'Amministrazione Comunale.~~

5c. Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica :

Qualità della progettazione, degli interventi, degli spazi pubblici e del sistema del verde. Particolare attenzione va posta al rapporto con il territorio agricolo, alle aree di filtro, alla definizione e caratterizzazione del limite urbano.

~~Si rinvia al POC.9 "Misure per l'inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti per la definizione della pianificazione attuativa" da assumere in sede di successiva progettazione, al fine dell'inserimento paesaggistico degli interventi previsti.~~

6. Tempi d'attuazione / stralci :

~~L'attivazione dell'ambito è da subordinare alla definizione dei tempi di risoluzione delle criticità idraulica e ai tempi di adeguamento delle dotazioni pubbliche (con particolare riferimento al ponte), pertanto può avvenire entro il primo quinquennio con le modalità definite nell'accordo e dalle norme di POC; la sua attuazione da articolarsi anche in più comparti dovrà avvenire, previa approvazione di "PUA generale" (1), in non meno di tre quinquenni. Nel primo, oltre che l'attivazione, i progetti e l'appalto delle parti pubbliche, da definirsi in sede di PUA generale (previa redazione di specifico PERT), potrà realizzarsi il 30% della potenzialità edificatoria complessiva. Le modalità e i tempi di attuazione sono più dettagliatamente illustrati nell'All. 2A Tabella tempi di attuazione~~

~~(1) Il PUA generale è funzionale alla definizione urbanistica, le varie soluzioni tecnologiche e infrastrutturali sono individuate a livello di massima e saranno meglio definite in sede dei singoli PUA di sub-comparto e dei relativi progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione; il Comune di Ravenna si impegna a concertare tale modalità attuativa anche nei confronti degli Enti di settore preposti~~

76. Allegati :

- All. 2A1 - Tabella tempi di attuazione **Elenco proprietà**
- All. 2A2 - Planimetria catastale
- All. 2B - Schema Viabilità
- All. 2B1 - Elenco proprietà
- All. 2B2 - Planimetria catastale
- All. 2C - Viabilità

Allegato 2BA1 - Elenco proprietà

Piano Operativo Comunale
 2016 - 2021

2° POC

BOZZA

S7 DISMANO OVEST - PONTE NUOVO						
N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE
A	IMMOBILIARE MICHELANGELO S.R.L. UNIPERSONALE - con sede in RAVENNA	139270398	ra 159	1528	801	*
	ORA B&B GESTIONI IMMOBILIARI S.R.L. con sede in RAVENNA	1392790398				
				totale	801	
B	FERRUZZI LIDIA nata a RAVENNA il 05/09/1937	FRRLDI37P45H199F	ra 159	1635	1.401	*
	FRULLI CESARE nato a RAVENNA il 08/10/1925	FRLGSR25R08H199J				
	FRULLI EMANUELA nata a RAVENNA il 13/04/1960	FRLMNL60D53H199S		1637	388	*
				totale	1.789	
C	GENNARI NATALINA nata a MONTEFIORE CONCA il 25/12/1925 (Usufrutto) VENTURI CLAUDIO nato a RAVENNA il 22/08/1952 VENTURI VALTER nato a RAVENNA il 14/01/1946	GNNNLN25T65F502O VNTCLD52M22H199T VNTVTR46A14H199W	ra 161	40	47.666	**
				41	11.340	*
				50	6.940	**
				123	17.852	*
				totale	83.798	
E	BALDI FABIO nato a RAVENNA il 09/05/1964	BLDFBA64E09H199F	ra 161	105	725	*Ente urbano
				102	7.742	*
				totale	8.467	
F	COOPERATIVA MURATORI CEMENTISTI E AFFINI SOCIETA' COOPERATIVA con sede a COTIGNOLA	00069160398	ra 161	43	4.200	*
				71	6.230	*
				101	36.829	**
				103	929	*
				104	855	*
				252	1.623	*
				256	2.006	*
				totale	52.672	
G	ITER VALORE E SVILUPPO S.P.A. con sede in RAVENNA	00205320393 2400690398	ra 161	79	3.376	**
				80	1.321	*Ente urbano
				4	3.664	**
				5	473	*Ente urbano
				totale	8.834	
H	RIDOLFI RAFFAELE nato a RAVENNA il 18/07/1946 RIDOLFI RITA nata a RAVENNA il 10/10/1950	RDLRFL46L18H199G RDLRTI50R50H199Q	ra 158	39	25.200	**
				763		
				totale	25200	
H	VEGA - S.R.L. con sede in RAVENNA (RA)	1128870399	ra 158	722	24.910	ex 39
				764	920	ex 39
				totale	25.830	

