



# Piano Strutturale Comunale

## PSC 5 - Norme tecniche di attuazione

Elaborato prescrittivo

MODIFICATA CON:

Delibera di G.C. n. 436 del 20/08/2019 Ricognizione effetti Progetto HUB (Delibera di CIPE 1/2018)  
Delibera di C.C. n. 148 del 24/09/2019 Approvazione Variante in riduzione 2018 al PSC (adottata con Del. C.C. n.222989/156 del 11/12/2018)

ADOTTATO Delibera di C.C.P.V. n. 117/2005 Del 23-06-2005  
APPROVATO Delibera di C.C.P.V. n. 25/2007 Del 27-02-2007  
PUBBLICATO BUR n. 57/2007 Del 26-04-2007

Sindaco  
Segretario Generale  
Assessore Urbanistica

Fabrizio Matteucci  
Dott. Amedeo Penserino  
Fabio Poggioli

**CONSULENTI**

Consulente generale  
Collaboratori

Prof. Arch. Gianluigi Nigro  
Arch. Tiziana Altieri  
Arch. Giovanna Mathis  
Arch. Edoardo Preger  
Arch. Francesco Nigro

Consulente sostenibilita'  
ambientale  
Collaboratore

Prof. Enzo Tiezzi  
Arch. Marco Rosini

Consulente operativo  
Consulente paesaggio

**UNITA' DI PROGETTO**

Responsabile  
Coordinatore  
Responsabile attivita'

Arch. Franco Stringa  
Arch. Alberto Mutti  
Arch. Francesca Proni  
Arch. Antonio Olivucci  
Arch. Leonardo Rossi  
Arch. Antonia Tassinari  
Dott.ssa Angela Vistoli  
Barbara Amadori  
Francesca Brusi  
Federica Proni

S.I.T.

Segreteria

Comunicazione

Ing. Giovanni Malkowski  
Dott. Alessandro Morini  
Silvia Casavecchia  
Arch. Elisa Giunchi  
Giovanna Galassi Minguzzi  
Franca Gordini  
Maurizia Pasi

Collaboratori

Arch. Raffaella Bendazzi  
Arch. Stefania Bertozzi  
Arch. Paola Billi  
Mauro Burnazzi  
Arch. Daniela Giunchi  
Arch. Caterina Gramantieri  
Arch. Luigi Liverani  
Arch. Elisa Marchi  
Paolo Minguzzi  
Mirko Venturilli



# INDICE

## TITOLO I - VARIANTE GENERALE DI PRG (PRG 2003) DISPOSIZIONI COMUNI

<b>Capo 1°</b>	<b>Oggetto, finalità e contenuti normativi di base del PRG 2003</b>		
Art.1	Oggetto	Pag.	2
Art.2	Finalità	"	2
Art.3	Contenuti normativi di base	"	3
<b>Capo 2°</b>	<b>Forma del PRG 2003</b>		
Art.4	Riferimenti, articolazione e disciplina del piano	Pag.	4
Art.5	Forma piano: Sistemi, Spazi e relative Componenti	"	4
<b>Capo 3°</b>	<b>Elaborati</b>		
Art.6	Tipi di elaborati	Pag.	6
Art.7	Elaborati descrittivi e prescrittivi	"	6
Art.8	Elaborati gestionali	"	7
<b>Capo 4°</b>	<b>Modalità e pratiche del processo di piano</b>		
Art.9	Formazione del PRG	Pag.	9
Art.10	Suddivisioni territoriali per le quantità del piano	"	9
Art.11	Perequazione e compensazione	"	11
Art.12	Partecipazione	"	13
Art.13	Accordi con i privati	"	13
Art.14	Capacità conformativa del PRG	"	15
Art.15	Norme transitorie	"	15
Art.16	Relazioni prevalenti tra l'articolazione del territorio comunale di cui all'art. 4 e le zone territoriali omogenee di cui al DI 1444/68	"	15
<b>Capo 5°</b>	<b>Parametri urbanistici ed edilizi e classificazioni</b>		
Art.17	Definizione ed articolazione	Pag.	17
Art.18	Classificazione delle attività per la disciplina dello Spazio naturalistico e dello Spazio rurale	"	17
Art.19	Classificazione delle attività per la disciplina dello Spazio portuale, dello Spazio urbano e del Sistema delle dotazioni territoriali e del Sistema della mobilità	"	18
<b>Capo 6°</b>	<b>Modalità attuative</b>		
Art.20	Articolazione (modalità diretta e indiretta)	Pag.	19
Art.21	Attuazione diretta semplice o condizionata	"	19
Art.22	Attuazione indiretta	"	20
Art.23	Incentivi per la qualità	"	21
Art.24	Scheda d'Ambito del PSC	"	22
Art.25	Scheda di Comparto del POC	"	23
<b>Capo 7°</b>	<b>Vincoli</b>		
Art.26	Articolazione e gestione dei vincoli	Pag.	25
<b>Capo 8°</b>	<b>VALSAT</b>		
Art. 27	Processi ed esiti	Pag.	28

## TITOLO II – PROGETTO DEI SISTEMI

### **Capo 1° Sistema paesaggistico-ambientale**

Art.28	Finalità	Pag.	30
Art.29	Articolazione delle Componenti ed efficacia della relativa disciplina	"	30
Art.30	Rete ecologica	"	30
Art.31	Aree soggette ad ingressione marina	"	31
Art.32	Aree di interesse archeologico	"	31
Art.33	Paesaggio: Contesti paesistici	"	32
Art.34	Emergenze nei paesaggi	"	33
Art.35	Luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica	"	33

### **Capo 2° Sistema della mobilità**

Art.36	Finalità	Pag.	37
Art.37	Articolazione delle componenti	"	37
Art.38	Viabilità carrabile, pertinenza e sistemi accessori	"	38
Art.39	Dispositivi ed attrezzature per l'attraversamento delle vie d'acqua	"	39
Art.40	Linee ferroviarie e stazioni	"	40
Art.41	Parcheggi	"	40
Art.42	Accessibilità intermodale	"	40
Art.43	Viabilità ciclabile	"	41
Art.44	Canale Portuale	"	41
Art.45	Aeroporto	"	42
Art.46	Servizi alla mobilità	"	42

### **Capo 3° Sistema delle dotazioni territoriali**

Art.47	Finalità	Pag.	43
Art.48	Articolazione delle componenti	"	43
Art.49	Attrezzature e spazi pubblici	"	43
Art.50	Determinazione del fabbisogno di Attrezzature e spazi pubblici	"	43
Art.51	Soddisfacimento del fabbisogno di Attrezzature e spazi pubblici	"	45
Art.52	Attrezzature pubbliche	"	45
Art.53	Ambito di localizzazione del nuovo cimitero	"	46
Art.54	Verde pubblico, Cintura verde e Aree di integrazione alla cintura verde	"	46
Art.55	Attrezzature e spazi privati di interesse pubblico	"	47
Art.56	Verde privato di interesse pubblico	"	47
Art.57	Attrezzature private di interesse pubblico	"	48
Art.58	Verde di filtro	"	49
Art.59	Poli funzionali	"	49
Art.60	Ambito agricolo di valorizzazione turistico paesaggistica (Aavtp)	"	50
Art.61	Impianti tecnologici di interesse generale	"	51

## TITOLO III – PROGETTO DELLO SPAZIO NATURALISTICO

### **Capo 1° Finalità e disposizioni generali**

Art.62	Finalità e componenti dello Spazio naturalistico	Pag.	53
Art.63	Attenzioni particolari ai fini della sostenibilità nello Spazio naturalistico	"	53

### **Capo 2° Componenti idrogeomorfologiche e vegetazionali nello Spazio naturalistico**

Art.64	Prestazioni per le zone boscate e/o arbustive	Pag.	54
Art.65	Prestazioni per le zone umide	"	54
Art.66	Prestazioni per il reticolo idrografico	"	54
Art.67	Prestazioni per l'arenile naturale	"	55
Art.68	Prestazioni per l'arenile attrezzato (con o senza dune)	"	55
Art.69	Zone di integrazione dello Spazio naturalistico	"	55

<b>Capo 3•</b>	<b>Manufatti funzionali nello Spazio naturalistico</b>		
Art.70	Centri aziendali integrabili	Pag.	56
Art.71	Campeggi	"	56
Art.72	Capanni turistici	"	56
Art.73	Allevamenti ittici	"	57

#### **TITOLO IV – PROGETTO DELLO SPAZIO RURALE**

<b>Capo 1•</b>	<b>Finalità e disposizioni generali</b>		
Art.74	Finalità e componenti dello Spazio rurale	Pag.	59
Art.75	Attenzioni particolari ai fini della sostenibilità nello Spazio rurale	"	59
<b>Capo 2•</b>	<b>Uso produttivo del suolo nello Spazio rurale</b>		
Art.76	Articolazione e prestazioni della <i>Zona agricola ad alta vocazione produttiva</i>	Pag.	61
Art.77	Prestazioni della <i>Zona agricola periurbana</i>	"	62
Art.78	Prestazioni della <i>Zona di coltivazione di cava</i>	"	63
<b>Capo 3•</b>	<b>Uso insediativo nello Spazio rurale</b>		
Art.79	Forme insediative storiche	Pag.	64
Art.80	Altre forme insediative	"	64

#### **TITOLO V – PROGETTO DELLO SPAZIO PORTUALE**

<b>Capo 1•</b>	<b>Finalità e disposizioni generali</b>		
Art.81	Finalità generali e componenti dello Spazio portuale	Pag.	67
Art.82	Attenzioni particolari ai fini della sostenibilità nello Spazio portuale	"	67
<b>Capo 2•</b>	<b>Componenti nello Spazio portuale</b>		
Art.83	Prestazioni delle <i>Aree consolidate per attività produttive portuali</i>	Pag.	69
Art.84	Prestazioni delle <i>Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali</i>	"	69
Art.85	Prestazioni delle <i>Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali</i>	"	70
Art.86	Prestazioni delle <i>Aree di ristrutturazione per attività produttive-terziarie</i>	"	70
Art.87	Prestazioni delle <i>Aree consolidate per cantieristica</i>	"	71
Art.88	Prestazioni delle Aree di nuovo impianto per la logistica portuale	"	71
Art.89	Prestazioni delle <i>Aree di transizione allo Spazio urbano</i>	"	71

#### **TITOLO VI – PROGETTO DELLO SPAZIO URBANO**

<b>Capo 1•</b>	<b>Finalità e disposizioni generali</b>		
Art.90	Finalità generali e Componenti dello Spazio urbano	Pag.	74
Art.91	Attenzioni particolari ai fini della sostenibilità nello Spazio urbano	"	74
<b>Capo 2•</b>	<b>Definizione, obiettivi e prestazioni della Città storica</b>		
Art.92	Definizione	Pag.	77
Art.93	Finalità e prestazioni della Città Storica	"	77
<b>Capo 3•</b>	<b>Definizione, obiettivi e prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento</b>		
Art.94	Definizione	Pag.	79
Art.95	Finalità e prestazioni della Città consolidata o in via di consolidamento	"	79
Art.96	Prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente residenziale	"	80

Art.97	Prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento <i>prevalentemente per attività turistica</i>	"	81
Art.98	Prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento <i>prevalentemente per attività produttiva e/o attività miste</i>	"	81
<b>Capo 4• Definizione, obiettivi e prestazioni per la Città da riqualificare</b>			
Art.99	Definizione	Pag.	83
Art.100	Finalità e prestazioni della Città da riqualificare	"	83
Art.101	Prestazioni specifiche per la Città da riqualificare: <i>prevalentemente residenziali, prevalentemente per attività turistica, prevalentemente per attività produttive e per attività miste</i>	"	84
<b>Capo 5• Definizione, obiettivi e prestazioni per la Città di nuovo impianto</b>			
Art.102	Definizione	Pag.	87
Art.103	Finalità e prestazioni della Città di nuovo impianto	"	87
Art.104	Prestazioni per la Città di nuovo impianto <i>prevalentemente residenziale</i>	"	88
Art.105	Prestazioni per la Città di nuovo impianto <i>prevalentemente per attività turistica</i>	"	89
Art.106	Prestazioni per la Città di nuovo impianto <i>prevalentemente per attività produttiva</i>	"	89
Art.107	Prestazioni per la Città di nuovo impianto <i>per attività miste</i>	"	90
<b>Capo 6• Caratterizzazione dello Spazio urbano</b>			
Art.108	Elementi di qualità	Pag.	91
Art.109	Elementi di qualità culturali	"	91
Art.110	Elementi di qualità morfologico-funzionali	"	91
Art.111	Opere incongrue	"	92
<b>Capo 7 Aree a disciplina particolareggiata pregressa</b>			
Art.112	Comparti soggetti a strumento preventivo vigente	Pag.	93
Art.113	Comparti soggetti a strumento preventivo già previsti dal PRG vigente	"	93

**ALL. all'ART. 7 comma 1**

***Gli obiettivi di località: obiettivi di qualità e misure di sicurezza***

## ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

Aavtp	Ambito agricolo di valorizzazione turistico paesaggistica
Ara	Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica
ASL	Azienda Sanitaria Locale
Avn	Ambiti di Valorizzazione Naturalistica
C.C.	Consiglio Comunale
D.M.	Decreto Ministeriale
D.L.	Decreto Legge
D.P.R.	Decreto del Presidente della Repubblica
DLgs	Decreto Legislativo
ERP	Edilizia Residenziale Pubblica
ERSA	Ente Regionale di Sviluppo Agricolo per l'Emilia Romagna
GIZC	Gestione Integrata delle Zone Costiere
G.M.	Giunta Municipale / Giunta Comunale
L.	Legge Nazionale
L.R.	Legge Regionale
MO	Manutenzione Ordinaria
MS	Manutenzione Straordinaria
PAE	Piano Comunale Attività Estrattive
PGTU	Piano Generale del Traffico Urbano
PIAE	Piano Infraregionale Attività Estrattive
PIAU	Programma Innovativo in Ambito urbano
POC	Piano Operativo Comunale
PPA	Programma Pluriennale di Attuazione
PRG	Piano Regolatore Generale
PRU	Programma di Riqualificazione Urbana
PRUSSST	Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio
PSC	Piano Strutturale Comunale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTPR	Piano Territoriale Paesistico Regionale
PTR	Piano Territoriale Regionale
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
PUAP	Piano Urbanistico Attuativo Pubblico
PUE	Piani Urbanistici Esecutivi
PUEP	Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa Pubblica
PU	Progetti Unitari
PUM	Piano Urbano della Mobilità
PUT	Piano Urbano del Traffico
PK	Parcheggio
RIR	Impianti a Rischio di Incidente Rilevante
RUE	Regolamento Urbanistico Edilizio
SIC	Siti di Importanza Comunitaria
SIT	Sistema Informativo Territoriale
St	Superficie territoriale
STU	Società di Trasformazione Urbana
Su	Superficie utile
Ut	Indice di Utilizzazione territoriale
VALSAT	Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
ZPS	Zone di Protezione Speciale



## **TITOLO I**

### **VARIANTE GENERALE DI PRG (PRG 2003) DISPOSIZIONI COMUNI**

- Capo 1° Oggetto, finalità e contenuti normativi di base del PRG 2003*
- Capo 2° Forma del PRG 2003*
- Capo 3° Elaborati*
- Capo 4° Modalità e pratiche del processo di piano*
- Capo 5° Parametri urbanistici ed edilizi e classificazioni*
- Capo 6° Modalità attuative*
- Capo 7° Vincoli*
- Capo 8° VALSAT*

**Capo 1°**  
**Oggetto, finalità e contenuti normativi**  
**di base del PRG 2003**

**Art.1**  
**Oggetto**

1. Le presenti norme del PSC e gli elaborati di cui al successivo Capo 3°, hanno per oggetto le trasformazioni fisiche e funzionali di rilevanza urbanistica, ambientale, paesistica dell'intero territorio comunale e costituiscono unitamente al POC e al RUE Variante Generale di PRG ai sensi della L 1150/42 e sue integrazioni. Detta Variante sostituisce, dopo la definitiva approvazione, il precedente PRG approvato con Delibera Consiliare n. 694/30912 del 12.07.1996 e le sue successive varianti. Nelle presenti norme, nonché nelle legende degli elaborati grafici, la Variante assume la denominazione di Piano Regolatore Generale 2003 (PRG 2003).

**Art.2**  
**Finalità**

1. Il PRG 2003 persegue le seguenti finalità generali:
  - lo *sviluppo economico-sociale*: sviluppo equilibrato tra i diversi settori produttivi; perseguimento di un modello di sviluppo post-industriale fondato anche sulla valorizzazione delle risorse locali; predilezione per forme più leggere di sviluppo; articolazione e qualificazione dell'offerta turistica; qualificazione del sistema dell'offerta commerciale; consolidamento del nodo intermodale di scambio di relazioni nord-sud est-ovest; consolidamento e sviluppo del sistema universitario; inserimento del territorio rurale nello sviluppo locale; conciliazione del modello sviluppo con le categorie sociali a rischio; favorire l'integrazione e la coesione sociale in particolare le politiche sociali relative in particolare all'edilizia residenziale pubblica, alle attrezzature ed agli spazi pubblici.
  - la *qualificazione e riqualificazione del territorio*: introduzione dell'attenzione alle condizioni qualitative dei contesti nei processi e negli interventi di trasformazione, recupero e riqualificazione della città esistente; riabilitazione degli elementi dell'insediamento prediligendo il riuso di nuove risorse; riqualificazione delle situazioni urbane o rurali degradate; miglioramento della sicurezza del territorio nelle situazioni sensibili;
  - la *salvaguardia e la valorizzazione delle risorse ambientali e culturali*: tutela delle risorse ambientali e culturali; messa a sistema del complesso delle risorse naturalistiche e culturali in circuiti di valorizzazione compatibile; promozione ed assicurazione della sostenibilità degli insediamenti attraverso l'attenzione al regime idraulico e la cura del ciclo dell'acqua, il contenimento del consumo energetico, l'uso del verde pubblico e privato in modo significativo e coerente con le caratteristiche ambientali, ecologiche e paesaggistiche, dei luoghi.
2. Il PRG 2003 persegue le finalità di cui al comma 1, seguendo criteri di equità, economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel rispetto dei principi della massima partecipazione e trasparenza e della sostenibilità, della qualità urbana e della perequazione urbanistica nel quadro della legislazione vigente.

**Art.3**  
**Contenuti normativi di base**

1. I successivi Capi del presente Titolo I definiscono gli elementi di base che vengono utilizzati nella costruzione della disciplina urbanistica strutturale, operativa ed attuativa del PRG 2003,

nelle diverse fasi ed ai diversi livelli del processo di piano che si articolano in relazione alla Legge Regionale n. 20/2000 in PSC, POC e RUE. Tali elementi riguardano: la forma del piano, gli elaborati, le classificazioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi, le modalità del processo di piano ed attuative.

## **Capo 2°**

### **Forma del PRG 2003**

#### **Art.4**

##### **Riferimenti, articolazione e disciplina del piano**

1. Il PRG 2003 è redatto ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente ed in coerenza con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).
2. Le previsioni e le norme del PRG 2003 sono coordinate con quelle dei piani di settore di livello sovracomunale: nonché di quelli di livello comunale. Le previsioni e le norme del PRG 2003 tengono inoltre conto dei condizionamenti derivanti dai piani relativi alla difesa del suolo, alla difesa dalle acque, all'inquinamento elettromagnetico, alla zonizzazione acustica e alla pianificazione delle aree a rischio di incidente rilevante.
3. Il complesso delle prescrizioni normative del PRG deriva, oltre che dal dettato degli strumenti di pianificazione o di settore sovraordinati, anche dal Documento preliminare del PSC e dal relativo Accordo di pianificazione, di cui all'art.14 e 32 della L.R. 20/2000, sottoscritto fra Comune e Provincia di Ravenna il 13.11.2003, nonché dall'insieme delle conoscenze raccolte e sistematizzate nel Quadro conoscitivo e dai criteri definiti dal Documento di VALSAT.
4. Il PRG 2003 regola le trasformazioni di cui all'art.1 dettando prescrizioni progettuali e procedurali che, nel loro insieme, costituiscono la disciplina di piano e riguardano:
  - caratteristiche fisiche (quantitative e qualitative) delle trasformazioni;
  - caratteristiche funzionali (destinazioni e modalità d'uso) dell'elemento trasformato;
  - requisiti prestazionali dell'elemento trasformato;
  - prerequisiti del territorio per l'assorbimento degli effetti urbanistici, ambientali, paesaggistici e delle trasformazioni sul contesto territoriale;
  - soddisfacimento degli standard di legge;
  - modalità di attuazione delle trasformazioni.

#### **Art.5**

##### **Forma piano: Sistemi, Spazi e relative componenti**

1. Ai fini dell'applicazione della disciplina di PRG 2003 (PSC, RUE e POC), il territorio comunale è articolato in Sistemi e Spazi, ciascuno dei quali suddiviso in componenti. L'insieme delle componenti dei Sistemi e degli Spazi costituisce zonizzazione urbanistica, ambientale e paesaggistica dell'intero territorio comunale.
2. La disciplina del Piano è esplicitata dagli *Elaborati prescrittivi* e dagli *Elaborati gestionali* di cui al successivo Capo 3°, ed è riferita a:
  - le componenti sistemiche: Sistema paesaggistico-ambientale, Sistema della mobilità, Sistema delle dotazioni territoriali;
  - le componenti dello Spazio naturalistico;
  - le componenti dello Spazio rurale;
  - le componenti dello Spazio portuale;
  - le componenti dello Spazio urbano.
3. La disciplina di PSC, di tipo classificatorio, prestazionale e parzialmente ricognitivo, non è direttamente applicabile, richiedendo ulteriori livelli di definizione nel RUE, per gli interventi diffusi e con basso grado di intensità e complessità della trasformazione di norma soggetti ad

attuazione diretta e/o condizionata, e nel POC, per gli altri interventi di norma soggetti ad attuazione indiretta. La disciplina di PSC è dunque finalizzata a stabilire per ciascuna componente di Sistema e di Spazio, gli obiettivi prestazionali ed i campi di variazione delle previsioni. Le regole delle trasformazioni sono definitivamente disciplinate dal RUE o dal POC.

4. In sede di POC e RUE è consentito precisare i perimetri delle componenti di spazio e di sistema sulla base del reale stato di fatto dei luoghi, degli usi realmente praticati e dei reali limiti catastali di proprietà; purché, in sede di POC, non si alteri il dimensionamento del PSC e in sede di RUE non si individuino aree funzionali autonomamente edificabili ed urbanizzabili. E' inoltre consentito modificare i perimetri della città consolidata o degli ambiti di riqualificazione e di trasformazione nei limiti di quanto stabilito all'art. 10 comma 2.

## **Capo 3°**

### **Elaborati**

#### **Art.6**

##### **Tipi di elaborati**

1. Gli elaborati del PRG 2003 si articolano in *Elaborati descrittivi*, *Elaborati prescrittivi* ed *Elaborati gestionali*.
2. Gli *Elaborati descrittivi*, inquadrano il territorio comunale nei rapporti con l'area vasta ed illustrano i criteri e le scelte del piano, in particolare per quanto riguarda l'articolazione in Spazi e Sistemi. Gli *Elaborati prescrittivi*, che nel loro insieme definiscono la disciplina urbanistica del territorio comunale, si articolano in *Elaborati di PSC* e in *Elaborati di RUE*, che interessano l'intero territorio comunale, e in *Elaborati di POC* che coprono le parti di territorio comunale via via interessate dall'attuazione del PSC. *Gli Elaborati di RUE* e gli *Elaborati di POC* devono essere conformi a quelli di PSC.
3. Gli *Elaborati gestionali* riportano i vincoli, le discipline di settore, e gli elementi di qualità del territorio, dei quali tener conto nella gestione del PRG 2003 ed in particolare nella progettazione urbanistica ed edilizia degli interventi.
4. L'insieme degli elaborati prescrittivi e gestionali inseriti nel SIT del Comune di Ravenna costituisce la *Carta unica del territorio* così come definita dall'art.19 della L.R. 20/2000.
5. Il *Quadro conoscitivo* allegato al *Documento preliminare* costituisce il riferimento base per la conoscenza del territorio ed è periodicamente aggiornato dagli uffici dell'Amministrazione comunale e formalizzato con provvedimento dirigenziale.

#### **Art.7**

##### **Elaborati descrittivi e prescrittivi**

1. Gli *Elaborati* di PSC sono:

a) *descrittivi*:

PSC 1 *Relazione*;

PSC 2 *Tavole di sintesi degli Spazi e dei Sistemi - rapp. 1: 60.000*

PSC 2.1 *Sintesi degli Spazi e dei sistemi*,

PSC 2.2 *Spazio naturalistico*,

PSC 2.3 *Sistema paesaggistico-ambientale*,

PSC 2.4 *Spazio rurale*,

PSC 2.5a *Sistema della mobilità e delle attività produttive*,

PSC 2.5b *Sistema della mobilità ciclabile*,

PSC 2.6 *Emergenze culturali, turistiche e ricreative*,

PSC 2.7 *Sistema delle dotazioni territoriali: bacini di utenza*

PSC 2.8 *Capoluogo rapp. 1:20.000*:

a) *Sistema della mobilità*;

b) *Sistema del verde – progetti urbani*;

c) *Sistema delle aree a destinazione pubblica con potenzialità edificatoria da collocare a distanza*

b) *prescrittivi*:

PSC 3 *Spazi e Sistemi* n° 30 planimetrie in rapp.1:10.000 dell'intero territorio comunale e relativa legenda;

PSC 3.1 *Capoluogo - Centro storico* in rapp. 1:2000; PSC 3.2 *Centri storici minori* in rapp. 1:2000;

PSC 4 *Repertori delle schede d'ambito,*

PSC 4.1 *Ambiti soggetti a programmazione unitaria e concertata oggetto di accordo con i privati (ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000);*

PSC 4.2 *Ambiti soggetti a programmazione unitaria e/o concertata non oggetto di accordo con i privati (ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000);*

PSC 5 *Norme tecniche di attuazione.*

Negli elaborati prescrittivi PSC 3 sono indicati con specifica simbologia e numerazione gli "obiettivi di località" specificandone anche gli obiettivi di qualità e le misure di sostenibilità e sicurezza da perseguire in sede di POC e/o RUE, tale numerazione è articolata per singole tavole e le descrizioni degli obiettivi e delle misure sono allegate alla relazione di PSC paragrafo 5.3 e alle presenti norme.

2. Gli *Elaborati di RUE* sono:

a) *descrittivi:*

RUE 1 *Relazione;*

b) *prescrittivi:*

RUE 2 *Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano* planimetrie in rapp.1:5.000 dell'intero territorio comunale con stralci in rapp. 1:2000/1:1000 e relativa legenda;

RUE 3 *Norme tecniche di attuazione.*

3. Gli *Elaborati di POC* sono:

a) *descrittivi:*

POC 1 *Relazione,*

POC 2 *Quadro d'unione POC* planimetria in rapp.1:60.000 dell'intero territorio comunale con le parti interessate da trasformazioni;

b) *prescrittivi:*

POC 3 *Repertorio delle schede d'ambito di trasformazione* in rapp.1:2000/1000; POC 4 *Norme tecniche di attuazione.*

4. Una diversa articolazione, denominazione e scala degli elaborati di cui ai precedenti commi 2 e 3 non costituisce variante di PSC, purché assicurati comunque la completa definizione della disciplina di RUE e di POC.

5. In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala maggiore: gli elaborati prescrittivi sono comunque gli unici elementi probanti. Le norme scritte prevalgono in ogni caso sugli elaborati grafici.

## Art.8

### Elaborati gestionali

1. Gli *Elaborati gestionali* sono:

a) G 1, in rapporto 1:60.000:

- G 1.1 *Aree soggette a vincolo paesaggistico* (ricognizione delle aree vincolate ai sensi della L.R. 31/2002, art.46);

- G 1.2 *Carta dei vincoli ambientali vigenti: ambiti di tutela;*

- G 1.3 *Carta dei vincoli ambientali vigenti: Parco del delta del Po, Aree di protezione degli habitat – vincolo idrogeologico*

b) G 2:

- G 2.1 *Carta per la qualità del territorio* in rapporto 1:60.000

- G 2.2 *Carta per la qualità del capoluogo* in rapporto 1:10.000

c) G 3: *Repertorio dei contesti paesistici*

d) G 4: *Rapporto di VALSAT*

G 4.1 *Rapporto di VALSAT Variante in riduzione*

2. Hanno inoltre valore di elaborato gestionale i seguenti elaborati del quadro conoscitivo:

D.1.1.a *Sintesi del PTCP;*

D.1.1.b *Ambiti di tutela del PTCP: dossi e sistemi dunosi;*

D.1.1.c *Piani di Bacino: zone a rischio di inondabilità;*

D.1.3.a *Carte dei vincoli indotti: fasce di rispetto elettrodotti alta tensione-impianti e servizi;*

B.3.2.a *Carta dei rischi di origine antropica: aree soggette a rischio di incidente rilevante.*

3. Il contenuto prescrittivo, degli elaborati di cui al comma 1 e 2, è dato dalle norme legislative e regolamentari vigenti e potranno trovare ulteriore specificazione grafica e normativa in sede di POC e di RUE.

4. Gli *Elaborati gestionali* potranno essere ulteriormente specificati e integrati nel tempo – senza che ciò costituisca variante al PSC - o con determinazione dirigenziale, in seguito alla sopravvenienza di vincoli ricognitivi e di scelte di pianificazione di livello superiore o i cui contenuti siano dovuti e abbiano valenza tecnica e derivata da ulteriori approfondimenti analitici, o con atto deliberativo dell'amministrazione in relazione ad altri specifici contenuti che contengono elementi di discrezionalità, di competenza della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale.

5. L'elaborato G1.3 riporta i perimetri dei Piani di Stazione così come adottati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1/10298 del 05/01/2006 per la Stazione "Pineta di S.Vitale e Pialasse di Ravenna" e di Consiglio Provinciale n.11 del 07/03/2006 per la Stazione "Pineta di Classe e Saline di Cervia".

I perimetri di detti piani se ed in quanto variati in sede di approvazione dei piani stessi costituiranno automatica modifica all'elaborato gestionale di cui sopra.

## **Capo 4°**

### **Modalità e pratiche del processo di piano**

#### **Art.9**

#### **Formazione del PRG**

1. La formazione del PSC, RUE e POC è disciplinata dagli artt. 32-33-34 della L.R. 20/2000.
2. La definizione dei contenuti del RUE e del POC nel rispetto dei contenuti del PSC, si può avvalere:
  - del contributo dei privati, sia tramite le procedure dell'art.18 della L.R. 20/2000, che tramite quelle già attivate in sede di PRU, PRUSST e/o di altri programmi complessi;
  - del contributo di soggetti pubblici derivante da protocolli d'intesa e accordi.
3. Le previsioni di RUE e di POC e delle loro varianti, qualora non siano ammesse dal PSC, necessitano variante allo stesso.
4. Al fine di non interrompere la continuità del processo di piano possono essere individuati, in relazione a progetti e piani già attivati da tempo, alla programmazione delle opere pubbliche e al programma di mandato del Sindaco, comparti ad attuazione indiretta - anche connessi alla concertazione coi privati (ambiti a programmazione unitaria e/o concertata), - da ricomprendere in un *POC "prioritario"*, da adottarsi in conformità con il PSC anche solo adottato e da approvarsi solo dopo l'approvazione del PSC stesso.

#### **Art.10**

#### **Suddivisioni territoriali per le quantità del piano**

1. Ai fini del dimensionamento del PRG, del calcolo degli standard di legge, nonché per dare attuazione alla perequazione e regolare le compensazioni, il territorio comunale è articolato nelle seguenti cinque zone territoriali (si veda Figura 1 in relazione di PSC):
  - a) Capoluogo
  - b) Frangia
  - c) Litorale
  - d) Forese
  - e) Porto
2. Le quantità edificatorie per aree di nuovo impianto prevalentemente residenziali, per attività produttive, turistiche e miste, sono dimensionate dal PSC in riferimento alle cinque zone territoriali di cui al comma 1. Per ciascuna zona territoriale, ad eccezione del Porto, il POC e il RUE possono utilizzare quote aggiuntive di riserva di dette quantità edificatorie per aree di nuovo impianto, o per adeguamenti degli ambiti consolidati, comunque non superiori al 6% delle quantità edificatorie attribuite dal PSC alla singola zona territoriale, si veda tabella di seguito riportata, senza che ciò costituisca variante al PSC, purché in continuità allo spazio urbano e prevalentemente finalizzate a:
  - completare il disegno urbano dei centri rafforzandone i limiti e completando aree già prevalentemente urbanizzate, con priorità, ancorché non esclusive, per le aree classificate periurbane;
  - completare il disegno urbano dei centri rafforzandone i limiti e completando aree già prevalentemente urbanizzate;
  - modificare e/o delocalizzare previsioni che per le criticità già indicate e/o per criticità impreviste non possono essere realizzate nei modi definiti dal PSC; ciò nel rispetto dei criteri insediativi, di sostenibilità ambientale e coerenza paesaggistica già definiti dal PSC stesso;
  - individuare funzioni integrative e/o impreviste che necessitano per dotare di servizi e/o

- completare gli usi urbani dei centri e/o delle aree produttive;
- far fronte ad emergenze naturali non prevedibili al momento della redazione del PSC al fine di garantire tempestivamente la sicurezza del territorio;
  - favorire interventi di interesse pubblico e/o di interesse generale.

