

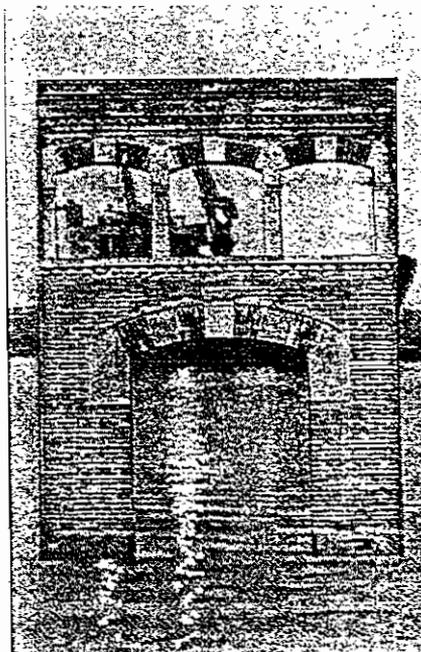


COMUNE DI RAVENNA
PIANO REGOLATORE '93

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLA DARSENA DI CITTÀ'

Art. VI-5 P.R.G. '93, D.M. LL.PP. 21/12/ '94
(art. 2, comma 2, legge 179/92)

I^a VERIFICA - Febbraio '97



DARSENA DI CITTÀ'

ALLEGATI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Ravenna, febbraio 1997

ALLEGATI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

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)



24

COMUNE DI RAVENNA

PRG 93

VARIANTE GENERALE

AL PRG DEL 1983 APPR. CON DECR. REG. N. 3840 DEL 25.6.85

ADOTTATO	: DELIBERA CONSILIARE	N. 538/52184	del 21.12.1993
CONTRODEDOTTO	: DELIBERA CONSILIARE	N. 311/32498	del 28.07.1995
APPROVATO	: DELIBERA PROVINCIALE	N. 694/30912	del 12.07.1996
PUBBLICATO	: B.U.R.	N. 89	del 31.07.1996

SEGRETARIO GENERALE
DOTT. RAFFAELE AVOLIO

SINDACO
DOTT. PIER PAOLO D'ATTORRE

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
DOTT. ALFREDO PETRONE

RESPONSABILE UFF. DI PIANO
ARCH. FRANCO STRINGA

CONSULENTI - PROGETTISTI
ING. GIOVANNI CROCIONI (coord.)
ARCH. LUCIANO PONTUALE
ING. MARCELLO VITTORINI

COMPONENTI UFF. DI PIANO

ARCH. G. DRADI, G. MAZZOCOLI
ARCH. A. MUTTI, ARCH. F. PRONI,
ARCH. L. ROSSI
IST.PROG. P. ROSSI, S.CASAVECCHIA,
F. TONDINI, P.ZERBINATI, S.LAGHI,
IMP.AMM.I BRUSCHI, G.GALASSI, M.PASI

CONSULENTE NORMATIVA
ING. CARLO MONTI

COLLABORATORI
ARCH. G. AMORUSO
ING. D. SIRRI
ARCH. M. SAVOFELL

DATA 30.11.1993

17.07.1995 (modificata in sede di controdeduzione)

11.05.1996 (modificata in sede di approvazione)

P2

NORME DI ATTUAZIONE

- (c7) Nelle zone C3.1 Pk interrati non fanno superficie utile purchè ciò sia specificato e regolamentato dal Progetto Unitario planivolumetrico, ciò al fine di recuperare a verde la superficie scoperta.

ART. VI.5 - ZONA C3.2: ZONA SOTTOPOSTA A PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA: LA "DARSENA DI CITTÀ"