* Superficie catastale

** Superficie ricavata a video

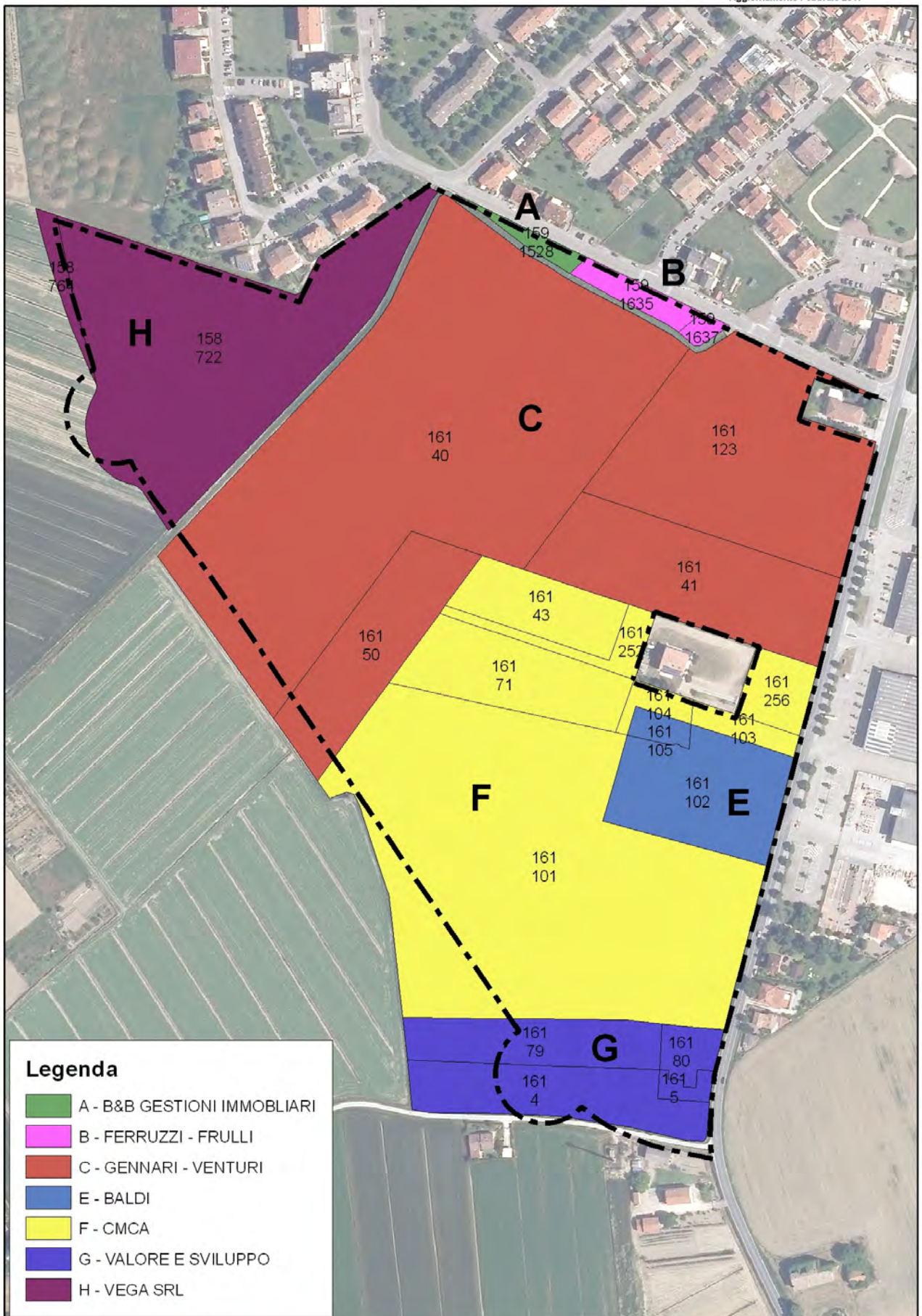
Allegato 2BA2 - Planimetria catastale

Aggiornamento Febbraio 2017

Piano Operativo Comunale
 2016 - 2021

2° POC

BOZZA



Allegato 2CB - Schema viabilità



Allegato 2

1. PROPRIETA' :

Soc Belgioioso srl; Soc Immobiliare Modi srl; Soc Cavallucci sas srl

2. OBIETTIVI :

Cessione gratuita aree per il completamento della viabilità di circuitazione, **ampliamento del** parcheggio scambiatore e **realizzazione** sistemi rotatori a monte del paese, realizzazione di detta viabilità di circuitazione e a servizio dei comparti ad edificazione privata, con relativi sistemi di svincolo e connessioni.

Nuova ricettività e servizi al litorale

Riqualificazione e definizione margine ovest dell'abitato

Completamento abitato, ampliamento area pubblica **con verde, verde di filtro e PK.**

Acquisizione gratuita al Comune dei comparti pubblici (**7 parte e 7aA**) lungo via Trieste per ~~traslazione~~ impianto ricreativo sportivo privato esistente su via delle Americhe e per **ampliamento PK scambiatore e area per rimboschimento.** ~~rimboschimenti e realizzazione di altri servizi al litorale da parte dei privati previa gara ad evidenza pubblica.~~

3. USI E DATI QUANTITATIVI:

3a. Usi:

Ricettivo – terziario/commerciale – servizi privati – residenza – attività ricreative-sportive (si vedano anche i punti 5A "Generali" e 5B "Specifiche")

3b. Tabella riepilogativa dati quantitativi sub comparti - vedi 3c. Dati quantitativi

3c. Dati quantitativi :

STER = m² 360.218, comprensiva del Comparto del Comune di Ravenna di m² 38.814 (si rinvia All. 2A0 - Tabella "A" Comparti/usi/quantità per l'articolazione nei vari comparti e per uso)

Totale SC generata m² ~~16.994~~ **16.506**

SC aggiuntive

1) ERP/ERS m² ~~3.399~~ **1.657**

2) Premio (1/3 ospitata **ERP/ERS**) m² ~~1.309~~ **553**

3) **Premio realizzazione tratto di viabilità a nord** m² **1.491**

4) ~~Premio ricettivo (eventuale) m² 3.210~~

Totale SC aggiuntiva m² ~~7.918~~ **6.327**

Totale SC comparto mq. ~~24.914 + m² 4.400 (in proprietà Cavallucci - al maturare delle condizioni come riportate nella Tabella "A" Comparti/usi/quantità)~~ **22.834**

In sede di PUA **generale** devono essere definiti i seguenti parametri:

- una quota compresa tra il 5 - 15% della SC residenziale libera del sub comparto ~~43b 8~~ è da destinarsi ad usi non residenziali;

- la quota dell' ~~20~~ **11%** (~~3.399~~ **1.657** m²) della SC generata **dei comparti 7/8** è da destinarsi ad ERP/ERS e/o a servizi privati (art. ~~11.34~~ **IV.3.8** di RUE)

- In sede di PUA ~~generale~~ sarà verificata la quantificazione della SC in funzione della reale Superficie territoriale rilevata, a cui sarà applicato l'Ut di riferimento come da Tabella "comparti/usi/quantità"

3d. Standard :

In sede di PUA ~~generale~~, dovranno essere quantificati e localizzati gli S.S. di legge, in relazione agli usi previsti.

Allegato 2

4. CRITICITA' :

1. Valutare e approfondire le tematiche ambientali (procedure di Valsat/Vas). Area molto delicata dal punto di vista ambientale, a ridosso della pineta. Importante la schermatura visiva ed acustica. Ricade in zona di ingressione marina.

2. Criticità viabilità: sistemi rotatori, viabilità di circuitazione e Pk scambiatore (si veda punto 5Bb) in connessione con viabilità di S14 (Lido Adriano).

3. Possibili criticità derivanti dallo studio in corso da parte di Hera (acquedotto, fognatura e depurazione).

~~4. Fognatura nera: da eseguire opere fuori comparto (in conto U1) fino ai recapiti certi, e da convogliare al depuratore di Marina di Ravenna da potenziare. (Piano Ato previsto 2010-2012).~~

~~Acquedotto: non ci sono problemi quando saranno realizzati gli interventi di Romagna Acque (piano programma 2012).~~

~~Scolo acque bianche: recapita nello scolo consortile "centrale di levante", sollevato da impianto idrovoro S.Vitale. Invarianza idraulica e vasche di laminazione.~~

~~4. In via preliminare alla presentazione del PUA generale vanno presentati più schemi progettuali di comparto, nel rispetto dello schema di viabilità indicata nella scheda di PSC, anche attivando procedure concorsuali di progettazione direttamente da parte dei privati e/o individuando parte e/o opere particolari da sottoporre a concorso di progettazione, d'intesa con l'Amministrazione Comunale (si veda punto 5Bb).~~

~~5. Quantificazione della Suc esistente e autorizzata sulla proprietà Cavallucci sulla quale in sede di PUA generale deve essere calcolata la quota Suc da trasferire nel comparto 7a.~~

N.B.: il PUA generale potrà essere presentato previo assenso dell'Amministrazione Comunale a risoluzione delle criticità principali individuate.

5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :

5a. Prescrizioni generali:

In sede di PUA generale, definire/approfondire:

1) modalità attuative per SC ospitata e relativo premio (vedi Tabella A "comparti/usi/quantità")

2) i parametri qualitativi del progetto imprenditoriale per l'attività alberghiera, e per le collegate attività integrative in relazione all'art. VI.48 . VIII.6.14 di RUE, sono integrate nelle NTA del POC e dovranno essere approfonditi e dettagliati in sede di PUA, al fine dell'applicazione dell'incentivo fino ad un massimo incremento del 50% della SC in relazione ai parametri qualitativi del progetto imprenditoriale.

~~3) tipologia commerciale di valenza comunale: max m² 1.500 di S.V. non alimentare.~~

4) 3) modalità di cessione aree, progettazione e attuazione delle opere pubbliche in conformità alle disposizioni di cui al Dlgs 463/06 50/2016

5) 4) definizione dei parametri qualitativi edilizi, urbanistici e del verde in relazione al RUE e loro integrazioni di POC.

