



COMUNE DI RAVENNA  
PIANO REGOLATORE '93

## **PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLA DARSENA DI CITTÀ'**

(Art. VI-5 P.R.G. '93, D.M. LL.PP. 21/12/1994  
art. 2, comma 2, legge 179/92 )

APPROVATO: DELIBERA CONSILIARE N 84/11868 del 18 03.97

**I<sup>a</sup> VERIFICA - Febbraio '97**



**DARSENA DI CITTÀ'**

## **NORME DI ATTUAZIONE**

Ravenna, febbraio 1997



Sindaco

Segretario Generale

Assessore all'Urbanistica

Capo Area Program. Economica - Pianif. Territ.

Capo Servizio Progettazione Urbanistica

Dott. Pierpaolo D. Attorre

Dott. Albino Rotondi

Dott. Alfredo Petrone

Arch. Franco Stringa

Arch. Alberto Muti

## **NORME DI ATTUAZIONE**

Elaborazione: Ing. G. Crocioni

Arch. F. Stringa

Consulenza Giuridica: Avv. A. Morello

Hanno collaborato:

Ing. M. Vittorini - Arch. G. Dradi - Arch. F. Proni - Arch. L. Rossi

Elaborazione testo: G. Galassi Minguzzi

## ARTICOLATO

ART. 1	Riferimenti, obiettivi, campo di applicazione, ambito di intervento ed efficacia del Programma di Riqualficazione Urbana della Darsena di città	pag. 1
ART. 2	Elaborati del Programma di Riqualficazione Urbana. Atti unilaterali d'obbligo e Adesioni al PRU. Garanzie fidejussorie e assicurative	pag. 3
ART. 3	Articolazione in fasi di attuazione del Programma. Subcomparti e Unità di attuazione	pag. 5
ART. 4	Modalità di attuazione delle prime due fasi per le Unità 1D, 2D, 3D, 1S, 2S. Opere ed oneri di urbanizzazione	pag. 8
ART. 5	Soggetti attuatori del Programma di Riqualficazione Urbana	pag. 12
ART. 6	Standards urbanistici e Standards urbanistici a distanza	pag. 14
ART. 7	Strumenti urbanistici attuativi (PUE). Attuazione per stralci e relative garanzie	pag. 16
ART. 8	Capacità edificatoria ed usi dei Subcomparti nelle fasce A, B e C. Schede Tecniche della prima e seconda fase attuativa e della terza fase attuativa	pag. 17
ART. 9	Disegno urbano e architettura del Progetto. Norme morfologiche di indirizzo e assetto di insieme del Quartiere Darsena di città	pag. 20
ART.10	Schede Progettuali dei Subcomparti	pag. 23
ART.11	Programmi di dismissione e rilocalizzazione produttiva con relative garanzie. Protocolli di intesa per gli interventi comunali a sostegno	pag. 24
ART.12	I Subprogetti di supporto del Programma di Riqualficazione Urbana della Darsena di città	pag. 25

<b>ART.13</b>	<b>Parco Urbano di Teodorico</b>	<b>pag. 26</b>
<b>ART.14</b>	<b>Bonifica del Canale Candiano e dei suoli dismessi</b>	<b>pag. 27</b>
<b>ART.15</b>	<b>Arredo urbano e Risanamento di parti comuni del patrimonio ERP nei quartieri P.E.E.P. di via Trieste</b>	<b>pag. 28</b>
<b>ART.16</b>	<b>Archeologia Industriale</b>	<b>pag. 29</b>
<b>ART.17</b>	<b>Riassetto "leggero" della Stazione Passeggeri F.S.</b>	<b>pag. 30</b>
<b>ART.18</b>	<b>Aree demaniali di banchina in Darsena di città e loro modalità d'uso. Protocollo di intesa Comune-Autorità Portuale. Sesto Subprogetto di supporto</b>	<b>pag. 32</b>
<b>ART.19</b>	<b>Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica nel Comparto Darsena</b>	<b>pag. 33</b>
<b>ART.20</b>	<b>Attività produttive compatibili confermate</b>	<b>pag. 35</b>
<b>ART.21</b>	<b>Norme transitorie di prima, seconda fase e di terza fase. Casi di acceleramento delle procedure</b>	<b>pag. 37</b>
<b>ART.22</b>	<b>Verifiche di fattibilità e aggiornamento delle priorità del PRU dopo l'ammissione ai finanziamenti ministeriali e regionali. Protocollo di intesa Comune - Regione - CER</b>	<b>pag. 38</b>
<b>ART.23</b>	<b>Modalità di attivazione effettiva delle procedure di permuta</b>	<b>pag. 39</b>
<b>ART.24</b>	<b>Condizioni di trasparenza e garanzie nei processi attuativi del PRU. Politiche di bilancio</b>	<b>pag. 40</b>

## ALLEGATI ALLE NORME DI ATTUAZIONE:

- 1 Elenco degli Atti d'obbligo sottoscritti dai proprietari dei Subcomparti di prima e seconda fase e successivi impegni
- 2 La raccolta delle Schede Tecniche per tutti i subcomparti di 1° 2° e 3° fase e delle Schede Progettuali dei subcomparti di 1° e 2° fase
- 3 Art. VI-5 - Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. '93 (Estratto) - Scheda Progettuale del Comparto Darsena (Allegato P3.2 P.R.G. '93)
- 4 Bozza del Protocollo d'intesa di cui all'Art. 12, lett. B) del decreto 21 dicembre 1994 "Programmi di Riqualificazione Urbana a valere sui finanziamenti di cui all'Art. comma 2, della Legge 17 febbraio 1992, n. 179, e successive modificazioni ed integrazioni"
- 5 Bozza di convenzione tipo attuativa di subcomparto: generale e di primo stralcio

## **ART. 1 - RIFERIMENTI, OBIETTIVI, CAMPO DI APPLICAZIONE, AMBITO DI INTERVENTO ED EFFICACIA DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLA DARSENA DI CITTÀ.**

**1** Il Programma di Riqualificazione Urbana della Darsena di città (richiamato in seguito anche come Programma o come PRU), è formato in conformità al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G. '93) ed in attuazione dell'Art. VI-5 delle Norme Tecniche dello stesso Piano (P.R.G. '93) (N.T.), adottato in data 21/12/1993, controdedotto in data 28/7/95 e approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 694/30912 del 12.07.96.

Esso è formato altresì in conformità a quanto previsto dal Bando allegato al Decreto Ministero Lavori Pubblici 21/12/94 (D.M. LL.PP. 21/12/94) e successive modifiche e integrazioni, in attuazione dell'Art. 16 della Legge 179/92.

Il Programma approvato una prima volta con Delibera del Consiglio Comunale n. 49634/485 del 5.12.95, per l'inoltro dello stesso al Ministero LL.PP. ai fini della richiesta dei necessari finanziamenti; è approvato ai sensi del comma 1 dell'Art. VI-5 delle N.T. del P.R.G. '93 una seconda volta dal C.C. dopo la valutazione sul P.R.U. da parte dello stesso Ministero e la sua rimodulazione, quale strumento attuativo del PRG e quadro di riferimento dei piani attuativi (PUE) di subcomparto di iniziativa privata.

**2** Gli obiettivi strategici del Programma sono definiti dal citato Art. VI-5 del P.R.G. '93, e consistono nella trasformazione ad usi urbani dell'attuale quartiere della Darsena di città, attraverso interventi articolati sulle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e sull'arredo urbano, nonché attraverso interventi di edilizia residenziale pubblica e privata e interventi di edilizia non residenziale, nei limiti fissati dallo stesso P.R.G. '93; interventi che insieme contribuiscono al miglioramento della qualità della vita ed alla riqualificazione fisica dell'ambito urbano considerato, basandosi su una sinergia tra risorse pubbliche e risorse private.

**3** Il diretto campo di applicazione del Programma è costituito dal quartiere della Darsena di città (comparto Darsena, Zona C3.2), come definito dal P.R.G. '93 e dai suoi elaborati grafici, ricompreso tra la Stazione F.S., la via Trieste, la via delle Industrie ed il Ponte Mobile, ivi compresi gli isolati preesistenti collocati subito a Nord di via Trieste sottoposti direttamente alle prescrizioni del P.R.G. '93, come

definiti negli Elaborati Grafici 41 e 49 (elaborato P3) e nella Scheda Progettuale del comparto, Allegato P3.2. nella stesura approvata dello stesso P.R.G. '93.

- 4 L'ambito più complessivo di intervento del Programma viene esteso ad una serie di isolati compresi nei quartieri P.E.E.P. di via Trieste (in sintesi chiamato anche P.E.E.P. di via Trieste) come individuati negli Elaborati Grafici del PRU, per interventi di arredo urbano e di sistemazione ambientale delle aree e degli spazi pubblici, oltrechè per interventi di risanamento delle parti comuni di fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica.

Tale ambito si estende altresì al Parco Urbano Teodorico, definito nel P.R.G. '93, quale area ricompresa nella Cintura Verde del Capoluogo, prevista dallo stesso P.R.G., parco urbano al servizio diretto anche del Quartiere Darsena.

Sono ricompresi nel PRU gli interventi di bonifica del Canale Candiano, nel tratto compreso tra Ponte Mobile e Stazione F.S., e gli interventi per la tutela e l'uso dei contenitori classificati dal P.R.G. '93 come testimonianza di archeologia industriale ricompresi nel comparto Darsena.

Sono altresì ricomprese nel PRU le aree della Stazione passeggeri F.S., come definite dal P.R.G. '93 (Art. VI-6), al fine di un loro primo riassetto "leggero".

Fanno infine parte dell'ambito del Programma le aree demaniali di banchina del Canale Candiano di competenza dell'Autorità Portuale, ed il relativo specchio d'acqua, per le quali è prevista una specifica normativa, anche con carattere transitorio (Art. 18), in attesa dell'attivazione del previsto Protocollo di intesa Comune-Autorità portuale

Uno specifico Elaborato Grafico del PRU del 5.12.1995 (Tav. A.5) definisce analiticamente sia il diretto campo di applicazione del Programma, sia l'ambito più complessivo di intervento, nelle articolazioni precedentemente definite (comma 3 e 4).

- 5 L'efficacia del presente Programma è subordinata, nei casi previsti, alla formazione dei Piani Attuativi (PUE) dei diversi Subcomparti, in cui è suddiviso il comparto Darsena, con specifiche previsioni relative agli interventi di recupero dell'Archeologia Industriale, oltre che - più indirettamente - dei progetti, coordinati e contestuali nel medesimo Programma, per l'arredo urbano ed il risanamento delle parti comuni dei P.E.E.P. di via Trieste, per la sistemazione del Parco Teodorico,

oltre che per la bonifica del Candiano e dei suoli dismessi ed il riassetto "leggero" della Stazione Passeggeri F.S..

Nei casi non ricompresi nella casistica precedente, il PRU si attua in applicazione diretta delle Norme Tecniche del P.R.G. '93 (Art. VI-5), oltre che tenuto conto qualora esistenti, di ulteriori indirizzi e specificazioni normative, anche di carattere transitorio, direttamente efficaci, contenute nel presente Programma.

## **ART. 2 - ELABORATI DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA. ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO E ADESIONI AL PRU. GARANZIE FIDEJUSSORIE E ASSICURATIVE.**

- 1 Gli elaborati costitutivi del Programma sono rappresentati dalle presenti **Norme di Attuazione**, con l'allegato elenco degli **Atti unilaterali d'obbligo** sottoscritti dai proprietari dei Subcomparti di attuazione, ricompresi nella prima e nella seconda fase di intervento, con gli allegati schemi di convenzione attuativa di subcomparto ai sensi della Legge 6/8/67 n° 765 sia generale che di primo stralcio, con gli eventuali schemi di convenzione tipo riferiti agli interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché gli Schemi di Assetto di lungo periodo e di prima e seconda fase, facenti parte del presente Programma.

Viene altresì allegato alle presenti Norme:

- il testo dell'Art. VI-5 delle N.T. del P.R.G. '93, nella versione approvata dalla Provincia, oltre alla Scheda progettuale del Comparto Darsena (Allegato P3.2 del P.R.G. '93).

