

POC.3a

Piano Operativo Comunale

POC.3a Varianti Normative

RUE 5.1

- 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.

4. Gli *Elaborati gestionali* potranno essere ulteriormente specificati e integrati nel tempo secondo le modalità definite dall'art. 8 c4 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC.

[ART. 3] AMBITI E COMPONENTI SOGGETTI A POC

1. Nelle tavole piano e in *Legenda* sono riportati le componenti che il PSC rinvia al POC. Dette componenti, in riferimento allo Spazio o al Sistema di appartenenza, sono elencate nei commi che seguono.
2. Ricade nello *Spazio naturalistico: Piano dell'arenile*
3. Ricadono nello Spazio rurale: *Zone agricole periurbane*
 - con funzione di forestazione e filtro
 - con funzione pubblico-privata di interesse generale
4. Ricadono nel Sistema paesaggistico ambientale: *Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn)* da 1 a 7; *Aree di riqualificazione ambientale (Ara)* da 1 a 16.
5. Ricadono nel *Sistema della mobilità*:
 a) *viabilità extraurbana carrabile di progetto comprensiva di svincoli a piani sfalsati di 1^ livello, a raso di 2^ livello e di 3^ livello.*
 b) *linea ferroviaria e stazione ponte di progetto;*
 c) *parcheggi e nodi di scambio e di servizio di progetto.*
6. Ricadono nel *Sistema delle dotazioni territoriali*:
 - *attrezzature e spazi pubblici di progetto;*
 - *attrezzature e spazi privati di interesse pubblico di progetto;*
 - *impianti tecnologici di progetto;*
 - *poli funzionali di progetto.*
7. Ricadono nello *Spazio portuale: Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali; Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali; Aree di ristrutturazione per attività produttive-terziarie; Aree di nuovo impianto per la logistica portuale; Aree di transizione allo spazio urbano.*
8. Ricadono nello *Spazio urbano: Ambiti ad attuazione indiretta ordinaria e/o a programmazione unitaria compresi nella città storica, Città da riqualificare: prevalentemente residenziale, per attività miste, per attività turistica; Città di nuovo impianto: prevalentemente residenziale, prevalentemente per attività turistica, prevalentemente per attività produttiva, per attività miste.*
- ~~9. Nelle tavole RUE 2 le aree della Città di nuovo impianto previste dal PSC sono ulteriormente specificate in aree già previste dal PRG 93 e confermate dal PSC, contraddistinte con la simbologia (C/93) "Aree consolidate per PSC, già presenti nel PRG 93" e aree di nuova previsione del PSC contraddistinte con la simbologia (NI/93) "Aree di nuovo impianto per PSC, già presenti nel PRG 93"; per le prime, qualora classificate dal PSC come aree appartenenti alla Città consolidata o in via di consolidamento, non si applicano le riduzioni di cui agli artt. 104 c4 e 106 c5.~~
- ~~10. Il RUE individua nelle Tavole RUE 2 e RUE 4 con specifico perimetro gli Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, gli Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa pubblica, di iniziativa privata e concertata e gli Ambiti soggetti ad attuazione indiretta con selezione; tali ambiti sono disciplinati dal POC.~~
- ~~11. Fino all'adozione del POC negli Ambiti e componenti soggetti allo stesso possono essere attuate le previsioni del PRG 93 qualora compatibili con quanto previsto dal PSC e in particolare dagli artt. 104 c4 e 106 c5.~~

~~12. Fino all'approvazione del POC negli Ambiti e componenti soggetti allo stesso e che non derivino da previsioni già presenti nel PRG 93, si applicano le disposizioni di cui all'art. 5 della L.R. 31/02.~~

10. Le componenti individuate in sede di RUE ricadenti in aree/ambiti soggetti a POC per PSC possono essere ridisciplinate in sede di POC.

11. Per ambiti e aree oggetto di POC, la disciplina relativa alla rete ecologica potrà essere precisata e integrata dal POC stesso, in relazione a particolari situazioni dello stato di fatto o a scelte progettuali di riqualificazione ambientale.

[ART. 4] MODALITÀ ATTUATIVE ED APPLICATIVE

1. Nell'ambito della competenza tecnico-gestionale di cui all'art. 107 Dlgs 267/00 e s.m.i. ed in ossequio ai principi di imparzialità, parità di trattamento e buon andamento della pubblica amministrazione, il dirigente può adottare atti a contenuto generale con finalità meramente interpretative ed applicative degli strumenti urbanistici.
2. Detti atti, oltre alle forme di pubblicizzazione previste dalla legge, sono comunicati alla commissione consiliare competente e pubblicati sul sito internet del Comune, al fine di assicurare la più ampia conoscenza.
3. Qualora emergano fattispecie non disciplinate dalla presente normativa, anche su proposta del dirigente, gli organi comunali competenti adottano gli atti all'uopo necessari.

[Art. 1.23] Parcheggi privati e privati di uso pubblico – definizione e quantificazione

1. Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta dei veicoli (auto, motocicli, autocarro, ecc.).
Tali spazi di sosta dovranno essere ricavati nelle costruzioni con indicazione dei locali a tale uso destinati o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche limitrofe concesse in uso; essi dovranno essere opportunamente indicati con apposita segnaletica ed eventuali ulteriori prescrizioni potranno essere dettate in sede di rilascio del titolo edilizio per una più facile accessibilità al parcheggio stesso.
Tali parcheggi dovranno essere di norma alberati e salvaguardare le alberature esistenti di valore, detti parcheggi potranno essere coperti anche al fine di ospitare impianti fotovoltaici, senza che ciò comporti Superficie coperta e/o **Suc** accessoria, nel rispetto del Codice Civile. In ambiti soggetti a **PUA** la disciplina di POC e/o di **PUA** stesso dovrà garantire tali obiettivi definendo specifici parametri.
2. I parcheggi privati e privati di uso pubblico sono i parcheggi e le autorimesse di pertinenza delle costruzioni e degli impianti: Sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, tali da soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio privato o ad uso comune. Essi fanno parte dell'area di pertinenza dei singoli edifici e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico. I parcheggi, attinenti la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto, restano per sempre vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'*Unità immobiliare*, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
3. In tutte le nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, ristrutturazioni edilizie che determinino aumento di **Suc**, in ogni intervento che prevede aumento di *Unità immobiliari*, a esclusione della città storica, e nei casi previsti dalle norme delle singole componenti di cui agli articoli seguenti, vanno individuati spazi privati e/o privati di uso pubblico per la sosta dei veicoli a motore nelle quantità prescritte, per le diverse destinazioni d'uso degli impianti e degli edifici, dalla successiva tabella, che fa parte integrante del presente articolo, cioè ad integrazione dei parcheggi pubblici prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti.
4. Nei casi di variazione della destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico, qualora nella tabella successiva sia prevista per la destinazione finale una dotazione di standard a parcheggio superiore a quella originariamente autorizzata, vi è obbligo di reperimento di aree per parcheggi, per la relativa differenza, fatto salvo per la *Città storica*. Nel caso tale differenza non sia superiore ai due posti auto netti (cioè 25 m²) non sussiste tale obbligo.
In caso di incremento di una singola *Unità immobiliare* che non ecceda i 20 m² di **Suc** non vi è obbligo di reperire nuovi spazi a parcheggio.
5. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione, di restauro, ripristino tipologico, e/o variazione della destinazione d'uso in edifici esistenti è ammessa la possibilità di concedere **deroghe** – ad eccezione degli usi abitativi - per un max del 50% della dotazione di parcheggio privato, con conseguente reperimento di spazi di sosta su area pubblica, a seguito di presentazione di idonea documentazione e studio che accerti anche che dalla deroga non derivino situazioni di pericolo, o intralcio alla circolazione e che la dotazione dei parcheggi pubblici esistenti lo consenta. Potranno essere computate per il calcolo della dotazione di spazi a parcheggio, aree private non di pertinenza dell'*Unità immobiliare* oggetto dell'intervento, destinate e/o da destinare alla sosta, purché poste in un intorno di 100 ml e sempreché risultino realisticamente sfruttabili e facilmente individuabili; tale utilizzo dovrà essere garantito mediante apposito atto unilaterale d'obbligo registrato, da valersi nei confronti dei terzi, successori o comunque aventi causa. In entrambi i casi la deroga è concessa dal dirigente responsabile del Servizio competente alla gestione edilizia previo parere del Servizio competente in tema di viabilità.
La facoltà di deroga di cui alla legge n. 122/89 è ammessa per la *Città storica* e per la *Città a conservazione morfologica*, nei seguenti casi: quando è esaurita la capacità edificatoria dell'area; interessa soltanto gli edifici esistenti; non interessa le *Aree soggette ad ingressione marina* del litorale di cui all'art. 11.17 c4; per gli edifici della *Città storica*, salvo quanto consentito da specifiche norme di componente, la deroga è ammessa nel rispetto dei valori architettonici, morfologici e tipologici dell'edificio e/o del tessuto. L'atto di vincolo di cui al c5 dell'art. 9 della Legge n. 122/89 deve essere redatto in forma di atto pubblico e deve essere allegato alla dichiarazione di fine lavori.
6. Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete commerciale preesistente, in applicazione della L.R. 14/99 e al punto 5.2.4 dei suoi criteri applicativi, possono essere richieste dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori fino ad un max del 30% di quelli previsti nella Tabella riassuntiva o parcheggi interrati senza che

determinino superficie accessoria nei soli seguenti casi:

- a) nell'ambito dei *Progetti di valorizzazione commerciale* di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R.14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri (biciclette, ciclomotori, motocicli), e purché gli interventi siano limitati alla *Ristrutturazione edilizia (RE)* ed variazioni di destinazioni d'uso. Le dotazioni sono comunque da rispettare nel caso di interventi di *Ristrutturazione urbanistica (RU)*, di *Demolizione e ricostruzione (DR)*, di *Nuova costruzione (NC)*;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, purché non si superi il limite dimensionale della classe di appartenenza, e sia documentata e accertata una situazione di non saturazione o un indice di occupazione degli spazi di sosta non superiore all'85%, anche limitata a specifiche fasce orarie, degli spazi di sosta disponibili;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali posti nella *Città storica* in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli *Esercizi di vicinato*, a condizione che gli interventi edilizi siano limitati alla variazione di destinazione d'uso, alla *Ristrutturazione edilizia (RE)* e recupero di edifici preesistenti.

Nei suddetti casi a titolo compensativo va prevista la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri e/o incrementata la sosta per veicoli a due ruote.

7. Qualora sia prevista una riduzione dello standard di parcheggi da norme specifiche di componente, come nel caso delle *Centralità e assi di valorizzazione commerciale e turistica* di cui all'art. VI.51 si applica, in relazione ai casi di cui al comma precedente, lo standard minore.
8. Nell'ambito della *Città storica*, della *Città a conservazione morfologica*, limitatamente agli *Esercizi di vicinato (Co1)* ai *Servizi pubblici (Spu)* e ai *Servizi privati (Spr)*, con esclusione degli *Usi di tipo integrativo (Spr2)*, previo parere del Servizio competente in tema di mobilità, possono concorrere a determinare lo standard di parcheggio anche spazi di sosta destinati a biciclette, ciclomotori e motocicli alle seguenti condizioni:
 - a) che la superficie considerata non sia eccedente il 15% della superficie da destinare a posti auto;
 - b) che la dotazione di sosta sia soddisfatta completamente all'interno dell'area privata e pertanto non sia richiesta o sia già stata concessa la deroga ai parcheggi ai sensi del presente articolo.
9. Per la realizzazione dei parcheggi pubblici e privati, ferma restando la dotazione complessiva totale richiesta per le singole componenti, è ammessa, previa convenzione, una diversa ripartizione delle quote fra parcheggi pubblici, parcheggi privati di uso pubblico e parcheggi privati, in rapporto alle diverse caratteristiche di concorso di pubblico e di organizzazione funzionale dell'attività.
10. A precisazione ed integrazione delle norme di cui al presente articolo si rinvia alle norme specifiche di componente.
11. Negli ambiti soggetti ad attuazione diretta condizionata (PU art.1.9) può essere applicata la disciplina di cui all'art. 13 c.5 lettera d) del POC 5 (parcheggi privati nel sopra/sotto suolo pubblico).

TABELLA RELATIVA ALLE DOTAZIONI PER PARCHeggi PRIVATI E PRIVATI DI USO PUBBLICO**Parametri per il dimensionamento:**

- posto auto netto
≥ 11,00 per stalli paralleli alla corsia (ml 2,20 x 5,00)
≥ 12,50 per stalli inclinati o perpendicolari alla corsia (ml.2,50 x 5,00)
(vano autorimessa singolo ≥ 17,60 m², con larghezza non inferiore a ml. 2,80)
- posto moto ≥ 2,30 m²
- posto autocarro – bus ecc. ≥ 37,50 m²
- posto bici ≥ 1,20 m²

La superficie in m² è calcolata sulla **Suc**, con esclusione comunque della *Superficie accessoria (Sa)* destinata ad autorimessa o garage.

Qualora l'area di manovra sia compresa nel calcolo dello standard (art. I.11, c3) deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere computata per una superficie maggiore di quella destinata allo stazionamento.

In presenza di porte e finestre deve comunque essere salvaguardata una fascia di rispetto ad uso pedonale, di larghezza non inferiore a m. 1.00, (salvo distanze maggiori previste da norme di legge)

interposta tra gli stalli e le facciate degli edifici. Tali fasce, con esclusione delle destinazioni di cui ai successivi punti a), b), c) e d), non potranno essere comprese nel computo delle aree di manovra. Per il dimensionamento delle corsie si rinvia alla nota ⁶

Dotazioni per destinazione:

a) **Abitazione permanente (A1) – (A2)**

- 1 posto auto netto ogni 50 m² di **Suc** o sua frazione superiore ai 16 m² per i primi 150 m² di ogni **UI**, e comunque almeno un posto auto per ogni **UI**
- 1 posto auto netto ogni 100 m² di **Suc** o sua frazione oltre i 150 m² e fino a 350 m² di ogni **UI**
- 1 posto auto aggiuntivo ogni 3 *Unità immobiliari (UI)* facenti parte di una unica **Ue**, con esclusione di quelle ricadenti nella città storica

b) **Abitazione turistica (A4)**

- Come per abitazione permanente + 1 posto auto netto ogni 200 m² di **Suc** delle **UI** quale spazio di sosta ad uso comune

c) **Abitazioni collettive (A3)**

- 1 posto auto netto ogni 50 m² di **Suc** o sua frazione superiore ai 25 m²

d) **Usi di tipo integrativo (Spr2)**

- Con lo stesso standard della destinazione principale a cui sono integrati

e) **Terziario Direzionale (Spr4)** comprese le attività direzionali portuali (**PO.3**)

- 1 posto auto netto accessibile dall'utenza ogni 25 m² di **Suc**

f) **Pubblici Esercizi ed esercizi di pubblico servizio (Spr1)** con esclusione delle discoteche

- 1 posto auto netto accessibile dall'utenza ogni 12,5 m² di **Suc**

g) **Artigianato di servizio alla persona**

- 1 posto auto netto ogni 25 m² di **Suc** e comunque 1 posto macchina per ogni unità funzionale e/o catastale, fermo restando che si deve trattare di posti auto accessibili dall'utenza.

h) **Attività espositive, commercio all'ingrosso**

- 1 posto auto netto accessibile dall'utenza ogni 100 m² di **Suc**

i) **Artigianato di servizio per cose (Pr3) e Artigianato produttivo e laboratoriale (Pr2)**

- 1 posto auto netto accessibile dall'utenza ogni 100 m² di **Suc**

l) **Attività Produttive di tipo manifatturiero (Pr1), Servizi portuali (PO.1), Attività di cantieristica (PO.2), Attività industriali in ambito portuale (PO.4), Attrezzature per l'intermodalità (PO.7) e Impianti per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli (RA5)**

- 1 posto auto netto accessibile dall'utenza ogni 400 m² di **Suc**
- 1 posto autocarro netto accessibile dall'utenza ogni 1000 m² di **Suc**
- Per i parcheggi e le aree di movimentazione di pertinenza di attività produttive, in base a quanto definito dalla legge n. 447/95 art. 2, c1, lettera c), deve essere prevista una valutazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8 c4 della stessa legge, nonché ai sensi della L.R. n. 15/2001.

m) **Strutture ricettive alberghiere (T1)**

- 1 posto auto netto accessibile dall'utenza ogni camera + 1 posto auto netto ogni 250 m² di **Suc**, entrambi accessibili dall'utenza

n) **Servizi di uso pubblico (Spu) e Servizi privati (Spr)** (con esclusione di quelli già precedentemente

⁶ La corsia di transito, al netto di qualsiasi elemento verticale, dovrà recare le seguenti dimensioni:

a) nel caso di immobili con destinazioni residenziali di cui ai punti a), b), c), d):
 - minimo m. 3,00 per corsie a senso unico e stalli disposti parallelamente o con inclinazione di 30° rispetto al senso di marcia dei veicoli
 - minimo m. 5,00 per corsie a doppio senso di circolazione o comunque con stalli di sosta ortogonali o inclinati di 45° o 60°
 In tali casi qualora gli stalli siano a servizio di un'unica UI non si applicano per le corsie le dimensioni minime sopra indicate.

b) nel caso di immobili con destinazioni non residenziali di cui ai punti e), f), g), h), i), l), m), n), o):
 - minimo m. 3,50 per corsie a senso unico e stalli disposti parallelamente o con inclinazione di 30° rispetto al senso di marcia dei veicoli;
 - minimo m. 5,00 per corsie a doppio senso di circolazione o comunque con stalli di sosta ortogonali o inclinati di 45° o 60° per aree di sosta con capacità non superiore a 15 posti auto.
 - minimo m. 5,60 per corsie a doppio senso di circolazione o comunque con stalli di sosta ortogonali o inclinati di 45° o 60° per aree di sosta con capacità superiore a 15 posti auto.

citati)

1 posto auto netto ogni 25 m² di **Suc**

Il dirigente competente alla viabilità sulla base di specifiche destinazioni d'uso a maggior o minor impatto può disporre un diverso parametro che comunque non può essere inferiore ad 1 posto auto netto ogni 3 persone di capacità ricettiva prevista (tale parametro è da raddoppiarsi per palestre aperte al pubblico e discoteche).

o) **Attività Commerciali (C)**

Dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci in applicazione della L.R. 14/99 e suoi criteri applicativi.

1) **Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune.**

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa *Unità edilizia* che contiene l'unità o le *Unità immobiliari* di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o *Unità edilizia* posta in un ragionevole raggio (max 100 m) di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico (di cui al punto 5.1 dei criteri della Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1253/1999).

Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenzianti, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

2) **Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali**

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dalle singole componenti.

Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire soluzioni interrate e/o pluripiano che minimizzano l'estensione della superficie che viene impermealizzata.

Tali soluzioni sono da prescrivere in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di capienza superiore a 100 posti-auto in aree ad elevata permeabilità, (fatto salvo diversa prescrizione delle singole norme di componente).

3) **Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela**

Le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie di commercio e merceologie e alle diverse zone urbane devono rispettare comunque i seguenti valori minimi:

(a) *Esercizi di vicinato* 1 posto auto netto ogni 25 m² di **S.V.** e comunque 1 posto macchina per ogni unità funzionale e/o catastale, fermo restando che si deve trattare di posti auto direttamente accessibili da parte della clientela

(b) *Medie - grandi strutture di vendita* di prodotti alimentari:

- per esercizi fino a 400 m² di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 30 m² di **S.V.** o frazione;
- per esercizi da 400 fino a 800 m² di **S.V.**: 1 posto-auto ogni 18 m² di **S.V.** o frazione;
- per esercizi da 800 fino a 1.500 m² di **S.V.**: 1 posto-auto ogni 13 m² di **S.V.** o frazione;
- per esercizi con oltre 1.500 m² di **S.V.**: 1 posto-auto ogni 8 m² di **S.V.** o frazione.

(c) *medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:*

- per esercizi fino a 400 m² di **S.V.**: 1 posto-auto ogni 40 m² di **S.V.** o frazione;
- per esercizi da 400 fino a 800 m² di **S.V.**: 1 posto-auto ogni 25 m² di **S.V.** o frazione;
- per esercizi da 800 fino a 1.500 m² di **S.V.**: 1 posto-auto ogni 20 m² di **S.V.** o frazione;
- per esercizi con oltre 1.500 m² di **S.V.**: 1 posto-auto ogni 16 m² di **S.V.** o frazione.

(d) *Centri commerciali:* la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma

delle **S.V.** degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, separatamente la somma della **S.V.** degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere (b) e (c).

Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta per le singole destinazioni d'uso.

Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte.

- (e) complessi o gallerie commerciali realizzati in *Unità edilizie* esistenti, al di fuori della *Città storica* e la *Conservazione Morfologica*, si applicano agli standard sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui alle precedenti lettere (b) e (c)
- (f) la superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili ed a consegna differita (per es. concessionarie di auto, rivendite di legnami, di materiale per l'edilizia e di mobili), è computata nella misura di 1/10 della **S.V.** quando non sia superiore a 2.500 m² Per superfici eccedenti le succitate dimensioni, la **S.V.** è computata nella misura di 1/10 fino ai predetti limiti e 1/4 per la parte eccedente.
- Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la presentazione di un atto d'impegno dell'operatore commerciale verso il Comune, che costituisce presupposto per il rilascio del permesso di costruire ed integrazione alla comunicazione di cui all'art.7 del D.Lgs.114/98. Con il suddetto atto l'operatore commerciale si impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

4) Posti per motocicli e biciclette

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, si prescrive adeguate dotazioni di posti per motocicli e per biciclette, con particolare riferimento alle medie e grandi strutture di vendita, nella misura di 1 posto ogni 50 m² di superficie di vendita intesa anche come somma di singole attività presenti nello stesso edificio, e comunque da localizzarsi in prossimità degli ingressi ai clienti. La suddivisione dei posti tra cicli e motocicli dovrà tener conto della localizzazione dell'attività nel territorio.

5) Aree per il carico e lo scarico delle merci

Le *Medio-grandi strutture di vendita* di prodotti alimentari e le *Grandi strutture di vendita* devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese, e ai flussi di traffico, e a quant'altro previsto dai criteri approvati dal C.C. ai fini del rilascio dell'autorizzazione commerciale. Per *Medio-grandi strutture di vendita* di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale.

Per le *Grandi strutture di vendita* l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

Per le *Grandi strutture di vendita* è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela su strade pubbliche.

Per le tipologie sopraccitate pertanto, l'area per il carico e scarico merci dovrà essere aggiuntiva rispetto a quella destinata al parcheggio pertinenziale per la clientela.

- 6) **Per i parcheggi e le aree di movimentazione di pertinenza di attività commerciali**, in base a quanto definito dalla legge n. 447/95 art. 2, c1, lettera c), deve essere prevista una valutazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8 c4 della stessa legge, nonché ai sensi della L.R. n. 15/2001.

[Art. I.24] Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

- Il RUE, per quanto di competenza, in riferimento agli indirizzi definiti dal Piano Energetico Comunale e Regionale e alla legislazione nazionale in materia (D.Lgs 387 del 2003 e successivi decreti applicativi), favorisce la produzione di energia da fonti rinnovabili (**A10** – art. I.3) prioritariamente da impianti solari termici e fotovoltaici e inoltre da impianti a biomasse, a biogas e eolici, disciplinandola come segue in relazione ai vari Spazi e Sistemi.

I Progetti Unitari di cui si tratta sono i seguenti:

- a) Progetto Unitario "Trattaroli Destra", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 30880/936 del 19.7.1990;
- b) Progetto Unitario "Trattaroli Sinistra", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 30879/935 del 19.7.1990;
- c) Progetto Unitario "Lottizzazione Ovest Piomboni", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 51890/1831 del 22.12.1987;
- d) Progetto Unitario "Darsena S.Vitale", approvato dal Consiglio Comunale ed esecutivo dal 16.2.1989.

[Art. V.5] Aree consolidate per attività produttive portuali con impianti a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)

1. Gli insediamenti esistenti classificati a rischio di incidente rilevante (**RIR**), rappresentati con le relative aree di isodanno nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a*, sono individuati con apposito perimetro nelle tavole RUE 2 e possono essere oggetto di **MO** e **MS**; possono inoltre essere potenziati/integrati sulla base degli indici e delle prescrizioni di cui all'art. V.3 precedente, purché nei relativi progetti non siano previsti la detenzione e/o l'uso di sostanze con frasi di rischio (**R11**) ed (**R12**) di cui alla direttiva 548/67/CEE e successive modifiche ed integrazioni e/o il potenziamento e/o l'integrazione non comportino aree di isodanno e/o aggravio di rischio, in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a*, all'esterno del confine dell'insediamento.

Le Attività Produttive ammesse sono le seguenti:

- PO.1** *Movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci*
- PO.4** *Attività industriali in ambito portuale*
- PO.6** *Banchine e zone d'acqua, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine.*

2. La realizzazione di nuovi insediamenti o gli interventi di modifica di insediamenti esistenti che comportino aree di isodanno e/o aggravio di rischio all'esterno del confine dell'insediamento stesso e/o che prevedano la detenzione e/o l'uso di sostanze con frasi di rischio (**R11**) ed (**R12**) di cui alla direttiva 548/67/CEE e successive modifiche ed integrazioni possono essere previsti solo nel caso di trasferimento di uguali quantità e tipologie già insediate e nell'ambito dei processi di delocalizzazione di cui al successivo c4.
3. L'elaborato **B3.2.a** verrà periodicamente aggiornato ai sensi del c5 dell'art. 6 di PSC, senza che ciò comporti Variante al RUE, rappresentando le aree di isodanno in relazione:
 - alle conclusioni di istruttoria del Comitato tecnico regionale relative ai rapporti di sicurezza fase definitiva degli stabilimenti esistenti alla data del 15.07.2003 e/o degli stabilimenti non classificati alla stessa data ma assoggettati alla medesima procedura da successivi provvedimenti di legge, a condizione che, in entrambi i casi, le aree di isodanno così determinate siano coerenti e compatibili ai sensi del DM 9 maggio 2001 con la zonizzazione di PRG vigente
 - alla approvazione dei **PU** di cui al successivo c4.
4. Salvo quanto definito dal POC, gli interventi di *Delocalizzazione di stabilimenti e/o impianti RIR esistenti*, 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 dei **PUA** di iniziativa privata di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000. 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
 - contenere la dimostrazione di un bilancio della delocalizzazione complessivamente non aumentato rispetto agli scenari esterni allo stabilimento rappresentati nell'elaborato **B3.2.a**.
 - rispettare indici e parametri di insediamento vigenti per la zona di nuova localizzazione
 - prevedere l'installazione di nuovi impianti o la modifica di stabilimenti esistenti che comportino aggravio di rischio all'esterno del confine dello stabilimento solo a fronte di una contemporanea e corrispondente eliminazione di scenari di rischio esistenti in zone più prossime agli ambiti

urbani e/o a zone sensibili dal punto di vista ambientale.

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 dimessi, **all'entità dell'eventuale indennizzo territoriale dovuto in relazione alle caratteristiche dell'intervento, riferito al costo di realizzazione dell'intervento medesimo.**

Il POC può dettare specifiche norme per il governo e/o la promozione dei processi di delocalizzazione degli impianti **RIR**.

[Art. V.6] Aree consolidate per attività produttive industriali

1. Il RUE negli elaborati di RUE 2 individua le aree produttive portuali vincolate esclusivamente o parzialmente alla destinazione industriale per norme contrattuali approvate dal Consiglio Comunale.

Le Attività Produttive ammesse sono le seguenti:

- PO.4** *Attività industriali in ambito portuale*
- PO.6** *Banchine e zone d'acqua, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine*
- Pr1** *Industriali produttive di tipo manifatturiero, solo se prevista da specifica convenzione di modifica di quella esistente*
- Pr7** *Produzione di energia da fonti rinnovabili.*

2. In tali aree, per le attività industriali, il RUE si attua per intervento diretto applicando gli indici e i parametri di cui all'art. VI.46 c2, con esclusione degli usi commerciali al dettaglio e della funzione residenziale di servizio (alloggio, foresteria). Qualora venga richiesta l'applicazione dei parametri e delle prescrizioni di cui all'art. V.3 per le utilizzazioni **PO.4**, con le limitazioni di seguito descritte, la procedura attuativa per intervento diretto avviene sulla base di un progetto che deve specificare l'attività industriale, purché compatibile con le zone ambientali limitrofe, che si intende insediare e che per ragioni logistiche debba essere relazionata con l'infrastruttura portuale; tale progetto è approvato subordinatamente ad una verifica, in merito alla compatibilità dell'attività industriale con le zone ambientali limitrofe e alla relazione della stessa attività con l'infrastruttura portuale.

La realizzazione e/o modifica di impianti per la produzione di energia è soggetta alle seguenti limitazioni:

- a) Non sono consentiti nuovi impianti che utilizzano combustibili fossili;
- b) gli impianti esistenti che utilizzano combustibili fossili possono essere sostituiti e/o modificati solo se:
 - gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto e non comportano aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità agli obiettivi del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria in riferimento all'Agglomerato Ravenna, da verificare nell'ambito dei procedimenti di verifica di compatibilità ambientale VIA/screening (ai sensi della L.R. 9/99 e smi, del D.Lgs 152/2006 come modificato dal D.Lgs 4/2008) e/o di rilascio di Autorizzazione Integrata Ambientale (ai sensi del D.Lgs 59/2005), qualora prescritti e/o all'interno del procedimento di rilascio di autorizzazione unica (ai sensi della L.R. 26/2004);
 - la produzione energetica è finalizzata all'autoconsumo (come definito dall'art. I.24 c.3 - b1)
 - viene realizzato il massimo utilizzo possibile dell'energia termica prodotta anche attraverso lo sviluppo di reti di teleriscaldamento.
- c) gli impianti che utilizzano fonti rinnovabili sono sempre ammessi, in relazione anche alle disposizioni di cui all'art. I.24

Il POC può dettare specifiche norme e/o individuare ulteriori particolari modalità attuative anche ai sensi dell'art. 18 L.R.20/2000, per il superamento dei vincoli d'uso definiti dalle delibere di C.C. relative all'alienazione delle aree e dei limiti delle presenti norme.

Fino all'approvazione del POC, con specifica deliberazione il Consiglio comunale può modificare i limiti di utilizzo industriale previsti dalle norme contrattuali e può prevedere gli usi portuali di cui al precedente art. V.3 senza che ciò costituisca variante al RUE.

- VI = 0,5
- Distanza tra edifici = VI
- Distanza dalle strade = 6,00 ml
- Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = VI con un minimo di 5,00 m
- La VI e il distacco di m 5,00 dai confini di componente/zona e/o di proprietà non si applicano alle costruzioni e installazioni frontistanti alle aree di banchina portuale, previo N.O. da parte dell'Autorità Portuale.

[Art. V.10] Particolari modalità attuative

1. Fino all'approvazione del POC, nelle *Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali*, nelle *Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali*, nelle aree del *Polo Centro Direzionale del porto*, nelle *Aree di ristrutturazione per attività produttive-terziarie* nelle *Aree di transizione allo spazio urbano* e nelle *Aree di nuovo impianto per la logistica portuale in destra del canale portuale* possono essere attuati gli interventi di cui ai successivi c2, c3, c4, c5.
2. Le *Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali* e le aree del *Polo Centro Direzionale del porto* e le *Aree di nuovo impianto per la logistica portuale* possono essere temporaneamente utilizzate per il trattamento e deposito temporaneo e/o finale del materiale proveniente dall'escavo del canale portuale, sulla base di conformi previsioni del progetto esecutivo di dragaggio e previa verifica di compatibilità ambientale dei materiali di escavo.
3. Nelle *Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali* gli insediamenti produttivi esistenti, in riferimento alla relativa tipologia, possono essere oggetto degli interventi previsti nel vigente "Programma Unitario del comparto Enichem" con le seguenti limitazioni:
 - gli insediamenti esistenti classificati a rischio di incidente rilevante (**RIR**), individuati con le relative aree di isodanno nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a* possono essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria (**MS**) solo qualora:
 1. sia rivolta al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza e non comporti aree di isodanno e/o aggravio di rischio, in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a*, all'esterno del confine dell'insediamento;
 2. non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità agli obiettivi del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria in riferimento all'Agglomerato Ravenna, da verificare nell'ambito dei procedimenti di VIA/screening (ai sensi della L.R. 9/99 e smi, del D.Lgs 152/2006 come modificato dal D.Lgs 4/2008) e/o di rilascio di Autorizzazione Integrata Ambientale (ai sensi del D.Lgs 59/2005), qualora prescritti e/o all'interno del procedimento di rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti;
 - la realizzazione e/o modifica di impianti per la produzione di energia è soggetta alle seguenti limitazioni:
 - non sono consentiti nuovi impianti che utilizzano combustibili fossili
 - gli impianti esistenti che utilizzano combustibile fossile possono essere sostituiti e/o modificati solo se:
 1. gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto e non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità agli obiettivi del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria in riferimento all'Agglomerato Ravenna, da verificare nell'ambito dei procedimenti di VIA/screening (ai sensi della L.R. 9/99 e smi, del D.Lgs 152/2006 come modificato dal D.Lgs 4/2008) e/o di rilascio di Autorizzazione Integrata Ambientale (ai sensi del D.Lgs 59/2005), qualora prescritti e/o all'interno del procedimento di rilascio di autorizzazione unica (ai sensi della L.R. 26/2004);
 2. la produzione energetica sia finalizzata all'autoconsumo (come definito dall'art. I.24 c.3 – b1);
 3. viene realizzato il massimo utilizzo possibile dell'energia termica prodotta anche attraverso lo sviluppo di reti di teleriscaldamento;
- gli impianti che utilizzano fonti rinnovabili sono sempre ammessi, in relazione anche alle disposizioni di cui all'art. I.24

- gli insediamenti esistenti classificati a rischio di incidente rilevante (**RIR**), individuati con le relative aree di isodanno nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a* possono essere oggetto di manutenzione ordinaria (**MO**) e/o di interventi finalizzati al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza;
- i nuovi interventi previsti dal vigente "Programma Unitario del comparto Enichem" possono essere attuati solo qualora:
 1. siano orientati ad una riduzione complessiva delle aree di isodanno e di rischio in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a*, all'esterno e all'interno del confine dello stabilimento;
 2. non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità agli obiettivi del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria in riferimento all'Agglomerato Ravenna, da verificare nell'ambito dei procedimenti di VIA/screening (ai sensi della L.R. 9/99 e smi, del D.Lgs 152/2006 come modificato dal D.Lgs 4/2008) e/o di rilascio di Autorizzazione Integrata Ambientale (ai sensi del D.Lgs 59/2005), qualora prescritti e/o all'interno del procedimento di rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti;

Il vigente "Programma Unitario del comparto Enichem" fino all'approvazione del POC può essere modificato/integrato sulla base dell'art. VII.12, c2 delle N.d.A. del PRG 93, per adeguarlo ai punti precedenti e/o integrarlo in ordine a nuove previsioni di impianti industriali compatibili. Le modifiche/integrazioni al vigente "Programma Unitario del comparto Enichem" non potranno in ogni caso prevedere, all'interno del comparto individuato dal RUE, attività industriali chimiche nella zona di Cà Ponticelle e/o funzioni residenziali/foresteria anche nel caso di riutilizzo di edifici esistenti, comprendendo tra questi il cosiddetto "modulo Z" che è a tutti gli effetti un edificio dismesso ai fini residenziali e che potrà esclusivamente essere destinato a funzioni produttive e/o di servizio alle funzioni produttive.

Le aree esterne al comparto Enichem per PRG 93 e da questo classificate Produttive portuali D8.1 possono essere attuate sulla base della disciplina dello stesso PRG 93, compatibilmente con l'art. 85 c1 del PSC²⁷ e contestualmente realizzazione della banchina operativa sul fronte canale.

4. Nelle *Aree di ristrutturazione per attività produttive-terziarie* gli insediamenti produttivi esistenti, in riferimento alla relativa tipologia, possono essere oggetto dei seguenti interventi:
 - deposito "PETRA":
 - gli insediamenti esistenti classificati a rischio di incidente rilevante (**RIR**), individuati con le relative aree di isodanno nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a* possono essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria (**MS**) purché negli stessi non siano previsti la detenzione e/o l'uso di sostanze con frasi di rischio (**R11**) ed (**R12**) di cui alla direttiva 548/67/CEE e successive modifiche ed integrazioni e/o l'intervento non comporti aree di isodanno e/o aggravio di rischio, in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a*, all'esterno del confine del deposito
 - la realizzazione e/o modifica di impianti per la produzione di energia è soggetta alle seguenti limitazioni:
 - non sono consentiti nuovi impianti che utilizzano combustibili fossili
 - gli impianti esistenti che utilizzano combustibile fossile possono essere sostituiti e/o modificati solo se:
 1. gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto e non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità agli obiettivi del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria in riferimento all'Agglomerato Ravenna, da verificare nell'ambito dei procedimenti di VIA/screening (ai sensi della L.R. 9/99 e smi, del D.Lgs 152/2006 come modificato dal D.Lgs 4/2008) e/o di rilascio di

27

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 localizzazione 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.

Autorizzazione Integrata Ambientale (ai sensi del D.Lgs 59/2005), qualora prescritti e/o all'interno del procedimento di rilascio di autorizzazione unica (ai sensi della L.R. 26/2004);

2. la produzione energetica sia finalizzata all'autoconsumo (come definito dall'art. 1.24 c.3 – b1)
3. viene realizzato il massimo utilizzo possibile dell'energia termica prodotta anche attraverso lo sviluppo di reti di teleriscaldamento.

- gli impianti che utilizzano fonti rinnovabili, sono sempre ammessi, in relazione anche alle disposizioni di cui all'art. 1.24;

- gli insediamenti esistenti classificati a rischio di incidente rilevante (**RIR**), individuati con le relative aree di isodanno nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a* nei quali siano previsti la detenzione e/o l'uso di sostanze con frasi di rischio (**R11**) ed (**R12**) di cui alla direttiva 548/67/CEE e successive modifiche ed integrazioni possono essere oggetto di manutenzione ordinaria (**MO**) e/o di interventi finalizzati al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza;

- all'esterno del deposito "PETRA":
 - interventi finalizzati alla bonifica dei suoli
 - interventi relativi alla realizzazione del by-pass
 - gli edifici e gli impianti esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria (**MO**), manutenzione straordinaria (**MS**), demolizione senza ricostruzione(**D**).

È abrogato il Programma Unitario di intervento "Comparto Sarom zona portuale", approvato dal C.C. con delibera n. 19537/599 in data 11/04/1988.

5. Nelle *Aree di transizione allo spazio urbano* gli insediamenti produttivi esistenti, in riferimento alla relativa tipologia, possono essere oggetto dei seguenti interventi:

- gli insediamenti esistenti classificati a rischio di incidente rilevante (**RIR**), individuati con le relative aree di isodanno nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a* sono prioritariamente destinati alla delocalizzazione secondo le procedure di cui all'art. V.5; possono inoltre essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria (**MO**) e di manutenzione straordinaria (**MS**) purché negli stessi non siano previsti la detenzione e/o l'uso di sostanze con frasi di rischio (**R11**) ed (**R12**) di cui alla direttiva 548/67/CEE e successive modifiche ed integrazioni e/o l'intervento non comporti aree di isodanno e/o aggravio di rischio, in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a*, all'esterno del confine dell'insediamento; possono altresì essere oggetto di interventi finalizzati al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza;

- gli insediamenti esistenti classificati a rischio di incidente rilevante (**RIR**), individuati con le relative aree di isodanno nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a* e nei quali siano previsti la detenzione e/o l'uso di sostanze con frasi di rischio (**R11**) ed (**R12**) di cui alla direttiva 548/67/CEE e successive modifiche ed integrazioni sono prioritariamente destinati alla delocalizzazione secondo le procedure di cui all'art. V. 5 precedente; possono inoltre essere oggetto di manutenzione ordinaria (**MO**) e/o di interventi finalizzati al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza;

- gli insediamenti esistenti relativi ad attività non classificate a rischio di incidente rilevante (**RIR**) e non nocive, dannose o rumorose secondo eventuale verifica di AUSL e/o ARPA possono essere mantenute e/o integrate sulla base dell'art. VI.46 (Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività produttiva);

- la realizzazione e/o modifica di impianti per la produzione di energia è soggetta alle seguenti limitazioni:

- non sono consentiti nuovi impianti che utilizzano combustibili fossili
- gli impianti esistenti che utilizzano combustibile fossile possono essere sostituiti e/o modificati solo se gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto
- gli impianti che utilizzano fonti rinnovabili, con esclusione delle biomasse, sono sempre ammessi, in relazione anche alle disposizioni di cui all'art. 1.24
- non è consentito realizzare nuovi impianti che utilizzano le biomasse come combustibile.

6. Nelle *Aree di nuovo impianto per la logistica portuale*, oltre a quanto precisato al punto 2, possono essere realizzati eventuali interventi di adeguamento e completamento delle opere ferroviarie previste da RFI. Gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC potranno essere oggetto di interventi di **MO** e **MS**, di restauro e risanamento conservativo (**RRS**), di ristrutturazione edilizia (**RE**) senza aumento di **Suc** e Volumetria; è ammesso inoltre un ampliamento una tantum max dei

fabbricati rurali di servizio di 150 m² di **Suc**.

7. Nello Spazio Portuale gli impianti di movimentazione/stoccaggio/produzione che si basano su componenti singolarmente ubicate su aree differenti (per proprietà e/o destinazione e/o su aree non contigue) e/o gli accorpamenti funzionali di aree anche contigue e con destinazione omogenea, strumentali e necessarie alla gestione di attività e/o impianti che prevedono sulle singole aree funzionalità distinte, sono sempre soggetti ad attuazione diretta condizionata a Progetto Unitario assistito da Convenzione (**PUC**), salvo quanto previsto dall'art. V.5 (delocalizzazione impianti **RIR**). Il **PUC** dovrà riguardare l'intero ciclo dell'impianto (stoccaggio materie prime/impianto di produzione/stoccaggio prodotti finiti) e contenere tutti gli elementi necessari ad una valutazione degli impatti dell'impianto sul territorio; esso dovrà essere redatto sulla base di un rilievo georeferenziato secondo il sistema di riferimento GAUSS-BOAGA EST.

La convenzione, oltre ai contenuti correnti e in vigore relativi ad oneri ed opere di U1 e U2, dovrà, in particolare, definire:

- natura e potenzialità dell'impianto
- natura e provenienza delle materie prime
- natura e destinazione dei prodotti finiti
- caratteristiche delle singole componenti (Approvvigionamento e stoccaggio materie prime/impianto di produzione/stoccaggio prodotti finiti/connesione tra le componenti)
- durata del ciclo di vita dell'impianto
- impatto sul territorio e sui suoi abitanti e misura del relativo indennizzo territoriale **dovuto in relazione alle caratteristiche dell'intervento, riferito al costo di realizzazione dell'intervento medesimo.**
- garanzie in ordine a:
 1. inizio attività
 2. durata del ciclo di vita dell'impianto
 3. rimozione dell'impianto
 4. caratterizzazione e bonifica dei siti interessati dall'impianto al termine del ciclo di vita penali per inadempienza.

- Artigianali produttive e laboratoriali (Pr2)
- Artigianato di servizio per cose e mezzi (Pr3)
- Commercio all'ingrosso - depositi e spazi espositivi connessi o meno all'attività produttiva (Pr4) e concessionarie di auto con attività di manutenzione e riparazione

In tali Aree il RUE si attua con *modalità diretta semplice*, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete, con gli indici di cui al precedente c2.

7. I complessi, edifici e impianti per attività *depositi all'aperto* con relativa produzione sono aree già urbanizzate, integrate o meno nella realtà urbana e/o comunque tali che per dimensioni e tipo di attività possono servire la realtà urbana limitrofa.

In tali componenti, individuate nelle tavole RUE 2 con l'apposita simbologia è ammessa in relazione agli usi di cui all'art. 1.5 la realizzazione di attività:

- *Depositati all'aperto (Pr5)* con produzione di materiali connessi ad attività produttiva (materiali edili, legnami, materie prime etc. con esclusione di quelle pericolose e/o a rischio nell'ambito urbano).

In tali Aree il RUE si attua con *modalità diretta semplice*, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $Uf \leq 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $VI = 0,5$ con un minimo di 10 ml fra edifici
- Superficie minima del lotto (Sf) = m^2 1500, salvo diversa indicazione grafica di RUE
- Distanza tra edifici = VI
- Distanza minima dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza minima dai confini di componente/zona e/o di proprietà = VI , con un minimo di m 5,00

Nell'ambito della edificabilità ammessa è consentita la realizzazione di costruzioni ad uso ufficio, servizi e alloggio di custodia (con $Suc \leq 160 \text{ m}^2$) e foresteria (con $Suc \leq 300 \text{ m}^2$).

Gli spazi di deposito e di esposizione dovranno essere pavimentati e/o impermeabilizzati in relazione alle prescrizioni di ARPA e AUSL; dovranno essere previste inoltre le necessarie sistemazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche e di lavorazione e la schermatura a verde sul perimetro dell'insediamento.

Non determinano Suc le coperture con caratteristiche di facile smontabilità e aperte almeno su due lati al fine di proteggere i materiali depositati, purché compatibili con il contesto paesaggistico.

[Art. VI.47] Articolazione della Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica

1. Il RUE articola la *Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica* nelle seguenti componenti di *complessi, edifici, impianti* per attività:

- a) alberghiere
- b) alberghiere non dismettibili
- c) residenze turistico alberghiere
- d) strutture ricettive all'aria aperta
- e) ostelli
- f) aree attrezzate per la sosta (camper)

Le componenti di cui ai punti a), b), c), d), e), f) sono individuate nelle tavole RUE 2 con specifica simbologia.

Tali strutture oltre che dalle presenti norme sono regolamentate dalla L.R. 16/2004 e successive disposizioni - direttive regionali in materia, che prevalgono in caso di dubbio interpretativo.

[Art. VI.48] Disciplina dei complessi, edifici e/o impianti per attività ricettive

1. Per i *complessi, edifici, impianti per attività alberghiere, alberghiere non dismettibili e residenze turistico alberghiere* di cui al precedente art. VI.47, individuati nelle tavole di RUE 2 con l'apposita simbologia, è ammessa, in relazione agli usi di cui all'art. 1.5, la realizzazione di strutture ricettive alberghiere (**T1**), tali strutture sono integrabili con esercizi di vicinato (**Co1**) e pubblici esercizi (**Spr1**) quali bar, ristoranti, pub.

Qualora in tale componente insistono edifici interessati solo parzialmente da detti usi ricettivi alla data di adozione del RUE, per gli altri usi sono ammissibili gli interventi e le destinazioni d'uso di cui all'art. VI.37, Tessuti saturi.

Per gli interventi di **RE** con aumento di **Suc; NC; NC/A; NC/S** e **DR** si applicano i seguenti indici e parametri fatto salvo quanto consentito per gli alberghi esistenti al c3:

- $Uf \leq 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $H \text{ max} = \text{m. } 15,50$ (la $H \text{ max}$ può essere elevata in sede di approvazione di **PU** e/o **PUA**, alla luce delle caratteristiche del sito e delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'albergo al fine di favorire la realizzazione di servizi nell'area scoperta; in sede di **PU** la maggiorazione non può eccedere i $\text{ml. } 7,50$).
- Distanza tra edifici: $VI = 0,5$, con un minimo di 10 ml
- Distanza minima dai confini di componente/zona e/o di proprietà = VI , con un minimo di ml 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari o previo **PU** (art. 1.9) con previsione planovolumetrica.

Al fine di salvaguardare le alberature di pregio è ammessa la monetizzazione parziale dello standard a parcheggio privato fino ad un max del 50%, previo parere del Servizio Mobilità.

2. Le *strutture ricettive alberghiere* si attuano con *modalità diretta semplice*, salvo facoltà di presentare un progetto unitario convenzionato (**PUC**) di cui all'art. 1.9 per la riqualificazione di quelle esistenti. Le *Residenze turistico-alberghiere* si attuano con *modalità diretta condizionata*, anche sulla base di specifica convenzione-tipo da approvarsi da parte della Giunta Comunale; le singole unità non possono essere frazionate né alienate e la gestione deve essere unitaria così come da direttiva Regione ER approvata con deliberazione di G.R. N. 916 del 25 giugno 2007.

3. Per gli alberghi esistenti il RUE prevede particolari modalità d'intervento ed incentivi di seguito elencati, al fine di promuoverne la riqualificazione e l'adeguamento, fermo restando quanto previsto per gli assi di valorizzazione turistica-commerciale di cui all'art. VI.52:

- Sono ammessi anche parcheggi in elevazione (autosilo) e/o interrati (non computabili come **Suc**), con le dovute garanzie tecniche se in zona di ingressione marina

- Distanze:
 - in caso di ampliamento (**NC/A**) ml 3.00 dai confini e ml 8.00 fra edifici
 - in caso di **DR** e **NC** ml 5.00 dai confini e ml 10.00 fra edifici

- Incremento dell'altezza: max di 2 piani

Fermo restando il rispetto dei limiti di altezza e di distanza previsti dal presente comma si prevedono i seguenti incentivi di **Suc** per riqualificazioni degli alberghi esistenti alla data di adozione del RUE, come di seguito esplicitate:

a. Riclassificazioni a categorie superiori

In caso di riqualificazione di alberghi esistenti che si riclassifichino in categorie superiori (a partire da 3 stelle superiore) rispetto alla classificazione posseduta alla data di adozione del RUE, che comportino ristrutturazioni radicali, si applicherà una premialità di **Suc** corrispondente alla maggior superficie utile necessaria ai sensi della direttiva regionale vigente per l'equivalente ricettività al livello di categoria superiore al quale l'albergo si riclassifica. La **Suc** potrà altresì essere incrementata della superficie aggiuntiva necessaria (prevista dalla direttiva) nel caso in cui l'interessato decida di convertire le camere standard in junior suite o suite, fino ad un massimo del 40% delle camere standard esistenti. La riqualificazione deve comunque mantenere un saldo positivo o comunque un non decremento di ricettività

b. Aumenti di ricettività e ampliamenti servizi igienici e spazi comuni

Per l'aumento di ricettività rispetto a quella posseduta dalla struttura alla data di adozione del RUE o per l'ampliamento delle superfici dei servizi igienici e/o degli spazi comuni che non comportino decremento di ricettività rispetto all'esistente degli alberghi classificati a partire da tre stelle alla data di adozione del RUE, si applicheranno le seguenti premialità di **Suc** rispetto a quella esistente:

- 10 % per gli alberghi classificati a 3 stelle alla data di adozione del RUE;
- 20% per gli alberghi con classifica da 3 stelle superior a 4 stelle alla data di adozione del RUE, ovvero che si riclassifichino successivamente a queste categorie da categorie inferiori;
- 30% per gli alberghi con classifica superiore a 4 stelle alla data di adozione del RUE, ovvero che si riclassifichino successivamente a queste categorie da categorie inferiori;

Le premialità di **Suc** di cui alla presente lettera b) sono cumulabili con quelle previste alla precedente lett. a).

Gli incentivi di **Suc** di cui alle precedenti lett. a) e b) si applicano anche in caso di demolizione e ricostruzione.

In caso di interventi di riqualificazione consistenti in aumenti di categoria o incrementi di ricettività e/o adeguamenti di servizi e spazi comuni, attuati in più fasi, non si applicheranno comunque più delle premialità massime di **Suc** sopra previste.

c. Integrazioni di strutture alberghiere

E' inoltre riconosciuto, anche in caso di demolizione e ricostruzione, un ulteriore incremento del 10% di **Suc** in caso di integrazione tra due o più alberghi esistenti o tra albergo/hi esistente/i e albergo nuovo di progetto (in tal caso l'incremento è calcolato sulla **Suc** delle strutture esistenti), che costituiscono un'unica struttura alberghiera, ovvero un villaggio-albergo, ovvero una struttura alberghiera unitaria composta da una struttura principale e da una o più dipendenze, secondo i requisiti previsti dalla L.R. 16/2004 e relativa direttiva. La nuova struttura alberghiera deve avere una classificazione pari o superiore alla/e struttura/e esistente/i e mantenere un saldo positivo o comunque un non decremento di ricettività rispetto a quella esistente.

Gli alberghi che beneficiano delle suddette premialità di **Suc** per riqualificazioni a categorie superiori rispetto a quelle possedute alla data di adozione del RUE o che comunque beneficino delle suddette premialità di **Suc** corrispondenti ad un determinato livello di classifica, non possono essere successivamente declassificati, se non a seguito di disposizioni sovracomunali.

- Per gli *Alberghi* non dismettibili o ricadenti e/o frontistanti *Centralità e/o Assi di riqualificazione turistica* lo standard di parcheggio privato e di parcheggio pubblico, può essere monetizzato fino al 50%, qualora non sia fisicamente collocabile lo spazio di sosta richiesto o al fine di salvaguardare alberature di pregio.

- Gli *Alberghi* ricadenti nella *Città storica* sono individuati nelle tavole RUE 4.2.1 *Regimi normativi della Città storica: componenti sistemiche* relativamente all'uso, nelle tavole RUE 4.1 *Regimi normativi della Città storica: Spazio urbano* relativamente alla classificazione degli edifici, dalla cui disciplina esso è regolato.

Al fine della riqualificazione e adeguamento degli alberghi ricadenti nella *Città storica* è ammessa la modifica di sottotetti e coperture, la creazione di nuovi collegamenti verticali e orizzontali, anche con incremento di **Suc**, per ricavare spazi destinati a servizi comuni. Tali spazi, quando eccedano la sagoma esistente, potranno essere coperti e delimitati con strutture e materiali di facile rimozione e smontabilità. Ciò compatibilmente coi valori architettonici, tipologici rilevati per i singoli edifici.

4. Per gli alberghi il RUE detta criteri e parametri per la possibile dismissione. Non sono dismettibili gli *Alberghi* individuati con apposita simbologia nelle tavole RUE e comunque gli alberghi rispondenti ai seguenti criteri:

- alberghi localizzati nel centro storico, ad eccezione degli alberghi a una stella dismettibili ai sensi della L.R. 28/90;
- alberghi classificati (alla data di adozione del RUE o successivamente) a 3 stelle superiore e categorie superiori;
- alberghi classificati (alla data di adozione del RUE o successivamente) a tre stelle con le seguenti caratteristiche:
 - a) nel capoluogo e frangia e negli assi di valorizzazione turistica e commerciale degli altri centri: alberghi con più di 20 stanze
 - b) nel litorale e negli altri centri (escluso il capoluogo e la frangia), al di fuori degli assi di valorizzazione turistica e commerciale come segue:
 - b.1) alberghi collocati in isolati di prima fascia a mare (antistanti all'arenile e/o al pinetato) con più di 25 stanze
 - b.2) alberghi collocati in altri isolati con più di 29 stanze.

Gli *Alberghi* che non rientrano nelle tipologie degli *alberghi non dismettibili* di cui sopra, potranno essere dismessi a condizione che la relativa ricettività confluisca nell'ambito di zone ricettive per "nuovi alberghi con integrazione di ricettività esistente", con saldo di ricettività positivo per le località o zone come indicate al c5 in cui ricadono ed un livello di categoria superiore a quelli delle strutture esistenti oggetto di dismissione.

Gli *Alberghi* dismessi, la cui ricettività viene destinata ad albergo integrato, sono regolati dalla disciplina di tessuto dell'isolato a cui appartengono, con obbligo del mantenimento delle destinazioni a pubblici esercizi e/o commerciali esistenti al piano terra e con obbligo, per gli *alberghi* posti su *assi di valorizzazione turistica e commerciale*, di nuova destinazione di almeno il 50% della **Suc** del piano terra: a pubblici esercizi, esercizi di vicinato, servizi al turismo e alla persona.

Al di fuori di dette casistiche di possibile dismissione di alberghi la cui ricettività confluisce

nell'ambito dei "nuovi alberghi con integrazione di ricettività esistente" alle condizioni sopra indicate, l'obbligo del mantenimento della destinazione alberghiera è eliminabile esclusivamente ai sensi della L.R. 28/90, previa dimostrazione della non convenienza economica, secondo i parametri individuati nella delibera di consiglio comunale N. 196 del 26.10.1999, (fermo restando il permanere dell'obbligo ai sensi dell'art. 4 della citata legge qualora siano stati utilizzati finanziamenti pubblici e/o per il periodo di 10 anni dalla data di rilascio del permesso di costruire, nel caso si sia ricorso ad incentivi della potenzialità edificatoria, salvo che non vengano ripristinate le condizioni originarie), nei seguenti casi:

- per gli *Alberghi* ad 1 stella nel Capoluogo, così classificati alla data di entrata in vigore della L.R. 28/90;
- per gli *Alberghi* ad 1, 2 e 3 stelle con meno di 20 stanze nel Litorale, così classificati alla data di entrata in vigore della L.R. 28/90.

5. Sono di seguito elencate le località o zone ove collocare la ricettività:

- 1) Casalborgonetti
- 2) Marina romea – Porto Corsini
- 3) Marina di Ravenna – Rivaverde
- 4) Punta marina Terme
- 5) Lido Adriano – Lido di Dante
- 6) Lido di Classe
- 7) Lido di Savio
- 8) Capoluogo e centri di frangia

6. Per le *Strutture ricettive alberghiere* è comunque ammesso:

- a) effettuare gli interventi di adeguamento dell'esistente ai requisiti di cui alla L.R. 16/2004 e relative direttive di attuazione per il mantenimento dell'attuale classificazione;
- b) nei casi di ampliamento di cui al c3, lo standard di parcheggio privato di cui all'art. 1.23 è ridotto al 50% e computato sulla **Suc** aggiuntiva, questo ad integrazione del parcheggio preesistente.

7. **Le strutture assistenziali per anziani** realizzate all'interno di strutture ricettive, se dismesse e/o trasferite devono essere ridestinate ad uso alberghiero; si applicano per quelle esistenti le norme di attuazione del PRG 93³². Non è ammessa la realizzazione di nuove strutture assistenziali.

8. Per gli *Alberghi di nuova costruzione* è consentito un incremento dell'**Uf** ammessa di cui al comma 1, e/o comunque della potenzialità ammessa dal RUE pari al:

- 15% per la categoria a 4 stelle;
- 20% per la 4 superiore;
- 30% per la 5 stelle

ciò al fine di favorire la più alta realizzazione di servizi necessari alla classificazione richiesta, e a condizione che si tratti di progetti imprenditoriali di qualità che vedano fin dalla fase progettuale la presenza di costruttore e gestore e di particolare rilevanza architettonica, anche previa presentazione di uno o più schemi progettuali preliminari, da sottoporre al parere della CQAP. Per i "nuovi alberghi con integrazione di ricettività esistente" che recuperano posti letto da strutture dismesse, in regime di convenzione che regolamenti sia il nuovo albergo che quello dismesso, anche sulla base di eventuale convenzione-tipo da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, è consentito un incremento dell'**Uf** ammessa dal RUE pari ad un max del 30% al fine di ospitare in toto o in parte la capacità ricettiva dismessa³³ purché il nuovo albergo sia di categoria non inferiore a 4 stelle. Gli incrementi dell'**Uf** previsti per gli *Alberghi di nuova costruzione* e per i "nuovi alberghi con integrazione di ricettività esistente" sono sommabili fra loro.

Al fine di destinare a verde e attrezzature ricreative non meno del 50% dell'area scoperta, gli eventuali parcheggi interrati previsti per gli *Alberghi di nuova costruzione* e per i "nuovi alberghi con integrazione di ricettività esistente" non sono computati nel calcolo della **Suc**; qualora tali alberghi ricadano in zona di ingressione marina per i parcheggi interrati dovranno essere garantite adeguate misure per la sicurezza.

³² Pur permanendo il vincolo alberghiero è ammessa la trasformazione e cambio d'uso a struttura per l'ospitalità di anziani non autosufficienti, ... omissis ... degli alberghi ad una o due stelle e inoltre degli alberghi a tre stelle anche con oltre 19 stanze, per non più del 30% delle camere esistenti e comunque per non più di 50 stanze per singolo centro abitato. Ciò è autorizzabile previa presentazione di un piano di trasformazione e gestione che illustri ogni intervento necessario a rendere funzionale l'immobile per la nuova destinazione d'uso aggiuntiva, detto piano dovrà essere valutato preventivamente dall'A.U.S.L. e approvato con deliberazione della G.C.

In caso di cessazione della nuova destinazione d'uso aggiuntiva ammessa dovrà essere ripristinato l'uso alberghiero originario, detti impegni dovranno essere riportati in specifico atto unilaterale d'obbligo da registrarsi e trascriversi a cura del proprietario.

³³ Al fine di determinare l'incremento dell'**Uf** in relazione ai posti letti dismessi, si parametrano questi alla superficie minima per posto letto definita dalla direttiva regionale n. 916 del 25.06.07 incrementata del 20%; tale parametratura può essere rivista in sede di approvazione della convenzione tipo.

Per le aree ricettive soggette a PU (di cui all'art. I.9) agli incentivi di cui al presente comma possono essere aggiunti gli incentivi previsti dal POC (modifica prodotta da art.24 del POC.5).

9. Il cambiamento di destinazione d'uso da *Albergo* a *Residenza turistico-alberghiera (RTA)* e la relativa realizzazione e gestione dovranno essere regolamentate con specifico atto d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, o convenzione in caso di **PUA**, con il quale il richiedente si impegna anche a conservare la destinazione d'uso in conformità con lo strumento urbanistico vigente. Per le *Residenze turistico-alberghiere (RTA)* esistenti non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso in *Abitazione civile A1* e/o *Abitazione turistica (A4)*. E' ammesso un incremento max del 10% dell'**Uf** per la realizzazione di *Residenze turistico-alberghiere (RTA)* di categoria 4 stelle e per interventi di riqualificazione di *Residenze turistico-alberghiere (RTA)* esistenti che comportino il passaggio da categoria 3 stelle a 4 stelle.
10. Le *Strutture ricettive all'aria aperta* di cui all'art. VI.47, lettera d), sono individuate nelle tavole RUE 2 con apposita simbologia; è ammessa in relazione agli usi di cui all'art.I.5 la realizzazione delle seguenti attività:
- *Strutture ricettive all'aria aperta: Campeggi e Villaggi Turistici (T2)*.
Esse possono ricadere nello Spazio naturalistico (art. III.15), nello Spazio rurale (Art. IV.20) o nello *Spazio urbano*; per queste ultime si applicano le norme della L.R. 16/2004 e relative direttive regionali (delib. G.R. 2150 del 2.11.2004), oltre quelle di eventuale specifico regolamento comunale da approvarsi da parte del C.C. con le modalità di un **PUA di iniziativa pubblica**. Per incentivare la qualificazione di tali *Strutture* e il passaggio ad una categoria superiore, oltre che per favorire nuove forme quali il villaggio turistico e il centro vacanze è ammesso l'incremento della **Suc** esistente per servizi, impianti, strutture, al fine di pervenire ad una classifica superiore per la trasformazione in villaggio turistico e centro vacanze nel rispetto della L.R. 16/2004, ciò in deroga al Regolamento Comunale vigente e con modalità diretta semplice per il passaggio di categoria, e con modalità diretta condizionata a Progetto Unitario (**PU**) negli altri casi, ai sensi dell'art. I.9. Fino all'adeguamento del Regolamento vigente la disciplina della L.R. 16/2004 prevale sulle norme regolamentari vigenti.
E' possibile associare a campeggi a 4 stelle, purché ricadenti nello *Spazio urbano*, anche *Strutture alberghiere* e *Residenze Turistico-Alberghiere* (rispettivamente con minimo a 4 o 3 stelle) interessando non più del 25% dell'attuale superficie complessiva del campeggio con un rapporto di copertura max del 20% dell'area di pertinenza delle *Strutture* e *Residenze stesse*, previa verifica di compatibilità ambientale; fermo restando che in tali casi le *Strutture* e le *Residenze* dovranno essere strutture amministrativamente e gestionalmente distinte dal campeggio, come disciplinate dalla L.R. 16/2004 e dalla direttiva Regionale Emilia Romagna approvata con delibera di G.R N 916 del 25.06.2007. In tal caso l'intervento si attua con modalità diretta condizionata previo **PUC**.
11. Per i *complessi, edifici, impianti per attività di Ostello e Aree attrezzate per la sosta (camper)* di cui al precedente art. VI.47, individuati nelle tavole di RUE 2 con l'apposita simbologia, è ammessa, in relazione agli usi di cui all'art. I.5, la realizzazione di attività:
- *Strutture ricettive extralberghiere e altre tipologie ricettive (T3)* limitatamente a *Ostelli* e *Aree attrezzate per la sosta (camper)*. Gli *Ostelli* di cui all'art. VI.47, lettera e), di iniziativa pubblica e/o privata sono realizzabili con gli stessi parametri edilizi previsti per gli *Alberghi* all'art. VI.48, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 16/04 e dalla direttiva di attuazione approvata con delibera di G.R. 2186/2005. Le *Aree attrezzate per la sosta (camper)* di cui all'art. VI.47, lettera f), sono disciplinate dall'art. 15 della L.R. 16/2004 e dalla delibera di G.R. 2150/2004; esse sono attuate dal Comune o da soggetti privati nelle aree indicate con specifica simbologia nelle tavole RUE 2; sono inoltre attuabili dal Comune in aree adibite a parcheggio pubblico (art. II.32) e da soggetti privati nelle *Zone agricole periurbane con funzione pubblica-privata d'interesse generale* (art. IV.9, c8).

[Art. VI.49] Articolazione della Città consolidata o in via di consolidamento per attività terziarie e/o miste

1. Il RUE articola la *Città consolidata e/o in via di consolidamento prevalentemente per attività terziarie e/o miste* nelle seguenti componenti di complessi, edifici, impianti per attività:
- a) **Direzionale (D)**
 - b) **Commerciale, pubblico esercizio e artigianato di servizio (C)**
il commerciale si articola in:
 - b1) **Esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio (C1)**
 - b2) **Complessi commerciali di vicinato o Gallerie commerciali di vicinato (C2)**
 - b3) **Medio-piccole strutture di vendita (C3)**
 - b4) **Medio-grandi strutture di vendita (C4)**

Capo 7°
Elementi di caratterizzazione della città consolidata
o in via di consolidamento

[Art. VI.51] Articolazione degli Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento

1. Il RUE individua con specifica simbologia gli *Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento* distinguendoli nelle seguenti componenti:
 - a) *Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica*
 - b) *Tessuto con impianto urbano di qualità*
 - c) *Asse verde strutturante*
 - d) *Asse da riqualificare*

[Art. VI.52] Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 2, con apposita simbologia le *Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica* da sottoporre a progettazione unitaria di iniziativa pubblica. In assenza di tali progetti unitari il/i privato/i possono intervenire o con **PUA/PRU**, previo POC nel caso di interventi indiretti, o con modalità diretta condizionata ai sensi dell'art. 1.9, anche per parti funzionali o singolarmente nel caso di interventi di cui all'art.5 c1 della L.R. n. 31/02. All'interno degli edifici esistenti e/o di progetto interessati e/o prospicienti tali perimetri, che possono essere precisati in fase di progettazione unitaria, l'obiettivo prioritario del RUE è la conservazione ed incentivazione delle attività commerciali e turistiche e di servizio a tal fine il RUE prevede:

- 1) il mantenimento degli usi commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati, ricettivi esistenti senza possibilità di mutamento in altri usi eccetto fra gli usi medesimi;
- 2) l'incentivazione degli usi commerciali, pubblici esercizi (ad esclusione delle discoteche) e dell'artigianato di servizio alla persona ai piani terra al fine di consolidare e potenziare i centri polifunzionali di cui all'art. 9 della L.R. 14/99; a tal fine, quale incentivo e ad incremento all'indice **Uf** della componente della città consolidata a prevalente uso residenziale o per attività terziarie e/o miste, è consentito l'aumento della **Suc** fino ad un max del 30% della superficie destinata alla data di adozione del RUE e/o di progetto a usi commerciali, pubblici esercizi e artigianato di servizio alla persona nel capoluogo e litorale, **salvo che per Marina di Ravenna limitatamente ai comparti con affaccio sul fronte canale e su V.le delle Nazioni/P.le Adriatico, soggetti a riqualificazione di cui all'art. VI.44 e/o a PU (art.1.9), per i quali l'aumento di Suc è consentita fino al 50%**, fino ad un max del 50% nella frangia e fino ad un max del 100% nel forese. **(modifica prodotta dall'art.28 del POC.5)**.
In tal caso l'intervento si attua con modalità diretta condizionata, previa convenzione o atto d'obbligo debitamente registrato e da valersi anche nei confronti dei terzi, successori o comunque aventi causa al fine di garantire nel tempo l'uso commerciale. Per le *Strutture ricettive* ricadenti nelle *Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica* valgono gli incentivi di cui all'art. VI.48; per gli edifici destinati ad attività produttive artigianali industriali sono ammessi pubblici esercizi ed esercizi di vicinato anche se non connessi con l'attività produttiva nei limiti di cui all'art. VI.46.
L'aumento della **Suc** si realizza anche mediante interventi di sopraelevazione o ampliamento. A tal fine è ammesso un incremento di ml. 3,50 dell'**H max** consentita per norme di componente, tale incremento non concorre alla determinazione della **VI**, fermo restando un distacco minimo fra edifici di 10 ml e salvo quanto consentito dalla disciplina di componente; inoltre non concorre alla determinazione della Superficie coperta e della Superficie non permeabile.
Gli interventi di cui sopra sono ammessi anche per i tessuti saturi purchè non ricadenti in **PUA**; qualora all'interno della città a conservazione morfologica sono subordinati al parere del **Nu.V.I.**;
- 3) la realizzazione di spazi di sosta, anche interrati senza che concorrano al calcolo della **Suc**; le quote di **Suc** eccedente l'**Uf** ammessa di cui al punto 2) non concorrono al calcolo della superficie a parcheggio privato; è ammessa la monetizzazione dello standard a parcheggio privato, previo parere del Servizio Manutenzione Strade e Viabilità, qualora non sia fisicamente collocabile lo spazio di sosta richiesto o al fine di salvaguardare alberature di

pregio, fino ad un max del 50%;

- 4) l'introduzione di *Attività commerciali* con superficie di vendita superiore a 250 m² e fino a un max di:
 - 500 m² per il settore alimentare
 - 1000 m² per il settore non alimentare
 E' ammesso inoltre l'abbinamento dei due settori fino ad un max di 1500 m².
- 5) Previo progetto unitario planivolumetrico, è consentita la realizzazione di nuovi edifici a confine con spazi pubblici e/o di proprietà pubblica.
2. L'Amministrazione Comunale può redigere in sede di validità del RUE specifici progetti unitari di riqualificazione o demandare a POC eventuali situazioni più complesse da assoggettare a programma di riqualificazione urbana.

[Art. VI.53] Tessuto con impianto urbano di qualità

1. Il RUE individua con apposita simbologia i *Tessuti con impianto urbano di qualità* comprendenti in prevalenza tessuti a morfologia unitaria autonoma da conservare e relativi spazi di pertinenza (verdi pubblici e privati) e dotazioni (pubbliche e/o private di uso pubblico). In tali ambiti il RUE prevede il mantenimento degli assetti tipomorfologici del disegno di piano originario così come degli spazi aperti e di relazione, anche sulla base delle prescrizioni e indirizzi della Carta della qualità. Qualora il perimetro del *Tessuto con impianto urbano di qualità* coincida con il perimetro del piano pregresso, il RUE ne individua il solo perimetro e ne rimanda la disciplina a quella del piano pregresso.

[Art. VI.54] Assi verdi strutturanti

1. Il RUE individua con apposita simbologia gli *Assi verdi strutturanti esistenti* e di *progetto* coincidenti di norma con assi importanti di penetrazione/distribuzione del Capoluogo e frangia e di alcuni centri del litorale e del forese. Tali assi svolgono funzione strutturante sia dal punto di vista di caratterizzazione dello spazio urbano, sia per la continuità dei vari sistemi della rete ecologica (tra rete extraurbana e rete urbana e tra rete del capoluogo e rete del Centro Storico). Per tali Assi il RUE prevede il mantenimento, la riqualificazione e il potenziamento del verde e dell'arredo, oltre che l'integrazione delle funzioni commerciali e turistiche di cui all'art. VI.52.

[Art. VI.55] Assi da riqualificare

1. Il RUE individua con apposita simbologia nelle tavole RUE 2, gli *Assi da riqualificare*. Per tali assi, che corrispondono a situazioni urbane oggi sottoutilizzate e/o fragili e/o non consolidate ma comunque con ruolo urbano strutturante, obiettivo prioritario del RUE è quello della riqualificazione fisico/funzionale degli edifici e degli spazi pubblici prospicienti tali assi, anche in relazione ad una diversificazione degli attuali flussi di traffico. Per l'assetto funzionale e la riqualificazione degli spazi pubblici è prevista la redazione di specifici *progetti unitari (PUC)* in sede di RUE o di *programmi di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica* in sede di POC, per realtà urbane più articolate e complesse, di iniziativa pubblica. Per gli usi commerciali turistico, ricreativi si applica quanto previsto all'art. VI.52. Il **PUC** o il PRU potranno prevedere altri usi integrativi, riorganizzare gli spazi di sosta, privilegiando quelli per la mobilità minore, le attrezzature di arredo, gli eventuali chioschi e dehors, gli impianti pubblicitari e informativi.

POC.3a

Piano Operativo Comunale

POC.3a Varianti Normative

RUE 5.2

Capo 1° Parametri edilizi: definizioni

[ART. VII.1] Superficie utile complessiva (Suc)

1. SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA (Suc)

La *Superficie utile complessiva* è determinata, per tutte le destinazioni d'uso, dalla somma della *superficie utile (Su)* e della *superficie accessoria (Sa)* così calcolata: **Suc = Su.+ 60% Sa** ai sensi del DM 801 del 1977, con le specificazioni di cui ai successivi commi 3 e 4.

In ogni caso qualora la superficie accessoria superi il 60% della **Su**, la quota eccedente è da computarsi al 100%.

SUPERFICIE UTILE (Su)

La *Superficie utile (Su)* è costituita dalla somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori ed entro terra abitabili e/o agibili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e di finestre, e con l'esclusione delle superfici accessorie.

3. SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

La *Superficie accessoria (Sa)*, è data dalle somma delle superfici di pavimento, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, degli elementi sotto elencati:

- a) logge e/o superfici coperte e non coperte, aperte su uno o più lati, tipo: balconi, terrazze (salvo quanto specificato al c4), porticati, pensiline, tettoie, atri o gallerie, ballatoi;
 - b) vani ascensori, montacarichi ed elevatori, vani scala e scale in genere, interne ed esterne, calcolati in proiezione orizzontale a terra per una sola volta;
 - c) superfici poste al piano interrato, al piano terra, aventi l'altezza interna netta non superiore a m. 2,50, l'altezza all'estradosso finito del solaio sovrastante non superiore a m. 3,00, e il rapporto di illuminazione non superiore ad 1/16, tipo: garage e/o autorimesse singole e collettive, ripostigli, cantine, lavanderie, archivi, depositi, magazzini. La trasformazione di queste superfici a P.T. in vani abitabili nella *Città Storica*, purché adeguabili ai requisiti minimi previsti dalle norme igienico-sanitarie, di cui all'elaborato RUE 5.2.1 (Norme Tecniche di Attuazione: I Quaderni del RUE: Allegato H) – Requisiti cogenti e volontari) non costituisce aumento di **Suc**.
 - d) sottotetti, con rapporto di illuminazione non superiore ad 1/16, non ricadenti nella tipologia di cui al punto h del c4, e con altezza media non superiore a m. 2,20.
4. Non concorrono comunque alla determinazione della *Superficie accessoria* e quindi della **Suc** le seguenti superfici di pavimento:
- a) di ascensori e di piattaforme elevatrici atti al superamento delle barriere architettoniche da installare in fabbricati esistenti alla data di applicazione della L. 13/89 e cioè il 10.08.89
 - b) di cornicioni e/o sporti di gronda; aggetti architettonici; pensiline e tettoie per la parte con sporgenza inferiore ai m. 1,50
 - c) lastrici solari, coperture piane, terrazze poste sul solaio di copertura più alto dell'edificio; nella *Città Storica* balconi (con superficie max di 2 mq ciascuno) e asole nel tetto.
 - d) rampe di accesso a parcheggi e per il superamento delle barriere architettoniche
 - e) delle scale esterne di sicurezza necessarie e richieste da Enti per l'adeguamento e il rispetto a norme specifiche
 - f) delle strutture di arredo per esterno, gazebo e pergolati, delle strutture aventi caratteristiche di smontabilità e mobilità, quali: palloni presso statici, strutture geodetiche, coperture retraibili e strutture leggere, prive di rigidità propria, quali teli, membrane e simili
 - g) delle cabine elettriche, dei manufatti tecnologici in genere di interesse generale, dei volumi tecnici, - come definiti al successivo art. VII.4 - quale parte strettamente necessaria ed integrante degli impianti tecnologici, al fine del miglioramento delle condizioni ambientali, di vivibilità e del lavoro, del consumo energetico, ivi comprese le serre solari di cui al c3 dell'art. VII.20
 - h) dei sottotetti e/o soffitte, per la parte la cui altezza interna sia inferiore a m. 1.80 – misurata ai sensi dell'art. VII.9 - e sia altresì inferiore a m. 2.30, misurata all'estradosso dell'ultimo solaio del tetto con esclusione del manto di copertura; tale misura è ridotta a m. 1,50 nel caso di copertura piana o con pendenza inferiore al 20%. Non è ammessa la realizzazione di balconi, logge e terrazze collegate a sottotetti con tali caratteristiche. Le parti eccedenti tali altezze concorrono al calcolo della *Superficie utile* o accessoria a seconda delle caratteristiche altimetriche e illuminometriche di cui al c3 punto c)
 - i) di portici o gallerie pubblici e/o di uso pubblico
 - l) dei vani interrati, di cui all'Art. VII.12, destinati a garage e/o a posti auto ricadenti in comparti

e/o ambiti soggetti a strumento urbanistico preventivo in cui gli obiettivi di qualità edilizio-urbanistica ne prevedano espressamente la non computabilità, e/o in relazione a specifici meccanismi premianti, così come definiti dalle norme di componente del RUE e/o dal POC.

In particolare i garage e i posti auto ubicati nei vani interrati, a servizio di edifici ricadenti all'interno dello spazio urbano, con esclusione degli usi produttivi e rurali, purché finalizzati a migliorare la qualità urbana, la dotazione e fruibilità degli spazi pubblici e privati comuni, non concorrono al calcolo della superficie accessoria nei seguenti casi:

- 1) qualora ricadenti nella *Città storica* e nella *Città a Conservazione Morfologica* al fine di dotare ogni unità immobiliare del relativo posto macchina, purché questo ne sia strettamente connesso e come tale non alienabile autonomamente
 - 2) qualora ricadenti nella città consolidata o in PUA approvati alla data di adozione del RUE a servizio:
 - di unità edilizie plurifamiliari (a torre, a blocco e a schiera) destinate prevalentemente ad uso abitativo, purché i garage e i posti auto abbiano ingresso comune e la superficie scoperta di pertinenza della **Ue** (determinata detraendo dalla superficie del lotto di intervento la **Scp**) sia destinata o a usi pubblici (p. es. piazza) o se destinata a usi privati sia permeabile (**Sp**) e utilizzata a giardino per almeno il 50%;
 - di edifici ad uso direzionale, commerciale, ricettivo, per servizi pubblici e privati; purché i garage e i posti auto abbiano funzione collettiva e ingresso comune.
 - 3) qualora nella città di nuovo impianto e/o da riqualificare favoriscano la realizzazione di spazi porticati, piazze, aree verdi e pedonali, usi commerciali e servizi privati, in particolare in Darsena di Città, nei corsi urbani (Sud e Nord), nelle centralità e negli assi di valorizzazione commerciale-turistica. Ciò dovrà essere specificatamente disciplinato in sede di POC e/o PUA
 - 4) qualora siano destinati ad uso pubblico
 - 5) qualora vi siano specifiche previsioni in tal senso nelle norme di componente del RUE o del POC.
- m) ripostigli in legno per attrezzi da giardino, di cui all'art. XI.14 c.2 lettera g).
- n) le tettoie e le pensiline nello *Spazio Portuale* e nelle componenti ove è ammessa la costruzione di edifici e/o impianti ad uso prevalentemente produttivo, nonchè di pertinenza di Stazioni di servizio, lavaggio (**Sm3**), fermo restando che, se di profondità superiore a m. 3,00, dovranno rispettare un distacco minimo dai confini stradali, di zona e di proprietà non inferiore a m. 5,00.
- o) i maggiori spessori di strutture murarie al fine di migliorare la prestazione energetica degli edifici così come specificato all'art. VII.31 lettera f).
- p) lastrici solari in uso a pubblici esercizi attestati sul fronte Canale o sul V.le delle Nazioni, per le parti comprese entro Viale Ciro Menotti e Via Fabbrica Vecchia a Marina di Ravenna. (modifica prodotta dall'art. 28 del POC.5)
5. La demolizione di tramezzi interni, nell'ambito sia di interventi sull'esistente che di varianti a progetti già assentiti, non determina in alcun caso aumento di **Suc**.

[Art. VII.2] Volume del fabbricato (Vc)

1. *Volume del fabbricato (Vc)* è la figura solida della sagoma (art. VII.14) tridimensionale dell'edificio, delimitato dal filo esterno delle facciate, dalle falde del tetto e dalla quota media del terreno sistemato.

[Art. VII.3] Superficie di vendita (S.V.)

1. Per *superficie di Vendita (S.V.)* di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art.4 del Dlgs. 114/98), la misura della superficie o delle superfici destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonchè gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.
2. Per *superficie di vendita di un centro commerciale* si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Per ulteriori definizioni e/o precisazioni, relativamente alle attività commerciali, non contenute nelle presenti norme, si rimanda a quanto espresso nei criteri per le autorizzazioni commerciali, da approvarsi e/o approvati con delibera di C.C. ai sensi della L.R.14/99 e loro eventuali successive modificazioni.

concessione/autorizzazione edilizia. Il rilievo dendrologico ed il calcolo del valore ornamentale dovranno essere redatti da tecnico competente.

2. Parte integrante di ogni progetto edilizio e urbanistico sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti che darà anche indicazione delle piante e degli arbusti che saranno mantenuti e di quelli per i quali si prevede l'abbattimento ed il relativo reimpianto nello stesso lotto o in area pubblica.
3. Oltre le sanzioni previste dal Regolamento del Verde, l'abbattimento o il disseccamento doloso (di fatto assimilabile ad un abbattimento) di alberature in mancanza delle previste autorizzazioni (qualora le alberature siano di pregio o comunque abbiano un Valore Ornamentale superiore ai 1.000,00 Euro calcolato utilizzando la formula di cui all'art. 10.10 e all'Allegato A del Regolamento Comunale del Verde) comporta, nelle zone destinate a piani urbanistici attuativi o ad intervento diretto, la perdita del potenziale edificatorio relativo alle aree di pertinenza di dette alberature detraendole quindi dalla Superficie territoriale o fondiaria.
Tali aree, salvo diversa disposizione del Regolamento Comunale del Verde e/o del PUA, dovranno essere destinate a verde privato e/o privato di uso pubblico con l'obbligo del reimpianto di un'alberatura della stessa classe di grandezza di quella abbattuta, qualora il reimpianto non sia possibile per mancanza di spazi adeguati al rispetto delle distanze fissate dal regolamento, esso dovrà avvenire su area pubblica.
Per area di pertinenza delle alberature si intendono le seguenti superfici minime:
 - per piante di prima grandezza: m²10,00 con distanza minima dell'area pavimentata, dalla superficie esterna del tronco, di 1,50 m.;
 - per piante di seconda grandezza: m² 5,00 con distanza minima dell'area pavimentata, dalla superficie esterna del tronco, di 1,00 m.;
 - per piante di terza grandezza: m² 2,00 con distanza minima dell'area pavimentata, dalla superficie esterna del tronco, di 0,80 m.
4. Nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano finitine a zone residenziali, ricettive, commerciali e direzionali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento e filtro, di profondità non inferiore ai 6 metri, ricadenti all'interno delle aree produttive.
5. La collocazione di alberature lungo la viabilità esterna ai centri abitati, così come definiti dall'art. 4 del Codice della Strada, dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni riportate nell'art. 26 del Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada.
6. Le disposizioni per la progettazione e la realizzazione del verde privato sono riportate nel Regolamento Comunale del Verde.

[Art. XI.24] Installazione temporanea precaria

1. Necessitano di preventiva comunicazione le seguenti particolari opere, caratterizzate da precarietà, temporaneità e facile amovibilità, il cui mantenimento è consentito per un periodo non superiore a 3 mesi:
 - opere di puntellatura dettate da esigenze di pubblica incolumità: in tali casi il periodo massimo consentito è stabilito nell'ordinanza pubblica;
 - allestimenti da realizzare in occasione di: feste, festival, concerti, promo-pubblicitari, spettacoli, manifestazioni sportive-culturali-ricreativi, fiere e simili;
 - scenari cinematografici, televisivi; esposizioni artistiche; stands informativi e igienico-sanitari;
 - impianto mobile (del tipo carrellato) e/o temporaneo e/o pannelli di telefonia mobile: in tali casi il periodo massimo consentito è di cinque mesi.

Nello Spazio Portuale sono considerate installazioni temporanee di cantiere, anche le strutture provvisorie necessarie e funzionali alla gestione delle attività d'impresa in relazione agli usi consentiti nello Spazio portuale, fino alla concorrenza massima di 1.000 m² di Sc., per il periodo necessario alla ultimazione della commessa e comunque non oltre 2 anni. Qualora le attività di movimentazione/stoccaggio/produzione si svolgano su aree differenti (per proprietà e/o destinazione e/o su aree non contigue), la realizzazione delle installazioni provvisorie potrà interessare anche una soltanto delle aree coinvolte nell'attività. A tal fine, e qualora intenda avvalersi della possibilità, il titolare dell'attività dovrà presentare la comunicazione prescritta,

almeno 30 giorni prima dell'inizio delle attività.

La comunicazione si limita a descrivere i luoghi e l'entità delle opere da realizzare nell'osservanza delle prescrizioni del presente Regolamento a firma del proprietario o avente titolo dell'area e del soggetto attuatore.

Alla medesima devono essere allegati:

- a) rappresentazione grafica del manufatto nei suoi elementi essenziali (distanze, dimensioni altimetriche e planimetriche);
 - b) documentazione fotografica dei luoghi;
 - c) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine prefissato, i manufatti e a ripristinare lo stato dei luoghi preesistente senza nulla pretendere, anche qualora sia richiesta una rimozione anticipata da parte della Pubblica Amministrazione, per sopravvenute esigenze di pubblico interesse;
 - d) Planimetria in scala adeguata e stralcio della cartografia dello strumento urbanistico.
2. I termini di cui sopra si intendono, senza soluzione di continuità, comprensivi del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione dei manufatti e alla rimessa in pristino delle aree/immobili.
 3. Sono fatte salve e rispettate le competenze delle Soprintendenze e degli Enti proprietari delle aree anche demaniali nonché il rispetto dei requisiti di sicurezza ed igienico-sanitario, nonché sulla eliminazione delle barriere architettoniche, cui dovrà farsi carico esclusivamente e responsabilmente il soggetto attuatore degli interventi anche ai fini dell'acquisizione del parere di competenza della Commissione Tecnica Comunale o Provinciale di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo.
Le opere di cui ai precedenti commi sono soggette, ove occorra, a preventiva autorizzazione della Soprintendenza oppure ad autorizzazione ambientale, nei casi in cui le stesse debbano essere mantenute per un periodo superiore a 15 giorni.
 4. Il termine di durata massima prefissato non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori. Gli Enti pubblici proprietari dell'area possono stabilire termini diversi.
 5. Allo scadere del termine massimo stabilito, inoltre, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata. Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini essa sarà considerata abusiva. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, il Comune provvederà d'ufficio, imputando tutti i costi per la rimessa in pristino dei luoghi al soggetto inadempiente.
 6. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza dei termini di cui ai commi 1 e 4, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi, senza diritto a nulla pretendere da parte del soggetto attuatore e/o proprietario.

[Art. XI.25] Strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi

1. Compatibilmente con lo stato dei luoghi e con le tipologie dei fabbricati esistenti, è ammessa l'installazione di strutture temporanee in corpo unico, anche tamponate, ma completamente smontabili, a servizio di pubblici esercizi, in conformità alla disciplina di cui al presente articolo e fatto salvo quanto consentito in sua variante ai sensi del successivo c9.
Tali manufatti non sono computabili ai fini di volumi e **Suc**, la loro superficie coperta non può eccedere il 50% dell'attività esistente alla data del 01/07/2003 (data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio).
L'installazione deve avvenire in conformità a quanto previsto dal Codice Civile, per quanto riguarda le distanze dai confini con aree private e pubbliche, e dal Codice della Strada e suo regolamento d'attuazione per i distacchi dai confini con aree destinate alla viabilità.
Per installazioni a confine con spazi pubblici dovrà essere acquisito il nulla osta dell'ente proprietario; non possono essere interessate aree verdi, e spazi di parcheggio pubblico o privato; il traffico veicolare e pedonale non deve risultare limitato in alcun modo; devono essere salvaguardate le eventuali alberature esistenti.
Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche esistenti, la distanza va riferita al confine stradale, anche se non coincidente con il confine di proprietà. In ogni caso vanno rispettati gli eventuali allineamenti fissati dalle tavole di RUE.
I materiali da adottare devono garantire un facile smontaggio; per i tamponamenti è consentito l'uso di pannelli in vetro, legno o plexiglas senza sottostanti zoccolature in laterizio o c/c, salvo

POC.3a

Piano Operativo Comunale

POC.3a Varianti Normative

RUE 5.1.1

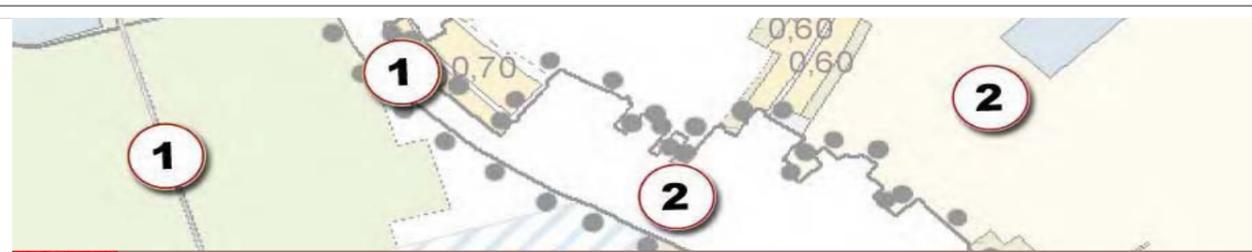
**Modalità di approvazione e
presentazione dei
Piani Urbanistici Attuativi
(PUA) (art. I.9, I.11)
Elaborati e documenti
costitutivi-convenzione.**

B

**Il presente All.B del RUE5.1.1
viene totalmente sostituito
dal POC.12**

PRG 2003
RUE
RAVENNA

Comune di Ravenna
Area Pianificazione Territoriale
Servizio Progettazione Urbanistica
PRG 2003



I QUADERNI DEL RUE
Norme Tecniche di Attuazione
Parte Seconda Urbanistica

Varianti normative agli Obiettivi di località RUE 5.1.1 (art.I.12)

C

Obiettivi di località localizzati negli elaborati RUE 2

		V	viabilità - Sono obiettivi legati a problemi infrastrutturali e/o di messa in sicurezza di innesti e/o di verifiche (con Enti sovraordinati) di fattibilità di previsioni stradali del PSC;	Assolvimento degli obiettivi demandati a POC
Sss	Obiettivi derivanti dal PSC	P	progetto - Sono obiettivi legati a specificazioni sui contenuti progettuali e/o qualitativi e/o degli usi delle macro previsioni di PSC ma che comunque rivestono importanza strategica;	Assolvimento degli obiettivi demandati a POC
Sss	Obiettivi inseriti col RUE	IC	idraulico/collettamento - Sono obiettivi relativi alla sostenibilità degli interventi previsti dal PSC in relazione alle problematiche idrauliche di zona (problematiche emerse a seguito delle verifiche fatte dalla specifica consulenza).	Assolvimento degli obiettivi demandati a POC
Sss	Obiettivi inseriti col RUE		Variante agli obiettivi di località di RUE proposta dal POC	
Sss	Obiettivi inseriti col POC		Inserimento di nuovo obiettivo	

n° tav PSC	n° tav RUE2	Località	n° obb PSC	n° obb RUE	Tipo	Obiettivo	Note
	002 003 005 006			1		Tenuta Orsi Mangelli - Gli edifici esistenti all'interno della tenuta sono disciplinati dall'art.12 (si vedano schede di censimento). Gli edifici di recente trasformazione e/o edificazione sia ad uso abitativo che di servizio sono soggetti a MS, RT e demolizione senza ricostruzione. Altri interventi finalizzati al recupero degli edifici, eventualmente privi di valore, sono subordinati a PU di riqualificazione e rifunzionalizzazione, di tutti gli immobili della tenuta, senza incremento della Su. All'interno della tenuta sono consentite strutture (quali voliere) connesse all'attività faunistico-venatoria ivi svolta previa compatibilità con la disciplina paesaggistica di cui al capo 7 del titolo I.	
3	009	Mandriole	1	1	V	Concordare con la Provincia il nuovo innesto ad ovest dell'abitato per aumentare la sicurezza dell'accesso all'abitato.	
	010	Casalborsetti		1	P	Per gli edifici esistenti con fronte a mare, in caso di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, dovrà essere prevista la riqualificazione, con particolare riferimento ai fronti a mare, mediante la eliminazione degli elementi incongrui.	
	010	Casalborsetti		2	P	Riqualificazione degli edifici esistenti, con particolare attenzione ai fronti a mare, in relazione al Piano dell'Arenile	

	010	Casalborsetti		3	P	Riqualificazione dell'area e degli edifici in relazione al Piano dell'Arenile, con particolare attenzione ai fronti a mare, attraverso un progetto unitario o un progetto guida elaborato dall'Amministrazione Comunale. Usi ammessi: parcheggio, verde, e attrezzature ricreative - pubblici esercizi - informazioni turistiche (in strutture di facile rimozione). E' previsto il trasferimento delle Superfici Utili degli edifici incongrui esistenti in aree ospitanti dell'ambito S.12, con un premio del 50% per i proprietari oggetto di trasferimento e un premio di 1/3 della Superficie ospitata per i proprietari che ospitano.	
5	012	S.Alberto	1	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.	Obiettivo assolto dalle schede di POC AVN2
5	012	S.Alberto	2	2	IC	Necessità di Studio Idraulico per l'abitato esistente	
	012	S.Alberto		3		L'area è assoggettata a PU (art.1.9), è ammessa, oltre la Suc esistente, una ulteriore edificabilità di m² 800 in due edifici con un totale max di 4 unità edilizie, la realizzazione degli edifici è subordinata alla realizzazione del collegamento fognario fra scolo Poazzo e fognatura pubblica.	
	014	Pineta San Vitale		1	P	Casetto Quattrocchi: centro informazioni e servizi del Parco - possibilità di ampliamento della struttura al fine di adeguarla alle esigenze generate dai nuovi usi, compatibilmente con le sue caratteristiche tipologiche.	
	014	Pineta San Vitale		2		Al fine della messa in sicurezza dell'intersezione della SS 309 con la via Delle Valli è consentita la realizzazione di un sistema rotatorio. Considerato che tale sistema rotatorio costituisce intervento rilevante, che interessa zone naturalistiche soggette a vincolo ambientale, il progetto esecutivo, da sottoporre al parere degli enti competenti, deve prevedere l'inserimento dell'opera nel contesto, adottando a tal fine tutti gli accorgimenti necessari per la sua mitigazione, così come previsto nel "Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica". Sono inoltre consentiti, lungo la	

						SS 309 Romea i lavori di razionalizzazione delle intersezioni e formazione piazzole e aree di sosta di cui al progetto ANAS.	
	015	Capanni Lamone		1	P	L'insediamento di foce del Lamone è disciplinato dalle norme specifiche del Piano di recupero vigente. Il POC può prevedere obiettivi, prescrizioni e prestazioni per eventuali variazioni del Piano di recupero stesso.	Non inserito nel 1° POC
4	017	Savarna	1	1	IC	Abitato esistente ed espansione centrale: problematiche idrauliche – necessità di studio idraulico preventivo	Obiettivo assolto dalle schede di POC R01
4	017	Savarna	2	2	IC	La fattibilità della zona di espansione 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.	Non inserito nel 1° POC
	017	Savarna		3	V	La realizzazione degli edifici con ampio verde privato è subordinata alla realizzazione della nuova viabilità ad ovest a completamento della via G. Salvemini.	
	017	Savarna		4	P	Il P.U. dovrà prevedere la riqualificazione ambientale dell'area al fine di evidenziare e salvaguardare le caratteristiche del paleodosso, inserendovi aree di sosta alberate per non più del 30% dell'area stessa.	
	017	Savarna		5	V	In sede di P.U. andrà verificata ed adeguata la viabilità d'accesso all'area.	
	017	Savarna		6	P	Il P.U. dovrà prevedere la riqualificazione ambientale dell'area al fine di evidenziare e salvaguardare le caratteristiche del paleodosso.	
	017	Savarna		7		Lo stradello sdemanializzato compreso nel consolidato contribuisce al calcolo della potenzialità per un Uf pari a 0.40.	
	017	Savarna		8		Al fine di consentire i necessari adeguamenti igienico sanitari dell'attività esistente, sono consentiti gli interventi di cui all'art. IV.22 e comunque per un numero max di capi insediabili pari a 90 come da comunicazione inoltrata alla Provincia.	
	021	Marina Romea		1	P	Complesso i Cigni - Riqualificazione dell'area e integrazione degli usi, con attività	

						residenziali-sportive-pubblici esercizi, finalizzata al ruolo di centralità della stessa. Usi: privati di uso pubblico (sportivo-ricreativo-campi da tennis), con obbligo di servizi (spogliatoi ecc. per m² 150) e pubblico esercizio (per m² 400 di Suc), sul 60% dell'area (sulla quale dovranno essere localizzati anche un pk pubblico e verde pubblico in continuità con l'esistente); residenza (max m² 950 di Suc.) sul 40% dell'area. Salvaguardia delle alberature esistenti. Uf max 0.25 sull'intera Sf	
	021	Marina Romea		2	P	Salvaguardia dell'area pinetata con concentrazione delle volumetrie sull'area degli attuali campi da tennis. La potenzialità edificatoria residenziale ammessa è data da un Uf≤0,30 sull'intera area (4670 m²) con una Suc complessiva max di 1399 m². Dovrà essere previsto inoltre uno spazio pubblico (ufficio turistico e/o altra attrezzatura pubblica - min.150 m² da realizzarsi sul sedime della vecchia pizzeria) + PK pubblico di almeno 500m²."	
	021	Marina Romea		3	P	Area ex-Arena 2000 - si confermano le quantità e gli usi di cui al P.U. approvato con delibera GC 19/06/07 n.60363/240 in attuazione delle previsioni di PRG 93.	
	021	Marina Romea		4	P	Area adiacente Piazza Italia - Riqualificazione dell'area e integrazione degli usi residenziali con attività turistico-commerciali, finalizzato al ruolo di centralità della stessa. Ampliamento e realizzazione piazza per m² 1800. Uf ≤ 0,50 m²/m² su area complessiva di proprietà, di cui non meno del 20% ad usi commerciali, pubblici esercizi, turistici, a diretto contatto con la piazza. E' inoltre da prevedersi un locale di m² 150 ad uso informazioni turistiche.	
	021	Marina Romea		5	P	Potenzialità ed usi come da PRG'93. La parte non residenziale (commerciale – pubblici esercizi) va collocata nella zona a sud.	
	021	Marina Romea		6	P	Potenzialità e usi come da PRG '93. La parte non residenziale posta a sud e non ancora attuata (50%) in alternativa al PRG 93 può essere trasformata in alloggi di edilizia residenziale pubblica al 20%, da cedere gratuitamente al Comune, in residenza permanente	

					e/o turistica al restante 80%. Parte di tale potenzialità privata (80%) può essere utilizzata anche nell'area limitrofa (con componente Ri) al fine di convertire usi non residenziali (30%) in usi residenziali".		
	021	Marina Romea		7	La potenzialità edificatoria prevista dal RUE adottato pari a una Suc max di mq. 644.92 e la relativa superficie fondiaria, viene trasferita (ai sensi della legge 308/2004), previa permuta su area di proprietà comunale (f.80 – map 1700), limitrofa a piazza della Piallassa, con contestuale sistemazione della restante superficie a verde pubblico e riqualificazione della stessa piazza. Anche tale area sarà da assoggettarsi a PUC (art 1.9)		
	023	Torri		1	P	Nel comparto di circa 10000 m ² è ammessa la realizzazione: a) di servizi socio - assistenziali per un massimo di Suc di 1000m ² b) residenze speciali per portatori di handicap e loro familiari in regime convenzionato con Su ≤ 1500 m ² per un numero massimo di 15 unità immobiliari, previa redazione di Progetto Unitario Convenzionato (PUC)	
	024			1		Il progetto di ampliamento dell'impianto, da attuarsi previo P.U. di cui all'art. 1.9, dovrà prevedere un piano di inserimento e mitigazione paesaggistica (che comprenda anche la parte di impianto già esistente) e l'introduzione di elementi di sostenibilità dell'intervento stesso (energie rinnovabili, riciclo delle acque riduzione e contenimento emissioni in atmosfera, ecc)	
9	025	S.Romualdo	1	1	P	Area di espansione residenziale: il progetto dovrà prevedere una spina centrale per servizi in ampliamento delle aree pubbliche esistenti	
9	025	S.Romualdo	2		P	Individuazione di un percorso tematico della "riforma agraria" Via Cerba - appoderamenti – Lamone – S.Alberto	Il RUE ha individuato il percorso tematico.
	025			2		Essendo in atto un contenzioso per la proprietà dell'area si confermano le previsioni del PRG 93 in relazione all'attività svolta poiché compatibile con lo spazio rurale. Tali previsioni potranno essere riviste a seguito del pronunciamento dell'autorità giudiziaria, riconducendo eventualmente l'area a zona agricola come le confinanti	

	026	Pineta San Vitale		1	P	Zona della "vecchia discarica": comprensiva della discarica vera e propria nonché delle vasche di raccolta fanghi ed impianti di trattamento. Si prevede la dismissione degli impianti e del deposito di rifiuti, da attuarsi secondo i tempi e le modalità previste dalla specifica normativa di settore e dalle specifiche necessità di tipo tecnico-operativo così come previsto dal Piano di Stazione. Dovrà a tale scopo essere elaborato dal gestore della Discarica entro 12 mesi dalla data di approvazione del Piano di Stazione, un progetto di riqualificazione finale dell'area, che ne consenta il futuro recupero come zona naturale, con funzioni ed usi compatibili con le finalità generali della zona nell'ambito del Parco del Delta, anche prevedendo impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico) e che definisca tempi e modalità di attuazione	Obiettivo ripreso e confermato dalle NTA del POC art. 50
	026	Pineta San Vitale		2	P	Area di localizzazione del nuovo cimitero per animali	
	027	Marina di Ravenna Porto Corsini		1	P	Tutti i progetti, relativi alle aree prospettanti il fronte canale, devono essere redatti in relazione alla riqualificazione turistica ed alla lettura percettiva che mette in relazione dette aree con il canale, compatibilmente con il perimetro di RIR, con le previsioni del piano regolatore del porto, con il trasferimento del traghetto e i servizi portuali. Alla componente "area e/o edifici da riqualificare" prospettanti il fronte canale e prive di edifici esistenti si applica un Uf = 0.15	Obiettivo assolto per ciò che concerne il POC dalle schede Rq01a, Rq01b, Rq01c, Rq01d, Rq01e.
	027	Marina di Ravenna		2	V	Traghetto: dovrà essere verificata "in sede di POC e/o di specifico studio e 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.39 c.3 N.T.A. PSC)	Obiettivo assolto dalle schede di POC Rq01a, Rq01d, Rq01e.

	027	Marina di Ravenna		3	P	Riqualificazione dell'area anche attraverso una valorizzazione turistico-commerciale del Viale delle Nazioni prevedendo usi commerciali-turistici di pubblico interesse (con una potenzialità max data da un $U_f \leq 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$). Il progetto dovrà prestare la massima attenzione all'inserimento ambientale dell'intervento che dovrà prevedere architetture e materiali congrui con la bioedilizia	
	027	Porto Corsini		4	P	Ad avvenuta approvazione del Piano Regolatore del Porto qualora le aree private, oggi di pertinenza di edifici esistenti, non siano necessarie per l'adeguamento delle infrastrutture portuali, sono soggette alla disciplina di isolato delle aree consolidate retrostanti	
	027	Porto Corsini		5	P	Riqualificazione dell'area per attrezzature ricreative pubblici esercizi e/o servizi portuali compatibilmente con l'adeguamento della viabilità, il trasferimento del traghetto e le prescrizioni RIR. Per tale area si applica un $U_f=0,30$	
	027	Porto Corsini		6	V	Adeguamento della viabilità a nord (via Guizzetti) e a sud (via Molo S. Filippo) finalizzato alla razionalizzazione del collegamento del nuovo comparto dell'avamposto con l'entroterra	Obiettivo assolto da scheda di POC M02.
	027	Porto Corsini		7	P	Riqualificazione dell'area per attrezzature ricreative pubblici esercizi e/o servizi portuali compatibilmente con il trasferimento del traghetto e le prescrizioni RIR. Possibilità dell'inserimento di servizi alla mobilità previo mantenimento distanze da incroci. Per tale area si applica un $U_f=0,30$	
	027	Villaggio SAVA		8	P	Villaggio SAVA: interventi ammessi sugli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia purché siano eseguiti nel rispetto dello stato dei luoghi, dell'estetica del villaggio per quanto non disciplinato dal presente obiettivo. Non sono consentiti incrementi né di superficie né di volume, fatta eccezione di un incremento unitario di max 6 mq., per ogni unità immobiliare purché non già utilizzati in precedenza, per la realizzazione di un locale di servizio e di un locale di max $\text{m}^2.18$ per servizi condominiali,	

						entrambi in legno e di facile rimozione; ciò nel rispetto e tutela dell'assetto geomorfologico, delle alberature esistenti e delle caratteristiche insediative e tipologiche originarie. Non potranno essere incrementate le superfici impermeabili. L'impianto di nuove alberature dovrà avvenire utilizzando essenze autoctone. Ogni intervento è subordinato alla presentazione di documentazione storico/documentaria dell'immobile e dell'area circostante (rilievo e consistenza alberature esistenti)	
	027			9		Ad avvenuto trasferimento dei Carabinieri, l'area potrà essere adibita agli usi di cui all'art VI.32 nel limite della Suc esistente	
	029	Ammonite		1	P	Il comparto, attuabile anche per stralci, potrà essere edificato con $U_f=0,50$ al momento in cui un progetto unitario presentato dalle proprietà garantirà la connessione fra le vie Fabbri, via Taroni e via Bacinetta e gli standard privati	
	030	Mezzano		1	P	Ex zuccherificio - Sono confermati gli usi produttivi previsti dal P.U. approvato. Il POC potrà individuare nuovi usi compatibili con la salvaguardia e il recupero degli edifici esistenti di valore documentario	Obiettivo assolto dalla scheda di POC Rq02.
8	030	Mezzano	1	2	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	Obiettivo assolto dalla scheda di POC P03
8	030	Mezzano	2	3	V	Messa in sicurezza con sistema rotatorio sulla via Santerno /Ammonite e realizzazione della pista ciclabile	Non inserita nel 1°POC
	030	Mezzano		4	P	L'attuazione dell'area in ampliamento della sede esistente è subordinata alla dismissione dell'impianto di Ravenna il tutto regolamentato da specifica convenzione. La superficie dell'area per attività terziarie e/o miste (escluso il verde di filtro) è destinata per il 50% a usi direzionali e per il 50% a usi produttivi	
	033			1		La realizzazione di un'eventuale raccordo ferroviario a servizio delle aree portuali nella fascia di rispetto stradale, dovrà essere valutata in relazione alla	

						funzionalità della viabilità stradale, nonché delle linee tecnologiche esistenti	
12	038	Piangipane	3	1	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	Non inserita nel 1°POC
12	038	Piangipane	4	2	V	Adeguamento della viabilità di servizio alla zona produttiva	Obiettivo assolto dalla scheda di POC P05
12	038	Camerlona	1	3	P	Qualsiasi previsione di ampliamento (vedi anche fondo di riserva) è subordinata alla realizzazione della variante alla SS.16	
	040	Capoluogo		1	P	L'area è da assoggettare a Progetto Unitario Convenzionato con la possibilità di una Suc max di mq 500 localizzata in un lotto da 1000 mq alla quale può essere sommata la Su degli edifici esistenti qualora vengano demoliti. L'area dovrà essere servita adeguando la viabilità privata esistente con sezione non inferiore a 6,00 m. e destinandola al pubblico transito. Obbligo di cessione dell'area di cintura verde retrostante.	
	040	Capoluogo		2	P	Al fine del miglioramento ambientale dell'area e del nucleo abitato esistente, è possibile il trasferimento in altra zona compatibile dell'attività di rottamazione esistente. L'area di circa 13500 m ² dovrà essere riqualificata e destinata ad usi residenziali per una Suc di 2700 m ² (Uf=0,20) di cui 1000 m ² derivati dall'area limitrofa già prevista dal PRG '93 e destinata a magazzini/depositi (D1) (con obbligo di rimboscimento dell'area quale filtro alla 309 Dir). Ciò potrà avvenire previo P.U. convenzionato destinando il 40% dell'area a viabilità, verde e parcheggi. In alternativa ad entrambe le aree (D1.4 e E3.4), così come perimetrate nel PRG 93 è assegnato un indice perequativo di 0,10 m ² /m ² per edificabilità da trasferirsi a distanza, previa cessione delle stesse al Comune per rimboscimento e riqualificazione.	

13	040	Capoluogo	1	3	P	In sede di validità del RUE potranno essere individuati aree e incentivi premianti volti al trasferimento della struttura sanitaria Casa di Cura San Francesco e attivando specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.	
	040	Capoluogo		4		Area da riservare a vasca di decantazione delle acque di prima pioggia in connessione con l'impianto idrovoro del Parco Teodorico	
	040	Capoluogo		5		Il comparto assoggettato a PU potrà prevedere: nuovi edifici con ampio verde privato su vicolo San Sebastiano con i parametri e le modalità di cui all' IV.19 e obbligo di adeguamento della viabilità esistente, inoltre un Pk privato con accesso da via Gregoriana per m ² 1200.	
	040	Capoluogo		6		Il nuovo comparto sportivo del quartiere S. Giuseppe può essere attuato anche in sede di RUE con procedure ad evidenza pubblica. Si specifica che fanno parte dell'impianto sportivo le attrezzature e i relativi servizi quali: spogliatoi, sala giochi/proiezioni, sede sociale, sala riunioni e foresteria. Per quanto riguarda altri usi integrativi sono ammessi: esercizi pubblici, esercizi di vicinato e una medio piccola struttura di vendita non alimentare nel limite max del 20% della Suc ammessa, purché connessi e di supporto all'attività sportiva, previa modalità diretta convenzionata.	
tavola porto	041			1		La nuova area ferroviaria in sinistra canale è destinata alla delocalizzazione dell'attuale scalo adiacente la stazione di Ravenna che ancora impegna aree strategiche per la riqualificazione urbana della Darsena di Città	
	041			2		Attuazione di un sistema integrato di interventi finalizzato alla razionalizzazione e valorizzazione della dotazione patrimoniale del Comune di Ravenna e alla riqualificazione della dotazione patrimoniale delle società controllate, Ravenna Holding S.p.A., ATM S.p.A. L'accordo di programma siglato dalle due società e dal Comune di Ravenna è finalizzato alla realizzazione della nuova sede della Polizia Municipale. Sf= 25.263 mq Uf < 0,55 mq/mq per usi terziario, direzionale e commerciale Uf < 0,20 mq/mq per la nuova	

					<p>sede della Polizia Municipale Usi ammessi: terziario, direzionale (Spr4), commerciale (max 5.000 da programmazione comunale in non meno di due medio-grandi strutture di vendita), nuova attrezzatura pubblica Standard pubblico e/o di uso pubblico > 20% della superficie dell'area La riqualificazione del comparto è materia di RUE ed è soggetta a progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. I.9 delle NTA del RUE</p>	
	042	Punta Marina Terme		1	<p>Il P.U. dovrà prevedere la riqualificazione dell'accesso (portale) alla località balneare e una attenta sistemazione a verde di filtro della nuova viabilità. E' ammesso il completamento del fronte edificato su via della Fiocina con una Suc totale pari a: Uf.0.15 (per la parte destinata a città consolidata) + Uf. 0.05 (per la parte destinata a verde di filtro e viabilità). E' ammessa inoltre una quota di non residenziale (ricettivo/commerciale) pari al 30% della Suc totale. SS>= 10% della SF da destinare prevalentemente a PK. Cessione gratuita delle aree per viabilità e pista ciclabile. Realizzazione: della pista ciclabile; del portale turistico di accesso alla località e del verde di filtro privato.</p>	
	042	Punta Marina Terme		2	<p>Valgono le norme del P.U. approvato (con delibera di C.C. n.29031/836 del 04/09/89 - 1° fase e delibera di C.C. n.47696/1314 del 30/11/99-2°fase) e relativa convenzione. Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.</p>	
	043	Punta Marina Terme		1	<p>L'ambito di intervento comprende le aree da riqualificare ad usi turistici (T), è soggetto ad attuazione diretta condizionata per ogni singolo intervento, sulla base di quanto previsto dal Progetto Guida approvato con determina dirigenziale n.10/DV del 06/12/07 (vedi tavola sinottica allegata). Vanno inoltre riqualificate le aree verdi adiacenti.</p>	
	043	Lido Adriano		2	<p>Area da riqualificare ambientalmente da destinare ad usi pubblici con la possibilità di installare strutture di facile rimozione a servizio del turismo balneare e del turismo all'aria aperta compatibilmente con i vincoli esistenti</p>	

	043	Lido Adriano		3		<p>I progetti dovranno privilegiare soluzioni architettoniche puntiformi in elevazione (anche in deroga all'H max) al fine della salvaguardia del corridoio verde esistente.</p>	
12	046	S.Michele	6	1	IC	<p>S22 – problematiche legate alla realizzazione del collettamento.</p>	<p>Obiettivo assolto dalla scheda di POC CoS22.</p>
12	046	S.Michele	5	2	P	<p>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.</p>	
12	046	S.Michele	7		V	<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.</p>	<p>Il RUE ha previsto il parcheggio.</p>
	046	S.Michele		3	V	<p>L'ampliamento del nucleo (come da PRG '93 per la parte a nord di via P. della Francesca) è subordinato alla realizzazione nell'ambito dell'attuazione del comparto S22, di una viabilità alternativa d'accesso al nucleo stesso in connessione con il nuovo collegamento previsto nell'art. 18, che risolva anche la problematica dell'accesso all'attività commerciale (ristorante). E' ammissibile la realizzazione di una Suc max di m² 1000 su un'area di pertinenza compresa entro il limite e in allineamento del consolidato limitrofo.</p>	<p>Vedi parere CCAT oss. N. 34 al PSC</p>
	046	S.Michele		4		<p>La potenzialità derivante dal comparto destinato ad area pubblica soggetta a meccanismo compensativo può essere realizzata, in aggiunta a quanto già concesso per norme di componente, nell'area a verde privato, compatibilmente con la salvaguardia delle alberature e il mantenimento degli edifici eventualmente da conservare se di valore.</p>	
	046	S.Michele		5		<p>Sono consentiti usi ecologico-ambientali, sulla base di uno specifico PUC (ai sensi dell'art. I.9 di RUE) che potrà definire, in ragione dello stato di fatto e di diritto delle aree, tra gli usi compatibili anche la produzione di energia da fonti alternative con esclusione delle bio-masse.</p>	

12	047	Fornace Zarattini	2	1	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.	L'obiettivo è superato in quanto la scheda di POC Rq05 disciplina l'ambito.
	047	Fornace Zarattini		2	P	L'ambito di intervento prevede nel subcomparto a nord di via Faentina un intervento di riqualificazione dell'area prevedendo nuove funzioni per uffici, artigianato, magazzini ed esposizione vendita per una Suc ≤ 7.000m ² , con fascia verde di filtro verso via San Vitale. Nel subcomparto a sud di via Faentina si prevede un uso produttivo-espositivo, come da PRG'93 con Uf ≤ 0,60m ² /m ² . E' possibile una traslazione fra i due subcomparti di non più del 20% della Suc. Gli interventi sono realizzabile previa redazione di un progetto unitario convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 1.9 di RUE.	
	047	Fornace Zarattini		3		Ambito commerciale/produttivo - via Faentina relativo al completamento dell'impianto urbanistico attuale, miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale della generalità del patrimonio edilizio, qualificazione e maggiore dotazione di servizi pubblici nonché delle opere di urbanizzazione. Le zone a RUE sono interessate dalla scheda di indirizzo sulla viabilità di cui all'ambito Rq05 di POC.	
13	048	Capoluogo	1	1	P	In sede di validità del RUE potranno essere individuati aree e incentivi premianti volti al trasferimento della struttura sanitaria Casa di cura Domus Nova attivando specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.	
13	048	Capoluogo	2	2	P	L'uso delle aree libere di proprietà dello Stato di viale Randi andrà relazionata al recupero della Caserma Dante in Centro Storico.	Obiettivo assolto dalla scheda di POC PF1
13	048	Capoluogo	3	3	P	Comparti soggetti a programmazione unitaria di iniziativa privata finalizzati a realizzare i servizi e le previsioni del PRG '93. Il POC definirà le previsioni per detto comparto, eventualmente anche introducendo meccanismi perequativi.	Obiettivo assolto dalla scheda di POC R29.

	048	Capoluogo		4	P	Al fine del trasferimento dell'attività esistente, incompatibile con il contesto residenziale, si applicano i parametri le quantità, gli usi e le modalità attuative del PRG '93	
	048	Capoluogo		5		Nell'area dell'ex distributore attestata sulla Circonvallazione al Molino è consentita la realizzazione di strutture per pubblici esercizi, informazioni turistiche e per servizi igienici, con una Suc complessiva di m ² 600 e Sc di m ² 300.	
13	049	Capoluogo	3	1	P	Comparti soggetti a programmazione unitaria di iniziativa privata finalizzati a realizzare i servizi e le previsioni del PRG '93. Il POC definirà le previsioni per detto comparto	Obiettivo assolto dalla scheda di POC R09.
13	049	Porto Fuori	4	2	P/V	Individuazione delle aree di filtro adiacenti alla Classicana al fine di ottenere benefici acustici diffusi. Razionalizzazione della viabilità di accesso al paese mediante l'eventuale demolizione del fabbricato esistente e sua traslazione più ad ovest in ambito più idoneo. Dovrà essere previsto un nuovo tracciato ciclabile di collegamento dello svincolo per Porto Fuori con il percorso posto sull'argine fiumi Uniti	Obiettivo assolto dalla scheda di POC R31.
	049	Capoluogo		3		Al fine di favorire la connessione fra le 2 parti è realizzabile un sottopasso veicolare e ciclopedonale con caratteristiche tecnico-funzionali da definirsi in sede di progetto definitivo-esecutivo.	
	049	Capoluogo		4		Al fine di omologare l'impianto sportivo esistente per manifestazioni ippiche del circuito F.I.S.E. è consentito all'interno del perimetro edifici e/o complessi di valore storico architettonico, previo nulla osta della SBAP, la realizzazione di una struttura per selleria e box cavalli per una Suc max di m ² 300.	Obiettivo assolto da NTA del POC (art. 45, comma3. lettera d)
	049	Capoluogo		5		L'attuazione dell'area ad attuazione diretta previo Progetto Unitario è subordinata alle prescrizioni grafiche del disegno di RUE, nonché alla presentazione, da parte del soggetto proponente, di impegno scritto alla realizzazione del sottopasso a propria cura e spese.	

	049	Capoluogo		6		Collegamento del centro storico con la darsena di città (stazione ponte).	
14	050	Porto Fuori	1	1	V	In sede di POC dovrà essere verificato il tracciato della viabilità di circuitazione al fine di tutelare le abitazioni esistenti	Obiettivo assolto dalle schede di POC CoS09 e CoS10
	050	Porto Fuori		2	P	La realizzazione della piazza dovrà avvenire contestualmente al primo stralcio attuativo del PUE. Il POC dovrà verificare indici e standard del PRG 93 salvaguardando anche il verde esistente; ciò nel caso il PU non sia approvato alla data di adozione del RUE.	L'obiettivo è superato in quanto il PU è approvato ed in attuazione.
16	053	Villanova	2	1	IC	Abitato esistente ed espansione est: problematiche idrauliche – necessità di studio idraulico preventivo	Obiettivo assolto dalla scheda di POC R10
17	055	Madonna dell'Albero	1	1	IC	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	Obiettivo assolto dalla scheda di POC CoS11.
	055	Ponte Nuovo		2	V	Sono attuabili le previsioni del PRG 93 adattando la viabilità di accesso ai lotti in relazione alla nuova viabilità di circuitazione (nuovo ponte)	
	055	Madonna dell'Albero		3	P	Al fine di ampliare la dotazione di servizi del Sacratio 56 Martiri (verde, parcheggi e fabbricato museale) su una Sf complessiva di circa 11.000 m ² , è consentito il prolungamento della via Eligio Ricci e un'edificazione in continuità con l'abitato esistente su un'area di Sf di 9.000 m ² , per una Suc di 2.400 m ² ad uso residenziale previa redazione PUC. La Suc ammessa utilizza la potenzialità edificatoria per la zona di frangia, di cui all'art.10 del PSC e relativa tabella del 6%. L'area pubblica è da cedere gratuitamente e sono a cura della proprietà le opere a verde e a parcheggio. Si allega scheda grafica con valore esemplificativo.	

17	056	Ponte Nuovo	2	1	IC	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 Tale criticità andrà verificata in sede di PUA, anche nell'ambito dell'intervento di cui all'obiettivo di località n° 10 tav. 056	Obiettivo assolto dalle schede di POC CoS06 e CoS07.
17	056	Classe	4	2	V	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	Obiettivo assolto da scheda di POC Rq08
	056	Ponte Nuovo		3		L'ambito di intervento comprendente aree pubbliche privatizzabili mantiene la sua funzione pubblica fino all'esaurimento dell'attività. In caso di cessazione o trasferimento, le aree assumono la disciplina relativa alla città consolidata o in via di consolidamento, con redazione di PU convenzionato. Usi previsti: 80% residenziale e 20% non residenziale con almeno il 20% della St da destinare a standard e con una Suc complessiva di 8.300 m ² pari a Uf = 0,80 m ² / m ² .	
	056	Ponte Nuovo		4		Onde favorire il trasferimento dell'attività insediata, ai fini di salvaguardare e valorizzare il cono di visuale libera verso la Basilica di Sant'Apollinare in Classe, in alternativa alla possibilità di trasferimento dell'attività già prevista in relazione all'accordo S6 ai sensi dell'art.18, viene riconosciuta una potenzialità edificatoria da trasferire a distanza in comparti edificabili per POC e/o RUE applicando all'area di proprietà di circa 21.000 m ² un indice perequativo di 0,05 m ² / m ² , a fronte della cessione gratuita dell'area al Comune e alla rimozione di ogni attrezzatura.	Obiettivo previsto nella scheda di POC CoS06.
	056			5	V	Al fine di migliorare la sicurezza stradale nel tratto di viabilità particolarmente critico, potrà essere studiato un diverso andamento della via Marabina, valutando nel contempo anche la demolizione e ricostruzione dell'edificato a parità di volume	

					oltre la fascia di rispetto stradale e fluviale, in area della stessa proprietà. Previa convenzione col Comune sulle modalità di cessione gratuita dell'area necessaria all'adeguamento stradale.	
	056			6	Alla luce di quanto già autorizzato dall'Amministrazione Comunale, sono attuabili le previsioni del PRG'93.	
	056			7	L'intervento di NC per la realizzazione di nuovi edifici con ampio verde privato, prima e dopo l'edificio in appoderamenti ex ERSAs, deve interessare fronti stradali non inferiori a 100ml.	
	056			8	All'area scolastica si applica l'indice perequativo di 0,15 da realizzarsi a distanza in comparti ospitanti. Inoltre, devono essere cedute le aree interessate dalle opere pubbliche (quali: viabilità, rotonda, percorso ciclabile) ed effettuato il versamento delle somme previste, stimate pari a € 1.850.000 per la realizzazione delle stesse e del parcheggio da effettuarsi a cura del Comune; a fronte di ciò viene assegnata una potenzialità edificatoria di mq. 5600 da realizzare a distanza in comparti ospitanti. Sarà il progetto definitivo/esecutivo che individuerà l'esatto tracciato della viabilità pubblica di massima rappresentato in cartografia	
	056			9	L'ambito è finalizzato alla cessione delle aree in proprietà interessate dal completamento dello svincolo fra SS 16 e SS45 che dovrà avvenire in sede di attuazione del PUC.	
	056	Ponte Nuovo		10	La potenzialità edificatoria (Suc mq 5.016 circa) derivante dal meccanismo compensativo dell'area pubblica per viabilità e verde di filtro potrà essere attuata, previo PUA (art.1.9), per un 40% come produttivo, in ampliamento della attività esistente (Foglio 162 mappale 46) per il restante 60% come residenza e commerciale a PT, in adiacenza e continuità all'intervento di cui alla S6 e quale naturale completamento edificato del fronte sulla nuova via di accesso al parco archeologico.	

18	058	Lido di Dante		1		L'area può essere destinata in sede di piano dell'Arenile a servizi alla balneazione od usi turistico ricreativi e/o pubblici esercizi in connessione con l'area retrostante. Le strutture dovranno essere di facile rimozione ad eccezione dell'edificio esistente che può essere recuperato a tali usi e ad usi ricreativi con in tal caso un incremento una tantum di m ² 100 per servizi.	
16	061	Longana	1	1	V	Messa in sicurezza innesto Via Santuzza – SS.67 Ravennana	
	061	San Marco		2	V	Il tracciato della viabilità è da definirsi in sede di POC.	Non inserito nel 1°POC
17	062	S.Bartolo	3	1	P/IC	Congiuntamente alla realizzazione della nuova zona di espansione dovrà essere perseguita la riqualificazione del percorso ciclopedonale del lungo canale fino al cimitero. Criticità relativa al collettamento esistente delle acque reflue.	
	062			2		Fermo restando la possibilità di intervento ai sensi dell'art. 11.14 relativo al verde privato ricadente in spazio rurale, è inoltre ammessa la realizzazione di strutture di facile rimozione leggere, trasparenti a due o più falde tipo "voliere" in ghisa con pareti in vetro o similari per una Suc max di 500 m ² . Ciò al fine di esporre oggetti relativi al museo dell'arte contadina onde favorire una loro fruizione pubblica da regolamentarsi con specifica convenzione.	
	064	Fosso Ghiaia		1	V	Una volta realizzata la viabilità di circuitazione va riqualificata e ripristinata l'integrità dell'area a verde pubblico.	
19	067	Filetto	1	1	V	Passerella ciclopedonale sul Fiume Montone per permettere la continuità del percorso tematico Russi – Ravenna Pievi e ville.	
	067			2	P	Area di completamento residenziale con $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ad attuazione diretta convenzionata. La convenzione dovrà indicare: realizzazione dello standard di parcheggio pubblico (4 m ² per abitante); realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione della strada denominata via Sullo, attraverso il tombamento dell'attuale fosso e realizzazione del marciapiede fino al raccordo con il marciapiede esistente; adeguamento funzionale della confinante scuola	

						materna con cessione alla scuola di 2,50 m di terreno lungo il confine tra i due lotti.	
	067			3	V	Necessità di messa in sicurezza dello svincolo fra via Roncalceci e via Nuova.	
20	068	S.P. in Vincoli	6	4	V	Concordare con la Provincia il nuovo innesto fra la nuova viabilità e la SP via Nuova.	Obiettivo superato in quanto la strada è stata eliminata dalle previsioni di POC
	074	Lido di Classe		1	P	Area a residenza integrata(Ri). La quota non residenziale (30%) va collocata su Viale Vespucci con usi commerciali e/o pubblici esercizi.	
20	076	S.P. in Trento	1		P	Completamento dell'abitato con realizzazione del parcheggio a servizio della zona sportiva.	Il RUE ha previsto il Pk. l'adeguamento della viabilità e una quota di residenza.
20	076	S.P. in Trento	3	1	V	Messa in sicurezza innesto Via Fiora – SS.67 Ravegnana	
20	076	S.P. in Trento	2	2	IC	Abitato esistente ed espansione: problematiche idrauliche – necessità di studio idraulico.	
20	077	S.P. in Vincoli	5	1	IC	PIP – l'espansione va gestita con reti separate e con laminazione esterna (adeguamento PIP esistente: rete mista)	Obiettivo assolto da scheda di POC P16
20	077	S.P. in Vincoli	4	2	IC	Abitato esistente e ambito di riqualificazione urbana centrale: problemi di collettamento	Obiettivo assolto da scheda di POC Rq09
	078	Santo Stefano		1		La viabilità individuata all'interno del PU ha coerenza solo in caso di riconversione degli usi produttivi esistenti ad altra destinazione urbana (residenziale ecc...) ai sensi dell'art VI.43 punto b. In sede di PU il tracciato di detta viabilità potrà essere ridefinito garantendo comunque la connessione fra via Cella e via Beveta.	
	78	Santo Stefano		2		Sarà il progetto esecutivo della strada a definire l'esatta sezione e area di pertinenza della stessa, ferma restando la salvaguardia delle alberature esistenti e la possibilità di realizzare la recinzione da parte del confinante previo atto d'obbligo alla rimozione della stessa qualora interferisca con la viabilità prevista	
21	079	Osteria	1	1	P	Messa in sicurezza delle strade di penetrazione a fondo cieco mediante collegamenti fra le parti terminali	

	079	Valle Standiana		2	P	E' ammessa, in un'area con raggio max di km1, la realizzazione di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, eolico) previa procedura di VIA. E' inoltre ammissibile l'ampliamento e/o la realizzazione di impianti produttivi legati all'agricoltura (RA5 art.1.5 punto I).	
	080	Savio		1	P	ARA 15 - Il progetto di riqualificazione ambientale dovrà prevedere anche il trasferimento degli usi sportivi ricreativi attualmente localizzati alle Ghiarine (sport acquatici motoristici e/o rumorosi) e non congrui con il contesto ambientale e la vicina pineta di Classe.	Obiettivo ripreso e confermato dalle NTA del POC art. 50
22	081	Savio	1	1	P	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.	Obiettivo assolto da scheda di POC R34
	081			2		"Oltre che pubblici esercizi è ammessa l'attività di ballo e spettacolo in seguito alla presentazione di un progetto indicante la max affluenza, da approvarsi previa convenzione o a atto d'obbligo, perché ne sia verificata la sua compatibilità ambientale, viabilistica, edilizia, igienico-sanitaria (rumore); in tale progetto dovrà essere prevista a carico del proprietario ogni opera necessaria a perseguire tale compatibilità. Sono ammessi, in eccedenza alla Suc attuale, i servizi necessari all'attività quali quelli igienici tecnologici e di deposito per una Suc max di m²180."	
	081			3		Il progetto unitario dovrà prevedere il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti (strutture da rifunzionalizzare) di valore tipologico documentario e privilegiare l'inserimento in essi di attività e usi di interesse generale e legati al turismo rurale (ricettivi-ricreativi-culturali). La superficie residenziale potrà essere in tal caso realizzata, nell'ambito del complesso, e quale recupero della sola Suc degli edifici incongrui (obbligatoriamente da ricomporre) quali allevamenti, stalle, servizi, ecc.	

	082	Lido di Savio		1	P	Parametri, destinazioni e usi come da PRG '93. Edificio saturo con usi vincolati a quelli originariamente autorizzati salvo che per trasformazioni in nuovi usi non residenziali finalizzati alla riqualificazione turistica dell'asse (pubblici esercizi e/o commerciale) con la quota di non residenziale pari al 50% della Su.	
25	084	Coccolia	1	1	P	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)	Obiettivo assolto da scheda di POC R20
	86	Campiano San Pietro in Campiano		1		Il PUA generale potrà essere presentato previo assenso dell'Amministrazione Comunale a risoluzione delle criticità individuate. La realizzazione della nuova viabilità di accesso da via Cella comprensiva del ponte, può essere compensata in sede di PUA generale con Suc aggiuntiva in ragione di 1 mq di Suc produttivo ogni € 70 di costo delle opere fino ad un max di 6.000 mq di Suc. Tale Suc aggiuntiva corrisponde a una Suc di circa 15.000 da individuare in sede di PUA generale in adiacenza alla nuova viabilità al fine di mantenere invariato l'Ut max 0,40 mq/mq.	
	86	Campiano		2		Va ricercato un miglioramento dell'accessibilità all'abitato ed al nuovo impianto anche mediante il prolungamento della strada di circuitazione fino alla strada Provinciale Petrosa in base alle seguenti modalità: 1) Qualora il prolungamento sia realizzato a cura e spese dell'Amministrazione Comunale e le aree necessarie siano cedute gratuitamente, le aree intercluse tra la via Erbosa, la via Petrosa e la nuova viabilità di circuitazione assumono la seguente disciplina. A fronte della cessione gratuita delle aree necessarie alla nuova viabilità, alle aree agricole e alle aree interessate dalla nuova viabilità stessa, non ricomprese in fascia di rispetto stradale, (pari a circa mq.4100) si applica il meccanismo compensativo di cui all'art. 1.13 del RUE 5.1 (Uf = 0,15 mq/mq) da attuarsi in loco. Qualora le aree necessarie alla realizzazione della viabilità non siano cedute gratuitamente non si applica alcun meccanismo compensativo e le aree	

						rimarranno perciò con destinazione agricola. 2) In alternativa la realizzazione del prolungamento della strada di circuitazione potrà avvenire nell'ambito dell'attuazione dell'R22, qualora esplicitamente prevista dal relativo PUA approvato o sua variante, senza che ciò costituisca variante al POC 2010-2015. A fronte della cessione gratuita delle aree necessarie alla nuova viabilità e l'assunzione da parte della proprietà degli oneri di realizzazione della stessa, alle aree agricole e alle aree interessate dalla nuova viabilità di cui al punto 1 si applica un Uf = 0,20 mq/mq da attuarsi preferibilmente nell'ambito R22, in tal caso con un premio ospitata pari a 1/3 della Suc prodotta	
	089			1		Centro Sportivo – Le Siepi: l'area in ampliamento di progetto non produce potenzialità edificatoria e può essere utilizzata esclusivamente per attività all'aperto e di servizio e supporto all'impianto sportivo esistente.	
25	091	Borgo Sisa	2	1	V	Messa in sicurezza delle strade di penetrazione a fondo cieco mediante collegamenti fra le parti terminali	
26	094	S.Zaccaria	1	1	IC	Necessità di Studio Idraulico per l'abitato esistente	
	094	S.Zaccaria		2	P	In sede di progetto unitario per l'ampliamento dell'attività esistente, va attentamente verificato il sistema di accesso all'area, al fine di eliminare la commistione del traffico pesante (diretto all'area con funzione socio-sanitaria) con il traffico locale.	

	094	S.Zaccaria		3	P	L'ampliamento del centro carni la cui procedura è possibile solo ai sensi dell'art. A-14-bis L.R. 20/00 ¹ è subordinato alla risoluzione delle seguenti criticità: 1) Accessibilità 2) modifica del tracciato dello scolo consorziale Bevanella da concordare con il Consorzio di Bonifica e sua realizzazione in nuova sede, acquisizione del Demanio del sedime del vecchio scolo.	
27	095	Castiglione	1	1	IC	Necessità di Studio Idraulico per l'abitato esistente	
27	095	Castiglione	2	2	V	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)	Non inserito nel 1° POC
27	095	Castiglione	3	3	P	Il POC e/o PUA dovrà localizzare nella nuova zona di espansione una area per manifestazioni e spettacoli all'aperto.	Obiettivo assolto da scheda di POC R25
	095	Castiglione		4		La realizzazione degli edifici con ampio verde privato è subordinata all'adeguamento della viabilità e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie mancanti da parte dei privati interessati.	

¹ **Articolo A-14-bis** *Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive.*

1. Al fine di promuovere lo sviluppo delle attività industriali o artigianali insediate nel territorio urbanizzato, l'amministrazione comunale, entro i dieci giorni dalla presentazione del progetto da parte dei soggetti interessati, convoca una conferenza di servizi per la valutazione degli interventi di ampliamento e di ristrutturazione dei fabbricati industriali o artigianali, esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, che comportino variante agli strumenti urbanistici vigenti.

2. Alla conferenza di servizi sono chiamati a partecipare la Provincia e tutte le amministrazioni competenti ad esprimere ogni autorizzazione, concessione, nulla osta e atto di assenso, comunque denominato, richiesto per la realizzazione dell'intervento. I lavori della conferenza di servizi non possono superare il termine perentorio di sessanta giorni.

3. L'esito positivo della conferenza di servizi costituisce proposta di variante allo strumento urbanistico. L'amministrazione comunale provvede all'immediato deposito del progetto presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione nel BUR del relativo avviso. Entro il medesimo termine chiunque può prendere visione del progetto e formulare osservazioni sulla variante si esprime definitivamente il Consiglio comunale entro i trenta giorni successivi alla conclusione del termine per la presentazione delle osservazioni.

4. Gli interventi di cui al presente articolo sono attuati con intervento diretto

Obiettivi di località localizzati negli elaborati RUE 3

		V	viabilità - Sono obiettivi legati a problemi infrastrutturali e/o di messa in sicurezza di innesti e/o di verifiche (con Enti sovraordinati) di fattibilità di previsioni stradali del PSC;	Assolvimento degli obiettivi demandati a POC
Sss	Obiettivi derivanti dal PSC	P	progetto – Sono obiettivi legati a specificazioni sui contenuti progettuali e/o qualitativi e/o degli usi delle macro previsioni di PSC ma che comunque rivestono importanza strategica;	Assolvimento degli obiettivi demandati a POC
Sss	Obiettivi inseriti col RUE	IC	idraulico/collettamento – Sono obiettivi relativi alla sostenibilità degli interventi previsti dal PSC in relazione alle problematiche idrauliche di zona (problematiche emerse a seguito delle verifiche fatte dalla specifica consulenza).	Assolvimento degli obiettivi demandati a POC
Sss	Obiettivi inseriti col RUE		Variante agli obiettivi di località di RUE proposta dal POC	
Sss	Obiettivi inseriti col POC		Inserimento di nuovo obiettivo	

n° tav PSC	n° tav RUE3	Località	n° obb PSC	n° obb RUE	Tipo	Obiettivo	Note
	3.2	Marina di Ravenna		1		Ex Circolo dei Forestieri e ex albergo Internazionale: riqualificazione/valorizzazione dell'area per usi turistico-ricettivi sulla base degli usi e dei parametri definiti nello studio di fattibilità allegato all'accordo di Programma sottoscritto da Provincia di Ravenna e Comune di Ravenna e nell'ottica dell'integrazione di strutture ricettive e realizzazione di servizi integrativi all'abitato. Il PU dovrà caratterizzarsi per qualità architettonica e inserimento nel contesto delle parti costruite, che potranno anche essere costituite da elementi a torre finalizzate alla percezione del paesaggio litoraneo. A tal fine è consentita la deroga all'H max di cui all'art. VI.48 del RUE comunque nel rispetto della visuale libera e degli altri parametri previsti dal RUE. Il PU dovrà essere sottoposto al parere della CQAP.	
	3.2			2		Obbligo di allineamento riportato in cartografia da rispettare in caso di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione.	
	3.2			3		Mercato ittico: riqualificazione per spazi pubblici e con sopraelevazione dei corpi laterali. Usi ammessi: attività commerciali, artigianali, direzionali legate alla pesca e alla nautica e pubblici esercizi. Procedura concorsuale sulla base di progetto guida elaborato in accordo fra Comune e Autorità Portuale.	
	3.2			4		"Il Progetto Unitario (di cui all'art.1.9) dovrà prevedere la salvaguardia delle alberature di valore e un adeguato inserimento morfotipologico nel contesto, nel rispetto dei seguenti parametri: Suc max mq 1.235 di cui non meno del 35% dovrà essere destinata ad uso commerciale/pubblico esercizio e/o direzionale, da localizzarsi al PT e prioritariamente su viale delle Nazioni; di tale Suc complessiva la Sa non potrà essere inferiore al 15%. Sono applicabili le norme di cui all'art. VI.52 "Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica", fra cui il premio del 30% della Suc relativa all'uso commerciale/pubblico esercizio e/o direzionale al PT. E' ammessa la possibilità di realizzare parcheggi interrati al fine di salvaguardare il verde esistente e di progetto, è inoltre ammessa la costruzione a confine con la proprietà pubblica su viale delle Nazioni e viale Voltorno."	

Obiettivi di località localizzati negli elaborati RUE 4

		V	viabilità - Sono obiettivi legati a problemi infrastrutturali e/o di messa in sicurezza di innesti e/o di verifiche (con Enti sovraordinati) di fattibilità di previsioni stradali del PSC;	Assolvimento degli obiettivi demandati a POC
Sss	Obiettivi derivanti dal PSC	P	progetto - Sono obiettivi legati a specificazioni sui contenuti progettuali e/o qualitativi e/o degli usi delle macro previsioni di PSC ma che comunque rivestono importanza strategica;	Assolvimento degli obiettivi demandati a POC
Sss	Obiettivi inseriti col RUE	IC	idraulico/collettamento - Sono obiettivi relativi alla sostenibilità degli interventi previsti dal PSC in relazione alle problematiche idrauliche di zona (problematiche emerse a seguito delle verifiche fatte dalla specifica consulenza).	Assolvimento degli obiettivi demandati a POC
Sss	Obiettivi inseriti col RUE		Variante agli obiettivi di località di RUE proposta dal POC	
Sss	Obiettivi inseriti col POC		Inserimento di nuovo obiettivo	

n° tav PSC	n° tav RUE4	Località	n° obb PSC	n° obb RUE	Tipo	Obiettivo	Note
	RUE 01	Centro Storico		1		Ex sede Circ.ne via Maggiore Il progetto unitario dovrà essere redatto nel rispetto dei seguenti parametri V ≤ esistente / Suc ≤ esistente più 250 m2 da localizzarsi in ampliamento o ricomposizione dell'edificio posto in area contigua (ex palestra). USI: residenza (con esclusione dell'edificio di valore storico-architettonico) - direzionale - commerciale - uffici - artigianato di servizio.	
	RUE 01			2		Area via Mingaiola. Il progetto unitario da realizzarsi nel rispetto morfotipologico dell'esistente, dovrà prevedere la riqualificazione dell'area e un suo adeguato collegamento viario con via F. Montone Abbandonato nel rispetto dei seguenti parametri: Suc esistente + 20% della sola Suc soggetta a intervento di ristrutturazione, H max ml 7,00 USI: commerciale - artigianato di servizio residenza (max 50 % della Suc esistente), parcheggio privato e parcheggio di uso pubblico anche interrato.	
3.1	RUE 02		6	1		Mercato coperto-dotazione pubblica: riqualificazione e sviluppo commerciale con particolare riferimento alla salvaguardia degli usi alimentari attualmente insediati (anche con eventuale aumento della Su interna) per usi artigianali-commerciali, pubblici esercizi e/o altri usi di valenza pubblica. Ciò in relazione al progetto di riqualificazione e nel rispetto del valore architettonico e distributivo dell'edificio.	
	RUE 02			2		Cinema, attività culturali, pubblici esercizi, usi di interesse pubblico, ricettivo, ricreativo commerciale, quest'ultimo non alimentare e limitatamente al piano terra, anche con aumento di Su interna.	
3.1	RUE 03		1	1		Potenziamento del percorso verde lungo la cinta muraria e della cerniera di collegamento con la cintura verde urbana (Rocca Brancaleone).	

3.1	RUE 03	Centro storico
	RUE 03	
	RUE 04	
3.1	RUE 04	
	RUE 05	

2	2		Collegamento del centro storico con la darsena di città (stazione ponte).	
	3		Ex sede vigili del fuoco - piazza Mameli. Il progetto sulla base di specifica analisi, dovrà prevedere: il mantenimento e la riqualificazione degli edifici di valore architettonico e monumentale e/o documentario; la ristrutturazione/ricomposizione degli edifici recenti; la rimozione degli elementi incongrui con possibile aumento della Suc interna. USI: residenza (max 70%) - commercio - artigianato di servizio- direzionale. Ai fini della dotazione di parcheggio pubblico o privato nell'area in via Bezzi attualmente adibita a parcheggio possono essere realizzate strutture a più piani fuori od entro terra nel rispetto delle distanze e delle prescrizioni del Codice Civile.	Obiettivo assolto da scheda di POC CS03
	1		Il parcheggio multipiano dovrà caratterizzarsi per qualità architettonica e inserirsi armonicamente nel tessuto del Centro Storico. Particolare attenzione dovrà essere prestata alla relazione del nuovo manufatto con le mura storiche. Sul fronte strada può essere previsto un pubblico esercizio. (H max ml.9,00 - RC max 60%).	
4	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.	Obiettivo assolto da schede di POC PF01 e CS08
	1		Complesso Galletti-Abbiosi: oltre all'attività ricettiva extralberghiera di ostello è ammessa l'attività ricettiva alberghiera ai sensi della vigente normativa regionale (L.R. 16/2004 e relative direttive di attuazione) nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli stabiliti nel provvedimento ministeriale di concessione dei finanziamenti giubilari e previo versamento degli oneri dovuti.	
	2		L'ampliamento dell'edificio esistente dovrà avere la stessa profondità, altezza di gronda e di colmo del tetto dell'edificio di cui costituisce ampliamento.	

	RUE 05		3	Opera Santa Teresa – Servizi sociali/sanitari – adeguamento delle strutture esistenti alle nuove esigenze (ampliamento e sopraelevazione casa di riposo e casa di accoglienza) vedi scheda allegata. Il progetto dovrà curare in particolare l'inserimento nel contesto storico/monumentale dei nuovi edifici e prevedere la ristilizzazione degli edifici classificati CSR. L'intervento è subordinato alla attuazione della prescrizione CSI del proservizio adiacente attestato su via Port'Aurea.	
	RUE 05		4	EX sede ENEL Riqualficazione del complesso attraverso il restauro e la valorizzazione degli edifici di valore architettonico, monumentale e/o documentario; ristrutturazione/ricomposizione degli edifici recenti, rimozione degli elementi incongrui anche attraverso un loro riposizionamento (antenna Wind e cabina Enel); realizzazione di un parcheggio pubblico (50%/privato. Riqualficazione delle corti interne adiacenti, al fine della realizzazione di un sistema di percorsi a carattere turistico-commerciale che metta in collegamento via Paolo Costa con via Diaz attraverso il prolungamento di vicolo S.Nicandro e nell'altra direzione via Serafino Ferruzzi con via degli Ariani. Parametri edilizi per l'intervento: volume esistente; Suc + 30% della Suc oggetto di nuova costruzione / ricomposizione; residenza (dal 40 al 60%) commercio, artigianato di servizio, pubblici esercizi, direzionale.	
	RUE 05	Centro storico	5	E' ammessa la riqualficazione edilizia previo PU di cui all'art I.9, dell'ex cinema Italia destinandolo ad attività culturali-ricreative, ricettivo, pubblici esercizi, commerciale (almeno al PT) anche con aumento della SU interna, possibilità di recupero e riedificazione del preesistente corpo, ora demolito, posto in angolo con la corte della Antiche Carceri e la via della Tesoreria Vecchia e possibilità di ristrutturazione dell'edificio minore posto sulla corte; l'unità dovrà fungere da cerniera/collegamento fra la via cairoli e la Corte Antiche Carceri.	
	RUE 06		1	Casa di riposo Garibaldi – servizi sociali/sanitari – adeguamento delle strutture esistenti alle nuove esigenze (ampliamento casa di riposo per una Suc max di mq 2100). Il progetto unitario (art I.9) dovrà curare in particolare l'inserimento nel contesto storico-monumentale dell/i nuovo/i edifici e la salvaguardia del verde esistente.	
	RUE 08		1	Suc max 638 mq, come da accordo di permuta fatto da Comune e Acer (prot.13055/22 dicembre 2003); il progetto dovrà cercare adeguate soluzioni architettoniche che consentano un corretto inserimento planivolumetrico del nuovo edificio nell'area, anche rispetto agli allineamenti degli edifici esistenti e previsti.	

	RUE 10	Centri Minori	1	S.Alberto: riqualficazione e prolungamento di un percorso ciclopedonale (e carrabile di servizio), alternativo e parallelo all'asse principale del paese. Corrispondente al vecchio tracciato del canale Poazzo, attrezzato (con pavimentazioni, illuminazione, arredi) e con funzione di collegamento fra l'inizio del paese (dotato di parcheggio) e l'argine fluviale alla fine dell'abitato, punto di partenza di percorso naturalistico. Per gli edifici esistenti che si affacciano sul percorso, al fine della loro riqualficazione, è ammessa la ricomposizione planimetrica dei corpi minori e la nuova costruzione con aumento del 20% della Su dell'esistente da ricomporre. Va incentivato l'inserimento di nuove attività commerciali ed esercizi di pubblico interesse e perseguito il collegamento funzionale con l'area dell'ex cinema e con gli esistenti laboratori artigianali e artistici privati. L'area verde pubblica dovrà essere opportunamente piantumata e attrezzata per la sosta (indice perequativo = 0,06).	
	RUE 10		2	Complesso Ex Cinema via Nigrisoli 40 – Sant'Alberto: riqualficazione dell'area e degli edifici e sua relazione con l'area del percorso ciclopedonale a ovest; usi: commerciale, pubblici esercizi e residenza (quest'ultima max 80%) per una Suc totale pari all' esistente. Il progetto dovrà garantire l'adeguamento stradale dell'ingresso alla via Rivaletto.	
	RUE 10		3	Servizi sociali-sanitari: adeguamento delle strutture esistenti alle nuove esigenze mediante sopraelevazione dei corpi di fabbrica, attualmente a un piano attestati su via Pereo e via Angiporto al fine di uniformarli alla restante parte del complesso, uniformando contestualmente i prospetti delle due vie stesse.	
	RUE 10		4	L'area, soggetta a P.U. di cui all'art. I.9, è destinata a servizi privati di interesse pubblico connessi al Parco del Delta del Po (culturali, ricreativi, espositivi, ecc) con un Uf di 0.40. Sarà da privilegiare l'inserimento/integrazione dell'area sul percorso di cui all'obiettivo 1.	