Nello specifico:

- parametri qualitativi edilizi – urbanistici relativi alla costruzione con sistemi eco-compatibili e fonti rinnovabili, ed alle prestazioni urbanistiche di valenza paesaggistica definiti dal RUE 5.2 (art. XI.13) e 5.2.1 RUE 5 e dal PSC (art. 23), integrati con NTA del POC

- parametri qualitativi e del sistema del verde e integrazione fra parti private e attrezzature pubbliche in relazione al piano di settore del verde e al regolamento, coerentemente al punto 5C "Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica"

6) 5) vasche di laminazione da collocare al di fuori del verde a standard pubblico con premio (indice nominale 0.02 m²/m² con applicazione dei parametri correttivi in relazione alla coltura in atto ed alla natura del contraente) se collocate in area agricola fuori comparto

5b. Prescrizioni specifiche :

1) In via preliminare alla presentazione del PUA generale vanno presentati più schemi progettuali di comparto, nel rispetto dello schema di viabilità indicata nella scheda di PSC nello schema di assetto generale., anche attivando procedure

Allegato 2

~~concorsuali di progettazione direttamente da parte dei privati e/o individuando parte e/o opere particolari da sottoporre a concorso di progettazione, d'intesa con l'Amministrazione Comunale.~~

2) Completamento della viabilità esterna di connessione fra SS.67 e Molinetto a carico **della Soc. Belgioioso** dei privati (escluso Cavallucci Sas), con verifica dei costi in sede di PUA ed eventuale parziale utilizzo degli oneri di U2, compatibilmente con il Dlgs ~~163/06~~ **50/2016**. ~~al fine di valutare la possibilità di realizzare anche il nuovo sistema rotatorio posto ad ovest di Punta Marina Terme a connessione della viabilità degli ambiti S13 e S14 (Lido Adriano). (Verificare risorse disponibili ed eventualmente aggiuntive; valutare sulla base di progetti preliminari)~~

~~3) Ampliamento del parcheggio scambiatore. (Viabilità e PK sono specificati nell'All. 2C Viabilità).~~

~~4) 3) Realizzazione e cessione di aree a standard pubblico per la realizzazione di attrezzature pubbliche su via delle Americhe (comparto 8), con priorità a parcheggio nel Comparto 7B.~~

5) 4) Alla stipula della **convenzione di PUA** 'accordo di POC cessione gratuita al Comune delle aree:

1) PK esistente (comparto 7);

2) ampliamento PK (comparto 7A);

3) area per rimboschimento e/o ampliamento di riserva PK e/o per impianti sportivi (comparto 7A)

per servizi sportivi ricreativi già individuate dal PRG 93 come zona H2 per attrezzature ricreative (comparto 7A di circa 136.000 m² con diritti edificatori pari ad una Suc di m² 3.400 - indice 0,025). Superficie territoriale comprensiva dell'area necessaria per la realizzazione dell'impianto sportivo privato da trasferire dal comparto 10a (Suc pari al doppio della Suc esistente nel comparto 10a). Le altre aree sono da attuare attraverso bando pubblico se non attuate direttamente dal Comune.

~~6) 5) Nel comparto 7 sono insediabili solo funzioni ricettive/terziarie, h ≤ 2 piani. con esclusione quindi della residenza libera e della residenza ERP/ERS; negli usi terziari sono ammesse tipologie commerciali, fino ad una struttura medio piccola non alimentare con SV ≤ 1.500 m², con priorità da definirsi in sede di PUA generale per quelle legate al turismo ricreativo e sportivo, e pubblici esercizi e servizi privati di interesse pubblico (II.34 di RUE) con priorità per quelli assistenziali e sportivi. Esercizi di vicinato e una sola struttura commerciale medio piccola fino ad un massimo di m² 800 di S.V. non alimentare, sono insediabili nei comparti 8 e 10a. Negli usi terziari sono ammessi: C1, C3 (Sv 800 mq anche alimentare), servizi privati di interesse pubblico Spr (con esclusione di Spr8).~~

~~L'intervento si dovrà caratterizzare per l'alto livello qualitativo urbanistico/architettonico, in particolare dovrà essere indagato l'impatto volumetrico in rapporto al territorio circostante, soprattutto rispetto alla vicina pineta. La struttura commerciale, articolata, max 1 piano, all'interno dello skyline della pineta, dovrà essere prevista a ridosso dell'insediamento esistente e opportunamente integrata nel sistema ambientale.~~

~~Standard prevalentemente a parcheggio in analogia e continuità dello scambiatore stesso. Va inoltre ricercato il collegamento ciclopedonale con il paese.~~

7) 6) Le quote di residenza libera e di residenza ERP/ERS sono **ospitabili insediabili** nel comparto 8 fino a determinare un Ut max complessivo di 0,25 m²/m². In sede di PUA generale col Serv. **Progettazione e** Gestione Urbanistica devono essere determinate le tipologie e le quote in relazione ai criteri dell'elaborato gestionale POC.10 Piano Casa. Le quote ERP/ERS con relativo premio di 1/3, per i soggetti ospitanti, sono anche collocabili in altri ambiti di art. 18 del capoluogo, frangia e/o litorale.

8) 7) L'impianto sportivo privato posto su via delle Americhe è da trasferire nel comparto pubblico (7a) con modalità e tempi da definire in sede di PUA generale: solo in tal caso matura l'edificabilità prevista per le aree ove oggi insiste l'impianto. **Riqualificazione delle strutture sportive che si intendono mantenere nel comparto 10A e integrazione con la nuova residenza prevista.**

9) 8) Realizzazione a carico del privato delle reti tecnologiche e delle necessarie vasche di laminazione come evidenziato alla voce criticità.

10) ~~Nel PUA generale dovrà essere verificata la possibilità di insediamento per un'area attrezzata di sosta temporanea per camper.~~

Allegato 2

5c. Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica:

Qualità della progettazione e degli interventi e del sistema del verde: in relazione al sistema ambientale e paesaggistico, in sede di PUA dovranno essere definiti i parametri qualitativi, con particolare attenzione alla pineta e al filtro della viabilità di circuitazione.

Si rinvia al POC.9 "Misure per l'inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti per la definizione della pianificazione attuativa" da assumere in sede di successiva progettazione, al fine dell'inserimento paesaggistico degli interventi previsti.

6. Tempi d'attuazione / stralci :

~~L'attivazione dell'ambito può avvenire a soluzione delle criticità anche a POC adottato entro il primo quinquennio con le modalità definite dall'accordo e dalle norme di POC; la sua attuazione previa approvazione di "PUA generale" (1), che ne articolerà 3 stralci attuativi (PUA stralcio), dovrà avvenire in non meno di due quinquenni. Nel primo, oltre che il versamento degli oneri aggiuntivi e/o la realizzazione delle parti pubbliche, da definirsi in sede di POC/PUA, potrà realizzarsi nei due sub-comparti dal 30% al 50% della potenzialità edificatoria complessiva residenziale fino al 100% della potenzialità edificatoria per altri usi.~~

~~Le modalità e i tempi di attuazione sono più dettagliatamente illustrati nell'All. 2A1 Tabella tempi di attuazione e nell'All. 2D1 Individuazione sub-comparti.~~

~~(1) Il PUA generale è funzionale alla definizione urbanistica, le varie soluzioni tecnologiche e infrastrutturali sono individuate a livello di massima e saranno meglio definite in sede dei singoli PUA di sub-comparto e dei relativi progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione; il Comune di Ravenna si impegna a concertare tale modalità attuativa anche nei confronti degli Enti di settore preposti~~

76. Allegati :

- All. 2A0 - Tabella Comparti/usi/quantità
- All. 2A1 - Tabella tempi di attuazione
- All. 2B1 - Elenco proprietà
- All. 2B2 C - Planimetria catastale
- All. 2C - Viabilità
- All. 2D1 - Individuazione sub-comparti
- All. 2D - Schema di assetto generale

Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO -VIABILITA'

N. Scheda

Località: Punta Marina Terme

Zona:

Litorale

CoS13

VERDE

Allegato 2A - Tabella Comparti/usi/quantità

TABELLA Comparti/usi/quantità ambito CoS13 – Punta Marina Ricettivo - Viabilità

comparto	SC GENERATA		indice	SC
	STER			
7 Modi	107.150		0,05	5.358
7a Modi	136.700		0,025	3.418
7b Belgioioso	29.819		0,05	1.491
8 Belgioioso	39.366		0,10	3.937
8a Belgioioso	8.655		0,10	866
10a Cavallucci	14.383		0,10	1.438 ⁽³⁾
Totale	336.073			16.506

(1) di cui 10% non Residenziale
(2) a fronte della realizzazione tratto di viabilità a nord a cura e spese della Soc. Belgioioso

(3) SC aggiuntiva alla SC esistente

Belgioioso	SC
SC GENERATA	6.293
11% ERP/ERS	692
1/3 Premio ospitata ERP/ERS	231
Res. libera	2.626
Tot. parziale	9.842
Ricettivo	1.491
Totale	11.333