- la raccolta delle Schede Tecniche per tutti i subcomparti di 1°, 2° e 3° fase e delle Schede Progettuali dei subcomparti di 1° e 2° fase

Viene inoltre allegata al presente Programma di Riqualificazione Urbana la bozza di protocollo d'intesa di cui all'art.12, lettera B) del decreto 21.12.94 con il Ministero dei Lavori Pubblici e la Regione Emilia-Romagna, trasmesso al ministero in data 11.2.97 unitamente al Programma "rimodulato" in relazione ai finanziamenti previsti a carico dello Stato, della Regione e del Comune.

**2** Fanno parte degli elaborati del PRU la **Relazione Illustrativa** così come approvata dal C.C. in data 5/12/95, contenente fra l'altro tutti gli elementi specifici richiesti dal D.M. 21/12/94 e dalla Guida ai Programmi trasmessa dal Segretario Generale del CER ai Comuni Capoluogo in data 9/8/95, oltre agli Elaborati grafici del Programma, e dei suoi cinque Subprogetti (Parco Teodorico, Canale Candiano, Quartieri P.E.E.P. di via Trieste, Archeologia Industriale. Stazione Passeggeri F.S.), questi ultimi raccolti in specifica Monografia, la **Relazione Integrativa** e i seguenti **elaborati grafici**:

### **ELABORATI GRAFICI:**

#### TAVOLE DI ANALISI

- A1 Individuazione del regime proprietario (1:2000)
- A2 Confronto catasti storici (1:2000)
- A3 Reti tecnologiche: fognature (1:2000)
- A4 Reti tecnologiche: illuminazione pubblica (1:2000)
- A5 Reti tecnologiche: gas (1:2000)
- A6 Reti tecnologiche: acqua (1:2000)
- A7 Reti tecnologiche: Sip (1:2000)
- A8 Localizzazione delle unità minime di intervento (1:2000)
- A9 Rilievo altimetrico (1:2000)

#### TAVOLE DI PROGETTO

- P1 Gli ambiti dei sub progetti di supporto al programma Darsena (1:4000)
- P2 Schema generale della viabilità e sua classificazione (1:2000)
- P3 Reti tecnologiche: fognatura (1:2000)
- P4 Reti tecnologiche: pubblica illuminazione (1:2000)
- P5 Schema generale di assetto di lungo periodo (1:2000)
- P6 Prescrizioni e vincoli (1:2000)
- P7 Standard e unità minime di intervento (1:2000)
- P8 Il sistema del verde e delle alberature (1:2000)
- P9 Sezioni stradali tipo (1:200)
- P10 Sezioni stradali tipo (1:200)
- P11 Planivolumetrico generale (1:2000)
- P12 Sezioni banchina (1:100)

**3** La specifica documentazione di analisi, prodotta sullo Stato di Fatto del Quartiere Darsena di città, del Parco Teodorico, del Canale Candiano, dei Quartieri P.E.E.P. di via Trieste, degli episodi di Archeologia Industriale ricompresi nel Comparto Darsena e della Stazione Passeggeri e inserita nell'ambito del progetto "Comparto Darsena di Città" e dei singoli subprogetti.

### **ART. 3 - ARTICOLAZIONE IN FASI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA. SUBCOMPARTI E UNITÀ DI ATTUAZIONE.**

- 1** Il Comparto Darsena è suddiviso in Subcomparti di attuazione, ivi compresi i PUE approvati e/o in corso di attuazione già previsti dal P.R.G. '83 (individuati in modo specifico negli Elaborati Grafici Tav. P.7), e gli altri ambiti speciali, Capitaneria di Porto, Dogana, etc., per i quali tutti si applicano, in conformità a quanto previsto ai commi 7 e 8 dell'Art. VI-5 del P.R.G. '93, le specifiche prescrizioni del successivo Art. 8.
- 2** In tali diversi Subcomparti il Programma di Riqualificazione Urbana si attua attraverso Piani esecutivi di iniziativa privata (PUE), quali Piani di Recupero Programmi di Recupero Urbano, Programmi Integrati di Intervento, formati ai sensi di legge, oltre che, in assenza, attraverso Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata, formati rispettivamente ai sensi della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni; secondo quanto previsto anche dal Capitolo XIV del P.R.G. '93.
- 3** Il PRU costituisce nel complesso uno schema strategico, articolato in tre diverse fasi di intervento, messe a punto di concerto con i proprietari e con i Soggetti attuatori interessati, costituite ognuna da un insieme di Subcomparti.

I Subcomparti di prima fase sono quelli in cui non esistono impedimenti - quali ad esempio attività in essere - ad una formazione degli strumenti attuativi ed al conseguente rapido avvio degli interventi, indicativamente nei primi 5 anni

I Subcomparti di seconda fase sono quelli per i quali, pur risultando evidente una propensione all'avvio degli interventi, occorre procedere, prima di questi ultimi, a dismissioni e delocalizzazioni di attività in essere, per le quali il Comune è impegnato quale parte attiva, pertanto l'attuazione del P.R.U. avverrà nel medio periodo, indicativamente fra 5 - 15 anni.

I Subcomparti di terza fase sono quelli per i quali è previsto per un certo numero di anni, il permanere delle attività in essere, e per i quali, di conseguenza, l'attuazione del PRU è programmata in termini temporalmente differiti, nel lungo periodo, oltre i 15 anni.

Fanno parte, inoltre, del comparto Darsena Unità fondiari sulle quali insistono attività produttive compatibili, per le quali è prevista una permanenza nel tempo ed

una conseguente conferma delle destinazioni produttive, con una specifica normativa urbanistica, per la quale si rimanda all'Art. 20.

- 4 Per i Subcomparti di terza fase, fino all'approvazione dei relativi PUE, e per le attività produttive compatibili confermate, fino all'approvazione del presente Programma, si applicano, le norme di cui al comma 9 dell'Art. VI-5 delle N.T. del P.R.G. '93; successivamente si applicano le norme di cui agli Artt. 20 e 21.
- 5 Il Programma di Riquilificazione Urbana, si estende alle quattro diverse situazioni di cui al comma 3, proponendo così uno Schema di assetto di lungo periodo per l'intero comparto Darsena (con i relativi Elaborati Grafici Tav. P.5).
- 6 Agli effetti della sua concreta operabilità, il PRU propone altresì - affinandone opportunamente i contenuti programmatici, gestionali e di costo, oltre agli impegni dei Soggetti attuatori - un'assetto di prima e seconda fase, esteso agli ambiti corrispondenti ai Subcomparti interessati, definendo così uno Schema di assetto di medio periodo, insieme al quadro dei supporti infrastrutturali ed al sistema dei servizi, necessari a sostenere per gradi la migliore funzionalità degli interventi (con i relativi Elaborati Grafici Tav. B.8 del PRU 5.12.95).

I Subcomparti di prima e seconda fase, in particolare, sono aggregati in cinque diverse Unità di attuazione individuate con perimetro continuo e contrassegnate negli Elaborati Grafici con le sigle 1D, 2D, 3D, 1S e 2S, per le quali il Programma di Riquilificazione propone un assetto funzionale relativamente autonomo, il che comporta un coordinamento ed una certa contestualità attuativa degli interventi infrastrutturali di supporto Tav. B.8 del PRU 5.12.95.

- 7 Pur proponendo un quadro programmatico ed economico-finanziario complessivo di lungo periodo, esteso a tutte le fasi di intervento, il Programma di Riquilificazione Urbana assume come specifico riferimento operativo le prime due fasi di intervento, in rapporto ai contributi ministeriali e regionali e degli altri eventuali soggetti pubblici di cui al Bando allegato al D.M. 21/12/94, per le opere di urbanizzazione (ivi compresi Parco Teodorico, Bonifica del Candiano e dei suoli dismessi, Stazione Passeggeri F.S.), per le varie quote di edilizia residenziale pubblica, per l'arredo urbano ed il risanamento delle parti comuni dei quartieri P.E.E.P. di via Trieste, per le eventuali acquisizioni ed il recupero dei contenitori di Archeologia industriale, per

perseguire una adeguata e graduale disponibilità delle aree di banchina sul fronte del Canale Candiano.

In tale quadro di breve e di medio periodo, la priorità ad essere titolari di finanziamenti pubblici è attribuita ai proprietari sottoscrittori degli Atti d'obbligo di cui al comma 6, ed ai loro aventi causa, ed in particolare, in materia di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sottoscrittori degli Atti d'obbligo relativi alla prima fase di intervento. Fra le opere previste la priorità è assegnata alle opere di urbanizzazione del Comparto Darsena.

In seconda applicazione, con il procedere del processo attuativo, ed in corrispondenza con altre e successive fasi di finanziamento pubblico del PRU, il Comune procederà ad immettere nel programma Subcomparti di terza fase che si trovino in condizione di operare, introducendo nel Programma di Riqualificazione Urbana della Darsena di Città tutti gli adeguamenti e gli approfondimenti necessari, anche con riferimento alle procedure perequative di cui all'Art. 23 ed alla definizione delle quote di edilizia residenziale pubblica, da inserire successivamente nei vari Subcomparti.

- 8** Ai sensi dell'Art. 5 del D.M. LL.PP. 21/12/94 si precisa che le procedure di acquisizione di immobili, rese necessarie per l'attuazione del PRU verranno attivate attraverso: cessione gratuita (aree per urbanizzazione primaria, secondaria e generale, ovvero di categoria A, B e C ed opere puntuali di cui all'Art. 4); perequazione e cessione gratuita delle aree di cintura verde (Art. 23); concessione demaniale (Art. 18), acquisizione onerosa a prezzi convenzionati e predeterminati per le aree ove localizzare le quote di ERP obbligatorie (Art. 23) o aggiuntive, acquisizione onerosa (eventualmente possibile per l'Archeologia Industriale). Le procedure di esproprio, ove non risultino praticabili diverse modalità verranno limitate alle opere di categoria C e a quelle di tipo B qualora si rendano necessarie per il mancato intervento o volontà dei privati, così come specificato al successivo Art. 4.

#### **ART. 4 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DELLE PRIME DUE FASI PER LE UNITÀ' 1D, 2D, 3D, 1S, 2S. OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE.**

- 1 Ai fini dell'attivazione degli interventi di prima e seconda fase, anche in sede delle Verifiche di fattibilità di cui all'Art. 22, il Comune procede - alla luce delle previsioni dei PUE, e comunque nei tempi definiti dal Protocollo d'Intesa e accordo di programma di cui all'Art. 12 del D.M. 21.12.94 - alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione finanziate, se del caso recependo in primo luogo i progetti messi a punto a cura dei corrispondenti Soggetti attuatori o loro consorzi, di cui al successivo Art. 5.

Il presente PRU individua il quadro analitico di tutte le opere infrastrutturali a rete necessarie per una adeguata urbanizzazione del Comparto Darsena, classificandole esplicitamente in tre diverse categorie A, B e C, in ragione del fatto che tali opere risultino o meno al diretto servizio dei Subcomparti interessati. Tale classificazione è individuata graficamente nei due Schemi di assetto di lungo periodo e di prima e seconda fase di cui all'Art. 3, e potrà essere riverificata e messa a punto in termini meglio precisati nella sede delle Verifiche di fattibilità di cui all'Art. 22 e comunque in sede di definizione delle convenzioni attuative allegate ai PUE di Subcomparto Tav. P.5.

