



# POC

Piano Operativo Comunale

PRG 2003

PSC

POC

RUE

## POC.5 Norme Tecniche di Attuazione

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 182544/105	del 31/10/2017
PUBBLICATO	B.U.R	N. 308	del 15/11/2017
APPROVATO	Delibera di C.C.	N. 87	del 19/07/2018
PUBBLICATO	B.U.R	N.	del

### Testo controdedotto comparato



# INDICE

Testo Modifiche conseguenti alla controdeduzione delle osservazioni

Testo Modifiche conseguenti a emendamenti

## TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo 1° Caratteri e principali contenuti del POC

- Art. 1 Finalità ed efficacia del POC
- Art. 2 Gli Accordi con i privati (art. 18 L.R. 20/2000)
- Art. 3 Norme transitorie e misure di salvaguardia
- Art. 4 Elaborati del POC

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

- Art. 5 Generalità
- Art. 6 Attivazione e attuazione
- Art. 7 Mancato rispetto dei termini

### Capo 3° Criteri di progettazione urbanistica attuativa e procedure

- Art. 8 Misure per la progettazione di aree di nuovo impianto
- Art. 9 Contenuti e parametri generali
- Art. 10 Presentazione e approvazione dei PUA
- Art. 11 La convenzione urbanistica
- Art. 12 Procedure di variante al PUA

## TITOLO 2 - II 2° POC

### Capo 1° Contenuti del 2° POC

- Art. 13 Oggetto del POC
- Art. 14 Disciplina d'Ambito e di Comparto

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

- Art. 15 Ambiti/Comparti oggetto di Accordi con i privati
- Art. 16 Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta ordinaria
- Art. 17 Ambiti/Comparti prevalentemente residenziali
- Art. 18 Ambiti/Comparti prevalentemente per attività turistiche
- Art. 19 Ambiti/Comparti prevalentemente per attività produttive
- Art. 20 Ambiti/Comparti per attività miste

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

- Art. 21 Ambiti/Comparti della Città Storica
- Art. 22 Ambiti/Comparti della Città da riqualificare

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

- Art. 23 Ambito/Comparto dello Spazio portuale
- Art. 24 Articolazione degli Ambiti/Comparti dello Spazio portuale
- Art. 25 Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali
- Art. 26 Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali
- Art. 27 Aree di ristrutturazione per attività produttive terziarie
- Art. 28 Aree di nuovo impianto per la logistica portuale
- Art. 29 Aree di transizione allo spazio urbano
- Art. 30 Aree consolidate per cantieristica
- Art. 31 Aree consolidate per attività produttive portuali facenti parte di Progetti Unitari vigenti alla data di adozione del PSC
- Art. 32 Aree consolidate per attività produttive industriali (Art. VII.1.6 del RUE.5)
- Art. 33 Delocalizzazione di stabilimenti e/o impianti RIR esistenti
- Art. 34 Particolari modalità attuative

### Capo 5° Disciplina delle Zone agricole periurbane

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

**Capo 6°    Disciplina del sistema della mobilità**

Art. 38    Parcheggi, nodi di scambio e di servizio

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

Art. 39    Disposizioni generali

Art. 40    Poli funzionali

Art. 41    Ambito agricolo di valorizzazione turistico-paesaggistica (Aavtp)

Art. 42    Aree di integrazione della cintura verde

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

Art. 43    Disposizioni generali

Art. 44    Disciplina degli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn)

Art. 45    Disciplina delle Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (Ara)

# Titolo 1

## Disposizioni generali

### Capo 1° Caratteri e principali contenuti del POC

#### Art. 1 - Finalità ed efficacia del POC

1. La validità del presente POC è condizionata dal rispetto dei limiti posti dalla nuova L.R.24/2017, in vigore dal 1° gennaio 2018, con particolare riferimento all'attuabilità delle previsioni urbanistiche derivanti dalla previgente pianificazione urbanistica comunale, elaborata ai sensi della L.R.20/2000 e s.m.i.
- 1.bis La finalità del POC, formato ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.ed approvato come previsto dalla medesima L.R. 20/2000 ai sensi di quanto disposto dal c5 dell'art.3 della L.R. 24/2017, è quella di definire, sulla base degli obiettivi prestazionali e dei campi di variazione stabiliti dal PSC, la disciplina urbanistica generale di quelle parti del territorio comunale sottoposte dal PSC alle varie forme dell'Attuazione indiretta di cui all'art. 22 del PSC.5 o rinviate al POC dall'art. 1.1.3 del RUE.5 vigente ai fini della specificazione, della integrazione, della eventuale modifica degli elaborati grafici e normativi del RUE stesso.
2. Ulteriore finalità del POC è quella di individuare, ad integrazione del Piano dei Servizi e all'interno della Città da riqualificare e della Città di nuovo impianto, attrezzature e spazi collettivi da realizzare tenendo conto della programmazione settoriale e di quella delle opere pubbliche.
3. Il POC promuove e assicura la sostenibilità dei nuovi insediamenti con particolare riguardo ai temi del contenimento del consumo energetico, del regime idraulico e tutela delle acque, del rischio sismico, del contenimento dell'inquinamento atmosferico e del miglioramento della sicurezza del territorio.
4. La disciplina urbanistica generale definita dal POC ricomprende norme con valore prescrittivo o con valore di indirizzo; essa è specificata, ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione attuativa, con apposite schede riferite alle diverse situazioni classificate dal PSC, raccolte nei Repertori ad esse dedicati e costituenti l'elaborato POC.4.
5. Le norme del POC hanno valore prescrittivo quando:
  - a) specificano la disciplina di PSC relativa a componenti da esso individuate che ricadono negli Ambiti oggetto di POC
  - b) individuano specifiche quantificazioni dei parametri urbanistici ed edilizi in coerenza con le previsioni del PSC
  - c) esprimono le disposizioni urbanistiche, morfologiche e di salvaguardia per l'attuazione delle trasformazioni previste
  - d) individuano usi vincolanti e integrativi da realizzarsi in forma compatibile e sostenibile
  - e) individuano specifiche azioni di mitigazione in relazione alle componenti ambientali
  - f) definiscono, in accordo con le disposizioni contenute nel PSC, i meccanismi compensativi, premiali e gli obiettivi di qualità
  - g) precisano le modalità attuative.

In particolare il POC individua con valore prescrittivo negli Elaborati POC.3 e POC.4 i perimetri degli Ambiti (nel POC.3) e, al loro interno, i perimetri dei Comparti oggetto di stralcio funzionale (Comparti stralcio individuati solo nel POC.4 come elemento prescrittivo all'interno della scheda grafica di indirizzo) nonché le prescrizioni vincolanti, la definizione progettuale dell'assetto dell'Ambito (da sviluppare in sede di PUA generale) ovvero dei Comparti stralcio oggetto di PUA inseriti nel POC. Tali prescrizioni sono riferite ad elementi di continuità funzionale e spaziale delle reti (rete ecologica, viabilità, verde, spazi

aperti, mitigazioni, etc.), attraverso i quali si realizzano le relazioni tra l'Ambito o lo stralcio con il contesto urbano e territoriale, nonché ad elementi per la definizione dell'assetto morfologico-funzionale. Ulteriori indirizzi per la definizione del PUA, con particolare riferimento a quelli relativi al perseguimento degli obiettivi di qualità e di paesaggio, sono contenuti nelle Schede grafiche raccolte negli elaborati **POC.4** e **POC.9**.

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

Non costituiscono altresì variante gli adeguamenti derivanti da normative sovraordinate.

6. Il POC assume dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio - RUE, eventualmente integrandoli:
  - la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi (art. II.1.1 RUE.5)
  - le procedure per l'attuazione degli interventi sottoposti a intervento diretto (artt. III.1.1, III.1.2, del RUE.5)
  - le procedure per la cessione delle aree da destinare a dotazioni territoriali ed ecologiche
  - i requisiti edilizi da rispettare per l'attuazione delle previsioni individuate.
7. Le norme contenute nel POC hanno valore di indirizzo quando si riferiscono a misure di inserimento urbano e paesaggistico degli interventi ovvero ai caratteri planivolumetrici, morfologici, tipologici e costruttivi relativi a comparti assoggettati a piani urbanistici attuativi, nei cui progetti tali caratteri dovranno trovare esplicito riscontro ed opportuno riferimento e approfondimento, unitamente alle opere di urbanizzazione e infrastrutturazione. Il grado di recepimento e/o variazione in sede attuativa di tali norme può determinare differenti percorsi valutativi e procedurali, accentuando o meno il ricorso a procedure concertative, di valutazione e d'approvazione da parte dei soggetti competenti.
8. In accordo con le indicazioni contenute nella VALSAT di POC, tutti gli interventi di trasformazione del territorio previsti dal POC devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi strategici indicati dal PSC e dalla relativa VALSAT.
9. I *Piani Urbanistici Attuativi* (PUA), e i Progetti Unitari assistiti da Convenzione (PUC) ove indicato nelle schede d'Ambito normative (**POC.4**), sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione previsti dal POC.
10. Qualora la disciplina definita dagli elaborati prescrittivi di POC sia difforme da quella definita dal RUE, prevale quella di POC che costituisce quindi variante al RUE. In tali casi le modifiche agli elaborati grafici e normativi del RUE sono un mero recepimento.  
Analogamente, in relazione alla scala di rappresentazione, il **POC.4** prevale sul **POC.3 - POC.3a**.

## **Art. 2 – Gli accordi con i privati (art. 18 della L.R. 20/2000)**

1. Sono inseriti nel 2° POC gli Accordi con i privati, di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., selezionati a seguito della positiva conclusione dei tavoli di concertazione, convocati per tutti i comparti inseriti nel POC 2010-2015, e a seguito della valutazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, della strategicità degli obiettivi di pubblico interesse: CoS07, CoS13 e CoS14.  
Il presente POC regola inoltre la prosecuzione della fase attuativa avviata col POC 2010-2015 ~~sdei~~ seguenti comparti: CoS01, CoS02, CoS05, CoS09, CoS11, CoS12, CoS15, CoS16, CoS17, CoS23, mentre non sono inseriti nel presente POC, in quanto già attuati con il POC 2010-2015, i comparti CoS04 e CoS08.  
La mancata conferma dell'interesse pubblico o l'assenza della necessaria disponibilità della parte privata, hanno determinato l'esclusione dal presente POC degli accordi relativi ai comparti CoS06, CoS10, CoS18, CoS19, CoS22, CoS24, CoS25 e CoS26.  
Causa mancata conferma della strategicità dell'obiettivo di pubblico interesse non sono stati convocati i tavoli di concertazione relativi ai comparti previsti dal PSC ma non inseriti nel POC 2010-2015 (CoS20, CoS21, CoS27 e Cos28).  
Il comparto CoS03 non è stato inserito in quanto interessato da variante urbanistica connessa all'approvazione del progetto preliminare di opera pubblica denominato "HUB portuale" da parte del CIPE.
2. Nel caso gli Accordi di 2° livello non siano stati sottoscritti dalla totalità dei proprietari entro la data di adozione del POC da parte del Consiglio Comunale, viene assegnato un termine perentorio di 60 gg. naturali e consecutivi per l'apposizione delle firme mancanti; decorso inutilmente il termine suddetto senza che tutti i proprietari abbiano firmato l'Accordo di 2° livello così come adottato, e venendo così a mancare il relativo presupposto per l'inserimento nel POC, i comparti interessati verranno esclusi dal POC perdendo così la possibilità di essere attuati entro il relativo periodo di validità.  
Qualora la mancata sottoscrizione dell'accordo entro il suddetto termine di 60 giorni riguardi proprietà di aree marginali (nell'accezione di cui all'art. 3 dei singoli accordi) che non pregiudichino la fattibilità delle previsioni del PSC e del POC, le aree delle proprietà che non avranno firmato l'accordo di 2° livello verranno ripianificate sulla base della classificazione del PRG 93 senza che ciò costituisca variante al POC e/o al RUE. Per la parte dell'ambito i cui proprietari hanno firmato l'Accordo, dovrà essere ricalcolata la potenzialità edificatoria ed i relativi impegni finanziari in relazione all'estensione residua dell'ambito. La ripianificazione ed il nuovo dimensionamento sono recepiti in sede di approvazione del POC.

In caso di comparti attivati nell'ambito del POC 2010-2015, la mancata sottoscrizione da parte di tutti i proprietari entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di adozione del 2° POC, comporterà l'impossibilità di attuare quanto previsto nei POC successivi al 1°.

3. A POC approvato, qualora i proprietari, o parte di essi, non intervengano alla stipula dell'Accordo di 2° livello, entro 6 mesi dall'entrata in vigore del POC, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ripianificare le aree con variante al POC.

### **Art. 3 – Norme transitorie e misure di salvaguardia**

1. Nelle parti degli Ambiti rinviati al POC dal PSC non inserite nel POC valgono come transitorie le norme di cui all'art. 8 c1 L.R. 15/2013 e s.m.i. salvo quanto eventualmente specificato dal POC.
2. Per le parti inserite e/o coinvolte da norme di POC valgono le norme di salvaguardia ai sensi della L.R. 20/2000, art. 12.
3. Negli ambiti inseriti nel 2° POC e fino all'approvazione del PUA, per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8 L.R. 15/2013 e s.m.i.  
Dalla data di approvazione del PUA e fino alla comunicazione di Inizio Lavori delle opere di urbanizzazione si applica quanto previsto dall'art. 10 c1 sono ammessi interventi di MO e MS sugli immobili esistenti..

### **Art. 4 - Elaborati del POC**

1. In conformità all'art. 7 del PSC.5 gli elaborati di POC sono:
  - a) Elaborati descrittivi:
    - POC.1** *Relazione e DPQU*
    - POC.2** *Quadro d'unione POC in rapp. 1:30.000*
  - b) Elaborati prescrittivi:
    - POC.3** *Quaderno del POC in rapp.1:10.000*
      - POC.3a** *Quaderno delle varianti al RUE normative e cartografiche*
      - POC.3b** *Quaderno delle varianti alla zonizzazione acustica derivanti dal POC*
    - POC.4** *Repertori delle Schede d'Ambito normative (prescrittive) e grafiche (di indirizzo)*
      - POC.4a** *Città storica*
      - POC.4b** *Città da riqualificare*
      - POC.4c** *Città di nuovo impianto, Poli funzionali e Nodi di scambio e di servizio*
      - POC.4d** *Repertorio delle Schede d'Ambito delle aree oggetto di Accordo di 2° livello già inseriti nel PSC*
      - POC.4e** *Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn) e Linee guida del Sistema paesaggistico-Ambientale*
      - POC.4f** *Spazio Portuale*
    - POC.5** *Norme Tecniche di Attuazione*
  - c) Elaborati gestionali:
    - POC.6** *Relazione di VALSAT/VAS e Valutazione di Incidenza Ambientale*
    - POC.7** *Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema Paesaggistico-Ambientale del Litorale*
    - POC.8** *Piano dei servizi*
      - POC.8A** *Tavola delle criticità*
      - POC.8B** *Città pubblica –Capoluogo - Litorale*
    - POC.9** *Misure per l'inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti*
    - POC.10** *Piano casa*
    - POC.11** *Tavola dei vincoli*
      - POC.11.1** *Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza del DLgs 42/2004*
      - POC.11.2** *Vincoli paesaggistici vigenti ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio art. 136 e art. 142*
      - POC.11.3** *Vincoli ambientali vigenti*
      - POC.11.4** *Sintesi del PTCP: tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali*
      - POC.11.5** *Sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi*
      - POC.11.6** *Sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) e Piano Provinciale regionale di tutela delle acque (PRTA)*
      - POC.11.7** *Piani stralcio di Bacino - Rischio idrogeologico*

	<b>POC.11.8</b>	<i>Direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici - Piano stralcio Bacino Fiumi Romagnoli</i>
	<b>POC.11.9</b>	<i>Canali rete scolanti - Consorzio di Bonifica</i>
<b>POC.12</b>		Schema di relazione di PUA, schema di normativa di PUA, convenzione tipo di PUA
<b>POC.13</b>		Ricognizione dichiarazioni di pubblica utilità
<b>POC. 14</b>		Microzonazione sismica II e III livello

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

### Art. 5 - Generalità

1. E' inserita nel POC, in riferimento al quinquennio della sua validità, solo una quota delle previsioni ad attuazione indiretta del PSC costituita da Ambiti o porzioni di Ambiti per i quali il POC contribuisce alla conformazione dei diritti edificatori.
2. Ai fini della programmazione temporale del POC si definisce *attivazione* la presentazione formale del PUA e *attuazione* la stipula della relativa convenzione.
3. Sono inseriti nel POC:
  - Ambiti/Comparti che non presentano criticità e come tali sono da considerarsi attivabili
  - Ambiti/Comparti che presentano criticità la cui attivazione è condizionata al superamento della criticità stessa o in sede di conferenza dei servizi o sulla base del successivo c4.
4. Per il superamento delle criticità, prima della presentazione del PUA, **dovrà potrà** essere presentato un progetto di fattibilità tecnico-economica da valutare con le modalità stabilite dall'art. 14 c.3 e successivi della L. 241/1990 (conferenza preliminare). **Tale progetto si raccomanda in particolare in caso di criticità rilevanti.**
5. **In sede di PUA, sulla base delle caratteristiche delle opere necessarie al superamento delle criticità, verrà determinata l'entità dell'onere a carico del soggetto attuatore e di altri eventuali enti e/o soggetti interessati.**

### Art. 6 – Attivazione e attuazione

1. Per gli Ambiti/Comparti di nuovo impianto inseriti nel POC è ammessa la possibilità di presentare il PUA anche a POC adottato, in tale caso l'istruttoria potrà essere perfezionata alla conclusione positiva della conferenza dei servizi e sarà comunque condizionata all'approvazione del POC.
2. Il POC consente l'eventuale stralcio dagli Ambiti/Comparti di opere pubbliche e relative aree di pertinenza di diretta attuazione del soggetto pubblico competente che, per motivi di urgenza e/o programmazione triennale, sono attivabili autonomamente.
3. **Il PUA dovrà verificare la coerenza e la conformità con i Piani settoriali e sovraordinati, nonché con le norme vigenti.**

### Art. 7 - Mancato rispetto dei termini

1. Qualora la stipula della convenzione non avvenga entro i termini indicati all'art. 10 c10 ed in ogni caso decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del POC, le previsioni del POC cessano di avere efficacia e l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ripianificare il comparto, oltre a quant'altro previsto dall'art. 30 L.R. 20/2000.  
**Valgono in ogni caso eventuali termini più restrittivi previsti dalla legislazione sovraordinata.**

## Capo 3° Criteri di progettazione urbanistica attuativa e procedure

### Art. 8 - Misure per la progettazione di aree di nuovo impianto

1. Le misure per la progettazione delle aree di nuovo impianto, qualificata sotto il profilo urbanistico, della sostenibilità ambientale e sotto il profilo paesaggistico, si articolano in:
  - *misure generali* per la opportuna contestualizzazione degli interventi e la realizzazione di significative componenti della rete ecologica negli Ambiti/Comparti di POC, la cui disciplina non è integrata dalle Schede normative e grafiche
  - *misure specifiche* da applicare negli Ambiti/Comparti inseriti nel POC della Città storica, della Città da riqualificare e della Città di nuovo impianto, negli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta a programmazione



unitaria (ex art. 18 L.R. 20/2000), negli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn) e nelle Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (Ara).

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

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

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

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

3. Le prestazioni richieste sono:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11) Progettazione degli interventi assimilabili agli interventi significativi/tematici e rilevanti di cui al Titolo III del Capo III.4 Promozione del Paesaggio del RUE.5 secondo i criteri e le relative attenzioni contenute nell'elaborato RUE.7.3 Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi e progettazione degli interventi ambientali assimilabili a quelli contenuti nell'Allegato C Rete ecologica del RUE.5.1.

12) Progettazione che verifichi l'assenza di contrasti e incompatibilità dovuta all'eventuale contiguità tra funzioni diverse, indicando, in relazione alla tipologia dell'area, le soluzioni e le limitazioni che dovranno essere adottate per evitare possibili contrasti.

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

**1) Assetto degli insediamenti (layout di impianto)**

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

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

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

## **2) Sostenibilità energetica degli insediamenti**

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

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

Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, devono essere realizzati a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 29/09/2003 n. 19 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e s.m.i. , delle successive direttive applicative e del vigente Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (Piano Luce).

**Nelle aree commerciali/produttive vanno favorite le coperture fotovoltaiche degli edifici e, qualora non contrastino visivamente col contesto, dei parcheggi pertinenziali.**

## **3) Uso razionale e risparmio delle risorse idriche**

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

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

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

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

## **4) Protezione e risanamento dall'inquinamento acustico**

Il progetto di PUA dovrà essere elaborato a partire dalle indicazioni contenute nel vigente Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, eventualmente modificabile previo variante, in caso di insediamenti di usi ammessi con classe acustica diversa. **Il progetto di PUA dovrà risultare compatibile e dovrà mettere in atto**

tutti gli accorgimenti e gli eventuali interventi di mitigazione tali da garantire il rispetto dei livelli di rumore ammessi per l'area.

Nella progettazione delle opere di mitigazione acustica, sia nel contesto urbano che in territorio rurale, devono essere adottate soluzioni che tengano conto in misura determinante degli effetti paesaggistici e percettivi, come la disposizione planivolumetrica degli edifici e soluzioni architettoniche atte ad evitare l'esposizione diretta degli ambienti abitativi alle sorgenti acustiche infrastrutturali: l'impiego di barriere verticali artificiali deve essere pertanto considerata soluzione accettabile soltanto nei casi in cui non sia possibile intervenire con modalità differenti, corrispondenti a tale criterio.

#### **5) Bonifica dei siti inquinati**

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

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

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

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

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

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

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

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

1) il progetto delle aree destinate a viabilità deve essere redatto sulla base del vigente Regolamento viario, stabilendo una gerarchia di percorsi all'interno del nuovo insediamento, in connessione e a integrazione della rete esistente. Il progetto di PUA dovrà contenere la proposta di classificazione della nuova viabilità e le relative fasce di rispetto. Per gli usi e le attività suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti, deve essere valutato l'impatto sulla viabilità ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione e le prescrizioni del nuovo Codice della Strada, sulla base delle indicazioni tecniche e parametri definiti dalla pianificazione di settore, ed individuati conseguentemente tutti quegli interventi di adeguamento, sia su area privata che su area pubblica, finalizzati al rispetto delle norme in materia di previsionalità e di sicurezza della circolazione che dovranno trovare corrispondenza nel corpo normativo e/o nell'impianto urbanistico del PUA. Qualora le necessarie condizioni di compatibilità e di sicurezza e fluidità della circolazione non possano essere garantite dall'impianto urbanistico proposto, le corrispondenti destinazioni d'uso considerate incompatibili devono essere esplicitamente escluse dalle NTA del PUA. La pianificazione e la riqualificazione di infrastrutture stradali dovrà avvenire in coerenza con il PAIR 2020 (Piano Aria Integrato Regionale) e le relative norme tecniche, nonché con la normativa e regolamenti vigenti in tema di mobilità sostenibile.

2) il progetto delle aree a parcheggio pubblico e privato deve essere redatto secondo le caratteristiche funzionali e dimensionali definite agli artt. IV.3.6 e IV.3.10 del RUE.5; al fine di evitare interferenze nei flussi pubblici/privati, nel progetto di PUA l'individuazione di accessi carrai ai lotti privati dalle aree di parcheggio pubblico dovrà essere per quanto possibile evitata, salvo nei casi non diversamente risolvibili.

I parcheggi privati e pubblici di uso pubblico sono dimensionati e verificati in sede di progetto edilizio, sulla

base dell'art. III.3.2 del RUE.5 ad eccezione delle destinazioni non residenziali (es. commerciale, terziario, turistico) per le quali il progetto di PUA dovrà stimarne la consistenza, salvo verifica in sede di progetto edilizio.

Strade e parcheggi pubblici e privati devono essere alberati.

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

Nei casi in cui si realizzino vasche di laminazione sovradimensionate, a soddisfacimento di fabbisogni che eccedono il comparto di progetto e su specifica richiesta degli enti competenti, dovranno essere previste forme compensative. In tali casi le aree destinate a vasca di laminazione producono un indice perequato pari a 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con i coefficienti correttivi indicati nella tabella di seguito riportata. La **SC** derivata dovrà/potrà essere ospitata nei comparti di nuovo impianto ad esse asserviti.

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

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

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

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

1) Nelle Schede normative e grafiche raccolte negli elaborati POC.4a, POC.4b, POC.4c, ove sono contenuti indirizzi di inserimento paesaggistico in riferimento a specifiche componenti progettuali (emergenze di valore ambientale-paesaggistico, elementi di continuità della rete ecologica, presenza di paleodossi, elementi verdi di filtro e mitigazione, varchi visuali, caratterizzazione di snodo viabilistico in continuità con il verde di arredo dei comparti edificati, elementi di continuità della rete viaria), definiti per ciascun Ambito/Comparto della *Città storica*, della *Città da riqualificare* e della *Città di nuovo impianto* inseriti nel POC 2010-2015, la cui disciplina è integrata nelle suddette Schede

2) Nell'elaborato POC.9 Misure per l'inserimento ecologico paesaggistico degli interventi degli Ambiti sono contenute le misure di inserimento ecologico e paesaggistico in riferimento ai campi di attenzione paesaggistica ed alle componenti progettuali, definite per ciascun Ambito/Comparto ad attuazione indiretta a programmazione unitaria (ex art. 18 L.R. 20/2000) inserito nel POC 2010-2015

3) Nell'elaborato POC.7 Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema Paesaggistico-Ambientale del Litorale, ove sono contenuti gli indirizzi di assetto per l'assetto del sistema ambientale-paesaggistico del litorale per gli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn) e le Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (Ara).

4) Nell'elaborato POC.4g Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn) e Linee guida del Sistema

paesaggistico-ambientale, ove sono contenuti gli indirizzi per l'assetto fisicofunzionale degli ambiti di valorizzazione naturalistica definiti, per ciascuno degli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn).

11. Nelle aree in cui l'indice del potenziale di liquefazione risulta elevato o molto elevato il POC prevede:
- 1) indagini geotecniche specifiche di approfondimento nel sito in oggetto (prove in sito e di laboratorio);
  - 2) sulla base dei dati ottenuti dalle indagini, verifica della stabilità nei confronti della liquefazione (p.to 7.11.3.4 del D.M. 14/01/2008 e D.G.R. 2193 del 21/12/2015);
  - 3) qualora il terreno risulti suscettibile di liquefazione e gli effetti conseguenti appaiano tali da influire sulle condizioni di stabilità di pendii o manufatti, occorre procedere ad interventi di consolidamento del terreno e/o trasferire il carico a strati di terreno non suscettibili di liquefazione.

## **Art. 9 – Contenuti e parametri generali**

1. In relazione alle singole componenti il POC contiene le regole di riferimento per la formazione degli strumenti attuativi necessari alla realizzazione degli interventi.  
I contenuti e i parametri generali del progetto delle aree di nuovo impianto riguardano la capacità insediativa teorica ed il relativo calcolo, il dimensionamento delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, le modalità di reperimento delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i casi della monetizzazione, la definizione planivolumetrica in riferimento a tipologie edilizie, eventuale realizzazione di opere fuori comparto se necessarie per la sostenibilità degli interventi e relativi meccanismi premiali.  
I PUA dovranno perciò dettagliarne le prescrizioni e gli indirizzi, definirne i tempi di attuazione e stabilire l'entità, oltre che degli oneri di urbanizzazione e della partecipazione privata alla realizzazione delle opere pubbliche necessarie al superamento di eventuali criticità.
2. Ai fini del dimensionamento delle aree a standard pubblico, in conformità a quanto stabilito all'art. 50 commi 3-4-5-6 del PSC.5, il POC disciplina per i diversi ambiti di nuovo impianto le dotazioni minime di standard richieste. Ad integrazione di quanto previsto dal c.3 dell'art. 11 delle NTA del PSC, **che si riferisce alle sole superfici ospitate a destinazione prevalentemente residenziale**, si precisa che lo standard urbanistico relativo alle quote di SC ospitata viene fissato per le destinazioni commerciali-alle attività direzionali, ricettive e terziarie **viene fissato in 1040 mq/100 mq di SC, di cui 40 mq/100 mq da destinare obbligatoriamente a parcheggio pubblico**, e per le attività produttive in 5 mq/100mq di SC, **per le attività produttive da destinare in entrambi i casi obbligatoriamente a parcheggio pubblico**.
3. Il progetto di PUA, per la definizione planivolumetrica del progetto dovrà fare riferimento ai tessuti disciplinati dal RUE per le diverse componenti.
4. Il progetto di PUA dovrà definire inoltre i parametri e le grandezze edilizie necessarie a regolare l'intervento diretto sui singoli lotti, nel rispetto delle presenti norme., della normativa sovraordinata e dei regolamenti comunali in materia (igienico-sanitaria, ambientale, ecc.).
5. In caso di non coincidenza tra la superficie individuata sulla cartografia di POC, quella su mappa catastale e quella realmente rilevata, si assume quest'ultima come **STER**.  
A tal fine, il rilievo dell'area, a prescindere dalla sua modalità, dovrà essere restituito anche in formato digitale riferito al sistema di coordinate in uso nel Comune di Ravenna (attualmente GAUSS BOAGA fuso EST).

## **Art. 10 – Presentazione e approvazione dei PUA**

1. Il progetto di PUA potrà essere presentato dai proprietari o aventi titolo rappresentanti almeno il 75% del valore catastale degli immobili compresi nel relativo perimetro. In tal caso alla presentazione del PUA verrà data comunicazione di avvio del procedimento anche ai proprietari non aderenti, e, contestualmente al deposito ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000, agli stessi verrà notificato il contenuto del PUA.  
Il Comune, in sede di approvazione di PUA e senza che ciò comporti variante al POC, potrà scorporare funzionalmente dal perimetro di intervento tali aree qualora i relativi proprietari non aderiscano al PUA entro 60 giorni dalla notifica da parte del Comune stesso e a condizione che ciò sia compatibile con il contesto e con le funzioni definite dal POC per l'intero comparto. Il Comune provvederà alla classificazione delle aree così scorporate riferendole alla normativa di RUE in relazione allo stato di fatto dei luoghi.  
Eventuali scorpori di aree e/o funzionalità diverse degli edifici esistenti non dovranno in ogni caso compromettere e/o condizionare negativamente la fattibilità del nuovo sistema della viabilità.  
Proposte con percentuale di proprietà inferiore a 75% non potranno avere corso ordinario, ma potranno essere oggetto di un procedimento mirato all'attuazione indiretta a programmazione unitaria ai sensi dell'art. 22 c4 del PSC.5.
2. Per il PUA conformi al POC la procedura di approvazione è disciplinata dall'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i.; per i PdR **la procedura di approvazione è quella dei piani di iniziativa pubblica (adozione/approvazione) non è previsto il deposito, ma si procede con l'adozione di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i.** Per i PUA in variante al POC la procedura di approvazione è disciplinata dall'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i....

3. I PUA sono presentati allo Sportello Unico per l'Edilizia, previa accettazione del Dirigente del Servizio competente, che ne verifica la compatibilità con il POC ed individua il Responsabile del procedimento.
4. Alla domanda di PUA devono essere allegati, sia in un'unica copia cartacea che in formato elettronico (pdf) firmato digitalmente dai tecnici progettisti e dalla proprietà, qualora costituita interamente da persone giuridiche, pena l'improcedibilità della stessa, i seguenti documenti:
  - a) copia del documento comprovante il titolo a intervenire o autocertificazione;
  - b) estremi del parere preventivo della CQAP, qualora sia stato richiesto e rilasciato;
  - c) identificazione delle particelle catastali oggetto di intervento;
  - d) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'ambito su cui si intende intervenire e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15x10 cm. con didascalie e l'indicazione dei punti di ripresa e comprendere immagini da riprese aeree e/o satellitari dell'area e del contesto;
  - e) predisposizione infrastrutture per impianti di telecomunicazione relative alla nuova urbanizzazione (parere TELECOM)
  - f) predisposizione infrastrutture per impianti elettrici indotti dalla nuova urbanizzazione (parere ENEL);
  - g) documentazione inerente gli aspetti ambientali di cui al successivo c5
  - h) elaborati di progetto con le caratteristiche ai successivi c6, c7 e c8;
  - i) per PUA che presentino criticità definite nella relativa scheda d'ambito, deve essere inserito il riferimento all'atto dirigenziale di cui al precedente art. 5.
5. Documentazione inerente gli aspetti ambientali: alla domanda devono essere allegati, ~~in triplice copia~~ **in una copia cartacea e una digitale**, i seguenti elaborati ai fini delle verifiche ambientali:  
ANALISI DEL SITO ai sensi dell'art.8 ~~c4~~ **e allegato A**, comprendente:
  - a) Relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati dall'intervento, anche ai fini delle verifiche sismiche di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 e s.m.i.;
  - b) Relazione clima/impatto acustico;
  - c) Relazione paesaggistica, nei casi previsti dal D.Lgs. 42/2004;
  - d) Relazione per la Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi D.Lgs. 152/2006 e L.R. 20/2000 e s.m.i. e relativa sintesi non tecnica.
6. Il progetto di PUA si compone dei seguenti elaborati di progetto (scala 1:500):
  - TAV. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO
  - TAV. 2 STATO DI FATTO
  - TAV. 3 PROGETTO
  - TAV. 4 VINCOLI DI PUA E TIPOLOGIE EDILIZIE
  - TAV. 5 SISTEMA VIABILITA' - CASSONETTI R.S.U. - Barriere Architettoniche
  - TAV. 6 SISTEMA DEL VERDE
  - TAV. 7 RETE FOGNATURA
  - TAV. 8 RETE ENEL – TELECOM
  - TAV. 9 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE
  - TAV. 10 RETE ACQUA E GAS
  - TAV. 11 PLANIVOLUMETRICO
  - TAV. 12 RENDERING e/o PLASTICO
  - TAV. 13 TAVOLA DEI VINCOLI DI CUI ALL'ART. 19 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.RELAZIONE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
BOZZA DI CONVENZIONE
7. Il contenuto specifico degli elaborati di progetto sopra richiamati è descritto negli schemi contenuti nell'elaborato gestionale **POC.12**, di carattere descrittivo per quanto attiene l'organizzazione grafica degli elaborati, ma di carattere prescrittivo per quanto attiene i singoli contenuti.
8. La relazione e le Norme Tecniche di Attuazione dovranno essere redatte sulla base dello Schema contenuto nell'elaborato gestionale **POC.12**, schema che potrà essere aggiornato con Determina Dirigenziale per adeguarlo a eventuali nuove prescrizioni.
9. Il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria secondo quanto dalla L.R. 20/2000 e s.m.i.. Entro 10 giorni lavorativi successivi alla presentazione, il responsabile del procedimento verifica la completezza e la regolarità della documentazione e degli elaborati di progetto allegati alla domanda. Le carenze documentali e/o progettuali eventualmente riscontrate, comportano la improcedibilità dell'istanza; al richiedente dell'istanza e comunque al proprietario verrà inviata una dichiarazione di improcedibilità motivata. Entro il medesimo termine, verificato positivamente quanto sopra, il responsabile del procedimento convoca la Conferenza dei Servizi istruttoria ai sensi della L. 241/1990 e contestualmente richiede il parere

della CQAP in relazione alle sue competenze, come disciplinate all'art. IX.2.1 del RUE.5

10. Per i PUA di iniziativa privata, copia della delibera di approvazione e della Bozza di Convenzione approvata viene inviata ai proprietari, che devono stipulare la convenzione nel termine perentorio di 6 mesi dall'entrata in vigore del PUA. Decorso tale termine il PUA decade e perde ogni efficacia; il Dirigente comunica la decadenza ai proprietari.
11. E' facoltà del soggetto attuatore presentare unitamente al PUA i documenti e gli elaborati relativi al progetto delle opere di urbanizzazione redatti in conformità alle disposizioni normative vigenti. In tal caso:
  - Il progetto delle opere di urbanizzazione viene verificato e istruito unitamente al PUA
  - Il progetto delle opere di urbanizzazione costituisce documentazione allegata (in copia unica) al progetto di PUA e deve essere esplicitamente richiamato nella delibera di approvazione del PUA
  - Il soggetto attuatore si impegna a trasferire i contenuti del progetto così come convalidato al punto precedente in apposita richiesta di ~~attestato~~ abilitativo (permesso di costruire) che può essere presentata ~~ad avvenuta stipula della convenzione del PUA approvato.~~

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

### **Art. 11 – La convenzione urbanistica**

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

### **Art. 12 – Procedure di variante ai PUA**

1. E' necessario procedere alla Variante al PUA approvato nei seguenti casi:
  - modifica delle aree pubbliche in termini di dimensionamento, localizzazione e destinazione prevalente
  - modifica dell'assetto morfotopologico, per i soli elementi vincolanti riportati nell'elaborato Tav.4 – *Vincoli di PUA e tipologie edilizie*. Non costituisce variante al PUA la traslazione **o la modifica in termini quantitativi** di passi carrai a parità di aree a standard garantite quando prevista nel progetto delle opere di urbanizzazione **e/o sue varianti**, fermo restando il rispetto dei restanti requisiti descritti al presente articolo
  - modifica delle destinazioni d'uso che determinano variazione del carico urbanistico
  - modifica dell'assetto viario e della gerarchizzazione della viabilità.
  - nei casi previsti al c1 e c2 dell'art. III.1.3 del RUE.5.
  - **nei casi previsti al c.2 dell'art. 13 delle presenti norme.**
2. **I contenuti normativi del presente Titolo I, nonché lo schema di Bozza di Convenzione contenuto**

nell'elaborato POC 12, possono essere applicati anche ai PUA approvati nei termini di validità del POC 2010-2015, previa variante ai PUA stessi.



# Titolo 2

## II 2° POC

### Capo 1° Contenuti del 2° POC

#### Art. 13 - Oggetto del 2° POC

1. Il 2° POC definisce la disciplina urbanistica generale degli Ambiti/Comparti della *Città di nuovo impianto*, della *Città storica*, della *Città da riqualificare*, nonché di Ambiti/Comparti ricadenti nello Spazio portuale di cui ai Capi 2°, 3° e 4° del presente Titolo. In riferimento a quanto stabilito dal PSC definisce inoltre la disciplina delle Zone agricole periurbane, delle Dotazioni territoriali e dei Luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica di cui ai Capi 5°, 6° e 7° del presente Titolo.
2. Il 2° POC ricomprende anche Ambiti /Comparti classificati di nuovo impianto dal PSC, oggetto di PUA approvati in conformità al PRG'93. Per tali Ambiti vale l'art. III.1.3 del RUE.5. In alternativa, per gli Ambiti/Comparti che il POC riclassifica e in taluni casi disciplina con specifica scheda normativa contenuta nell'elaborato **POC.4c**, l'attuazione è subordinata a Variante al PUA vigente in conformità alla disciplina d'ambito del POC e alle prescrizioni del **POC.4c**.
3. I PUA vigenti alla data di adozione del POC e regolarmente convenzionati possono essere attuati sulla base delle rispettive convenzioni stipulate fino alla scadenza prevista, e quindi non oltre 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale, salvo la possibilità di una proroga nei termini stabiliti dal **POC.12 convenzione tipo di PUA art. 5.2**. Alla scadenza del termine di 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale senza che sia stato dato **avvio** alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e all'**edificazione degli edifici**, il PUA viene dichiarato decaduto senza ulteriore possibilità quindi di dare attuazione alle relative previsioni urbanistiche ma esclusivamente con la possibilità per la proprietà di proporre un nuovo PUA attuativo se l'ambito risulta disciplinato dal presente POC.
4. Nel caso di PUA vigenti alla data di adozione del POC e regolarmente convenzionati, qualora alla scadenza del termine dei 10 anni dalla stipula della convenzione, salvo la possibilità di proroga nei termini stabiliti dal **POC.12 convenzione tipo di PUA art. 5.2**, risultino parzialmente urbanizzati, per le parti non urbanizzate si dovrà procedere, mediante specifico atto dirigenziale, alla valutazione dell'interesse pubblico e agli atti conseguenti.

#### Art. 14 - Disciplina d'Ambito e di Comparto

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

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

### Art. 15 - Ambiti/Comparti oggetto di Accordi con i privati

1. Alla data di adozione del presente POC risultano in corso di attivazione/attuazione i seguenti Accordi con i privati oggetto di Accordo di 2° livello sulla base dell'Accordo tipo approvato dal C.C. con deliberazione n. 17761/34 del 18.02.2010 (**POC.4d**) in coerenza con i criteri generali di cui all'art. 5 e ai contenuti degli Accordi di 1° livello stipulati in sede di PSC:  
CoS01 Antica Milizia - Stradone - Parco Baronio - Parco Cesarea  
CoS02 Romea - Anic - Agraria  
CoS04 De Andre' - Viale Europa  
CoS05 Ipercoop - Borgo Montone  
CoS08 Sportivo - Classe  
CoS09 Porto Fuori Est  
CoS11 Madonna dell'Albero  
CoS12 Casal Borsetti - Golf  
CoS15 Lido di Dante  
CoS16 Lido di Classe - Strada Usi Urbani  
CoS17 Lido di Savio Nord - Sud  
CoS23 Fosso Ghiaia - Viabilità

Per tali ambiti/comparti restano valide le norme e le schede allegate agli accordi di secondo livello di cui al POC 2010-2015, fermo restando quanto previsto all'art.12 c2.

2. Fanno parte integrante e sostanziale del 2° POC gli Accordi con i privati oggetto di Accordo di 1° livello in sede di PSC di seguito elencati; corredati da schede tecniche-normative ed eventualmente da schede grafiche relative all' Ambito/Comparto oggetto di Accordo, contenute nell'elaborato **POC.4**:
  - CoS07 Dismano Ovest - Ponte Nuovo
  - CoS13 Punta Marina - Ricettivo
  - CoS14 Lido Adriano Nord - Sud

- ~~3. Gli Ambiti/Comparti oggetto degli Accordi compresi nell'elenco di cui al c2, in relazione alla rilevanza delle criticità riscontrate sono inseriti nel 2° POC senza riserve o con riserva; nell'elaborato **POC.2** sono individuati:~~

~~— con colore verde gli Ambiti/Comparti inseriti nel POC senza riserve e per i quali il progetto di PUA può essere presentato a risoluzione di eventuali criticità anche a POC adottato~~

~~— con colore giallo gli Ambiti/Comparti inseriti nel POC con riserva e per i quali il PUA può essere presentato a risoluzione delle criticità con le modalità di cui all'art. 5 c.4.~~

### Art. 16 - Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta ordinaria

1. In relazione a quanto individuato dal PSC, la *Città di nuovo impianto* si articola in città prevalentemente residenziale, per attività turistiche, per attività produttive, per attività miste.
2. Le aree di nuovo impianto si attuano secondo i parametri e le prescrizioni contenuti nelle singole *Schede normative* oltre che in conformità alle presenti norme.  
Le schede normative sono integrate da uno schema grafico che ha esclusivamente un valore di indirizzo per la redazione dei PUA, nell'ambito dei quali dovranno essere approfonditi i temi in esse evidenziati.
3. Per i PUA disciplinati dal POC 2010-2015 con le schede **R10**, R14, R32 e R33 sono attivabili col presente POC, mediante apposita convenzione, le potenzialità residue individuate nei rispettivi PUA approvati.

### Art. 17 – Ambiti/Comparti prevalentemente residenziali

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

**Residenziale**

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

<b>Servizi di uso pubblico</b>	Tutti ad esclusione di <b>Spu3 4 7</b>
<b>Servizi Privati:</b>	Tutti ad esclusione di <b>Spr2</b> (limitatamente a discoteche) e <b>Spr8</b>
<b>Commerciali</b>	<b>C1, C2, C3</b>
<b>Turistico - ricettive</b>	<b>T1</b> – strutture ricettive alberghiere
<b>Produttive</b>	<b>Pr2</b> limitatamente all'artigianato di servizio per cose e mezzi (cicli e motocicli)
<b>Servizi alla mobilità</b>	<b>Sm1</b> autorimesse; <b>Sm2</b> autosilo

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

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

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

(\*) facoltativa

4. Il progetto di PUA, per la definizione planivolumetrica degli Ambiti/Comparti prevalentemente residenziali dovrà far riferimento alle seguenti tipologie edilizie e relativa disciplina degli articoli di riferimento del RUE, da ritenersi vincolanti per le successive fasi attuative del PUA:
  - a) ambito caratterizzato da tipologia estensiva (art. VIII.6.4 c.1 del RUE.5)
  - b) ambito caratterizzato da tipologia semi-intensiva (art. VII.6.4 c.2 del RUE.5)
  - c) ambito caratterizzato da tipologia intensiva (art. VII.6.4 c.3 del RUE.5)  
Nei centri del forese l'altezza massima consentita non può superare i 15,00 m. L'eventuale deroga a tale limite di altezza è ammesso previo parere preventivo della CQAP.
5. Per gli ambiti di cui al presente articolo valgono inoltre i seguenti parametri urbanistici-edilizi:
  - Visuale libera (**IVL**) = 0,5

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

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

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

6. Per gli usi ricettivi alberghieri si applicano gli incentivi di cui all'art. VIII.6.14 del RUE.5 così come integrati al c2 dell'art. 18 seguente.

#### **Art. 18 – Ambiti/Comparti prevalentemente per attività turistiche**

1. Gli ambiti classificati dal PSC come *Città di nuovo impianto per attività turistica* sono due: ambito di Punta Marina e ambito nei pressi del Polo Standiana (elaborato **POC.4**, rispettivamente Scheda **T1** e **T2**). Entrambi sono stati attivati ai sensi del POC 2010-2015.

~~2. Al fine di incentivare progetti di elevata qualità, in campo turistico ricettivo, e per favorire la realizzazione di servizi contestualmente utili all'abitato esistente e alla offerta turistica complessiva del territorio, anche in aggiunta a quanto consentito all'art. VIII.6.14 del RUE.5, per le strutture ricettive alberghiere e/o gli ostelli di nuova costruzione, così come previsti dalla L.R. 16/04, è consentito un incremento della **Uf** prevista dal POC e/o dalle specifiche norme di RUE, da regolamentare nella convenzione in relazione all'entità dell'intervento fino ad un massimo di:~~

- ~~10% per la realizzazione di servizi integrativi all'abitato (sportivi, ricreativi, culturali, per il benessere) il cui utilizzo pubblico dovrà essere specificatamente regolamentato dalla convenzione~~
- ~~10% a fronte di un progetto imprenditoriale volto ad assicurare una valenza turistica di elevata qualità (livello di classifica alberghiera a 4 stelle o superiore)~~

#### **Art. 19 – Ambiti/Comparti prevalentemente per attività produttive**

1. Sono inseriti nel 2° POC ~~tutti gli i~~ **seguenti** Ambiti/Comparti prevalentemente per attività produttive previsti dal PSC, **P04, P08, P11, P12 e P16** per i quali si perseguono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 106 del PSC.5. L'elaborato **POC.4c** contiene le *Schede d'Ambito* relative a ciascuno di detti Ambiti/Comparti.

2. In riferimento all'art. II.2.3 del RUE.5 sono ammessi i seguenti usi: **Pr1, Pr2, Pr3, C9**. Sono altresì ammessi i seguenti usi integrativi:

- a) Servizi Privati: **Spr1, Spr3** (limitatamente all'artigianato di servizio alla persona, laboratoriale alimentare e al terziario, direzionale), fino ad un max del 20% della **SC** di Comparto;
- b) Esercizi di vicinato (**C1**) solo se connessi all'attività produttiva con riferimento all'art. VIII.6.12 del RUE.5
- c) Usi commerciali per un max del 30% della **SC** di comparto o PUA stralcio in medio grandi strutture di vendita non alimentare con **Sv** ≤ 2.500 m<sup>2</sup> qualora previsti nelle schede normative d'ambito, comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia e della pianificazione sovraordinata.

3. Nelle singole schede d'ambito di cui al c1 sono indicate limitazioni e/o integrazioni degli usi sopradescritti in relazione alla tipologia di area, ferma restando la possibilità di realizzare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, di cui all'art. XI.1.2 del RUE.5 qualora compatibili. In ogni caso gli usi e le attività insediabili, con particolare riferimento ai comparti limitrofi ai centri abitati, devono essere preventivamente valutate da AUSL e Arpae ai fini della loro compatibilità con il contesto urbano ed in particolare con le aree residenziali limitrofe.

4. Gli Ambiti/Comparti di cui al c1 sono articolati come segue:

- a) Ambiti di nuovo impianto derivanti dal PRG93 e confermati dal PSC: **Ut** 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; qualora risulti necessario e inderogabile ai fini della loro sostenibilità procedere ad adeguamenti sostanziali e/o alla realizzazione di nuova viabilità fuori comparto, non riconducibile a opere di urbanizzazione primaria, è previsto un premio fino ad un indice di **Ut** max 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, in ragione del costo dell'opera da realizzare, parametrato a 1 m<sup>2</sup> di **SC** ogni Euro 110,00 m<sup>2</sup> di costo dell'opera stessa da definirsi in base al progetto preliminare
- b) Ambiti di nuovo impianto previsti dal PSC: **Ut** 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; qualora ricorra il caso di cui al comma precedente: è previsto un premio fino ad un indice di **Ut** max 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parametrato come al punto a).

5. Per gli Ambiti di cui al c5 lettera b), disciplinati dalla specifica scheda normativa, qualora sia prevista l'ospitalità di attività produttive ubicate nello Spazio urbano e non compatibili con lo stesso e quindi da trasferire, è ammesso un premio fino ad un indice di **Ut** max 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, previo convenzionamento del

prezzo delle aree, a cui va aggiunta l'incidenza delle opere di urbanizzazione, debitamente documentate, con il Comune in base ai seguenti parametri:

da Euro 20,00 a Euro 19,01/m<sup>2</sup> **Ut** ≤ 0,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

da Euro 19,00 a Euro 18,01/m<sup>2</sup> **Ut** ≤ 0,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

da Euro 18,00 a Euro 17,01/m<sup>2</sup> **Ut** ≤ 0,09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

da Euro 17,00 e inferiori **Ut** ≤ 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

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

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

6. Agli Ambiti di cui al presente articolo si applicano i seguenti parametri urbanistico – edilizi:
- Superficie minima del lotto = 1500 m<sup>2</sup> di **SF**, per le destinazioni artigianali – industriali (**Pr1, Pr2, Pr3, C9**)
  - **Uf** ≤ 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Visuale libera (**IVL**) = 0,5 con un minimo di 10 m fra edifici ricadenti in proprietà diverse
  - Distanza tra edifici (**De**)= **IVL**
  - Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
  - Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **IVL**, con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
7. Negli Ambiti di cui al presente articolo va destinato a standard pubblico non meno del 15% della superficie territoriale (**STER**) escluse le strade interne di cui almeno 1/3 a parcheggio.

#### Art. 20 – Ambiti/Comparti per attività miste

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

**Residenziale** **A1** abitazione civile; **A3** abitazione collettiva;

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

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

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

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

**Produttive** **Pr2**

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

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

2. Per ciascuno degli Ambiti/Comparti di cui al c1, le singole *schede d'ambito* definiscono l'indice di utilizzazione territoriale, la percentuale di **SC** a destinazione non residenziale, la quantità di standard pubblico richiesta. Sono inoltre indicati i parametri che si riferiscono alle quote di **SC** facoltative, aggiuntive.
3. Per gli usi ricettivi alberghieri si applicano gli incentivi di cui all'art. VIII.6.14 del RUE.5 così come integrati al c2 del precedente art. 18.

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

#### Art. 21 – Ambiti/Comparti della Città Storica

1. Al fine di promuovere e realizzare condizioni di qualità urbana e architettonica e riqualificare parti di città, oggi sotto utilizzate o dismesse o in fase di dismissione, il POC individua come attuabili nel proprio periodo di validità i seguenti Ambiti/Comparti della "Città storica", già individuati dal PSC:

CS01 Mura di Porta Cybo

CS02 ex Amga

CS05 Santa Teresa

CS06 Convento dei Cappuccini

CS07 ex Cinema Roma

CS08 Caserma Dante Alighieri  
CS09 ex Falegnameria Comunale  
CS10 ex Macello

2. Detti Ambiti/Comparti sono individuati nell'elaborato **POC.3** e disciplinati dalle specifiche schede d'ambito **POC.4a**.
3. Per gli Ambiti/Comparti di cui al c1 il POC, nelle specifiche *schede d'ambito*, definisce: il perimetro dei comparti/sub; le potenzialità edificatorie; gli usi pubblici e privati; gli standard pubblici; la classificazione degli edifici di cui agli artt. VIII.2.1 e seguenti del RUE.5; le prescrizioni e prestazioni da raggiungere in sede di PdR/PUA/PUC ai fini della sostenibilità ambientale e valorizzazione urbana.
4. Per quanto non specificato nel presente articolo e nelle schede di cui al c1 si applica la disciplina della *Città Storica* di RUE ed in particolare l'art. VIII.2.2 c8.
5. In sede di PdR/PUA/PUC, in coerenza e ad integrazione delle finalità del PSC, art. 93 c4 del PSC.5, è ammesso un aumento di volumetria per finalità pubbliche, in coerenza alle prescrizioni riportate nelle schede d'ambito (**POC.4a**) e nei casi da queste previsti.
6. In sede di PdR/PUA/PUC, sulla base di analisi storico-critiche, potranno essere ulteriormente precisate e ridefinite le categorie d'intervento e le destinazioni d'uso indicate all'interno di tali comparti. Potranno inoltre essere apportati modesti adeguamenti all'area coperta sui fronti interni fermo restando gli allineamenti esterni e la potenzialità edificatoria ammessa.

## Art. 22 –Ambiti/Comparti della Città da riqualificare

1. In relazione a quanto stabilito dal PSC per la componente "*Città da riqualificare*", al fine di promuovere e realizzare condizioni di qualità urbana e architettonica e riqualificare parti di città consolidata, oggi degradate e sotto utilizzate sono attuabili nel 2° POC i seguenti Ambiti/Comparti della "*Città da riqualificare*":
  - Rq01** Subcomparti a-b-~~e~~-d Marina di Ravenna – Porto Corsini
  - Rq02** ex Zuccherificio - Mezzano
  - Rq03** HERA Via Romea – Zona Bassette
  - Rq04** Residenziale/Servizi Via Piangipane - Piangipane
  - Rq05** Commerciale/Produttivo Via Faentina – Fornace Zarattini
  - Rq06** ex Scalo merci di città
  - Rq07** ENI Via delle Industrie - Ravenna
  - Rq08** ex Zuccherificio - Classe
  - Rq09** Residenziale/Commerciale Via L. Da Vinci – S.Pietro in Vincoli
2. Negli Ambiti/Comparti di riqualificazione di cui al presente articolo le quantità edificatorie e gli usi ammessi sono individuati nel "Repertorio delle schede d'ambito della *Città da riqualificare*" (**POC.4b**). Per quanto in esse non espressamente indicato si applica l'art. VIII.6.3 del RUE.5.
3. Per gli Ambiti/Comparti ricompresi nella *Città da riqualificare* (**Rq01**) di Marina di Ravenna e di Porto Corsini, il POC assume obiettivi e finalità del PSC e fra questi, quale obiettivo primario, la riqualificazione urbanistica, architettonica, turistica, commerciale del fronte canale, compatibilmente con i servizi portuali, e di Viale delle Nazioni. Il POC inoltre definisce: gli ambiti; i comparti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria (tramite PUA); gli usi degli stessi; gli obiettivi/criticità/attenzioni per gli interventi (si vedano schede **Rq01** a/b/~~e~~/d). Tali interventi sono finalizzati al riordino/riqualificazione dei caratteri morfologico/funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: la continuità del percorso di collegamento fra il centro del paese (pescherie) e la Fabbrica Vecchia, l'arricchimento funzionale di Viale delle Nazioni, (percorsi che dovranno assumere il ruolo di "centralità" e caratterizzarsi per la qualità degli interventi e la presenza di "attività di richiamo"); l'incremento della dotazione dei servizi e del verde attrezzato; la caratterizzazione degli spazi pubblici; la qualificazione dell'edilizia e dell'assetto urbanistico. A tal fine sono applicabili i seguenti incentivi premianti:
  - per usi commerciali e pubblici esercizi, in edifici esistenti/previsti esclusivamente con affaccio sul fronte canale e su Viale delle Nazioni, si applica l'art. VIII.7.2 del RUE.5 con l'aumento della **SC** commerciale esistente/prevista pari al 50%
  - per pubblici esercizi, in edifici esistenti/previsti esclusivamente con affaccio sul fronte canale e su viale delle Nazioni, le coperture piane o lastrici solari con funzione di terrazza non vengono computate nel calcolo della **SC**.
4. Nel caso di attività produttive insediate in aree della *Città da riqualificare*, e perciò incompatibili con il contesto urbano, il mantenimento del livello occupazionale in occasione del trasferimento costituisce

sempre criticità rilevante.

Al mantenimento e/o incremento del livello occupazionale nel territorio del Comune di Ravenna in occasione del trasferimento è riconosciuta una **SC** aggiuntiva fino ad un massimo di **Ut** 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per usi già previsti nel comparto della *Città da riqualificare*.

Nel caso di utilizzo della **SC** aggiuntiva la presentazione del PUA è subordinata a specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale che sarà rilasciata a fronte della condivisione del superamento della criticità.

5. Per gli usi ricettivi alberghieri si applicano gli incentivi di cui all'art. VIII.6.14 del RUE.5, così come integrati al c2 del precedente art. 18.
6. Oltre agli Ambiti/Comparti di cui al c1, il PSC classifica nella *Città da riqualificare* anche parti del centro urbano riqualificate e/o in fase di riqualificazione sulla base di PU approvati, denominate Corso Nord e Corso Sud, PRU Marina Centro e PUA Chiavica Romea. Per essi vale la disciplina di PU/PUA e/o di RUE.
7. Per le aree di riqualificazione non inserite nel 2° POC vale quanto disciplinato dall'art. 101 delle norme di attuazione del PSC. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 8 della L.R. 15/2013. In particolare, per le aree ricadenti nel "PRU Stadio", in attesa del piano attuativo, sono ammessi interventi di ampliamento delle attrezzature scolastiche esistenti e di razionalizzazione del parcheggio esistente. L'ampliamento delle attrezzature scolastiche potrà avvenire in conformità all'art. IV.3.4 del RUE.5.

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

### Art. 23 - Ambito/Comparto dello Spazio portuale

1. Sono inseriti nel 2° POC tutti gli Ambiti/Comparti dello spazio portuale previsti dal PSC, per i quali si perseguono le finalità descritte all'art. 81 del PSC.5.

### Art. 24 – Articolazione degli Ambiti/Comparti dello Spazio portuale

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

### Art. 25 – Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali

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

I progetti relativi ad attività di produzione, stoccaggio, movimentazione di materiali polverulenti devono essere coordinati con le prescrizioni stabilite da ARPAE, quale attività competente, ai sensi della parte I dell'allegato V (polveri e sostanze organiche liquide) della parte V del DLgs 152/2006.

3. Ai fini delle presenti norme per "lavorazione delle merci" si intende quanto specificato nella definizione dell'uso **PO.1** di cui all'art. II.2.3 c.2 lettera c) del RUE.5.
4. L'intervento avviene con *modalità indiretta ordinaria* sulla base di un PUA di iniziativa privata e/o pubblica, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri dimensionali:
  - a) il PUA deve perseguire la qualità ecologico-ambientale dell'insediamento
  - b) Sono ammessi tutti gli usi PO di cui alle lettere c) e d) dell'art. II.2.3 c2 del RUE.5

- c) **Ut** ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- d) **Uf** ≤ 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> comprensivi di tutte le dotazioni e gli accessori eventualmente richiesti e/o prescritti per l'approvazione dell'intervento da parte degli Enti istituzionalmente competenti e/o per garantire la sicurezza
- e) Aree pubbliche, escluse le strade interne, ≥ 10% della **STER**, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine (**PO.6**); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento
- f) Superficie operativa (percorsi interni, aree di parcheggio, etc.): ≥ 20% della Superficie fondiaria. La predetta entità di superficie operativa può soddisfare anche lo standard per parcheggi privati al lotto di cui all'art. III.3.2 del RUE.5
- g) Distanza tra edifici (De) = **IVL**
- h) Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **IVL**, con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
- i) **L'IVL** e il distacco di m 5,00 dai confini di componente/zona e/o di proprietà non si applicano alle costruzioni e installazioni frontistanti alle aree di banchina portuale, previo N.O. da parte dell'Autorità Portuale; ed alle aree ferroviarie, previo N.O. da parte del gestore dell'impianto ferroviario.

#### **Art. 26 – Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali**

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 85 del PSC.5.
2. In tali aree l'attuazione del POC avviene:
  - a) con modalità indiretta ordinaria nel caso di proposta riguardante l'intero comparto così come individuato dal PSC ed eventualmente precisato dal RUE
  - b) con modalità indiretta a programmazione unitaria nel caso di proposta che coinvolga altre aree dello spazio portuale.
3. In tali aree si interviene sulla base delle prescrizioni contenute nel "PUA ex-Enichem" approvato con deliberazione della GC. n. 265 del 3/05/2016, P.G. n.66317/2016, pubblicato sul BURERT n.144 del 18/04/2016.
4. Il vigente "PUA ex-Enichem" può essere modificato/integrato in ordine a nuove previsioni di impianti industriali (**PO.4**) e/o produttivi portuali compatibili (**PO.1**), mediante PUA di iniziativa privata, esteso all'intero comparto per variazioni di carattere generale, o limitato a uno o più sub-comparti per variazioni relative esclusivamente a tali sub-comparti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri dimensionali:
  - a) Deve essere perseguita una riduzione complessiva del Rischio di Incidente Rilevante e delle relative aree di isodanno in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a*, all'esterno del confine dello stabilimento
  - b) ~~i nuovi interventi non devono produrre aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, dovranno essere in conformità con alle~~ prescrizioni del PAIR.
  - c) non potranno in ogni caso essere previste attività industriali chimiche nella zona di Cà Ponticelle e/o funzioni residenziali/foresteria anche nel caso di riutilizzo di edifici esistenti, comprendendo tra questi il cosiddetto "modulo Z" che è a tutti gli effetti un edificio dismesso ai fini residenziali e che potrà esclusivamente essere destinato a funzioni produttive e/o di servizio alle funzioni produttive
  - d) aree pubbliche, escluse le strade interne, ≥ 10% della **STER**, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine (**PO.6**); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento
  - e) al comparto individuato dal POC potranno essere funzionalmente aggregate, per gli usi **PO.1** e **PO.4**, ulteriori aree produttive dello spazio portuale in sinistra del porto, di cui agli artt. VII.1.3, VII.1.4, VII.1.5, VII.1.6 del RUE.5, al fine di perseguire, unitamente ad una maggior competitività produttiva, sia l'obiettivo della delocalizzazione di impianti RIR che quello del miglioramento del bilancio delle emissioni in atmosfera. In tal caso il PUA non costituisce variante al POC. Ai fini dell'applicazione dell'art. VII.1.10 del RUE.5, nuovi impianti che prevedano l'uso di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008), già presenti in aree funzionali al ciclo dell'impianto, non concorrono a determinare l'eventuale esclusione prevista VII.1.3, VII.1.4, VII.1.5, VII.1.6 del RUE.5 a condizione che non comportino aree di isodanno esterne all'area di insediamento."
5. ~~Nel comparto Enichem a parziale deroga all'art. VII.1.2 c5 del RUE per le installazioni temporanee di cantiere, trascorsi il limite max di 2 anni, può essere concessa una sola proroga alla rimozione.~~



### Art. 27 – Aree di ristrutturazione per attività produttive terziarie

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 86 del PSC 5.
2. In tali aree l'attuazione del POC avviene:
  - a) con modalità indiretta ordinaria nel caso di proposta riguardante l'intero comparto così come individuato dal PSC ed eventualmente precisato dal RUE
  - b) con modalità indiretta a programmazione unitaria nel caso di proposta che coinvolga altre aree dello spazio portuale esterna al comparto individuato dal PSC ed eventualmente precisato dal RUE.
3. Fino all'approvazione dello specifico PUA:
  - a) all'interno del "deposito PETRA" sono esclusivamente ammessi gli interventi previsti dall'art. VII.1.10 del RUE.5
  - b) all'esterno del "deposito PETRA" sono esclusivamente consentiti interventi finalizzati alla bonifica dei suoli e interventi relativi alla realizzazione del by-pass.
4. Il "Master Plan", previsto dal PRG 93 in relazione all'attuazione del PRUSST, può essere modificato/integrato in ordine a nuove previsioni di impianti industriali e/o produttivi portuali compatibili, mediante PUA di iniziativa privata, nel rispetto delle prescrizioni e parametri dimensionali riportati nella specifica scheda.
5. Al comparto individuato dalla specifica scheda potranno essere funzionalmente aggregate le *aree di transizione allo spazio urbano* in destra del porto di cui al successivo art. 29, per gli usi **Pr3** per il settore della nautica da diporto, **PO.2, PO.3, PO.6, C1-C2-C3-C4-C9** con attinenza al settore della nautica, **T1**, al fine di perseguire una maggior integrazione produttiva-terziaria. In tal caso il PUA, qualora non modifichi indici e parametri del citato art. 29, non costituisce variante al POC

### Art. 28 – Aree di nuovo impianto per la logistica portuale

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

### Art. 29 – Aree di transizione allo spazio urbano

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 86 del PSC.5.
2. Tali aree sono costituite da un comparto in sinistra del porto, confinante con il comparto a programmazione unitaria e/o concertata **CoS3** e da uno in destra in continuità con le *aree di ristrutturazione per attività produttive terziarie*. In tali aree l'attuazione del POC avviene:
  - a) con modalità indiretta ordinaria nel caso di proposta riguardante l'intero comparto delle aree di transizione così come individuato dal PSC ed eventualmente precisato dal RUE, sia in destra che in sinistra del porto
  - b) con modalità indiretta a programmazione unitaria nel caso di proposta associata alle aree confinanti come sopra individuate; per le aree in destra canale detta modalità è obbligatoria per la parte che ricade all'interno dello specifico perimetro.
3. La ristrutturazione urbanistica e la riconversione produttiva sono ammesse sulla base di specifico PUA di iniziativa privata nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri dimensionali:
  - a) **Ut** ≤ 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - b) **Uf** ≤ 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - c) Aree pubbliche, escluse le strade interne, ≥ 10% della **STER**, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, aree di servizio e accesso alle banchine (**PO.6**); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento
  - d) Usi ammessi **Pr3, PO.2, PO.3, PO.6, T1**
  - e) Non sono consentiti:
    - nuovi impianti per la produzione di energia, diversi da quelli solari integrati

- nuovi impianti RIR
  - nuovi impianti per movimentazione, deposito e lavorazione di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008).
4. Fino all'approvazione degli specifici PUA che detteranno norme puntuali, per gli interventi riguardanti insediamenti esistenti si applica l'art. VII.1.10 c5 del RUE.5; per i casi di delocalizzazione di impianti RIR, inoltre, si applica l'art. VII.1.5 del RUE.5.

#### **Art. 30 – Aree consolidate per cantieristica**

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

#### **Art. 31 - Aree consolidate per attività produttive portuali facenti parte di Progetti Unitari vigenti alla data di adozione del PSC**

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

restante quota a banchine, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine (**PO.6**); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento

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

#### **Art. 32 – Aree consolidate per attività produttive industriali (art. VII.1.6 del RUE)**

1. Nelle Aree consolidate per attività produttive industriali, già individuate dal RUE in quanto vincolate esclusivamente o parzialmente alla destinazione industriale per norme contrattuali approvate dal Consiglio Comunale, sono ammessi gli usi portuali di cui al c1 dell'art. VII.1.6 del RUE.5, senza necessità di preventiva deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Le Aree consolidate per attività produttive industriali possono altresì essere funzionalmente aggregate, per gli usi **PO.1** e **PO.4** e nell'ambito del PUA relativo alla ristrutturazione produttiva, al comparto "ENICHEM" nei termini previsti dal precedente art. 26 "Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali".

#### **Art. 33 – Delocalizzazione di stabilimenti e/o impianti RIR esistenti**

1. Nella delocalizzazione si perseguono le prestazioni descritte all'art. 83 del PSC.5.
2. Alla delocalizzazione di singoli stabilimenti e/o impianti si applica l'art. VII.1.5 del RUE.5.
3. La delocalizzazione di impianti RIR può altresì avvenire nell'ambito del PUA relativo alla ristrutturazione produttiva del comparto "ENICHEM" nei termini previsti dal precedente art. 26 c6 "Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali".

#### **Art. 34 – Particolari modalità attuative**

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

## **Capo 5°      Disciplina delle Zone agricole periurbane**

#### **Art. 35 - Disposizioni generali delle Zone agricole periurbane**

1. Le zone agricole periurbane si distinguono, ai sensi dell'art. 77 del PSC.5 e più specificatamente ai sensi dell'art. VI.2.6 del RUE.5, in:
  - A) *Zone agricole periurbane con funzione agricola, di forestazione e verde privato*
  - B) *Zone agricole periurbane con funzione pubblico-privata di interesse generale*
2. Sono materia di POC, ai sensi dei commi 5 e 7 dell'art. VI.2.6 del RUE.5, gli interventi su tali zone che interessino aree uguali o maggiori rispettivamente ai 10 Ha e 3 Ha, o comunque interessanti l'intera superficie della zona agricola periurbana, così come delimitata dagli elaborati grafici di RUE e POC.
3. Tali zone, individuate nell'elaborato **POC.3**, sono sottoposte ad Attuazione diretta condizionata a progetto unitario di cui all'art. III.1.2 del RUE.5; tale Progetto (PUC) è finalizzato rispettivamente: alla valorizzazione agricola e ambientale e alla continuità della rete ecologica per le zone periurbane con funzione agricola, di forestazione e verde privato; alla valorizzazione agricola e ambientale e al completamento delle dotazioni pubbliche e private di uso pubblico per le zone periurbane. con funzione pubblico-privata di interesse generale.
4. Le eventuali quantità a compensazione derivanti dall'applicazione degli artt. 36 e 37 e successivi, sono localizzabili esclusivamente:
  - in prossimità di edifici/complessi esistenti qualora non superino le quantità concesse all'art. VI.2.6 del

RUE.5

- a completamento del disegno urbano, e in conformità all'art. 10 c2 del PSC.5 qualora siano superiori.
5. Le eventuali quantità a compensazione derivanti dall'applicazione di cui all'art. VI.2.6 del RUE.5 (acquisizione suoli per viabilità di circuitazione) si sommano a quelle eventualmente derivanti dall'applicazione di cui agli artt. 36 e 37 e sono localizzabili con i medesimi criteri di cui al c4 precedente.
  6. Per quanto non riportato nel presente Capo 5° vale la disciplina di cui all'art. VI.2.6 del RUE.5.

### **Art. 36 - Zone agricole periurbane con funzione agricola, di forestazione e verde privato**

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

### **Art. 37 - Zone agricole periurbane con funzione pubblico-privata di interesse generale**

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

## **Capo 6° Disciplina del sistema della mobilità**

## Art. 38 – Parcheggi, nodi di scambio e di servizio

1. Sono inseriti nel 2° POC tutti gli Ambiti/Comparti prevalentemente destinati a parcheggi e nodi di scambio e di servizio previsti dal PSC per i quali si perseguono le finalità e le prescrizioni descritte all'art. 46 del PSC.5. L'elaborato **POC.4g** contiene le schede relative a ciascuno di detti Ambiti/Comparti, che si attuano con modalità indiretta semplice.
2. Tali Ambiti/Comparti dovranno essere sistemati, recintati ed attrezzati per il parcheggio custodito degli automezzi. In essi sono prescritte adeguate fasce perimetrali di mitigazione e filtro con profondità non inferiore a m 6,00.  
Le aree destinate al parcheggio e alla manovra dovranno essere stabilmente pavimentate nel rispetto di quanto previsto al punto 3 dell'art. 8 c3 e dotate di impianti di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche e di vasche di prima pioggia qualora necessarie.
3. Con riferimento all'art. IV.2.8 *Disciplina dei nodi di scambio e di servizio: parcheggi principali* del RUE.5 sono ammessi i seguenti usi:
  - Officine di rimessaggio mezzi, uffici, bar ristorante, foresteria e/o strutture ricettive, servizi igienici, attività espositive e di stoccaggio delle merci purché connesse all'autotrasporto, un alloggio del custode con **SC** massima di 160 m<sup>2</sup>, servizi di presidio ambientale, impianti di distribuzione carburanti.  
Sono inoltre ammessi esercizi di vicinato e/o una piccola media struttura di vendita, per una superficie utile max non superiore al 15% della **SC** complessiva purché dette attività commerciali siano connesse all'autotrasporto e comunque con l'esclusione del settore alimentare.
4. Negli Ambiti/Comparti di cui al presente articolo i PUA dovranno essere predisposti secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizi:
  - **Ut** ≤ 0,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - H max = 15,50 m
  - **IVL** = 0,5
  - Distanza tra edifici (**De**) = **IVL**
  - Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
  - Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **IVL**, con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
  - Aree pubbliche e di uso pubblico = 40% di **STER** di cui almeno il 60% destinato a parcheggio.

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

### Art. 39 - Disposizioni generali

1. I principali temi relativi agli elementi di fattibilità, al dimensionamento, al reperimento delle dotazioni pubbliche da assicurare alla *Città di nuovo impianto* e di riqualificazione in ragione delle previsioni insediative attivabili/attuabili nel 2° POC sono sviluppati nel Piano dei servizi (**POC.8**), fermo restando che nelle aree destinate a Dotazioni territoriali di nuovo impianto si perseguono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 47 e successivi del PSC.5.
2. Il sistema delle dotazioni pubbliche disciplinate dal 2° POC si articola nelle seguenti tipologie:
  - a) aree individuate dal PSC all'interno degli Ambiti ad attuazione indiretta concertata (ex art.18 L.R. 20/2000), regolamentate dalle specifiche schede d'ambito (**POC.4d**);
  - b) aree da reperire all'interno dei comparti di nuovo impianto, sulla base della normativa generale di POC e delle precisazioni e prescrizioni contenute nelle singole schede prescrittive contenute negli specifici Repertori (**POC.4b**, **POC.4c**, **POC.4f**);
  - c) ambiti specificatamente individuati come dotazioni di nuovo impianto, pubbliche e private contenute nell'elaborato **POC.3**.Le aree per dotazioni pubbliche di cui ai punti a), b), c) sono disciplinate dal PUA, secondo le finalità del PSC e con riferimento ai parametri del RUE per le specifiche componenti.
3. Per gli ambiti di cui al precedente comma, punto c), si conferma la destinazione prevalente indicata dal PSC e si applica la seguente disciplina, fermo restando quanto stabilito all'art. 11 *Perequazione e compensazione* del PSC.5:
  - a) Ambito di nuovo impianto per attrezzature pubbliche presso la Classicana:  
in tale ambito si applica un **Ut** ≤ 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, oltre a quanto prescritto all'art. IV.3.4 c.1 e c.2 del

RUE.5, per gli usi consentiti e i restanti parametri urbanistici e le modalità attuative.

Nell'area prospiciente via Lago di Lugano fino all'intersezione con via Lago Ceresio, per una fascia di profondità massima di 50 m, è ammessa l'applicazione dell'art. VI.3.5 *Nuovi edifici con ampio verde privato* del RUE.5, per una capacità edificatoria massima pari a quanto prodotto dall'indice assegnato dall'art. 11 del PSC.5 dalle rispettive proprietà.

- b) Ambito di nuovo impianto per attrezzature pubbliche presso la basilica di Classe:  
in tale ambito sono ammessi usi e sistemazioni funzionali al completamento delle aree esistenti a servizio della Basilica di Classe, nel rispetto dei vincoli esistenti.
- c) Ambito di nuovo impianto per attrezzature private presso Centro iperbarico:  
in tale ambito si applica un  $U_t \leq 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , oltre a quanto prescritto all'art. IV.3.8 del RUE.5 circa gli usi consentiti, i restanti parametri urbanistici e le modalità attuative.
- d) Ambito di nuovo impianto per attrezzature private presso Complesso "la Monaldina":  
Tale ambito è destinato ad usi sportivi e di interesse generale integrabili con usi ricettivi e ricreativi, sulla base di quanto disciplinato dall'art. IV.3.9 del RUE.5 per la componente di *Verde sportivo attrezzato*.  
Per gli usi ricettivi sono ammessi gli incentivi definiti dall'art. VII.6.14 del RUE.5 e dal precedente art. 18 c2, fino ad un massimo incremento del 50% della **SC** destinata a tale uso, in relazione ai parametri qualitativi del progetto imprenditoriale.  
L'ambito si attua con modalità diretta condizionata, di cui all'art. III.1.1 del RUE.5.

4. Ambito di localizzazione del nuovo cimitero  
Per quanto riguarda tale previsione, disciplinata dall'art. 53 del PSC.5, il presente POC non ne prevede l'attivazione, alla luce delle politiche già intraprese dall'amministrazione e in corso di attuazione e monitoraggio.  
Nell'ambito individuato dal PSC per la localizzazione del nuovo cimitero, in attesa delle nuove disposizioni dei successivi POC, non sono ammesse nuove costruzioni; le aree sono computabili ai fini del calcolo delle **SC** per attività di valenza aziendale previste nello spazio Rurale (come già disciplinato al c4 dell'art. IV.3.4 del RUE.5, in attesa del POC).

#### **Art. 40 - Poli funzionali**

1. Nelle aree destinate a Poli Funzionali si perseguono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 59 del PSC.5.
2. Il presente POC attiva i Poli, previsti dal PSC, di cui ai commi 3, 4 e 5, definendo i requisiti specifici di ciascun Polo di rilievo provinciale e comunale mediante normativa specifica o scheda grafica normativa contenuta nell'elaborato **POC.4c**, integrando quanto già disciplinato dal RUE per le parti esistenti, nonché demandando a quanto contenuto in appositi atti/programmi/piani già vigenti.
3. Sono Poli di rilievo provinciale:
- il Polo provinciale direzionale di viale Randi-PF1;
  - il Polo provinciale commerciale Ipercoop di via Classicana-PF2;
  - il Polo provinciale terziario De Andrè-PF4;
  - il Polo provinciale ricreativo sportivo Standiana-PF6;
  - il Polo provinciale Parco Archeologico di Classe-PF10.
- Per ciascuno di essi si applica la disciplina come di seguito specificato:
- a) Polo provinciale direzionale di Viale Randi - PF1  
La scheda grafica e normativa disciplina i comparti di nuovo impianto rafforzando la finalità di interesse pubblico del polo stesso.
- b) Polo provinciale commerciale Ipercoop di via Classicana - PF2  
Si rimanda ai contenuti della specifica scheda CoS 05 del POC 2010-2015 e dell'accordo territoriale Comune - Provincia in relazione all'ampliamento del centro commerciale Ipercoop esistente, in conformità alla pianificazione commerciale provinciale.
- c) Polo provinciale terziario De Andrè - PF4  
La scheda grafica e normativa disciplina i comparti di nuovo impianto rafforzando la finalità di interesse pubblico del polo stesso, anche in relazione al sistema della mobilità e ai contenuti dei comparti limitrofi (**CoS1** – Antica Milizia e **CoS4** – De Andrè)
- d) Polo provinciale ricreativo sportivo Standiana - PF6  
Il POC, ai sensi dell'art. 59 c3 del PSC.5, precisa l'ambito del Polo, che è individuato nell'elaborato **POC.3** (Tavv. 63, 71, 72, 80). Si rimanda ai contenuti della specifica scheda contenuta nell'elaborato **POC.4c**, che costituisce aggiornamento e superamento del pregresso progetto unitario (approvato con delibera di C.C. n. 17384/352 dell'11.04.89 e successive varianti), ai fini del completamento e della valorizzazione turistico-naturalistica dell'ambito "ricreativo sportivo Standiana".
- e) Polo provinciale Parco Archeologico di Classe - PF10  
Per quanto riguarda l'acquisizione delle aree e ai contenuti del Progetto di realizzazione del Parco,

a cura della Fondazione Ravenna Antica, si demanda ai meccanismi perequativi di cui all'art. 11 del PSC.5.

4. Sono inoltre Poli provinciali inseriti nel POC il Polo provinciale Porto di Ravenna ed il Polo provinciale Porto turistico e arenile di Marina di Ravenna. Per ciascuno di essi si applica la disciplina come di seguito specificato:

A) Polo provinciale Porto di Ravenna-Stazione Centrale - PF8  
Si rimanda ai contenuti degli accordi/progetti in corso (Accordo Regione - RFI, ...) e al POC Tematico *Darsena di Città*.

B) Polo provinciale Porto di Ravenna-Centro direzionale del porto - PF9  
Si rimanda ai contenuti degli accordi/progetti in corso di attuazione.

1. In tali aree si perseguono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 59 del PSC.5.
2. In tali aree l'intervento avviene:
  - a) con *modalità diretta* ai sensi dell'art. VII.1.8 del RUE.5 nel caso di intervento nell'area ad intervento diretto individuata dal RUE per il completamento/integrazione del 1° stralcio funzionale
  - b) con *modalità indiretta* riguardante l'intero comparto di nuovo impianto così come individuato dal PSC e precisato dal RUE; il PUA dovrà tener conto di quanto già attuato con modalità diretta (1° stralcio centro direzionale), anche in relazione al nodo di accesso all'area portuale.  
In sede di PUA il perimetro di comparto dovrà essere verificato sulla base dello stato di attuazione del sistema della viabilità realizzato e/o previsto, in relazione al quale potrà essere definito anche in ampliamento.
3. Nel caso b) l'intervento avviene con *modalità indiretta ordinaria* sulla base di un PUA di iniziativa privata e/o pubblica, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri dimensionali:
  - a) Il PUA deve perseguire la qualità ecologico-ambientale dell'insediamento, in particolare dovrà prevedere un'opportuna contestualizzazione, oltre che in relazione al 1° stralcio del Centro direzionale già realizzato, anche rispetto al sistema della viabilità ed una adeguata caratterizzazione dell'area come porta di accesso al porto di Ravenna
  - b) Sono consentiti i seguenti usi, come definiti all'art. II.2.3 del RUE.5:

**Spu3** *Servizi istituzionali, amministrativi e di gestione servizi pubblici*

**Spu4** *Servizi culturali, ricreativi, congressuali, per lo spettacolo, associativi e politici*

**Spr3** *Terziario, direzionale e artigianato di servizio* (persona, cose, beni di produzione, imprese, mezzi limitatamente ai cicli e motocicli) e *laboratoriale alimentare*: (gelaterie, pasticcerie, panificazione e prodotti da forno, pizzerie al taglio e da asporto, rosticcerie, ecc.)

**T1** *Strutture ricettive alberghiere*: (alberghi, residenze turistico-alberghiere)

**PO.3** *Attività amministrative e direzionali di servizio alle attività portuali, attività di presidio ambientale*

**Sm1** *Autorimesse*

**Sm2** *Autosilo*

**Sm3** *Impianti di distribuzione carburanti ad uso pubblico di cui alla Deliberazione C.R. 355/2002 e s.m.i. e di combustibili alternativi di cui al Dlgs 257/2016*

**Sm4** *Parcheggi e nodi di scambio e di servizio*

**T3** *Strutture ricettive extra alberghiere e altre tipologie ricettive*: (limitatamente a ostelli e aree attrezzate di sosta temporanea camper)

**Sm5** *Stazione per autocorriere, aziende di trasporto pubblico e relativi servizi* (uffici, bar, ristoranti, etc.). E' ammesso un alloggio di custodia e/o foresteria con **SC** ≤ 160 m<sup>2</sup>.

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

- c) **Ut** ≤ 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - d) **Uf** ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> comprensivi di tutte le dotazioni e gli accessori eventualmente richiesti e/o prescritti per l'approvazione dell'intervento da parte degli Enti istituzionalmente competenti e/o per garantire la sicurezza
  - e) per la funzione **T1** "albergo" è previsto un incentivo di **SC** fino ad un massimo del 50% in applicazione degli incentivi previsti al c2 dell'art. 18.
  - f) aree pubbliche, escluse le strade interne, in applicazione dell'art. 14 *Contenuti e parametri generali*
  - g) Distanza tra edifici (**De**)= **IVL**
  - h) Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **IVL**, con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
- C) Polo provinciale Porto turistico e arenile di Marina di Ravenna  
Si rimanda ai contenuti dei piani/progetti in corso di attuazione, nonché ai contenuti del vigente "RUE - Piano dell'Arenile".
5. Sono Poli di rilievo comunale inseriti nel POC: il Polo commerciale e ricettivo di via Faentina-PF3, il Polo ricreativo "multisala"-PF5. Per ciascuno di essi si applica la disciplina come di seguito specificato:
- a) Polo commerciale e ricettivo di via Faentina - PF3  
La scheda grafica e normativa disciplina i comparti di nuovo impianto integrando le attività esistenti con funzioni ricettive-alberghiere, commerciali espositive e direzionali, con contestuale adeguamento del sistema della mobilità e dell'accessibilità all'ambito
  - b) Polo ricreativo "multisala" - PF5  
Si rimanda ai contenuti del Piano Urbanistico progressivo

#### Art. 41 - Ambito agricolo di valorizzazione turistico-paesaggistica (Aavtp)

1. Per il 2° POC non è stata attuata la procedura selettiva prescritta dall'art. 22 c5 del PSC.5 non è pertanto attivabile alcun ambito ai sensi di tale articolo di PSC.
2. La previsione dimensionale max prevista dall'art. 60 del PSC.5 potrà essere attivata a seguito di individuazione derivante da nuova procedura selettiva effettuata con le modalità previste dall'art. 22 c5 del PSC.5.

#### Art. 42 – Aree di integrazione della cintura verde

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

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



### Art. 43 - Disposizioni generali

1. Sono Luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica, attivabili nel 2° POC: gli *Ambiti di valorizzazione naturalistica* - Avn e le *Aree di riqualificazione ambientale* - Ara. Ambiti ed Aree sono individuati nell'elaborato **POC.3** e nell'elaborato **POC.7** - *Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema paesaggistico-ambientale del Litorale* e sono sottoposti ad Attuazione indiretta a programmazione unitaria come prescritto dall'art. 35 del PSC.5.
2. In sede di PUA possono essere precisati i perimetri definiti dal POC senza che ciò costituisca variante al POC stesso. Il PUA dovrà interessare l'intero ambito definito dal POC e potrà definire più stralci funzionali di attuazione.  
Eventuali prescrizioni e indicazioni, derivanti dai Piani Territoriali di Stazione del Parco del Delta del Po, integrano le previsioni di PSC e POC pertanto non ne costituiscono variante.
3. Qualora per ciascun *Ambito-Avn/Area-Ara* vengano presentate più proposte di PUA estese anche non all'intero Ambito/Area da diversi proprietari, sarà attivata dall'Amministrazione Comunale una procedura di concertazione al fine di perseguire la programmazione unitaria prescritta dall'art. 22 del PSC.5 e definire un unico PUA eventualmente attuabile in più PUA stralcio.
4. Fino all'approvazione del PUA per gli edifici/impianti/attrezzature e attività esistenti ricadenti in Avn/Ara si applica la specifica disciplina di componente per essi definita dal RUE.  
Il PUA avrà la facoltà di definire, per gli edifici esistenti, gli usi compatibili con le caratteristiche del sito sulla base delle analisi specialistiche di cui agli artt. 44 e 45 c3.
- 4 bis** Fino all'approvazione del PUA, con le procedure di cui all'art.53 c.1 lettera b della Legge Regionale 24/2017, è inoltre consentito l'ampliamento delle attività economiche esistenti con usi compatibili agli usi ammessi dal POC, su aree in proprietà, previo PUAO. L'atto d'obbligo che dovrà dichiarare l'impegno a sostenere gli oneri eventualmente derivanti dall'attivazione dell'ambito/area previsto dal POC.
5. Sono sempre attuabili gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico previsti nelle specifiche schede (**POC.4e**).
6. Gli Ambiti/Aree di cui al presente articolo comprendono anche aree agricole che restano agricole a tutti gli effetti, fino a quando la proprietà non manifesti la volontà alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste e condivise dall'Amministrazione Comunale con la firma della convenzione attuativa dello specifico PUA.

### Art. 44 - Disciplina degli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn)

1. Al fine della riqualificazione ambientale e della promozione e incentivazione di attività agricole e attività connesse sostenibili nel territorio comunale e, in particolare, ai fini della ricostituzione del sistema ambientale (dunoso e boscato) del Litorale, sono attivabili nel 2° POC i seguenti *Ambiti di valorizzazione naturalistica-Avn* già individuati dal PSC e integrati dal POC (elaborato **POC.3**):
  - Avn1** Casal Borsetti Tavv. 06 – 10
  - Avn2** S. Alberto Tavv. 07 - 12
  - Avn3** Punta Marina - Lido Adriano: Tavv. 42 – 43 – 50 – 51 – 57 - 58  
Avn3 nord – Punta Marina  
Avn3 sud – Lido Adriano
  - Avn4** foce Fiumi Uniti Tav. 58
  - Avn5** Classe (Basilica) Tavv. 56 – 63  
Avn5 sud
  - Avn6** Parco fluviale dei due fiumi Tav. 55
  - Avn7** Pineta di Classe Tavv. 57 – 63 – 64
  - Avn8** Lido di Dante (integrazione di POC) Tavv. 57 – 58 – 64 - 65
2. Gli Ambiti di cui al c1, sono individuati nell'elaborato **POC.3** e nell'elaborato **POC.7** - *Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema paesaggistico-ambientale del Litorale* e disciplinati, oltre che dal presente articolo, dal Repertorio delle schede d'ambito, elaborato **POC.4e**.
3. I PUA degli Ambiti, finalizzati alla riqualificazione/valorizzazione ambientale, devono essere redatti sulla base di:
  - a) gli obiettivi generali fissati all'art. 35 del PSC.5
  - b) gli indirizzi per l'assetto del Sistema paesaggistico-ambientale del Litorale definiti nell'elaborato **POC.7** - *Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema paesaggistico-ambientale del Litorale*
  - c) le linee guida del sistema paesaggistico-ambientale, definite nell'elaborato **POC.4e**

- d) le schede d'ambito redatte per ciascun comparto, definite nell'elaborato **POC.4e**
  - e) le analisi specialistiche per la verifica delle criticità ambientali eventualmente presenti
  - f) I contenuti di cui all'art. IV.1.14 del RUE.5
  - g) I Piani Territoriali di Stazione del Parco del Delta del Po e relativi piani di fruizione
4. Negli *Ambiti di valorizzazione naturalistica-Avn*, a compensazione di *consistenti interventi di rinaturalizzazione* così come definiti al c6 e previsti nelle specifiche Schede d'Ambito, sono ammessi, ai sensi dell'art. 35 c5 del PSC.5, interventi di Nuova Costruzione (**NC**), ristrutturazione (**RE**) e ampliamento di edifici con caratteristiche paesaggisticamente ed ecologicamente compatibili soprattutto rispetto ai consumi energetici ed all'uso delle risorse idriche, con destinazione d'uso turistico-ricettiva, sportiva, da localizzarsi, nelle *Aree di localizzazione di nuove funzioni e attività compatibili* individuate nelle schede (elaborato **POC.4e**).
5. La quantità di **SC** da riconoscere a compensazione degli interventi di cui al c4 deve essere calcolata sulla base del costo degli interventi realizzati, definito sulla base di costi/m<sup>2</sup> stimati dal POC e riportati in tabella nell'elaborato **POC.4e**.  
La **SC** realizzabile (m<sup>2</sup>) per ogni ambito riportata in tabella è da ritenersi comunque come limite massimo ammissibile fatto salvo quanto consentito dall'art.VIII.6.16 c.1 prima alinea del RUE.5 in merito alle strutture ricettive all'aria aperta .
6. Rientrano fra i *consistenti interventi di rinaturalizzazione*, così come previsti nella loro massima estensione nelle specifiche Schede d'Ambito:
- a) la realizzazione di *dune*
  - b) la realizzazione di *aree boscate*
  - c) la realizzazione di *parchi* pubblici o a fruizione pubblica
  - d) la realizzazione di *percorsi e luoghi di scambio intermodale (auto/bici)*
  - e) la realizzazione di *vasche di laminazione*
7. Il PUA, sulla base di motivate scelte progettuali e/o analisi specialistiche, senza che ciò costituisca variante al POC stesso, può:
- precisare i perimetri definiti dal POC
  - precisare/rivedere la localizzazione di nuove funzioni e attività compatibili
  - modificare in aumento o riduzione i consistenti interventi di rinaturalizzazione fermo restando la quantità complessiva dei consistenti interventi prevista nelle specifiche schede che deve intendersi come limite massimo fatto salvo quanto previsto al c.5. Il PUA dovrà interessare l'intero ambito definito dal POC e potrà definire più stralci funzionali di attuazione.
- Il PUA dovrà comunque prevedere anche tutti gli interventi, a completamento e supporto dei *consistenti interventi di rinaturalizzazione*, necessari: alla fruizione turistico ricreativa dell'ambito (percorsi, luoghi di sosta e ristoro, ecc.); al completamento/integrazione della rete ecologica; all'arricchimento dei segni del paesaggio (filari, siepi, alberate su percorsi, ecc.); alla messa in rete dell'ambito con il sistema ambientale complessivo del territorio.
- All'interno di tali interventi possono rientrare anche funzioni e attività sportive/ricreative compatibili in spazi prevalentemente aperti; in tal caso le eventuali strutture di servizio saranno esclusivamente in legno e con caratteristiche da permetterne il facile montaggio/smontaggio senza demolizione di alcuna componente con **SC** max di 100 m<sup>2</sup>.
8. Per i centri aziendali integrabili esistenti e ricadenti negli *Ambiti di valorizzazione naturalistica-Avn* previo PUA è consentita l'applicazione dell'art. VI.3.6 del RUE.5 finalizzata esclusivamente ad usi agrituristici, turistico-ricettivi, pubblici esercizi, ricreativi, servizi connessi e compatibili con gli usi rurali.  
Per gli insediamenti esistenti il PUA può prevedere, esclusivamente per usi turistico ricettivi e/o propedeutici alla fruizione ambientale, la demolizione e ricostruzione e/o riqualificazione di edifici anche di servizio che, sulla base di specifiche analisi non rivestono alcun tipo di valore; gli eventuali edifici esistenti che, sulla base della medesima analisi risultino incongrui, sono da demolire con la ricostruzione del 50% della loro **SC**.
9. Tutti gli interventi relativi sia alla realizzazione delle quantità a compensazione che ai consistenti interventi (parcheggi scambiatori) sono soggetti alla disciplina paesaggistica di cui al Titolo III Capo III.4 del RUE.5.

#### **Art. 45 - Disciplina delle Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (ARA)**

1. Al fine di realizzare condizioni di qualità ecologica e ambientale e di riqualificazione del paesaggio del territorio comunale sono inserite nel 2° POC le seguenti *Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica* - Ara già individuate dal PSC e articolate dal POC, ai sensi dell'art. 35 c8 del PSC.5, nelle seguenti tipologie:

- a) *Ara di rilevante valore naturalistico-ambientale da tutelare*
  - Ara1 foce Reno
  - Ara5 ex Zuccherificio di Mezzano
  - Ara9 *est e ovest* foce Fiumi Uniti
  - Ara11 Lido di Dante sud
  - Ara16 anse e foce del Savio
- b) *Ara di valore ambientale/paesaggistico da tutelare e valorizzare con attività ricreative all'aria aperta*
  - Ara2 Marina Romea nord
  - Ara3 Marina Romea sud
  - Ara4 ex discarica
  - Ara6 pialassa Piombone
  - Ara7 via Piomboni
  - Ara8 la Cherubina
  - Ara10 ex cava dell'aeroporto
  - Ara12 *nord* ex cava Fosso Ghiaia
  - Ara13 isola della Bevanella
  - Ara14 cava del Bevano
  - Ara18 cava Standiana (integrazione di POC)
- c) *Ara di valore ambientale/paesaggistico da riqualificare con usi sportivi/ricreativi/ricettivi*
  - Ara12 *sud* ex cava Fosso Ghiaia
  - Ara15 la Manzona
  - Ara17 la Morina (integrazione di POC)

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

per la migliore fruizione del Parco del Delta del Po, il POC attribuisce diritti edificatori eccedenti quelli riconosciuti dalla disciplina delle componenti di Spazio e di Sistema di RUE che compongono dette Aree.

10. Per gli interventi sulle Ara di cui ai c7 e c9, il PUA definisce le compensazioni sulla base dei seguenti parametri:  
per aree fino a Ha 100
  - con precedente destinazione urbanistica agricola/attività estrattive **Ut** ≤ 0.01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - con precedente destinazione urbanistica per altri usi **Ut** ≤ 0.02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>per le estensioni eccedenti i 100 Ha
  - **Ut** ≤ 0.002 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>La **SC** degli edifici eventualmente esistenti è sempre aggiuntiva rispetto a dette compensazioni.
11. Per le Ara2, Ara3, Ara9 **est e ovest**, Ara16 è sempre attivabile, per il periodo di validità del 2° POC, quanto consentito all'art. 35 c14 del PSC 5.
12. Tutti gli interventi consentiti nelle aree di cui ai c5 e c7 sono soggetti alla disciplina paesaggistica di cui al Titolo III Capo III.4 del RUE.5.

<b>ALLEGATO A - ELEMENTI PER L'ANALISI DEL SITO: fattori climatici e ambientali</b>
<b>Fattori climatici:</b>
<b>1. Clima igrotermico e precipitazioni</b>
Definiti i dati relativi alla localizzazione geografica dell'area di intervento (latitudine, longitudine e altitudine), vanno reperiti i dati climatici. Per il reperimento dei dati climatici si può far riferimento ai dati di osservatori climatici collocati nei pressi dell'area di intervento (Servizio meteorologico di Arpa), alle cartografie tecniche e tematiche regionali e alla norma UNI 10349-1/2016, "Riscaldamento e raffrescamento degli edifici - Dati Climatici", Aprile 1994.
I dati climatici da reperire sono i seguenti:
- andamento della temperatura dell'aria: massime, minime, medie, escursioni termiche;
- andamento della pressione parziale del vapore nell'aria;
- andamento della velocità e direzione del vento;
- piovosità media annuale e media mensile;
- andamento della irradiazione solare diretta e diffusa sul piano orizzontale;
- andamento della irradianza solare per diversi orientamenti di una superficie;
- caratterizzazione delle ostruzioni alla radiazione solare (esterne o interne all'area/comparto oggetto di intervento).
I dati climatici disponibili possono essere riferiti:
- ad un particolare periodo temporale di rilievo dei dati;
- ad un "anno tipo", definito su base deterministica attraverso medie matematiche di dati rilevati durante un periodo di osservazione adeguatamente lungo;
- ad un "anno tipo probabile", definito a partire da dati rilevati durante un periodo di osservazione adeguatamente lungo e rielaborati con criteri probabilistici.
Gli elementi reperiti vanno adattati alla zona oggetto di analisi per tenere conto di elementi che possono influenzare la formazione di un microclima caratteristico:
- topografia: altezza relativa, pendenza del terreno e suo orientamento, ostruzioni alla radiazione solare ed al vento, nei diversi orientamenti;
- relazione con l'acqua;
- relazione con la vegetazione;
- tipo di forma urbana, densità edilizia, altezza degli edifici, tipo di tessuto (orientamento edifici nel lotto e rispetto alla viabilità, rapporto reciproco tra edifici), previsioni urbanistiche.
Alcuni dati climatici (geometria della radiazione solare, irradianza solare) sono utili anche per l'analisi della disponibilità di luce naturale di cui al punto 3).
<b>2. Disponibilità di fonti energetiche rinnovabili o assimilabili</b>
Verificare la disponibilità di fonti energetiche rinnovabili in prossimità dell'area di intervento.
Vanno valutate le potenzialità di:
- sfruttamento dell'energia solare (termico/fotovoltaico) in relazione al clima ed alla disposizione del sito (vedere punti 1 e 3);
- sfruttamento della risorsa geotermica
- sfruttamento energia eolica in relazione alla disponibilità annuale di vento (vedi punto 1);
- sfruttamento di eventuali corsi d'acqua come forza elettromotrice;
- biogas (produzione di biogas inserita nell'ambito di processi produttivi agricoli);
- possibilità di collegamento a reti di teleriscaldamento urbane esistenti;
- possibilità di installazione di sistemi di teleriscaldamento.
E' poi utile un bilancio delle emissioni di CO2 evitate attraverso l'uso delle energie rinnovabili individuate.
<b>3. Disponibilità di luce naturale</b>

Valutare la disponibilità di luce naturale del sito attraverso una valutazione delle ostruzioni esterne che riducono la visibilità del cielo.
L'analisi delle ostruzioni, già richiamata al punto 1 "clima igrotermico e precipitazioni", deve comprendere:
- ostruzioni dovute all'orografia del terreno (terrapieni, rilevati stradali, ecc.);
- ostruzioni dovute alla presenza del verde (alberi e vegetazione che si frappongono tra l'area ed il cielo), con oscuramento variabile in funzione della stagione (alberi sempreverdi o a foglia caduca);
- ostruzioni dovute alla presenza di edifici, esistenti o di futura realizzazione.
<b>4. Clima acustico</b>
L'analisi deve desumere gli elementi significativi derivanti dall'analisi del clima acustico, elaborata ai sensi della normativa vigente, con riferimento al diverso grado di progettazione (insediativo/edilizio).
<b>5. Campi elettromagnetici</b>
Per un intorno di dimensioni adeguato alla scala di intervento occorre analizzare:
- se sono presenti conduttori in tensione (linee elettriche, cabine di trasformazione, ecc.);
- se sono presenti ripetitori per la telefonia mobile o radio.
Nel caso di presenza di queste sorgenti sarà necessario verificare le condizioni per il rispetto degli obiettivi di tutela stabiliti dalla normativa vigente in materia di inquinamento elettromagnetico
<b>Fattori ambientali:</b>
<b>1. Viabilità e traffico</b>
L'analisi dovrà riguardare i seguenti elementi:
- rappresentazione dello stato di fatto delle componenti di domanda ed offerta della mobilità nel settore interessato dall'intervento;
- flussi di traffico nella situazione attuale in momenti significativi della giornata;
- valutazione funzionale flussi/capacità;
- rilevamento delle caratteristiche geometriche e strutturali della viabilità considerata e loro gerarchizzazione;
- rilievo della rete dei percorsi e delle fermate del trasporto collettivo e della rete della mobilità pedonale e ciclabile;
<b>2. Aria</b>
Orientativamente lo studio potrà riguardare, con riferimento all'area di intervento e ad un adeguato intorno, i seguenti punti:
- stato della qualità dell'aria al suolo, desunto dai dati disponibili (rilevamenti e monitoraggi di Arpa). I parametri che è opportuno considerare, qualora non si verifichi la presenza di altre fonti specifiche, sono i seguenti: ossidi di zolfo e di azoto; polveri; metalli pesanti; idrocarburi policiclici aromatici; microinquinanti cloro-organici; ossidi di carbonio.
- individuazione dei principali fattori inquinanti a livello locale (es. viabilità, vicinanza di attività emmissive, posizione dell'area di intervento rispetto ai venti prevalenti) ai fini dell'individuazione, in fase progettuale, di interventi di mitigazione dei fattori stessi
<b>3. Acque superficiali e sotterranee</b>
L'analisi deve desumere gli elementi significativi derivanti dalla relazione idraulica, elaborata ai sensi della normativa vigente, con riferimento al diverso grado di progettazione (insediativo/edilizio), con particolare riferimento all'individuazione dei vincoli idrogeologici eventualmente presenti, e alla verifica degli elementi prescrittivi derivanti dalla pianificazione di settore (Piano di Bacino ...).
<b>4. Suolo e sottosuolo</b>
L'analisi deve desumere gli elementi significativi derivanti dalla relazione geologica e sismica, elaborata ai sensi della normativa vigente, con riferimento al diverso grado di progettazione (insediativo/edilizio).
L'analisi dovrà dar conto di eventuali operazioni di bonifica conclusi sulle aree di intervento.
<b>5. Ambiente naturale ed ecosistemi</b>
Orientativamente lo studio potrà riguardare i seguenti punti:

- individuazione delle preesistenze vegetazionali, sulla base di un rilievo dendrologico;
- verifica della presenza di reti ecologiche in riferimento al contesto ambientale in cui si inserisce il progetto;
- valutare la compatibilità delle specie arboree preesistente e previste dal progetto con le specifiche funzioni previste per lo spazio esterno (ad esempio per le aree adibite a parcheggio sarebbe meglio evitare l'impianto di specie arboree che producono sostanze viscoso o lasciano cadere frutti o bacche.
<b>6. Paesaggio</b>
Orientativamente lo studio potrà riguardare i seguenti punti:
- analizzare la struttura e l'evoluzione storica del paesaggio;
- individuare segni, con visuali, sequenze percettive nella fruizione attuale dell'area;
- valutare le interazioni tra le varie componenti del paesaggio esistente ed il progetto mettendo in evidenza le eventuali alterazioni funzionali indotte dall'intervento;
<b>7. Aspetti storico-tipologici</b>
L'analisi potrà riguardare, in un adeguato intorno rispetto all'area di progetto, l'individuazione degli insediamenti/edifici rilevanti per caratteri di omogeneità, anche mediante rilievo fotografico.
<b>8. Aspetti socio-culturali</b>
Gli aspetti da analizzare sono:
- funzionamento della struttura insediativa, analizzando l'ambiente, edificato e non, nel quale si svolge la vita sociale della comunità potenzialmente interessata dall'intervento, evidenziando: la consistenza fisica degli usi del territorio, le tipologie morfologiche della superficie urbanizzata, i livelli esterni ed interni di accessibilità alla superficie edificata;
- qualità e disponibilità dei servizi; i tipi di servizi da prendere in considerazione sono i seguenti: alla popolazione, alle attività produttive, turistici e per la fruizione dei beni ambientali e culturali, di trasporto, del tempo libero.