Modi	SC
70% Ricettivo/Terziario	6.143
30% Res. libera	2.633
11% ERP/ERS	965
1/3 Premio ospitata ERP/ERS	322
Totale	10.063

Cavallucci	SC
40% pubblico esercizio, ricreativo, sportivo	575
60% Res. libera	863
Totale	1.438⁽³⁾

Suddivisione per comparti	Sc	usi
Comparto 7	7.634	Ricettivo/Terziario
Comparto 7B		
Comparto 8	13.762	
Comparto 10A	1.438	Res./Pubblico esercizio, ricreativo, sportivo
Totale	22.834	

Allegato 2B - Elenco Proprietà

S13/a (7-7aA-7bB)		PUNTA MARINA - RICETTIVO - VIABILITA'					
N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE	
7	A	IMMOBILIARE MODI' srl	02272100393	Ravenna 14	49	60.000 *	
					1707	403 **	
					1709	4.375 **	
				1711	42.372 **		
	totale				107.150		
	B	COMUNE DI RAVENNA con sede in Ravenna	00354730392	Ravenna 14	1313	2.882 **	
					1706	541 *	
					1708	34.949 *	
				1710	3.324 *		
	totale				38.814		
7aA	A	IMMOBILIARE MODI' srl	02272100393	Ravenna 14	1309	2.340 *	
					1311	1.050 *	
					1707	1.798 **	
				1709	42.636 **		
				1711	88.876 **		
	totale				136.700		
7bB	B	COMUNE DI RAVENNA con sede in Ravenna	00354730392	Ravenna 14	1313	3.696 **	
					1315	860 *	
					1316	1.960 *	
				1317	80 *		
	totale				6.596		
	D	BELGIOIOSO SRL con sede in Forlì	02615540404	Ravenna 14	1820	29.819 *	
	totale				29.819	da fraz map 1397	

S13/b (8-8aA-10aA)		PUNTA MARINA - RICETTIVO - VIABILITA'					
N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE	
8	A	BELGIOIOSO SRL con sede in Forlì	02615540404	Ravenna 57	1007	39.366 *	
					1169	8.655 *	
	totale				48.021		
10aA	C	CAVALLUCCI SRL con sede in RAVENNA	00158660399	Ravenna 57	677	14.383 *	
	totale				14.383	*Ente Urbano	

Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO - VIABILITA'
Località: Punta Marina Terme