- (c1) Nella zona della Darsena di città, come individuata negli elaborati del P.R.G. '93 - Tavole in scala 1:5.000 n° 41 e 49 (elaborato P3) e Scheda Progettuale del Comparto in scala 1:4.000 (Allegato P3.2) - il Piano si attua attraverso un Programma di Riqualificazione Urbana, formato ai sensi del Decreto Ministero Lavori Pubblici 21 dicembre 1994 (PRU), da approvarsi con una doppia delibera del Consiglio Comunale - prima dell'inoltro al Ministero Lavori Pubblici-CER e, successivamente, dopo le previste procedure di valutazione sul PRU da parte dello stesso CER - esteso all'intero comparto della Darsena di città, o a parte organica di esso; nonchè attraverso successivi Piani Urbanistici Esecutivi quali: Piani Particolareggiati di iniziativa privata, di cui alla Legge Regionale 47/78, Piani di Recupero, Programmi di Recupero urbano di cui alla Legge n. 493/93, e Programmi Integrati di Intervento, di cui all'Art. 16 della Legge n° 179/92, estesi ai diversi subcomparti di attuazione, a loro volta individuati indicativamente negli elaborati del PRG '93 (Allegato P3.2), e modificabili in sede di Programma di Riqualificazione Urbana.

Il perimetro della zona sottoposta a Programma di Riqualificazione Urbana, può essere esteso alle zone contermini interessate da insediamenti di edilizia residenziale prevalentemente pubblica, con finalità di integrazione dei complessi urbanistici esistenti e di inserimento di elementi di arredo urbano.

- (c2) Il Programma di Riqualificazione Urbana di cui al comma precedente - definito al successivo Capo XIV - formato anche sulla base di proposte e con il concorso di risorse di soggetto attuatori pubblici e privati, rappresenta uno strumento urbanistico di approfondimento progettuale dei contenuti del P.R.G. '93. In tale veste esso ha la facoltà di modificare, ove esistenti, i perimetri dei suddetti subcomparti di attuazione, ferme restando la consistenza complessiva degli interventi previsti, gli usi ammessi e le previsioni urbanistiche fondamentali di P.R.G.. Il Programma di Riqualificazione Urbana rappresenta altresì uno strumento di coordinamento attuativo, per i Piani Urbanistici Esecutivi di cui al comma 1, di ogni subcomparto, provvedendo a definire, con maggior dettaglio rispetto al P.R.G. '93, parametri insediativi specifici, standards urbanistici, indirizzi e prescrizioni progettuali per i diversi subcomparti, nonchè individuando con adeguati livelli di dettaglio i meccanismi attuativi connessi al rapporto fra capacità edificatoria ed uso delle aree, oltre che i criteri di insediamento nel Comparto Darsena di città di quote aggiuntive di capacità edificatoria espressa dalla Cintura Verde del Capoluogo (Zone G1, G3 e G4) di cui al successivo Art. X.2 comma 1 e di quote aggiuntive di Edilizia Residenziale Pubblica, con riferimento anche alle possibilità di cessione gratuita - nel primo caso - di quote di standards urbanistici "a distanza" in aree esterne alla zona "Darsena di città", ricomprese fra le stesse Zone G1, G3 e G4 dalla citata Cintura Verde secondo le modalità fissate al successivo comma 4. Il disegno del P.R.G. '93 del comparto della Darsena di città, come individuato nelle citate Tavv. 41 e 49 e nella Scheda Progettuale di cui al comma 1, con particolare riferimento agli elementi di scala urbana, fasce verdi, assi, allineamenti e direttrici stradali, nodi ed emergenze del tessuto urbano, ha il valore di indirizzo progettuale di massima da assumere, mettere a punto ed approfondire nel Programma di Riqualificazione Urbana, con specifico riferimento anche alla trama delle proprietà fondiarie ed alla viabilità di allacciamento esterno-interno. E' compito altresì di detto Programma individuare le quote appropriate degli interventi da

riservare all'edilizia residenziale convenzionata-agevolata e sovvenzionata, le risorse finanziarie pubbliche e private necessarie alla sua programmata attuazione, nonché le priorità di intervento. Tali capacità edificatorie ERP verranno direttamente utilizzate dai soggetti attuatori - proprietari dei Subcomparti, se ed in quanto abilitati ai sensi di legge, ovvero assegnate a specifici soggetti attuatori pubblici e privati che ne abbiano titolo, secondo modalità, criteri e priorità di assegnazione messe a punto in sede di Programma di Riqualificazione Urbana, di concerto fra Amministrazione Comunale e proprietari dei Subcomparti. Le quote aggiuntive di capacità edificatoria, di cui sopra, espresse dalla Cintura Verde del Capoluogo o derivanti da quote ERP, con i relativi premi, non sono vincolate al rispetto delle percentuali relative agli usi previsti nelle fasce A, B, e C, definite al successivo comma 3.