Le opere che risultano ad esclusivo servizio dei diversi Subcomparti (Categoria A) sono messe integralmente a carico dei relativi Soggetti attuatori; le opere che esercitano anche un ruolo più ampio (Categoria B) sono messe a carico dell'intervento pubblico, in misura comunque non superiore al 49% dell'importo complessivo di tali opere (quota da precisare in via definitiva da parte del Comune, in sede di Verifiche di fattibilità e nelle Convenzioni attuative dei vari Subcomparti), tali opere sono realizzate di norma dai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per una quota non inferiore al 51% dell'importo complessivo secondo le modalità e le garanzie definite in sede di convenzione attuativa e ai sensi dell'Art. XIV.7 comma 4 del PRG 93; le opere che esercitano un ruolo di supporto d'insieme all'intero insediamento della Darsena di città, sul campo diretto di applicazione del PRU (Categoria C), sono messe integralmente a carico dell'operatore pubblico, quali opere di urbanizzazione con valenza prevalentemente generale Tav. P.2, salva la facoltà di farle realizzare ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Fanno parte della Categoria C gli interventi di sistemazione delle aree di banchina del Canale Candiano in Darsena di città, il ponte con relativa viabilità che attraversa

lo stesso Candiano, le piazze principali; fa parte della Categoria C anche il breve tratto stradale (con le relative opere a rete) compreso nell'Unità di attuazione 1D, in ragione della particolare complessità attuativa (fino all'eventualità del ricorso a procedure di esproprio), che comporta la necessità di un impegno diretto del Comune di Ravenna. Potrà far parte di questa categoria anche parte delle opere già classificate come di categoria B, nel caso in cui per mancato intervento dei privati risulti necessaria una realizzazione diretta del Comune. In tal caso, comunque, le quote di costo anticipate dal Comune saranno poste a carico delle proprietà inadempienti, in occasione dell'approvazione successiva del relativo PUE.

- 2 Per le due prime fasi attuative, i costi corrispondenti alle opere suddette, per la quota che risulterà effettivamente a carico dei Soggetti attuatori, purchè la formazione e approvazione dei PUE di Subcomparto sia sostanzialmente contestuale e previa definizione dell'accordo di programma di cui al successivo comma 3, sono attribuiti all'interno di ogni diversa Unità di attuazione, a tutti i Soggetti attuatori dei Subcomparti interessati, in misura direttamente proporzionale alle rispettive capacità edificatorie, quali che siano usi e caratteristiche degli insediamenti previsti, usi residenziali e non residenziali, residenza privata ed edilizia residenziale pubblica, ivi compresa la Su dell'Archeologia Industriale (se non riservata a servizi e attrezzature pubbliche o confermata negli usi e quantità attualmente esistenti), nelle sue diverse forme. In proposito si farà riferimento alle capacità edificatorie contenute nelle Schede Tecniche di ogni Subcomparto.
  
- 3 In occasione della progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione di ogni subcomparto e/o di ogni Unità di attuazione, di cui al comma 1, il Comune, di concerto con i Soggetti attuatori ricompresi nel medesimo subcomparto o Unità, mette a punto un Programma di realizzazione delle opere a rete di Categoria A, B e C, a cui tutti gli stessi Soggetti attuatori sono tenuti a partecipare, secondo una tempistica concordata, tenuto conto delle diverse esigenze dei Subcomparti di prima fase e di seconda fase, ciò anche in relazione ai tempi e modalità definite nell'accordo di programma con il Ministero dei Lavori Pubblici.

Tale Programma viene condiviso da tutti i Soggetti attuatori interessati attraverso la stipula di un accordo di programma. In caso di inadempienza o di mancata partecipazione all'accordo da parte di Soggetti attuatori di Subcomparto di prima fase, il Comune ha facoltà di trasferire tali Subcomparti dalla prima alla seconda fase attuativa, nella medesima delibera di Giunta Comunale di approvazione della

Verifica di fattibilità. I Soggetti attuatori dei diversi Subcomparti sono comunque tenuti ad assumere gli impegni di cui sopra, con le modalità di cui al comma 2, nelle Convenzioni attuative degli stessi PUE di Subcomparto.

In occasione della messa a punto dei progetti definitivi e tenuto conto della prevista Verifica di fattibilità, circa le opere ammesse a finanziamento, nel caso della impossibilità di programmare adeguatamente, ed in modo coordinato, la realizzazione delle opere infrastrutturali delle diverse Unità di attuazione o in casi di impossibilità di approvazione contestuale dei PUE di Subcomparto ricadenti all'interno della stessa Unità d'attuazione, è data facoltà al Comune di individuare diverse e più articolate modalità di ripartizione dei costi di cui al comma 2, anche per singolo Subcomparto.

- 4** Per quanto riguarda la realizzazione di opere puntuali (servizi sociali, centri di quartiere, servizi scolastici, attrezzature religiose, sanitarie, verde pubblico urbano, ecc.) previste dal PRU quali opere di urbanizzazione secondaria limitatamente alla due prime fasi attuative, i Soggetti attuatori sono tenuti a concorrere in quota parte alla loro realizzazione, secondo modalità e tempi da definirsi nelle convenzioni attuative dei relativi PUE in relazione alle quote di standard pubblico dovute per singolo subcomparto.
- 5** Ai sensi dell'Art. 5 comma 2, punto b) del Bando allegato al D.M. LL.PP. 21/12/94, il Comune, nella proposta di PRU presentata al Segretariato Generale del CER, come definito al paragrafo 1.5 della Relazione Illustrativa, ha avanzato domanda di finanziamento da parte del Ministero LL.PP., in misura pari al 100% delle opere a rete di categoria C (comma 1), del 49% delle opere a rete di categoria B (comma 1), nonché del 49% delle opere puntuali previste (comma 4). ciò sarà confermato in sede di eventuali nuove richieste di finanziamento.
- 6** In caso di accoglimento integrale di tali domande, resta a carico dei Soggetti attuatori, quanto ad opere ed oneri di urbanizzazione, esclusivamente la realizzazione completa delle opere a rete di categoria A e del 51% di quelle di categoria B, anche mediante il meccanismo dello scomputo previsto dallo stesso D.M. 21.12.94 - Artt. 7 e 8, o il pagamento dei corrispondenti costi, salvi eventuali conguagli con quanto dovuto in relazione all'applicazione delle Tabelle parametriche regionali relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso di mancato accoglimento delle suddette domande, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai commi 1 e 4, verranno adottate quanto agli oneri di urbanizzazione, le procedure ordinarie già in atto al Comune di Ravenna secondo le modalità fissate dalle N.T. del P.R.G. '93. Artt. XIV-6 e XIV-7 e dalle specifiche deliberazioni comunali in tema di oneri, classificando le opere di categoria A come opere di urbanizzazione primaria, le opere di categoria B come opere di urbanizzazione secondaria ed eventualmente per le parti a parcheggio o le sottostrade come opere di urbanizzazione primaria, le opere di categoria C come opere di urbanizzazione generale, e le opere puntuali di cui al comma 4 come opere di urbanizzazione secondaria; applicando i meccanismi di scomputo ammessi dalla legge, da definirsi in sede di convenzione attuativa dei PUE di Subcomparto, nel caso di realizzazione diretta da parte dei Soggetti attuatori delle suddette opere o di parte di esse.

Nella sede delle Verifiche di fattibilità di cui all'Art. 22, una volta acquisita una piena conoscenza di entità e caratteristiche dei contributi assicurati al PRU da parte del Ministero LL.PP. o altri Enti Pubblici, relativamente alle opere ammesse al finanziamento, il Comune procederà alla messa a punto definitiva dei criteri di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui al presente Articolo, operando entro i due casi limite di cui al presente comma.

- 7 Nell'attuazione della terza fase di intervento (lungo periodo) il Comune procederà sulla base dei medesimi criteri di cui al presente Articolo, fatti salvi i necessari aggiornamenti ad eventuali nuove diverse esigenze, conseguenti anche a provvedimenti legislativi e normativi in materia.
- 8 Le aree per opere di urbanizzazione di categoria A, B e C e per le opere puntuali verranno cedute gratuitamente al Comune, secondo le modalità fissate nelle convenzioni attuative dei PUE di Subcomparto, a meno che il Comune non preveda esplicitamente nelle medesime convenzioni, di concerto con i Soggetti attuatori, una diversa soluzione.
- 9 Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione, e le modalità di utilizzo programmato delle corrispondenti risorse, si rimanda al comma 4 dell'Art. 24.

## **ART. 5 - SOGGETTI ATTUATORI DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.**

- 1** I Soggetti attuatori del PRU - nel campo di diretta applicazione del Programma (Art. 1 comma 3) - sono costituiti dai proprietari dei diversi Subcomparti di attuazione.

Sono inoltre classificati come Soggetti attuatori i proprietari di aree ricomprese nella Cintura del Verde Urbano, che abbiano attivato le procedure di perequazione e permuta coi proprietari dei subcomparti divenendo così a loro volta, titolari di capacità edificatorie all'interno del Subcomparto ospitante.

Sono altresì classificati come Soggetti attuatori i soggetti pubblici e privati abilitati ad intervenire nei diversi Subcomparti per la realizzazione delle quote previste di edilizia residenziale pubblica, o di attività di servizio pubbliche e private, o per interventi sostitutivi in caso di inerzia dei privati.

- 2** Di norma la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione di categoria A è a carico dei Soggetti attuatori del Subcomparto interessato, anche ai sensi dell'Art. XIV.7 del P.R.G. '93.

- 3** Per quanto riguarda le opere di categoria B, con un contributo del finanziamento pubblico non superiore al 49% del costo degli interventi, il Comune opererà in regime di convenzione, come previsto al punto d) del comma 1 dell'Art. 10 del D.M. 21/12/94, con priorità alle imprese già presenti in qualità di Soggetti attuatori nel comparto Darsena, o a loro Consorzi. Ai medesimi soggetti consortili potrà essere altresì affidato in regime di convenzione la realizzazione di opere di urbanizzazione di categoria C e di opere puntuali, purchè il contributo pubblico non copra più del 49% dell'importo complessivo, in conformità al punto e) del citato Art. 10 ed, ancora, al citato Art. XIV.7 del P.R.G. '93.

- 4** Nell'ambito complessivo di intervento (Art. 1 comma 4) sono classificati altresì come Soggetti attuatori, enti e società che abbiano aderito al Programma, con riferimento agli interventi relativi ai Subprogetti di supporto del PRU, di cui all'Art. 12.

In prima applicazione - ferma restando una successiva possibilità di estensione in ragione delle possibili evenienze del processo attuativo - si individuano i seguenti specifici Soggetti attuatori

- a) Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Ravenna per gli interventi di risanamento delle parti comuni dei quartieri P.E.E.P. di via Trieste, se del caso anche con riferimento, oltre che al proprio patrimonio, ad alloggi ERP a riscatto, di cui all'Art. 15.
- b) AMA, Azienda Municipalizzata Ambiente del Comune di Ravenna: per il programma di interventi di bonifica del Canale Candiano (Art. 14), ivi compresa la bonifica dei suoli industriali dismessi, anche riferiti ad attività private. All'AMA potranno altresì essere affidati particolari compiti a supporto dei Programmi di dismissione e rilocalizzazione, di cui all'Art. 11.
- c) Università di Bologna: per gli interventi a supporto di programmi per la residenza studentesca e, ove possibile, per la realizzazione di strutture universitarie mirate al recupero dei contenitori di Archeologia Industriale, di cui all'Art. 16.
- d) FS SpA: per gli interventi "leggeri" sulla Stazione Passeggeri F.S., di cui all'Art. 17.
- 5** Nel caso del Parco Urbano di Teodorico il Comune si farà carico direttamente di sviluppare il relativo Subprogetto, prima attraverso Concorso di progettazione, poi assicurando una gestione diretta delle fasi attuative di concerto con la Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici di Ravenna
- 6** Circa i progetti e le modalità di utilizzo delle aree demaniali di banchina, si rimanda all'Art. 18.
- 7** Per i rapporti con i Soggetti attuatori di cui al presente Articolo, per la gestione e l'attuazione dei diversi progetti, si procederà nei limiti e secondo le modalità previste dalla Legge 11/2/94 n° 109, così come modificata dalla Legge 2.6.95 n° 216, dalla Direttiva 92/50 del Consiglio CEE, e dal Decreto Legislativo 17/3/95 n° 157 in attuazione di detta Direttiva e successive modificazioni e integrazioni.