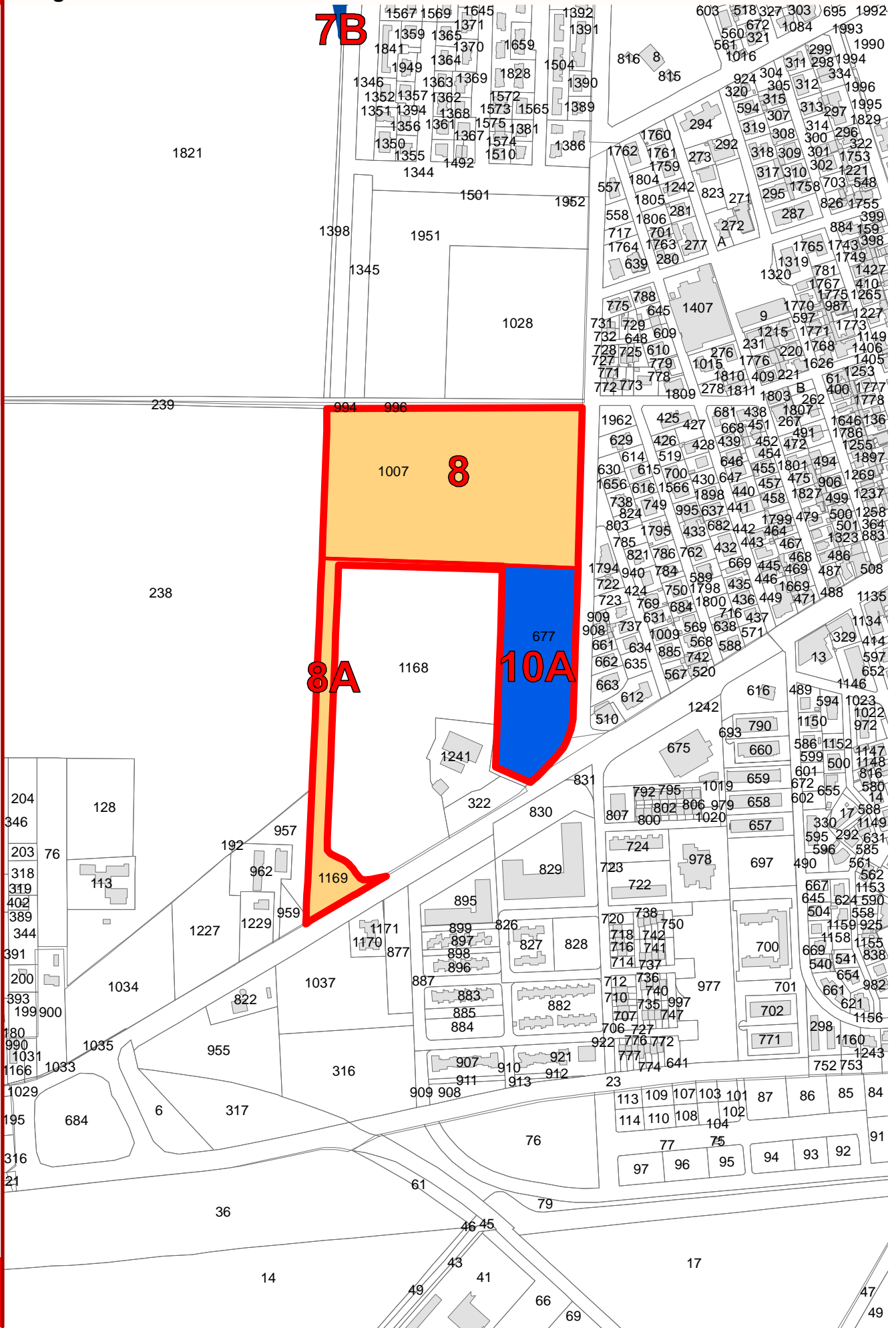
N. Scheda: **CoS13**

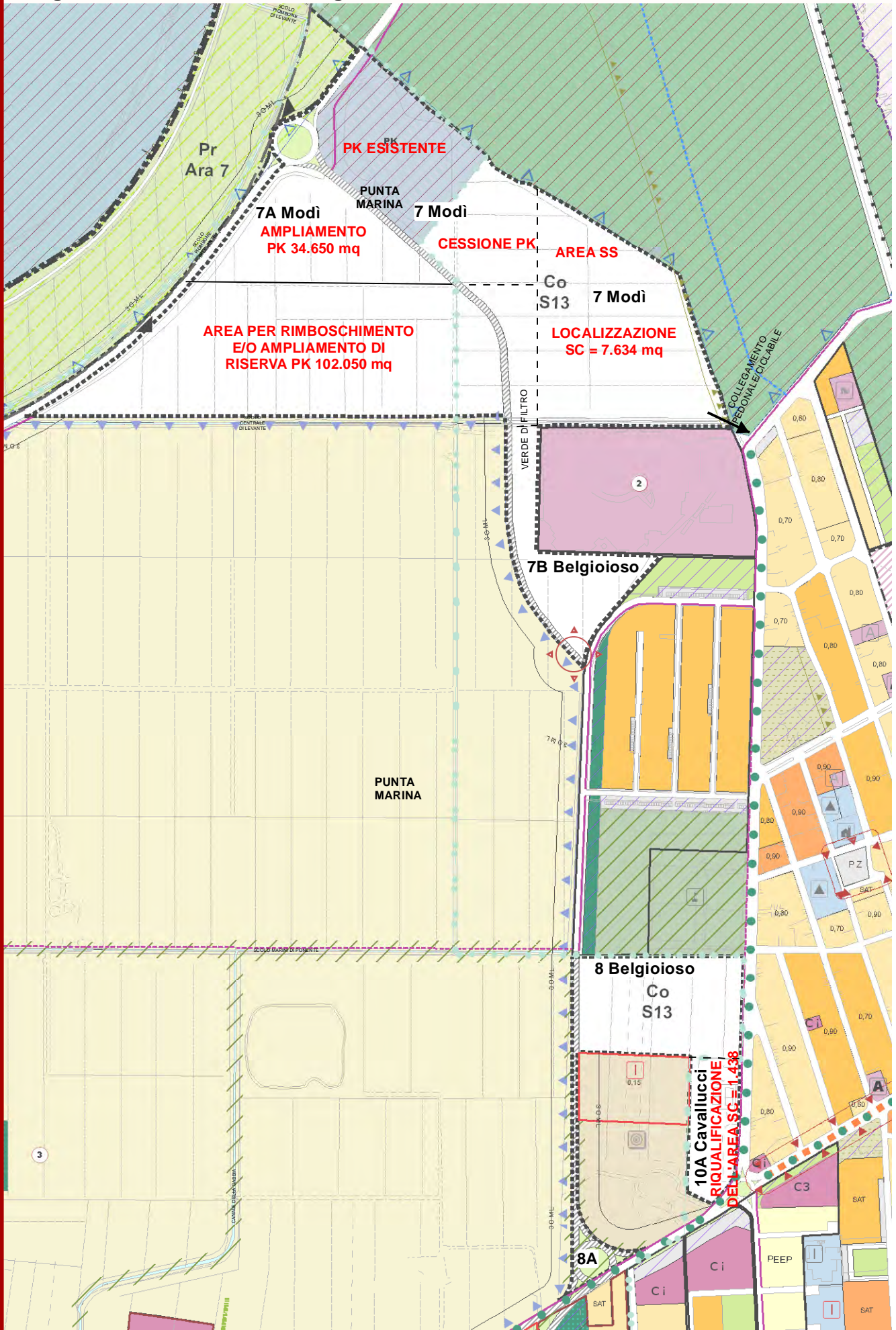
Allegato 2C Planimetria Catastale

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA





Ambito: LIDO ADRIANO - NORD - SUD

N. Scheda

Località: Lido Adriano

Zona:

Litorale

CoS14
VERDE

1. PROPRIETA' :

Soc. Bisanzio Beach srl; Soc. Bisanzio Beach sas; (Financial Promotion srl di Bravaccini)

Sono inserite le aree di proprietà:

1) Le aree di proprietà della soc. Bisanzio Beach srl

Foglio 86 mapp. 17, 69, 70; Foglio 87 mapp. 47, 48, 56,57; Foglio 88 mapp. 4, 16; foglio 113 mapp. 1584, 422, 1279.

2) Le aree di proprietà della soc. Bisanzio sas di Bisanzio Holding srl e C.

Foglio 113 mapp. 46, 751, 1294, 1298, 1599, 1600, 14 (ente urbano).

3) (Le aree di proprietà della Soc. Financial Promotion srl

Foglio 86 mapp. 41, 66, 68) *nota vedi punto 3c ultimo paragrafo*

Sono comprese nell'ambito le aree del polo scolastico di proprietà:

1) Comune di Ravenna

Foglio 133, mappali 422, 1585

Sono compresi nell'ambito ma senza potenzialità edificatoria in quanto interessate dal Canale e dagli argini le aree di proprietà:

1) Soc. Bisanzio Beach srl

Foglio 86 mapp. 63; Foglio 87 mapp. 23, 58, 143, 24, 25, 144; Foglio 88 mapp. 14, 15, 181.

Sono compresi nell'ambito ma senza potenzialità edificatoria le aree di proprietà:

1) Comune di Ravenna

Foglio 113 mapp. 1156, 1345, 1346, 1349

2) HERA Spa

Foglio 113 mapp. 1347, 1348

3) SNAM Spa

Foglio 113 mapp. 118

4) ENI Spa

Foglio 113 mapp. 1418

5) ENEL Distribuzione

Foglio 113 mapp. 423

~~Sono escluse dall'ambito come da verbale del 07.07.2009 le aree di proprietà della Soc. Business World di Barbarito Luca e C. snc~~

~~Foglio 113 mapp. 1540 e 1536 ricadenti in zona di arenile con presenza di dune.~~

2. OBIETTIVI :

Relazionare l'attuazione dei comparti alla realizzazione del polo scolastico e ~~di all'attuazione del Contratto di Quartiere per l'edilizia residenziale pubblica, realizzando nuovi alloggi di ERP/ERS e acquisendo gratuitamente l'area scolastica~~ **vista l'avvenuta acquisizione gratuita da parte del Comune dell'area scolastica in sede di stipula dell'Accordo di II livello inserito nel POC 2010-2015.**

Rinaturalizzare le aree ad ovest del viale Manzoni realizzando un filtro verde e boschi urbani
Potenziare la ricettività, prioritariamente nella zona **a nord e in parte anche** a sud dell'abitato, compatibilmente con i vincoli esistenti, nell'ambito di un progetto di riqualificazione ambientale, comprendente anche le aree ex Agip/Snam/Hera **se e quando acquisite alla pubblica proprietà.**

3. USI E DATI QUANTITATIVI:

3a. Usi:

Comparto NORD: ricreativo – sportivo turistico – ricettivo – residenza - servizi pubblico e privati –verde pubblico - commerciale

Comparto SUD: edilizia residenziale (prevalentemente ERP/ERS) – servizi pubblici e privati di interesse pubblico – sportivo – ricettivo – ricreativo – commerciale.

3b. Tabella riepilogativa dati quantitativi sub comparti - vedi 3c. Dati quantitativi

3c. Dati quantitativi :

Si vedano le ~~quattro tabelle allegate 2A e derivate dall'accordo di 1 livello.~~
 sintesi:

Totale SCue generata m² 26.659 derivante dal totale dei comparti (a cui si aggiunge la SC della Cà Brocca documentata), di cui 4.000 m² ERP/ERS.

In sede di PUA generale una quota compresa tra il 5% e il 15% della SC residenziale libera, **al netto dei premi**, (m² 41.606) è da destinare a usi non residenziali.

SC aggiuntiva

SC ERP/ERS 20% m² 5.312 (~~quota aggiuntiva~~)

SC ospitata (premio (1/3 di ERP/ERS) m² 1.770

SC discoteca m² 3225

SC ospitata ex-discoteca m² 1.075 (premio)

SC premio ricettivo max m² 3.500

SC Totale m² 41.541

~~- La quota complessiva di ERP/ERS (- 5.312 m² + 4000 m² = 9.312 m²) è articolata per tipologie e relative quantità nella tabella 4 allegata in relazione ai criteri definiti dal "Piano Casa" allegato al POC.~~

~~- Le superfici a premio (1.770 m² + 1.075 m²) sono ad uso libero da definire in sede di PUA generale.~~

~~- il Premio per il ricettivo è pari a max 3500 m² SC da definire in base ai parametri specifici delle NTA di RUE e POC.~~

Il sub comparto 14 potrà comprendere anche la SC della Cà Brocca. In sede di PUA generale va documentata la SC concessionata e/o accatasta: in tale sede saranno inoltre definiti **gli interventi e** gli usi compatibili **con il vincolo vigente**.

La quota derivante dall'ex Discoteca pari a m² 3.225 può essere ospitata in qualunque comparto ove sia compatibile la residenza.

Previa intesa tra le proprietà che compongono la parte privata del presente Accordo, la società FIBRA SpA ha facoltà di attuare la propria area ad oggi esistente con separato intervento subordinato a richiesta di PUC, esclusivamente per il recupero della Sc esistente per attività ricettive e/o ricreative; detto PUC potrà individuare accessibilità provvisoria su viale Manzoni, nelle more di attuazione degli interventi della società BISANZIO BEACH SRL, ma dovrà comunque dimostrare la predisposizione di un accesso definitivo in connessione con l'adiacente comparto della stessa società BISANZIO BEACH SRL.