3. Sono centri maggiori o maggiormente dotati, così come definiti dal PTCP, i seguenti centri strutturati, in aggiunta al capoluogo:

a) nella *Frangia*: Borgo Montone, Madonna dell'Albero, Porto Fuori, Ponte Nuovo. A tali centri per la loro posizione su assi viari principali e per la loro localizzazione rispetto al Capoluogo si aggiungono S.Bartolo, S.Michele, Fosso Ghiaia, S.Romualdo, Savio.

b) nel *Litorale*

- a *funzione residenziale permanente e turistica*: Marina di Ravenna, Punta Marina, Lido Adriano; Casalborgorsetti, Porto Corsini

- a *prevalente funzione turistica*: Marina Romea, Lido di Dante, Lido di Classe, Lido di Savio

c) nel *Forese*

- *centri maggiori*: S.Alberto, S.Pietro in Vincoli, Mezzano, Piangipane, Castiglione.

- *aggregati di centri*: Savarna-Grattacoppa-Conventello; S.Stefano-Carraie- Campiano-S.Pietro in Campiano.

Per tali centri strutturati in fase di redazione del POC e di RUE dovrà essere verificato il livello dei servizi pubblici esistenti e di progetto mediante l'elaborazione di uno specifico "piano dei servizi" di cui all'art. 47.

#### *Verifica sei per cento*

#### *Città di nuovo impianto residenziale turistica produttiva*

Capoluogo	Su Residenziale mq.	Su non residenziale <sup>1</sup> mq.	TOTALE Su Resid. + non resid. mq.	Su Turistica mq	St produttiva (ettari)
<b>CAPOLUOGO</b>					
totale Capoluogo	193.043	55.042	248.085	23.950	
sei per cento	<b>11.583</b>	<b>3.303</b>	<b>14.885</b>	<b>1.437</b>	
					330,776
					<b>19,85</b>
<b>FRANGIA</b>					
totale Frangia	86.086	9.835	95.921	10.000	
sei per cento	<b>5.165</b>	<b>590</b>	<b>5.755</b>	<b>600</b>	
<b>FORESE</b>					
totale Forese	357.401	60.421	417.822	0 <sup>2</sup>	60,26
sei per cento	21.444	3.625	25.069	<b>0</b>	<b>3,62</b>
<b>LITORALE</b>					
totale Litorale	160.006	44.619	204.625	56.600	0
sei per cento	<b>9.600</b>	<b>2.677</b>	<b>12.278</b>	<b>3.396</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>796.536</b>	<b>169.917</b>	<b>966.453</b>	<b>90.550</b>	<b>391</b>
TOTALE sei per cento	<b>47.792</b>	<b>10.195</b>	<b>57.987</b>	<b>5.433</b>	<b>23</b>

<sup>1</sup> La Su Non Residenziale NON contiene la Su Turistica

<sup>2</sup> La Su turistica prevista nel forese (S.Michele S22, Polo Standiana, Polo tecnologico Osteria S27) non usufruisce del 6% ma delle condizioni dell'ambito di galleggiamento e dei premi art. 18

<sup>3</sup> Il dato, con riferimento alla tabella 2 della Relazione di PSC, si riferisce alle aree produttive del Capoluogo – Frangia – S.Michele. Comprende inoltre le superfici territoriali "TERZIARIE e PRODUTTIVE" degli ambiti concertati (S4 De Andrè, S5 Ipercoop, S6 Ponte Nuovo) con esclusione della quota Turistica

<sup>4</sup> Il dato non contiene le aree dell'ambito concertato S22: S.Michele poiché ricomprese nel dato relativo a Capoluogo – Frangia – S.Michele

## Art.11

### Perequazione e compensazione

1. Il PRG 2003 assume l'obiettivo di promuovere forme di perequazione e compensazione tra i proprietari delle aree interessate da previsioni trasformative soggette a meccanismi di attuazione indiretta e di quelle destinate ad attrezzature e spazi pubblici.
2. Ai fini della perequazione il PSC, a seguito di studi e valutazioni appositamente esperiti, classifica le aree di cui al comma 1, in relazione allo stato di fatto ed allo stato di diritto, attribuendo loro indici di utilizzazione territoriale diversi che tengono conto di dette differenti condizioni. Aree e relativi indici perequativi, anche in riferimento alla localizzazione delle aree stesse rispetto alle zone territoriali di cui all'art.10, comma 1, sono riportati nella Tabella seguente:

#### *Aree a destinazione urbanistica*

identificativo dell'area	Componente PSC	Zona territoriale <sup>(1)</sup>	Indice perequato mq/mq <sup>(2)</sup>
Aree della cintura verde	SISTEMA DELLE DOTAZIONI Attrezzature e spazi pubblici <i>Cintura verde</i>	capoluogo	0,10 <sup>(3)</sup>
Aree di integrazione della cintura verde del capoluogo	SISTEMA DELLE DOTAZIONI Attrezzature e spazi pubblici <i>aree di integrazione alla cintura verde</i>	capoluogo frangia	0,08
Aree per servizi pubblici di nuovo impianto	SISTEMA DELLE DOTAZIONI Attrezzature e spazi pubblici di valenza comunale e sovracomunale di nuovo impianto	capoluogo frangia litorale	0,08
		forese centri maggiori	0,06
		forese centri minori e fragili	0,04
Aree di riqualificazione dell'ambito archeologico	SISTEMA DOTAZIONI Attrezzature e spazi pubblici <i>Area monumentale del Parco archeologico di Classe<sup>(4)</sup></i>	frangia	0,03
Aree private in ambiti di riqualificazione ambientale <sup>(5)</sup>	SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE Aree di riqualificazione ambientale ecologica e paesaggistica (aree in proprietà privata)	Litorale	0,01

- (1) Ai fini della determinazione dei valori degli indici perequati il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti Zone territoriali: Capoluogo, Frangia, Forese, Litorale e Porto (vd. Figura 1 in relazione di PSC)
- (2) I valori sono indici da applicarsi alla Superficie territoriale delle aree individuate dal PSC
- (3) Tale indice, nelle fasce di rispetto stradali e ferroviario è ridotto a 1/3
- (4) Il RUE, per tale area, potrà disciplinare l'utilizzo della potenzialità edificatoria anche nell'area di pertinenza degli edifici esistenti, compatibilmente con la preesistenza archeologiche
- (5) Si tratta solo delle Aree di cui all'art. 35 *Luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica*, comma 14.

3. Le quantità edificatorie prodotte dalle aree delle componenti di PSC a destinazione pubblica (si veda Tavola PSC 2.8.c), sono realizzabili solo a distanza, nelle aree soggette a destinazione pubblico/privata, nei cui ambiti ad attuazione indiretta e prevalentemente in quelli a programmazione unitaria, è fatto obbligo di ospitare dette quantità edificatorie. Tali quantità edificatorie sono inoltre ospitabili nell'ambito di riqualificazione urbana della "Darsena di Città". La quantità ospitata non può eccedere il 50% della quantità attribuita dal PSC all'ambito con l'indice territoriale perequativo, e produce un premio aggiuntivo di ospitalità pari ad un terzo della quantità ospitata. Tale premio potrà essere destinato ad usi congrui con la destinazione prevalente dell'ambito e da definirsi in sede di POC/PUA. Lo standard per aree pubbliche prodotto da tali quantità ospitate è pari a 10 mq/ab.
4. Il POC e il RUE possono individuare, ove definito necessario dal Piano dei Servizi di cui all'art. 47, nuove aree per attrezzature e spazi pubblici; l'acquisizione di dette aree può avvenire, in alternativa all'esproprio, tramite compensazione applicando indici non superiori

al valore di 0,25 mq/mq in ambito RUE e 0,15 mq/mq in ambito POC, prevedendo la realizzazione delle quantità riconosciute a distanza o in loco se ed in quanto compatibile con l'attrezzatura pubblica prevista.

5. I proprietari delle aree vincolate per attrezzature e spazi pubblici possono cedere gratuitamente al Comune le stesse e riservarsi di utilizzare i diritti edificatori di pertinenza in un secondo momento su aree sulle quali in base alla previsione del PSC e del POC potranno essere utilizzati; per le aree pubbliche ricadenti negli ambiti a programmazione unitaria e/o concertata anche prima della stipulazione degli accordi di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000.
6. Le quantità edificatorie complessive degli ambiti ad attuazione indiretta e in particolare di quelli a programmazione unitaria, oltre che dal valore derivante dall'applicazione dell'indice perequativo originario attribuito alla proprietà, dal valore delle quantità ospitate e da quello conseguente all'applicazione del premio di ospitalità, sono composte da un ulteriore valore derivante dall'applicazione di un indice aggiuntivo appositamente stabilito per la previsione di inserimento di edilizia ERP, variabile da 0,02 a 0,05 mq/mq.; per alcuni ambiti del litorale e del forese l'inserimento di edilizia ERP è facoltativo ed è comunque definito in sede di POC. Il quadro sintetico dei valori assegnati alle aree ad attuazione indiretta, in riferimento alle zone territoriali di cui all'art.10, comma 1, è il seguente:

**Aree a destinazione pubblica/privata**

Zona Territoriale *	identificativo dell'area ****	Componente PSC	Indice perequato mq/mq**	Quantità da ospitare mq/mq	Indice premiale mq/mq
<b>capoluogo</b>	Città di nuovo impianto prevalentemente residenziale	Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria	0,15	0,075	0,025
	Città di nuovo impianto prevalentemente terziaria	Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria	0,12/0,13	0,03-0,05	0,01-0,016
	Città di nuovo impianto prevalentemente produttivo	Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria	0,19	0,04	0,013
<b>frangia</b>	Città di nuovo impianto prevalentemente residenziale	Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria	0,11	0,05	0,017
<b>litorale</b>	Aree di tutela ecologica e ambientale	Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria	0,01		
	Aree ex agricole di rarefazione del paesaggio	Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria	0,02***		
	Aree della città litoranea a bassa densità	Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria	0,05***		
	Aree della nuova città litoranea	Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria	0,1***		
	Aree di densificazione della città litoranea	Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria	0,30		
<b>forese</b>	Città di nuovo impianto prevalentemente residenziale	Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria	0,12	0,03	0,01
	Città di nuovo impianto prevalentemente produttivo	Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria	Ut variabile secondo le diverse condizioni logistiche e le diverse tipologie produttive previste		

\* Ai fini della determinazione dei valori degli indici perequati il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti Zone territoriali di cui all'art. 10: Capoluogo, Frangia, Forese, Litorale e Porto (vd. figura 1)

\*\* I valori sono indici da applicarsi alla Superficie territoriale delle aree individuate dal PSC

\*\*\* Tali indici sono ridotti del 10% in aree ricadenti in zone di vincolo paesaggistico.

\*\*\*\* La descrizione riportata quale Identificativo dell'area corrisponde alla denominazione della Classe utilizzata nello Studio Micelli.

## **Art.12**

### **Partecipazione**

1. Le procedure di formazione del PSC, del RUE e dei POC, nonché degli strumenti urbanistici attuativi di cui al successivo art. 22, prevedono forme di consultazione del decentramento, delle associazioni economiche e sociali, dei singoli cittadini e delle associazioni di tutela di interessi diffusi, ai sensi dell'art.8 della L.R. 20/2000.
2. Le forme di consultazione, di cui al comma 1, relative al presente PSC, sono state esplicate attraverso il coinvolgimento delle circoscrizioni, l'attivazione del processo di Agenda 21 e la realizzazione di un "Urban Center" quale principale e permanente strumento informativo.
3. La partecipazione relativa alla formazione del RUE e del POC sarà attuata attraverso forme di consultazione analoghe a quelle esplicate per la formazione del PSC.

## **Art.13**

### **Accordi con i privati**

1. Ai fini della formazione del PSC il Comune ha attivato la concertazione con soggetti privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, nel quadro di coerenza definito dal Documento preliminare di cui all'art.32, Titolo II, capo 3° della L.R. 20/2000.
2. L'attivazione e la conclusione del processo di concertazione hanno lo scopo di finalizzare gli interventi all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale, in aggiunta a quanto dovuto per il soddisfacimento degli standard di legge, di immobili e/o risorse per la realizzazione di:
  - a. servizi di livello territoriale;
  - b. attuazione della cintura verde e servizi di quartiere;
  - c. viabilità e infrastrutture a servizio del Capoluogo e dei Centri;
  - d. interventi di riqualificazione ambientale, recupero e riabilitazione urbana.
3. Nella fase di concertazione relativa alla formazione e approvazione del PSC sono pervenuti a conclusione i seguenti Accordi con i privati riguardanti Ambiti a programmazione unitaria, di cui al successivo art. 22:

S1a/b	Antica Milizia-Stradone-Parco Baronio – Parco Cesarea
S2	Romea – Anic – Agraria
S3	Logistica – Romea - Bassette
S4	De Andre'-Viale Europa
S5	Ipercoop-Borgo Montone
S6a/b	Dismano-Romea Sud-Parco Archeologico
S7	Dismano Ovest-Ponte Nuovo
S8	Sportivo-Classe
S9	Porto Fuori Est
S10	Porto Fuori Ovest
S11	Madonna dell'Albero
S12	Casalborsetti-Golf
S13a/b	Punta Marina - ricettivo
S14a/b	Lido Adriano Nord-Sud
S15	Lido di Dante
S16	Lido di Classe – strada a usi urbani
S17a/b	Lido di Savio Nord-Sud
S18a/b	S.Alberto – Servizi al parco – Impianti sportivi
S19	Savarna-Impianti sportivi
S21	Piangipane-Impianti sportivi
S22	S.Michele-Zona produttiva-Viabilita'
S23	Fosso Ghiaia-Viabilita'
S24	Pilastro-Riconversione area produttiva
S25	S.Stefano/Carraie-Parco Urbano
S26	S.Pietro in Campiano-Zona produttiva
S27	E45-Polo Tecnologico
S28	S.P. in Vincoli-Zona produttiva – Viabilità

4. Le schede d'ambito relative ai casi del precedente comma sono contenute nell'elaborato PSC 4.1.
5. Gli accordi di cui al comma precedente (accordo di primo livello) sono coerenti con le previsioni di PSC oggetto di comunicazione nelle procedure di partecipazione e consultazione e sono costituiti dall'accordo specifico elaborato sulla base dello "Schema tipo di accordo", approvato con delibera di C.C. n. 94/36900 del 09/05/2005, con allegate la Scheda tecnica e la Scheda d'ambito, di cui all'art.24; accordi che dovranno poi trovare ulteriore definizione e attuazione nel successivo processo di concertazione, sia in fase di POC (accordo di secondo livello) che in fase di PUA (accordo di terzo livello). Tali accordi sono deliberati contestualmente all'adozione del relativo strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante.
6. Il POC sviluppa gli impegni assunti dai privati e dall'Amministrazione con i 27 Accordi recepiti dal PSC, nonché recepisce ulteriori accordi con i privati redatti sulla base dei criteri di cui al comma 2, e sottoscritti dal Sindaco, a seguito di procedure di evidenza pubblica, anche di tipo concorsuale. In questa sede potrà essere oggetto del processo concertativo, o di altre modalità attuative (STU, esproprio), l'altro Ambito a programmazione unitaria individuato dal PSC (S20 Mezzano-Impianti sportivi), ambito non oggetto di accordo con i privati in sede di adozione e approvazione del PSC; per tale ambito in sede di POC potrà essere rimodulato l'accordo stralciando ma confermando l'impianto sportivo (con potenzialità edificatoria a distanza), e in alternativa o individuando l'opportunità di acquisire aree e/o immobili con finalità pubblica da legare all'ambito, definendo gli obiettivi di interesse pubblico generale e precisando i contenuti già definiti dal PSC per lo stesso, o monetizzando gli oneri aggiuntivi in relazione ai criteri e parametri già fissati dal PSC. Le schede d'ambito relative all'ambito a programmazione unitaria di cui al presente comma sono contenute nell'elaborato PSC 4.2.
7. Il POC potrà definire modalità attuative alternative alla concertazione (STU, esproprio, PUA di iniziativa pubblica ...) per quegli ambiti o loro parte che in sede di POC non vedano la sottoscrizione dell'accordo di secondo livello da parte dei soggetti privati o di alcuni di essi. In sede di POC potranno essere comunque ridefiniti l'individuazione e le previsioni di PSC di detti ambiti, compatibilmente con gli obiettivi di spazio e sistema di cui all'art. 5, qualora soggetti privati che hanno sottoscritto l'accordo di primo livello recedano dagli impegni assunti; ciò vale anche per gli accordi non sottoscritti in fase di adozione del PSC e/o non eventualmente stipulati ad avvenuta approvazione del PSC.
8. Il POC e/o l'accordo relativo al POC stesso deve precisare, in via prioritaria, i seguenti contenuti:
  - la definitiva perimetrazione degli ambiti di riqualificazione urbana o per nuovi insediamenti previsti dal PSC;
  - l'individuazione delle parti di detti ambiti per le quali viene prevista la formazione di uno o più PUA, rinviando eventualmente ai fini dell'attuazione delle altre parti o a modalità attuative dirette o alle scelte che verranno fatte con i successivi POC;
  - i tempi di attuazione dei comparti e degli interventi pubblici e privati;
  - l'eventuale stralcio, dagli ambiti per i quali viene prevista la formazione dei PUA, di edifici esistenti e delle loro aree di pertinenza, di aree marginali e non strettamente necessarie all'attuazione delle previsioni di PSC, 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;
  - gli usi ammissibili e le diverse percentuali degli stessi;
  - la sostenibilità ambientale, alla luce delle criticità e prescrizioni definite dalla VALSAT, e la fattibilità economica del progetto, con eventuale revisione della capacità edificatoria massima prevista dal PSC;
  - le quote ERP, i diritti edificatori ospitati ed eventuali incentivi premianti;
  - le caratteristiche e le modalità attuative delle parti pubbliche;
  - gli elementi che concorrono a definire la qualità progettuale, paesaggistica ed imprenditoriale dell'intervento e gli eventuali incentivi premianti.

9. L'accordo con i privati di primo livello, da recepire e specificare in sede di POC, può essere articolato in due fasi, ciascuna delle quali è deliberata contestualmente all'adozione dello strumento di pianificazione a cui accede (POC e PUA); le due fasi possono coincidere qualora il livello della progettazione lo consenta.
10. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno dell'ambito, fino ad avvenuta operatività del POC, si applica la disciplina del PRG 93 nel rispetto delle norme transitorie del presente PSC.
11. Anche in sede di formazione del RUE sono possibili accordi con i privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, purché finalizzati a perseguire obiettivi di rilevante interesse pubblico.

#### **Art.14**

#### **Capacità conformativa del PRG**

1. La conformazione della proprietà è progressiva. Essa ha inizio con le previsioni del PSC e si conclude con le previsioni del POC o del RUE e cioè quando la disciplina urbanistica generale assume un livello di definizione tale che consente di procedere alla formazione di un PUA ovvero di richiedere e rilasciare un permesso di costruire.

#### **Art.15**

#### **Norme transitorie**

1. Prima dell'adozione del POC e del RUE si applica la disciplina del PRG'93 purché ci sia corrispondenza, in termini di appartenenza alla medesima zona territoriale omogenea di cui al DM 1444/68, tra destinazione del PRG'93 e componente di Spazio e di Sistema così come classificata dal PSC all'art.16.  
In caso di non corrispondenza, fino all'adozione del POC e del RUE e ferma restando la condizione di conformità dell'intervento al PRG 93, è esclusivamente consentito quanto stabilito all'art. 5 comma 1 della L.R. 31/02.
2. Il PSC esplicita, nella normativa delle singole componenti, le situazioni nelle quali, prima dell'adozione del POC o del RUE, si applica la disciplina di salvaguardia che il PSC stesso stabilisce; tali norme sono contrassegnate dalla sigla (N.T.)

#### **Art.16**

#### **Relazioni prevalenti tra l'articolazione del territorio comunale di cui all'art.4 e le zone territoriali omogenee di cui al DI 1444/68**

1. Il PSC indica la relazione prevalente tra Spazi, Sistemi o parti di essi e le zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68. Il RUE ed il POC specificano le univoche corrispondenze per ogni singola Componente degli Spazi e dei Sistemi alle suddette zone territoriali omogenee.
2. Il PSC indica nella *Tabella* che segue le relazioni prevalenti tra Spazi, Sistemi o parti di essi e le zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68.

**Tabella A: “Relazioni prevalenti tra Spazi, Sistemi o parte di essi con le zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68”**

	A	B	C	D	E	F	G
SPAZIO NATURALISTICO					• tutte le componenti		
SPAZIO RURALE				• zone di coltivazione di cava	• tutte le componenti tranne le cave		
SPAZIO PORTUALE				• tutte le componenti			
SPAZIO URBANO	• città storica	• città consolidata o in via di consolidamento: - <i>prev.residenziale</i> - <i>prev.attività turistica</i>	• città da riqualificare: - <i>prev. residenziale</i> - <i>prev. attività turistica</i> - <i>attività miste</i> • città di nuovo impianto: - <i>prev. residenziale</i> - <i>prev. attività turistica</i> - <i>attività miste</i>	• città consolidata e in via di consolidamento ( <i>usi produttivi</i> ) • città da riqualificare - <i>prev. attività produttiva</i> • città di nuovo impianto: - <i>prev. attività produttiva</i>			
SISTEMA PAESAGGISTICO O AMBIENTALE	Le componenti in cui si articola tale Sistema assumono la classificazione di zona omogenea della componente dello Spazio o del Sistema in cui ricadono.						
SISTEMA DELLA MOBILITÀ						• tutte le componenti	*
SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI		• attrezzature private di interesse pubblico esistenti • poli funzionali esistenti • impianti tecnologici esistenti • verde privato	• attrezzature private di interesse pubblico di progetto • poli funzionali di progetto Ambito agricolo di valorizzazione turistico-paesaggistica			• attrezzature pubbliche • verde pubblico	*

\* Nel PSC sono rilevati solo i servizi pubblici di quartiere aggregati o di particolare rilevanza rispetto al rango del centro.

## **Capo 5°**

### ***Parametri urbanistici ed edilizi e classificazioni***

#### **Art.17**

##### **Definizione ed articolazione**

1. Con il termine *parametri* si intende l'insieme delle espressioni utili a definire una trasformazione del territorio nelle sue componenti fisiche e funzionali. Essi si esprimono in grandezze, in rapporti di grandezze e sotto forma di classificazione di attività con relativi impianti, di usi e di classificazione di categorie di intervento che caratterizzano la trasformazione del territorio. I parametri sono raggruppati nel seguente modo: *grandezze urbanistiche ed edilizie; standard pubblici e privati; indici urbanistici; usi del suolo; usi degli edifici; usi e attrezzature delle aree di pertinenza degli edifici; impianti; categorie d'intervento urbanistico-edilizie e ambientali.*
2. La definizione delle grandezze urbanistiche ed edilizie, degli indici urbanistici, la classificazione degli usi e delle attrezzature delle aree di pertinenza degli edifici, nonché la classificazione degli impianti e la definizione delle categorie d'intervento, sono rinviate al RUE.
3. Il cambiamento della destinazione d'uso degli edifici è regolamentata dal RUE in riferimento alla variazione del Carico urbanistico e alla dotazione dei servizi pubblici e privati.

#### **Art.18**

##### **Classificazione delle attività per la disciplina dello Spazio naturalistico e dello Spazio rurale**

1. Il piano assume la seguente classificazione delle attività per la disciplina dello Spazio naturalistico e dello Spazio rurale:
  - A1 - attività agricola e zootecnica
    - A 1a - coltivazione tradizionale e/o integrata
    - A 1b - coltivazione biologica
    - A 1c - coltivazione in serra
    - A 1d - allevamento estensivo
    - A 1e - allevamento intensivo
    - A 1f - allevamento biologico
    - A 1g - allevamento ittico
    - A 1h - Abitazione
    - A 1i - Agriturismo
    - A 1l - Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia
    - A 1m - Impianti produttivi agro-alimentari
  - A 2 - attività silvicolturale
  - A 3 - coltivazione di cava e miniera
  - A 4 - attività di scavo o reinterro finalizzato alla conduzione del fondo agricolo (scoline, drenaggi, movimenti di terra, chiari d'acqua...)
  - A 5 - attività collettive ricreativo-culturali e del tempo libero all'aria aperta
  - A 6 - attività sportiva prevalentemente all'aria aperta
  - A 7 - impianti e reti tecnologiche con le relative aree di pertinenza
  - A 8 - attività ricettiva all'aria aperta (campeggi; aree attrezzate per sosta camper; campeggi in fattoria)
  - A 9 - attività di deposito all'aria aperta legata all'attività agricola, zootecnica, silvicolturale
  - A 10 - attività di deposito all'aria aperta legata all'attività extragricola e extraforestale
  - A 11 -attività vivaistica
  - A 12 -attività di soccorso e ricovero per la Protezione Civile

A 13 - vasche di laminazione

A 14 - casse di colmata in collocazione finale e ricondotte a uso agricolo o naturalistico

2. La classificazione di cui al comma 1 può essere integrata e ulteriormente articolata in sede di RUE e di POC.

### **Art. 19**

#### **Classificazione delle attività per la disciplina dello Spazio portuale, dello Spazio urbano, del Sistema delle dotazioni territoriali e del Sistema della mobilità**

1. Il piano assume la seguente classificazione per la disciplina dello Spazio portuale, dello Spazio urbano e del Sistema delle dotazioni territoriali:
  - Ab- *Abitative*: abitazioni singole; abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, centri per anziani, abitazioni temporanee per lavoratori, centri di accoglienza).
  - C - *Commerciali*: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq); grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq); le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;
  - Spr - *Servizi privati*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose);
  - Spu - *Servizi pubblici*: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi e attrezzature universitarie; servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione);
  - T - *Turistico-ricettive*: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, residenza turistico alberghiere e strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio); altre attrezzature turistico-ricettive (villaggi turistici, campeggi, aree attrezzate per sosta camper, aree attrezzate per capanni turistici);
  - Pr - *Produttive*: Artigianato produttivo, Industria, Commercio all'ingrosso, Attività espositive, Depositi e magazzini;
  - Pa - *Parcheggi non pertinenziali*: autorimesse, autosilo.
2. La classificazione di cui al comma 1 può essere integrata e ulteriormente articolata in sede di RUE e di POC.
3. Per la classificazione delle dotazioni commerciali, relative tipologie e standard, prevale quella definita dalle deliberazioni regionali in materia di pianificazione commerciale, così come eventualmente specificata dalla pianificazione provinciale; tali definizioni prevalgono sulla disciplina di PSC, POC e RUE e degli strumenti urbanistici vigenti.

## **Capo 6°**

### **Modalità attuative**

#### **Art. 20**

##### **Articolazione (modalità diretta e indiretta)**

1. Le modalità attuative del PRG 2003 sono le seguenti: *Attuazione diretta* e *Attuazione indiretta*.
2. L'Attuazione diretta si articola in *Attuazione diretta semplice* ed *Attuazione diretta condizionata* di cui all'art.21.
3. L'Attuazione indiretta si articola in *Attuazione indiretta ordinaria*, *Attuazione indiretta a programmazione unitaria*, *Attuazione indiretta con selezione* di cui all'art. 22.
4. Il PSC stabilisce per le singole Componenti di Spazio e di Sistema la modalità di attuazione diretta e/o indiretta.
5. Nel caso della modalità diretta il RUE definisce la disciplina applicativa nel rispetto degli obiettivi, delle prestazioni e del campo di variazione delle grandezze urbanistiche fissati dal PSC nonché delle norme nazionali e/o regionali vigenti in materia di edilizia.
6. Nel caso della modalità indiretta, il POC ne definisce l'applicazione in termini di perimetri, di specifici strumenti attuativi, di disciplina morfologico-funzionale e di pesi insediativi da porre a base dei Piani urbanistici attuativi, nel rispetto del campo di variazione delle grandezze urbanistiche definito dal PSC.
7. Il RUE e il POC contengono una disciplina premiale, all'interno del campo di variazione delle grandezze fissate dal PSC, finalizzata ad incentivare la qualità degli interventi edilizi ed urbanistici.
8. Gli ambiti individuati con apposita perimetrazione/campitura nelle tavole PSC3 si attuano con le modalità dell'opera pubblica sulla base del Progetto Definitivo "Hub Portuale", approvato con Delibera CIPE n.1/2018 ed esecutivo dal 12 settembre 2018, data di pubblicazione sulla G.U.

#### **Art.21**

##### **Attuazione diretta semplice o condizionata**

1. Si ha "*l'attuazione diretta semplice*" per gli interventi che possono essere promossi dagli interessati, nel rispetto della disciplina di piano, solo avviando all'uopo procedimenti preordinati al rilascio di permessi di costruire e/o (ove consentito dall'ordinamento) mediante la presentazione di denunce di inizio attività (DIA). In alcuni casi previsti dalla disciplina urbanistica comunale di RUE ai fini del rilascio dei permessi di costruire o della operatività delle DIA, risulta necessaria la presentazione di atti d'obbligo relativi alle destinazioni d'uso, alla realizzazione di parcheggi ed al completamento od adeguamento delle opere di urbanizzazione e alle sistemazioni delle aree di pertinenza.
2. Si ha "*l'attuazione diretta condizionata*" per gli interventi che ai fini della formazione dei titoli abilitativi a seconda dei casi occorrenti (permessi di costruire o denunce di inizio attività), necessitano:

- a) dell'approvazione in sede tecnica di un progetto di sistemazione unitaria d'insieme per le valutazioni del corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbanistico e paesaggistico-ambientale;
- b) dell'assunzione di impegno avente ad oggetto il completamento delle opere di urbanizzazione primaria al servizio dell'area oggetto dell'intervento. Qualora il completamento di dette opere di urbanizzazione riguardi proprietà diverse, l'attuazione è condizionata alla predisposizione di un progetto unitario di detto completamento, da approvarsi in sede tecnica. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla preventiva stipula di convenzione e/o di presentazione di un atto d'obbligo di accettazione del progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari e/o aventi diritto nonché ad idonea fideiussione.

## **Art. 22**

### **Attuazione indiretta**

1. Si ha l'*attuazione indiretta* quando l'intervento di trasformazione è subordinato a Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata di cui al Titolo II della L.R.20/2000, esteso a specifico *Comparto* ricompreso nel POC, per il quale il POC stesso stabilisce il tipo di PUA da attivare e definisce, nell'apposita *Scheda di Comparto* di cui al successivo art.25, la disciplina urbanistica generale da assumere a base della formazione del PUA.
2. L'*attuazione indiretta* prende corpo, nel passaggio dal PSC al POC, secondo modalità diverse in rapporto al grado di definizione delle previsioni del PSC. In ragione di ciò l'attuazione indiretta si articola in *Attuazione indiretta ordinaria*, *Attuazione indiretta a programmazione unitaria*, *Attuazione indiretta con selezione*.
3. Si ha l'*Attuazione indiretta ordinaria* quando il PSC già individua il comparto, ne fissa gli obiettivi e i requisiti della trasformazione, stabilisce i campi di variazione delle principali grandezze urbanistiche, delle destinazioni d'uso, etc, cui il POC dovrà attenersi nella definizione della disciplina urbanistica generale da assumere a base della formazione del PUA e/o dei PUA.
4. Si ha l'*Attuazione indiretta a programmazione unitaria* quando il PSC individua un *Ambito* o *Aree* rinviando la definizione dei relativi *Comparti* al POC, a seguito di concertazione tra Amministrazione e proprietari o di accordi ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, del quale il POC stesso stabilisce la disciplina generale da assumere a base della formazione del PUA e/o dei PUA nel rispetto degli obiettivi, delle prescrizioni, delle prestazioni e del campo di variazione delle grandezze urbanistiche fissati nella *Scheda d'Ambito* di cui all'art.24 del PSC.
5. Si ha l'*Attuazione indiretta con selezione* quando il PSC individua un'*Area vasta* rinviando al POC la definizione, per quantità discrete e parziali dell'estensione dell'*Area vasta*, di uno o più *Comparti*, al termine di una procedura selettiva concorsuale di evidenza pubblica, per i quali il POC stesso stabilisce la disciplina urbanistica generale da assumere a base della formazione dei PUA, nel rispetto degli obiettivi, delle prescrizioni, delle prestazioni e del campo di variazione delle grandezze urbanistiche fissati dal PSC.