- (c3) Fermo restando quanto previsto al comma precedente, si procede all'attuazione di ognuno dei subcomparti, individuati definitivamente dal Programma di Riqualificazione Urbana, attraverso i Piani Urbanistici Esecutivi di cui al comma 1 formati ai sensi di legge, secondo i seguenti criteri:

- Capacità edificatoria

La capacità edificatoria di ogni subcomparto, eccetto che per le aree di cui ai successivi commi 7 e 8, per le quali è prevista una specifica normativa, deriva dalla somma di due elementi, nei termini seguenti:

a) Alle superfici di proprietà comprese in ogni subcomparto definito nel Programma di Riqualificazione Urbana, intese al netto delle superfici stradali e delle altre superfici di proprietà comunale esistenti, ed al netto delle superfici di proprietà del Demanio Marittimo, si applica un indice di utilizzazione pari a $0,16 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

b) Nei subcomparti ove insistono fabbricati e manufatti, esistenti o concessionati alla data del 31/07/1992, oppure demoliti senza ricostruzione nel periodo di vigenza del P.R.G. '73 e del PRG '83 purchè regolarmente accatastati, alla Su calcolata come al punto a) si somma una seconda quota di Su pari al 50% di detta Su. Qualora nei subcomparti siano insediati fabbricati classificati come testimonianza di archeologia industriale, la relativa Su è integralmente recuperabile, attraverso intervento di Risanamento conservativo di tipo B, di cui all'Art. XIII.5 con un possibile incremento fino al 20% della Su, purchè compatibile con la salvaguardia della struttura originaria e all'interno della sagoma esistente.

Agli effetti del calcolo della Su attribuibile all'intero subcomparto, la Superficie coperta Sc degli edifici classificati come testimonianza di archeologia industriale, incrementata del 50%, si deduce dalla Sf dello stesso Subcomparto.

Qualora l'intervento preveda il recupero di tutte le unità immobiliari comprese nel subcomparto, la capacità edificatoria complessiva, di cui al presente comma 3, corrisponde alla somma delle Su esistenti nelle diverse unità immobiliari considerate, comprese nel medesimo subcomparto.

Qualora l'intervento proceda ad un recupero solo parziale delle unità immobiliari preesistenti, la capacità edificatoria complessiva non può comunque risultare superiore alla somma dei due elementi di cui alle precedenti lettere a) e b).

Agli effetti dell'applicazione dei criteri e dei parametri di cui sopra (punti a) e b)), le previsioni contenute negli Elaborati Grafici di P.R.G., di cui al precedente primo comma, hanno valore indicativo.

- Destinazioni d'uso

Agli effetti delle destinazioni d'uso, i subcomparti della Darsena di città ricadono in tre diverse fasce A, B e C, procedendo dalla stazione ferroviaria verso il ponte mobile, individuate nella Scheda Progettuale del Comparto (Allegato P3.2). Nella fascia A sono previste Funzioni abitative permanenti, intese come: Residenza permanente e Residenza collettiva, nella misura massima del 70% della capacità edificatoria di cui ai precedenti punti a) e b), della stessa fascia A. Sono altresì previste Attività di servizio, pubbliche e private, intese come: Usi vari di tipo diffusivo, Direzionale e complessi terziari, Attività commerciali al dettaglio, Esercizi pubblici, Centri commerciali integrati, con esclusione dei centri di livello regionale e infraregionale, Attività espositive, Artigianato di servizio, Attrezzature culturali e per lo spettacolo, Servizi sociali di quartiere, Scuole superiori, Università e centri di ricerca, Attrezzature sociosanitarie, nonché Attività ricettive di tipo alberghiero, il tutto nella misura minima del 30% della capacità edificatoria, sopra definita, della fascia A.

Nella fascia B sono previste Funzioni abitative permanenti, intese come in A, nella misura massima del 50% della capacità edificatoria di cui ai precedenti punti a) e b) della stessa fascia B. Sono altresì previste Attività di servizio, pubbliche e private, intese come in A, ed Attività ricettive di tipo alberghiero, il tutto nella misura massima complessiva del 50% della capacità edificatoria, come sopra definita, della fascia B. Sono infine previste Funzioni artigianali produttive e laboratoriali nella misura massima del 20% della capacità edificatoria complessiva della fascia B.

Nella fascia C sono previste Funzioni artigianali produttive e laboratoriali, con quote di piccola industria compatibile, nella misura massima dell'80% della capacità edificatoria, di cui ai precedenti punti a) e b), della fascia C. Sono altresì previste Attività di servizio pubbliche e private, intese come in A, nella misura minima del 20% della capacità edificatoria, come sopra definita, della fascia C.

E' comunque fatto salvo per le tre fasce A, B e C quanto previsto dall'ultimo capoverso del comma 2).

Il Programma di Riqualificazione Urbana della Darsena di città, ha la facoltà di definire le varie specifiche destinazioni d'uso dei subcomparti di attuazione, a condizione che rimangano inalterati i rapporti complessivi tra le varie destinazioni qui definiti, previsti per ognuna delle tre fasce A, B e C.

I fabbricati classificati come testimonianza di Archeologia industriale sono di norma destinati prioritariamente a Funzioni universitarie e di ricerca e/o a Servizi privati di interesse pubblico.

Lo stesso Programma di Riqualificazione Urbana indicherà, se del caso, allineamenti, distanze, altezze (comunque non superiori a ml. 16,50), oltre agli indici e parametri di utilizzazione delle aree da riservare a servizi pubblici di quartiere, in aggiunta rispetto alla capacità edificatoria prevista nei vari comuni e punti precedenti.

Tali indicazioni dovranno essere recepite e precisate nei Piani Urbanistici Esecutivi citati dei vari subcomparti: tali piani possono essere proposti e formati dai proprietari che, a vario titolo ed in conformità a quanto previsto nel presente articolo e/o nel Programma di Recupero urbano, siano titolari almeno dei 3/4 della Su complessivamente prevista per ogni subcomparto.

Qualora i proprietari non siano in grado, o non intendano procedere alla formazione dei relativi Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata è facoltà dell'Amministrazione

Comunale, previa sollecitazione del Sindaco a norma di legge, procedere direttamente alla formazione dei Piani stessi, sotto forma di iniziativa pubblica.

- (c4) Alle aree comprese nella Cintura Verde del Capoluogo (G3), nei parchi urbani Baronio e Cesarea (G1), e nelle zone di compensazione e filtro (G4), come definite al successivo Art. X.1, si applica un indice di utilizzazione fondiaria U_f pari rispettivamente a $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e a $0,033 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a seconda che tali zone si trovino all'esterno o all'interno delle fasce di rispetto stradale e ferroviario, come precisamente definite negli elaborati grafici del PRG, a condizione che non siano già ricomprese all'interno del Comparto Darsena di città.

Previo accordo fra le proprietà interessate (in Darsena di città e in Cintura Verde) la capacità edificatoria derivante dall'utilizzazione degli indici suddetti si intende come insediabile in tutti i subcomparti compresi nella Darsena di città, ad eccezione di quelli ricadenti in PUE approvati e degli altri casi di cui ai successivi commi 7) e 8). Essa può essere utilizzata all'interno di ogni subcomparto, nella misura massima di un indice di utilizzazione aggiuntivo, rispetto alle quote di S_u di cui ai punti a) e b) del comma 3, non superiore a $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$, calcolato sulla superficie territoriale lorda complessiva di ogni subcomparto, fino alla concorrenza di una soglia massima di S_u pari a $\text{m}^2 85.400$, per l'intero Comparto della Darsena di città. L'utilizzazione di tale capacità edificatoria aggiuntiva, da parte di proprietari o soggetti attuatori di un subcomparto, da definirsi esplicitamente in sede di Programma di Riqualificazione Urbana, è comunque subordinata alla cessione gratuita al Comune, sotto forma di "standard urbanistico a distanza", anche ai sensi di quanto previsto all'Art. 18 della L.R. 6/95, delle aree che hanno espresso le suddette capacità edificatorie, ricomprese nella cintura verde del Capoluogo G3, o nei parchi urbani Baronio e Cesarea (G1), e Teodorico (G3), o nelle zone di compensazione e filtro G4.

In tal caso è concessa ai proprietari dei subcomparti, in sede di Piano Urbanistico Esecutivo, la possibilità di ridurre, se del caso, la quota minima di standard urbanistico da $30 \text{ m}^2/\text{abitante-addetto}$ fino alla misura di $20 \text{ m}^2/\text{abitante-addetto}$, ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 6/95.

In ogni caso spetta ai proprietari dei subcomparti "ospitanti" le quote di capacità edificatoria, espressa, nei modi precedentemente indicat., dalla Cintura Verde del Capoluogo, un premio aggiuntivo pari al 30% della S_u "ospitata".

E' data altresì facoltà ai medesimi proprietari delle aree suddette ricomprese nella Cintura Verde del Capoluogo, in caso di mancato accordo tra proprietà, di richiedere all'Amministrazione Comunale, titolare delle competenze di cui all'Art. 16 della L. 17.2.92 n. 179, di farsi carico di promuovere ed attivare i più opportuni accordi con i proprietari dei Subcomparti della Darsena di città, in sede di formazione del Programma di Riqualificazione Urbana, ferme restando tutte le condizioni di cui al presente comma.

Entro il medesimo indice complessivo di capacità edificatoria massima aggiuntiva pari a $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$, calcolato - una sola volta - sulla Superficie territoriale di ogni Subcomparto, è data altresì la facoltà di insediare quote di Edilizia Residenziale Pubblica (convenzionata - agevolata e sovvenzionata). Tali quote potranno essere direttamente realizzate dai proprietari dei Subcomparti, qualora abilitati, ovvero essere realizzate da parte di Soggetti attuatori abilitati (IACP, Cooperative, Imprese, ecc.), individuate dai medesimi proprietari, previo concerto con l'Amministrazione Comunale, in sede di formazione del Programma di Riqualificazione Urbana, come già definito all'ultimo capoverso del comma 2).

Anche in tal caso, quale che sia la formula attuativa adottata, spetta ai proprietari dei Subcomparti un premio aggiuntivo pari al 30% della S_u ospitata. Nel caso di ricorso a Soggetti attuatori ERP diversi dai proprietari il corrispettivo della cessione delle relative aree, da individuarsi in sede di PUE, anche in base ai criteri eventualmente fissati dal programma di Riqualificazione Urbana, non potrà comunque risultare superiore, per ogni m^2 di S_u insediabile al 10%, del Costo di costruzione come definito all'Art. 6 della Legge 10/1977.

Gli atti d'obbligo sottoscritti dai proprietari dei Sub-comparti della Darsena di Città, in attuazione di quanto previsto dal Decreto del Ministro LL.PP. 21 dicembre 1994 sui programmi di riqualificazione urbana, e trasmessi dal Comune di Ravenna al Ministero al fine di ottenere i relativi finanziamenti, potranno essere adeguati per quanto necessario alle disposizioni del presente Art. VI.5 nella sua stesura definitiva, o ridefiniti in tal senso in sede di convenzione dei PUE dei Sub-comparti.

Il Piano Urbanistico Esecutivo viene proposto e formato dai soggetti attuatori interessati, ivi compresi i terzi operatori di cui ai punti precedenti, i quali, insieme, possono concorrere alla determinazione dei 3/4 della Su di subcomparto necessaria per attivare lo strumento attuativo prescelto.

Il Programma di Riqualificazione Urbana definisce specifiche norme, schemi e criteri per la pratica attuazione di quanto previsto al presente comma, anche con riferimento alle modalità di carattere giuridico e amministrativo di utilizzo delle capacità edificatorie espresse dalle aree ricomprese nella Cintura Verde del Capoluogo.

Le aree stradali, di proprietà del Comune confermate nel Progetto di PRU, rimangono ad ogni effetto nella proprietà del medesimo Comune; le aree stradali trasformate nel progetto di PRU verranno cedute gratuitamente al Comune in sede di PUE con opere di urbanizzazione, sostituendo così le preesistenti aree stradali.

- (c5) Le aree di banchina di proprietà del Demanio Marittimo sono riservate a destinazioni di servizio, quali: spazi verdi, pedonali e ciclabili, e servizi di contorno e di arredo, da precisare in sede di PRU.

Le modalità ed i tempi di utilizzazione effettiva delle suddette aree di banchina, verranno messe a punto attraverso uno specifico Protocollo di intesa, tra Amministrazione Comunale, Autorità Portuale di Ravenna, ed altri eventuali soggetti interessati.

Il suddetto Protocollo definirà:

- 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 di carattere pubblico oggi presenti in Darsena di città, anche quale corrispettivo della concessione demaniale dell'uso delle vecchie banchine da parte dell'Amministrazione Comunale;
- le future modalità d'uso delle aree di banchina presenti in Darsena di città,
- 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.

In ogni caso il Comune è tenuto a concordare con l'Autorità Portuale specifiche norme transitorie per i rapporti con le aree di banchina, da adottarsi nei PUE interessati.

- (c6) Il Comune si riserva di procedere alla formazione del Programma di Riqualificazione Urbana del comparto della Darsena di città immediatamente dopo l'adozione del P.R.C. '93, tenendo conto anche della successiva deliberazione di controdeduzione alle osservazioni allo stesso P.R.G. '93; il Comune procede altresì a Varianti del medesimo Programma, qualora rese necessarie dai processi attuativi, con le stesse modalità; fermi restando i contenuti del PRG '93, previsti ai commi 1 e 2 per la formazione di detto Programma di Riqualificazione Urbana.

- (c7) Nell'ambito della zona C3.2 sono individuati con apposito perimetro i PUE approvati e/o in corso di attuazione, già previsti dal P.R.G. '83, per i quali valgono norme ed indici di detti PUE e relativa convenzione: in tali PUE possono altresì trovare applicazione le alternative consentite per le zone C1.1 (Art. VI.2); analogamente è perimetrato, e valgono

le norme e gli indici del P.R.G. '83 (Zone D2 e D4), per il comparto artigianale-commerciale già di proprietà comunale e recentemente alienato, limitrofo alla via PAG.

Nei suddetti casi è comunque consentita la possibilità di applicazione delle norme del presente articolo. Tale possibilità potrà essere riconosciuta anche ad altri comparti, all'oggi produttivi dal Programma di Riqualificazione Urbana.

Sono altresì individuati con apposito perimetro due comparti corrispondenti: in sinistra Candiano alla sede della Capitaneria di porto e servizi annessi; in destra Candiano alla sede della Dogana. In tali ultimi due comparti, ferma restando la possibilità di intervento per usi pubblici con le modalità definite per le zone F1 (Art. IX.2 punto 1), sono comunque ammessi, prima e dopo l'approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che di recupero e ristrutturazione interna, senza incrementi di Su e modifiche degli usi esistenti. In tali due comparti è data altresì facoltà alla proprietà di applicare le norme fissate per i comparti ordinari di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5.

- (c8) Nell'ambito della zona C3.2 sono altresì individuati, nella relativa Scheda Progettuale (All. P3.2), gli isolati ad usi prevalentemente residenziali, contrassegnati dalla lettera R, e gli isolati ad usi prevalentemente direzionali, contrassegnati con la lettera D, nei quali si potrà intervenire anche al Programma di Riqualificazione Urbana non approvato, con le modalità e i parametri delle sottozone B2.4, per gli usi residenziali e D2.2 per gli usi terziari, previa specifiche prescrizioni dell'Ufficio Tecnico in merito agli allineamenti, all'occupazione degli spazi liberi e all'eventuale adeguamento della viabilità. Per gli edifici ricadenti in isolati contrassegnati con la lettera D e classificati di valore storico-documentario, sono ammessi gli interventi di cui all'Art. IV.7 (sottozona A2). Nella medesima Zona C3.2 viene individuata la fascia di verde attrezzato della Lama - Demanio Militare - destinata in via definitiva dal PRG 93 a zona G3 e pertanto priva di propria capacità edificatoria per usi privati.
- (c9) Prima dell'approvazione definitiva del Programma di Riqualificazione Urbana sugli edifici esistenti nella Darsena di città, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che di recupero e ristrutturazione interna, senza incrementi di Su e modifiche agli usi esistenti, salvo che per le variazioni d'uso già ammesse dal PRG '83 e per gli usi di utilità pubblica; per gli insediamenti produttivi e/o portuali esistenti al 15/04/93 sono consentiti interventi di miglioramento e razionalizzazione, anche sulla base delle eventuali prescrizioni dell'A.U.S.L., nel rispetto di quanto previsto dall'Art. VII.16, con $U_f \leq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$; sono inoltre ammessi interventi per opere pubbliche, realizzate direttamente dagli enti competenti, previa deliberazione del Consiglio Comunale, purché non pregiudichino il sistema viario ipotizzato in sede di P.R.G.. Il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà comunque prevedere, anche in coordinamento con l'Autorità Portuale, specifiche norme transitorie più dettagliate di recupero, ristrutturazione e rinnovo, relativamente agli usi ed alle modalità di intervento per la tutela delle attività produttive insediate nei diversi subcomparti, in attesa degli eventuali progetti di trasferimento e riconversione, ed anche nella conferma - qualora esplicitamente richiesta - delle attività insediate.
- (c10) Qualora, già in sede di Programma di Riqualificazione Urbana, sia possibile raggiungere, da parte di tutti i proprietari interessati ad un subcomparto, una piena adesione sui contenuti progettuali e attuativi dello stesso, comprovata attraverso specifiche convenzioni o atti d'obbligo, i contenuti dello stesso Programma, limitatamente al subcomparto in oggetto, assumono direttamente significato e forma di Piano Urbanistico Esecutivo. Per tali subcomparti le procedure di approvazione sono di conseguenza le medesime di cui ai sopraccitati PUE e si applicano in immediata successione dopo l'approvazione del