3d. Standard :

~~S.S. di legge – in relazione agli usi definiti in sede di PUA. L'ERP pubblica pari a m² 1.862 di Sc costituisce standards pubblico e può essere collocata in dette aree da definire in sede di PUA~~

4. CRITICITA' : *

~~1) Ricorsi al TAR ancora pendenti promossi dalla soc. Bisanzio Beach srl~~

~~2) 1) Vincoli ambientali: la maggior parte dei comparti (~~escluse 11, 13, 14, 15 e 17~~) ricadono in zone di vincolo paesaggistico. Procedure di Vas: la Valsat di POC dovrà stabilire se per i comparti che ricadono in vincolo ambientale siano necessari ulteriori approfondimenti con Vas specifica~~

~~3) 2) Criticità viabilità: sistemi rotatori, connessione con viabilità di circuitazione dell'ambito S13b di Punta Marina, criticità inquinamento acustico di viale Manzoni~~

~~4) 3) Fognatura nera: adeguamento della rete nera collegata direttamente al punto di rilancio di Lido Adriano. Presenza ex depuratore e relativa fascia di rispetto - Si vedano pareri di Hera del 30.10.09, 24.11.09 e 16.12.09 trasmessi alla Soc. Bisanzio Beach~~

~~5) 4a) Fognatura bianca: insufficienza scolo di proprietà della Bisanzio e dell'idrovora di Punta Marina. Cessione gratuita al Comune del fosso adduttore all'idrovora (3 Km).~~

4b) Acquedotto: intervento di potenziamento della centrale (nord). Posizionare condotte di adeguate dimensioni all'interno dei comparti con collegamento all'esterno. Si vedano pareri di Hera del 30.10.09, 24.11.09 e 16.12.09 trasmessi alla Soc. Bisanzio Beach – **Necessità di potenziare la rete di distribuzione di Lido Adriano**

5) La riqualificazione ambientale delle aree del comparto 14 di proprietà Hera, Snam, Eni potrà avvenire secondo le seguenti modalità:

Soluzione 1 La riqualificazione ambientale dovrà essere avviata se e quando le aree saranno acquisite alla pubblica proprietà. L'eventuale bonifica è a carico degli attuali proprietari. In caso di mancata acquisizione parziale delle suddette aree, l'obbligo della riqualificazione ambientale a carico del soggetto attuatore resterà limitato alle sole aree acquisite. In sede di stipula della convenzione del PUA potrà essere valutata una percentuale di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria fino a coprire l'intero importo dei lavori della riqualificazione ambientale. Il PUA dovrà prevedere anche la progettazione della riqualificazione delle aree di proprietà Hera/Snam/Eni.

Soluzione 2 Fermo restando la riqualificazione ambientale a suo carico, il soggetto attuatore acquisisce dalle proprietà Hera, Snam ed Eni le aree bonificate. Il Comune si impegna a facilitare l'operazione di cessione fra le parti mediante incontri con i soggetti interessati, ciò al fine di facilitare la riqualificazione ambientale anche se su aree di proprietà privata.

Inoltre, in sede di PUA potrà essere valutato lo scomputo di oneri di U2 relativi alla ristrutturazione del tratto di viale Verdi adiacenti il comparto 14.

Il PUA dovrà prevedere anche la progettazione della riqualificazione delle aree di proprietà HERA/SNAM/AGIP.

6) ~~Proprietà HERA e AGIP - SNAM: (discarica di spiaggia, da spostare nel comparto 13) Bonifica area ex Snam in corso e trasferimento in area retrostante. I tempi e gli oneri della delocalizzazione sono a carico del Comune.~~

* In merito alle suddette criticità si richiamano i contenuti della determinazione dirigenziale n.120/2014 del 19/12/2014 PG.159757/2014.

5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :

5a. Prescrizioni generali:

a. Credito residuo per scomputo oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'atto d'obbligo del 25.11.1994. Il credito di oneri di urbanizzazione secondaria residuo alla data di stipula dell'Accordo di II° livello è riconosciuto con la seguente modalità: gli oneri sono da scomputare in sede di rilascio dei permessi di costruire che riguardano interventi edilizi all'interno dei comparti convenzionati per PRG '93 (PUE VERDI, PU D2.7, PUE Pritona, PUE acquedotto, PUE Chiesa), qualora ci siano ancora lotti da edificare, così come disciplinato dalle convenzioni urbanistiche stipulate per suddetti Comparti. La parte residua del credito oneri, come eventualmente risultante alla data di stipula dell'Accordo di II° livello, potrà essere scomputata anche nei Comparti 12b (ex Comparto H2 per PRG '93) e Nuovo PUA Chiesa così come individuati nel presente Accordo. Nel caso che l'onere da corrispondere sia maggiore del credito residuo, deve essere versata la differenza fra lo scomputo e l'onere dovuto sulla base delle tabelle parametriche vigenti alla data di rilascio dei permessi di costruire.

b. ~~Il PUA Chiesa che per PRG '93 era destinato a zona C4.2, approvato il 25.03.1997 e convenzionato il 24.04.1997,~~ rientra nel presente Accordo in quanto, in relazione a quanto in esso definito, può ospitare quote edificabili derivanti da altri sub comparti fino al raggiungimento di Ut max 0,20 mq/mq. Per realizzare tali nuove potenzialità, dovrà essere presentato un nuovo PUA che farà salvi i permessi di costruire presentati alla data di approvazione del POC. Per le parti non oggetto di richieste di permesso di costruire già presentate alla data di approvazione del POC, nell'ambito del PUA saranno applicati i parametri Urbanistico/Edilizi nelle NTA di POC e di RUE, compresi anche quelli riguardanti la quota di SC Non residenziale definita in un intervallo dal 5% al 15% sul totale della SC originaria di Comparto. Tale SC Non residenziale è da calcolarsi infatti sulla SC massima prevista dal Comparto originario per PRG '93 (mq. 26.700).

In sede di PUA generale vanno approfonditi i seguenti temi:

1. ~~Definizione delle tipologie e modalità attuative per Suc di ERP/ERS e loro distribuzione per comparti (vedi tabella 4) così come definito nel Piano Casa allegato al POC. E' altresì possibile~~

Le tipologie e le modalità di attuazione delle quote ERP/ERS saranno definite in sede di PUA d'intesa col Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica in relazione ai criteri dell'elaborato gestionale POC.10 Piano Casa. Possibilità che le Società mettano a disposizione le aree del comparto 17 che il Comune acquisirà o farà acquisire ai soggetti attuatori attraverso bando pubblico, con contestuale conseguimento del diritto al premio di edilizia residenziale libera di cui al p.3c.

2. Definizione degli incentivi (modalità/quantità) per il ricettivo partendo da quelli definiti dall' art. VI.48

Ambito: LIDO ADRIANO - NORD - SUD

N. Scheda

Località: Lido Adriano

Zona:

Litorale

CoS14
 VERDE

VIII.6.14 di RUE 5.4 e dalle norme di POC fino ad un massimo incremento del 50% della SC in relazione ai parametri qualitativi del progetto imprenditoriale

3. Definizioni delle tipologie commerciali (solo valenza comunale / S.V. max = m² 2.500 – media struttura non alimentare, una piccola media struttura di 1500 m² alimentare). Le due strutture devono essere in edifici fisicamente separati tra loro

4. Modalità di cessione aree e attuazione delle opere pubbliche negli art.18 (Dlgs 463/06 50/2016)

5. Definizione dei parametri qualitativi edilizi urbanistici e del verde in relazione al RUE e loro integrazioni di POC.

I parametri qualitativi sono da definire nelle NTA del POC e in sede di PUA.

Partendo dai parametri qualitativi edilizi - urbanistici dell'art. XI.13 del RUE 5.2 e 5.2.1, e del PSC (art. 23) integrati con nuovi nelle NTA del POC, relativi alla costruzione con sistemi eco-compatibili e fonti rinnovabili.