## **ART. 6 - STANDARDS URBANISTICI E STANDARDS URBANISTICI A DISTANZA.**

- 1** Gli standards urbanistici nel comparto Darsena - escludendo dal computo il Parco Teodorico, la superficie del Canale Candiano, le aree demaniali di barichina e le aree riservate a servizi all'interno dei P.E.E.P. di via Trieste - sono fissati, salvo quanto precisato al successivo comma 5, nella misura di 30 mq per ogni 30 mq. di Su realizzabile, per ognuno dei diversi usi ammissibili, in conformità a quanto previsto dall'Art. VI-5 comma 4 del P.R.G. '93.
- 2** Salvo diversa possibilità prevista nel presente Programma di Riqualficazione Urbana, da segnalarsi esplicitamente nelle Schede Tecniche di Subcomparto (Art 8), lo standard minimo di 30 mq. va rispettato all'interno di ogni PUE.
- 3** Qualora gli Elaborati grafici del PRU prevedano uno standard urbanistico con una soglia superiore ai 30 mq , è fatto obbligo ai successivi PUE di rispettare tale soglia; al contrario qualora gli Elaborati grafici suddetti prevedano una soglia inferiore ai 30 mq., è fatto comunque obbligo ai successivi PUE di rispettare integralmente la soglia dei 30 mq..
- 4** Fa eccezione, rispetto ai primi tre commi precedenti, il caso del Verde della Cintura Urbana, per il quale trova applicazione il cosiddetto criterio dello standard urbanistico a distanza fissato all'Art. 18 della L.R. 6/95, da attuarsi nei casi previsti all'Art. VI-5 delle N.T. del P.R.G. '93.  
In tal caso il verde di cintura da cedere gratuitamente al Comune la cui potenzialità edificatoria è ospitata all'interno dei subcomparti, contribuisce alla determinazione dei 30 mq. dello standard urbanistico minimo, fino ad una quota massima pari a 10 mq., per ogni Subcomparto, computato sull'intera potenzialità edificatoria ammessa (Su); le quote eccedenti, in Cintura, rimangono comunque destinate al verde pubblico ed acquisite al patrimonio comunale.
- 5** Nel caso dei fabbricati classificati come testimonianza di Archeologia Industriale, ai sensi del comma 6 dell'Art. 46 della Legge Regionale 47/78 e successive integrazioni, il relativo standard è fissato in un minimo di 3 mq. per ogni 30 mq. di Su realizzabili, riservati a parcheggi pubblici, quali che siano gli usi effettivi previsti nello stesso PUE tale standard non è dovuto in caso di interventi di restauro e utilizzo dell'immobile per usi pubblici e di interesse pubblico purchè nelle immediate vicinanze siano presenti spazi di sosta adeguati.

- 6 La ripartizione effettiva fra i vari tipi di servizio (verde, parcheggi, scuole, servizi comuni) viene effettuata dal Comune in sede di formazione dei PUE, a partire dalle Verifiche di fattibilità e dal coordinamento delle Unità di attuazione di prima e seconda fase (Art. 22).
- 7 Le quote di standard urbanistico a distanza sono cedute gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula delle convenzioni attuative dei relativi PUE di prima e seconda fase. E' facoltà dell'Amministrazione avanzare richiesta a proprietari interessati, che abbiano fatto domanda di attivare le procedure di perequazione e permuta, di cessione anticipata o programmata delle aree verdi di Cintura, offrendo contemporaneamente ai proprietari interessati tutte le necessarie garanzie, circa la successiva assoluta ospitalità delle corrispondenti capacità edificatorie maturate all'interno del Comparto Darsena.
- 8 In tutti i casi in cui le procedure di perequazione e permuta siano state attivate e concluse tra i privati proprietari, prima della presentazione al Comune dei PUE dei corrispondenti Subcomparti, la relativa convenzione attuativa degli stessi PUE verrà stipulata da tutti i soggetti proprietari interessati (proprietari del Subcomparto ospitante e proprietari della Cintura Verde ospitati). Nel caso in cui gli accordi tra privati comportino il fatto che la permuta si materializzi attraverso atti di compravendita, la relativa convenzione attuativa verrà stipulata dai proprietari effettivamente identificabili come tali alla data della stipula.

Analogamente, nei casi in cui le quote di edilizia residenziale pubblica verranno affidate di concerto con il Comune, prima della presentazione al Comune dei PUE, dai proprietari dei Subcomparti a soggetti abilitati, con la prevista identificazione delle corrispondenti superfici fondiarie, la convenzione attuativa dei relativi PUE sarà stipulata dai proprietari effettivamente identificabili come tali alla data della stipula.

In tutti gli altri casi, futuri soggetti proprietari di aree della cintura verde che attiveranno la procedura di perequazione e permuta e futuri soggetti attuatori ERP verranno considerati, all'interno delle convenzioni attuative dei PUE, come futuri aventi causa dei soggetti proprietari pervenuti alla stipula delle stesse convenzioni attuative.

## **ART. 7 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI (PUE) ATTUAZIONE PER STRALCI E RELATIVE GARANZIE.**

- 1** I piani attuativi del Programma di Riqualificazione Urbana possono essere costituiti dai Piani di Recupero (Legge 457), dai Programmi di Recupero Urbano (Legge 493), dai Programmi Integrati di intervento (Legge 179); nonché, in assenza, da Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata (Legge Regionale 47). E' data facoltà ai Soggetti attuatori di scegliere, di concerto con il Comune, lo strumento attuativo più appropriato, anche in relazione ai tipi di intervento previsti ed alle diverse ed effettive possibilità di finanziamento pubblico.
- 2** I PUE di cui al comma precedente si applicano ai Subcomparti come definiti negli Elaborati grafici del Programma di Riqualificazione Tav. P.7. In corrispondenza con fasi di aggiornamento del Programma stesso - ed, in particolare, in occasione della prima Verifica generale di fattibilità, che verrà effettuata dal Comune di concerto con i Soggetti attuatori, a valle della avvenuta ammissione ai finanziamenti previsti dal D.M. 21/12/94 (vedi Art. 22) - oltrechè in occasione di successive verifiche al PRU è data facoltà al Comune di adeguare i perimetri dei diversi Subcomparti, al solo fine di rendere più agevoli i corrispondenti processi attuativi. E' comunque facoltà dei Soggetti attuatori fare richiesta al Sindaco circa possibili aggiustamenti dei perimetri suddetti fermo restando il quadro urbanistico di insieme. Il Consiglio Comunale si esprime in proposito entro 60 giorni dall'avvenuta richiesta o direttamente in sede di approvazione del PUE.
- 3** E' data altresì e comunque facoltà ai Soggetti attuatori di proporre PUE corrispondenti a più di un Subcomparto, aggregando fra loro Subcomparti adiacenti. In tal caso trova applicazione quanto previsto al comma 2 dell'Art. 10.
- 4** In corrispondenza con particolari esigenze dei programmi attuativi, con riferimento in primo luogo a processi di dismissione e delocalizzazione di attività produttive insediate, è data facoltà ai Piani attuativi di Subcomparto di prevedere una realizzazione per stralci, purchè questi ultimi risultino di dimensioni adeguate e consentano una corretta e funzionale realizzazione delle opere di urbanizzazione. In tal caso, per i singoli stralci previsti, potranno essere fissate soglie di destinazione d'uso anche difformi rispetto alle percentuali generali fissate per le fasce A, B e C di cui al comma 3 dell'Art. VI-5 delle N.T. del P.R.G. '93, purchè il relativo PUE sia

redatto nel rispetto dei rapporti complessivi fra gli usi previsti per le diverse fasce e lo standard pubblico sia realizzato per ogni stralcio almeno in proporzione alla potenzialità edificatoria prevista, ciò dovrà essere regolamentato specificatamente sia nella convenzione generale di PUE che nelle Convenzioni stralcio attuative.

- 5 Le convenzioni stralcio attuative, nel caso di attuazione per stralci, fissano in termini precisati le condizioni per la cessione gratuita di aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione, nonché per la cessione di aree riservate a standards urbanistici, anche non relative direttamente ai primi stralci da attivare; cessione da prevedersi, se del caso, in termini anticipati rispetto al programma più complessivo di attuazione del PUE e non riferita ai soli primi stralci, da completare tuttavia entro la validità decennale del PUE stesso. In caso di impossibilità ad operare in tal senso, per vincoli derivanti da insediamenti preesistenti, nel caso delle aree riservate a standards urbanistici, la convenzione potrà prevedere, a discrezione del Comune, specifiche garanzie fidejussorie in merito

**ART. 8 - CAPACITÀ' EDIFICATORIA ED USI DEI SUBCOMPARTI NELLE FASCE A, B E C. SCHEDE TECNICHE DELLA PRIMA E SECONDA FASE ATTUATIVA E DELLA TERZA FASE ATTUATIVA.**

- 1 Il presente Programma opera nel rispetto delle capacità edificatorie e delle destinazioni d'uso previste ai commi 3 e 4 dell'Art. VI-5 del P.R.G. '93.
- 2 In particolare il rispetto degli usi previsti nelle diverse fasce A, B e C di cui ai citati commi 3 e 4, viene assicurato dalle Schede Tecniche di tutti i Subcomparti compresi nel Programma, Schede redatte alla luce delle presenti Norme ed allegate a farne parte integrante.

Nelle Schede Tecniche oltre a capacità edificatorie ed usi, vengono indicati i limiti entro cui si potrà determinare in ogni Subcomparto l'attivazione delle procedure di perequazione e permuta e, contemporaneamente, di inserimento di quote di edilizia residenziale pubblica, fermo restando che per le quote di E.R.P. - anche in conformità a quanto previsto in proposito al comma 2 dell'Art. VI-5 del P.R.G. '93 - non si applicano i rapporti percentuali previsti tra gli usi per le fasce A e B, del comparto Darsena. Analogamente, essendo stata classificata nel presente

Programma come compatibile, e quindi confermata negli usi attuali, gran parte delle attività produttive insediate nella fascia C - su richiesta delle rispettive proprietà - e risultando quindi le procedure di perequazione e permuta riservate in larga prevalenza alle fasce A e B, ed essendo inoltre venute meno le già previste capacità edificatorie di banchina, nei nuovi indirizzi programmatici concordati con l'Autorità Portuale, alle quote di Superficie utile derivante dalla cessione delle aree verdi di cintura non si applicano i suddetti rapporti percentuali fra le destinazioni d'uso; anche al fine di assicurare un'adeguata e necessaria omogeneità di trattamento alle modalità di insediamento in Darsena di città sia delle quote di edilizia residenziale pubblica, sia delle quote derivanti dalle procedure di perequazione e permuta. Analogamente si procede per le quote di "premio", relative ai subcomparti "ospitanti" le capacità edificatorie derivanti sia dalle aree di cintura, sia dall'insediamento di Edilizia Residenziale Pubblica.

La superficie utile degli edifici di archeologia industriale, incrementabile del 20% ai sensi del c3 punto b) dell'Art. VI.5 del P.R.G. '93, concorre a determinare la capacità edificatoria "fissa" di ogni subcomparto (punti a) e b) del c3 del citato Art. VI.5); qualora detta superficie sia destinata ad usi privati, ai sensi del successivo Art. 16, è computabile nella quota non residenziale definita per le tre fasce A, B e C, fermo restando quanto definito al comma 2 del successivo Art.9.

Le Schede Tecniche relative ai Subcomparti di terza fase sono ricomprese fra gli Elaborati del presente Programma anche in assenza degli Atti d'obbligo, che vengono limitati alle prime due fasi (si rinvia allo specifico allegato comprensivo delle Schede Progettuali di cui all'Art. 10).

- 3** Quanto all'applicazione dell'indice di inserimento in ogni Subcomparto delle quote di capacità edificatoria prodotte dalle aree ricadenti nella cintura verde, fissata dalle Norme del P.R.G. '93 all'Art. VI-5 comma 4 in una soglia massima pari a 0,15 mq./mq. sulla St di ogni Subcomparto, si precisa che nella compilazione delle Schede l'indice massimo di 0,15 mq./mq. è stato applicato in tutti i casi di Subcomparti privi di insediamenti e, complessivamente negli altri casi, tenendo conto degli indici preesistenti, per tendere verso una omogeneizzazione degli indici territoriali di progetto: nei Subcomparti ove si è utilizzato un'indice medio più contenuto - mai inferiore allo 0,12 mq./mq. - la differenziazione è tale da consentire comunque il raggiungimento del tetto massimo degli 85 400 mq. della capacità insediativa di pertinenza della cintura verde.