Programma di Riqualificazione Urbana, ovvero integrando opportunamente la delibera di approvazione di quest'ultimo.

**ART. VI.6 - ZONE C3.3 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
"COMPARTI FERROVIARI". C3.3.1 "STAZIONE PONTE", C3.3.2
"EX SCALO MERCI DI CITTA'"**

(c1) Comparto C3.3.1 "Stazione ponte".

Il comparto comprende le aree di proprietà FS destinate alla stazione passeggeri, nonché le aree corrispondenti al piazzale Aldo Moro e ad altre porzioni minori di proprietà del Demanio Marittimo, come definite negli elaborati grafici del P.R.G. '93.

(c2) In tali aree il Piano si attua attraverso Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$$Ut \leq 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2 \quad Rc \leq 0,25 \quad H \text{ max} = 16,50$$

In sede di Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica da estendere all'intero comparto, e da elaborare in scala non inferiore a 1:200, la Ut può essere portata fino ad una soglia massima pari a $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ purchè la quota eccedente, rispetto all'Ut di base ($0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$), sia destinata prioritariamente a servizi privati di interesse pubblico.

In tali aree lo standard urbanistico dovrà essere non inferiore a $20 \text{ m}^2/\text{abitante-addetto}$, anche ai sensi del 5° comma dell'Art.46 della L.R. 47/78 modificata, e riservato a spazi pedonali all'aperto, a servizi di quartiere, nonché a parcheggi pubblici e/o convenzionati, previsti anche su più piani, oltre che all'eventuale ristrutturazione dell'autostazione per bus; in tal caso almeno $12 \text{ m}^2/\text{abitante-addetto}$, devono essere riservati a parcheggi convenzionati di uso pubblico.

In termini progettuali detto piano dovrà favorire la connessione e la continuità spaziale fra Centro Storico e Darsena di Città, anche in relazione alle previsioni del Piano del Traffico.

(c3) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Usi vari di tipo diffusivo, Direzionale complessi terziari, Attività commerciali al dettaglio, Esercizi pubblici, Artigianato di servizio, Attrezzature culturali, congressuali e per lo spettacolo, Attrezzature ricettive di tipo alberghiero, Parcheggi privati

Il Piano Particolareggiato provvede a definire i rapporti minimi e massimi fra i diversi usi, al fine delle successive concessioni edilizie.

(c4) Comparto C3.3.2 "Ex Scalo Merci di città".

Il comparto, individuato negli elaborati grafici di P.R.G., corrisponde alle aree dell'esistente scalo merci, per le parti che verranno liberate in conseguenza del previsto trasferimento dello stesso scalo in ambito portuale.

(c5) In tali aree il Piano si attua attraverso Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata, nel rispetto dei seguenti indici e parametri

- $Ut \leq 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- $Uf \leq \text{m}^2/\text{m}^2$

- $H \text{ max} = \text{mi } 16,50$