Da definire parametri qualitativi e del sistema del verde e integrazione fra parti private e attrezzature pubbliche.

6. Vasche di laminazione da collocare al di fuori del verde a standard pubblico, con premio (indice nominale 0,02 m²/m² con applicazione di parametri correttivi in relazione alla coltura in atto ed alla natura del contraente) se collocate in area agricola fuori comparto.

7. In relazione all'adeguamento delle reti e del potenziamento della centrale idrica è necessario effettuare i lavori propedeutici e indifferibili che condizionano l'attuazione dei PUA. Tali lavori sono da concordare e approfondire con Hera e il consorzio di Bonifica anche alla luce degli studi idraulici prodotti dalla Soc. Bisanzio e a carico dei soggetti attuatori dei comparti 11, 12a, 12b, 13, 14, 15, 17.

Il Comune in qualità di soggetto attuatore del comparto 16 si farà carico delle quote relative agli usi pubblici (scuola) valutando lo scomputo di oneri di urbanizzazione secondaria.

8. Piazza Vivaldi – la realizzazione della Piazza sarà a cura del Comune. La Soc. Bisanzio Beach srl dovrà, in sede di stipula del PUA generale, garantire con apposita fidejussione la quota di 200.000,00 Euro, quota che concorrerà alla realizzazione di suddetta Piazza, che dovrà essere versata su richiesta del Comune e comunque non oltre la scadenza del 1° POC. **In alternativa e limitatamente alla capienza del credito, la società autorizza il Comune a trattenere in garanzia medesima quota a far conto dal credito residuo sopraindicato (punto 5a lettera a).**

5b. Prescrizioni specifiche :

~~In via preliminare alla presentazione del PUA generale vanno presentati più schemi progettuali di comparto anche attivando procedure concorsuali di progettazione direttamente da parte dei privati e/o individuando parti e opere particolari da sottoporre a concorso di progettazione. In sede di PUA generale vanno approfonditi il seguente i temi specifici:~~

VIABILITA': Verifica dell'accessibilità delle aree poste a nord di viale Manzoni, connessione con abitato di Punta Marina Terme (si veda nuovo schema) mediante rotatoria (si veda scheda grafica), e messa in sicurezza innesti e incroci di Via Manzoni. ~~Dovrà unitamente all'ambito S13 essere valutata la possibilità di realizzare il nuovo sistema rotatorio posto ad ovest di Punta Marina Terme a connessione della viabilità dei due ambiti (verificare e valutare l'eventuale utilizzo degli oneri di U2 sulla base dei progetti preliminari dello svincolo e della connessione con i due ambiti) Il PUA dovrà farsi carico di progettare la soluzione definitiva dell'accessibilità da Viale Manzoni ai comparti 12a e 12b in modo unitario, superando la soluzione provvisoria eventualmente utilizzata dal PUC del comparto 12a.~~

~~Nell'area dell'ex discoteca potranno essere realizzate strutture ricettive ricreative pari alla Superficie coperta esistente come da autorizzazioni edilizie rilasciate~~

~~Le quote ricettive sportive ricreative dei comparti 14 – 15 – 12b possono essere diversamente collocate fra detti subcomparti.~~

In sede di PUA generale la superficie dell'acqua (pari a m² 50.000 circa) nel comparto 12b potrà concorrere alla potenzialità edificatoria complessiva con l'Ut dello 0,05 m²/m² in presenza di un progetto di trasformazione generale dell'area che tenga conto degli aspetti qualitativi sia di carattere morfologico che ambientale.

La Suc derivante dall'ex discoteca può essere ospitata in qualunque comparto ove sia compatibile la residenza.

Ambito: LIDO ADRIANO - NORD - SUD

N. Scheda

Località: Lido Adriano

Zona:

Litorale

CoS14
 VERDE

5c. Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica :

Particolare attenzione dovrà essere posta ai vincoli ambientali esistenti nella zona a Sud alla cui compatibilità dovrà essere subordinato l'impianto urbanistico di PUA e gli interventi in fase attuativa.

~~Riqualficazione ambientale della zona a sud compreso ex stazione AGIP/SNAM/HERA in relazione agli usi turistico ricettivi contestualmente all'attuazione del subcomparto a valenza turistica da parte del soggetto attuatore previa concessione delle aree da parte del Comune. Il regime proprietario delle aree va visto d'intesa con i Servizi Ambiente e Patrimonio prima della presentazione del PUA generale.~~

~~Il Comune espletterà le incombenze di sua competenza, legate alla bonifica dell'area, secondo la possibile tempestività, a decorrere dal momento di approvazione del PUA generale.~~

~~Nel comparto Sud le aree di proprietà HERA/SNAM/AGIP (che non producono potenzialità edificatoria) dovranno essere riqualficate ambientalmente nell'ambito del sub comparto 14 sulla base di specifico progetto di riqualficazione da redigere e attuare da parte della Soc. Bisanzio Beach contestualmente al PUA del sub comparto o anticipatamente in relazione alla conclusione delle bonifiche e la messa a disposizione delle aree d'intesa con i Servizi Patrimonio e Ambiente.~~

~~La discarica dovrà essere localizzata e trasferita nel subcomparto 13 mentre l'area di stoccaggio SNAM sarà ospitata in area adiacente alla zona F esistente, secondo accordi che il Comune definirà con Hera e SNAM per tale ragione HERA/SNAM/AGIP non sono parti dell'accordo.~~

Progettazione e piantumazione del comparto 13 anche quale standard trasferito dal comparto "chiesa".

Si rinvia al POC.9 "Misure per l'inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti" da assumere in sede di successiva progettazione, al fine dell'inserimento paesaggistico degli interventi previsti.

6. Tempi d'attuazione / stralci :

~~L'attivazione dell'ambito può avvenire entro il primo quinquennio con le modalità definite dall'accordo e dalle norme di POC a risoluzione delle criticità individuate; la sua attuazione, da articolarsi in cinque o più comparti, dovrà avvenire, previa approvazione di "PUA generale" (1), in non meno di tre quinquenni. Nel primo, oltre che realizzazione delle parti pubbliche (cessione area scolastica e cessione area per nuova discarica di spiaggia comparto 13 alla stipula dell'Accordo di II livello), da definirsi in sede di PUA generale, potrà realizzarsi il 30% della potenzialità edificatoria complessiva, a partire dai comparti a Sud del comparto 17 e del comparto "Chiesa", previa verifica dello stato delle urbanizzazioni e della potenzialità residue dei PUE in attuazione. La programmazione delle quote di ERP/ERS è definita nel "Piano Casa" e non potranno essere inferiori percentualmente alle quote di edilizia privata. Le modalità e i tempi di attuazione sono più dettagliatamente illustrati nell'All. 2A1 Tabella tempi di attuazione.~~

~~(1) Il PUA generale è funzionale alla definizione urbanistica, le varie soluzioni tecnologiche e infrastrutturali sono individuate a livello di massima e saranno meglio definite in sede dei singoli PUA di sub comparto e dei relativi progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione; il Comune di Ravenna si impegna a concertare tale modalità attuativa anche nei confronti degli Enti di settore preposti~~

76. Allegati :

All. 2A0 - Tabellae Comparti/usi/quantità

All. 2A1 - Tabella tempi di attuazione

All. 2B1 - Elenco proprietà

All. 2CB2 - Planimetria catastale

All. 2DC - Viabilità Schema di assetto generale

Ambito: LIDO ADRIANO - NORD - SUD

Località: Lido Adriano

Zona:

Litorale

N. Scheda

CoS14

VERDE

All. 2A - Tabella Comparti/usi/quantità

TABELLA Comparti/usi/quantità ambito CoS14 – Lido Adriano Nord – Sud

comparto	INDICI EDIFICATORI – NORD		Sc
	ST	indice	
11	52.300	0,100	5.230
(senza lago) 12b	124.401	0,050	6.220
13	107.823	0,018	1.941
Totale			13.391

comparto	INDICI EDIFICATORI – SUD		Sc
	St	indice	
14	96.977	0,010	970
15	74.538	0,018	1.342
16 – 17	121.745	0,090	10.957
Totale			13.269