- 4 Nel caso in cui un Subcomparto di attuazione non risulti integralmente attribuito ad una delle tre fasce A, B e C, è prescritto il rispetto del rapporto fra gli usi previsti per la fascia prevalente.
- 5 Per quanto riguarda i due PUE già attivati, in base agli indirizzi del P.R.G. '83, e che dispongono di specifiche e operanti Convenzioni attuative - individuati negli Schemi di assetto di cui all'Art. 2 in Fascia A, in destra e sinistra Candiano, come PUE.D e PUE.S Tav. P.5 - si riportano i relativi dati e parametri di insediamento nella Scheda Tecnica Generale che raccoglie le sintesi delle Schede Tecniche di ogni Subcomparto, assumendo come riferimento le suddette Convenzioni attuative. Eventuali Varianti dovranno essere redatte nel rispetto dei valori di dette schede.
- 6 Per quanto riguarda il PUE di proprietà della Compagnia Portuale - individuato in Fascia A in sinistra Candiano con la sigla PUE.CP - in applicazione di quanto previsto al comma 7 dell'Art. VI-5 del P.R.G. '93, si riporta una specifica Scheda Tecnica del tutto analoga alle Schede ordinarie previste per gli altri subcomparti.
- 7 Per quanto riguarda, infine, i due Subcomparti di pertinenza, in sinistra Candiano, degli Uffici della Capitaneria di Porto e, in destra Candiano degli Uffici della Dogana, trovano in essi applicazione le norme direttamente efficaci del comma 7 dell'Art. VI-5 del P.R.G. '93, ferma restando la facoltà delle competenti Autorità di richiedere, in qualsiasi momento, l'introduzione nel PRU, sulla base della medesima normativa prevista per i Subcomparti di carattere ordinario.
- 8 Nella fascia di verde urbano collocata nell'intorno del Canale della Lama si conferma la diretta destinazione di P.R.G. '93 a verde pubblico attrezzato (Art. V -5 comma 8).
- 9 Nella Fascia C, alle attività produttive compatibili confermate si applicano le norme di cui all'Art. 20, fermo restando che tali zone risultano ad ogni effetto di legge classificate come Zone a destinazione industriale e artigianale.

**ART. 9 - DISEGNO URBANO E ARCHITETTURA DEL PROGETTO. NORME MORFOLOGICHE DI INDIRIZZO E ASSETTO DI INSIEME DEL QUARTIERE DARSENA DI CITTÀ.**

**1** Ai fini della formazione dei PUE e dei relativi progetti urbanistici, si fa riferimento ai due Schemi di lungo periodo e di medio periodo (prima e seconda fase) di cui ai commi 5 e 6 dell'Art. 3 ed allo Schema di assetto morfologico di insieme di cui al comma 3 dell'Art. 2 e alla Tav. B.8 del PRU 5.12.95 e alla Tav. P.5.

**2** Tale Schema individua i "luoghi centrali" dell'intero Quartiere Darsena di città, oltre al sistema delle prescrizioni, degli indirizzi e dei vincoli di carattere morfologico e compositivo.

Gli edifici che si affacciano sui luoghi centrali dovranno rispettare gli allineamenti stabiliti, e dovranno di norma accogliere al piano terra funzioni non residenziali (negozi, banche uffici pubblici e privati, botteghe e ateliers artigiani, pubblici esercizi, etc.).

Ove prescritto con specifica simbologia, nei suddetti Schemi, gli edifici di cui sopra saranno dotati di portico, da ricavare esclusivamente all'interno del corpo edilizio, rendendo chiaro il rapporto percettivo strada/portico/fronte edificato/volume edilizio.

**3** La rete stradale, come risulta negli Schemi di cui sopra, è fortemente differenziata; ai grandi viali alberati, è assegnato il ruolo di "centro lineare" servito da mezzi pubblici, con fascia mediana pavimentata e alberata, che potrà ospitare piccole attività commerciali ambulanti e qualificate, nonché punti attrezzati di sosta, con panchine, fontane ed arredi; le sezioni tipo di detta rete sono evidenziate nei suddetti Schemi.

Analoga rilevanza presenta la viabilità trasversale che collega Romea Nord e via Trieste, scavalcando il Candiano.

Carattere essenzialmente pedonale e ciclabile presenteranno le due strade di banchina lungo il Canale, nelle quali potrà essere ammesso un traffico lento, su mezzo pubblico (navetta di connessione diretta Centro Storico-Darsena di Città, attraverso la Stazione Passeggeri).

Le altre strade avranno carattere residenziale e di servizio alle attività terziarie diffuse, con possibilità di sosta, secondo le sezioni tipo evidenziate nei suddetti Schemi.

- 4** I portici dovranno avere doppia altezza e larghezza non inferiore ai 3 ml. su di essi si apriranno i locali a piano terreno, destinati esclusivamente ad attività non residenziali.

Nella tavola P.6 sono indicati gli isolati per i quali la realizzazione di portici è obbligatoria.

- 5** Nei PUE gli spazi verdi pubblici, pertinenziali e privati, dovranno essere oggetto di specifico progetto e la qualità dovrà essere curata in rapporto sia al carattere complessivo e di relazione, sia alla dimensione degli ambiti, sia alle specifiche funzioni assegnate, nonché agli indirizzi e prescrizioni dettate dal Piano di Settore del verde e suoi "progetti tipo"; non sono ammesse in proposito aree residuali non chiaramente individuate nei relativi usi. Le modalità attuative di tali spazi dovranno essere definite in sede di convenzione dei PUE garantendo la loro contestuale e completa attuazione con le altre opere edilizie.

- 6** La disciplina della edificazione, nel rispetto degli allineamenti fissati dagli Schemi, persegue nei PUE l'armonica ed unitaria caratterizzazione della piazza, del grande "corso-rambla", del verde urbano, delle strade, e non dei singoli isolati e, tanto meno, dei singoli "oggetti edilizi". E' necessario evitare nei PUE sia l'eccessiva uniformità risultante dalla ripetizione seriale di edifici uguali e di tipologie elementari, sia la confusione risultante dalla casuale giustapposizione di edifici volutamente "irregolari".

- 7** Gli edifici non avranno più di 5 piani, con un'altezza massima pari a ml. 13,50; ai fini del calcolo dell'altezza massima, non sono computabili gli eventuali interpiani orizzontali per alloggiamenti tecnici di carattere impiantistico e, di conseguenza lo spessore dei solai viene fissato convenzionalmente in cm. 30. E' ammessa una differente altezza dei piani, specie al pianterreno, in particolare nel caso di fronti porticati.

Per la definizione del "tessuto edilizio" sono individuati negli Schemi di cui al comma 1, alcuni piccoli isolati, in genere riservati a servizi (ove di carattere pubblico classificati come opere di urbanizzazione di categoria B o C), che assumono un

carattere "nodale" e che andranno progettati con particolare cura, evidenziandone la funzione Tav. P.6.

- 8** Il tessuto urbano dovrà essere in generale "compatto". Ciò non significa isolati costruiti su tutti i lati, a corte chiusa, ma lo "spazio pubblico di relazione" va sempre delimitato da fronti edificati o da muri pieni, di altezza non inferiore a m. 2,50 - 3,00, con relative "aperture". Sono ammesse recinzioni basse e verde a contatto delle strade solo verso l'esterno del Comparto Darsena (aree di banchina, via Trieste, via delle Industrie).
- 9** I fronti sul Candiano sono diversi: quello esposto a Sud (riva Nord) avrà un fronte discontinuo, con "piazzette" che si affacciano sul lungo canale per sosta e consumazioni all'aperto di bar, ristoranti, alberghi, ecc.; quello esposto a Nord, lungo il quale il soggiorno e la sosta sono inevitabilmente meno piacevoli, avranno edificazione "di affaccio", prevalentemente su filo continuo. Nella prima fase e fino ad avvenuta sistemazione delle banchine sarà possibile arretrare gli edifici dal filo banchina realizzando una viabilità parallela al Canale, onde favorire l'attuazione dei subcomparti limitrofi alle banchine.
- 10** Gli Schemi di assetto di cui al comma 1 costituiscono anche una prima esemplificazione dei criteri da seguire per il progetto dei PUE e dei successivi interventi edilizi, evidenziando gli isolati "murati" e quelli "aperti" i "fronti" commerciali e riservati a servizi e gli edifici "nodali".

Le Schede progettuali di Subcomparto estendono e precisano le regole suddette

- 11** E' facoltà del Comune, nei tempi che precedono la formazione dei PUE, predisporre un Abaco esemplificativo degli elaborati di cui sopra, con specifica attenzione agli elementi di arredo urbano e di sistemazione del verde, a specificazione e integrazione dell'Abaco operante per le zone di nuovo impianto (Zone C1 e dei "Corsi" - zone C3.1).
- 12** I PUE devono essere corredati da simulazioni tridimensionali al fine di garantire un maggior controllo e coordinamento del disegno urbano.
- 13** Ai Soggetti attuatori che operano per la formazione dei PUE di Subcomparto, particolarmente nel caso dei PUE ricompresi in un'intera Unità di attuazione, è data

facoltà di proporre specifica soluzione di assetto, anche in difformità rispetto agli Schemi di assetto di cui al comma 1, purchè nello spirito dell'impostazione complessiva del progetto del Quartiere della Darsena di città. Tal proposte - preventive alla presentazione del PUE - possono essere accolte, anche solo in parte - ferma restando capacità edificatoria ed usi - con specifica deliberazione del Consiglio Comunale, da assumersi entro 90 giorni dall'avvenuta presentazione al Sindaco delle proposte in oggetto.

#### **ART. 10 - SCHEDE PROGETTUALI DEI SUBCOMPARTI.**

- 1 Nel rispetto delle Norme di cui ai precedenti Artt. 8 e 9, alle Schede Tecniche di ogni Subcomparto, relative alla definizione degli usi ammessi e delle relative capacità edificatorie, si accompagnano specifiche Schede Progettuali (si veda specifico allegato comprensivo delle Schede Tecniche) contenenti alcune norme di indirizzo morfologico e tipologico specifico, da adottare nel PUE del corrispondente Subcomparto e nei successivi progetti di architettura, ivi compresa la definizione delle Unità minime di intervento.
- 2 Costituisce un punto fermo dei Piani attuativi di Subcomparto e dei successivi progetti il disegno definitivo delle opere di urbanizzazione di categoria E e C, di cui al precedente Art. 4, fatte salve eventuali esigenze di messa a punto emergenti in proposito durante la progettazione esecutiva e nel corso delle fasi realizzative.

Nel caso di aggregazione fra loro di tutti i Subcomparti di una Unità di attuazione sono ammessi nella sede del corrispondente PUE aggiustamenti delle opere di urbanizzazione di categoria B, purchè nel rispetto dello Schema funzionale più complessivo.

- 3 Nel corso della formazione dei progetti di PUE è facoltà dei Soggetti attuatori proporre motivatamente e individuare, di concerto con il Servizio Progettazione Urbanistica, soluzioni morfologiche e tipologiche, per le Schede Progettuali, più adeguate rispetto alle diverse esigenze del processo attuativo e della comanda di mercato, purchè non incompatibili con gli Schemi Generali di assetto e con il disegno delle opere di urbanizzazione di categoria B e C

**ART. 11 - PROGRAMMI DI DISMISSIONE E RILOCALIZZAZIONE PRODUTTIVA  
CON RELATIVE GARANZIE. PROTOCOLLI DI INTESA PER GLI  
INTERVENTI COMUNALI A SOSTEGNO.**

- 1 Il comune è impegnato a garantire un proprio sostegno ai programmi di dismissione e rilocalizzazione che si rendano via via necessari per l'attuazione del Comparto Darsena.

In particolare tale impegno sarà orientato a favorire il reperimento di aree produttive, ove collocare le attività insediate in Darsena che necessitano di una nuova localizzazione, con priorità alle aree PIP o di proprietà pubblica e ai comparti a destinazione produttiva su cui sarà possibile, al momento, operare in regime di prezzi convenzionati, oltre che, ove opportuno o necessario e nei limiti delle competenze comunali, in ambito SAPIR, o in altri specifici ambiti portuali.

- 2 In proposito è data facoltà al Comune ed ai Soggetti attuatori interessati di stipulare specifici accordi di programma o Protocolli di intesa, che contengano una precisa programmazione degli impegni reciproci e, in particolare, degli atti amministrativi e delle iniziative necessarie a rendere efficaci i tempi ed i modi sia del trasferimento in nuove sedi delle attività esistenti, sia dei previsti insediamenti in Darsena delle attività sostitutive, in conformità al Programma di Riqualificazione Urbana

- 3 Tali Accordi o Protocolli di intesa, in presenza di situazioni impegnative dal punto di vista della valorizzazione delle attività produttive in essere o della difesa dei livelli occupazionali, adeguatamente comprovate, potranno prevedere specifiche azioni di sostegno dei processi di rilocalizzazione, regolando opportunamente l'allocazione di risorse pubbliche orientate alla riduzione dei costi di bonifica dei suoli interessati alla dismissione e dei costi di demolizione delle strutture preesistenti.

Circa i costi di bonifica, il Comune si riserva la possibilità di utilizzare risorse proprie, oltre che risorse assegnate al PRU in sede di Ministero LL.PP. circa la possibile riduzione dei costi di demolizione, questa sarà esclusivamente messa a carico di eventuali specifiche erogazioni a sostegno, previste da parte del Ministero LL.PP.: le une e le altre inserite nel quadro più generale delle risorse rese disponibili per il finanziamento del Programma di Riqualificazione Urbana della Darsena di Città.

## **ART. 12 - I SUBPROGETTI DI SUPPORTO DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLA DARSENA DI CITTÀ.**

**1** Come già previsto all'Art. 1, nella definizione dell'ambito di intervento del PRU, oltre al progetto di trasformazione del Quartiere della Darsena di città nei modi fissati agli Articoli precedenti, il Programma approvato dal C.C. il 5.12.95 prevede alcuni Subprogetti essenziali a garantire il successo dell'intera iniziativa

I Subprogetti definiti, quanto agli ambiti di intervento, negli Elaborati Grafici del PRU, sono i seguenti:

- 1 - Parco Urbano di Teodorico.
- 2 - Bonifica del Canale Candiano e dei suoli dismessi.
- 3 - Arredo urbano e Risanamento di parti comuni nei quartieri P.E.E.P. di via Trieste.
- 4 - Recupero di episodi di Archeologia Industriale in Darsena di città.
- 5 - Riassetto "leggero" della Stazione Passeggeri F.S..

**2** I cinque Subprogetti sono stati presentati nel PRU del 5.12.95 sotto forma di Studi di fattibilità, che definiscono con chiarezza nella logica progettuale, ordine di grandezza delle risorse necessarie e Soggetti attuatori, e saranno trasformati in Progetti definitivi, attraverso l'utilizzo di quote percentuali delle risorse Ministeriali e Regionali, se riconosciute al Comune di Ravenna con le procedure di cui al D.M. 21/12/94, entro i tempi definiti in sede di Protocollo d'intesa e accordo di programma con il Ministero LL.PP. e la Regione Emilia Romagna

**3** Ai fini di definire natura, contenuti, obiettivi e procedure realizzative dei cinque subprogetti si rimanda agli Artt. 13, 14, 15, 16 e 17 delle presenti Norme.

**4** Non appena stipulato il previsto Protocollo di Intesa Comune-Autorità Portuale, di cui all'Art. 18, ai cinque Subprogetti di cui sopra verrà affiancato un sesto Subprogetto, relativo alle modalità di utilizzo delle aree di banchina in Darsena di città e la corrispondente individuazione delle necessarie soluzioni sostitutive, nei modi definiti nello stesso Art. 18.

## **ART. 13 - PARCO URBANO DI TEODORICO.**

- 1** Il Parco Teodorico ricadente nell'ambito della cintura verde del Capoluogo, è collocato subito a Nord della via delle Industrie, in adiacenza all'estremità Nord-Ovest del comparto Darsena, con una superficie territoriale pari a circa 12 ha, di cui 2 ha circa già di carattere pubblico, nell'immediato intorno del Mausoleo, e 10 ha circa proposti alla permuta dalle due attuali proprietà, in occasione del Bando Pubblico Comunale del 14 Febbraio '95.
- 2** Il Parco Teodorico è classificato come opera di urbanizzazione secondaria di valenza generale a diretto supporto del Quartiere Darsena, con funzione di polo di connessione del sistema del verde di cintura e territoriale oltre che - agli effetti di una concreta fruizione - con funzione di Parco Urbano al servizio dell'intera popolazione del Capoluogo - e di un'utenza turistica ben più allargata - i cui costi di sistemazione e di successiva gestione sono posti integralmente a carico dell'operatore pubblico.
- 3** Contestualmente all'acquisizione delle suddette aree al patrimonio comunale, o quanto meno avviate le procedure di acquisizione, ovvero ottenuta la disponibilità delle relative aree, nei modi previsti dall'Art. VI-5 comma 4 del P.R.G. 93, si darà attuazione alle linee guida del progetto, di cui al Subprogetto n° 1 ed al punto 3.1 della Relazione Illustrativa del PRU del 5.12.95, attraverso un bando di Concorso di progettazione; Concorso già avviato ed in via di conclusione.

Effettuata la selezione dei progetti preliminari concorrenti, da parte di specifica Commissione, il progetto definitivo verrà commisurato in prima fase alle risorse finanziarie rese eventualmente disponibili in sede di protocollo d'intesa di cui all'Art. 12 del Bando di cui al D.M. 21/12/94 e/o alle risorse finanziarie erogate in sede comunitaria e sarà redatto entro sei mesi dalla firma di detto protocollo.

In assenza di tali risorse finanziarie, l'Amministrazione si riserva di avviare la realizzazione del progetto di sistemazione del Parco con risorse proprie, anche utilizzando parte delle risorse ricavabili dal contributo sul costo di costruzione, cumulabili dagli interventi delle due prime fasi attuative del PRU.

Più in generale il Comune è impegnato ad una verifica di carattere amministrativo e contabile circa le risorse riservabili a questo progetto, in quota parte degli oneri di

urbanizzazione secondaria, nel quadro delle attività ordinarie di trasformazione urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale, e particolarmente del Capoluogo.

Nell'uno e nell'altro caso il Comune attiverà specifiche voci o Capitoli di Bilancio (Art. 24).

- 4 L'affidamento degli interventi di sistemazione del Parco Teodorico avverrà attraverso gara pubblica d'appalto, ai sensi del punto a) del comma 1 dell'Art. 10 del Bando allegato al D.M. 21/12/94.
- 5 Il Comune procederà direttamente, in prima persona, agli adempimenti di cui sopra.

#### **ART. 14 - BONIFICA DEL CANALE CANDIANO E DEI SUOLI DISMESSI.**

- 1 Il Progetto di Bonifica del Canale Candiano, riguarda il tratto dello stesso Canale compreso tra il Ponte Mobile e la Stazione passeggeri F.S , oltre che elementi del sistema idrico, fognario e di scolo ad esso connessi, come ad esempio il Canale della Lama, estesi anche, se del caso, a segmenti esterni rispetto a comparto Darsena ed agli ambiti di intervento del PRU.

Contenuti ed obiettivi del Progetto di Bonifica del Canale, concepito per stralci funzionali relativamente autonomi, ed esteso a tutti i fattori attivi e passivi di degrado ambientale, sono contenuti nel Subprogetto n° 2, e richiamati a punto 3.2 della Relazione Illustrativa del PRU del 5.12.95.

- 2 Una volta ottenuti i finanziamenti, anche con riferimento al solo primo stralcio funzionale, il Comune affiderà la procedura di formazione e gestione del Progetto definitivo all'AMA, Azienda Municipalizzata Ambiente del Comune di Ravenna, con specifiche competenze in materia, con la consulenza del Dipartimento di Scienze Ambientali dell'Università di Bologna; il progetto definitivo, per le parti finanziate, verrà reso disponibile entro 6 mesi dall'avvenuta firma del Protocollo d'intesa con Ministero LL.PP. e Regione Emilia Romagna.

- 3** L'affidamento dei lavori avverrà attraverso gara pubblica di appalto, in analogia a quanto già previsto al comma 4 dell'Art. 13.

Alla stessa AMA verrà affidata la competenza per l'attivazione e il controllo degli interventi di bonifica dei suoli industriali dismessi, nonché per la verifica dei costi degli interventi di demolizione delle strutture preesistenti con riferimento ai Protocolli di intesa di cui all'Art. 11.

- 4** In merito alla bonifica dei suoli dismessi da attività produttive industriali, descritta in specifico capitolo del progetto si rinvia a quanto definito al precedente Art. 11 e specificatamente al comma 3.

#### **ART. 15 - ARREDO URBANO E RISANAMENTO DI PARTI COMUNI DEL PATRIMONIO ERP NEI QUARTIERI P.E.E.P. DI VIA TRIESTE.**

- 1** Il Progetto riguarda i quartieri P.E.E.P. di via Trieste, adiacenti al lato Sud del comparto Darsena, nell'ambito di intervento definito negli Elaborati Grafici del PRU.

Gli interventi, inquadrati nei contenuti e negli obiettivi nel Subprogetto n° 3 e nel punto 3.3 della Relazione Illustrativa, prevedono la riqualificazione di un ambito urbano strettamente integrato alla Darsena di città.

Esso si divide in due subprogetti distinti: il primo per l'arredo urbano di aree comunali riservate nei quartieri P.E.E.P. ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria; il secondo per il risanamento delle parti comuni limitatamente ad immobili di proprietà e/o gestione I.A.C.P., nonché di alloggi ERP a riscatto.

- 2** Una volta ottenuti i finanziamenti il Comune provvederà direttamente alla formazione del progetto definitivo di arredo urbano, suddiviso anche per stralci, ed affiderà ai soggetti privati e/o allo I.A.C.P. la formazione e la gestione dei progetti definitivi per il risanamento delle parti comuni finanziate, l'uno e l'altro subprogetto da mettere a punto entro sei mesi dall'avvenuta firma del Protocollo d'intesa con Ministero LL.PP. e Regione Emilia Romagna.
- 3** L'affidamento dei lavori avverrà attraverso gara pubblica di appalto

- 4 In occasione della formazione del progetto definitivo si verificherà, per i soli alloggi ERP a riscatto, la possibilità di affidare direttamente i contributi pubblici e la gestione degli interventi a consorzi o ad altre forme associative di proprietari degli immobili in oggetto, con il coordinamento IACP.

#### **ART. 16 - ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE.**

- 1 Il Progetto riguarda il recupero, prioritariamente per usi universitari - anche con carattere di residenza universitaria - di ricerca e per servizi urbani di uso pubblico e privati di interesse pubblico degli episodi già classificati dal P.R.G. '93 come di archeologia industriale, e funzionalmente integrabili alla prima ed alla seconda fase di attuazione del PRU, con riferimento alle effettive possibilità di intervento su tali contenitori, a partire da una comprovata possibilità di partecipazione diretta dei proprietari e dei Soggetti attuatori interessati, anche in regime di convenzione pluriennale.

Per i contenuti e gli obiettivi del Subprogetto n° 4 - basati esclusivamente sulle analisi della consistenza edilizia degli edifici e su stime e valutazioni di ordine parametrico - si rimanda al punto 3.4 della Relazione Illustrativa del PRU del 5.12.95.

- 2 Allo stato si può ipotizzare, sia l'acquisizione dei contenitori e il successivo affidamento dei lavori per gara pubblica di appalto, sia una concessione di lavori pubblici ai proprietari e Soggetti attuatori o a terzi soggetti sia un intervento - nei casi ammissibili - in regime di convenzione, secondo quanto previsto nei diversi punti dell'Art. 10 del Bando allegato al D.M. 21/12/94; si esclude in ogni caso il ricorso a procedure di esproprio.

Gli Atti d'obbligo allegati ai Subcomparti di prima fase n° 10/11, prevedono espliciti impegni da parte dei soggetti attuatori interessati, sotto forma di possibili interventi in regime di convenzione, cioè con contributo pubblico in quota non superiore al 49% del costo dell'intervento. Si allega altresì specifico impegno delle proprietà relativo al Comparto n.1 denominato "ex ALMAGIA" per il suo recupero ad usi di

interesse pubblico e per servizi privati, per il quale si chiede contributo pubblico in prima fase.

Si prevede una presenza, diretta o indiretta, dell'Università di Bologna come Soggetto attuatore per la formazione e gestione di parte del progetto di recupero del patrimonio di Archeologia Industriale.

- 3** Nella sede delle Verifiche di fattibilità di cui all'Art. 22, in rapporto ai finanziamenti ottenuti ed alla domanda effettiva di utilizzo dei suddetti contenitori, il Comune si riserva di estendere le destinazioni originarie - di cui il precedente comma 1 e il comma 3 dell'Art. VI-5 del P.R.G. '93 prevedono di norma le priorità - ad altre destinazioni ammissibili nelle due Fascie A e B del Comparto Darsena.
- In ogni caso ai fabbricati di Archeologia Industriale utilizzati alla data di formazione del PRU viene data facoltà di confermare comunque gli usi già insediati alla data di adozione del PRG 93.

#### **ART. 17 - RIASSETTO "LEGGERO" DELLA STAZIONE PASSEGGERI F.S..**

- 1** Il Progetto riguarda la Stazione Passeggeri F.S., con il relativo comparto di cui al P.R.G. '93 (Art. VI-6), nonché ambiti adiacenti di proprietà comunale e demaniale, in quest'ultimo caso limitatamente alla realizzazione di parcheggi di interscambio per la stessa Stazione e di attestamento per il Centro Storico, nel suolo e nel sottosuolo.
- 2** E' previsto un intervento di riassetto leggero a breve medio termine della Stazione, secondo criteri messi a punto a cura di F.S. S.p.A..

Il progetto non riguarda le previsioni di lungo termine di riassetto profondo della stessa Stazione, secondo la tipologia della Stazione "Ponte", ritenuta meritevole di ulteriori approfondimenti, di cui all'Art. VI-6 del P.R.G. '93.

- 3** Sono previsti:

- la definizione di un secondo affacciamento della Stazione sul fronte Est, verso il Quartiere della Darsena di città;

- la realizzazione ad integrazione di quello già esistente di uno o più sottopassi pedonali, che possano accentuare la permeabilità dell'organismo di stazione nel rapporto Centro Storico - Darsena di città;

- la realizzazione di parcheggi di interscambio e di attestamento nel suolo e nel sottosuolo, nei limiti di cui al comma 1;

- lo studio per la realizzazione di un percorso navetta, di trasporto pubblico, fra Centro Storico e Darsena di città, attraverso l'area di Stazione, lungo le aste di banchina da un lato, e verso il centro città dall'altro, con tecnologie leggere e di costo contenuto;

- il rafforzamento eventuale di servizi di Stazione;

- lo studio dei possibili interventi di aggiornamento tecnologico, per il perseguimento di più elevate soglie di efficienza dei due passaggi a livello posti subito a Sud della Stazione Passeggeri, lungo la linea Ravenna-Rimini.

Per i contenuti e gli obiettivi si rimanda al Subprogetto n° 5 e al punto 3.5 della Relazione Illustrativa del PRU del 5.12.95.

**4** Una volta ammesso al finanziamento, il Comune affiderà per le parti di pertinenza la formazione e la gestione del progetto ad F.S. S.p.A., a cui competerà a messa a punto del progetto definitivo entro sei mesi dall'avvenuta ammissione al finanziamento da parte del Segretariato del CER, fermo restando che il Comune attuerà gli interventi di propria competenza (sottopasso ciclabile, adeguamento della via Darsena e relativo percorso ciclabile).

**5** L'affidamento dei lavori avverrà attraverso gara pubblica di appalto.

**ART. 18 - AREE DEMANIALI DI BANCHINA IN DARSENA DI CITTÀ E LORO MODALITÀ D'USO. PROTOCOLLO DI INTESA COMUNE-AUTORITÀ PORTUALE. SESTO SUBPROGETTO DI SUPPORTO.**

**1** Sulla base di prime verifiche avviate con l'Autorità Portuale di Ravenna, le modalità e i tempi di utilizzazione degli spazi demaniali di banchina della Darsena di città - ferme restando le previsioni del P.R.G. '93, circa la loro destinazione a spazi verdi, pedonali e ciclabili, a servizi di contorno e di arredo, oltre che ad una eventuale sede propria riservata ad una navetta di collegamento Darsena di città/Stazione/Centro Storico - verranno messe a punto attraverso un o specifico Protocollo di intesa, da sottoscrivere con l'Autorità Portuale

**2** Il Protocollo definisce:

- le modalità, i tempi e le risorse necessarie per attivare in ambito portuale una serie di banchine operative di capacità ed efficienza paragonabili a quelle delle banchine operative oggi presenti in Darsena di città; fermo restando che nell'attuale fase e nel presente PRU tale programma, da concepire con la necessaria gradualità, non viene definito in termini specifici o tecnicamente precisati ma comunque ricompresa, con un ragionevole ordine di grandezza della spesa prevedibile fra le opere infrastrutturali di rilevanza strategica di supporto al PRU:

- le future modalità d'uso delle aree di banchina presenti in Darsena di città, anche attraverso la predisposizione di una variante al Piano Regolatore del Porto al servizio del Progetto Darsena, fermo restando che verrà privilegiata, fra le altre, l'utilizzazione pubblica resa disponibile attraverso l'istituto della concessione demaniale al Comune di Ravenna, con la definizione della durata e del corrispettivo della stessa concessione:

- il quadro complessivo delle modalità di utilizzazione transitoria delle stesse aree di banchina, con riferimento sia alle esigenze degli utilizzatori delle attuali banchine di carattere pubblico sia alle esigenze delle aziende insediate, che utilizzano a propri fini trasportistici e portuali le medesime banchine;

- le modalità di rapporto, anche di carattere transitorio, tra il raccordo ferroviario, previsto nell'Accordo preliminare Comune-F.S. siglato in Roma in data 4 Luglio 1995, tra i due scali merci in destra e sinistra Candiano e l'utilizzo dello stesso Candiano in Darsena di città;

- un primo programma delle fasi di realizzazione delle opere di cui al presente comma, definendo le competenze attuative e prime ipotesi circa tempi, risorse necessarie e possibili fonti di finanziamento.

- 3 Alla luce di quanto definito nel Protocollo d'intesa di cui al presente Articolo, il Comune sottoporrà all'Autorità Portuale i progetti definitivi di suo interesse e di supporto del PRU, con particolare riferimento al Subprogetto di Bonifica del Canale Candiano.
- 4 Una volta messo a punto il progetto complessivo di rassetto delle banchine demaniali di cui al comma 2, tale operazione assumerà conseguentemente il carattere di sesto Subprogetto di supporto del PRU Darsena di città; fermo restando che qualora predisposto, tale progetto, con la stima delle risorse necessarie, assumerà un carattere di priorità del medesimo ordine rispetto ai cinque Subprogetti, di cui ai precedenti Artt. 13, 14, 15, 16 e 17. Nel medesimo tempo, qualora previsto dal citato Protocollo, l'Autorità Portuale potrà assumere la veste di Soggetto attuatore dei relativi interventi.

#### **ART. 19 - INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA NEL COMPARTO DARSENA.**

- 1 Gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, nel campo di diretta applicazione del PRU, sono previsti, con effetti operativi concreti, per tutti i Subcomparti di attuazione compresi nel Comparto Darsena di città, nelle sole due prime fasi di attuazione. Le soglie minime entro cui sono ricompresi tali interventi è definita nelle Schede Tecniche dei corrispondenti Subcomparti.

La quantificazione effettiva degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica e la loro effettiva programmazione nel tempo è subordinata all'entità ed alla qualità dei finanziamenti pubblici ottenuti in proposito in sede Ministeriale di aggiudicazione del Bando di cui al D.M. LL.PP. 21/12/1994 e in sede Regionale. Pertanto le Schede Tecniche di cui sopra verranno complessivamente rimesse a punto in occasione delle Verifiche di fattibilità che, avvenuta l'ammissione ai finanziamenti, sarà effettuata una volta conosciuta sia l'entità dell'apporto ministeriale sia l'entità

dell'apporto regionale al PRU. Nella presente fase tali quote sono state definite nel Programma "rimodulato" trasmesso al Ministero dei LL.PP. in data 11.02.97 e ulteriormente precisabili in sede di accordo di programma con Ministero e Regione Emilia Romagna.

- 2 Gli interventi nel campo dell'Edilizia Residenziale Pubblica riguarderanno l'edilizia convenzionata-agevolata e l'edilizia sovvenzionata sia propria dello I.A.C.P., sia in relazione alla locazione permanente di pertinenza di cooperative di abitazione e imprese (locazione differita), senza escludere tutte le altre possibili fattispecie, come ad esempio l'edilizia sperimentale, oltre all'edilizia residenziale universitaria (alloggi per studenti).
- 3 I Soggetti attuatori, titolari degli interventi di edilizia residenziale pubblica, vengono prioritariamente individuati nei proprietari dei diversi Subcomparti di prima e seconda fase, ivi compresi i proprietari di superfici della Cintura del verde urbano la cui capacità edificatoria è ospitata nei subcomparti della Darsena, qualora gli uni e gli altri presentino i requisiti di legge.

Come previsto negli Atti d'obbligo allegati e sottoscritti dai proprietari dei Subcomparti di prima e seconda fase, in caso di assenza dei requisiti di legge gli interventi verranno affidati a soggetti attuatori abilitati, individuati di concerto fra Amministrazione Comunale e proprietari dei Subcomparti.

Fra i Soggetti attuatori abilitati si individuano fin d'ora imprese, imprese cooperative, cooperative di abitazione, I.A.C.P. e loro Consorzi, con priorità a quelli fra loro già presenti, come proprietari e soggetti attuatori, nel comparto Darsena di città, e con ulteriore priorità assegnata ai Subcomparti ricompresi nella prima fase attuativa.

- 4 Negli isolati preesistenti, siti in destra Candiano, collocati subito a Nord di via Trieste, come individuati negli Elaborati Grafici, il PRU ammette interventi di recupero di immobili privati in regime di edilizia agevolata, ai sensi dell'Art. 29 della Legge 457/1978, attraverso contributi in conto capitale a proprietari singoli, a parziale copertura del costo convenzionale, qualora disponibili.

Tali contributi, in misura corrispondente a circa 50 "buoni casa", previa verifica comunale della presenza dei requisiti soggettivi di cui all'Art. 20 della Legge 457/1978, verranno assegnati, con specifico Bando da attivare, con le modalità di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1448 del 18.4.95

Sono ammessi, secondo tali modalità, interventi diretti di ristrutturazione edilizia in conformità a quanto previsto dall'Art. XIII.6 delle Norme di Attuazione del P.R.G. '93.

- 5** In sede di ogni Verifica di fattibilità (Art. 22) il Comune integrerà il presente Programma di Riqualificazione Urbana, con un quadro programmatico analitico degli interventi di edilizia residenziale pubblica di prima e seconda fase, nei vari Subcomparti di cui sopra, e negli isolati preesistenti di cui al comma 4 (Buoni casa), con Deliberazione di Giunta Comunale avente valore anche di atto amministrativo di ripartizione tra i vari Soggetti attuatori delle risorse finanziarie disponibili.

#### **ART. 20 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMPATIBILI CONFERMATE.**

- 1** Le attività produttive compatibili confermate di tipo industriale-artigianale e commerciale sono individuate nello Schema di assetto di lungo periodo del comparto Darsena. Oltre a piccole limitate porzioni ricomprese nella Fascia B, esse investono gran parte della Fascia C di cui al comma 3 dell'Art. VI-5 del P.R.G. '93. Le previsioni relative a nuove capacità edificatorie, ad usi insediabili ed a procedure di perequazione e permuta con relativi incentivi contenute nel citato Art. VI.5 del PRG 93, non vengono pertanto applicate. Tali nuove capacità edificatorie non vengono di conseguenza ricomprese nelle Schede Tecniche e dimensionali di cui al presente Programma.

- 2** La conferma delle attività in essere, in sede di formazione del PRU, è stata definita di concerto con le proprietà e gli operatori interessati.

Tali attività produttive operanti in Darsena di città, classificate come compatibili, sono a tutti gli effetti assimilate ad attività insediate in zone a specifica destinazione produttiva (industriale e portuale). Tale classificazione trova applicazione anche con specifico riferimento alle diverse normative di controllo ambientale delle stesse attività produttive oggi insediate.

- 3** Negli insediamenti di cui al presente Articolo, ferme restando le destinazioni produttive, di carattere artigianale, piccolo industriale - industriale e commerciale,

esistenti, sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione interna senza incremento di Su. e modifiche agli usi esistenti, purchè già ammesse dal P.R.G. '83 e per gli usi di utilità pubblica: in tali casi è confermata la validità del comma 9 dell'Art. VI.5 del PRG 93 anche a P.R.U. approvato.

In corrispondenza con specifici e comprovati programmi di rafforzamento delle attività produttive esistenti, sono ammessi altresì interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione entro un indice Uf pari a 0,60 mq/mq.. Si applicano inoltre le norme sulle distanze previste all'Art. VII-2 comma 4 del P.R.G. 93; oltre a quanto previsto per le Zone D1.1 (Artigianale produttivo e piccola industria) al comma 5 del medesimo Art. VII-2.

Per le attività commerciali già insediate, alla data di adozione del PRG 93 purchè regolarmente autorizzate, e per le aree già classificate D4 del P.R.G. 83 si applicano le norme delle zone D2.3 del P.R.G. 93 (Art. VII.5), fermo restando quanto disciplinato per il comparto di via Pag dal comma 7 dell'Art. VI.5 del P.R.G. 93.

Negli edifici esistenti nel comparto 21 attestati su via Trieste, possono essere insediate, con riferimento all'Art. II.3 del PRG 93:

- esercizi pubblici (comma 4)
- attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo (comma 9)
- attrezzature per lo sport e il tempo libero (comma 13)

I relativi progetti dovranno prevedere la dotazione di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dall'Art. II.6 del P.R.G. 93 e relativa tabella.

- 4** In corrispondenza con fasi future di aggiornamento del Programma di Riqualficazione Urbana della Darsena di città, è data facoltà alle proprietà interessate di fare domanda al Sindaco per l'inserimento concreto dei relativi Subcomparti nel Programma aggiornato.

In tal caso troveranno applicazione le norme in proposito previste dall'Art. VI-5 del P.R.G. '93, con tutto quanto ne consegue in termini di usi, capacità edificatorie, procedure di permuta e relativi incentivi.

- 5** Il Protocollo Comune-Autorità Portuale di cui all'Art. 18 valuterà le modalità più opportune di soddisfacimento di eventuali specifiche ed espresse esigenze di

utilizzo portuale delle banchine, da parte delle attività produttive compatibili confermate.

#### **ART. 21 - NORME TRANSITORIE DI PRIMA E SECONDA FASE E DI TERZA FASE. CASI DI ACCELERAMENTO DELLE PROCEDURE.**

- 1** Nei Subcomparti inseriti nella prima e seconda fase di attuazione (Unità di attuazione 1D, 2D, 3D, 1S, 2S), in attesa dell'approvazione dei relativi PUE, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fermi restando gli usi esistenti.
- 2** Analogamente nei Subcomparti inseriti nella terza fase di attuazione sono ammessi altresì gli interventi di recupero e di ampliamento (miglioramento e razionalizzazione) previsti al comma 9 dell'Art. VI-5 delle N.T. del P.R.G. 93.
- 3** Trova altresì applicazione, per le attività produttive insediate nei Subcomparti di terza fase, con riferimento al Protocollo Comune-Autorità Portuale, quanto previsto al comma 5 dell'Art. 20, sia pure limitatamente ad esigenze di esclusivo carattere transitorio.
- 4** Qualora per il rispetto dei tempi di attuazione del PRU, fissati all'Art. 12 del Bando D.M. LL.PP. 21/12/94, risulti necessario accelerare le attività di progettazione e attuazione, limitatamente agli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, nonché agli interventi per le opere di urbanizzazione di tipo B e C di cui all'Art. 4, è facoltà del Sindaco rilasciare, previa delibera del Consiglio Comunale, ai sensi dell'Art.15 della Legge 216/95, le corrispondenti concessioni edilizie, anche in assenza di definitiva approvazione dei corrispondenti PUE, purchè nel sostanziale rispetto delle Schede Progettuali e delle Schede Tecniche di cui agli Artt. 8 e 10. Alla concessione si accompagna, in termini impegnativi per le parti, la Convenzione attuativa relativa all'intero PUE, attivata concretamente per le sole parti in oggetto, ovvero specifico Atto unilaterale d'obbligo presentato dal Soggetto attuatore.  
E' parimenti concesso all'Amministrazione Comunale approvare i progetti definitivi degli interventi pubblici a totale o parziale contributo pubblico anche in assenza di PUE.

**ART. 22 - VERIFICHE DI FATTIBILITÀ E AGGIORNAMENTO DELLE PRIORITÀ DEL PRU DOPO L'AMMISSIONE AI FINANZIAMENTI MINISTERIALI E REGIONALI. PROTOCOLLO DI INTESA COMUNE-REGIONE-MINISTERO LAVORI PUBBLICI**

- 1 Una volta avvenuta l'ammissione ai finanziamenti ministeriali previsti dal D.M. 21/12/1994, e conosciuta l'entità delle risorse regionali disponibili in materia, si procederà, alla stipula del previsto Protocollo di intesa Comune-Regione- Ministero LL.PP, concernente le modalità di finanziamento e di attuazione del PRU della Darsena di città.
  
- 2 In vista di tali adempimenti il Comune potrà procedere a Verifiche di fattibilità del Programma di Riqualificazione, commisurando le risorse pubbliche effettivamente disponibili alle caratteristiche sia dei vari interventi previsti in Darsena di città (opere di urbanizzazione, edilizia residenziale pubblica, e archeologia industriale), sia in rapporto ai cinque Subprogetti di supporto al Programma, ed alle relative specifiche priorità e possibilità di attuazione graduale per stralci funzionali, oltre che al previsto sesto Subprogetto, relativo all'utilizzo in concessione delle banchine demaniali in Darsena di Città.
  
- 3 In prima ipotesi, fermo restando che la ripartizione dei finanziamenti tra i Soggetti attuatori pubblici e privati verrà definita in sede di Protocollo d'intesa e Accordo di programma- nel rispetto di limiti e criteri ulteriori, eventualmente fissati dal CER e dalla Regione Emilia Romagna - il Comune persegue l'obiettivo di attivare con gradualità l'insieme degli interventi delle cinque diverse Unità di attuazione, con priorità per quelle ove prevalgono i Subcomparti di prima fase, e dei cinque più uno. Subprogetti a supporto.

Per quanto riguarda gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica la priorità sarà assicurata ai Subcomparti della prima fase attuativa.

- 4 Fermo restando quanto previsto all'Art. 24, circa trasparenza e garanzie dei processi attuativi, il Comune procederà alle Verifiche di fattibilità di cui al comma 2 di concerto con i Soggetti attuatori privati di cui alle prime due Fasi attuative (Art. 5 comma 1) e con i Soggetti attuatori dei Subprogetti di cui all'Art. 5 comma 4.

- 5 In sede di Verifica di fattibilità Comune e Soggetti attuatori privati avvieranno il passaggio dagli Atti unilaterali d'obbligo, già allegati alle presenti Norme, alle vere e proprie Convenzioni attuative dei Subcomparti, da accompagnare di seguito ai progetti dei PUE; con i Soggetti attuatori pubblici si procederà attraverso Protocolli di intesa e, se del caso, Accordi di Programma.
- 6 Analogamente a quanto previsto ai commi precedenti, il Comune procederà in occasione di eventuali ulteriori occasioni di integrazione dei finanziamenti del PRU della Darsena di città fatti salvi i necessari aggiornamenti progettuali e programmatici.
- 7 Le Verifiche di fattibilità sono approvate dalla Giunta Comunale qualora non modifichino le previsioni grafiche e normative del PRU in caso contrario dal Consiglio Comunale.

#### **ART. 23 - MODALITÀ DI ATTIVAZIONE EFFETTIVA DELLE PROCEDURE DI PEREQUAZIONE E PERMUTA.**

- 1 Le procedure di perequazione e permuta tra capacità edificatorie aggiuntive e localizzabili in Darsena di città ed aree della Cintura Verde del Capoluogo troveranno specifica operatività nelle Convenzioni attuative dei PUE dei Subcomparti, a partire dai risultati delle Verifiche di fattibilità di cui all'Art. 22, riguardanti il rapporto fra PRU e risorse finanziarie pubbliche effettivamente disponibili.
- 2 In tale occasione fermi restando gli impegni in proposito contenuti negli Atti d'obbligo dei Subcomparti di prima e seconda fase così come da precisarsi in sede di convenzione attuativa, sarà effettivamente e concretamente possibile bilanciare la presenza negli stessi Subcomparti di quote ERP e di quote di capacità edificatoria prodotte dalle aree di cintura verde (Art. X.1 e Art. VI.5 comma 4 del PRG 93) oltre che dei corrispondenti premi, previsti dallo stesso Art. VI-f. comma 4 del P.R.G. '93.

- 3 Nei diversi Subcomparti della prima e seconda fase i Soggetti attuatori e le proprietà interessate procederanno, di concerto con il Comune, nella sede delle effettive attività di formazione dei previsti PUE, a definire sia l'entità, localizzazione e pertinenze fondiaria delle quote di capacità edificatoria di cui al precedente comma, sia le modalità attuative, in sede di convenzione
- 4 Come già precisato al comma 7 dell'Art. 6 la cessione gratuita delle aree della Cintura Verde del Capoluogo, la cui potenzialità edificatoria è stata ospitata nell'ambito dei subcomparti del PRU, avverrà di norma contestualmente alla stipula delle Convenzioni attuative dei relativi PUE. Quanto alle modalità della cessione si fa riferimento anche ai criteri definiti all'Art. 6 comma 8, oltre che negli Atti d'Obbligo.

#### **ART. 24 - CONDIZIONI DI TRASPARENZA E GARANZIE NEI PROCESSI ATTUATIVI DEL PRU. POLITICHE DI BILANCIO.**

- 1 Al fine di assicurare la massima trasparenza ed ogni utile garanzia di coerenza e correttezza amministrativa dei processi attuativi la Giunta Comunale procederà a mantenere sistematicamente e periodicamente informato il Consiglio Comunale attraverso la competente Commissione Consiliare, in tutti i passaggi politicamente significativi del complessivo itinerario di attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana della Darsena di città, anche qualora le procedure non comportino l'esigenza di specifiche Deliberazioni Consiliari.
- 2 Ai fini di una efficace attuazione del PRU al Servizio Progettazione Urbanistica dell'Area Programmazione Economica e Pianificazione Territoriale verrà affidato il compito di attivare, seguire ed accompagnare sistematicamente tutte le attività tecniche e di controllo gestionale connesse con tale Progetto, coordinando gli altri Servizi ed Uffici eventualmente interessati, con la supervisione del Capo Area.
- 3 A far tempo dalla prima Verifica di fattibilità, di cui all'Art. 22, la Giunta Comunale si riserva di attivare uno specifico Capitolo del Bilancio Comunale relativo alle quote dei contributi sul costo di costruzione, attinenti le attività edificatorie previste in Darsena di città, ed agli oneri di urbanizzazione secondaria relativi all'intero

Capoluogo, programmando di riservare in un ottica poliennale, quote adeguate di tali risorse all'attuazione del Progetto Darsena, ed alle azioni di sostegno del PRU e dei suoi sei Subprogetti.

- 4 Per quanto non specificatamente richiamato nelle presenti norme e relativo alla prima fase attuativa del PRU vale quanto definito nelle Norme di Attuazione del PRU del 5.12.1995.