6. L'attuazione indiretta si applica come specificato nella *Tabella* che segue:

MODALITÀ INDIRETTA		PSC	POC
<b>Attuazione indiretta ordinaria</b>	di iniziativa privata (PUA)	Il PSC individua i perimetri dei comparti pregressi e le aree di nuovo impianto	Il POC definisce uno o più PUA con eventuale articolazione in sub-comparti
	di iniziativa pubblica (PUAP)	Il PSC individua i comparti pregressi	Il POC definisce il PUAP eventualmente articolandolo in sub-comparti
<b>Attuazione indiretta a programmazione unitaria</b>	di iniziativa pubblica (PRU, Corsi, Standiana)	Il PSC individua gli ambiti esistenti e di nuovo impianto	Il POC e/o il PRU/PU individuano i comparti soggetti a PUA
	concertata o di possibile concertazione (ex art.18 L.R. 20/2000)	Il PSC individua gli ambiti e recepisce l'eventuale accordo	Il POC recepisce l'eventuale accordo e individua i comparti soggetti a PUA
	di iniziativa pubblica e/o privata (Ambiti di valorizzazione naturalistica; Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica)	Il PSC individua gli ambiti	Il POC definisce la disciplina urbanistica generale individuando gli eventuali comparti soggetti a PUA o eventualmente rinviando l'attuazione al RUE
<b>Attuazione indiretta con selezione</b>	di iniziativa pubblica e/o privata (Ambito agricolo di valorizzazione turistico paesaggistica)	Il PSC individua l'area vasta e il numero massimo di iniziative da attivare nella durata del PSC	Il POC recepisce gli esiti della procedura dell'art.18 L.R. 20/2000

### Art. 23 Incentivi per la qualità

1. Il PSC individua indirizzi generali per la qualità degli interventi nei singoli Spazi, distinguendo:
  - indirizzi vincolanti per gli operatori;
  - indirizzi orientativi non vincolanti per gli operatori;
  - indirizzi a cui gli operatori devono uniformarsi per ottenere le quote premiali definite dal POC e/o dal RUE.

Al fine di verificare, approfondire e gestire gli interventi nel loro perseguire obiettivi di qualità, l'Amministrazione Comunale si dovrà dotare di specifici strumenti gestionali, oltre la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP), per la valutazione della correttezza degli interventi a prescindere dall'esistenza o meno di vincoli.
2. Le quantità edificatorie riconosciute dal RUE alle diverse componenti o attribuite dal POC ai comparti, possono essere articolate in una quota fissa e in una quota variabile e premiale il cui totale è ricompreso all'interno del tetto massimo stabilito dal PSC.
3. La quota premiale, in sede di RUE, è attribuita in relazione a particolari attenzioni agli aspetti ecologici dei progetti edilizi. In tal caso la quota premiale non può superare il 10% della quota fissa. Inoltre una quota del 50% della quota fissa è attribuita per usi di valenza pubblica (quali per es.: scuole, servizi sanitari – sociali, servizi per anziani, servizi culturali ...), purché compatibili con la programmazione e/o il piano dei servizi comunale, previa definizione delle opportune garanzie e inoltre per complessi ricettivi di particolare rilevanza e qualità.
4. La quota premiale, in sede di POC, è attribuita in relazione a particolari attenzioni del progetto urbanistico di comparto e della sua realizzazione. Dette attenzioni, da inquadrare in specifica *Analisi del sito* – ai sensi della Delibera del Consiglio Regionale n. 849/98 -, potranno riguardare: aspetti ecologici (ecosostenibilità dell'impianto urbanistico; assetto planimetrico attento a: ventilazione, soleggiamento, recupero e/o trattamento innovativo delle

acque, autoproduzione dell'energia); aspetti paesaggistici (eliminazione di detrattori, migliore inserimento nel contesto, etc); aspetti morfologico-funzionali (caratteristiche dimensionali; attrezzatura e arredo degli spazi pubblici; sistemazione a verde pubblico attrezzato di superfici di cessione eccedenti le quantità standard; continuità degli spazi e del verde pubblico con il territorio circostante); aspetti sociali (attrezzature e impianti anche privati di particolare valore sociale ed utilità pubblica; realizzazione di alloggi per l'edilizia residenziale pubblica o per particolari categorie deboli); la scheda di comparto precisa le particolari attenzioni che nella specifica situazione concorrono alla definizione della quota premiale. La quota premiale di cui al presente comma non può comunque superare il 20% della quota fissa. Inoltre una quota del 50% della quota fissa è attribuita per usi di valenza pubblica (quali per es.: scuole, servizi sanitari – sociali, servizi per anziani, servizi culturali...), purché compatibili con la programmazione e/o il piano dei servizi comunali e per complessi ricettivi di particolare rilevanza e qualità.

5. L'entità del premio, valutata in rapporto alle particolari attenzioni del progetto urbanistico e agli eventuali maggiori oneri di impresa che essi comportano, è stabilita tenendo conto anche di una perizia tecnico-estimativa.

#### **Art. 24**

#### **Scheda d'Ambito del PSC**

1. Il PSC predispose, per gli *Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria e/o concertata* apposita *Scheda d'ambito* ai cui contenuti dovrà uniformarsi la disciplina di POC.
2. La *Scheda d'ambito* è composta da un foglio normativo con l'indicazione degli obiettivi/usi/quantità/prescrizioni e prestazioni e da un eventuale foglio grafico di riferimento normativo, con l'indicazione delle classi delle aree e relativi indici, ambedue con carattere prescrittivo, ed eventualmente da un foglio grafico di riferimento progettuale con carattere indicativo, derivato dal "PSC – comunicazione".
3. Il foglio normativo contiene gli obiettivi, le prescrizioni e le prestazioni morfologico-funzionali della trasformazione, gli usi e le quantità relative all'estensione del suolo interessato, alle cessioni di suolo per standard, alla edificabilità massima (quota privata, quota ospitata, quota premiale, quota per edilizia residenziale o sociale pubblica), nonché eventuali specifiche prescrizioni e attenzioni per la sostenibilità urbanistica, ecologica e paesaggistica della trasformazione.
4. In relazione alla scheda d'ambito e al foglio normativo, le planimetrie dell'elaborato PSC3 indicano il perimetro dell'ambito e contengono le localizzazioni degli elementi strutturanti relativi ai Sistemi paesaggistico-ambientale, della mobilità e delle dotazioni territoriali ed eventualmente i principali elementi di continuità della rete ecologica interni all'Ambito.

**Art. 25**  
**Scheda di Comparto del POC**

1. Il POC può predisporre per ogni *Comparto* ad attuazione indiretta apposita *Scheda di Comparto* a cui dovranno uniformarsi i relativi strumenti urbanistici attuativi.
2. La *Scheda di Comparto* è composta da un foglio normativo e da un eventuale foglio grafico di riferimento normativo, ambedue con carattere prescrittivo, e da un foglio grafico di riferimento progettuale con carattere indicativo.
3. Il foglio normativo riporta, per ogni comparto ad attuazione indiretta:
  - a) la modalità di attuazione, la descrizione dello stato attuale (caratteri naturali ed antropici), gli obiettivi di progetto, le eventuali regole e condizioni di attuazione del Comparto in termini di presenza, all'esterno dello stesso, delle infrastrutture ed impianti e di eventuali mitigatori e compensatori ambientali atti a sostenerne l'impatto urbanistico, ecologico e paesaggistico;
  - b) la St del Comparto, che con lo strumento urbanistico esecutivo potrà subire variazioni a seguito di puntuali misurazioni, anche in relazione a quanto già definito all'art. 5, l'indice attribuito al comparto o alle diverse porzioni del comparto, differenziate in ragione del loro diverso stato di fatto e/o giuridico; la Su complessiva determinata applicando l'indice o gli indici Ut al Comparto o ai sub-comparti; eventuale quota di edificabilità premiale da attribuire a fronte di particolari caratteristiche qualitative del progetto urbanistico (sostenibilità ecologica dell'impianto; caratteristiche qualitative e quantitative degli spazi pubblici, etc);
  - c) la percentuale minima e/o massima di St da cedere all'Amministrazione per standard, sedi viarie;
  - d) le quantità edificatorie e relative superfici fondiarie da cedere gratuitamente e/o a prezzo convenzionato all'Amministrazione per:
    - interventi di edilizia residenziale pubblica o con finalità sociali;
    - compensazione di diritti edificatori, ai fini dell'incentivazione degli interventi di demolizione e di altri interventi sulla città e sull'edilizia esistenti, quali: incentivazione della realizzazione di parcheggi pubblici o privati, ai sensi dell'art. 11; trasferimento di attività produttive esistenti incompatibili con il tessuto insediato; trasferimento di volumetrie edificate ricadenti in aree della Rete ecologica, in contrasto con le esigenze di tutela e riqualificazione; incentivi urbanistici previsti all'interno dei Programmi integrati;
    - incentivazione alla realizzazione e/o gestione di opere pubbliche, a cura e spese di soggetti privati;
    - altre iniziative volte a facilitare la realizzazione di obiettivi di interesse pubblico o dei principi di perequazione assunti dal PRG.
  - e) la percentuale minima e/o massima di St nelle quali concentrare l'edificazione e cioè l'utilizzazione dei diritti edificatori prodotti dall'intero ambito;
  - f) le percentuali minime e/o massime di Su da attribuire alle diverse destinazioni (abitative, attività connesse all'attività agricola, attività terziarie, attività alberghiere e congressuali, attività produttive, servizi collettivi);
  - g) le prescrizioni relative alle categorie di intervento, le destinazioni d'uso del suolo, gli impianti, le destinazioni d'uso degli edifici e dei servizi ed attrezzature, le destinazioni d'uso delle aree di pertinenza di edifici e di impianti, nonché prescrizioni relative a prestazioni ambientali, ecologico-paesaggistiche di cui all'art.17.

Il foglio normativo è completato da eventuali prescrizioni particolari.

4. L'eventuale foglio grafico di riferimento normativo di cui al comma 2 contiene l'articolazione del Comparto in porzioni differenziate di cui al comma 3, lettera b).
5. Il foglio grafico di riferimento progettuale di cui al precedente comma 2, contiene la rappresentazione di un possibile assetto di progetto, rispettoso delle indicazioni del foglio grafico di riferimento normativo e del foglio normativo; la finalità di detta rappresentazione è quella di restituire una visione dei luoghi trasformati che possa essere utile riferimento per i progettisti e per l'Amministrazione.
6. Il POC può articolare le Schede di cui al presente articolo anche in modi diversi da quelli sopra definiti, purché esse abbiano almeno i medesimi contenuti.

## **Capo 7°**

### **Vincoli**

#### **Art.26**

#### **Articolazione e gestione dei vincoli**

1. Il territorio di Ravenna risulta soggetto in larga parte a vincoli di tutela volti, da un lato, a preservare le notevoli bellezze di carattere ambientale e paesaggistico, dall'altro, a regolare l'attività antropica in relazione alle fragilità del territorio stesso, con particolare riguardo alle zone costiere, ciò in correlazione con la strumentazione urbanistica.
2. Costituiscono vincoli sovraordinati alla pianificazione comunale le norme legislative e regolamentari vigenti, con particolare riferimento ai Piani sovracomunali (PTCP, Piani di Stazione del Parco del Delta del Po, Piani di Bacino) e alle tematiche indicate negli elaborati gestionali derivati dal quadro conoscitivo di cui all'art.8 delle presenti norme.
3. I vincoli sovraordinati di carattere paesaggistico-ambientale sono mappati nelle carte gestionali G1.1, G1.2, G1.3 e riguardano le categorie di tutela descritte ai successivi commi.
4. *“Beni paesaggistici di notevole interesse pubblico”*, ambiti tutelati ai sensi dell'art.136 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42 *“Codice dei beni culturali e del paesaggio”*.
5. Fanno parte della categoria di cui al comma 4 i seguenti ambiti tutelati del territorio comunale:
  - a) due ampi settori del territorio comunale, uno a nord, compreso tra le Valli di Comacchio e il Canale Candiano, e l'altro a sud, tra i Fiumi Uniti e Lido di Savio, sulla base dei seguenti decreti:
    - Decreto ministeriale 21 maggio 1960 *“Pineta di Marina Romea”*;
    - Decreto ministeriale 23 gennaio 1967 *“Pineta di S.Vitale”*;
    - Decreto ministeriale 31 luglio 1969 *“Punte Alberete e Valle Brandolina”*;
    - Decreto ministeriale 1 gennaio 1976 *“zona paesistica tra Candiano e Fiume Reno”*;
    - Decreto ministeriale 1 gennaio 1976 *“zona paesistica tra Savio e i Fiumi Uniti”*;
  - b) un terzo settore, situato tra i due sopra descritti e comprendente la Pialassa del Piombone, è oggetto di tutela ai sensi della *“Proposta per la dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona litoranea tra fiumi uniti e molo foraneo sud”* vigente in regime di salvaguardia dal 5 agosto 2003 e della relativa disciplina sugli interventi e sugli usi ammissibili, elaborata ai sensi dell'art.8 della L.R.26/78.
  - c) i seguenti parchi e giardini sparsi nel territorio agricolo *“che si distinguono per la loro non comune bellezza”*:
    - Decreto ministeriale 26 giugno 1952 *“Parco Archi Corrucci detto la Monaldina”*;
    - Decreto ministeriale 26 giugno 1952 *“Parco Pasolini”*;
    - Decreto ministeriale 26 giugno 1952 *“Parco Cini Gamba”*;
    - Decreto ministeriale 26 giugno 1952 *“Parco Serena Monghini”*;
    - Decreto ministeriale 7 luglio 1952 *“Parco Schiavina Babini”*;
    - Decreto ministeriale 30 aprile 1966 *“Parco Bosco Baronio Villa Laura”*;
    - Decreto ministeriale 18 giugno 1966 *“Parco Pasolini dall'Onda”*;
    - Decreto ministeriale 24 febbraio 1966 *“Parco Brocchi Mazzotti”*;
    - Decreto ministeriale 17 luglio 1966 *“Parco Ghezzi Vitali”*;
    - Decreto ministeriale 8 febbraio 1967 *“Parco Spalletti Trivelli”*;
    - Decreto ministeriale 30 settembre 1967 *“Parco Villa della Torre”*;

6. *Aree tutelate per legge*, (ex vincolo legge Galasso) ai sensi dell'art.142 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Sono le seguenti:
- a) *Territori costieri* compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia;
  - b) *Fiumi e corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*. La Delibera di Giunta Regionale n.2000/2531 del 29/12/2000 ha approvato l'elenco dei corsi d'acqua irrilevanti ai fini paesaggistici, riconoscendo di valore i corsi d'acqua principali – F. Reno, F.Lamone, Fiumi Uniti, Canale Candiano, Torrente Bevano, F.Savio, oltre ai canali Cupa e Canala per il tratto compreso tra Via S.Alberto e il punto di confluenza degli stessi nel Canale degli Staggi;
  - c) *Piano territoriale del Parco del Delta del Po*. La Carta Gestionale G1.3 riporta il perimetro delle tre "Stazioni" del Parco ricadenti nel territorio comunale ai sensi della L.R.27/88. Esse sono: "Stazione Valli di Comacchio", "Stazione Pineta S.Vitale e Pialassa di Ravenna", "Stazione Pineta di Classe e Saline di Cervia". All'interno di esse sono inoltre riportati le zone di Parco.  
All'interno dei perimetri suddetti gli interventi sono subordinati alla disciplina d'uso e di intervento definita dai Piani territoriali di stazione e dalle specifiche previsioni di PSC, POC e/o RUE.
  - d) *Riserve Naturali dello Stato*, di competenza del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali dello Stato – Gestione ex A.S.F.D., sulla base dei seguenti decreti:
    - DM 09.03.1972 Riserva Naturale Zoologica Sacca di Bellocchio I;
    - DM 16.03.1981 Orientata Foce Fiume Reno;
    - DM 30.09.1980 Riserva Naturale di Ripopolamento Animale;
    - DM 13.07.1977 Riserva Naturale dello Stato Pineta di Ravenna;
    - DM 15.04.1983 Riserva Naturale Orientata Duna costiera di Porto Corsini;
    - DM 05.06.1979 Riserva Naturale Orientata Duna costiera Ravennate e Foce Torrente Bevano.
  - e) *Aree gravate da usi civici di legnatico e di pesca*: il vincolo riguarda principalmente le Pinete S.Vitale e di Classe per gli usi di legnatico, e la Pialassa Baiona per quelli di pesca, e disciplina, con specifico regolamento comunale, le due attività di utilizzo delle singole risorse naturali;
  - f) *Zone Umide di Importanza internazionale*, tutelate dalla Convenzione di Ramsar firmata in Iran il 2 febbraio 1971. La Convenzione è stata recepita in Italia con DPR 448 del 18 maggio 1976 e con successivi decreti Ministeriali del 1977 e 1981 vengono vincolate le aree in territorio ravennate e limitrofo, quali habitat privilegiati degli uccelli acquatici. Tale vincolo di tutela ricomprende, da nord, le Valli residue di Comacchio e la Sacca di Bellocchio, il complesso ambientale di Punte Alberete e della Pialassa Baiona, e, a sud, quello dell'Ortazzo e dell'Ortazzino;
  - g) *Zone archeologiche*, di competenza della Soprintendenza Archeologica, sono costituite dai siti di accertata rilevanza archeologica e vincolate con apposito decreto.
7. Il POC e il RUE dovranno individuare e/o regolamentare le zone di vincolo idrogeologico ricadenti all'interno delle città consolidate, normando per quelle che hanno mantenuto in essere le caratteristiche originarie (per es. zone pinetate) specifiche regole di tutela, mentre le altre saranno da assimilare alle corrispondenti zone non soggette a vincolo.
8. *Vincolo idrogeologico*, istituito con Regio Decreto n.3267 del 30.01.1923 e applicato al territorio ravennate con successivi decreti. Il vincolo nasce con la finalità principale di tutelare le zone boscate esistenti in larga misura all'inizio del secolo scorso; oggi vincola, oltre alle aree che hanno mantenuto quelle caratteristiche di naturalità, buona parte del litorale, imponendo specifiche procedure amministrative relative alla gestione del vincolo, di competenza comunale (L.R.3/1999);

9. *Aree incendiate*, vincolate dalla L. 353/2000: il vincolo impone l'inedificabilità delle aree boscate incendiate. Nel territorio ravennate ne esistono due nella zona costiera compresa tra fiume Savio e Lido di Dante.
10. Alberi monumentali, vincolati con apposito Decreto regionale attualmente vigente.
11. *Zone Sic – Siti di importanza comunitaria e Zps – Zone di protezione speciale*, ambiti di conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche in applicazione alla direttiva 92/43/CEE “Habitat”: tali ambiti di tutela interessano larga parte del territorio comunale, spesso sovrapponendosi, perlopiù ricompreso nelle Stazioni del Parco del Delta. Gli interventi urbanistici ed edilizi in tali aree sono subordinati alla redazione di una Valutazione di Incidenza da redigersi in base alle disposizioni dell'allegato G all'art.5, comma 4 del DPR 357/97 e sue modifiche ed integrazioni.
12. L'elaborato G1.1 “Aree soggette a vincolo paesaggistico” costituisce la ricognizione delle aree vincolate ai sensi dell'art.46 della L.R.31/2002, e stabilisce secondo i criteri indicati dalla legge stessa le aree per le quali si applica la procedura di autorizzazione paesaggistica.
13. Il POC per le aree soggette a studi e piani preventivi (“ambiti di valorizzazione naturalistica Avn”, “aree di riqualificazione ambientale Ara”) e il RUE per lo spazio naturalistico e per il sistema paesaggistico ambientale dettano, nel rispetto dei vincoli sovraordinati, specifiche discipline di intervento, prescrizioni e prestazioni, anche alla luce delle prescrizioni dei progetti di Stazione del Parco del Delta del Po.

## **Capo 8° VALSAT**

### **Art. 27 Processi ed esiti**

1. La Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) di cui alla L.R. 20/2000 ed alla successiva Deliberazione del Consiglio Regionale n. 173/2001, si configura per il presente PSC come un percorso di valutazione in progress, in continuo aggiornamento, in funzione del processo di piano, dal Documento preliminare alla pianificazione attuativa, rispetto al quale si svolge in modo parallelo con continui aggiornamenti e specifiche.  
La VALSAT ha inteso integrare la componente ambientale nella pianificazione territoriale ed è stata applicata come strumento di valutazione in progress, che ha seguito e orientato la formazione del piano urbanistico fino alla sua forma conclusiva.  
Ha compiuto una analisi dello stato del territorio e dell'ambiente e lo ha rappresentato con indicatori di tipo quantitativo. Ha valutato la sostenibilità delle scelte del PSC e individuato ove necessario mitigazioni e compensazioni ed ha definito il programma di monitoraggio per verificare gli effetti del PSC.  
La VALSAT accompagnerà anche le fasi successive della pianificazione: POC e piani attuativi, come previsto dalle norme vigenti.
2. L'Analisi dello Stato di Fatto, assunta a base della VALSAT, è stata costruita avvalendosi della documentazione contenuta nel *Quadro conoscitivo*, nel *Rapporto sullo Stato dell'Ambiente del Comune di Ravenna* e nel *Rapporto sulla Sostenibilità Generale di Ravenna*, che nel loro insieme consentono una organica rappresentazione e valutazione del territorio oggetto della pianificazione
3. Gli obiettivi di sostenibilità ambientale assunti dalla VALSAT sono stati individuati in riferimento a indicazioni ed indirizzi derivanti dalla pianificazione sovraordinata e dalle normative di settore ed in particolare dalla L.R. 20/2000.
4. La VALSAT, in tutte le sue fasi di elaborazione legate al processo di piano, ha accolto integrazioni e suggerimenti in sede di procedure partecipative di Agenda 21 locale.
5. Il Rapporto di VALSAT compie una sintesi valutativa degli effetti delle scelte del PSC rispetto alle seguenti tematiche ambientali:
  - a) clima e atmosfera
  - b) tutela del territorio e del paesaggio
  - c) qualità dell'ambiente urbano
  - d) utilizzo di risorse e produzione di rifiuti

Per ognuno di questi temi vengono sintetizzate le criticità derivanti dal *Quadro conoscitivo* iniziale, e vengono definiti obiettivi ambientali e relativi indicatori che rappresentano lo stato attuale e che vengono utilizzati per il monitoraggio del piano. Rispetto a tali obiettivi vengono valutate le scelte e le principali azioni del PSC e vengono indicate le eventuali mitigazioni o compensazioni, che lo stesso PSC promuove delegando al RUE e al POC successivi livelli di approfondimento conoscitivo, valutativo e mitigatorio.
6. Gli interventi di compensazione e mitigazione che hanno carattere normativo sono definiti nella presente normativa. Essi riguardano, in modo specifico, le attenzioni particolari ai fini della sostenibilità da avere nei diversi Spazi naturalistico (art. 63), rurale (art. 75), portuale (art. 82) e urbano (art. 91), nei quali il PSC articola il territorio comunale, nonché nei contenuti specifici del RUE per le procedure di attuazione diretta e del POC rispetto alle procedure di attuazione indiretta.
7. I risultati sintetici della VALSAT di PSC sono riportati nella *Dichiarazione di sintesi* contenuta nell'elaborato G 4 *Rapporto di VALSAT*.

## **TITOLO II**

### **PROGETTO DEI SISTEMI**

*Capo 1° Sistema paesaggistico-ambientale*

*Capo 2° Sistema della mobilità*

*Capo 3° Sistema delle dotazioni territoriali*



## **Capo 1°**

### **Sistema paesaggistico-ambientale**

#### **Art.28**

##### **Finalità**

1. Il PRG individua e disciplina il Sistema paesaggistico-ambientale con la finalità di favorire la sostenibilità dello sviluppo del territorio comunale attraverso la promozione di regole di comportamento volte ad assicurare, accanto al buon funzionamento dei cicli biologici della natura, la capacità del territorio di esprimere identità e significati mediante la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione delle componenti naturali e antropiche esistenti ovvero l'introduzione sostenibile e compatibile del nuovo nel tempo.
2. Il paesaggio, inteso come risultato formale dell'interazione nel tempo di elementi naturali ed antropici, costituisce risorsa strategica per lo sviluppo del territorio ravennate. Il Piano promuove l'attenzione al paesaggio stabilendo azioni e comportamenti volti ad assicurare, anche attraverso la sua consapevole percezione, equilibrio tra aspetti paesaggistico-ambientali ed aspetti economici.

#### **Art.29**

##### **Articolazione delle componenti ed efficacia della relativa disciplina**

1. Il Sistema paesaggistico-ambientale e la relativa disciplina sono articolati nelle seguenti famiglie di componenti individuate nell'elaborato PSC 3: la *Rete ecologica*; le *Aree soggette ad ingressione marina*; le *Aree di interesse archeologico*; le *Emergenze nei paesaggi*, il *Paesaggio*; i *Luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica*.
2. Qualora componenti del Sistema paesaggistico-ambientale costituiscano ovvero appartengano, in tutto o in parte, a componenti di altro Sistema o di uno Spazio, a dette componenti o parti di componente si applicano congiuntamente le discipline derivanti da ambedue le appartenenze. In caso di contrasto prevale quella di componente del Sistema paesaggistico-ambientale, senza peraltro che vengano annullati gli eventuali diritti edificatori attribuiti dalla disciplina di altro Sistema o di Spazio; tali diritti potranno essere esercitati altrove, nei modi indicati dalla specifica disciplina di componente del Sistema paesaggistico-ambientale.

#### **Art.30**

##### **Rete ecologica**

1. Si definisce *Rete ecologica* comunale il sistema interconnesso delle componenti di alto valore naturalistico del territorio. La *Rete ecologica* è individuata nell'elaborato PSC 3, ed è finalizzata a mantenere la continuità strutturale e funzionale delle aree naturali, attraverso l'integrazione e il rafforzamento di dette componenti e i relativi habitat importanti per la vegetazione, per la fauna e per il paesaggio, e ripristinando la continuità ove compromessa dall'intervento antropico; ciò anche tramite operazioni di rimboschimento e riallagamento. E' composta da: matrici primarie e secondarie e aree di integrazione (aree); connessioni primarie e secondarie (corridoi); stepping stone e gangli (elementi puntiformi).
2. Il RUE, a partire dalle componenti naturalistiche individuate nei diversi Sistemi e Spazi, precisa e disciplina l'articolazione della *Rete ecologica*. Sono *matrici* le aree a più forte naturalità e comprendono in generale: boschi, aree umide, arenili, ecc. Sono *connessioni* tra le

matrici i corridoi ad alta naturalità come il reticolo idrografico compresa la vegetazione ripariale, elementi del territorio con particolare copertura vegetazionale, ecc. Sono *elementi puntiformi* le componenti isolate che comunque rivestono particolare importanza per la nidificazione.

3. Il RUE disciplina le *matrici* e le *connessioni* attuali e potenziali della *Rete ecologica* in funzione della salvaguardia e dell'integrazione della loro funzionalità ecologica e significatività paesaggistico-ambientale, della riduzione delle situazioni di degrado, della eliminazione degli eventuali punti di discontinuità della rete, anche prodotta dall'insediamento e dalle infrastrutture, e/o della introduzione di nuovi corridoi. Ciò individuando e indirizzando gli interventi interessanti la *Rete ecologica* verso la ricostituzione di habitat e di elementi morfologici naturali in grado di avviare una evoluzione spontanea degli ecosistemi.
4. Il POC persegue gli obiettivi di cui ai precedenti commi nei *Luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica* di cui al seguente art.35 in conformità con quanto contenuto nella eventuale specifica *Scheda d'ambito*.
5. Qualora componenti di progetto della *Rete ecologica* siano previste nell'elaborato PSC 3, all'interno di *Ambiti a programmazione unitaria* di cui all'art.22, il POC definisce gli eventuali usi compatibili in dette componenti (percorsi ciclopedonali, attività sportivo-ricreative, del turismo all'aria aperta).

### **Art.31**

#### **Aree soggette ad ingressione marina**

1. La disciplina delle *Aree soggette ad ingressione marina* è finalizzata alla riduzione dei relativi rischi. Gli interventi ammessi sono definiti dal RUE che terrà conto degli indirizzi del GIZC e degli altri piani di settore, con possibilità di modifica al variare dei contenuti di piano di settore.

### **Art.32**

#### **Aree di interesse archeologico**

1. La disciplina delle *Aree di interesse archeologico* è finalizzata alla protezione, conservazione e valorizzazione dei reperti, quali risorsa culturale e identitaria della comunità ravennate, in quanto testimonianza della storia e dell'evoluzione dell'insediamento.
2. Il PSC articola le *Aree di interesse archeologico* in *Aree archeologiche* vincolate in toto o in parte con apposito decreto, individuate nell'elaborato PSC 3, e in *Aree di potenzialità archeologica* individuate nell'elaborato PSC 3.
3. Il PSC favorisce la valorizzazione delle *Aree archeologiche* rinviando al POC la definizione di progetti di sistemazione del contesto dei siti ai fini dell'accessibilità, dell'accoglienza e della fruizione dei visitatori, nonché della qualificazione paesaggistica ed ecologica dei luoghi.  
Per l'area di parco Archeologico di Classe si rinvia inoltre all'art. 59 punto 10 e alla tabella dell'art. 11.
4. Nelle *Aree di potenzialità archeologica* vige la disciplina della componente di Spazio o di Sistema in cui ricadono. Il RUE e il POC dettano regole relative a progetti di sistemazione di eventuali reperti rinvenuti nel corso della realizzazione degli interventi, finalizzati alla loro tutela e valorizzazione.
5. Il RUE disciplina gli ambiti di potenziale valore archeologico, anche al fine di eventuali acquisizioni e relativi meccanismi premiali.

6. Il RUE disciplina inoltre le emergenze archeologiche puntuali segnalate dalla Soprintendenza.

### Art.33

#### Paesaggio: Contesti paesistici

1. Il PRG articola il territorio comunale in *Contesti paesistici* con caratteristiche paesistico territoriali e percettive riconoscibili, al fine di promuovere la qualità del paesaggio del territorio ravennate come elemento di identità sociale e ambientale e come risorsa per lo sviluppo; il PRG assume il paesaggio come riferimento per le trasformazioni previste. In tali "contesti" potranno essere individuati ed istituiti Paesaggi naturali e seminaturali protetti così come previsto dalla L.R. 17 febbraio 2005, n°. 6.
2. In riferimento alle caratteristiche specifiche dei contesti paesistici interessati, la definizione progettuale delle trasformazioni promosse dal PSC sarà mirata a:
  - a) mantenimento e miglioramento delle componenti significative e delle loro reciproche relazioni, ottimizzandone la percezione;
  - b) riqualificazione delle situazioni di degrado e ridefinizione delle relazioni fisiche e/o percettive tra componenti significative esistenti e di nuova realizzazione;
  - c) introduzione di nuove componenti significative e di nuove relazioni fisiche e/o percettive capaci di arricchire e caratterizzare i contesti di appartenenza.
3. Il PSC individua, nell'elaborato PSC 3, i *Contesti paesistici d'area vasta*, al fine di evidenziare le componenti significative che li costituiscono e le relazioni reciproche che li legano; tali contesti costituiscono il riferimento rispetto al quale verificare e valutare le trasformazioni di maggiore dimensione e rilevanza. I medesimi contesti sono articolati, in sede di RUE, in *Contesti paesistici locali* per la verifica e la valutazione delle trasformazioni diffuse.
4. Il PSC, nell'elaborato G 3 *Repertorio dei contesti paesistici*, evidenzia i principali elementi naturali ed antropici dei *Contesti paesistici d'area vasta* e stabilisce gli obiettivi di paesaggio da perseguire e le prestazioni da assicurare in ciascun contesto. Analogamente il RUE definisce gli obiettivi da perseguirsi nei *Contesti paesistici locali*. Il POC assume e specifica gli obiettivi di qualificazione paesistica d'area vasta e locali, da perseguirsi nelle trasformazioni dallo stesso previste e regolate.
5. Gli elementi emergenti di caratterizzazione del paesaggio del territorio ravennate sono contenuti nell'elaborato G 2.1 *Carta per la qualità del territorio* e G.2.2 *Carta per la qualità del capoluogo*. Gli elaborati G 2.1 e G 2.2 e G 3 intendono svolgere un ruolo di guida non solo alla progettazione, ma anche e soprattutto alla valutazione dei progetti stessi in sede di commissione valutatrice.

**Art.34**  
**Emergenze nei paesaggi**

1. Il PSC individua sull'elaborato PSC 3 gli *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico* e, simbolicamente, gli *Elementi e/o complessi di valore storico-architettonico*, al fine di evidenziare, dal punto di vista paesistico, alcune componenti particolari del territorio comunale. Negli *ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*, individuati sulla base degli elementi metodologici forniti dal PTCP, il PSC si pone l'obiettivo della salvaguardia delle attività agricole nel rispetto delle emergenze ambientali, favorendo contestualmente la fruizione del Parco del Delta del Po. Per gli *Elementi e/o complessi di valore storico-architettonico*, il PSC si pone l'obiettivo della salvaguardia e riqualificazione.
2. Il RUE disciplina gli interventi relativi alle *Emergenze nei paesaggi* di cui al comma 1; integra ed individua con definizione fondiaria gli *Edifici e/o complessi di valore storico/architettonico*.

**Art.35**  
**Luoghi della riqualificazione ambientale,  
ecologica e paesaggistica**

1. Il PSC articola i *Luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica* in *Ambiti di valorizzazione naturalistica* (Avn) e in *Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica* (Ara), individuandoli nell'elaborato PSC 3, sottoponendoli ad *attuazione indiretta a programmazione unitaria* di cui all'art. 22, previa redazione di studi e piani come indicato all'art. 26, comma 12.  
Il POC può individuare altri ambiti (Avn) e altre aree (Ara) in relazione ad approfondimenti propri e/o derivanti da altri studi e piani di valenza ambientale al fine di meglio perseguire l'obiettivo di cui al seguente comma.
2. Negli *Ambiti di valorizzazione naturalistica* (Avn) il PSC e il POC perseguono l'obiettivo di promozione e incentivazione di attività agricole e attività connesse sostenibili e coerenti con le indicazioni paesaggistiche di cui al precedente art. 33 purché condizionate a consistenti interventi di rinaturalizzazione degli Ambiti stessi da parte dei privati proprietari.
3. Negli *Avn*, gli interventi di rinaturalizzazione comportano il mantenimento e/o il ripristino degli elementi naturalistico-vegetazionali, quali siepi, alberi isolati, filari, piantate, aree incolte marginali, pascoli umidi e allagati, canneti asciutti, ecc., e il mantenimento e/o ripristino di sistemi di drenaggio con canaletti di scolo e irrigazione. Gli interventi di rinaturalizzazione comportano altresì il ripristino delle zone boscate e delle zone umide, con particolare attenzione, per quest'ultimo caso, agli ambienti umidi temporanei, alle praterie umide e allagate, ai canneti estesi e compatti in acque medio-basse, ai prati asciutti su substrati sabbiosi.
4. Negli *Avn* sono ammissibili, a fronte di interventi di rinaturalizzazione, le attività connesse di cui ai DLgs. 227/2001 e dal DLgs. 228/2001 tra cui: agriturismo in manufatti e strutture esistenti; valorizzazione e commercializzazione di prodotti agricoli ed alimentari tipici; promozione della certificazione di qualità; percorsi ciclabili e/o a cavallo collegati ai percorsi individuati dal Piano di Stazione del Parco del Delta del Po. Possono inoltre essere ammessi purché ne sia documentata la compatibilità con gli obiettivi di valorizzazione naturalistica e in coerenza con le caratteristiche fisiche e insediative dell'ambito, usi ricreativi sportivi e ricettivi.
5. Negli *Ambiti* di cui al comma 2 il POC, oltre il recupero del patrimonio edilizio esistente, può assegnare nuovi diritti edificatori, per interventi con caratteristiche paesaggisticamente compatibili a compensazione di rilevanti interventi di rinaturalizzazione valutati sulla base di apposite perizie estimative; i nuovi diritti edificatori sono da localizzarsi in prossimità degli

insediamenti esistenti o in siti che consentono l'inserimento paesaggistico degli interventi.

6. Gli *Ambiti di valorizzazione naturalistica* individuati dal PSC sono:

- a) **Avn1 - Casal Borsetti**
- b) **Avn2 - S.Alberto**
- c) **Avn3 - Lido Adriano**
- d) **Avn4 - zona agricola a nord di Foce fiumi Uniti**
- e) **Avn5 - Classe (Basilica)**
- f) **Avn 6 - Parco fluviale dei due fiumi**
- g) **Avn 7 – “Pineta di Classe”**

7. Gli obiettivi di rinaturalizzazione specifici da perseguirsi in ciascun *Avn* sono i seguenti:

a) **Avn1 - Casal Borsetti**

- favorire la continuità del sistema ambientale e della rete ecologica creando nuove zone ambientali sulle tracce già esistenti sul territorio (ex cava) anche con la creazione di zone umide, boscate, cespugliate;
- favorire negli insediamenti esistenti (centri aziendali) attività legate alla fruizione agropaesaggistica anche mediante la creazione di percorsi ciclopedonali e luoghi di “occasioni” ricreative/ricettive/sportive;
- attutire e mitigare gli impatti visivi derivanti da usi e insediamenti incompatibili col contesto di rilevanza ambientale (retri edificato - allevamento) anche eventualmente con la loro riconversione ad usi più compatibili.
- arricchire le componenti naturalistiche del paesaggio, favorendo la definizione paesaggistica delle relazioni fisico-percettive tra queste e le componenti antropiche.

b) **Avn2 - S.Alberto**

- realizzare il percorso di connessione con il traghetto sul Reno, alternativo alla via Nigrisoli, con caratteristiche di basso impatto ambientale;
- favorire la continuità del sistema ambientale e della rete ecologica creando nuove zone ambientali;
- favorire negli insediamenti esistenti (case coloniche) attività legate alla fruizione del Parco del Delta mediante la creazione di percorsi ciclopedonali e luoghi di “occasioni” ricreative/ricettive/sportive, anche mediante la valorizzazione e commercializzazione di prodotti agricoli ed alimentari tipici.

c) **Avn3 - Lido Adriano**

- favorire la continuità del sistema ambientale e della rete ecologica creando nuove zone ambientali sulle tracce già esistenti sul territorio (ex cava, relitti umidi e boscate, ecc.);
- favorire negli insediamenti esistenti attività legate alla fruizione agropaesaggistica anche mediante la creazione di percorsi ciclopedonali e luoghi di “occasioni” ricreative/ricettive/sportive, anche con funzione di decongestione del carico antropico sul litorale;
- attutire e mitigare gli impatti visivi derivanti da usi e insediamenti incompatibili col contesto di rilevanza ambientale (retri edificato, impianto tecnologico) anche eventualmente con la loro riconversione ad usi più compatibili (allevamenti).

d) **Avn4 – Zona agricola a nord di Foce fiumi Uniti**

- riqualificare le zone ambientali di foce preservando la flora originaria;
- favorire la continuità del sistema ambientale e della rete ecologica;
- favorire negli insediamenti esistenti attività legate alla fruizione agropaesaggistica anche mediante la creazione di percorsi ciclopedonali e luoghi di “occasioni” ricreative/ricettive/sportive, anche con funzione di decongestione del carico antropico sul litorale;

- attutire e mitigare gli impatti visivi derivanti da usi e insediamenti incompatibili col contesto di rilevanza ambientale (retri edificato).

**e) Avn5 - Classe (Basilica)**

- perseguire la corretta lettura della Basilica di Classe dalle direttrici limitrofe creando un cono di visuale libera, debitamente rinaturalizzato, di tutela del Monumento;
- favorire negli insediamenti esistenti attività legate alla fruizione della zona monumentale e del parco archeologico, in continuità col sistema ambientale esistente, anche con collegamenti ciclopedonali;
- attutire e mitigare gli impatti visivi derivanti da usi e insediamenti incompatibili col contesto di rilevanza ambientale anche con il loro trasferimento (depositi, esposizioni).

**f) Avn6-Parco fluviale dei due fiumi (Ponte Nuovo)**

- favorire la continuità del sistema ambientale e della rete ecologica;
- favorire negli edifici esistenti attività legate a favorire la fruizione agropaesaggistica del parco anche mediante la creazione di percorsi ciclopedonali che completano quelli esistenti e luoghi per attività ricreative/ricettive/sportive; anche legate al fiume;
- favorire la riqualificazione dei luoghi ove sono avvenuti avvenimenti storici di grande rilievo;
- favorire la connessione con il "parco fluviale" a nord dei Fiumi Uniti.

**g) Avn7 "Pineta di Classe"**

- favorire la continuità del sistema ambientale e della rete ecologica creando nuove zone ambientali
- favorire in particolare negli edifici esistenti funzione che favoriscono la fruizione del parco e delle sue zone naturalistiche
- favorire la continuità dei percorsi e la riproposizione dei segni e delle strutture della memoria
- incentivare le attività turistico-ricreative-ricettive.

Il POC e i progetti delle Avn potranno ulteriormente definire gli usi e le potenzialità compatibili con la riqualificazione naturalistica dei relativi ambiti.

Eventuali approfondimenti d'indirizzo e prescrittivi relativi agli Avn sono riportati nell'elaborato PSC 4 *Repertorio delle Schede d'ambito*.

**8.** Nelle *Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (Ara)* il PSC e il POC perseguono l'obiettivo della riqualificazione ambientale per eliminare usi incompatibili con il sito, per risolvere situazioni di degrado o situazioni complesse per molteplicità o conflitto di usi.

Il POC potrà individuare diverse tipologie di Ara in relazione alla loro specifica natura: già antropizzate da riqualificare; di valore naturalistico da tutelare.

**9.** Nelle *Ara* di cui al precedente comma 8, gli interventi interesseranno sia gli elementi naturalistici che quelli antropici. Per quanto riguarda i primi valgono anche le indicazioni di cui al precedente comma 3.

**10.** Nelle *Ara* sono ammissibili, a fronte di interventi di riqualificazione di cui al comma 9, usi ricreativi a basso impatto ambientale compatibilmente con i vincoli sovraordinati di carattere ambientale.

**11.** Nelle *Ara* di cui al comma 8 il POC può assegnare diritti edificatori anche eccedenti quelli riconosciuti dalla disciplina delle componenti di Spazio e di Sistema nelle quali esse ricadono, ma comunque in coerenza con gli obiettivi generali della stessa disciplina, a compensazione di rilevanti interventi di riqualificazione valutati sulla base di apposite perizie

estimative. Il POC può inoltre individuare nuove *Aree di riqualificazione ambientale* con le stesse finalità di cui al comma 8.

**12.** Le *Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica* individuate dal PSC sono:

- a) Ara 1 - Foce Reno
- b) Ara 2 - Marina Romea nord
- c) Ara 3 - Marina Romea sud
- d) Ara 4 - Ex discarica
- e) Ara 5 - Ex Zuccherificio di Mezzano
- f) Ara 6 - Pialassa Piombone
- g) Ara 7 - Via Piomboni
- h) Ara 8 - La Cherubina
- i) Ara 9 - Foce Fiumi Uniti
- j) Ara 10 - ex cava dell'aeroporto
- k) Ara 11 - Lido di Dante sud
- l) Ara 12 - Ex cava Fosso Ghiaia
- m) Ara 13 - Isola della Bevanella
- n) Ara 14 - Cava del Bevano
- o) Ara 15 - La Manzona
- p) Ara 16 - Anse e foce del Savio

**13.** Gli obiettivi specifici di riqualificazione da perseguirsi per ciascuna *Ara*, in conformità con gli obiettivi generali di cui al comma 8, saranno definiti sulla base di appositi studi specialistici, in una Scheda d'ambito da redigersi in sede di POC, preliminarmente allo strumento attuativo.

**14.** Le aree private di valore naturalistico ricomprese nel sistema costiero e specificatamente nelle Ara n.2 Marina Romea Nord, Ara 3 Marina Romea Sud, Ara 7 Via Piomboni, Ara 9 Foce Fiumi Uniti, Ara 11 Lido di Dante Sud, Ara 16 Anse e foce del Savio, possono essere cedute a un soggetto pubblico (Comune, Provincia, Parco del Delta del Po) con diritto a trasferire una potenzialità edificatoria pari a 0,01 mq/mq in Ambiti a programmazione unitaria di cui all'art.22. Anche la Ss derivante da tale superficie utile ospitata è pari a 10 mq/ab.

## **Capo 2**

### **Sistema della mobilità**

#### **Art.36**

##### **Finalità**

1. Per il Sistema della mobilità il PRG ha l'obiettivo di dotare il territorio delle infrastrutture necessarie al soddisfacimento della domanda di trasporto di persone e merci che le diverse parti del territorio comunale esprimono in rapporto alle funzioni ed alle attività che in esse sono presenti o previste; ciò favorendo l'integrazione fisica e funzionale delle diverse reti nonché delle infrastrutture esistenti con quelle da adeguare e con quelle di progetto al fine di perseguire la funzionalità, la sicurezza del sistema della mobilità e la sua compatibilità ambientale. In tal senso il sistema della mobilità del PRG costituisce quadro di riferimento organico per la definizione e l'aggiornamento degli strumenti di pianificazione e programmazione degli interventi nel settore e cioè del Piano Urbano del Traffico (PUT) e del Piano Urbano della Mobilità (PUM).

#### **Art.37**

##### **Articolazione delle Componenti**

1. Il PSC articola il Sistema della Mobilità nelle Seguenti famiglie di Componenti: *Viabilità carrabile, pertinenze e sistemi accessori; Dispositivi e attrezzature per l'attraversamento delle vie d'acqua; Linea Ferroviaria e stazioni; Parcheggi; Accessibilità intermodale; Viabilità ciclabile; Canale portuale; Aeroporto; Servizi alla mobilità.* Componenti, esistenti o di progetto, sono individuate nell'elaborato PSC 3; alcune componenti di progetto, come specificato rispettivamente nei successivi articoli, sono indicate solo simbolicamente.
2. Le previsioni inerenti il tracciato dell'E55 definite dalla pianificazione sovraordinata sono recepite, senza che ciò costituisca variante al PSC stesso e al POC, qualora rispondano ai seguenti obiettivi prestazionali:
  - essere pienamente integrato nella rete autostradale (partendo quindi dalla A14 per raggiungere la A4 a Mestre, per costituire un tronco funzionale della rete, sia nella ipotesi di un intervento limitato, che di quello esteso da Civitavecchia – Orte a Venezia);
  - nel tratto ravennate, essere pienamente integrato al territorio, con soluzione "aperta" e un adeguato numero di interconnessioni con le principali vie di penetrazione al Capoluogo e con il porto; in particolare si ritiene che nel tratto ravennate debba essere a libera percorrenza. Inoltre il progetto di tracciato dovrà essere valutato in relazione alla Variante alla SS. 16;
  - assumere come condizione di progetto l'inserimento paesaggistico ed il rapporto con il territorio della nuova infrastruttura. In particolare si dovrà evitare la creazione di barriere funzionali e visuali, dovute a soluzioni in rilevato, rispettando la trama costituita da strade minori, canali e disegno dell'appoderamento.

Il tracciato dell'E55 si dovrà integrare e completare nel sistema Classicana e By-pass – Candiano.

3. Per le infrastrutture da adeguare o di nuova realizzazione i tracciati, le soluzioni funzionali, gli ingombri delle intersezioni eventualmente definiti nell'elaborato PSC 3 sono indicativi. Questi saranno precisati in sede di POC, di RUE e di strumento urbanistico attuativo (PUA) ovvero di strumento di pianificazione di settore (Piano Urbano della Mobilità e/o Piano Urbano del Traffico).

**Art.38****Viabilità carrabile, pertinenza e sistemi accessori**

1. Il PSC individua nell'elaborato PSC 3 solo le componenti principali della viabilità carrabile esistente e di progetto: *Autostrada, Strada extraurbana principale, Strada extraurbana secondaria e locale, Strada urbana di scorrimento e/o interquartiere*. I tracciati relativi a dette componenti, laddove indicati, identificano dei corridoi all'interno dei quali il POC, il RUE, i PUA e i progetti delle opere definiranno le aree interessate dalla viabilità esistente da adeguare e/o di progetto. In particolare il POC individua i tracciati definitivi della viabilità di progetto, modificando e integrando le indicazioni del PSC, al fine di meglio corrispondere alle esigenze di funzionalità, compatibilità ambientale e sicurezza. Il POC ed il RUE completano la classificazione e definiscono le altre componenti della viabilità carrabile. Il quadro d'insieme del sistema della viabilità relativo al territorio comunale e al Capoluogo sono rappresentate simbolicamente negli elaborati PSC 2.5 e PSC 2.8.
2. Le componenti di cui al comma 1 hanno le seguenti corrispondenze con il PTCP e il CdS (Codice della Strada):
  - Autostrade: corrisponde a quanto individuato e classificato dal PTCP;
  - Strada extraurbana principale: coincide con quanto indicato dal PTCP come “*altri assi della Grande rete di collegamento nazionale-regionale*” e comprende anche i tracciati della SS 309 e della SS 67 che lo stesso PTCP individua nella “*rete di base di interesse regionale*”;
  - Strada urbana di scorrimento e/o interquartiere: coincide con quanto indicato dal PTCP come “*principali strade di penetrazione e distribuzione urbana*” e comprende anche la parte della “*rete stradale minore*” individuata dallo stesso PTCP che corrisponde alle direttrici di maggiore collegamento tra il territorio e la città, nonché le integrazioni alla viabilità locale dei centri di frangia e del forese che consentono la riqualificazione e valorizzazione urbana degli attuali percorsi di attraversamento;
  - Strada extraurbana secondaria e locale: coincide con quanto indicato dal PTCP come “*viabilità secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale*” e comprende anche la parte della “*rete stradale minore*” individuata dallo stesso PTCP che, con i relativi adeguamenti, garantisce equilibrate relazioni nel territorio e tra il territorio comunale e gli ambiti provinciali contermini. Gli adeguamenti previsti, inoltre, propongono soluzioni ad alcune criticità locali che esulano dalla scala di approccio propria del PTCP;
  - Tali corrispondenze sono sintetizzate nella tabella seguente che riporta anche il rapporto col CdS.

## Classificazione stradale

PTCP	CdS	PSC Ravenna (art. 38 delle norme)
Autostrade	A	Autostrade
Altri assi della “Grande rete”	B, C extraurbana	Strada extraurbana principale
Rete di base di interesse regionale	C extraurbana	Strada extraurbana principale
Viabilità secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale	C, F extraurbana	Strada extraurbana secondaria e locale
Principali strade di penetrazione e distribuzione urbana	D, E urbana	Strada urbana di scorrimento e/o interquartiere
Rete stradale minore	F extraurbana	Strada urbana di scorrimento e/o interquartiere, Strada extraurbana secondaria e locale

3. Il RUE ed il POC, in riferimento alla normativa nazionale in vigore ed in coerenza con il PUT ed il PUM, definiscono le diverse categorie di strade, le relative caratteristiche geometriche, le relative fasce di pertinenza e fasce di rispetto.
4. Il POC e il RUE disciplinano le trasformazioni ammesse nelle fasce di rispetto stradale riguardo agli usi del suolo ed agli interventi sull'edificato esistente dando priorità ai servizi alla mobilità e agli interventi di mitigazione. Qualora la fascia di rispetto ricada su aree appartenenti a componenti di Spazio o di Sistema che attribuiscono diritti edificatori, potrà prevedersi che tali diritti vengano esercitati a distanza, su aree esterne confinanti e/o appartenenti prioritariamente alla medesima componente. Al fine di raggiungere un più elevato grado di sicurezza e compatibilità ambientale, il POC e il RUE potranno individuare specifici incentivi premianti. Altri incentivi premianti potranno essere definiti dal RUE e/o dal POC al fine di realizzare le nuove viabilità di circuitazione dei centri della frangia e dei centri maggiori del forese, così come specificato all'art.77, comma 4.
5. Il PSC, nell'elaborato PSC 3, individua gli svincoli di nuova realizzazione e gli svincoli esistenti per i quali è necessaria una sostanziale ristrutturazione specificandone la tipologia funzionale minima. La progettazione potrà modificarne la tipologia in relazione alla pianificazione di settore e compatibilmente con i vincoli ambientali, al fine di assicurare un livello di servizio corrispondente al volume di traffico prevedibile e ad un maggiore livello di sicurezza.
6. In connessione con la viabilità carrabile l'elaborato PSC 3 individua le principali aree verdi di pertinenza stradale. La pianificazione di settore, e la progettazione delle opere possono individuare, integrare e/o modificare tali aree ai fini della funzionalità del traffico salvaguardando la caratterizzazione verde e la qualità di arredo di tali aree.

### **Art.39**

#### **Dispositivi e attrezzature per l'attraversamento delle vie d'acqua**

1. Il PSC individua, nell'elaborato PSC 3, due ponti mobili a scavalco del Canale Candiano quali opere necessarie a dare continuità alla circonvallazione urbana e al collegamento fra SS 67 e SS 309. Le caratteristiche tecniche e le funzioni di tali ponti saranno definite in sede di progettazione preliminare ed esecutiva dell'opera. Il PRU della Darsena potrà individuare attraversamenti ciclo-pedonali del Canale Candiano o con traghetto.
2. Il PSC individua inoltre gli attraversamenti veicolari e/o ciclo-pedonali, mediante traghetto:
  - fra Marina di Ravenna e Porto Corsini del Canale portuale
  - a S.Alberto del fiume Reno.
3. Per l'attraversamento fra Marina di Ravenna e Porto Corsini, dovrà essere verificata in sede di POC e/o di specifico studio e/o progetto, la possibilità di diversificare le funzioni e il posizionamento in relazione al sistema della viabilità, dei possibili spazi di sosta e accumulo ed in relazione alla sicurezza della navigabilità; ciò al fine di migliorare la qualità urbana e ambientale dei due centri urbani.

### **Art.40**

#### **Linee ferroviarie e stazioni**

1. Il PSC individua nell'elaborato PSC 3 le aree di pertinenza delle infrastrutture ferroviarie (linee e scali), all'interno delle quali indica simbolicamente stazioni, fermate e scali minori.
2. All'interno delle aree di cui al comma 1, possono essere collocati i binari e le vie di corsa, gli

scali, i depositi ed i manufatti per il ricovero e la manutenzione dei veicoli, gli impianti per gli esercizi del trasporto e le relative attrezzature di servizio compresi i parcheggi di scambio, nonché la viabilità di servizio. Nell'ambito delle stazioni possono essere collocate funzioni di servizio per gli addetti all'esercizio ferroviario, le funzioni tecniche di controllo e direzione dei servizi di trasporto e le funzioni terziarie a servizio dei viaggiatori (edicole, librerie, esercizi pubblici per il ristoro, etc.).

3. Le aree della stazione del capoluogo ricadenti all'interno del polo funzionale esistente, denominato "stazione centrale" (vedi art. 59), potranno essere ristrutturare quale nodo di interscambio per il trasporto e la rete ciclopedonali, in connessione con la riconversione ad usi urbani della Darsena di Città. Il POC potrà definire potenzialità edificatorie e usi integrando quelli già indicati nel PRG'93.

#### **Art.41 Parcheggi**

1. I parcheggi sono finalizzati a favorire, in modo organizzato sicuro ed efficiente, l'accessibilità al centro storico e ad altre aree e poli di particolare attrazione.
2. Il PSC individua i principali parcheggi esistenti o in corso di realizzazione.
3. Il POC e il RUE, oltre al potenziamento dei parcheggi esistenti, individuano ulteriori aree in coerenza con gli strumenti di settore; in particolare individuano parcheggi per il centro storico nell'area attualmente adibita a Caserma Dante Alighieri in relazione con la penetrazione dell'asse di viale Randi e nell'area inedita limitrofa a Viale Meucci. Individuano inoltre i parcheggi nell'ambito della Darsena di Città e del Polo della Stazione. Il POC e il RUE specificano le funzioni di detti parcheggi e individuano le categorie di veicoli ammessi, quali bus, camper, moto e biciclette, e le attrezzature conseguenti.

#### **Art.42 Accessibilità intermodale**

1. Il PSC assegna all'intermodalità un significato primario in ordine all'organizzazione del traffico secondo criteri di mobilità sostenibile finalizzati al trasferimento progressivo di quote di spostamento dai mezzi privati individuali a mezzi collettivi maggiormente ecocompatibili.
2. Per questo fine, il PSC prevede l'introduzione di un sistema di trasporto pubblico diametrale di alta qualità, per il quale si realizzino condizioni progressive di marcia in sede propria, nonché la realizzazione o la conferma di una serie di parcheggi scambiatori situati in prossimità di fermate o di capolinea del trasporto pubblico locale.
3. La rete dei parcheggi scambiatori, individuata nell'elaborato PSC 3, è così composta:
  - Il parcheggio di Pala De Andrè a est.
  - I parcheggi del centro commerciale "ESP" e della multisala di via Allende, con funzione anche di interscambio;
  - Il parcheggio di nuova previsione posto in fregio alla via Faentina in zona di svincolo e situato immediatamente a ovest della SS 16 Adriatica.
4. L'itinerario del sistema di trasporto pubblico diametrale riportato sull'elaborato PSC 2.8, è meramente indicativo e dovrà essere sottoposto a verifica tecnica sia in sede di PUM, sia in sede di specifico studio di fattibilità tecnico-economica, per i quali il PSC definisce i seguenti criteri e requisiti fondamentali:

- a) gli estremi del sistema si collocheranno in corrispondenza dei principali parcheggi scambiatori sopra individuati e, attraversando il centro città, dovranno servire i principali punti attrattori;
- b) il sistema dovrà transitare per la stazione ferroviaria e integrarsi funzionalmente con essa;
- c) il sistema dovrà offrire alta qualità in termini di velocità, frequenza e confort. Per l'ottenimento di una maggiore qualità del servizio, il sistema dovrà progressivamente svincolarsi dai condizionamenti del traffico e, contemporaneamente aumentare la propria capacità.

### **Art.43** **Viabilità ciclabile**

1. Il PSC riconosce e attribuisce alla mobilità ciclistica una funzione rilevante e strategica ai fini della sostenibilità ambientale della mobilità.
2. Il PSC individua nell'elaborato PSC 2.5.2 i tronchi principali delle piste e degli itinerari ciclabili, anche tematici, esistenti e di progetto.
3. Il POC e il RUE definiscono le altre componenti della rete in coerenza con gli strumenti di pianificazione di settore (PUM e PUT). Il POC e il RUE definiscono inoltre le caratteristiche geometriche e funzionali e la collocazione rispetto alle strade carrabili, sempre in coerenza con la normativa tecnica specifica e gli strumenti di pianificazione di settore (PUM e PUT). Il POC ed il RUE definiscono inoltre eventuali incentivi alla riqualificazione e promozione di forme agricole particolari e prodotti di qualità per le aziende agricole prospicienti sui percorsi tematici.
4. La pianificazione e la progettazione di dettaglio dovranno definire le caratteristiche tecniche particolareggiate e indirizzarsi prioritariamente sugli obiettivi della sicurezza, della continuità della rete e dell'integrazione con le altre reti (trasporto pubblico, parcheggi di corrispondenza).

### **Art.44** **Canale portuale**

1. Il PSC individua nell'elaborato PSC 3, quale componente del sistema della mobilità, il *Canale portuale*, che comprende il canale vero e proprio con i relativi bacini di evoluzione, le banchine e le relative aree di accesso e di servizio, il demanio marittimo; in tali componenti gli interventi sono disciplinati dal RUE in relazione agli strumenti di governo dell'ambito portuale, nel rispetto del D.Lgs 05.02.97 n. 22 e successivi decreti attuativi.

Fino all'approvazione del RUE trovano attuazione le previsioni del PRG 93 (art. IX.8 – zone F7 comma 5)<sup>1</sup>.

Eventuali variazioni all'individuazione cartografica del *Canale portuale*, derivanti da previsioni degli strumenti di governo dell'ambito portuale approvati, saranno recepite in sede di POC senza che ciò costituisca variante al PSC.

### **Art.45** **Aeroporto**

1. La zona aeroportuale e il relativo centro radar sono indicati nell'elaborato PSC 3 con specifiche didascalie.
2. Il RUE dovrà definire le modalità attuative, gli usi consentiti e le misure di tutela.
3. Fino all'approvazione del RUE trovano applicazione le Norme di Attuazione del PRG 93 Art.IX.7 comma 4 punto 3<sup>2</sup>

## Art.46 Servizi alla mobilità

1. Il PSC individua nell'elaborato PSC 3 i *Servizi alla mobilità* di livello comunale e intercomunale quali le piattaforme logistiche e le aree per l'autotrasporto destinate alla movimentazione delle merci.
2. Le modalità attuative, le caratteristiche funzionali, i requisiti di accessibilità, le attrezzature, gli usi integrativi di servizio delle aree di cui al comma 1, sono definiti in sede di POC. Fino all'approvazione del POC trovano attuazione le previsioni dei Piani attuativi già approvati e/o le previsioni del PRG vigente.
3. I *Servizi alla mobilità* di livello locale ed urbano, quali: piattaforme per la distribuzione urbana delle merci, impianti per la distribuzione dei carburanti e relativi servizi, servizi per la manutenzione delle strade e per la gestione del traffico sono individuati e disciplinati in sede di RUE.

---

### <sup>1</sup> ART. IX.8 - ZONE F7: ZONE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO PER SERVIZI E ATTREZZATURE IN AMBITO PORTUALE

omissis

(c5) Nelle aree di banchina, acqua portuale e demanio marittimo individuate con la lettera "D" è consentita l'installazione di impianti e attrezzature al servizio della navigazione e dell'attività portuale, la movimentazione delle merci e il transito degli automezzi ed ogni altra operazione necessaria a garantire il corretto svolgimento del lavoro portuale.

Sono ammesse edificazioni a stretto servizio dell'insediamento principale quando particolari esigenze operative lo rendono necessario, previa concessione dell'area da parte dell'Autorità Portuale.

I profili di banchina rappresentati nelle Tavole di PRG possono essere modificati in sede esecutiva su specifica indicazione e/o prescrizione dell'Autorità Portuale di Ravenna.

omissis

### <sup>2</sup> ART. IX.7 - ZONE F6: ZONE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO PER SERVIZI E ATTREZZATURE

#### (c3) zone aeroportuali

Comprendono le zone aeroportuali e sono indicate nella cartografia di P.R.G. con specifica didascalia.

In tali zone e negli ambiti di vincolo aeroportuale devono essere rispettate in ogni caso le norme OACI (o ICAO), in relazione all'altezza max consentita per gli edifici ivi ricadenti.

Gli interventi di nuova costruzione nell'ambito aeroportuale sono subordinati ad un progetto unitario da approvarsi con le modalità di un PUE privato, da elaborarsi in accordo con l'Ente Nazionale Aviazione Civile (ENAC) e con gli eventuali concessionari delle aree demaniali interessate. In pendenza di approvazione dello strumento urbanistico preventivo possono essere ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo A e B e ristrutturazione interna.

Sono inoltre ammesse strutture di facile rimozione e smontabilità per attività di servizio all'area aeroportuale.

Per una zona avente raggio di m 3000 dal centro radar (Tav.63), individuata nelle tavole di P.R.G., l'altezza max degli edifici è di m 25,00 sul livello del mare.

## **Capo 3°**

### ***Sistema delle dotazioni territoriali***

#### **Art.47**

##### **Finalità**

1. Per il Sistema delle dotazioni territoriali il PRG ha l'obiettivo di consolidare ed integrare le attrezzature, gli spazi collettivi e gli impianti esistenti sul territorio ravennate per assicurare qualità urbana, ecologica ed ambientale anche attraverso il miglioramento dell'accessibilità, della fruibilità sociale e delle caratteristiche delle diverse tipologie di dotazioni.
2. Il sistema delle dotazioni territoriali è organizzato attraverso il "Piano dei Servizi" che costituisce contenuto specifico del POC e del RUE, secondo le relative competenze. Il Piano dei Servizi è articolato per bacini d'utenza secondo quanto definito all'art. 50.

#### **Art.48**

##### **Articolazione delle componenti**

1. Il PSC articola il Sistema delle dotazioni territoriali nelle seguenti famiglie di componenti: *Attrezzature e spazi pubblici; Attrezzature e spazi privati di interesse pubblico; Verde di filtro e mitigazione; Poli funzionali; Impianti tecnologici.* Le componenti, esistenti o di progetto, sono individuate nell'elaborato PSC 3.

#### **Art.49**

##### **Attrezzature e spazi pubblici**

1. Le *Attrezzature e spazi pubblici* si articolano nelle seguenti componenti: *Attrezzature pubbliche, Verde pubblico, Cintura del Capoluogo.* Tali componenti concorrono al soddisfacimento del fabbisogno delle dotazioni pubbliche di legge (standard).

#### **Art.50**

##### **Determinazione del fabbisogno di attrezzature e spazi pubblici**

1. Il fabbisogno di attrezzature e di spazi collettivi è determinato dal POC e dal RUE nell'ambito del Piano dei Servizi, in relazione alla programmazione settoriale e a quella delle opere pubbliche, in funzione della popolazione effettiva già insediata e di quella insediabile a seguito dell'attuazione delle previsioni di piano ed in riferimento ai quattro bacini di utenza, individuati nell'elaborato descrittivo PSC 2.7 *Sistema delle dotazioni territoriali: bacini di utenza*
  - a) *Bacino di livello elementare* che corrisponde all'aggregazione funzionale delle unità elementari urbane e territoriali in cui è stato suddiviso il territorio comunale.
  - b) *Bacino di livello circoscrizionale* che corrisponde al perimetro delle circoscrizioni, ad eccezione di alcuni parti di esse, che sono diversamente aggregate in relazione ai servizi disponibili sul territorio.
  - c) *Bacino di livello comunale* che corrisponde alla somma della popolazione residente e di previsione.
  - d) *Bacino di livello provinciale* che comprende la popolazione che gravita su Ravenna per i servizi di livello superiore, variabile da un minimo di 200.000 abitanti (Ravenna, Cervia) fino ad un bacino di riferimento romagnolo per i servizi rari come le facoltà universitarie o alcune specializzazioni ospedaliere

2. Ai diversi bacini fanno riferimento le seguenti attrezzature

a) *Bacino di livello elementare:*

- scuola materna;
- chiese, centri parrocchiali e sociali; verde di vicinato e impianti sportivi minori di base;
- parcheggi pubblici a diretto servizio degli insediamenti esistenti e di previsione.

b) *Bacino di livello circoscrizionale:*

- asilo nido, scuola elementare e media
- servizi locali di assistenza e socio-sanitari
- sedi di circoscrizione, stazioni carabinieri e altre sedi decentrate delle forze di sicurezza
- biblioteche decentrate e centri sociali maggiori
- verde e impianti sportivi di quartiere
- parcheggi pubblici a servizio delle dotazioni di cui sopra e delle aree centrali del forese e del centro urbano

c) *Bacino di livello comunale:*

- servizi di assistenza socio – sanitaria, case protette, centri diurni, centri di accoglienza
- sede municipale e di altri enti pubblici a livello comunale
- biblioteche comunali, centri giovanili, sale espositive e per conferenze
- parchi urbani e cintura verde
- impianti sportivi di livello comunale

I parcheggi pubblici principali sono individuati nel sistema della mobilità.

d) *Bacino di livello provinciale:*

- scuole secondarie superiori; facoltà e istituti di livello universitario
- ospedale, case di cura, altri servizi sanitari (centro iperbarico...)
- sedi degli enti e delle istituzioni di livello provinciale (AUSL, Camera di Commercio...), degli uffici periferici dello Stato (Prefettura, Tribunale, Soprintendenze, Banca d'Italia...), della Regione (Arpa, Consorzi di Bonifica, Difesa del Suolo...), di società ed enti gestori di servizi pubblici (Hera, Enel, Poste...)
- sedi delle istituzioni di pubblica sicurezza (questura, Guardia di Finanza, Comando Carabinieri, Capitaneria di Porto...)
- teatri, biblioteca, musei, sale espositive e altre attrezzature di interesse culturale e scientifico
- grandi impianti sportivi e di spettacolo.

3. Per il calcolo del fabbisogno si assumono le seguenti dotazioni minime di attrezzature e spazi collettivi pubblici a servizio della popolazione residente e insediabile:

- *Bacino di livello elementare:* 11 mq/abitante
- *Bacino di livello circoscrizionale:* 11 mq/abitante (totale 22 mq/abitante)
- *Bacino di livello comunale:* 8 mq/abitante (totale 30 mq/abitante)

Il livello elementare corrisponde alla quota di standard pubblico classificabile come urbanizzazione primaria.

4. La dotazione complessiva di attrezzature e spazi collettivi pubblici a servizio dell'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali non potrà essere inferiore a 100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

5. La dotazione complessiva di attrezzature e spazi collettivi pubblici a servizio dell'insieme degli insediamenti produttivi industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso, non potrà essere inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti.

6. La dotazione di attrezzature e spazi collettivi pubblici a servizio della popolazione presente stagionalmente o periodicamente nelle aree turistiche del litorale non potrà essere inferiore a 20 mq pro – capite, e si aggiunge alla dotazione di attrezzature e spazi collettivi a servizio della popolazione residente. Tale popolazione temporanea sarà stimata sulla base dell'offerta complessiva di posti letto nelle diverse forme di ricettività, comprese le seconde case, in tal caso la ricettività dovrà essere calcolata sulla base di uno standard non superiore a 20 mq per abitante.

**Art.51****Soddisfacimento del fabbisogno di attrezzature e spazi pubblici**

1. Il PSC individua le dotazioni esistenti relative al bacino di utenza di livello comunale e provinciale e definisce di massima le aree idonee per la localizzazione di nuove attrezzature di livello sovracomunale, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP. Per tali aree il PSC assegna diritti edificatori collocabili a distanza, nella misura e secondo le modalità indicate all'art. 11 comma 2 e comma 3.
2. È compito del POC, anche in relazione a quanto definito al comma 3 dell'art. 10 e del RUE, individuare le dotazioni territoriali di progetto di livello inferiore, anche al di fuori della città consolidata individuata dal PSC.
3. L'acquisizione delle aree da parte dell'Amministrazione pubblica per il soddisfacimento del fabbisogno di attrezzature e spazi pubblici, avviene per cessione gratuita nella fase attuativa dei PUA e/o a fronte dell'assegnazione di diritti edificatori, in conformità a quanto stabilito all'art.11, commi 2 e 4, da esercitarsi a distanza all'interno degli ambiti soggetti ad attuazione indiretta e prioritariamente, negli ambiti a programmazione unitaria e/o concertata. L'acquisizione può avvenire anche tramite esproprio qualora non siano attivabili i meccanismi compensativi citati.
4. Le parti di aree già classificate dal PSC come "Attrezzature e spazi pubblici" esistenti, eventualmente ancora di proprietà privata, sono acquisite alle stesse modalità del precedente comma 3, assegnando ad esse in sede di RUE un indice ai sensi dell'Art. 11.
5. Il POC specifica le modalità del soddisfacimento del fabbisogno come segue:
  - le attrezzature e gli spazi collettivi pubblici che verranno realizzati nel contesto dei comparti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale compresi nella Città da riqualificare o di nuovo impianto;
  - le attrezzature e gli spazi collettivi pubblici che verranno realizzati nel contesto dei comparti di trasformazione a prevalente destinazione turistica o per attività miste compresi nella Città da riqualificare o di nuovo impianto;
  - le attrezzature e gli spazi collettivi pubblici che verranno realizzati nel contesto dei comparti di trasformazione a prevalente destinazione produttiva, compresi nella Città da riqualificare o di nuovo impianto;
  - le attrezzature e gli spazi collettivi pubblici necessari per completare il sistema delle dotazioni territoriali e rispondere al fabbisogno indicato dal PSC, da realizzare entro il periodo di validità del POC, anche attraverso procedura di esproprio, ovvero con la compensazione di cui all'art.11.
6. Negli articoli che seguono sono indicate le prestazioni attese in termini di accessibilità, di fruibilità sociale e di qualità per le diverse tipologie di attrezzature e spazi collettivi pubblici e privati, che dovranno essere garantiti e specificati in sede di RUE e di POC.

**Art.52****Attrezzature pubbliche**

1. Le attrezzature pubbliche si articolano secondo le seguenti categorie:
  - Istruzione
  - Assistenza e servizi sociali e sanitari
  - Pubblica amministrazione, sicurezza e protezione civile, gestione servizi pubblici
  - Attrezzature culturali, sociali e politiche
  - Attrezzature e impianti sportivi
  - Culto
  - Cimiteri
  - Aree monumentali

- Altro (con specifica didascalia)
2. Il PSC individua le attrezzature pubbliche di livello comunale e sovracomunale; individua inoltre un Ambito di localizzazione per il nuovo cimitero la cui disciplina è definita nel successivo art. 53.
  3. Il RUE ed il POC individuano le attrezzature pubbliche di livello comunale, circoscrizionale ed elementare articolandole secondo le categorie di cui al comma 1.
  4. Il Piano dei Servizi specifica per ogni categoria di attrezzature la tipologia di servizio con riferimento all'apposita schedatura.
  5. In sede di RUE e di POC saranno definiti i requisiti di ciascuna tipologia, sulla base dei seguenti indirizzi generali:
    - curare la ubicazione ottimale rispetto al sistema della mobilità, ponendoli in relazione con i parcheggi, le fermate degli autobus e i servizi pubblici;
    - favorire, anche attraverso la pianificazione e la progettazione del verde, la massima continuità degli spazi e delle attrezzature pubbliche, per creare un sistema integrato e continuo di fruizione, coordinata con il sistema della mobilità ciclopedonale;
    - garantire attraverso una progettazione selezionata attraverso forme concorsuali, una immagine urbana di alto livello, in grado di costituire punto di riferimento e di qualificazione della città, dei centri abitati e del territorio;
    - scegliere sistemi costruttivi e materiali funzionali e durevoli;
    - favorire soluzioni progettuali che riducono i costi e le esigenze di manutenzione.

#### **Art.53**

##### **Ambito di localizzazione del nuovo cimitero**

1. Il PSC individua nell'elaborato PSC 3 l'*Ambito di localizzazione del nuovo cimitero* all'interno del quale il POC definisce il perimetro del nuovo cimitero in relazione alla valutazione dei seguenti elementi: accessibilità, condizioni idrogeologiche, inserimento paesaggistico, assetto fondiario, vincoli indotti. Il POC potrà individuare meccanismi compensativi e/o premianti onde favorire l'acquisizione e/o disponibilità delle aree e la riconversione e/o traslazione degli edifici colonici esistenti.

#### **Art.54**

##### **Verde pubblico, Cintura verde e Aree di integrazione alla cintura verde**

1. Il PSC individua nell'elaborato PSC 3 le aree esistenti e di progetto destinate a verde. Esse sono articolate in due zone: *Verde pubblico* distinto in comunale e sovracomunale, *Cintura del Capoluogo* distinta in *Cintura verde* e *Aree di integrazione alla cintura verde*. Le aree ricadenti in tali zone, qualora non ancora pubbliche sono acquisite dall'Amministrazione ai sensi dell'art.11; fatta salva la possibilità di attivare procedure espropriative a seguito di progetti definitivi in relazione anche alle previsioni di POC e/o PUA.  
Ai fini dell'acquisizione di dette aree si rinvia all'art. 11 comma 2 e comma 3.
2. Il RUE e il POC individuano le aree pubbliche destinate a verde di livello comunale, circoscrizionale ed elementare distinguendole per tipologie funzionali.
3. In sede di POC e di RUE dovranno essere definiti i requisiti di ciascuna tipologia di area verde, sulla base dei seguenti indirizzi generali:
  - favorire, attraverso la pianificazione e la progettazione del verde, la massima continuità degli spazi e delle attrezzature pubbliche, per creare un sistema integrato e continuo di

fruizione, coordinata con il sistema della mobilità ciclopedonale;

- curare la ubicazione ottimale e la visibilità agli accessi, ponendoli in relazione con i parcheggi, le fermate degli autobus e i servizi pubblici;
- rispondere alle esigenze diversificate degli utenti, garantendo la coesistenza di usi diversi e la sicurezza degli utenti stessi;
- assicurare la massima aderenza delle specie vegetali di nuovo impianto al contesto ambientale locale, secondo criteri di coerenza ecologica, dimensionale, formale e funzionale;
- proteggere la fauna selvatica;
- scegliere sistemi costruttivi e materiali funzionali e durevoli;
- favorire soluzioni progettuali che riducono i costi e le esigenze di manutenzione.

4. Dalle zone di cui al comma 1 potranno essere stralciati edifici e/o impianti esistenti non necessari all'uso pubblico e relative aree di pertinenza, che saranno oggetto di specifica regolamentazione in sede di RUE e/o PUA.
5. Le aree di cintura verde e di integrazione di cui al comma 1 possono essere ampliate in sede di POC, fino ad un max del 20%, qualora ciò sia ritenuto utile per valorizzarne la loro funzione e/o fruibilità, purché il POC verifichi la reale possibilità di ospitalità delle potenzialità edificatorie così prodotte.
- 6) In sede di POC e/o RUE dovranno essere definiti gli usi integrativi compatibili con le zone di cui al comma 1, fermo restando la proprietà pubblica delle stesse.

#### **Art.55**

#### **Attrezzature e spazi privati di interesse pubblico**

1. Il PSC individua nell'elaborato PSC 3 le Attrezzature e spazi privati di interesse pubblico, articolandole in *Verde privato di interesse pubblico*, *Attrezzature private di interesse pubblico*.

#### **Art.56**

#### **Verde privato di interesse pubblico**

1. Il PSC nell'elaborato PSC 3 individua il *Verde privato di interesse pubblico* corrispondente a grandi parchi privati ubicati nella città o nel territorio, connessi o non connessi a ville o palazzi, classificati come Edifici e/o Complessi di valore storico architettonico. Il PSC ha come obiettivo la salvaguardia e la valorizzazione di tali parchi allo scopo di qualificare l'immagine della città e del territorio, contribuendo a migliorarne gli standard di qualità ecologico-ambientali.
2. Spetta al RUE specificare la disciplina di tali parchi, salvaguardandone il patrimonio arboreo-vegetazionale e l'eventuale disegno architettonico, fissando anche le condizioni e i parametri per eventuali interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione relativi agli edifici cui sono connessi; ciò in coerenza con gli obiettivi di cui al comma 1.
3. Spetta inoltre al RUE disciplinare le aree di nuova previsione e individuare altre aree a verde privato meritevoli di tutela e/o nuovo impianto che possono integrare la qualità dei tessuti urbani e del territorio, distinguendole per tipologie funzionali.

#### **Art.57**

#### **Attrezzature private di interesse pubblico**

1. Rientrano nelle *Attrezzature private di interesse pubblico* le attrezzature e i servizi privati

riconosciuti di pubblico interesse, che integrano la dotazione di attrezzature e di spazi collettivi pubblici. Il PSC individua le seguenti categorie:

*Attrezzature private di interesse pubblico:*

- Istruzione (I)
- Assistenza e servizi sociali e sanitaria (SS)
- Attrezzature culturali, sociali e politiche (CSP)
- Attrezzature e impianti sportivi (S)

2. Spetta al RUE individuare le altre aree di rilievo comunale, circoscrizionale o elementare, per attrezzature private di interesse pubblico.
3. Il Piano dei Servizi specifica per ogni categoria di attrezzature la tipologia di servizio con riferimento all'apposita schedatura.
4. In sede di RUE dovranno essere definiti i requisiti di ciascuna tipologia, sulla base delle discipline specifiche di settore e dei seguenti indirizzi generali:
  - curare la ubicazione ottimale rispetto al sistema della mobilità, ponendoli in relazione con i parcheggi, le fermate degli autobus e i servizi pubblici;
  - favorire, anche attraverso la pianificazione e la progettazione del verde, la massima continuità degli spazi e delle attrezzature pubbliche e private, per creare un sistema integrato e continuo di fruizione, coordinata con il sistema della mobilità ciclopedonale;
  - garantire una progettazione qualificata in grado di costituire punto di riferimento e di qualificazione della città, dei centri abitati e del territorio;
  - garantire la più ampia fruibilità delle attrezzature da parte degli utenti.

Il RUE e/o le specifiche discipline di settore possono specificare e integrare le categorie di cui al comma 1.

5. Nella *Città di nuovo impianto* e nella *Città da riqualificare* il POC o i PUA possono destinare quote di Su destinata ad usi non residenziali per la realizzazione di servizi privati di uso pubblico convenzionando con il Comune i prezzi di vendita/affitto. In tal caso è attribuito un premio, di Su ad uso libero, pari al 50% della Su destinata a tali servizi. Il RUE potrà prevedere analoghi incentivi premianti per il recupero e/o la rifunzionalizzazione di edifici esistenti.
6. Il POC potrà individuare nuove strutture ricettive all'aria aperta, specificandone la tipologia, esclusivamente nell'ambito dello spazio rurale, dell'ambito agricolo di valorizzazione turistico paesaggistica di cui all' art. 60, nell'ambito degli art. 18 e nell'ambito degli Avn di cui al comma 6 dell'art. 35.  
Il POC dovrà definire anche le modalità per la verifica della compatibilità ambientale fermi restando gli obiettivi del PSC.

### **Art.58 Verde di filtro**

1. Il PSC nell'elaborato PSC 3 individua il *Verde di filtro* corrispondente ad aree e fasce fittamente piantumate, e/o da piantumare, ubicate nella città o nel territorio connesse alla grande viabilità e alle aree produttive. Il PSC per tali aree e fasce ha come obiettivo la mitigazione degli impatti (polveri, rumori, ecc.), provocati dal traffico e dalle attività produttive, sulla residenza, oltre che la continuità della rete ecologica.
2. Spetta al RUE specificare la disciplina di tali aree, anche in relazione ad eventuali immobili esistenti, fissando anche le condizioni e i parametri per eventuali usi compatibili; ciò in coerenza con gli obiettivi di cui al comma 1 e con il Piano di settore del verde urbano.
3. Spetta inoltre al RUE individuare altre aree a verde di filtro, eventualmente necessarie, che possono integrare la qualità dell'ambiente urbano e del territorio.

4. La pianificazione di settore della viabilità e la progettazione delle opere viarie possono individuare, integrare e/o modificare le fasce di rispetto stradale e le aree di verde di filtro ai fini della funzionalità del traffico salvaguardando la caratterizzazione verde e la qualità di arredo di tali aree.

### **Art.59** **Poli funzionali**

1. Il PSC individua nell'elaborato PSC 3, l'area dei *Poli funzionali* esistenti e di progetto. Essi sono ambiti del territorio caratterizzati dalla presenza di una o più funzioni fortemente specializzate, di carattere sia pubblico che privato, che determinano una elevata capacità di attrazione di persone a livello comunale e sovracomunale. A ciascun Polo, nell'elaborato PSC 3, è attribuita la denominazione di cui al comma 3.
2. Parte dei poli funzionali sono compresi in *Ambiti a programmazione unitaria* di cui all'art. 22, la cui disciplina è definita da apposita *Scheda d'Ambito* di cui all'art.24.
3. Spetta al POC – precisando eventualmente gli ambiti individuati dal PSC anche in relazione al PTCP - definire i requisiti specifici di ciascun polo funzionale, precisando ed integrando eventualmente gli usi pubblici in relazione alle programmazioni di settore, sulla base dei seguenti indirizzi:
  - (1) **Polo provinciale direzionale di viale Randi.** Obiettivo primario è l'integrazione e la messa a sistema delle attrezzature e delle funzioni pubbliche esistenti o da completare, nonché il potenziamento della sosta e del terminal bus. Vanno inoltre razionalizzati i sistemi di mobilità interna all'ambito al fine di ridurre le conflittualità fra auto, bici e pedoni. L'uso delle aree libere pubbliche statali andrà relazionato al recupero dell'area dell'ex Caserma Dante da destinare prioritariamente a parcheggio per il centro storico.
  - (2) **Polo provinciale commerciale Ipercoop di via Classicana.** Si prevede il potenziamento, la razionalizzazione della sosta e il miglioramento dell'accessibilità.
  - (3) **Polo commerciale e ricettivo di via Faentina.** Si riconferma l'attuale assetto con l'integrazione di usi ricettivi–ricreativi, commerciale espositivo e servizi privati di interesse generale, congiuntamente a interventi di miglioramento dell'accessibilità da nord, del trasporto pubblico e del sistema della sosta.
  - (4) **Polo provinciale terziario De Andrè.** Nella parte sud si prevede la conferma e la valorizzazione degli usi esistenti e già previsti nel PRG '93, da integrare con usi direzionali e terziari nel comparto ad est di viale Europa, con l'obiettivo di migliorare la viabilità e l'accessibilità, anche in relazione alla realizzazione del by pass del Candiano.
  - (5) **Polo ricreativo “multisala”.** Si conferma la previsione del PRG '93.
  - (6) **Polo provinciale ricreativo sportivo Standiana** Si confermano le previsioni vigenti del comparto Standiana, demandando al POC e al Progetto Unitario gli eventuali adeguamenti e approfondimenti relativi ai diritti edificatori e alle destinazioni d'uso dei vari sub- comparti, ai fini del completamento e della valorizzazione del polo funzionale.
  - (7) **Polo scientifico e tecnologico di Osteria** È destinato ad ospitare un polo di ricerca e servizi nel campo del benessere fisico e della salute, concentrando e integrando tutte le componenti la catena del valore (ricerca e sperimentazione, produzione, servizi, commercializzazione, alta formazione) comprese le funzioni di supporto (ricettività, sala congressi).
  - (8) **Polo provinciale Stazione Centrale** polo intermodale da ristrutturare e riqualificare come definito all'art. 40.
  - (9) **Polo Centro direzionale del porto**  
Allo svincolo di ingresso principale all'ambito portuale in zona S. Vitale. È destinato alla realizzazione del centro direzionale del porto, comprendente tutte le funzioni direzionali e di

servizio, pubbliche e private, necessarie per una gestione avanzata delle attività portuali; in particolare dovrà ospitare la nuova sede dell'Agenzia delle Dogane, in sostituzione dell'attuale sede in Darsena di Città di cui è prevista la delocalizzazione sia in ambito PRUSST che di Programma Innovativo in Ambito Urbano (PIAU). In sede di POC la funzione direzionale prevalente può essere integrata con funzioni produttive compatibili e potranno essere diversamente definiti i confini in relazione alla tipologia ed entità della ristrutturazione dello svincolo a livelli sfalsati tra la SS 67 e la via Trieste.

**(10) Polo provinciale Parco Archeologico di Classe** costituisce polo culturale turistico di valenza sovracomunale ai sensi del PTCP, si rinvia a quanto definito all'art.52. Per il Parco Archeologico di Classe il POC ai sensi dell'art. 32 e il RUE definiranno la disciplina specifica finalizzata alla riqualificazione degli edifici esistenti, anche mediante il loro recupero e riutilizzo per usi compatibili alla fruizione del parco; individuando anche meccanismi premianti a fronte della cessione delle aree di interesse archeologico.

4. I poli denominati provinciali sono quelli individuati anche dal PTCP. Costituisce inoltre polo provinciale anche l'università quale insieme di sedi diffuse sul territorio non localizzate nel PSC. Inoltre il PTCP individua come poli provinciali il porto di Ravenna e il porto turistico di Marinara.
5. Spetta al RUE disciplinare gli interventi sugli edifici e le attrezzature esistenti in relazione agli indirizzi definiti al c.3, salvo successive integrazioni e modifiche che possono essere apportate dal POC.

#### **Art.60**

##### **Ambito agricolo di valorizzazione turistico paesaggistica (Aavtp)**

1. Il PSC individua, all'interno dello Spazio rurale, il Distretto turistico di Ravenna Sud come specifico ambito di vasta estensione, esterno alle aree di pregio naturalistico e alle aree di integrazione al sistema ambientale, all'interno del quale potranno essere realizzate attrezzature di rilevante interesse turistico, con i relativi servizi ricettivi e di ristorazione. Le previsioni sono soggette ad *Attuazione indiretta con selezione* di cui all'art.22, comma 5.
2. Sarà compito dell'Amministrazione valutare le proposte presentate dai privati, corredate da uno specifico studio che ne dimostri il rilevante interesse per lo sviluppo turistico del distretto, la fattibilità dal punto di vista imprenditoriale e la sostenibilità ambientale e di carico urbanistico.
3. Le attrezzature turistiche potranno essere di tipo sportivo (golf, grandi centri sportivi), ricreativo (parchi tematici), culturale (centri congressuali, musei). Le relative attrezzature di pertinenza dovranno essere limitate ai servizi di tipo ricreativo e di ristorazione (hotel, ristorante, club house).
4. La superficie utile massima complessiva è prevista in 50.000 mq, da articolare nei diversi POC sulla base dell'effettivo interesse dell'iniziativa, anche attraverso procedure di tipo concorsuale. Il POC potrà definire quali usi e quali strutture non concorrono a determinare superficie utile.

#### **Art.61**

##### **Impianti tecnologici di interesse generale**

1. Il PSC individua nell'elaborato PSC 3 gli impianti tecnologici di interesse generale di livello comunale e sovracomunale, ed in particolare:
  - a) impianto di depurazione comunale del capoluogo;
  - b) impianto di trattamento dei rifiuti solidi urbani e speciali in Via Romea Nord;
  - c) impianto di produzione dell'energia elettrica di via Baiona in ambito portuale;
  - d) impianto di distribuzione dell'energia elettrica "Ravenna Canala" ad ovest del capoluogo;

- e) deposito e stazione di pompaggio ENEL, in via Trieste in ambito portuale, destinata all'alimentazione della centrale di produzione dell'energia elettrica di Porto Tolle;
  - f) nuova centrale di potabilizzazione, prevista a Fosso Ghiaia.
2. È compito del RUE disciplinare gli interventi relativi agli impianti tecnologici di cui al comma 1 individuare e disciplinare gli interventi relativi agli *Impianti tecnologici di interesse generale* esistenti di livello inferiore. Fino all'approvazione del RUE trovano attuazione le previsioni del PRG vigente.
  3. È compito del POC prevedere e disciplinare la realizzazione degli *Impianti tecnologici di interesse generale* di progetto di livello inferiore.

## TITOLO III

### PROGETTO DELLO SPAZIO NATURALISTICO

- Capo 1°      Finalità e disposizioni generali*
- Capo 2°      Componenti idrogeomorfologiche e  
                 vegetazionali nello Spazio naturalistico*
- Capo 3°      Manufatti funzionali nello Spazio naturalistico*



## **Capo 1°**

### **Finalità e disposizioni generali**

#### **Art.62**

#### **Finalità e componenti dello Spazio naturalistico**

1. Per lo *Spazio naturalistico* il PRG ha la finalità di conservare il patrimonio naturalistico e di biodiversità e di conservare e valorizzare eventuali elementi del patrimonio storico-culturale in esso presenti, dando attuazione anche agli obiettivi e alle finalità dettate dal Piano di stazione del Delta del Po e dalla normativa delle zone SIC e ZPS che definiscono habitat e specie faunistiche e vegetali di interesse comunitario. Ciò attraverso interventi di controllo e riduzione dei fattori che incidono negativamente sulla qualità dei siti (impatti di attività antropiche) nonché interventi di ampliamento degli spazi naturali e di riduzione della loro frammentazione.
2. Lo Spazio naturalistico è articolato in Componenti idrogeomorfologiche vegetazionali e in Manufatti funzionali.
3. Sono Componenti idrogeomorfologiche e vegetazionali: le *Zone boscate e/o arbustive*, le *Zone umide*, il *Reticolo idrografico*, l'*Arenile naturale*, l'*Arenile attrezzato* (con o senza dune), le *Zone di integrazione dello Spazio naturalistico*.
4. Sono Manufatti funzionali: i Centri aziendali integrabili, i Campeggi, i Capanni, gli Allevamenti ittici e le strutture dedicate all'uso turistico-sportivo-ricreativo dell'arenile.
5. Oltre a quanto previsto dal Piano dell'Arenile, il RUE definisce, per le componenti di cui al comma 3 e 4, la disciplina degli usi agricoli e non agricoli compatibili del suolo di cui all'art.18; definisce inoltre la disciplina dell'edificato esistente relativa alle componenti di cui al comma 4. Ciò modificando ed integrando la disciplina in vigore, in conformità di quanto stabilito rispettivamente nel Capo 2° e nel Capo 3° del presente Titolo.
6. La nuova edificazione è regolata dal RUE all'interno della disciplina delle singole componenti dello Spazio rurale.

#### **Art.63**

#### **Attenzioni particolari ai fini della sostenibilità nello Spazio naturalistico**

1. Le politiche/azioni previste dal PSC per lo Spazio naturalistico costituiscono un contributo positivo per la sostenibilità ambientale del Piano relativamente al bilancio dei gas serra, alla conservazione e tutela del patrimonio naturale e della biodiversità ed alla tutela del territorio.
2. Le politiche/azioni di cui al comma 1 sono soggetti alle seguenti particolari attenzioni:
  - rinaturalizzazione secondo gli indirizzi dei Piani di stazione del Parco;
  - schermatura nelle zone di confine con gli spazi urbano e portuale ed in corrispondenza della viabilità carrabile; individuare, tenendo conto anche dei percorsi esistenti o potenziali, visuali da tutelare o elementi e infrastrutture da schermare;
  - uso e tutela dell'arenile e della fascia costiera disciplinato secondo le linee guida del piano Gestione Integrata Zone Costiere GIZC (Piano dell'arenile);
  - promuovere interventi di sostenibilità ambientale negli stabilimenti balneari quali: pannelli solari termici, pannelli fotovoltaici, materiali ecologici, uso di materiali naturali e bioedilizia.

**Capo 2°**  
**Componenti idrogeomorfologiche**  
**e vegetazionali nello Spazio naturalistico**

**Art.64**  
**Prestazioni per le Zone boscate e/o arbustive**

1. Le parti di territorio classificate come *Zone boscate e/o arbustive* sono individuate nell'elaborato PSC 3. Il PSC individua, come prestazioni caratterizzanti della zona, quelle relative alla conservazione delle cenosi tipiche locali, biologicamente e strutturalmente complesse, differenziate secondo il tipo di suolo e di idrologia.
2. In tali zone gli interventi, finalizzati alla cura colturale e al rimboschimento ed al miglioramento della regimazione delle acque, sono disciplinati dal Piano di Stazione. Il RUE può, in conformità con i contenuti del Piano di Stazione, integrare e approfondire la disciplina relativa alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio testimoniale e storico-culturale di origine antropica o agli interventi finalizzati alla fruizione delle zone boscate e/o arbustive.

**Art.65**  
**Prestazioni per le zone umide**

1. Le parti di territorio classificate come *Zone umide* sono individuate nell'elaborato PSC 3. Il PSC individua, come prestazioni caratterizzanti della zona, quelle relative alla conservazione delle cenosi tipiche locali, biologicamente e strutturalmente complesse, differenziate secondo il tipo di zona umida, di habitat, vegetazione e cenosi faunistiche.
2. In tali zone gli interventi, finalizzati alla regolazione del flusso e dei livelli delle acque ed, in particolare, al contenimento degli effetti indotti dalla subsidenza e dall'ingressione del cuneo salino, sono disciplinati dal Piano di Stazione. Il RUE può, in conformità con i contenuti del Piano di Stazione, integrare e approfondire la disciplina relativa alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio testimoniale e storico-culturale di origine antropica eventualmente presente o agli interventi finalizzati alla fruizione delle zone umide.

**Art.66**  
**Prestazioni per il reticolo idrografico**

1. Le parti di territorio classificate come *Reticolo idrografico* sono individuate nell'elaborato PSC 3. Il PSC individua, come prestazioni caratterizzanti della zona, quelle relative al miglioramento delle condizioni ambientali del reticolo idrografico quale ecosistema strategico per la sopravvivenza di molte specie e habitat e al potenziamento della funzione di collegamento tra siti naturali e di rifugio avifaunistico in ambiente agricolo.
2. Al fine di salvaguardare l'integrità del *Reticolo idrografico* il RUE, in assenza di specifico piano di settore, disciplina la fascia di rispetto di 150 m dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla DLgs 490/99, e nella fascia di rispetto di 50 m dalla sponda o dal piede dell'argine di tutti i corsi d'acqua, individuando e vietando gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici, ed evidenziando altresì le situazioni e le condizioni nelle quali sono possibili interventi finalizzati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche o alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

**Art.67****Prestazioni per l'arenile naturale**

1. Le parti di territorio classificate come *Arenile naturale* sono individuate nell'elaborato PSC 3. Il PSC individua, come prestazioni caratterizzanti della zona, quelle relative all'integrale tutela in ogni suo aspetto, con particolare riferimento agli assetti vegetazionali delle dune attive.
2. In tali zone gli interventi, finalizzati ad eliminare eventuali detrattori ambientali o a prevenire e ridurre l'impatto antropico sul sistema dunoso, sono disciplinati dal Piano di Stazione e/o dal Piano dell'Arenile.

**Art.68****Prestazioni per l'arenile attrezzato (con o senza dune)**

1. Le parti di territorio classificate come *Arenile attrezzato* sono individuate nell'elaborato PSC 3. Il PSC individua, come prestazioni caratterizzanti della zona, quelle relative alla tutela del sistema dunoso e alla fruizione sostenibile della spiaggia. Il Piano dell'Arenile, che costituisce POC specifico per l'arenile ai sensi della L.R. 9/2003, disciplina gli interventi in dette zone, regola la progettazione delle attrezzature in modo tale da favorire la ricomposizione del sistema dunoso e la riqualificazione delle strutture dedicate all'uso turistico-sportivo-ricreativo dell'arenile, seguendo gli indirizzi dettati dal GIZC e dai piani di settore specifici. Nell'arenile attrezzato senza dune il PSC applica il mantenimento delle strutture esistenti.
2. Nell'arenile attrezzato limitrofo e in diretta connessione con la città consolidata prevalentemente residenziale il Piano dell'arenile, anche in relazione a progetti di valorizzazione commerciale, regola i possibili usi non residenziali degli stabilimenti balneari, a servizio della località.
3. Le parti di territorio già inserite nel Piano dell'Arenile vigente, aventi caratteristiche specifiche e non relazionate con l'uso della spiaggia, sono disciplinate dal RUE.

**Art.69****Zone di integrazione dello Spazio naturalistico**

1. Le parti di territorio classificate come *Zone di integrazione dello Spazio naturalistico* sono individuate nell'elaborato PSC 3. Il PSC individua, come prestazioni caratterizzanti della zona, quelle relative alla riconversione dall'uso agricolo alla funzione naturalistica, allo scopo di ampliare il patrimonio delle risorse naturali e ridurre la frammentarietà delle stesse.
2. In tali zone gli interventi, finalizzati alle prestazioni di cui al comma precedente, sono disciplinati dal RUE ed eventualmente dal POC attraverso i luoghi della riqualificazione di cui all'art. 35.

## **Capo 3°**

### ***Manufatti funzionali nello Spazio naturalistico***

#### **Art.70**

##### **Centri aziendali integrabili**

1. Il PSC nell'elaborato PSC 3 individua i *Centri aziendali integrabili* che ricadono nelle Zone di integrazione allo Spazio naturalistico di cui all'art. 69 al fine di recepire strutture di interesse turistico-ricreativo, anche consentendo ampliamenti, al fine di recepire attività che possano integrarsi e valorizzare le zone naturalistiche nelle quali ricadono.

#### **Art.71**

##### **Campeggi**

1. Il PSC nell'elaborato PSC 3 individua i *Campeggi* esistenti ricadenti nello Spazio naturalistico e li conferma nella localizzazione e dimensione attuale, riconoscendo l'attività di campeggio compatibile con l'ambiente circostante, in relazione a quanto disposto dalla delibera di Giunta Regionale n. 1321 del 07.07.2003 "testo coordinato dalle Norme del PTPR" e dal PTCP vigente.
2. In sede di RUE dovranno essere definiti i requisiti funzionali sulla base della disciplina specifica di settore e dei seguenti indirizzi:
  - perseguire la valorizzazione e la tutela della morfologia del suolo, della vegetazione e della fauna;
  - favorire, anche attraverso la pianificazione e la progettazione del verde, la massima continuità degli spazi e delle attrezzature pubbliche e private, per creare un sistema integrato e continuo di fruizione, coordinata con il sistema della mobilità ciclopedonale;
  - garantire una progettazione qualificata in grado di costituire punto di riferimento e di qualificazione dell'offerta turistica in zona ambientale;
  - garantire la più ampia fruibilità delle attrezzature da parte degli utenti nel rispetto dell'ambiente.
3. In tali strutture sono ammessi gli interventi edilizi di adeguamento alla L.R. 16/04 e alla collegata D.G.R. 2150/04.

#### **Art.72**

##### **Capanni turistici**

1. Il PSC nell'elaborato PSC 3 individua con apposito simbolo l'insediamento esistente per i *Capanni turistici* alla foce del fiume Lamone.
2. Tale insediamento è disciplinato dalle norme specifiche del Piano di recupero vigente. Il RUE, previo progetto unitario, può prevedere obiettivi, prescrizioni e prestazioni per eventuali variazioni del Piano di recupero stesso.

#### **Art.73**

##### **Allevamenti ittici**

1. Il PSC nell'elaborato PSC 3 individua simbolicamente gli *Allevamenti ittici* esistenti. Per gli allevamenti intensivi e semintensivi ricadenti nello spazio naturalistico si escludono ampliamenti dello stato di fatto. Per gli allevamenti estensivi eventuali ampliamenti sono

ammessi compatibilmente con la salvaguardia delle zone ambientali.

2. Il PSC demanda alla disciplina dei Piani di stazione del parco del delta del Po (Piano di Stazione Valli di Comacchio, Piano di Stazione Pineta San Vitale e Pialassa Baiona, Piano di Stazione Pineta di Classe e Saline di Cervia) le modalità di realizzazione e conduzione degli allevamenti ittici collocati nel territorio di competenza dei piani stessi. Ciò in considerazione dello stretto legame fra tali attività e la tutela degli habitat. Il PSC demanda al RUE la normativa riguardante gli interventi edilizi sulle strutture esistenti annesse alle attività di allevamento ittico, nel rispetto delle norme ed indirizzi dei Piani di Stazione.
3. Nuovi allevamenti ittici di tipo estensivo, intensivo o semi-intensivo sono assimilati ad attività agricole e sono ammessi nello spazio rurale, al fuori dei perimetri delle stazioni del parco del delta del Po, in bacini idrici esistenti, nel rispetto delle normative vigenti. Attività che interessino superfici complessive superiori ai 5 ettari devono essere sottoposti alle procedure previste dalla L.R. 9/99.

## **TITOLO IV**

### **PROGETTO DELLO SPAZIO RURALE**

*Capo 1° Finalità e disposizioni generali*

*Capo 2° Uso produttivo del suolo nello Spazio rurale*

*Capo 3° Uso insediativo nello Spazio rurale*



## **Capo 1°**

### **Finalità e disposizioni generali**

#### **Art.74**

##### **Finalità e componenti dello Spazio rurale**

1. Per lo *Spazio rurale* il PRG ha la finalità di favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturali ed antropiche in esso presenti; ciò mettendo in relazione dette risorse con le politiche agricole di programmazione regionale, nazionale e comunitaria, favorendo l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale come definite dal DLgs. 227/2001 e dal DLgs. 228/2001, in particolare l'attività volta a promuovere, costituire e sviluppare filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, agro-energetico, turistico, culturale, ambientale e artigianale.
2. Lo Spazio rurale è articolato in Componenti relative all'uso produttivo del suolo ed in Componenti relative all'uso insediativo.
3. Le Componenti di cui all'uso produttivo del suolo si articolano in quelle relative all'*Uso agricolo* e quelle relative all'*Uso estrattivo*. Le Componenti relative all'uso agricolo del suolo sono: la *Zona agricola ad alta vocazione produttiva*; la *Zona agricola periurbana*. La Componente relativa all'uso estrattivo del suolo è la *Zona di coltivazione di cava*.
4. Sono Componenti relative all'uso insediativo: le *Forme insediative storiche* e le *Altre forme insediative*.
5. Il RUE definisce, per le componenti di cui al comma 3, la disciplina degli usi agricoli e non agricoli compatibili del suolo di cui all'art.18; definisce inoltre la disciplina dell'edificato esistente relativa alle componenti di cui al comma 4. Ciò modificando ed integrando la disciplina in vigore, in conformità di quanto stabilito rispettivamente nel Capo 2° e nel Capo 3° del presente Titolo.
6. La nuova edificazione è regolata dal RUE all'interno della disciplina delle singole componenti dello Spazio rurale.

#### **Art.75**

##### **Attenzioni particolari ai fini della sostenibilità nello Spazio rurale**

1. Le politiche/azioni previste dal PSC per lo spazio rurale sono orientate alla qualificazione ambientale e paesaggistica.
2. Le politiche/azioni di cui al comma 1 sono soggette alle seguenti particolari attenzioni:
  - favorire ed incentivare pratiche colturali eco-compatibili (agricoltura biologica e agricoltura integrata) e tecniche agro-forestali che favoriscano la tutela della biodiversità ed a minore esigenza idrica;
  - promuovere le pratiche colturali tradizionali ed eco-compatibili che costituiscano elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio rurale tra cui le piantate, i filari alberati, le siepi, gli stagni, i maceri e le sistemazioni agrarie tradizionali. Ciò anche al fine di promuovere il turismo rurale e naturalistico;
  - favorire la formazione della rete ecologica ed in particolare la formazione di fasce boscate tampone per la salvaguardia dei corpi idrici;

- individuare, tenendo conto anche dei percorsi esistenti o potenziali, visuali da tutelare o elementi e infrastrutture da schermare;
- privilegiare la manutenzione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, tutelando i suoi valori documentari, tipologici e architettonici; favorire anche in caso di nuova costruzione la coerenza con le caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche delle zone rurali;
- salvaguardare e rafforzare gli elementi di valore paesaggistico in relazione a quanto definito all'art. 83.

## Capo 2°

### *Uso produttivo del suolo nello Spazio rurale*

#### Art.76

#### **Articolazione e prestazioni della Zona agricola ad alta vocazione produttiva**

1. Le parti di territorio classificate come *Zona agricola ad alta vocazione produttiva*, così come definite dall'art.A-19 dell'Allegato alla L.R. 20/2000, sono individuate nell'elaborato PSC 3. Il PSC indica, come prestazione caratterizzante della zona, l'attività di produzione di beni agroalimentari ad alta intensità e concentrazione.
2. In riferimento alla prestazione di cui al comma 1, il RUE favorisce nella *Zona agricola ad alta vocazione produttiva*, la strutturazione e la competitività delle aziende, che intendono utilizzare tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti. Ciò attraverso interventi di recupero, riqualificazione, completamento ed ampliamento degli edifici aziendali esistenti ed eventualmente interventi di nuova costruzione di edifici aziendali per esigenze di produzione e di alloggio che la struttura aziendale esistente non può soddisfare.
3. Il PSC articola la Zona agricola ad alta vocazione produttiva in: *Zona agricola di più antica formazione ad alta vocazione produttiva; Zona di più recente formazione ad alta vocazione produttiva; Zona di più recente formazione derivata dalla riforma fondiaria ad alta vocazione produttiva.*
4. In riferimento all'articolazione di cui al comma 3 il RUE definisce la disciplina degli usi agricoli e non agricoli compatibili del suolo di cui all'art.18 e della nuova edificazione modificando ed integrando la disciplina in vigore e modulando gli interventi secondo i seguenti indirizzi:
  - a) per la *Zona di più antica formazione*, caratterizzata in prevalenza da aziende di piccola e media dimensione, l'obiettivo è quello di favorire l'attività dell'impresa agricola zootecnica e forestale volta a promuovere, costituire e sviluppare filiere produttive di beni e servizi nella logica della multifunzionalità promossa dai DLgs. 227/2001 e DLgs.228/2001. Di conseguenza particolare attenzione è riservata agli interventi per la riconversione o la nuova realizzazione di strutture aziendali a tali attività dedicate. Ulteriore obiettivo è favorire l'attività agricola nel rispetto dei valori naturalistici e antropici esistenti e valorizzare le produzioni anche attraverso la messa in rete di percorsi tematici.
  - b) per la *Zona di più recente formazione*, caratterizzata in prevalenza da aziende di media e grande dimensione, l'obiettivo è favorire l'attività agricola, il prosieguo delle rinaturalizzazioni e l'uso ricreativo/turistico/didattico dei centri aziendali esistenti. In questa zona va perseguito l'obiettivo di incrementare le superfici destinate alla creazione di spazi naturali e al ripristino di interventi con valenza paesaggistica come ad esempio la realizzazione di fasce boscate tampone.
  - c) per la *Zona di più recente formazione derivata dalla riforma fondiaria*, caratterizzata da appoderamenti regolari di piccola dimensione, l'obiettivo è favorire un'attività agricola attenta alle piccole dimensioni poderali che caratterizzano questa zona, assicurando contestualmente la salvaguardia/riqualificazione/completamento e leggibilità del modello insediativo della riforma fondiaria ex ERSA.
5. Il RUE esplicherà quali interventi nella *Zona agricola ad alta vocazione produttiva* sono ammissibili solo se inseriti in Programmi di Sviluppo Aziendale, di cui all'art. 6-7 L.R. 18/77.

**Art.77****Prestazioni della Zona agricola periurbana**

1. Le parti di territorio classificate come *Zona agricola periurbana*, così come definite dall'art.A-20 dell'Allegato alla L.R. 20/2000, sono individuate nell'elaborato PSC 3. Per tali zone l'obiettivo è il mantenimento dell'attività agricola in rapporto con l'area urbana limitrofa, attraverso anche la promozione di attività integrative del reddito agrario aperte alla fruizione da parte dei cittadini ed il miglioramento della qualità ambientale urbana compresa la leggibilità dei margini edificati.
2. In particolare nella *Zona agricola periurbana* il RUE favorisce le attività integrative del reddito agrario dirette a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero (*agriturismo e altre strutture ricettive compatibili; attività ricreativo-culturali e sportive all'aria aperta; valorizzazione di siti di interesse storico, ambientale e culturale presenti sul territorio attraverso la realizzazione di percorsi, ad integrazione delle piste ciclabili e percorsi pedonali esistenti nell'ambiente rurale*). Il RUE favorisce inoltre, nella *Zona agricola periurbana*, il miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche (*incremento delle superfici alberate, per il contenimento dell'inquinamento dell'aria, per l'attenuazione del rumore e per la transizione tra l'ambiente prettamente agricolo con quello urbanizzato e industriale*), volte a mitigare e a compensare gli impatti negativi propri dell'urbano (*inquinamenti, gestione rifiuti, servizi ambientali*) e le emissioni derivanti dalle pratiche agricole che possono comportare pericolo per gli abitanti dell'area urbana limitrofa (*pesticidi, etc*).
3. Il RUE disciplina gli usi del suolo di cui all'art.18 e la nuova edificazione modificando ed integrando la disciplina relativa alle Zone agricole di salvaguardia del PRG in vigore; l'integrazione avrà anche per oggetto una disciplina premiale volta a favorire sia la promozione da parte dell'azienda agricola di attività di produzione di beni e servizi nella logica della multifunzionalità promossa dai DLgs. 227/2001 e DLgs.228/2001, sia l'acquisizione di suoli per opere pubbliche da parte dell'Amministrazione (strade di circuitazione, aree verdi, etc) tramite compensazione.
4. Nelle *Zone agricole periurbane* dei centri del Forese e della Frangia l'acquisizione dei suoli per la realizzazione della viabilità di circuitazione può avvenire, in alternativa all'esproprio, attraverso compensazione di cui all'art. 11, sulla base di parametri che saranno definiti dal RUE o dal POC e previa specifica convenzione, all'interno dei seguenti valori:
  - a) superficie minima di cessione: da 600 a 1000 mq.
  - b) indice relativo alla superficie da cedere:
    - 0,25 mq/mq per la superficie minima da cedere fra 600 e 1000 mq.
    - 0,10 mq/mq per la superficie da cedere oltre i 1000 mq.
 fino comunque ad un max di 600 mq. di diritti edificatori di compensazione;
  - c) max 3 unità abitative.

Tali diritti edificatori maturano alla redazione dello studio di fattibilità dell'opera da parte del Comune e al suo inserimento nel piano triennale delle opere pubbliche.
5. Parti delle zone agricole periurbane possono essere classificate in sede di POC come aree di cintura verde e/o aree di integrazione così come definito al comma 5 dell'art. 54.

**Art.78****Prestazioni della Zona di coltivazione di cava**

1. Il PSC individua nell'elaborato PSC 3 le *Zone di coltivazione di cava*.

2. Il PSC recepisce le Zone di coltivazione di cava come indicate dal PIAE e dal PAE. Per l'ampliamento e la creazione di nuove Zone di coltivazione di cava fa riferimento alla programmazione provinciale di settore. Recepisce i piani di settore sovraordinati senza che ciò comporti variante al PSC.
3. I progetti relativi al recupero delle Zone di coltivazione di cava dismesse e le specifiche indicazioni dei piani di settore devono essere verificate in relazione agli obiettivi della componente di PSC nella quale la zona stessa ricade.
4. Il PSC recepisce il PIAE ed il POC il PAE.

### Capo 3

#### *Uso insediativo nello Spazio rurale*

##### Art.79

##### **Forme insediative storiche**

1. Le Forme insediative storiche dello Spazio rurale sono: gli *Edifici e/o complessi di valore tipologico/documentario*; l'*Edificato negli ex appoderamenti ERSA*.
2. Gli obiettivi del piano per le *Forme insediative storiche* sono il restauro e la riabilitazione degli edifici, la loro fruizione sostenibile per attività compatibili nello Spazio rurale, in particolare quelle promosse dai DLgs. 227/2001 e DLgs.228/2001, il recupero e la valorizzazione del loro ruolo nel contesto paesaggistico.
3. Il RUE individua con simbolo gli *Edifici e/o complessi di valore tipologico/documentario* riferendoli ad apposite Schede di censimento, attraverso un codice numerico, inoltre individua e integra l'*Edificato degli ex appoderamenti ERSA*, eventualmente con definizione fondiaria del suolo di pertinenza, attraverso disciplina specifica che recuperi l'assetto degli insediamenti originari documentati e/o riproponibili.
4. Il RUE provvede, in riferimento all'articolazione delle *Forme insediative storiche* di cui al comma 1 e alla disciplina relativa alle corrispondenti zone del PRG vigente, a definire le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammesse, di cui al Titolo I, Capo 5°, individuando, ove possibile, meccanismi normativi volti a favorire il perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2. In particolare definisce la disciplina specifica per l'*Edificato degli ex appoderamenti ERSA* finalizzata alla sua riabilitazione e rifunzionalizzazione nel rispetto della leggibilità dell'impianto originario e della conseguente caratterizzazione paesaggistica dei luoghi.

##### Art.80

##### **Altre forme insediative**

1. Le *Altre forme insediative* dello Spazio rurale sono articolate in *Produttive e Prevalentemente residenziali*. Rientrano fra quelle *Produttive*: i *Manufatti per allevamenti*, i *Manufatti per attività produttive legate all'agricoltura*, ed altri *manufatti produttivi sparsi*; rientrano fra quelli *Prevalentemente residenziali*: gli *Insediamenti lineari* e gli *Edifici sparsi rurali e civili*.
2. L'elaborato PSC 3 evidenzia con apposito simbolo i *Manufatti per allevamenti*, i *Manufatti per attività produttive legate all'agricoltura* e gli *Insediamenti lineari*. In sede di RUE, tali componenti, sono individuate, ed eventualmente integrate, anche con definizione fondiaria del suolo di pertinenza.
3. Gli obiettivi del piano per i *Manufatti per allevamenti* e i *Manufatti per attività produttive legate all'agricoltura* sono la riabilitazione, il miglioramento e l'adeguamento degli edifici ai fini dello sviluppo delle attività agricole e delle attività connesse di cui al DLgs. 227/2001 e DLgs. 228/2001, con la contestuale eliminazione delle situazioni di degrado ambientale, con particolare attenzione all'inserimento dell'intervento nel paesaggio e nell'ambiente e con adeguamento alle normative igienico-sanitarie vigenti in materia.
4. Il RUE, per i *Manufatti per allevamenti* e i *Manufatti per altre attività produttive legate all'agricoltura*, individua le tipologie, le fasce di rispetto, le categorie d'intervento, ivi compresa l'eventuale dismissione di allevamenti incompatibili, e le destinazioni d'uso ammesse tra quelle di cui all'art. 18, prevedendo

meccanismi normativi anche premiali volti a favorire il perseguimento contestuale degli obiettivi di cui al comma 2. I Manufatti per allevamenti in prossimità dello Spazio naturalistico o all'interno dell'Ambito agricolo di rilievo paesaggistico di cui all'art. 34, possono cambiare destinazione d'uso secondo le indicazioni del RUE.

5. Gli obiettivi del piano per le *Insedimenti lineari* sono: favorire l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente in sintonia con le caratteristiche insediative e con le esigenze residenziali e familiari espresse da tali insediamenti, assicurando nel contempo l'adeguamento delle opere di urbanizzazione.
6. Il RUE definisce la normativa attuativa degli *Insedimenti lineari* favorendo interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, nel rispetto della morfologia insediativa, delle caratteristiche ambientali, della viabilità e degli accessi, garantendo il soddisfacimento delle esigenze legate alla dimensione familiare. Il RUE definisce inoltre la Su max degli edifici ed il numero massimo delle unità immobiliari ammissibili in ciascun edificio, in riferimento a criteri morfotipologici, eventualmente superando il ricorso al solo indice edificatorio predeterminato. Articola infine la normativa per usi residenziali civili e per usi agricoli. La nuova costruzione sarà ammessa dal RUE o in relazione alla normativa agricola o nell'ambito di aree già classificate dal PRG vigente come zona B, in relazione all'assetto fondiario preesistente alla data di adozione del PSC e del RUE, con eventuale ampliamento del verde privato.
7. Negli *Insedimenti lineari* di cui al comma 5, qualora ricadenti nelle aree già classificate zona B dal PRG vigente, fino alla redazione del RUE, si applica la disciplina di cui all'art. 96, comma 3, garantendo il perseguimento degli obiettivi di cui al comma precedente (N.T.).
8. Gli obiettivi del piano per gli *Edifici sparsi rurali e civili* sono il miglioramento dello standard edilizio, l'ottimizzazione dell'uso del patrimonio esistente a scopi residenziali e dello sviluppo delle attività agricole e delle attività connesse di cui al DLgs. 227/2001 e DLgs.228/2001, nonché il miglioramento del loro inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale.
9. Il RUE, tenendo conto della normativa in vigore, provvede a individuare, per gli *Edifici sparsi rurali e civili*, le categorie d'intervento e le eventuali destinazioni d'uso ammesse tra quelle di cui all'art.18, prevedendo meccanismi normativi volti a favorire gli obiettivi di cui al comma 6, tramite interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione e il miglioramento delle caratteristiche morfologiche e architettoniche. Ove necessario, ai fini paesaggistici ambientali, è ammissibile la demolizione e ricostruzione in sito o a distanza.

## **TITOLO V**

### **PROGETTO DELLO SPAZIO PORTUALE**

*Capo 1° Finalità e disposizioni generali*

*Capo 2° Componenti nello Spazio portuale*

## **Capo 1°**

### **Finalità e disposizioni generali**

#### **Art.81**

##### **Finalità generali e componenti dello Spazio portuale**

1. Per lo *Spazio portuale* il PRG ha la finalità di favorire il collegamento del porto con la rete di navigazione interna e con la rete di infrastrutture nazionali; di ampliare la funzione turistica del porto; anche favorendo lo sviluppo della cantieristica; di migliorare l'assetto delle aree del porto per una maggiore sostenibilità e sicurezza al suo interno e con le zone limitrofe; favorire la ristrutturazione delle aree industriali, anche con una riconversione produttiva, eventualmente introducendo maggiori quantità di aree pubbliche portuali; strutturare le funzioni direzionale, pubblica e privata, e logistica anche intermodale in relazione al sistema dei trasporti.
2. Lo Spazio portuale – che costituisce polo ai sensi del PTCP - è articolato nelle seguenti componenti: *Aree consolidate per attività produttive portuali, Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali, Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali, Aree di ristrutturazione per attività produttive-terziarie, Aree consolidate per cantieristica, Aree di nuovo impianto per la logistica portuale, Aree di transizione allo Spazio urbano*. Le componenti dello Spazio portuale sono rappresentate sull'elaborato PSC 3.
3. La disciplina e le modalità attuative degli interventi ricadenti nelle componenti di cui al comma 2 sono definite nel Capo 2° del presente Titolo.

#### **Art.82**

##### **Attenzioni particolari ai fini della sostenibilità nello Spazio portuale**

1. Le politiche/azioni previste dal PSC per lo Spazio portuale sono orientate a migliorare la situazione attuale; esse tuttavia comportano impatti ambientali che richiedono, ai fini della loro sostenibilità, le attenzioni particolari di cui ai seguenti commi.
2. Ai fini della riduzione delle emissioni climalteranti ed inquinanti, il processo di piano persegue la diminuzione dell'impatto delle attività produttive sull'inquinamento atmosferico seguendo gli indirizzi del Piano provinciale di risanamento dell'aria.
3. Ai fini della riduzione dei consumi energetici, il processo di piano persegue l'incentivazione dei nuovi insediamenti produttivi e delle trasformazione degli insediamenti esistenti che utilizzino le produzioni energetiche esistenti o facciano ricorso a fonti "pulite", o che siano orientate al miglioramento strutturale degli involucri edilizi esistenti, privilegiando quelle attività ad alta efficienza energetica, cioè quelle attività che a parità di prodotto impiegano meno energia; ciò anche in attuazione degli indirizzi del Piano Energetico Comunale.
4. Il processo di piano persegue il controllo del carico inquinante complessivo derivante da nuovi insediamenti o da modifiche di insediamenti esistenti recapitato ai corpi idrici, in particolare evita carichi aggiuntivi per le Pialasse Baiona e Piombone, in relazione all'inquinamento termico, al carico di nutrienti ed alle sostanze accumulabili nell'ambiente quali i metalli pesanti.
5. Il POC dovrà assicurare che tutte le trasformazioni previste nello Spazio portuale siano accompagnate dalla caratterizzazione e dalla eventuale bonifica sia dei terreni che delle acque di falda dei siti interessati; ciò ad esclusione delle aree per le quali sia già stata ottenuta la

certificazione di avvenuta bonifica.

6. Ai fini della tutela del patrimonio naturalistico e del paesaggio il POC favorirà interventi di schermatura mediante modellazione del terreno e/o rimboschimento fra le aree produttive e le aree naturali.
7. Rispetto al tema della mobilità occorre individuare, anche attraverso i Piani del Traffico, modalità di spostamento delle persone (trasporto pubblico, car sharing, car pooling, piani di mobility management, ecc.) che riducano il numero di veicoli circolanti; occorre inoltre favorire, anche attraverso l'utilizzo delle aree per logistica, modalità di trasporto delle merci alternative al trasporto su gomma o con utilizzo di mezzi a basso impatto ambientale.
8. Il POC dovrà porre particolare attenzione alla localizzazione degli impianti produttivi nell'area prevista in sinistra Candiano al fine di garantire il rispetto dei limiti di legge relativamente alla esposizione delle persone al rischio di inquinamento elettromagnetico, legato alla presenza dell'elettrodotto e della sua fascia di rispetto. Ciò, eventualmente, anche prevedendo l'interramento dell'elettrodotto stesso.
9. In tutti gli interventi di ristrutturazione e di nuovo impianto, sia il POC che il RUE favoriscono la scelta di tipologia di attività produttive sostenibili e dettano regole finalizzate alla costituzione di presidi ambientali (captazione acque di prima pioggia, abbattimento polveri, spazi verdi, filari alberati, etc) ed all'utilizzazione di tecniche costruttive ecocompatibili.

## **Capo 2°**

### **Componenti nello Spazio portuale**

#### **Art.83**

##### **Prestazioni delle Aree consolidate per attività produttive portuali**

1. *Le Aree consolidate per attività produttive portuali* sono destinate allo stoccaggio, alla movimentazione e lavorazione delle merci ed alle attività industriali che, per ragioni logistiche, debbono avere una stretta relazione con il porto, con esclusione di nuovi impianti a rischio di incidente rilevante (RIR) e/o potenziamento di impianti RIR esistenti che comportino aree di isodanno esterne ai confini di insediamento al di fuori della procedura per la delocalizzazione prevista dal comma 2; sono in ogni caso esclusi nuovi impianti e/o potenziamento di impianti esistenti per movimentazione, deposito e lavorazione di sostanze con frasi di rischio “R11” ed “R12” di cui alla direttiva 549/67/CEE e successive modifiche ed integrazioni, salvo il caso che derivino dal trasferimento di uguali quantità e tipologie già insediate previsto nell’ambito dei processi di delocalizzazione previsti dal c.2. Va in ogni caso perseguita la qualità ecologico-ambientale.
  
2. *Nelle Aree consolidate per attività produttive portuali* Il PSC individua:
  - le parti che sono comprese in Progetti Unitari approvati ed in corso di attuazione, che sono disciplinate dal RUE e per le quali il POC può prevedere obiettivi, prescrizioni e prestazioni per eventuali variazioni dei Progetti Unitari già approvati;
  - gli interventi ricadenti nelle restanti parti sono disciplinati dal RUE, salvo il caso che interessino processi di delocalizzazione di impianti RIR che dovranno essere disciplinati dal POC. Fino all’approvazione del POC la delocalizzazione di impianti RIR resta disciplinata dall’art. XV.6-c3 delle NTA del PRG 93<sup>3</sup> per quanto non in contrasto con le presenti norme, e salvo quanto eventualmente previsto dal RUE.

#### **Art.84**

##### **Prestazioni delle Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali**

1. *Le Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali* sono destinate allo stoccaggio, alla movimentazione e lavorazione delle merci e ad attività industriali che, per ragioni logistiche, debbono avere una stretta relazione con il porto, entro i limiti e con gli obiettivi di cui al comma 1 del precedente articolo. Nelle aree in adiacenza allo svincolo di ingresso principale all’ambito portuale in zona S.Vitale è previsto l’insediamento del “Polo Centro direzionale del porto” di cui all’art. 59.

---

<sup>3</sup> ART. XV.6 - RIR – RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

(c3) L’installazione di nuovi impianti o la modifica di stabilimenti esistenti che comportino aggravio di rischio all’esterno del confine dello stabilimento possono essere previsti solo a fronte di una contemporanea e collegata eliminazione di scenari di rischio esistenti in zone più prossime agli ambiti urbani.

*Gli interventi di delocalizzazione di stabilimenti e/o impianti, oltre ad essere finalizzati alla eliminazione e/o riduzione degli scenari di rischio devono essere previsti e valutati nell’ambito di specifici progetti unitari (PU) da approvarsi con le procedure di cui all’art.25 della L.R.47/78. Detti PU dovranno riguardare l’ambito territoriale costituito dall’area su cui è insediato l’impianto da delocalizzare e dall’area di nuova localizzazione dell’impianto, e contenere la dimostrazione di un bilancio della delocalizzazione complessivamente non aumentato rispetto agli scenari esterni allo stabilimento rappresentati nell’elaborato P12.*

Ai PU è associata una convenzione contenente i termini della delocalizzazione ed i relativi obblighi, con particolare riguardo agli impegni finalizzati alla bonifica ed al riuso dei luoghi dismessi.

2. Nelle *Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali* gli interventi sono soggetti alla disciplina del POC, salvo che non interessino interventi già previsti da Progetti Unitari approvati e/o derivino da progetti regolarmente approvati in attuazione degli strumenti urbanistici generali pregressi, nel quale caso, fino all'approvazione del POC, dovranno essere disciplinati dal RUE. Il POC può prevedere obiettivi, prescrizioni e prestazioni per eventuali variazioni dei Progetti Unitari già approvati e/o diverse modalità attuative, nonché definire in modo diverso l'estensione delle aree di nuovo impianto in relazione alle previsioni degli strumenti di governo dell'ambito portuale senza che ciò costituisca variante al PSC.
3. Le *Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali* a bassa giacitura possono essere sede del trattamento e deposito temporaneo e/o finale del materiale di scavo, previa verifica e caratterizzazione dei materiali ai sensi del DLgs 05.02.97 n. 22 e successivi decreti attuativi.

#### **Art.85**

##### ***Prestazioni delle Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali***

1. Le *Aree di ristrutturazione per attività industriali* sono soggette a riconversione produttiva basata su processi tecnologicamente avanzati, con impatto ambientale ridotto e controllabile e dunque a ristrutturazione urbanistica a basso impatto ambientale. La ristrutturazione urbanistica dovrà garantire il forte incremento delle dotazioni pubbliche, la rilocalizzazione degli impianti RIR e dei depositi costieri, anche di categoria "A" di cui al Titolo II/1 del DM 31 luglio 1934 e successive modifiche ed integrazioni, e l'inserimento di nuove attività produttive portuali nelle parti limitrofe al canale Candiano e nuove attività industriali con esclusione di attività chimiche nella zona di Cà Ponticelle.
2. La disciplina e le modalità attuative sono definite dal POC in relazione all'art. 22, comma 4 con particolare attenzione alla limitazione e mitigazione delle eventuali ricadute ecologico-paesaggistiche sulle zone limitrofe.
3. Il RUE definisce la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e per il loro completamento. Fino all'approvazione del RUE trovano applicazione le Norme di Attuazione del PRG 93 (Art. VII.12 comma 2) per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

#### **Art.86**

##### ***Prestazioni delle Aree di ristrutturazione per attività produttive terziarie***

1. Le *Aree di ristrutturazione per attività produttive terziarie* sono soggette a riconversione produttiva finalizzata all'insediamento di attività secondarie e terziarie legate agli usi del mare, con particolare riferimento alla cantieristica e al settore espositivo. La ristrutturazione urbanistica dovrà garantire la delocalizzazione dei depositi costieri esistenti o il contenimento delle aree di isodanno all'interno dei confini dell'insediamento (recinzione), nonché la connessione funzionale con le aree logistiche adiacenti
2. La disciplina, le modalità attuative e l'ambito sono definite dal POC in relazione all'art. 22, comma 4 con particolare attenzione agli impatti con il contesto relativi alla sicurezza, alla mobilità, al rumore e all'inquinamento dell'aria. Fino all'approvazione del POC trovano attuazione le previsioni dei Progetti Unitari già approvati, e/o le previsioni del PRG 93, salvo quanto eventualmente previsto dal RUE.

**Art.87****Prestazioni delle Aree consolidate per cantieristica**

1. Le *Aree consolidate per cantieristica* sono destinate ad attività di produzione e servizio per la nautica da diporto, ad attività di produzione e servizio per il settore off-shore e ad attività di servizio generali per il porto, con esclusione delle attività che comportino l'installazione di impianti a rischio di incidente rilevante (RIR).
2. La disciplina operativa per i casi di ristrutturazione urbanistica e/o riconversione produttiva è definita dal POC, con particolare attenzione agli impatti con il contesto relativi alla sicurezza, alla mobilità, al rumore e all'inquinamento dell'aria. Il RUE definisce la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e per il loro completamento. In tutti i casi sia il POC che il RUE favoriscono la scelta tipologica di attività produttive sostenibili e dettano regole finalizzate alla costituzione di presidi ambientali (captazione acque di prima pioggia, abbattimento polveri spazi verdi, filari alberati, etc) ed all'utilizzazione di tecniche costruttive ecocompatibili.

**Art. 88****Prestazioni delle Aree di nuovo impianto per la logistica portuale**

1. Le "aree per logistica" funzionali allo spazio portuale sono ubicate, una in destra del canale portuale, direttamente connessa con l'ambito portuale e l'area merci ferroviaria, l'altra in sinistra del porto, in un ambito a programmazione unitaria e concertata, direttamente connessa con il nuovo scalo ferroviario: entrambe sono quindi destinate alla logistica anche intermodale ed all'insediamento di attività produttive e terziarie ad essa funzionali.  
In tali aree gli interventi sono disciplinati dal POC.  
In sede di POC, per l'area logistica in destra del porto, dovranno essere verificati ambito e dimensionamento in relazione al sistema della viabilità ed alle necessità funzionali. Per l'area in sinistra del porto, ricadente nell'ambito a programmazione unitaria e/o concertata, l'attuazione sarà regolamentata o da accordo specifico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, e/o mediante la costituzione di una Società (STU o altro) a partecipazione pubblica.  
Fino all'approvazione del POC trovano attuazione le previsioni dei Progetti Unitari già approvati e/o le previsioni del PRG 93 (art. IX.8 – zone F7), salvo quanto eventualmente previsto dal RUE.  
Fino all'adozione del RUE e del POC, per le abitazioni agricole esistenti si applica la normativa della zona agricola in cui ricadono per PRG 93.

**Art. 89****Prestazioni delle Aree di transizione allo Spazio urbano**

1. Le *Aree di transizione allo Spazio urbano*, composte da parti libere e da parti edificate in attività e/o in dismissione, costituiscono un potenziale collegamento funzionale, oltre che spaziale, tra la città e l'area portuale. In esse va favorito prioritariamente un nuovo assetto di carattere produttivo terziario con forte valenza ambientale, in relazione al quale va favorita la dismissione e/o la delocalizzazione delle attività RIR e, qualora in sede di POC ne sia verificata l'incompatibilità, delle attività produttive industriali ivi insediate.
2. La disciplina e le modalità attuative sono definite dal POC, privilegiando usi terziari e di servizio, integrati da eventuali usi commerciali se e nella misura in cui previsto dalla programmazione di settore, da usi produttivi legati alla cantieristica ed alla specificità del luogo, compatibilmente con l'assetto infrastrutturale.  
Il POC definirà le potenzialità edificatorie con Ut max 0,35 mq/mq ed eventuali incentivi premianti al fine della delocalizzazione di impianti incongrui. La parte ricadente nell'ambito programmazione unitaria e/o concertata S.3 sarà regolamentata o da accordo specifico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, e/o mediante la costituzione di una Società (STU o

altro) a partecipazione pubblica.

3. Fino all'adozione del POC trovano applicazione le previsioni del PRG 93; in caso di impianti incompatibili, le nuove destinazioni d'uso, e potenzialità edificatorie con gli eventuali collegati incentivi premianti possono essere definiti nell'ambito dei Progetti Unitari per la delocalizzazione di impianti RIR così come previsti dal PRG 93 (Art.XV.6).  
Il RUE potrà prevedere particolari possibilità e modalità di intervento per gli insediamenti produttivi esistenti ritenuti compatibili.

## TITOLO VI

### PROGETTO DELLO SPAZIO URBANO

*Capo 1° Finalità e disposizioni generali*

*Capo 2° Obiettivi e prestazioni per la Città storica*

*Capo 3° Obiettivi e prestazioni per la Città consolidata o in via  
di consolidamento*

*Capo 4° Obiettivi e prestazioni per la Città da riqualificare*

*Capo 5° Obiettivi e prestazioni per la Città di nuovo impianto*

*Capo 6° Caratterizzazione dello Spazio urbano*

*Capo 7° Aree a disciplina particolareggiata pregressa*

## **Capo 1°**

### **Finalità e disposizioni generali**

#### **Art.90**

##### **Finalità generali e Componenti dello Spazio urbano**

1. Per lo Spazio urbano il PRG ha la finalità di favorire lo sviluppo qualitativo dell'insediamento attraverso un complesso di regole di conservazione, mantenimento e stratificazione, trasformazione dell'esistente, nonché di nuovo impianto insediativo, ecologicamente, paesaggisticamente ed urbanisticamente sostenibile.
2. Lo Spazio urbano è individuato nell'elaborato PSC 3 dalle componenti della *Città storica*, della *Città consolidata o in via di consolidamento*, della *Città da riqualificare* e della *Città di nuovo impianto* per le quali il PSC stabilisce gli obiettivi e le prestazioni da perseguire attraverso la disciplina di RUE o di POC.
3. Il PSC evidenzia gli *Elementi di qualità* e gli *Elementi di disqualità* che caratterizzano le Componenti dello Spazio urbano; il PSC stabilisce indirizzi per la loro valorizzazione o riqualificazione da perseguire attraverso la disciplina di RUE o di POC.

#### **Art.91**

##### **Attenzioni particolari ai fini della sostenibilità nello Spazio urbano**

1. Le politiche/azioni previste dal PSC per lo Spazio urbano producono effetti molteplici e differenziati sulle varie componenti ambientali che richiedono specifiche e particolari attenzioni. Dette attenzioni riguardano: il risparmio energetico, la sostenibilità degli insediamenti e degli edifici, il controllo dell'inquinamento atmosferico, luminoso e acustico, il ciclo delle acque, il ciclo dei rifiuti, soluzioni alternative al mezzo privato di trasporto, rischio di esondazione ed ingressione marina, subsidenza.
2. Il RUE, il POC ed i PUA, per quanto di competenza, in riferimento agli indirizzi definiti dal Piano Energetico Comunale, favoriranno forme di incentivazione orientate all'uso razionale dell'energia, al risparmio energetico ed alla promozione dell'uso di fonti rinnovabili, quali:
  - il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili per soddisfare il fabbisogno energetico;
  - il recupero energetico e la cogenerazione;
  - la progettazione dei nuovi insediamenti accompagnata da una attenta analisi del sito, al fine di sfruttare anche gli apporti solari per soddisfare il fabbisogno energetico, tenendo conto di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle superfici esposte, adottando indici di compattezza (rapporto superficie/volume dell'involucro edilizio) ottimali;
  - la realizzazione di strutture edilizie con un elevato grado di isolamento termico (doppi vetri, etc) superiore a quello minimo previsto dal regolamento nazionale allo scopo di ridurre il consumo di energia nella stagione invernale; ciò considerando i volumi degli eventuali cappotti esterni o il maggior spessore dei muri perimetrali come volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici (la norma riguarda sia gli edifici nuovi, sia gli edifici che devono essere ristrutturati);
  - la contemporanea progettazione del verde e degli edifici e parcheggi stabilendo parametri di base ai fini della climatizzazione degli edifici e dell'ombreggiamento dei parcheggi e individuando le caratteristiche delle alberature;
  - la riconversione/sostituzione delle caldaie per riscaldamento domestico con impianti centralizzati e caldaie di ultima generazione a condensazione che consentono di produrre calore con un consumo di combustibile ridotto o ad elevata efficienza;
  - l'utilizzo di sistemi di termoregolazione e controllo della temperatura.

3. Il RUE e il POC, ciascuno per quanto di competenza, favoriranno l'adozione, per il riscaldamento degli edifici urbani, di sistemi di teleriscaldamento, valutando prioritariamente la possibilità di sfruttare il calore potenzialmente recuperabile da impianti esistenti.
4. Il RUE, il POC ed i PUA, per quanto di competenza, dovranno assicurare che i nuovi insediamenti siano dotati di sistemi di fognature e depurazione, e dovranno incentivare, per i nuclei isolati, sistemi di fitodepurazione; dovranno inoltre favorire la promozione del risparmio e riutilizzo delle acque con indicazioni specifiche.
5. Il RUE, il POC ed i PUA, per quanto di competenza, dovranno definire gli interventi ammessi nelle zone a rischio di esondazione o ingressione marina, con la finalità di ridurre i relativi rischi.
6. I nuovi insediamenti previsti nel Litorale dovranno tenere conto della elevata sensibilità del territorio. In generale l'aumento della pressione turistica sulla costa dovrà essere accompagnato da modalità di gestione e di uso dell'arenile che garantiscano la tutela dei sistemi dunosi e di retroduna.
7. Il RUE, il POC ed i PUA, per quanto di competenza, dovranno assicurare:
  - per quanto riguarda la realizzazione di attrezzature e spazi di interesse pubblico (ad es scuole), la compatibilità degli usi con le caratteristiche del sito (clima acustico, qualità dell'aria, etc); qualora si evidenzino delle incompatibilità sarà necessario prevedere alternative progettuali o l'adozione di misure di mitigazione quali ad esempio barriere fonoassorbenti, verde di filtro;
  - che gli interventi previsti per lo Spazio urbano siano rispettosi dei limiti imposti dalla nuova classificazione acustica. Precedentemente alla fase progettuale degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale del clima acustico, e qualora necessario (attività produttive) una valutazione di impatto acustico che permettano di individuare eventuali misure di mitigazione (barriere fonoassorbenti, interventi strutturali, requisiti acustici passivi degli edifici, ecc.);
  - la presenza di idonee fasce verdi o altre strutture con funzione di filtro, ad integrazione di quelle già previste dal PSC, per mitigare sia le emissioni sonore che quelle atmosferiche derivanti dalla viabilità, dalle strutture legate alla logistica, da parcheggi, da attività produttive.
8. Il RUE, il POC ed i PUA, per quanto di competenza, favoriranno:
  - le politiche idonee al riutilizzo, recupero e riciclaggio, minimizzando il conferimento in discarica, anche recependo le direttive e le linee di azione strategiche che emergeranno dal Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti, attualmente in fase di definizione;
  - l'utilizzo di materiali di recupero da demolizione e inerti per la realizzazione di nuove strade, parcheggi e infrastrutture;
  - l'offerta di soluzioni alternative al mezzo privato, dando corpo alle indicazioni del PSC in materia di trasporto pubblico.
9. Ai fini della riduzione del rischio di inquinamento elettromagnetico, il POC ed i PUA porranno particolare attenzione alla articolazione dettagliata degli insediamenti produttivi e residenziali localizzati nei pressi degli elettrodotti, al fine di limitare l'esposizione degli addetti entro i limiti di legge previsti.
10. Il RUE, il POC ed i PUA, per quanto di competenza, assicureranno che tutte le trasformazioni previste nello Spazio urbano che interessano aree a precedente destinazione produttiva o per le quali esistono rischi di potenziale contaminazione (distributori di carburante, aree di stoccaggio sostanze inquinanti, ecc.) siano effettuate la caratterizzazione e la eventuale bonifica sia dei terreni che delle acque di falda dei siti interessati; ciò ad

esclusione delle aree per le quali sia già stata ottenuta la certificazione di avvenuta bonifica.

- 11.** Il RUE individua norme contro l'inquinamento luminoso in riferimento alle normative vigenti, di cui alla L.R. 19/2003, per illuminazione spazi esterni ed in riferimento al piano di settore di livello comunale.

## **Capo 2°**

### ***Definizione, obiettivi e prestazioni della Città storica***

#### **Art.92**

##### **Definizione**

1. Per *Città storica* si intende l'insieme delle parti dell'insediamento che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute, dei caratteri morfogenetici e strutturanti l'insediamento e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella vita e nella memoria delle comunità insediate.

#### **Art.93**

##### **Finalità e prestazioni della Città storica**

1. All'interno della *Città storica*, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti (nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative) e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - a) il restauro dei complessi e degli edifici di valore architettonico e monumentale, con la conferma, l'attribuzione di ruolo con la valorizzazione del loro carattere storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura e nel paesaggio urbani;
  - b) la conservazione dei tessuti edilizi e degli edifici esistenti, nonché dei loro specifici e stratificati caratteri storici e morfotipologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
  - c) l'adeguamento, ove necessario, dei caratteri morfologici degli edifici di recente edificazione a quelli del tessuto storico circostante;
  - d) l'individuazione degli elementi incongrui col tessuto storico degli interventi diffusi;
  - e) la riconfigurazione, o come spazio aperto o come spazio edificato, attenta alla morfologia del tessuto storico circostante, di aree risultanti da edifici demoliti o da demolire perché non compatibili con il contesto, al fine di eliminare e/o sostituire gli edifici incongrui e ripristinare o ridefinire i limiti dello spazio pubblico;
  - f) il mantenimento della destinazione residenziale prevalente, nonché delle attività commerciali e artigianali e delle relative sedi che rivestono un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
  - g) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
  - h) la valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi elementi di percorsi, parti di insediamenti, organismi edilizi autonomi, o elementi anche strutturali e decorativi inglobati in costruzioni di epoca successiva;
  - i) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) in quanto elementi strutturanti dell'impianto insediativo;
2. Il PSC negli elaborati PSC 3.1 centro storico del capoluogo, e PSC 3.2, centri storici minori, individua: la perimetrazione del centro storico; i tessuti, costituiti dalla trama edilizia, e relative emergenze storico-architettoniche e storico-testimoniali, e delle relative aree e ambiti di pertinenza; gli spazi aperti pubblici, costituiti da strade e piazze e giardini e spazi verdi; il sistema delle dotazioni territoriali comunali e sovracomunali; le aree a disciplina particolareggiata pregressa. Spetterà al POC e al RUE precisare e integrare tali elementi. Il PSC individua inoltre i seguenti principali ambiti ad attuazione indiretta (capoluogo):
  - Ex Amga
  - Caserma Dante Alighieri
  - Ex cinema Roma
  - Mensa dei Cappuccini

- Santa Teresa
- Largo Firenze
- Ex Macello e Falegnameria
- Comparto Mura Porta Cybo

In tali ambiti il POC, alla luce delle previsioni del PRG93, definisce gli ambiti stessi, le potenzialità edificatorie, gli usi pubblici e privati, gli standards pubblici, le tipologie di intervento, gli oneri aggiuntivi anche in applicazione dell'art.18 della L.R. 20/2000, le prescrizioni e prestazioni da raggiungere in sede di PUA ai fini della sostenibilità ambientale e valorizzazione urbana. Il recupero dell'ambito della Caserma Dante andrà relazionato all'uso delle aree libere pubbliche statali di V.le Randi.

3. Il RUE, per gli interventi diretti, fa riferimento alla disciplina del PRG'93, eventualmente la modifica e la integra ai fini del migliore perseguimento degli obiettivi di cui al comma 1. Il RUE può inoltre individuare complessi di edifici o edifici singoli da assoggettare a studi e/o progetti unitari preventivi al rilascio del permesso di costruire e/o da assoggettare a Piani di Recupero, purché ciò non comporti ristrutturazione urbanistica dei tessuti esistenti. Per i comparti ed edifici destinati a servizi pubblici è ammesso l'incremento di volumetrie interrato e non per parcheggi e/o completamenti funzionali alle attività esistenti e/o per adeguamenti tecnologico/funzionali le cui caratteristiche e dimensioni andranno definite in sede di RUE. Il RUE definirà inoltre eventuali ricostruzioni di edifici preesistenti sulla base della documentazione storico-catastale. Fino ad approvazione del RUE vale la disciplina specifica del PRG vigente.
4. Il POC e il RUE possono prevedere aumenti delle volumetrie esistenti nella città storica finalizzati alla realizzazione e/o adeguamento di strutture pubbliche e/o di interesse pubblico quali per esempio cinema, teatri, alberghi, autosilo, attrezzature sanitarie/culturali e assimilabili, purché ciò sia migliorativo e morfologicamente compatibile con il contesto.

## **Capo 3°**

### ***Definizione, obiettivi e prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento***

#### **Art.94**

##### **Definizione**

1. Per *Città consolidata* si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, generata anche dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori generali del 1973, 1983 e del 1993.

#### **Art.95**

##### **Finalità e prestazioni della Città consolidata o in via di consolidamento**

1. All'interno della *Città consolidata o in via di consolidamento* gli interventi sono finalizzati al mantenimento o completamento dell'impianto urbanistico attuale, alla conservazione degli edifici di valore architettonico, al miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale della generalità del patrimonio edilizio, alla qualificazione e maggiore dotazione degli spazi e servizi pubblici, delle opere di urbanizzazione, e alla presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari in modo da evitare carichi urbanistici incongrui rispetto al contesto.
2. La *Città consolidata o in via di consolidamento* si articola in parti caratterizzate da una prestazione funzionale prevalente: *residenziale, per attività turistica, per attività produttiva, per attività miste.*
3. Gli obiettivi di cui al comma 1, sono perseguiti dal RUE tramite una disciplina ad attuazione diretta o diretta condizionata, articolata in funzione delle diverse morfotipologie insediative della città consolidata: parti configurate a tessuto di impianto antico, parti configurate a tessuto di impianto recente, parti configurate a morfologia autonoma. I medesimi obiettivi sono perseguiti dal POC all'interno dei comparti individuati dal PSC e sottoposti ad intervento indiretto a causa della complessità e della rilevanza delle trasformazioni previste.
4. Le discipline di RUE e di POC che regolano le trasformazioni nella Città consolidata o in via di consolidamento hanno particolare cura dei rapporti con il contesto sia in relazione agli aspetti funzionali che a quelli morfologici assicurando comunque la coerenza fra i due aspetti e puntando alla qualità ambientale anche se ciò comporti una riduzione delle attuali densità insediative.
5. E' facoltà del RUE individuare particolari comparti da sottoporre a progetto unitario al fine di garantire uno studio preventivo, una progettazione complessiva e una attuazione unitaria degli interventi, anche al fine di garantire il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle dotazione pubbliche di livello locale.
6. Il RUE può inoltre demandare al POC anche parti della città consolidata che per complessità o particolarità fisica o per criticità e/o per carenza di opere di urbanizzazione debbono essere assoggettati a modalità attuativa indiretta.

**Art.96**  
**Prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento**  
**prevalentemente residenziale**

1. Nella città consolidata o in via di consolidamento, le zone con funzione prevalentemente residenziale sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:
  - Ab. *Abitative*: abitazioni singole; abitazioni collettive
  - C. *Commerciali*: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) e/o superiori se esistenti;
  - Spr. *Servizi privati*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose); ricettivo;
  - Spu. *Servizi pubblici*: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi e attrezzature universitarie; servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione);
  
2. Gli obiettivi di qualità sono perseguiti, in riferimento alle diverse morfotipologie insediative di cui nel precedente art.95, comma 3, attraverso le seguenti prestazioni che il RUE e il POC, per quanto di competenza, dovranno assicurare:
  - a) il controllo del carico urbanistico in relazione ai servizi esistenti e alla disponibilità di adeguati spazi di sosta disponibili nelle diverse parti della città consolidata. Spetta al RUE disciplinare con una specifica normativa il cambio di destinazione d'uso, in funzione della capacità attrattiva delle diverse funzioni consentite, e disciplinare l'incremento ammissibile delle unità abitative nella trasformazione degli immobili esistenti;
  - b) la verifica degli indici medi di isolato oggi previsti dal PRG'93, ed una loro eventuale riduzione per corrispondere agli indici reali delle diverse parti della città consolidata e favorire interventi ad alta dotazione di verde privato;
  - c) l'estensione della disciplina particolareggiata, già utilizzata per la città storica, alle parti caratterizzate da tessuti di impianto antico individuati dal PSC ed eventualmente estesi dal RUE in sede di analisi particolareggiata. La disciplina particolareggiata potrà essere articolata per singola unità edilizia o per isolato, e riguarderà in particolare le parti di città consolidata così configurate presenti nel capoluogo, a Marina di Ravenna, nei centri maggiori del forese;
  - d) la conservazione delle strutture ricettive di tipo alberghiero esistenti nel tessuto a prevalente destinazione residenziale. Eventuali dismissioni saranno ammesse solo a seguito della realizzazione di nuovi esercizi che amplino stanze e servizi, per adeguarli alle nuove esigenze e per sostituire strutture obsolete e non adeguabili, purché nell'ambito della medesima località;
  - e) la verifica delle attività produttive esistenti. Il RUE potrà favorire la riconversione di tali attività in caso di manifesta incompatibilità con il tessuto residenziale, individuando anche specifiche dotazioni territoriali pubbliche e/o private.
  
3. Fino all'adozione del RUE, per le zone di completamento residenziale previste dal PRG 93, nel caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione, in lotti superiori ai 700 mq. alla data di adozione del PSC, si applica una riduzione dell'indice fondiario: del 10% per indici compresi fra 0,61 e 0,76 mq/mq, del 20% per indici superiori allo 0,77 mq/mq. Nel caso di sostituzione del tessuto edilizio esistente (demolizione e ricostruzione), indipendentemente dalle dimensioni del lotto, le unità edilizie preesistenti possono essere incrementate fino ad un max del triplo; in tutti i tipi di intervento, eccedenti il restauro, la superficie utile media degli alloggi dovrà essere superiore ai 50 mq. senza computare le parti comuni e i servizi (N.T.).
  
4. Fino all'adozione del RUE e del POC, in relazione alle parti disciplinate dai rispettivi strumenti urbanistici, non è ammessa la trasformazione di alberghi in altre destinazioni d'uso. (N.T.)

## Art.97

### **Prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica**

1. Nella città consolidata o in via di consolidamento, le zone con funzione prevalentemente turistica sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:
  - T *Turistico-ricettive*: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, residenze turistiche alberghiere e strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio); altre attrezzature turistico-ricettive: strutture ricettive all'aria aperta, ai sensi della L.R. 16/04 (campeggio e/o villaggi turistici), aree attrezzate per sosta camper, aree attrezzate per capanni turistici, ostello;
  - Ab. *Abitative*: abitazioni singole; abitazioni collettive (sia temporanee che permanenti);
  - C. *Commerciali*: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq);
  - Spr. *Servizi privati*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la salute e il tempo libero, la cultura, congressuali, religiose).

Il RUE e/o le specifiche discipline di settore possono specificare e integrare le tipologie ricettive ammesse nelle strutture ricettive all'aria aperta esterne allo spazio naturalistico di cui all'art. 71, precisandone eventualmente la perimetrazione.

2. Gli obiettivi di qualità sono perseguiti, in riferimento alle diverse morfotipologie insediative di cui nel precedente art.95, comma 3, attraverso le seguenti prestazioni che il RUE e il POC dovranno assicurare:
  - a) la conservazione delle strutture ricettive di tipo alberghiero esistenti, favorendo il loro adeguamento, anche attraverso interventi di ampliamento del numero delle camere e dei servizi, anche attraverso incentivi normativi, salvaguardando la qualità ambientale; eventuali dismissioni dovranno essere regolamentate nel rispetto dei criteri individuati al punto d) del precedente articolo.
  - b) il controllo del carico urbanistico in relazione ai servizi esistenti e alla disponibilità di adeguati spazi di sosta disponibili;
  - c) la valorizzazione turistica, attraverso progetti unitari e integrati che favoriscano la realizzazione di parcheggi, servizi e spazi verdi.
3. Fino all'adozione del RUE e del POC, in relazione alle parti disciplinate dai rispettivi strumenti urbanistici, non è ammessa la trasformazione di alberghi in altre destinazioni d'uso. (N.T.)

## Art.98

### **Prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività produttiva e attività miste**

1. Nella città consolidata o in via di consolidamento, le zone con funzione prevalentemente produttive sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:
  - Pr *Produttive*: Artigianato di servizio, laboratoriale e produttivo, Industria, Commercio all'ingrosso, Attività espositive, Depositi e magazzini;
2. Gli obiettivi di qualità sono perseguiti, in riferimento alle diverse morfotipologie insediative di cui nel precedente art.95, comma 3, attraverso le seguenti prestazioni che il RUE e il POC dovranno assicurare:
  - a) l'adeguamento tecnologico e funzionale delle attività produttive già insediate, anche attraverso incentivi normativi, salvaguardando e migliorando la compatibilità ambientale delle attività stesse;
  - b) la riqualificazione degli insediamenti produttivi, attraverso progetti unitari e integrati che

favoriscano la realizzazione di infrastrutture, parcheggi, servizi, spazi verdi, interventi di mitigazione e miglioramenti della viabilità e della sicurezza;

c) l'integrazione o la creazione di nuove infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la salute, la sicurezza e l'ambiente, al fine di favorire la trasformazione delle seguenti aree di maggiore rilievo dal punto di vista produttivo e logistico, in aree ecologicamente attrezzate, ai sensi della L.R. 20/2000, art. A – 14. Tali aree sono:

- Area delle Bassette
- Area di Fornace Zarattini
- Area di S.Michele

3. L'ammodernamento, l'ampliamento o il riassetto organico dei complessi industriali esistenti e delle loro pertinenze funzionali è disciplinato dal POC e può essere oggetto di accordo in tale fase, ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000. Tale accordo può riguardare anche la delocalizzazione di tali complessi industriali nelle nuove aree comprese nella Città di nuovo impianto sia dello Spazio Urbano che dello Spazio Portuale, prevedendo adeguati incentivi urbanistici.
4. Il RUE individuerà e disciplinerà gli insediamenti produttivi sparsi previa valutazione della loro compatibilità allo spazio in cui ricadono e definirà eventuali usi produttivi diversi in caso di incompatibilità o di possibilità di riuso.
5. Nella città consolidata o in via di consolidamento, le zone con funzioni prevalentemente miste sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:
  - Ab. *Abitative*: abitazioni singole; abitazioni collettive
  - C. *Commerciali*: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq)
  - Spr. *Servizi privati*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose);
  - Spu. *Servizi pubblici*: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi e attrezzature universitarie; servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione);
  - T *Turistico-ricettive*: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, residenza turistico alberghiere e strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio); altre attrezzature turistico-ricettive (villaggi turistici, campeggi, aree attrezzate per sosta camper, aree attrezzate per capanni turistici);
  - Pr *Produttive*: Attività espositive;
  - Pa *Parcheggi non pertinenti*: autorimesse, autosilo.
6. In tali zone il piano persegue di norma l'integrazione di funzioni diverse, favorendo la compresenza di tutte o parte delle seguenti funzioni: residenziali, direzionali, commerciali ricettive e ricreative e servizi pubblici e privati. È demandato al RUE il controllo del carico urbanistico sia all'interno della nuova area che al contorno, in relazione ai servizi già esistenti o previsti e alla disponibilità di adeguati spazi di sosta.

## **Capo 4°**

### ***Definizione, obiettivi e prestazioni per la Città da riqualificare***

#### **Art.99**

##### **Definizione**

1. Per *Città da riqualificare* si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologico/funzionali e di tipologia edilizia, o che ha perso o modificato la funzione originaria e il cui impianto necessita di una sostanziale trasformazione. In tali parti si ha carenza o inadeguatezza della rete della viabilità e dei parcheggi e degli spazi e dei servizi pubblici, sono inoltre compresi singoli o complessi di edifici per i quali necessita una ridefinizione dell'assetto morfologico e funzionale.

#### **Art.100**

##### **Finalità e prestazioni della Città da riqualificare**

1. Nella *Città da riqualificare* gli interventi sono finalizzati al riordino, miglioramento e/o completamento dei caratteri morfologico/funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio e dal perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: l'incremento della dotazione dei servizi e del verde attrezzato; il miglioramento e l'integrazione dell'accessibilità, della mobilità e delle reti; la caratterizzazione degli spazi pubblici; la qualificazione dell'edilizia e dell'assetto urbanistico.
2. La *Città da riqualificare* si caratterizza di norma per l'integrazione di funzioni diverse, favorendo la compresenza di funzioni residenziali, direzionali, commerciali e servizi pubblici e privati anche di rilievo comunale e sovracomunale.
3. Gli obiettivi di cui al comma 1 sono perseguiti dal POC tramite una disciplina ad attuazione indiretta articolata in rapporto alle diverse situazioni presenti nella *Città da riqualificare*: aree dimesse o in dismissione, porzioni di città esistente comprese aree libere intercluse o marginali, etc.
4. Il RUE definisce la disciplina dell'edificato esistente ricompreso nella Città da riqualificare da applicarsi fino all'approvazione della disciplina di POC. La disciplina di RUE avrà carattere sostanzialmente manutentivo onde evitare il consolidamento di situazioni che intralcino il raggiungimento, da parte del POC, degli obiettivi di cui al primo comma. Il RUE disciplina inoltre i casi in cui è ammissibile l'intervento diretto, cioè per singoli edifici e/o dove comunque non si ha ristrutturazione urbanistica.
5. Per le aree ricomprese nella *Città da riqualificare* di Marina di Ravenna e di Porto Corsini, già oggetto dello specifico concorso di progettazione, il PSC assume gli obiettivi e le finalità di riqualificazione emersi dalle risultanze del medesimo concorso, demandando al RUE o al POC la disciplina degli interventi.

## Art.101

### **Prestazioni specifiche per la Città da riqualificare: *prevalentemente residenziali, prevalentemente per attività turistica, prevalentemente per attività produttive e per attività miste***

1. La *Città da riqualificare* è caratterizzata dalle seguenti funzioni principali, salvo i casi specificamente indicati nel successivo comma 3.
  - Ab. *Abitative*: abitazioni singole; abitazioni collettive
  - C. *Commerciali*: esercizi commerciali di vicinato, medio-piccole e/o medio grandi strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) compatibilmente col sistema della viabilità e della sosta. Una diversa articolazione delle tipologie commerciali è possibile in sede di POC compatibilmente con la programmazione di settore, anche in relazione a quanto definito al comma 3 dell'art. 19.
  - Spr. *Servizi privati*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose, il tempo libero e la salute);
  - Spu. *Servizi pubblici*: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi e attrezzature universitarie; servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione);
  - T *Turistico-ricettive*: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, residenza turistico alberghiere e strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio); altre attrezzature turistico-ricettive (villaggi turistici, campeggi, aree attrezzate per sosta camper, aree attrezzate per capanni turistici);
  - Pr *Produttive*: Attività artigianali, industriali, espositive; logistiche. Una più articolata e specifica definizione delle attività produttive è possibile in sede di POC, compatibilmente con le caratteristiche dei siti e degli insediamenti limitrofi.
  - Pa *Parcheggi non pertinenziali*: autorimesse, autosilo;
  - Ve *Il Sistema del verde pubblico*
2. Nella *Città da riqualificare* in caso di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, il POC dovrà prevedere quantità edificatorie non superiori a quelle derivanti dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale pari a 0,20 mq/mq, con un eventuale ulteriore incremento non superiore al 50% della Su esistente da demolire; in caso di restauro e ristrutturazione edilizia dell'esistente il POC e il RUE non potranno incrementare la volumetria esistente.

In caso di aree non edificate o con soli impianti, il POC potrà definire meccanismi premianti e incentivanti, anche con quote derivate da aree a perequazione fondiaria, fermo restando che l'Ut non potrà comunque essere superiore a 0,30 mq/mq.

Sono specificatamente normate dalla disciplina pregressa vigente o dagli strumenti attuativi da redigere secondo le previsioni e le modalità da definirsi dal POC le aree tematiche di cui al successivo comma 3.
3. Le parti di maggiore dimensione e rilevanza urbanistica appartenenti alla *Città da riqualificare* sono le seguenti: **Corso Nord, Corso Sud, Darsena di Città, Scalo merci di città, Stadio, Fornace Zarattini**. Corso Nord e Corso sud, sono disciplinati dal rispettivo progetto Unitario planivolumetrico approvato. Per le altre parti le prestazioni che il POC e i successivi strumenti urbanistici attuativi dovranno assicurare, sono quelle di cui ai successivi commi.
4. **Darsena di Città**: Si confermano gli obiettivi e la strategicità delle previsioni di PRG 93; occorre verificare il PRU vigente al fine di approfondire il sistema del verde, della viabilità e della sosta, delle funzioni e dell'edificabilità sul water-front e in testata darsena anche in

relazione alla ristrutturazione urbanistica della stazione ferroviaria e al sistema della mobilità e del trasporto pubblico. In particolare in sede di POC e PRU dovranno essere precisati e modificati i seguenti elementi:

- a) Valorizzazione ambientale con progettazione integrata del sistema verde – se pure necessariamente per fasi – nell’ottica della costruzione di una infrastruttura ambientale che permetta la realizzazione di sistemi di depurazione delle acque di prima pioggia e pulizia delle acque del Candiano (vasche di decantazione, risanamento dei fondali, porta vinciana);
- b) Definizione di oneri aggiuntivi per la realizzazione delle opere pubbliche e di valenza generale quali:
  - opere di risanamento del Candiano;
  - opere di risanamento della banchina;
  - opere in testata alla Darsena e sul nodo della stazione;
  - opere sulla viabilità di carattere generale;
  - adeguamento delle reti tecnologiche;
- c) La valorizzazione delle aree di archeologia industriale, comportante una differente valutazione sia dei singoli edifici da mantenere, sia delle modalità di conservazione, sia dei modi e delle funzioni per il loro recupero e riconversione;
- d) Introduzione di un indice sulle aree demaniali di banchina. Attualmente la St demaniale è pari a circa 97.000 mq, la St virtuale (specchio d’acqua in testata del Candiano) è pari a circa 15.000 mq. La St totale è pari a circa 112.000 mq. L’indice max assegnabile in sede di POC e/o PRU è 0,30 mq/mq. La Superficie utile massima è pari a circa 33.600 mq. e può essere collocata in testata darsena o nei comparti limitrofi alla banchina. Le risorse economiche ricavabili sono da reinvestire nelle opere di valenza generale della stessa Darsena di Città e prioritariamente per la riqualificazione dell’acqua;
- e) Incremento dell’indice delle quantità edificatorie ospitate da 0,15 mq/mq a 0,20 mq/mq così suddiviso: quota fissa e obbligatoria min 0,10 mq/mq per quantità edificatorie finalizzate all’acquisizione di aree per la cintura verde, o destinate ad uso pubblico, 0,10 mq. di ERP di cui 0,05 mq/mq insediabili facoltativamente e da definirsi in sede di PUA;
- f) Incremento dell’altezza degli edifici fino ad un max di 40 ml, raggiungibile in alcune aree del water-front, in riferimento alle altezze di elementi preesistenti e a specifiche ipotesi progettuali di PRU. Inoltre sono raggiungibili altezze maggiori per elementi architettonici a torre, finalizzati alla realizzazione di piattaforme di percezione dei paesaggi di Ravenna, da definirsi in sede di PRU;
- g) Obbligo di realizzare parcheggi pertinenziali interrati e/o multipiano sull’intera area della darsena di città senza incidere sulla Superficie utile. Il POC e il RUE potranno ulteriormente precisare le tipologie dei parcheggi pubblici e privati introducendo parametri obbligatori;
- h) Riduzione delle attuali previsioni commerciali per una grande struttura di vendita di livello inferiore onde verificarne la compatibilità funzionale e rispetto al sistema della viabilità e della sosta.

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

**5. Scalo merci di città:** La riconversione urbana della parte da dismettere dovrà ridefinire il margine urbano ad ovest in connessione con la cintura verde approfondendo e specificando le indicazioni già previste dal PRG 93.

**6. Stadio:** La riqualificazione urbanistica dell’area dovrà perseguire:

- l’adeguamento delle infrastrutture esistenti con particolare attenzione alla viabilità di accesso e alla dotazione di parcheggi, da prevedere prevalentemente interrati o in struttura;
- l’integrazione delle funzioni dello stadio, con attività commerciali, pubblici esercizi, altre attività sportive al coperto, spazi ricreativi e di spettacolo;
- la riconfigurazione e riqualificazione degli spazi pubblici, per favorire la loro fruibilità valutando la compatibilità con e degli usi limitrofi (mercato ambulante; uffici, scuole ...) con l’assetto urbano complessivo, con il sistema della mobilità e delle dotazioni territoriali;
- la valutazione di fattibilità dello spostamento del mercato ambulante in altra zona della

città, verificandone l' adeguatezza sotto il profilo dell' accessibilità e della dotazione di parcheggi. In caso positivo, il programma dovrà comprendere insieme la riqualificazione dell' area dello Stadio e la realizzazione della nuova area destinata a mercato;

In questa area non è prevista la funzione residenziale autonoma.

Nel caso che la legislazione nazionale in materia di impianti sportivi e relative misure di sicurezza non consentisse a tal fine i necessari interventi di adeguamento dello stadio, il POC dovrà individuare compatibilmente con il sistema delle dotazioni e con il sistema della mobilità definito dal PSC la nuova localizzazione e relative funzioni integrative; nello stesso tempo il POC dovrà definire modalità, usi e potenzialità dell'attuale area al fine del suo recupero urbano in relazione ai limitrofi Corso Sud, polo direzionale viale Randi e cintura verde del capoluogo.

**7. Fornace Zarattini.** La riqualificazione urbanistica dell'area produttiva di Fornace dovrà perseguire:

- la riqualificazione degli insediamenti esistenti, attraverso progetti unitari e integrati che favoriscano la realizzazione di infrastrutture, parcheggi, servizi e spazi verdi, nonché un sostanziale miglioramento dell' aspetto architettonico degli edifici;
- la riduzione del carico urbanistico determinato dalle attività commerciali e produttive già esistenti;
- l' adeguamento delle infrastrutture esistenti con particolare attenzione alla viabilità interna e alla dotazione di parcheggi, da prevedere prevalentemente interrati o in struttura;
- la riconfigurazione e riqualificazione degli spazi pubblici, per favorire la loro fruibilità pedonale;
- la creazione di un parcheggio scambiatore fra mobilità privata su gomma e sistema di trasporto pubblico urbano, dotato di adeguati servizi;
- la creazione di servizi pubblici e privati d' area (scuola di formazione,...)

In questa area non è prevista la funzione residenziale autonoma, il POC potrà definire le opere pubbliche immediatamente attuabili.

In tale zona fino alla redazione del POC, sono ammessi solo interventi di manutenzione straordinaria senza cambio d'uso; interventi eccedenti, limitati ad ampliamenti inferiori al 10% della Superficie utile esistente, sono finalizzati a migliorare le condizioni di sicurezza e di lavoro o le dotazioni di servizi privati; attività commerciali ed espositive esistenti non potranno incrementare la superficie commerciale destinata alla vendita e potranno variare la classe merceologica solo previo specifico studio e valutazione di compatibilità rispetto al sistema della mobilità; è inoltre ammessa la presentazione di progetti unitari e/o piani di recupero da parte della proprietà in essere alla data di adozione del PSC, finalizzati a migliorare l'assetto complessivo del comparto mediante razionalizzazione delle aree libere e accorpamento degli edifici al fine di potenziare la disponibilità di Pk e la realizzazione delle fasce verdi di filtro, fermo restando le destinazioni d'uso e le superfici utili esistenti. (N.T.)

**8.** Nelle aree minori e a carattere diffuso le prestazioni e le modalità a cui attenersi saranno definite dal RUE per gli interventi diretti e dal POC in relazione alla rilevanza dell'intervento e alle specificità di luogo, ciò in relazione a quanto definito al precedente comma 2 o a quanto definito negli accordi coi privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

## **Capo 5°**

### ***Definizione, obiettivi e prestazioni per la Città di nuovo impianto***

#### **Art.102**

##### **Definizione**

1. Per *Città di nuovo impianto* si intende l'insieme delle parti di territorio prevalentemente non edificate e non urbanizzate dove il piano prevede di realizzare nuovi insediamenti a completamento e/o integrazione di quelli esistenti.

#### **Art.103**

##### **Finalità e prestazioni della Città di nuovo impianto**

1. La *Città di nuovo impianto* è destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti insediativi.
2. Nella *Città di nuovo impianto* gli interventi sono anche finalizzati a garantire la sostenibilità delle trasformazioni, a facilitare la perequazione, a recuperare quote pubbliche di edificabilità per operazioni compensative previste dal piano ovvero ad ospitare diritti edificatori prodotti da aree private che il PSC destina a usi pubblici ovvero per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica (ERP). La sostenibilità delle trasformazioni, in relazione alle indicazioni della VALSAT, dovrà in particolare assicurare il rispetto degli elementi paesaggistico-ambientali, degli elementi insediati di qualità, dell'adeguato sistema infrastrutturale e dell'efficiente regime idraulico con particolare riferimento allo smaltimento delle acque reflue e di superficie, localizzando le vasche di laminazione in aree che non pregiudichino la fruibilità delle dotazioni pubbliche.
3. Il PSC individua gli *Ambiti* della *Città di nuovo impianto* articolandoli in riferimento alla prestazione funzionale prevalente (*residenziale, per attività turistica, per attività produttiva, per attività miste*) e classificandoli secondo specifiche finalità morfologico-funzionali di progetto e indicando a quali, tra le modalità attuative ai commi 3, 4, 5 dell'art.22 delle presenti NTA, ciascun *Ambito* è sottoposto. Il POC ne definirà la relativa disciplina e potrà precisare i perimetri.
4. Per i principali *Ambiti*, in particolare per quelli a programmazione unitaria, il PSC fornisce la *Scheda d'Ambito* con i contenuti di cui all'art. 24 delle presenti NTA; a tali contenuti dovrà attenersi il POC nel definire il perimetro dei comparti e nel definire la relativa disciplina.
5. Negli *Ambiti* individuati dal PSC, nelle more della definizione della disciplina di POC, si applicano le norme di salvaguardia di cui al Titolo I, Capo 8.
6. Per le aree ricomprese nella *Città di nuovo impianto* di Marina di Ravenna e di Porto Corsini, già oggetto anche di specifico concorso di progettazione, il PSC oltre ad assumere obiettivi e finalità di riqualificazione in coerenza con quelli definiti e risultanti dal concorso, caratterizza l'avanporto di Marina di Ravenna a "porto turistico" (si rinvia al PUA approvato) e l'avanporto di Porto Corsini per "crociere e mezzi militari", escluso il traffico traghetti, e demandando al POC la disciplina degli interventi.

Per l'avanporto di Porto Corsini il POC dovrà inoltre definire: modalità attuative, standards pubblici, organizzazione funzionale del comparto, usi e potenzialità edificatorie con una Sup.

utile max per residenze, servizi privati-pubblici e ricettivo di mq. 26500; inoltre una ulteriore Sup. utile max di mq.16500 comprensiva dell'esistente è destinata a servizi e strutture militari e/o di servizio al porto.

**Art.104**  
**Prestazioni per la Città di nuovo impianto**  
*prevalentemente residenziale*

1. Nella città di nuovo impianto, le zone con funzione prevalentemente residenziale sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:
  - Ab. *Abitative*: abitazioni singole; abitazioni collettive;
  - C. *Commerciali*: esercizi commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) medio – piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 1.500 mq) negli ambiti di maggiore rilevanza e previa verifica preventiva dell’impatto sul sistema della viabilità. Una diversa articolazione delle tipologie commerciali è possibile in sede di POC compatibilmente con la programmazione di settore, anche in relazione a quanto definito al comma 3 dell’art. 19;
  - Spr. *Servizi privati*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali ricreativi, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose);
  - Spu. *Servizi pubblici*: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi e attrezzature universitarie; servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione);
  - Ve. *Il sistema del verde pubblico*
  - T. *Turistico-ricettive*: strutture alberghiere;
  - Pa. *Parcheggi non pertinenti*: autorimesse, autosilo.
2. Le zone di nuovo impianto previste ex-novo dal PSC, qualora lo stesso non elabori la scheda d’ambito, sono disciplinate dal POC che definirà le potenzialità edificatorie, gli usi, e gli standard pubblici e privati. L’Ut max non potrà superare lo 0,20 mq/mq. Il POC potrà inoltre individuare incentivi urbanistici premianti ai fini della qualità dell’insediamento e/o per ospitare diritti edificatori a distanza e/o quote ERP.
3. Le aree oggetto di PUA approvati sono disciplinate dalle relative norme specifiche fino al termine fissato dalla convenzione del PUA. Dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui le opere di urbanizzazione non risultino avviate o completate, trovano applicazione esclusivamente le previsioni del POC. A tal fine il POC verificherà la sua rispondenza agli obiettivi generali del PSC, e deciderà in merito alla eventuale riconferma parziale o totale della precedente previsione urbanistica del PSC e/o della sua revisione.
4. Le zone di nuovo impianto prevalentemente residenziali, di estensione superiore ai 15.000 mq, soggette a PUE e/o PU (ex zone C e B5 del PRG 93) non ancora approvati alla data di adozione del PSC riconfermate dal PSC stesso, fino alla definizione dei diritti edificatori in sede di POC possono essere attuate con una riduzione del 20% della potenzialità edificatoria e degli standard pubblici salvo che tale quota non sia rappresentata da Su ospitata o da ERP. Tale riduzione del 20% non si applica ai PUE e/o PU per i quali si sia già svolta e conclusa la Conferenza dei Servizi alla data di adozione del PSC con l’acquisizione dei pareri favorevoli degli Enti e Uffici competenti, relativamente agli aspetti ambientali, urbanistici-architettonici, alla viabilità, alle reti fognarie, alla sicurezza e igiene ambientale e alla rete scolante. (N.T.)

**Art.105**  
**Prestazioni per la Città di nuovo impianto**  
***prevalentemente per attività turistica***

1. Nella città di nuovo impianto, le zone con funzione prevalentemente turistica sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:
  - T. *Turistico-ricettive*: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, residenza turistico alberghiere e strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio); altre attrezzature turistico-ricettive: strutture ricettive all'aria aperta, ai sensi della L.R. 16/04 (campeggi e/o villaggi turistici), aree attrezzate per sosta camper, aree attrezzate per capanni turistici;
  - Ab. *Abitative*: abitazioni singole; abitazioni collettive (sia temporanee che permanenti);
  - C. *Commerciali*: esercizi commerciali di vicinato medio-piccole di vendita (superficie di vendita fino a 800 mq);
  - Spr. *Servizi privati*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali ricreativi, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose);
2. Gli obiettivi di qualità sono perseguiti attraverso le seguenti prestazioni assegnate al POC :
  - a) favorire la realizzazione di nuove strutture ricettive di tipo alberghiero e di altre moderne attrezzature turistico - ricettive, facilitando attraverso incentivi urbanistici, che non possono eccedere il 50% della Superficie utile ammessa la creazione di strutture di dimensioni e caratteristiche idonee ad ospitare una clientela turistica organizzata e qualificata, la realizzazione di servizi e di offerte turistiche integrate
  - b) il controllo del carico urbanistico sia all'interno della nuova area che al contorno, in relazione ai servizi già esistenti o previsti e alla disponibilità di adeguati spazi di sosta;
  - c) favorire lo sviluppo delle località turistiche, integrandole con nuovi servizi e attrezzature di qualità.
3. Le zone di nuovo impianto previste ex-novo dal PSC sono disciplinate dal POC che definirà le potenzialità edificatorie, gli usi, gli standard pubblici e privati. L'Ut max non potrà superare lo 0,35 mq/mq per strutture ricettive alberghiere, e lo 0,20 mq/mq per le residenze turistico alberghiere.

**Art.106**  
**Prestazioni per la Città di nuovo impianto**  
***prevalentemente per attività produttiva***

1. Nella città di nuovo impianto, le zone con funzione prevalentemente per attività produttiva sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:
  - Pr *Produttive*: Artigianato produttivo, Industria, Commercio all'ingrosso, Attività espositive, Depositi e magazzini;
2. Tutte la nuove zone prevalentemente destinate ad attività produttive, dovranno essere dotate di adeguate infrastrutture, per favorire l'accessibilità e mitigare l'impatto sulle aree limitrofe. Esse potranno assumere la funzione di "area ecologicamente attrezzata", quando siano dotate di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente, come indicato all' art. A – 14 della L.R. 20/2000. Le aree classificate di rilievo sovracomunale dal PTCP, saranno oggetto di Accordo Territoriale ai sensi dell'art.15, comma 2 della L.R. 20/2000.
3. Le zone di nuovo impianto previste ex-novo dal PSC sono disciplinate dal POC che definirà le potenzialità edificatorie, gli usi, gli standard pubblici e privati. L'Ut max non potrà

superare lo 0,30 mq/mq. Il POC potrà inoltre individuare incentivi urbanistici premianti ai fini di promuovere il trasferimento di attività produttive ubicate nello spazio urbano e non compatibili con lo stesso, e/o in caso di convenzionamento col Comune dei prezzi di vendita delle aree.

4. Le aree oggetto di PUA approvati sono disciplinate dalle norme previgenti fino al termine fissato dalla convenzione del PUA. Dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui l'intervento non risulti avviato o completato, il POC verificherà la sua rispondenza agli obiettivi generali del PSC, e deciderà in merito alla eventuale riconferma parziale o totale della precedente previsione urbanistica.
5. Le aree oggetto di PUA ancora non approvati alla data di adozione del PSC, ma da questo confermati, mantengono le destinazioni d'uso e gli indici previsti dal PRG '93, con una riduzione, fino all'adozione del POC, della densità edificatoria Ut del 20%, salvo che tale quota non sia utilizzata per il trasferimento di attività produttive già insediate nello spazio urbano ma non compatibili con lo stesso. Tale riduzione del 20% non si applica ai PUE e/o PU per i quali si sia già svolta e conclusa la Conferenza dei Servizi alla data di adozione del PSC con l'acquisizione dei pareri favorevoli degli Enti e Uffici competenti, relativamente agli aspetti urbanistici-architettonici, alla viabilità, alle reti fognarie, alla sicurezza e igiene ambientale e alla rete scolante. (N.T.)

#### **Art.107**

##### **Prestazioni per la Città di nuovo impianto per attività miste**

- 1.- Le zone per attività miste sono caratterizzate dalle seguenti funzioni principali:
  - Ab. *Abitative*: abitazioni singole; abitazioni collettive
  - C. *Commerciali*: esercizi commerciali di vicinato medio-piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 1.500 mq)
  - Spr. *Servizi privati*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali ricreativi, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose);
  - Spu. *Servizi pubblici*: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi e attrezzature universitarie; servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione);
  - T *Turistico-ricettive*: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, residenza turistico alberghiere e strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio); altre attrezzature turistico-ricettive (villaggi turistici, campeggi, aree attrezzate per sosta camper, aree attrezzate per capanni turistici);
  - Pr *Produttive*: Attività espositive;
  - Pa *Parcheggi non pertinenziali*: autorimesse, autosilo.
2. In tali zone il PSC dovrà perseguire l'integrazione di funzioni diverse, favorendo la compresenza di funzioni residenziali, direzionali, commerciali ricettive e servizi pubblici e privati anche di rilievo comunale e sovracomunale; le funzioni residenziali in relazione alla specificità del sito, al sistema della mobilità e al sistema paesaggistico ambientale potranno variare da un minimo del 20% ad un max del 40%; il POC potrà individuare incentivi urbanistici per le strutture ricettive in analogia a quanto definito all'art. 23 e al fine di ospitare diritti edificatori a distanza. L'Ut max applicabile in tale zone è analogo a quelle delle zone di nuovo impianto per attività turistiche.

## **Capo 6°**

### **Caratterizzazione dello Spazio urbano**

#### **Art.108**

##### **Elementi di qualità**

1. Gli *Elementi di qualità* sono componenti particolari che, per le loro caratteristiche, contribuiscono ad attribuire qualità allo Spazio Urbano nel quale ricadono. Esse sono articolate in: *Elementi di qualità culturali* ed *Elementi di qualità morfologico-funzionali*.

#### **Art.109**

##### **Elementi di qualità culturali**

1. Sono *Elementi di qualità culturale* gli *Edifici storici isolati di valore monumentale, Edifici storici a tipologia speciale, gli Edifici e/o complessi moderni o contemporanei di valore architettonico, i Caposaldi architettonici e urbani*; essi sono individuati dal PSC nell'elaborato G 2.2 *Carta per la qualità del Capoluogo*
2. Il RUE individua con definizione fondiaria gli *Elementi di qualità culturale* di cui al comma 1, eventualmente integrandoli e specificandoli, e li sottopone a disciplina di conservazione e valorizzazione, eventualmente avvalendosi di apposite Schede o Guide di supporto alla progettazione degli interventi.
3. Nelle more della definizione della disciplina di RUE, si applica la disciplina in vigore, prestando comunque attenzione a non compromettere gli elementi di qualità.

#### **Art.110**

##### **Elementi di qualità morfologico-funzionali**

1. Sono *Elementi di qualità morfologico-funzionali* gli spazi aperti esistenti lineari o areali, architettonicamente configurati come elementi spaziali ordinatori del contesto e come luoghi di relazione, anche favorita dalle funzioni presenti nell'edificato che li delimita, o spazi inediti lungo strada, inseriti nel tessuto, da caratterizzare con nuovi edifici e ampio verde, al fine della riqualificazione del contesto; essi sono individuati dal PSC nell'elaborato PSC 3. Sono componenti degli *elementi di qualità morfologico-funzionali: le centralità urbane; gli assi da riqualificare; gli insediamenti con ampio verde privato*; componenti integrabili in sede di POC e RUE.
2. Il RUE individua con definizione fondiaria gli *Elementi di qualità morfologico-funzionali* di cui al comma 1, eventualmente integrandoli anche in riferimento agli elementi individuati nell'elaborato G 2.2 *Carta per la qualità del Capoluogo*, e li sottopone a disciplina finalizzata al consolidamento della loro configurazione e del loro significato di luogo di relazione, tramite interventi di adeguamento o miglioramento morfologico e di integrazione funzionale nell'edificato esistente. Il RUE individua le situazioni nelle quali detti interventi richiedono il ricorso a modalità indirette da definirsi in sede di POC.
3. Nelle more della definizione della disciplina di RUE o di POC, si applica la disciplina in vigore, prestando comunque attenzione a non compromettere gli elementi di qualità.

**Art.111**  
**Opere incongrue**

1. Il POC e il RUE individuano e disciplinano le eventuali opere incongrue di cui all'art. 10 della L.R. 16/2002 sulla qualità degli insediamenti che richiedono o un intervento indiretto da disciplinare in sede di POC o un intervento diretto da disciplinare in sede di RUE.

**Capo 7°**  
***Aree a disciplina particolareggiata pregressa***

**Art.112**  
**Comparti soggetti a strumento preventivo vigente**

1. I comparti soggetti a strumento preventivo vigente, oggetto di PUA approvati sono individuati con specifica perimetrazione nelle tavole del PSC (elaborati PSC 3) e sono attuabili secondo le modalità definite al Capo 5° per le diverse funzioni della Città di nuovo impianto.

**Art. 113**  
**Comparti soggetti a strumento preventivo già previsti dal PRG vigente**

1. I comparti soggetti a strumento preventivo, già previsti dal PRG 93, il cui PUA non risulta approvato alla data di adozione del PSC sono attuabili, qualora confermati dal PSC stesso, con le modalità di cui alla norma transitoria definita al Capo 5° per le diverse funzioni della Città di nuovo impianto.

## ALL. all'ART. 7 comma 1

### *Gli obiettivi di località: obiettivi di qualità e misure di sicurezza*

LOCALIZZAZIONE		OBIETTIVO		
<i>n. tavola</i>	Località	<i>n.</i>	Tipo	Obiettivo
03	Mandriole	1	V	Concordare con la Provincia il nuovo innesto ad ovest dell'abitato per aumentare la sicurezza dell'accesso all'abitato.
04	Savarna	1	IC	Abitato esistente ed espansione centrale: problematiche idrauliche – necessità di studio idraulico preventivo
04	Savarna	2	IC	La fattibilità della zona di espansione ad uso residenziale posta a nord dovrà essere verificata dal punto di vista idraulico, in relazione a ciò sarà subordinato il suo inserimento in POC anche al fine di una valutazione economica dei costi pubblici.
05	S. Alberto	1	V	Individuazione di viabilità ciclopedonale e carrabile di servizio (con caratteristiche di basso impatto ambientale) di accesso al traghetto sul fiume in alternativa alla Via Nigrisoli e a servizio del Parco del Delta.
05	S. Alberto	2	IC	Necessità di Studio Idraulico per l'abitato esistente
08	Mezzano	1	IC	S20 + espansione per usi-misti (sotto PEMPA) – Problematiche idrauliche: in fase attuativa va verificata l'ipotesi di un'unica vasca interna. Lo scarico di detta vasca presenta problematiche, vista l'ubicazione delle aree, "strette" tra FFSS e SS16
08	Mezzano	2	V	Messa in sicurezza con sistema rotatorio sulla via Santerno/Ammonite e realizzazione della pista ciclabile ed eventuale completamento della circonvallazione a sud.
09	S. Romualdo	1	P	Area di espansione residenziale: il progetto dovrà prevedere una spina centrale per servizi in ampliamento delle aree pubbliche esistenti
09	S. Romualdo	2	P	Individuazione di un percorso tematico della "riforma agraria" Via Cerba- appoderamenti – Lamone – S. Alberto
12	Camerlona	1	P	Qualsiasi previsione di ampliamento (vedi anche fondo di riserva) è subordinata alla realizzazione della variante alla SS.16
12	Fornace Z.	2	P	Controllo del cambio d'uso da produttivo a commerciale e realizzazione nuovi servizi, in relazione all'accessibilità e al carico urbanistico, con la redazione di specifico PRU.
12	Piangipane	3	V	Collegamento tra circuitazione e Via Canala: il progetto di tale connessione è subordinato alla verifica di fattibilità con Provincia e Servizio Strade del Comune
12	Piangipane	4	V	Adeguamento della viabilità di servizio alla zona produttiva
12	S. Michele	5	P	Il RUE dovrà individuare un'ideale area a Parcheggio in fregio all'abitato e presso l'area della Chiesa e valorizzare l'asse della vecchia Faentina e il recupero degli edifici colonici esistenti
12	S. Michele	6	IC	S22 – problematiche legate alla realizzazione del collettamento
12	S. Michele	7	V	Messa in sicurezza del tratto terminale di via Braccasca; evitando incrocio a raso sulla S. Vitale in relazione alla nuova viabilità e al nuovo svincolo con l'A14 bis a servizio dell'area produttiva esistente di progetto
13	Capoluogo	1	P	In sede di RUE potranno essere individuati aree e incentivi premianti volti al trasferimento delle strutture sanitarie San Francesco e Domus Nova
13	Capoluogo	2	P	L'uso delle aree libere di proprietà dello Stato di v.le Randi andrà relazionato al recupero della Caserma Dante in Centro Storico.
13	Capoluogo	3	P	Comparti soggetti a programmazione unitaria di iniziativa privata finalizzati a realizzare i servizi e le previsioni del PRG '93
14	Porto Fuori	1	V	In sede di POC dovrà essere verificato il tracciato della viabilità di circuitazione al fine di tutelare le abitazioni esistenti
16	Longana	1	V	Messa in sicurezza innesto Via Santuzza – SS.67 Ravegnana
16	Villanova	2	IC	Abitato esistente ed espansione est: problematiche idrauliche – necessità di studio idraulico preventivo

17	Madonna dell'Albero	1	<b>IC</b>	S11 - In sede di POC devono essere valutate le criticità relative all'invarianza idraulica; in particolare va approfondita l'ipotesi di deviazione del percorso dello scolo Arco Bologna in rapporto alla nuova circuitazione
17	Ponte Nuovo	2	<b>IC</b>	S6/S7- In sede di POC devono essere valutate le criticità relative all'invarianza idraulica; in particolare va approfondita l'ipotesi di deviazione del percorso dello scolo Arco Bologna in rapporto alla nuova circuitazione e alle previsioni di espansione nella zona sud e ovest dell'abitato
17	S. Bartolo	3	<b>P/IC</b>	Congiuntamente alla realizzazione della nuova zona di espansione dovrà essere perseguito il recupero del vecchio Mulino. Criticità relativa al collettamento esistente delle acque nere
17	Classe	4	<b>V</b>	Nel progetto di recupero dell'area per attività private di tipo espositivo, ricreativo- culturale, in sede di POC e/o PUA va valutata la possibilità di una nuova connessione viaria con via Romea Sud contestualmente all'eventuale connessione con via Bosca.
19	Filetto	1	<b>V</b>	Passerella ciclopedonale sul Fiume Montone per permettere la continuità del percorso tematico Russi – Ravenna Pievi e ville
20	S.P. in Trento	1	<b>P</b>	Completamento dell'abitato con realizzazione del parcheggio a servizio della zona sportiva.
20	S.P. in Trento	2	<b>IC</b>	Abitato esistente ed espansione: problematiche idrauliche – necessità di studio idraulico.
20	S.P. in Trento	3	<b>V</b>	Messa in sicurezza innesto Via Fiora – SS.67 Ravegnana
20	S.P. in Vincoli	4	<b>IC</b>	Abitato esistente e ambito di riqualificazione urbana centrale: problemi di collettamento
20	S.P. in Vincoli	5	<b>IC</b>	PIP – l'espansione va gestita con reti separate e con laminazione esterna (adeguamento PIP esistente: rete mista)
21	Osteria	1	<b>P</b>	Messa in sicurezza delle strade di penetrazione a fondo cieco mediante collegamenti fra le parti terminali
21	Santo Stefano	2		Eventuale completamento della circonvallazione a est di collegamento dei centri di S. Stefano con Carraie, fino a via A. Morri.
22	Savio	1	<b>IC/ P</b>	In sede di POC, verificata la compatibilità con il Piano di Bacino, dovrà essere approfondita la possibilità di completamento dell'abitato per concludere e razionalizzare la viabilità della zona.
25	Coccolia	1	<b>P</b>	La nuova area di espansione residenziale dovrà caratterizzarsi quale nuovo affaccio del centro storico e per la qualità degli interventi e dei servizi (Piazza/parcheggio)
25	Borgo Sisa	2	<b>V</b>	Messa in sicurezza delle strade di penetrazione a fondo cieco mediante collegamenti fra le parti terminali
26	S. Zaccaria	1	<b>IC</b>	Necessità di Studio Idraulico per l'abitato esistente
27	Castiglione	1	<b>IC</b>	Necessità di Studio Idraulico per l'abitato esistente
27	Castiglione	2	<b>V</b>	La nuova circuitazione va verificata in sede di progettazione di POC e/o in sede esecutiva al fine di ridurre al minimo gli impatti sugli appoderamenti agricoli; va inoltre verificato se il collegamento debba interessare via Ponte della vecchia (previo adeguamento) o Via Fossa (previa nuova bretella)
27	Castiglione	3	<b>P</b>	Il POC e/o PUA dovrà localizzare nella nuova zona di espansione una area per manifestazioni e spettacoli all'aperto.