DIMENSIONAMENTO	
Bisanzio	
Nord+Sud	26.659 (13.391+13.269)
ERP/ERS	5.312 20% di 26.660
Premio 1/3 ERP/ERS	1.770
Premio ricettivo	3.500 (2)
Fibra	3.225
Premio	1.075
Totale	41.541 (1)

USI	
Turistico/Ricettivo minimo	10.500
ERP/ERS	9.312
Terziario/ricettivo	4.053 (3)
Libero	11.606 (4)
Premio ad uso libero	6.070
Totale	41.541

COMP. N	USI
11	Ricettivo-terziario
12a	Ricettivo
12b	Ricettivo-residenziale-terziario
13	Riqualificazione ambientale e opere di interesse pubblico
14	Riqualificazione ambientale e opere di interesse pubblico (Albergo, Impianti turistici)
15	Riqualificazione ambientale e opere di interesse pubblico
16	Opere di interesse pubblico
17	Opere di interesse pubblico (ERP/ERS)

- 1 va aggiunta la Sc della Cà Brocca documentata
- 2 a fronte di progetto imprenditoriale di qualità
- 3 50% premio sull'eventuale ricettivo
- 4 di cui una quota compresa tra il 5-15% per usi non residenziali

Allegato 2B - Elenco Proprietà

S14a LIDO ADRIANO NORD							
N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE	
A	BISANZIO BEACH srl CON SEDE IN MILANO	01605140159	Ravenna 86	17	48.500	*	
				63	8.550	*	
				69	81.856	*	
				70	52.001	*	
				Ravenna 87	23	650	*
					24	950	*
					25	750	*
					47	3.800	*
					48	3.100	*
					56	12.355	*
					57	39.445	*
				58	70	*	
				143	3.006	*	
				144	1.968	*	
				Ravenna 88	4	28.240	*
					14	3.680	*
					15	1.950	*
16	67.228	*					
181	6.000	*					
	totale			364.099			
E G	FINANCIAL PROMOTION S.R.L. con sede in RAVENNA. FIBRA spa con sede a Ravenna	01010830394 00849480397	Ravenna 86	41	10.010	* Ente urbano	
				66	6.769	*	
				68	46	*	
	totale			16.825			

* Superficie catastale
 ** Superficie ricavata a video

S14b LIDO ADRIANO SUD						
N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE
A	BISANZIO BEACH srl con sede in MILANO	01605140159	Ravenna 113	44	7.620	* Ente urbano
				422	259	*
				1584	46.745	ex 1279
				totale	54.365	
C	COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA	00354730392	Ravenna 113	1156	866	**
				1345	115	*
				1346	60	*
				1349	960	**
				422	259	*
				1585	74.741	*
	totale		2.260			
D	HERA S.P.A. con sede in BOLOGNA	04245520376	Ravenna 113	1347	14.007	* Ente urbano
				1348	4.543	* Ente urbano
				totale	18.550	
E	SNAM - S.P.A. con sede in MILANO	00153220249	Ravenna 113	118	3.380	* Ente urbano
				totale	3.380	
F	ENI S.P.A con sede in ROMA	00484960588	Ravenna 113	1418	7.605	* Ente urbano
				totale	7.605	
H	BISANZIO BEACH sas con sede in MILANO	06415290961	Ravenna 113	46	74.538	*
				751	86.940	*
				1294	649	*
				1298	1.768	*
				14	7.620	* Ente urbano
	totale		163.895			

* Superficie catastale
 ** Superficie ricavata a video

Ambito: LIDO ADRIANO NORD - SUD

Località: Lido Adriano

N. Scheda: **CoS14**

Allegato 2C - Planimetria Catastale

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA



Ambito: LIDO ADRIANO NORD - SUD
Località: Lido Adriano

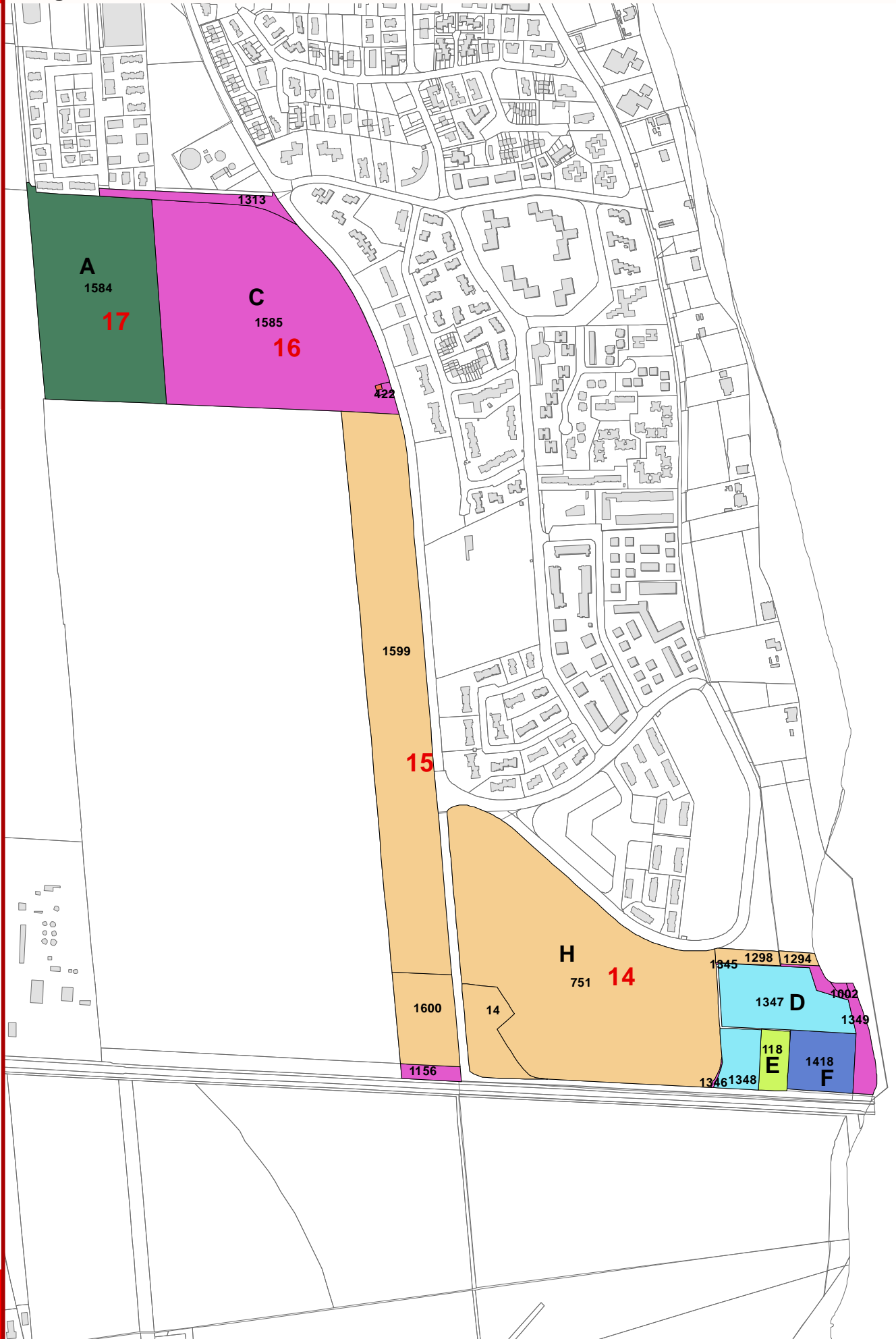
N. Scheda: **CoS14**

Allegato 2C - Planimetria Catastale

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA



All. 2D - Schema di assetto generale

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA

