

# 5 DIP POC TEMATICO DARSENA

**“Norme tecniche d’Attuazione”**

**PRG 2003  
PSC  
POC  
RUE**



**2019**  
Ravenna  
Città di Fiume  
ITALIA DAL 1927

**Comune di Ravenna**  
Area Economia e Territorio



|            |                  |             |                |
|------------|------------------|-------------|----------------|
| ADOTTATO   | Delibera di C.C. | N. 95873/96 | del 30/07/2013 |
| PUBBLICATO | B.U.R            | N. 263      | del 11/09/2013 |
| APPROVATO  | Delibera di C.C. | N. 16834/7  | del 05/02/2015 |
| PUBBLICATO | B.U.R            | N. 50       | del 11/03/2015 |

**MODIFICATO CON:**

|                  |             |                |                                              |
|------------------|-------------|----------------|----------------------------------------------|
| Delibera di C.C. | n. 54946/88 | del 14/04/2016 | (Variante adeguamento e semplificazione RUE) |
| Delibera di C.C. | n.101246/56 | del 5/6/2018   | (Variante Art.41 NTA POC Darsena)            |

|                               |                                                       |                |                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Sindaco                       | Fabrizio Matteucci                                    | Collaborazioni | Arch. Gloria Dradi (capo servizio Gestione Urbanistica)               |
| Segretario Generale           | Dott. Paolo Neri                                      |                | Dott.ssa Angela Vistoli (capo servizio Ambiente Energia)              |
| Assessore Urbanistica         | Libero Asiola                                         |                | Ing. Massimo Camprini (capo area Infrastrutture Civili)               |
| Capo Area                     | Dott.ssa Paola Bissi                                  |                | Arch. Flavio Magnani (capo servizio Gestione Edilizia)                |
| Progettisti                   | Arch. Francesca Proni (responsabile del Procedimento) | VALSAT         | Ing. Anna Ferri (capo servizio Strade)                                |
|                               | Arch. Leonardo Rossi                                  |                | Arch. Nicola Scanferla (Uf. cicloPiani. cazione Mobilità)             |
|                               | Arch. Raffaella Bendazzi                              |                | Ing. Fulvio Cundari (U.O. strade centro/sud e Ciclo Idrico Integrato) |
|                               | Arch. Doriana Casilio                                 |                | Arch. Stefano Storchi (consulente NTA)                                |
|                               | Dott. Paolo Minguzzi                                  |                |                                                                       |
| Staff tecnico e di segreteria | Francesca Brusi                                       |                | Soc. CAIRE Reggio Emilia                                              |
|                               | Federica Proni                                        |                |                                                                       |
|                               | Giovanna Galassi Minguzzi                             |                |                                                                       |

Si ricorda il contributo dato dall'ex assessore all'Urbanistica Gabrio Maraldi all'avvio dei lavori per la formazione del POC Darsena.

## INDICE

### TITOLO I - CARATTERI GENERALI DEL POC DARSENA

#### *Capo 1° Caratteri generali e principali contenuti del POC Darsena*

- Art. 1 Finalità e obiettivi
- Art. 2 Ambito di competenza del POC Darsena
- Art. 3 Riferimenti legislativi e normativi
- Art. 4 Partecipazione
- Art. 5 Impianto strategico del POC Darsena. Sostenibilità e risorse
- Art. 6 Soggetti competenti e soggetti attuatori. Sistema proprietario, diritti edificatori e forme di paternariato
- Art. 7 Efficacia, misure di salvaguardia e norme transitorie
- Art. 8 Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale: processo di integrazione e disposizioni puntuali
- Art. 9 Elaborati del POC Darsena
- Art. 10 Schede tecniche

### TITOLO II –SISTEMI MODALITA' ATTUATIVE E SOSTENIBILITA'

#### *Capo 1° Modalità attuative*

- Art. 11 Articolazione per sistemi
- Art. 12 Disciplina delle dotazioni urbanistiche - criteri formativi - compensazioni

#### *Capo 2° Azioni per la sostenibilità*

- Art. 13 Finalità e obiettivi
- Art. 14 Azioni obbligatorie integrative
- Art. 15 Azioni di sostenibilità “di eccellenza” e premialità
- Art. 16 Linee di inquadramento degli elementi formali
- Art. 17 Incentivi per la qualificazione dei tessuti soggetti a RUE
- Art. 18 Agevolazioni finanziarie e contributo aggiuntivo per opere pubbliche di sostenibilità

### TITOLO III - DISCIPLINA DEI SISTEMI

#### *Capo 1° Sistema Mobilità*

- Art. 19 Finalità e articolazione
- Art. 20 Disciplina della mobilità ciclabile e pedonale
- Art. 21 Disciplina della mobilità carrabile e del trasporto pubblico
- Art. 22 Disciplina degli spazi per la sosta

#### *Capo 2° Sistema Verde e spazi aperti pubblici*

- Art. 23 Finalità e articolazione
- Art. 24 Disciplina degli spazi aperti pubblici
- Art. 25 Disciplina del verde pubblico

#### *Capo 3° Sistema Turismo – Cultura e percorsi tematici*

- Art. 26 Finalità e definizione dei percorsi tematici
- Art. 27 Disciplina dei percorsi tematici

#### *Capo 4° Sistema Insediativo*

- Art. 28 Finalità e articolazione
- Art. 29 Capacità edificatorie, forme perequative e premialità
- Art. 30 Edilizia residenziale pubblica/sociale
- Art. 31 Procedure di alienazione e trasferimento della capacità edificatoria aggiuntiva
- Art. 32 Usi dell'edificato
- Art. 33 Disciplina del costruito e relative pertinenze
- Art. 34 Ambiti di RUE e regole aggiuntive

#### *Capo 5° Sistema Archeologia industriale*

- Art. 35 Finalità e articolazione
- Art. 36 Usi e Incentivi

#### *Capo 6° Sistema Acqua - Banchine – Stazione*

|         |                                |
|---------|--------------------------------|
| Art. 37 | Finalità                       |
| Art. 38 | Acqua                          |
| Art. 39 | Assetto e riuso delle banchine |
| Art. 40 | Stazione                       |

#### TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

##### *Capo 1° Sistema degli usi/riusi temporanei*

|         |                                                       |
|---------|-------------------------------------------------------|
| Art. 41 | Finalità e ambiti di intervento                       |
| Art. 42 | Soggetti attuatori                                    |
| Art. 43 | Riuso degli edifici dismessi e modalità di intervento |
| Art. 44 | Riuso degli spazi aperti e modalità di intervento     |
| Art. 45 | Criteri e disposizioni attuative                      |

##### *Capo 2° Disposizioni finali*

|         |                        |
|---------|------------------------|
| Art. 46 | Disposizioni temporali |
|---------|------------------------|



**Allegato “A” Schede degli Elementi:**

**ES1** Analisi del sito; **ES2** Azioni di “eccellenza” e premialità

**EM1** Piste ciclabili; **EM2** Percorsi pedonali; **EM3** Strade di Quartiere; **EM4** Strade locali (adeguamento e progetto); **EM5** Aree di sosta

**EV1** Parco delle Arti; **EV2** Parco delle Archeologie industriali; **EV3** Verde Sportivo; **EV4** Spazi aperti pubblici

**EUTC1** Percorsi tematici

**URT1** Riuso urbano temporaneo

**Allegato “B” Schede di Subcomparto**

- subcomparto Ex dogana Dx
- subcomparto 2 Dx
- subcomparto 3 Dx
- subcomparto 6 Dx
- subcomparto 7 Dx
- subcomparto 8/9 Dx
- subcomparto 10 Dx
- subcomparto 11 Dx
- subcomparto 12 Dx
- subcomparto 13 Dx
- subcomparto 15 Dx
- subcomparto 16 Dx
- subcomparto 17b Dx
- subcomparto 18 Dx
- subcomparto Ex poligono Dx
- subcomparto 19 Dx
- subcomparto 19a Dx
- subcomparto 20 Dx
- subcomparto 20a Dx
- subcomparto 21 Dx
- subcomparto 22 Dx
- subcomparto Compagnia Portuale Sx
- subcomparto Capitaneria di Porto Sx
- subcomparto PUE S Sx
- subcomparto 24 Sx
- subcomparto 25 Sx
- subcomparto 26/28 Sx
- subcomparto 29 Sx
- subcomparto 30 Sx
- subcomparto 31 Sx
- subcomparto 32 Sx



# TITOLO I

## CARATTERI GENERALI DEL POC DARSENA

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

#### [Art. 1] Finalità e obiettivi

1. Il Piano Operativo Comunale tematico della Darsena di città (di seguito denominato POC Darsena) ha la finalità di assicurare adeguati livelli di coerenza ed efficacia al processo di trasformazione di un ambito portuale e produttivo in larga misura dismesso in un nuovo quartiere urbano integrato con la città ed ecosostenibile, in aggiornamento e approfondimento del vigente Programma di Riqualificazione Urbana (PRU), approvato con Delibera di C.C. n° 84/11868 del 18.03.1997.
2. Gli obiettivi generali del POC Darsena sono riconoscibili nella ricerca di una più accentuata integrazione con la città storica; nella individuazione di un assetto di insieme dotato di un forte e peculiare carattere urbano; nella valorizzazione dei suoi caratteri salienti, ovvero il Canale Candiano, le banchine e gli edifici industriali dismessi; nella messa in atto di politiche integrate per la rigenerazione urbana tese a conseguire obiettivi di sostenibilità ambientale e ad introdurre tecnologie innovative capaci di assicurare un miglioramento delle prestazioni rese dal nuovo quartiere.
3. In attuazione di tali obiettivi il POC Darsena persegue:
  - la qualificazione dell'ambiente urbano, attraverso la valorizzazione del contenuto paesaggistico e testimoniale sia d'insieme che dei singoli manufatti, il valore qualitativo dei nuovi interventi;
  - il rilancio di un ruolo di cerniera urbana della Stazione FS;
  - l'applicazione di politiche di contenimento della mobilità carrabile a favore della mobilità ciclabile e pedonale e del trasporto pubblico;
  - la riqualificazione ambientale e la valorizzazione del “fronte canale” del canale Candiano;
  - il miglioramento della dotazione complessiva di servizi, mediante il ridisegno del sistema del verde e degli spazi urbani pubblici e privati che dovranno assicurare livelli di pluralità, integrazione, vivibilità, sostenibilità, e sicurezza;
  - il recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico-testimoniale (Archeologia industriale);
  - la ricerca di adeguati profili di coerenza nei rapporti con l'intorno urbano con particolare riferimento alla città storica;
  - la valorizzazione del corso d'acqua e le sua riqualificazione funzionale ed ambientale;
  - la ricerca di soluzioni progettuali percorribili di concreta e immediata fattibilità per il collegamento viario della Darsena di città con la città storica;
  - la ricerca di soluzioni ed incentivi tesi a promuovere l'attuazione dei progetti di riqualificazione dei subcomparti.

## **[Art. 2] Ambito di competenza del POC Darsena**

1. L'ambito di competenza del POC Darsena è costituito da:
  - a) comparto Darsena, articolato in subcomparti (parte attuati, parte da attuare);
  - b) tessuti della città consolidata regolamentati dal RUE, per i quali il POC Darsena detta norme integrative con particolare riferimento alla sostenibilità (artt. 14, 17 e 34);

Costituiscono parte integrante dell'ambito i comparti esterni: Stazione, Ex Scalo Merci e Parco di Teodorico col relativo ampliamento, che contribuiscono al completamento degli obiettivi e delle finalità del POC Darsena.
2. Il POC Darsena individua i perimetri dei subcomparti distinguendoli in attuati e da attuare (Tav. POC D4).
3. La disciplina specifica dei subcomparti da attuare (di seguito denominati “subcomparti”) è riportata nelle “Schede di Subcomparto” di cui all'art. 10 e all'Allegato A delle presenti Norme.
4. Per i subcomparti attuati o parzialmente attuati, con PUA tuttora in vigore, valgono le norme dei piani attuativi vigenti; eventuali varianti potranno essere apportate in conformità alle disposizioni del presente POC tematico.

## **[Art. 3] Riferimenti legislativi e normativi**

1. Il POC Darsena opera nei limiti della legislazione urbanistica regionale, ed in particolare di quanto previsto dall'art. 30 della L.R. 24.03.2000, n° 20 e s.m.i., e in conformità ai piani sovraordinati..
2. Il POC Darsena opera in attuazione degli obiettivi e delle disposizioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente, secondo le prescrizioni e i parametri del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, in armonia con le previsioni del Piano Operativo Comunale generale (di seguito denominato POC) vigente in coerenza col disposto dell'art. 101, c4, delle NTA del PSC e dell'art. 52 delle NTA del POC.
3. Per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento alle disposizioni normative contenute nei piani di cui al comma precedente.
4. Il POC Darsena opera altresì in coerenza e per assicurare le migliori possibilità attuative agli accordi e indirizzi acquisiti attraverso il Protocollo di Intesa tra Comune di Ravenna, Regione Emilia Romagna, Rete Ferroviaria Italiana (di seguito denominata RFI), Ferrovie dello Stato Sistemi Urbani (di seguito denominato FS Sistemi Urbani) e Autorità Portuale di Ravenna, sottoscritto in data 24.6.2009, e successivo Atto Integrativo approvato con delibera di G.C. PG. 111096/456 del 09.10.2012 sottoscritto in data 24.01.2013 (di seguito denominato Protocollo di Intesa
5. Al fine di promuovere e realizzare interventi di riqualificazione urbana e architettonica di un'importante parte di città oggi dismessa o in via di dismissione, il POC Darsena individua come attivabili nel proprio periodo di validità tutti i subcomparti da esso disciplinati. Alla scadenza del termine quinquennale di vigenza, quanto non ancora attuato formerà parte di un successivo POC Darsena, da redigere in base alle procedure di cui al successivo c6, che assicurerà continuità formale, funzionale e gestionale all'intervento complessivo di riqualificazione urbana, ferma restando la facoltà dell'A.C. di ripianificare di cui all'art.30 della LR 20/2000.
6. Il POC Darsena è formato e approvato ai sensi dell'art. 34 della L.R. 24.03.2000, n° 20 e s.m.i.

## **[Art. 4] Partecipazione**

1. Il POC Darsena recepisce e sviluppa i contenuti del “Piano degli obiettivi e delle azioni per

il POC Tematico Darsena di Città” redatto sulla base dei contributi programmatici emersi dal percorso partecipativo “La Darsena che vorrei” attivato dal Comune di Ravenna ai sensi della L.R. 09.02.2010, n. 3 allo scopo di coinvolgere la cittadinanza nella riflessione relativa alle scelte per la riqualificazione del quartiere, quale parte strategica della città, recependo, ove pertinenti ed accoglibili, i contenuti e le proposte emerse durante il lungo percorso di “partecipazione”, con particolare attenzione a quelli aventi per tema le funzioni e gli usi pubblici degli spazi, dei luoghi, delle risorse.

#### **[Art. 5] Impianto strategico del POC Darsena. Sostenibilità e risorse**

1. Fermo restando il ricorso ad eventuali nuove risorse pubbliche di carattere comunitario, ministeriale, regionale e comunale, come già in passato acquisite a vario titolo ed investite nei programmi attuativi, da impegnare a sostegno delle opere pubbliche previste, il POC Darsena si sostiene finanziariamente ricorrendo a risorse espresse dagli stessi ambiti di piano, con particolare riferimento alle capacità edificatorie aggiuntive espresse dai suoli delle banchine demaniali, oltre che dai due ambiti ferroviari.
2. Le risorse espresse dalla capacità edificatoria originata dai suoli delle banchine vengono prioritariamente investite all'interno dell'Ambito del POC Darsena, per il miglioramento dei caratteri ambientali e delle acque del canale. Le risorse espresse dai comparti ferroviari sono prevalentemente finalizzate alla riqualificazione dell'intorno urbano ravvicinato. In tal senso si fa adeguato riferimento, oltre che alle presenti norme, anche agli specifici contenuti programmatici del Protocollo di Intesa.

#### **[Art. 6] Soggetti competenti e soggetti attuatori. Sistema proprietario, diritti edificatori e forme di partenariato**

1. Il Comune di Ravenna, in ragione delle proprie riconosciute competenze istituzionali in materia di governo del territorio, assume la primaria responsabilità progettuale e gestionale del processo di piano del POC Darsena, oltre che un particolare ruolo di garanzia rispetto alla pluralità dei soggetti interessati ed ai relativi rapporti attuativi e di carattere proprietario.
2. RFI, FS Sistemi Urbani e Centostazioni ognuno per le proprie competenze, operano direttamente, ovvero attraverso propri partners formalmente riconosciuti, per la riqualificazione e valorizzazione degli ambiti di proprietà – Comparto Stazione FS e Comparto Ex Scalo Merci – in conformità agli indirizzi del Protocollo di Intesa, coordinando le proprie iniziative con il più generale processo di pianificazione.
3. Il Comune di Ravenna, l'Autorità Portuale, RFI, FS Sistemi Urbani ed il Ministero della Difesa operano di concerto nei processi di valorizzazione/alienazione delle capacità edificatorie espresse dai suoli delle banchine, delle aree ferroviarie e dell'ex Poligono.
4. La Capitaneria di Porto e l'Autorità Portuale sono soggetti competenti per tutte le attività ed iniziative inerenti e/o influenti sul sistema delle acque e le banchine.
5. I privati proprietari sono soggetti attuatori dei subcomparti, sulla base dei diritti edificatori ad essi riconosciuti. Per l'attuazione delle previsioni del POC Darsena i privati opereranno con i necessari gradi di flessibilità, attivando forme di partenariato, utili ai fini del previsto trasferimento di diritti edificatori, anche attraverso la costituzione di Fondi Comuni o di Consorzi volontari tra proprietari.

#### **[Art. 7] Efficacia, misure di salvaguardia e norme transitorie**

1. Il POC Darsena è efficace dalla sua adozione e dalla relativa data trovano applicazione le misure di salvaguardia previste dall'art. 12 della L.R. 24.03.2000, n° 20 e s.m.i.
2. Le misure di salvaguardia di cui al precedente comma si applicano alle istanze degli “strumenti sottordinati di pianificazione” (PUA) e, per gli ambiti soggetti a RUE, dei permessi

di costruire, DIA e SCIA che, alla data di adozione del POC Darsena, non risultino già approvati, rilasciati o perfezionati nella loro efficacia di legge.

3. E' data facoltà ai soggetti attuatori di presentare i PUA ad avvenuta adozione del POC Darsena al fine e con il solo scopo di anticiparne l'istruttoria, fermo restando che l'approvazione del PUA sarà subordinata all'approvazione del POC Darsena.
4. Nei subcomparti del POC Darsena adottato, e fino all'approvazione del PUA, per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8 della L.R. 30/07/2013, n° 15, oltre a quanto consentito per il Sistema degli usi e riusi temporanei di cui al titolo IV delle presenti norme.
5. Al fine della salvaguardia delle attività e dell'occupazione, per gli insediamenti produttivi/terziari di beni e servizi esistenti e già insediati anche se non più attivi, alla data di adozione del presente POC, qualora compatibili con la residenza e purché regolarmente autorizzati, sono ammessi interventi di recupero, riqualificazione e ampliamento, finalizzati al miglioramento e alla razionalizzazione delle attività esistenti. Al fine inoltre della promozione di nuove attività e di nuova occupazione, i medesimi usi e interventi sono consentiti in edifici esistenti dismessi e/o con altri usi. Tali interventi dovranno rispettare indici e distanze stabilite dall'art. VIII.6.12 del RUE per le attività produttive e dall'art. VIII.6.18 c1 e c2 per le attività terziarie. In caso di delocalizzazione di attività produttive insediate va preliminarmente presentato all'A.C. un piano di definizione dei livelli occupazionali.

#### **[Art. 8] Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale: processo di integrazione e disposizioni puntuali**

1. Il POC Darsena è predisposto contestualmente alla VAS/VALSAT e ne raccoglie gli esiti e le indicazioni.
2. Per i principi di integrazione, non duplicazione e semplificazione, di cui alla normativa nazionale e regionale in termini di VAS, la VAS/VALSAT del POC Darsena ha ad oggetto le prescrizioni del piano e le direttive per l'attuazione dello stesso, ne valuta gli effetti di sistema, anche alla luce degli esiti delle VAS/VALSAT del PSC e del POC, individua le eventuali misure idonee per impedire, mitigare o compensare tali impatti tenendo conto delle caratteristiche del territorio, degli scenari esogeni descritti dal quadro conoscitivo e agli obiettivi di sviluppo perseguiti dal POC Darsena.
3. La VAS/VALSAT del POC Darsena considera i reali effetti sull'ambiente che derivano direttamente dalle politiche e obiettivi stabiliti dallo stesso, oltre che dalle sue singole previsioni, tenendo conto delle interazioni che le scelte operate producono.
4. Coerentemente con quanto stabilito dall' art. 5 c.3 della LR 24.03.2000, n. 20 e s.m.i, talune previsioni e aspetti non esaustivamente risolvibili in sede di VALSAT del POC Darsena andranno adeguatamente valutati e decisi in sede di VALSAT dei successivi PUA di subcomparto, rinviando agli stessi per i necessari approfondimenti.  
Ciò al fine della realizzazione di tutte le opere e interventi che i soggetti competenti riterranno necessari per garantire la sostenibilità ambientale dei subcomparti e conseguentemente del nuovo quartiere.
5. In tema di sismica la VAS/VALSAT del POC Darsena:
  - assorbe gli esiti delle indagini sismiche svolte in fase di redazione del POC (vedi elaborato gestionale POC.6I),
  - individua e valuta eventuali criticità,
  - il POC Darsena in tema di obbligatorietà, per le fasi successive di pianificazione (PUA), della predisposizione delle indagini geognostiche e sismiche specifiche, demanda a quanto previsto all'art.2 c6 del POC.

6. In tema di bonifica dei suoli, la VAS/VALSAT del POC Darsena, ribadisce quanto riportato all'art. 13, Capo III, delle NTA del POC.
7. In relazione alle criticità relative alla regimazione idraulica del comparto Darsena e alla sostenibilità del sistema della viabilità in sede di PUA la progettazione delle reti e impianti fognari e della viabilità dovrà essere fatta in riferimento a quanto previsto:
  - dallo specifico “Progetto preliminare delle reti fognarie in dx Candiano e studio di fattibilità delle reti fognarie in sx Candiano” approvato con Delibera di Giunta Comunale n.18997/49 del 11/02/2014”. (elaborato gestionale POC D8) e suoi successivi livelli di progettazione,
  - dallo Studio di approfondimento sugli impatti da traffico veicolare inerente al POC Tematico della Darsena di città,
 che costituiranno utile riferimento pur consentendo la necessaria flessibilità per la progettazione dei singoli PUA.

## **[Art. 9] Elaborati del POC Darsena**

1. Il POC Darsena è costituito dai seguenti Elaborati:

### **Quadro conoscitivo**

(fascicolo formato A4)

#### **a) Elaborati descrittivi:**

- |        |                                                                                 |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------|
| POC D1 | Relazione - DPQU<br>Allegato: “Piano degli obiettivi e delle azioni”            |
| POC D2 | Tav. “Inquadramento territoriale – Relazioni”<br>(formato A1)                   |
| POC D3 | Tav. “ABACO degli esiti della partecipazione sul POC”<br>(fascicolo formato A4) |

#### **b) Elaborati prescrittivi**

- |         |                                                                                                               |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| POC D4  | Tav. “Progetto complessivo dei sistemi”<br>(formato A1-1:3000)                                                |
| POC D4a | Tav. “Progetto stralcio dei sistemi”<br>(formato A1)                                                          |
| POC D5  | Norme tecniche di attuazione<br>Allegati: Schede prescrittive (Schede degli Elementi, Schede di Subcomparto); |

#### **c) Elaborati gestionali:**

- |         |                                                                                                                                                                            |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| POC D6  | Relazione di VALSAT                                                                                                                                                        |
| POC D7  | Tav. “Sistema del verde pubblico e linee guida per il <i>Parco delle Arti</i> ”<br>(formato A1–1:3000)                                                                     |
| POC D8  | Progetto Preliminare delle reti fognarie in dx Candiano e studio fattibilità delle reti fognarie in sx Candiano, approvato con delibera di G.C. n.18997/49 del 11/02/2014. |
| POC D8a | Elaborato A Relazione Illustrativa                                                                                                                                         |
| POC D8b | Elaborato B Relazione Tecnica                                                                                                                                              |
| POC D8c | Elaborato C Studio di prefattibilità ambientale                                                                                                                            |
| POC D8d | Tav. 1 Stato di fatto - linee fognarie e bacini scolanti                                                                                                                   |



|         |                                                                                                                                                                                         |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| POC D8e | Tav. 2 Stato di fatto - bacini scolanti                                                                                                                                                 |
| POC D8f | Tav. 3 Stato di progetto, compatibilità con la strumentazione urbanistica vigente                                                                                                       |
| POC D8g | Tav. 4 Stato di progetto su base POC Darsena                                                                                                                                            |
| POC D9  | Studio di approfondimento sugli impatti da traffico veicolare inerente al POC tematico Darsena di città. Approvato con delibera di G.C. n. 14401/22 del 21/01/2014. – Relazione Tecnica |
| POC D10 | Estratto Tavola dei vincoli                                                                                                                                                             |

## [Art. 10] Schede tecniche

1. Sono elementi costitutivi del POC Darsena e delle presenti norme le seguenti Schede tecniche:

- a) Schede degli Elementi
- b) Schede di Subcomparto

2. Le Schede degli Elementi contengono obiettivi da perseguire in sede di PUA, disposizioni prescrittive, attenzioni e possibilità (previsioni di indirizzo) per previsioni (elementi) “trasversali” a tutti o a più subcomparti, al fine dell’unitarietà del disegno e dell’attuazione dei seguenti sistemi/elementi:

### AZIONI PER LA SOSTENIBILITA

- **ES1** *Analisi del sito*
- **ES2** *Azioni di “eccellenza” e premialità*

### SISTEMA MOBILITA'

- **EM1** *Piste ciclabili*
- **EM2** *Percorsi pedonali*
- **EM3** *Strade di quartiere*
- **EM4** *Strade locali (adeguamento e progetto)*
- **EM5** *Aree di sosta*

### SISTEMA DELVERDE E SPAZI APERTI PUBBLICI

- **EV1** *Parco delle Arti*
- **EV2** *Parco delle Archeologie industriali*
- **EV3** *Verde sportivo*
- **EV4** *Spazi aperti pubblici*

### SISTEMA TURISMO CULTURA E PERCORSI TEMATICI

- **EUTC1** *Percorsi tematici*

### SISTEMA USI RIUSI TEMPORANEI

- **URT1** *Riuso urbano temporaneo*

3. Le Schede di Subcomparto sono riferite ai subcomparti da attuare e contengono previsioni indicative e disposizioni prescrittive per la redazione dei PUA.
4. Sono elementi prescrittivi:
  - il sistema degli usi previsti nel subcomparto;
  - l’individuazione delle archeologie industriali;
  - le prescrizioni derivanti dalla Valsat;
  - le prescrizioni generali di progetto.
5. I dati quantitativi di progetto hanno valore prescrittivo limitatamente alle quantità relative:
  - alla **Sc** ospitata obbligatoria;
  - alla **Sc** da destinare ad ERP/ERS.





## TITOLO II

# SISTEMI MODALITA' ATTUATIVE E SOSTENIBILITA'

### Capo 1° Modalità attuative

#### [Art. 11] Articolazione per sistemi

1. Al fine dell'unitarietà e continuità del disegno e dell'assetto complessivo del nuovo quartiere, il POC Darsena ne articola la disciplina per Sistemi, che di seguito si riportano:
  - Sistema Mobilità
  - Sistema Verde e spazi aperti pubblici;
  - Sistema Turismo – Cultura e percorsi tematici;
  - Sistema Insediativo;
  - Sistema Archeologia industriale;
  - Sistema Acqua - Banchine - Stazione;
  - Sistema Usi-riusi temporanei.
2. I Sistemi, così come disciplinati al successivo Titolo III e come rappresentati nelle Tavv. POC D4, e D4a, rappresentano riferimenti obbligatori per le fasi attuative del POC Darsena e quindi per la formazione dei PUA.

#### [Art. 12] Disciplina delle dotazioni urbanistiche - criteri formativi – compensazioni

1. Il POC Darsena determina lo standard urbanistico in relazione agli usi e agli abitanti convenzionalmente insediabili, sulla base ed in ragione delle modalità di determinazione della capacità edificatoria di ogni subcomparto, così come disciplinato dall'art. 29 e riportato nelle Schede di Subcomparto allegate.
2. Lo standard urbanistico relativo agli usi abitativi viene fissato per ogni subcomparto in 30 mq/ab, di cui 4 mq/ab da destinare obbligatoriamente a parcheggio pubblico.  
Fanno eccezione:
  - a) le quote di **Sc** ospitata per le quali lo standard è pari a 10 mq/ab;
  - b) l'Archeologia industriale per la quale lo standard è pari a 3 mq/ab da destinare obbligatoriamente a parcheggio pubblico.
3. Lo standard urbanistico relativo alle attività direzionali, ricettive e terziarie viene fissato in 100 mq/100 mq di **Sc**, di cui 40 mq/100 mq da destinare obbligatoriamente a parcheggio pubblico.  
Fanno eccezione:
  - a) le quote di **Sc** ospitata per le quali lo standard è pari a 40 mq/100 mq di **Sc** da destinare prioritariamente a parcheggio pubblico;
  - b) l'Archeologia industriale per la quale lo standard è pari a 10 mq/100 mq di **Sc** da destinare obbligatoriamente a parcheggio pubblico.
4. Esclusivamente per l'Archeologia industriale in caso di motivata impossibilità al reperimento di parte degli standard di parcheggio dovuti, di cui ai precedenti c2 e c3, la quota mancante pari ad un max del 15% potrà essere oggetto di compensazione monetaria sulla base di un valore unitario quantificato in € 360,00/mq comprensivo del valore dell'area non ceduta e

dell'opera non realizzata; tale valore sarà adeguato annualmente in base all'indice ISTAT relativo al costo della vita. Le somme così derivate confluiranno nel fondo di cui al c8 del presente articolo e saranno utilizzate per attuare parcheggi pubblici di progetto funzionali al sistema delle attrezzature previste dal POC Darsena.

5. Il POC Darsena assicura il reperimento per intero degli standard urbanistici (computati come ai commi 2 e 3) nel complessivo insieme dei subcomparti da attuare, fermo restando l'obbligo di reperire lo standard a parcheggio pubblico all'interno di ogni subcomparto fatto salvo quanto previsto dalle specifiche Schede di Subcomparto.
6. Nella quota destinata a verde pubblico, possono essere collocate, in ragione dell'effettiva domanda sociale emergente in fase attuativa ed in base alla localizzazione di massima di cui alla Tav. POC D4, aree per l'istruzione, il culto e per attrezzature di interesse comune. Nella quota destinata a verde pubblico possono esser computate le aree per raccolta rifiuti e isole ecologiche secondo le dimensioni indicate dall'Ente Gestore, fermo restando l'obiettivo strategico di attivare forme di raccolta rifiuti più innovative.
7. I servizi per l'istruzione di base (asilo nido e scuola d'infanzia) saranno realizzati secondo obiettivi innovativi di integrazione e intercambiabilità tra le due tipologie all'interno di un'unica struttura al fine di meglio rispondere al modificarsi delle esigenze del quartiere. Per tale struttura si prevedono metodologie costruttive semplici, ecosostenibili e integrate con il contesto.
8. Al fine di conseguire un disegno organico del comparto di riqualificazione fondato su un esteso sistema del verde e, in particolare, sulla presenza di due significativi parchi urbani denominati *Parco delle Arti* e *Parco delle Archeologie industriali*, allorché la conformazione dei subcomparti e/o la forte presenza di Archeologie industriali non consenta al loro interno il reperimento totale/parziale dello standard di verde pubblico attrezzato, la quota mancante sarà oggetto di compensazione monetaria sulla base di un valore unitario quantificato in € 270,00/mq, comprensivo del valore dell'area non ceduta e dell'opera non realizzata; tale valore sarà adeguato annualmente in base all'indice ISTAT relativo al costo della vita. Allo stesso modo potranno essere monetizzate le quote di verde pubblico, qualora dovute, se non espressamente individuate nella Tav. POC D4. Le somme così derivate confluiranno in uno specifico fondo istituito dal Comune di Ravenna e saranno utilizzate per dare concreta attuazione al sistema del verde di progetto.
9. Al fine dell'acquisizione di aree destinate all'uso pubblico e/o a dotazioni di progetto, è prevista la compensazione delle quote di ospitata ad un costo convenzionale di € 240/mq di **Sc**, considerato corrispondente al valore a mq delle aree non cedute e/o delle quote non acquisite. Le somme così derivate confluiranno in uno specifico fondo istituito dal Comune di Ravenna e saranno utilizzate per l'acquisizione di aree per dotazioni pubbliche, prioritariamente nell'ambito della Darsena. Alle quote oggetto di compensazione si applica lo standard di legge e non partecipano al premio per la capacità edificatoria ospitata.
10. I subcomparti interessati dall'attuazione del “*Parco delle Arti*” o del “*Parco delle Archeologie industriali*” dovranno cedere gratuitamente al Comune di Ravenna le aree individuate nella Tav. POC D4, anche qualora la loro dimensione risulti superiore allo standard dovuto per legge.

## Capo 2° Azioni per la sostenibilità

### [Art. 13] Finalità e obiettivi

1. Obiettivo del POC Darsena è la realizzazione di un quartiere sostenibile, dotato di nuove tecnologie e sistemi innovativi che possano elevarne la qualità abitativa, lavorativa e di vita, con la partecipazione attiva e costante dei suoi abitanti al cui benessere sono indirizzate azioni tese a promuovere la coesione sociale e a soddisfare i bisogni abitativi. Le finalità sono quindi la tutela del luogo, delle risorse e della salute, nei modi definiti alle Schede ES1 e ES2.
2. Per la tutela del luogo il POC Darsena adotta azioni volte ad affermare e salvaguardare l'unicità del quartiere fatto di memorie portuali, acqua e scorci produttivi.  
Per la tutela delle risorse il POC Darsena adotta azioni improntate al risparmio energetico, ad un uso razionale delle risorse idriche, del consumo di materiali e della gestione sostenibile dei rifiuti tendente all'adozione di strategie "rifiuti zero".  
Per la tutela della salute le scelte del POC Darsena sono volte ad assicurare miglioramento della qualità della vita, comfort abitativo, riduzione dell'inquinamento acustico ed ambientale, uso salubre di tecnologie e materiali, nel rispetto dei principi di architettura ed edilizia ecologica, bioedilizia, edilizia naturale e sostenibile.
3. Al fine di perseguire gli obiettivi di cui sopra, il POC Darsena, fermo restando quanto disposto dalla legge, prevede alcune azioni obbligatorie integrative e incentivi premianti per alcune azioni denominate di "eccellenza" di cui agli articoli seguenti.

### [Art. 14] Azioni obbligatorie integrative

1. Fermo restando quanto previsto dal POC5, dalla normativa tecnica vigente e dalle leggi vigenti in materia di sostenibilità, sono obbligatoriamente da perseguire le azioni di cui ai commi successivi.
2. In materia di risparmio energetico il POC Darsena prescrive per gli edifici di nuova costruzione e per ristrutturazioni interessanti oltre il 50% della **Sc** di edifici a destinazione d'uso residenziale, scolastico, terziario e direzionale (anche per le parti di pertinenza delle attività produttive), commerciale e ricettivo, l'obbligo del raggiungimento di una riduzione del 50% dell'indicatore di prestazione energetica (EPgl) massimo previsto dalla normativa e dai regolamenti vigenti al momento della presentazione/richiesta del titolo edilizio.
3. In materia di produzione di energia da fonti rinnovabili il POC Darsena prescrive per gli edifici di nuova costruzione o ristrutturazioni che interessino più del 50% di **Sc**, l'obbligo di utilizzo di fonti rinnovabili pari ad almeno il 60% del fabbisogno energetico per la climatizzazione degli edifici oltre che la produzione di energia elettrica da fonti alternative per una potenza installata non inferiore a 1,5 kW per unità immobiliare.  
Nel caso di comprovata impossibilità tecnica di rispettare la quota minima di energia elettrica da fonti alternative, il requisito potrà essere soddisfatto mediante la partecipazione in quote equivalenti in potenza di nuovi impianti di produzione di energia elettrica, anche nella titolarità di un soggetto diverso dall'utente finale, alimentati da fonti rinnovabili (ad esclusione della biomassa), da reflui energetici da processo produttivo altrimenti non utilizzabili, ovvero da impianti di cogenerazione ad alto rendimento, siti nel territorio comunale o in un ambito territoriale sovracomunale nel caso di specifici accordi.
4. I progetti di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione devono prevedere:
  - la predisposizione delle opere necessarie al collegamento dell'edificio ad eventuali reti di teleriscaldamento.A tal fine i PUA nella progettazione delle opere di urbanizzazione dovranno prevedere

adeguati spazi nei sottoservizi per l'eventuale futura rete di teleriscaldamento;

- la realizzazione di impianti termici centralizzati;
  - il miglioramento delle caratteristiche d'isolamento termico, d'inerzia termica e di assorbimento delle polveri inquinanti privilegiando la realizzazione di coperture piane progettate in modo da poter ospitare terrazze adibite a tipologie culturali intensive, anche integrate con impianti ad energia rinnovabile;
  - l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.
5. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere eseguiti a norma contro l'inquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico conformi alla legislazione in materia e in grado di modulare la luminosità a seconda del traffico, delle esigenze di sicurezza e di risparmio energetico, telegestibili e con la possibilità di installarvi servizi accessori come telecamere di sorveglianza, sensori, antenne wi-fi, ricariche per le biciclette, ecc, garantendo la multifunzionalità della singola rete.
  6. E' obbligatoria l'installazione di sistemi di recupero, per usi compatibili, delle acque grigie e/o un miglioramento del 20% delle prestazioni codificate nelle normative vigenti sul tema del Risparmio Idrico.
  7. Negli edifici di nuova costruzione il POC Darsena consente la realizzazione di locali destinati a funzioni collettive e/o condivise nella misura di mq. 0,3 per abitante/addetto insediabile con una dimensione minima di mq. 30. Tali spazi privati condominiali, da prevedersi in diretta connessione con l'ingresso principale e/o gli spazi verdi esterni e con accessibilità ai sensi della L.13/89, dovranno essere individuati come parti comuni nelle risultanze catastali e come tali non potranno essere frazionati e/o mutati.  
La relativa superficie non incide sulla capacità edificatoria dei subcomparti.
  8. All'interno delle unità abitative e delle loro forme aggregate, a prescindere dai sistemi di raccolta, saranno da reperire/realizzare, appositi spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti (organico, plastica, carta, vetro alluminio, indifferenziato, ecc). Tali spazi, da evidenziare nell'ambito del progetto preordinato al rilascio del titolo edilizio, sono equiparati a vani tecnici e non concorrono al computo di **Sc** per una quota pari a 0,5 mq per unità immobiliare e 3 mq per condominio, se all'interno dell'edificio.
  9. Sulle aree pubbliche, quali parchi, piazze, banchine e negli edifici pubblici dovranno essere garantite le infrastrutture per la copertura del segnale wi-fi.
  10. Per favorire l'attuazione del POC Darsena e la realizzazione delle opere pubbliche, nonché per garantirne le massime performances, nell'ambito della convenzione di PUA, possono essere previste forme di realizzazione e gestione delle infrastrutture a servizio degli edifici e delle attrezzature pubbliche, con finanziamenti tramite terzi, come per esempio con le Energy Service Company (ESCO).
  11. In materia di qualità ed di decoro degli interventi, saranno da perseguire scelte progettuali che garantiscano la durabilità nel tempo e la economica manutenibilità degli stessi, specie dove trattasi di progetti di impatto rilevante e/o di iniziativa o successiva cessione (e/o gestione) al Comune o ad altri enti pubblici dell'intervento realizzato o di parte dello stesso.

#### [Art. 15] Azioni di sostenibilità “di eccellenza” e premialità

1. Per alcune azioni di sostenibilità ritenute “di eccellenza” e il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 13 il POC Darsena prevede un incentivo facoltativo premiante complessivo pari a **0,08 mq/mq della ST1** per ogni subcomparto.
2. La premialità complessiva per ogni subcomparto è così ripartita (si veda scheda degli elementi ES2):
  - a) fino a **0,02 mq/mq della ST1** per l'aggregazione di due o più subcomparti finalizzata a favorire l'attuazione dei PUA e a ridurre l'eccessiva parcellizzazione delle proprietà.

Per aggregazione si intende: unione fisica-progettuale di più subcomparti e/o aggregazione economico-gestionale e/o aggregazione funzionale finalizzata alla realizzazione dei parchi, del "Polo Aggregativo Culturale", dell'edilizia sociale e di altre opere specificate nella scheda ES2;

- b) **0,04** mq/mq della **ST1** o uno sconto sugli extraoneri di 3 €/mq. sulla Sc2 (di cui alle specifiche schede dei sub comparti) per azioni di eccellenza che portino all'autosufficienza energetica di tutti gli edifici del subcomparto;
- c) **0,02** mq/mq della **ST1** o uno sconto sugli extraoneri di 2 €/mq. sulla Sc2 (di cui alle specifiche schede dei sub comparti) per azioni di eccellenza innovative volte allo sviluppo sostenibile del quartiere e della città, relativamente agli aspetti ambientali, sociali ed economici, così come individuate nella scheda ES2

## [Art. 16] Linee di inquadramento degli elementi formali

1. Per conseguire gli obiettivi di qualità insediativa che il POC Darsena persegue, il sistema degli spazi pubblici e degli elementi caratterizzanti l'intervento di riqualificazione dovrà essere affrontato tramite concorsi di progettazione e linee di inquadramento unitario e coordinato.
2. Relativamente al sistema insediativo, a tal fine si prevede:
  - a) l'emanazione di un Bando di progettazione da parte del Comune di Ravenna per il riassetto della stazione FS e dell'area circostante riguardante anche la piazza sull'acqua e l'edificio posto nell'area dell'Ex Dogana;
  - b) l'emanazione di un Bando di progettazione da parte del Comune di Ravenna, in accordo con l'Autorità Portuale, per il recupero delle banchine demaniali di cui all'art. 39 che interessa via D'Alaggio e via Manfredi fino al ponte mobile;
  - c) l'attivazione di un concorso per la progettazione architettonica della torre panoramica in sinistra canale nell'ambito del subcomparto 31 da parte del soggetto attuatore;
  - d) l'attivazione di un concorso per la progettazione architettonica dell'edificio a torre in destra canale nell'ambito del subcomparto 19a da parte del soggetto attuatore;
  - e) La presentazione da parte dei soggetti attuatori di una proposta progettuale che evidenzi le scelte di fondo e delinea le principali caratteristiche estetiche degli edifici, con H superiore a ml 40 di cui all'art.33 c2, che sarà valutata preventivamente da una commissione di esperti appositamente costituita dall'amministrazione comunale.

I concorsi di progettazione di cui ai punti c) e d) sono finalizzati alla definizione della qualità architettonica degli edifici oltre che al loro inserimento nel contesto.
3. La definizione di linee di inquadramento unitarie riportate nella Tav. gestionale POCD7 e nelle specifiche schede degli Elementi EV1 e EV2, ha interessato:
  - il *Parco delle Arti*, con l'obiettivo di assicurarne l'organico sviluppo formale, funzionale e degli elementi di arredo, pur in presenza di fasi attuative connesse con gli interventi di riqualificazione dei diversi subcomparti;
  - il *Parco delle Archeologie industriali*, con l'obiettivo di una sua connotazione unitaria nell'ambito degli spazi e delle attrezzature culturali di scala urbana. Le linee di inquadramento unitario saranno approfondite nel PUA relativo al subcomparto nel quale il Parco è ubicato.

**[Art. 17] Incentivi per la qualificazione dei tessuti soggetti a RUE**

1. Visto quanto previsto dall'art.7 ter della L.R. 24.03.2000, n. 20 e s.m.i. e al fine di favorire la qualificazione ed il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente della Città Consolidata all'interno del perimetro del POC Darsena, per ogni unità immobiliare degli edifici esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del POC Darsena, è consentito, anche in deroga ai limiti di **Uf** stabiliti dal RUE:
  - a) la trasformazione della **Sa** in **Su** e/o l'incremento di **Su** attraverso la realizzazione di nuovi solai all'interno dell'involucro esistente;
  - b) qualora non sia applicabile il punto a) l'ampliamento o la demolizione con ricostruzione e ampliamento, fino ad un massimo di 50 mq di **Su** nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi vigenti.

L'intervento dovrà essere realizzato con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano:

- in caso di recupero di **Sa** in **Su** e/o di realizzazione di doppi volumi o di ampliamento, il miglioramento dei requisiti di prestazione energetica e degli impianti energetici dell'unità abitativa oggetto di intervento di almeno il 25% rispetto a quelli previsti per legge;
  - in caso di demolizione e ricostruzione, con o senza ampliamento, l'applicazione dei requisiti di prestazione energetica dell'intero edificio e degli impianti energetici, assicurando il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica incrementati di almeno il 50% rispetto a quelli previsti per legge;
  - la realizzazione di interventi di adeguamento o miglioramento sismico in applicazione delle disposizioni di legge in merito;
  - l'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - l'eliminazione delle superfetazioni e delle opere incongrue;
  - nel caso di riduzione della superficie permeabile del lotto, un sistema di raccolta delle acque meteoriche da utilizzare ad uso irriguo per l'area residua.
2. Per gli edifici con tipologia seriale a progettazione unitaria (a schiera, in linea ecc.) è consentito il recupero di **Sa** in **Su** o l'incremento di **Su** attraverso la realizzazione di nuovi solai, mentre l'ampliamento o la demolizione con ricostruzione e ampliamento sono consentiti solo a condizione che il progetto venga presentato contestualmente per tutte le unità.
  3. Per gli edifici compresi nei Tessuti saturi (di cui all'art. VIII.6.4 del RUE) sono consentiti unicamente gli interventi di recupero di **Sa** in **Su** o l'incremento di **Su** attraverso la realizzazione di nuovi solai.
  4. Gli interventi di cui al c1 non possono determinare un aumento delle unità immobiliari e, a garanzia di ciò, al momento della presentazione della pratica edilizia dovrà essere presentato un Atto Unilaterale d'Obbligo che vincoli il proprietario e i suoi aventi causa a non frazionare l'immobile per almeno 5 anni dall'ultimazione dei lavori.
  5. Al fine di favorire la riqualificazione urbana anche nei comparti soggetti a RUE si applica la riduzione di cui al c1 dell'art. 18.
  6. Al fine di perseguire obiettivi di qualità edilizia, sostenibilità e qualificazione degli spazi a terra, oltre alla riduzione di cui al comma precedente è prevista un'ulteriore riduzione del 10% dell'onere di U2 dovuto, a fronte di interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento di almeno due unità edilizie confinanti sul medesimo fronte strada. Tale beneficio viene introdotto in relazione al soddisfacimento di tutti i requisiti di cui al c1 del presente articolo, al raggiungimento di una maggiore permeabilità dei suoli e alla sistemazione a verde dell'area scoperta.
  7. Gli interventi previsti ai commi 1 e 2 non comportano aumento delle dotazioni di parcheggio



privato di cui all'art III.3.2 del RUE.

### **[Art. 18] Agevolazioni finanziarie e contributo aggiuntivo per opere pubbliche di sostenibilità**

1. Al fine di favorire la riqualificazione urbana prevista dal POC Darsena, per tutti i subcomparti si applica la riduzione del 20% dell'onere di urbanizzazione secondaria dovuto, ai sensi della delibera di Consiglio Comunale 30.7.1998, n. 32561.
2. Per interventi complessi che prevedano:
  - l'inserimento negli spazi destinati ad uso pubblico di strutture, attrezzature o sistemazioni particolari quali, ad esempio, coperture di spazi pubblici, padiglioni, strutture coperte per piccole attività di commercio, aree per spettacoli, ecc.;
  - la realizzazione di parcheggi pubblici interrati con sistemazione a verde in copertura;è prevista la possibilità di ulteriore scomputo degli importi delle opere particolari dagli oneri di U2 fino ad un importo massimo corrispondente al 15% di quanto dovuto per legge.
3. Al fine di incentivare l'attuazione di interventi di qualità sul piano ambientale, la **Sc** facoltativa aggiuntiva derivante da azioni di eccellenza per la sostenibilità, di cui all'art. 15, è esente dalla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione.
4. Al fine di incentivare il recupero degli edifici di archeologica industriale per gli interventi di cui all'art. 36 il costo di costruzione è pari al 50% di quanto dovuto per legge.
5. Ai sensi dell'art. 101 del PSC, il POC Darsena determina il valore del contributo aggiuntivo (extra onere) per opere pubbliche di sostenibilità, finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche strategiche interne o esterne e a diretto servizio dei subcomparti del POC Darsena quali:
  - a) opere di risanamento e valorizzazione del canale Candiano;
  - b) recupero e riqualificazione delle banchine;
  - c) opere in testata alla Darsena e sul nodo stazione;
  - d) viabilità di carattere generale e collegamento ciclo-pedonale fra le sponde;
  - e) adeguamento reti idrauliche e impianti tecnologici (vasche di prima pioggia);
6. Il contributo viene fissato in 75 (settantacinque) €/mq di **Sc** prevista per ogni subcomparto, salvo che per la **Sc** ospitata obbligatoria, per la quale viene applicato nella misura del 60%; tale valore sarà adeguato in base all'indice ISTAT relativo al costo della vita. La **Sc** destinata a edilizia residenziale pubblica/sociale (ERP/ERS) non concorre alla determinazione del contributo aggiuntivo.

L'erogazione degli oneri aggiuntivi dovuti sarà commisurata ai singoli stralci attuativi il cui scomputo/versamento dovrà essere riportato nelle relative convenzioni stralcio.

Salvo diverse prescrizioni riportate nelle schede dei subcomparti, le opere pubbliche strategiche, possono essere attuate:

  - 1) dall'Ente Pubblico, mediante l'utilizzo delle risorse economiche generate dal contributo aggiuntivo, o derivanti da eventuali nuove risorse pubbliche di carattere comunitario, ministeriale, regionale e comunale;
  - 2) da parte del soggetto attuatore avente i requisiti di legge, per le opere di cui alle lettere d) ed e) del comma 5.

In tal caso è consentito ai soggetti attuatori, in accordo con gli Enti preposti, di redigere la progettazione definitiva ed esecutiva, nel rispetto dei disposti normativi sui lavori pubblici, ciò al fine di apportare ottimizzazioni tecnico-funzionali, economiche e temporali rispetto alle previsioni preliminari.



- 7.** Al fine di favorire l'attuazione, quanto più possibile congiunta, delle opere soggette ad extraonere, con particolare riferimento alle opere di cui al c5 lettere d) ed e) a fronte dell'aggregazione di due o più subcomparti per la realizzazione delle stesse anticipatamente al PUA e previo Accordo di programma con l'Amministrazione Comunale, è prevista una riduzione del 20% dell'importo dovuto fissato al c6.

Qualora, in sede di convenzione di primo stralcio, i subcomparti anticipino per intero l'importo dell'extraonere dovuto per l'attuazione delle opere esterne, è prevista la riduzione del 20% dello stesso. Le riduzioni di cui al presente comma non sono cumulabili.

- 8.** L' 1% del contributo aggiuntivo (extraonere) deve essere destinato alla realizzazione di opere d'arte (nelle sue molteplici espressioni e forme: sculture urbane, street art, ecc.) con particolare riferimento alle opere di carattere musivo, da eseguirsi con le modalità previste dal D..M. del 23.03.2006 (opere d'arte negli edifici pubblici), da installare prevalentemente nel Parco delle Arti o in altri spazi pubblici dell'ambito di competenza del POC Darsena o destinato alla qualificazione architettonica o di design degli impianti tecnologici (cabine elettriche, quadri elettrici, telecomunicazioni, centrali sollevamento, idrovore, isole ecologiche, ecc.) qualora presenti nei sub comparti.

## Capo 1° Sistema Mobilità

### [Art. 19] Finalità e articolazione

- 1 Il POC Darsena ha l'obiettivo di realizzare, nell'ambito di competenza, una mobilità sostenibile basata su azioni di moderazione del traffico interno, sull'intermodalità e sull'integrazione di più mezzi di trasporto accessibili e sicuri, che rispondano alle esigenze economiche, sociali e ambientali della comunità, oltre a promuovere ed incentivare l'uso della mobilità sostenibile e dei mezzi pubblici, aumentando così la vivibilità del quartiere, abbattendo l'inquinamento acustico, i consumi energetici, l'emissione dei gas a effetto serra e scoraggiando l'uso dell'auto privata.

Finalità del POC Darsena è inoltre quella di creare nelle aree di banchina una zona esclusivamente pedonale, cuore della vita sociale del quartiere.

- 2 Il Sistema Mobilità si articola nelle seguenti componenti:

- mobilità pedonale;
- trasporto pubblico;
- mobilità ciclabile;
- mobilità veicolare/carrabile;
- sistema della sosta.

### [Art. 20 ] Disciplina della mobilità ciclabile e pedonale

- 1 Il POC Darsena, nell'ottica della massima continuità, sicurezza e qualità progettuale, prevede la realizzazione di piste ciclabili e pedonali diffuse, collegate a rete e ai percorsi esistenti, alle aree consolidate adiacenti, al verde, ai servizi pubblici, al centro storico cittadino anche mediante prolungamento del sottopasso della Stazione FF.SS., al mare, alle aree naturali, prevedendo anche collegamenti ciclo pedonali tra le due sponde del canale mediante ponti o passerelle mobili.

Le vie Darsena, delle Industrie, Attilio Monti e la nuova strada di progetto “di spina” delimitano un'area, in destra e in sinistra del canale Candiano, riservata prevalentemente alla viabilità pedonale e ciclabile, all'interno della quale le strade dovranno avere caratteristiche tali da consentire esclusivamente un traffico a basso impatto veicolare, a velocità moderata e ad elevata presenza ciclo-pedonale.

- 2 Nelle Tavv. POC D4 e POC D4a sono indicati i tracciati della viabilità ciclabile e pedonale esistente e di progetto e i punti connettivi. I PUA individuano nel dettaglio i tracciati e le caratteristiche geometrico-funzionali dei nuovi percorsi ciclo-pedonali, in conformità alla normativa vigente ed alle prescrizioni contenute nelle relative Schede (EM1, EM2) allegate; i progetti dovranno essere accompagnati da una relazione tecnica che dia conto delle analisi di sicurezza effettuate.
- 3 In sede di PUA possono essere proposti tracciati parzialmente diversi, qualora migliorativi della mobilità ciclo-pedonale, fermi restando le finalità ed i criteri di massima continuità dei collegamenti stradali previsti dal POC Darsena.
- 4 Le **piste ciclabili** devono essere progettate e realizzate per garantire sicurezza e agevole utilizzo, continuità della rete e integrazione con le altre reti (trasporto pubblico, parcheggi di corrispondenza). I relativi tracciati devono essere progettati privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri.
- 5 I **percorsi pedonali**, ivi compresi i marciapiedi stradali, devono essere progettati e realizzati con criteri di sicurezza e accessibilità, per consentire le relazioni sociali e la fruizione

ambientale anche alle persone con ridotta capacità motoria o sensoriale.

- 6 I punti connettivi**, costituiti dalle intersezioni dei percorsi tematici pedonali e ciclabili della Darsena con la viabilità di scorrimento, costituiscono importante collegamento ai tessuti, ai percorsi e alla rete ecologica extra ambito. Devono quindi essere progettati con particolare attenzione come definito nelle Schede di Subcomparto interessate.

## **[Art. 21] Disciplina della mobilità carrabile e del trasporto pubblico**

- 1** Il sistema della mobilità carrabile prevede che la viabilità principale non debba attraversare gli ambiti residenziali, la cui viabilità interna è destinata solamente al traffico a velocità limitata e a basso impatto veicolare.

Le arterie stradali carrabili, individuate nelle Tavv. POC D4 e POC D4a sono costituite da:

- a) viabilità principale: strade urbane di interquartiere (via Delle Industrie e via A. Monti); strade urbane di quartiere (via Trieste, via Darsena, via A. Squero e nuova via Montecatini);
- b) la strada del quartiere denominata "via di spina" (urbana locale interzonale), che attraversa longitudinalmente la zona in destra canale;
- c) viabilità secondaria (strade locali/strade locali in zona residenziale) al servizio delle residenze e delle attività terziarie diffuse, a traffico moderato e lento distinta in esistente ed esistente da adeguare, ai sensi del c3 successivo, e di progetto.

La tavola individua inoltre i principali punti di conflitto, costituiti dall'interazione complessa fra mobilità carrabile e mobilità pedonale/ciclabile a cui i PUA interessati dovranno prestare particolare attenzione per risolvere e/o evitare le potenziali criticità.

- 2** E' compito dei PUA individuare con precisione i tracciati, le caratteristiche geometrico-funzionali, la miglior risoluzione in termini di sicurezza dei punti di conflitto e la qualità progettuale della viabilità carrabile in conformità alle finalità del POC Darsena, alla classificazione gerarchica, al piano particolareggiato per la mobilità predisposto dal Comune di cui al c4 e a quanto prescritto nelle Schede (EM3, EM4) allegate.

In sede di PUA i tracciati potranno anche subire modifiche conseguenti a studi specifici e/o a pareri di Enti senza che ciò costituisca variante al POC Darsena.

- 3** La viabilità carrabile esistente da adeguare è costituita da tutte le strade locali che non rispondono a criteri di sicurezza e che pertanto devono essere ridisegnate introducendo in modo sistematico misure di moderazione del traffico, di riqualificazione ambientale e di eliminazione delle barriere architettoniche. Per la viabilità esistente all'interno dei subcomparti la convenzione attuativa stabilirà termini e modalità degli interventi di adeguamento.

- 4** Il Comune di Ravenna predisporrà un apposito piano particolareggiato per la mobilità e la sosta relativo all'ambito della Darsena, che definirà:

- forme di promozione del trasporto pubblico, limitazioni al traffico veicolare privato, prevedendo percorsi dedicati al trasporto pubblico in sede protetta;
- modalità realizzative del Nodo Intermodale in testata Darsena, in connessione con la stazione ferroviaria, il previsto parcheggio interrato, la piattaforma per l'accessibilità turistica di piazzale Aldo Moro;
- ubicazione dei punti di interscambio fra trasporto pubblico e privato, autoveicoli e mezzi leggeri pubblici e privati, punti per la logistica dell' "ultimo miglio";
- opere di adeguamento della viabilità interna agli ambiti soggetti a RUE;
- il modello organizzativo di via Trieste e di via delle Industrie con particolare riguardo alla viabilità di accesso ai subcomparti;
- l'eventuale riorganizzazione dei nodi/sistemi viabilistici sulla viabilità principale di accesso all'ambito della Darsena;

- obiettivi di localizzazione colonnine per auto elettriche e sistemi di car sharing e car pooling.

## **[Art. 22]      Disciplina degli spazi per la sosta**

1. Nelle Tavv. POC D4 e POC D4a sono indicati i principali parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti e di progetto. In testata Darsena è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico di interscambio interrato con sovrastante piazza sull'acqua, previo arretramento della banchina in allineamento con gli edifici di via Magazzini Anteriori, per almeno 400 posti auto, al fine di incentivare l'uso del trasporto pubblico per ridurre la congestione sia nel nuovo quartiere che nel centro urbano.
2. La dotazione dei parcheggi pertinenziali privati dovrà risultare conforme a quanto previsto per i diversi usi ed attività dall'art. III.3.2 del RUE. In particolare, ai parcheggi pertinenziali relativi agli usi commerciali si applicano le disposizioni di cui alla delibera del Consiglio Regionale 23.09.1999, n. 1253 e successive integrazioni. I parcheggi pertinenziali andranno obbligatoriamente realizzati entro la sagoma dell'edificio e/o interrati/seminterrati, negli spazi di corte purchè con copertura a verde, e/o in soluzioni multipiano al fine di contenere il consumo dei suoli. In queste forme non concorrono alla determinazione della **Sc**.  
La dotazione dei parcheggi pertinenziali non è dovuta per gli usi/attività posti su strutture galleggianti, alloggiate nel canale Candiano, di cui all'art.38 c.2 e per gli usi temporanei di cui all'art. 43 c.2.
3. Per gli edifici di Archeologia Industriale, la variazione di destinazione d'uso della **Sc** esistente, comportante aumento del carico urbanistico, connessa a qualsiasi tipo di intervento edilizio, determina l'obbligo di reperimento di aree per parcheggi privati in misura pari alla differenza fra lo standard di progetto e lo standard di dotazione in base agli usi esistenti o preesistenti.
4. In relazione alle disposizioni dell'art. 8 della L.R. 05/07/1999, n° 14, ai fini della valorizzazione e rilancio commerciale delle aree soggette a riqualificazione urbana dal POC Darsena, è applicabile la riduzione di cui al c6 dell'art. III.3.2 del RUE agli interventi di recupero e riutilizzo di edifici di Archeologia industriale che prevedano l'insediamento di medio piccole strutture di vendita e interventi infrastrutturali, di arredo urbano, di riorganizzazione della logistica.
5. Eventuali parcheggi a servizio di strutture ricettive alberghiere possono essere reperiti anche nell'intorno della struttura ricettiva stessa (in altri subcomparti o zone limitrofe compatibili), con servizio di car-valet, previo apposito atto unilaterale d'obbligo atto a garantire tale servizio nel tempo e la eventuale soluzione di parcheggio alternativa, in caso di sua sospensione, da valersi nei confronti di terzi, successori o comunque aventi causa.
6. La dotazione dei parcheggi pubblici (standard) è determinata all'Art. 12.  
Nei parcheggi pubblici le aree a verde alberato, strettamente necessarie all'ombreggiatura dei parcheggi così come previsto dalla specifica scheda EM5 al punto 5, costituiscono standard a parcheggio.  
I parcheggi pubblici andranno obbligatoriamente realizzati in soluzione interrata/seminterrata, con copertura a verde, qualora ricadenti nei parchi delle arti e delle archeologie industriali così come individuati nella Tav. POC D4. In tal caso la superficie a verde di copertura si somma quale standard alla superficie del Pk pubblico.
7. Non è ammessa la collocazione di stalli di parcheggio lungo le carreggiate stradali di nuova realizzazione (delle vie di spina e nuova Montecatini).
8. Tutti i parcheggi devono essere realizzati secondo le prescrizioni di cui alla scheda tecnica EM5.

## **Capo 2° Sistema Verde e spazi aperti pubblici**

**[Art. 23] Finalità e articolazione**

1. Il sistema del verde e degli spazi aperti pubblici del POC Darsena ha la finalità di creare un insieme organico continuo e relazionato di spazi di qualità, che possa contribuire ad elevare la qualità della vita individuale e collettiva attraverso l'accorpamento delle dotazioni che dia luogo ad ampie aree attrezzate e parchi urbani collegati con le attrezzature e gli spazi esistenti all'interno ed all'esterno del quartiere.
2. Gli spazi aperti pubblici devono essere progettati seguendo criteri di economicità di gestione e manutenzione e, per le aree verdi, di alta naturalità finalizzata all'incremento della biomassa urbana, alla mitigazione del microclima, al miglioramento del comfort termico e alla continuità della rete ecologica.
3. Il POC Darsena persegue la qualità degli spazi aperti pubblici, che si dovrà concretizzare sul piano progettuale, degli allestimenti e degli impianti a verde. Il sistema del verde e degli spazi pubblici dovrà interagire il più possibile con il "fronte canale" e col sistema acqua e banchine facendone luogo di eccellenza.
4. Il POC Darsena, articola il sistema del verde e degli spazi pubblici nelle componenti di cui di seguito, individuate con specifica campitura nella Tav. POC D4:
  - a) Spazi aperti pubblici
    - Spazi di aggregazione
  - b) Verde pubblico
    - *Parco delle Arti*
    - *Parco delle Archeologie industriali*
    - Verde sportivo attrezzato
    - Verde di vicinato
    - Verde di filtro

**[Art. 24] Disciplina degli spazi aperti pubblici**

1. La Tav. POC D4 evidenzia con apposita simbologia gli spazi aperti pubblici di progetto quali luoghi di aggregazione prioritariamente localizzati in prossimità delle banchine.
2. Gli spazi aperti pubblici sono costituiti da piazze, slarghi, piccole arene o luoghi comunque attrezzati per la socializzazione, la sosta, piccole attività commerciali, attività ludiche o sportive. La connessione fra tali spazi col sistema di verde pubblico e con gli altri servizi avverrà mediante percorsi ciclo-pedonali continui. E' compito dei PUA perseguire l'armonica ed unitaria definizione, progettazione e caratterizzazione degli spazi aperti pubblici, anche in collocazioni eventualmente diverse da quelle individuate dal POC Darsena purchè nel rispetto delle finalità di cui al c1 e secondo le prescrizioni di cui alla scheda tecnica EV4.
3. Le aree destinate dal POC Darsena a spazi aperti pubblici, si attuano secondo il disposto dell'art. 12, con i benefici di cui all'art. 18, c2, delle presenti norme.  
Gli spazi aperti pubblici, qualora non interessati nel sottosuolo da parcheggi pertinenziali, concorrono alla definizione dello standard a verde pubblico.

**[Art. 25] Disciplina del verde pubblico**

1. Il sistema del verde pubblico strategico individuato nella Tav. POC D4 rappresenta un elemento prescrittivo per i PUA relativi ai singoli subcomparti.  
Gli spazi verdi pubblici in sede di PUA dovranno essere oggetto di specifico progetto redatto sulla base delle finalità enunciate e delle prescrizioni riportate nelle Schede EV1, EV2, EV3.  
Non è ammessa, in sede di PUA, la previsione di aree verdi residuali e/o marginali.  
Le modalità attuative e gestionali di tali spazi saranno definite in sede di convenzione dei PUA garantendo la loro contestuale e completa attuazione con le opere pubbliche e private.  
Il progetto del verde pubblico dovrà comunque perseguire obiettivi di sostenibilità dal punto

di vista dell'economicità e delle modalità manutentive.

Per quanto non espressamente riportato vale quanto previsto dall'art. 12 c8 e art.15 c2 punto a).

2. Il **Parco delle Arti** (Scheda EV1), localizzato in destra Candiano, deve essere fortemente connotato dal tema dell'arte e attrezzato per allestimenti stabili o temporanei all'aperto, nonché con spazi per manifestazioni artistiche.
3. Il **Parco delle Archeologie industriali** (scheda EV2), localizzato in sinistra Candiano, deve essere fortemente connotato dal tema della cultura e, quindi, dedicato all'attivazione di un “Polo Aggregativo Culturale” comprendente anche un polo aggregativo dedicato prevalentemente ai giovani nonché attrezzato per spettacoli all'aperto. Con tali funzioni si integrano gli usi previsti per gli edifici di Archeologia Industriale.
4. Le aree a **verde pubblico sportivo attrezzato** (scheda EV3) devono essere luogo di concentrazione di impianti e piccole attrezzature sportive liberamente fruibili dai cittadini.
5. Per **verde di vicinato** si intendono le aree, a verde pubblico, minori e diffuse, pienamente integrate all'interno delle aree residenziali, e collegate con il sistema complessivo del verde e degli spazi aperti pubblici e privati.
6. Per aree di **verde di filtro** si intendono le aree, a verde pubblico, che hanno la funzione di separare e proteggere, con adeguate barriere vegetali, le zone residenziali e per servizi rispetto alla viabilità principale ed alle aree produttive e di dare continuità alla rete ecologica. In tali aree potranno essere realizzati percorsi ciclo-pedonali con piazzole di sosta che ne consentano la fruizione e il collegamento con altre attrezzature, percorsi, parcheggi nel verde e servizi. Il POC Darsena individua le principali aree a verde di filtro, fermo restando che è compito dei PUA individuare nuove e opportune aree di filtro sulla base della specifica “analisi del sito” oltre che per mitigare gli effetti di eventuali attività produttive esistenti anche se temporanee.
7. Per quanto non espressamente normato nel presente articolo e nelle specifiche Schede allegate vale la disciplina del RUE (art. IV.3.5 commi 7/8/9).

## Capo 3° Sistema Turismo - Cultura e percorsi tematici

### [Art. 26] Finalità e definizione dei percorsi tematici

1. Al fine di favorire una fruizione differenziata e variamente tematizzata sulla base delle caratteristiche e peculiarità dei luoghi il POC Darsena individua tre aree e relativi percorsi tematici, attestati prevalentemente lungo le banchine, individuati con apposita simbologia nella Tav. POC D4.

Resta ferma la vocazione turistica-culturale-commerciale-ricreativa trasversale rivestita dal canale Candiano e dalle banchine

2. Definizione delle aree tematiche:

- a) **Area (percorso) turistico- commerciale** in corrispondenza della testata Darsena, in connessione con il centro città, con la Piattaforma per l'Accessibilità Turistica di piazzale Aldo Moro e con la stazione ferroviaria: dovrà caratterizzarsi quale percorso di socializzazione e di scambio, nonché per la presenza di attività commerciali, ricettive, di accoglienza turistica, pubblici esercizi, che assicurino animazione in tutte le fasce orarie.
- b) **Area (percorso) culturale - ricreativa** posto in corrispondenza del *Parco delle Archeologie industriali*: dovrà caratterizzarsi quale sistema culturale d'eccellenza per peculiarità architettoniche e scenografiche di grande spettacolarità turistica e che dovrà configurarsi quale passeggiata culturale, ricreativa e storica della città di Ravenna.
- c) **Area (percorso) multifunzionale** posta fra l'area culturale-ricreativa e il ponte mobile: ha vocazione insediativa per terziario, servizi e innovazione tecnologica, anche in connessione con il polo terziario "De Andrè".

### [Art. 27] Disciplina dei percorsi tematici

1. Per ogni percorso tematico/funzionale il POC Darsena individua, con riferimento all'art. II.2.4 del RUE, le destinazioni d'uso ammissibili nei subcomparti ad esso afferenti. La scheda EUTC1 ne definisce il tracciato, che andrà dettagliatamente precisato e sviluppato dai PUA in relazione alle vocazioni delle aree tematiche, dei subcomparti e alle caratteristiche delle preesistenze.
2. All'interno dei percorsi tematico/funzionali è prevista un'ampia flessibilità degli usi ammessi con le prescrizioni di cui all'art. 32.



## Capo 4° Sistema Insediativo

### [Art. 28] Finalità e articolazione

1. Le finalità perseguite dal POC Darsena per il sistema insediativo consistono:
  - nel contenimento del consumo di suolo, mediante l'individuazione di ambiti di concentrazione volumetrica, con particolare riferimento al "fronte canale", al fine di salvaguardare ampi spazi liberi per usi pubblici e di aggregazione;
  - nel garantire la massima permeabilità dei fronti edificati sul "fronte canale", assicurando la continuità fisica e visiva tra le aree delle banchine e i sistemi del verde e dei servizi;
  - la valorizzazione della Darsena come porta di accesso alla città dal mare, mediante concentrazione in destra e sinistra Candiano di un edificio ad alto valore architettonico.

### [Art. 29] Capacità edificatorie, forme perequative e premialità

1. La capacità edificatoria attribuita ai subcomparti di cui all'art. 2 come individuati nella Tav. POC D4, è costituita:
  - dai diritti edificatori propri di ogni subcomparto (**Sc** di base) di cui al c2;
  - dalla capacità edificatoria ospitata (**Sc** ospitata obbligatoria) di cui al c3;
  - dalla capacità edificatoria dedicata obbligatoriamente a ERP/ERS di cui al c4;
  - dalla **Sc** esistente degli edifici di Archeologia Industriale di cui al c5;
  - dalle capacità edificatorie aggiuntive premiali (**Sc** facoltativa) di cui al c6.
2. I **diritti edificatori propri** (**Sc** di base) derivano dalla somma:
  - a) della **Sc** derivante dal prodotto della superficie di proprietà (**ST1**) di ogni subcomparto, per un **Ut1** pari a 0,16 mq/mq. La **ST1** è intesa quale area in proprietà privata, al netto delle eventuali superfici pubbliche esistenti.  
Agli effetti del calcolo della **Sc** attribuibile all'intero subcomparto, la Superficie coperta **Sq** degli edifici di archeologia industriale, incrementata del 50%, si deduce dalla **ST1** dello stesso subcomparto.
  - b) del 50% della **Sc** degli edifici esistenti alla data del 31 luglio 1992, anche se successivamente demoliti, purchè regolarmente accatastati e autorizzati.
3. La **capacità edificatoria ospitata** (**Sc** ospitata obbligatoria) massima di ogni subcomparto risulta dal prodotto della **ST1** per l'indice **Ut** pari a 0,10 mq/mq; ed è generata da:
  - a) aree della Cintura Verde;
  - b) suoli delle banchine, per un massimo di mq 33.600;
  - c) comparti ferroviari, per un massimo di mq 27.280;
 secondo le procedure di cui all'art. 31.  
 Particolari e diverse capacità e modalità edificatorie ospitate sono previste nelle specifiche Schede di Subcomparto e al c.9 dell'art.12.  
 Ai subcomparti ospitanti viene attribuito un premio, in capacità edificatoria, pari al 30% della **Sc** ospitata.
4. La **capacità edificatoria dedicata** obbligatoriamente ad edilizia residenziale pubblica/sociale è quantificata ai sensi dell'art. 30.



5. La **Sc esistente degli edifici di Archeologia industriale** è da recuperare secondo il disposto dell'art. 36 delle presenti norme.
6. La **capacità edificatoria aggiuntiva premiale (Sc facoltativa)** deriva dall'attuazione delle azioni di cui all'art. 15, c2, e dall'attribuzione delle relative premialità.
7. Le capacità edificatorie, come definite nel presente articolo, sono riportate nei loro valori effettivi per ogni subcomparto di attuazione nelle specifiche Schede di Subcomparto.
8. Non concorrono alla quantificazione della Sc le eventuali attrezzature pubbliche aggiuntive.

### [Art. 30] Edilizia residenziale pubblica/sociale

1. La capacità edificatoria dedicata obbligatoriamente a edilizia residenziale pubblica/sociale è il prodotto della **ST1** per un **Ut** pari a 0,05 mq/mq.
2. È possibile destinare ad edilizia residenziale pubblica/sociale una superficie aggiuntiva fino al 10% della **Sc** di base, riducendo della medesima quantità la **Sc** prevista a destinazione non residenziale. Su tale superficie il contributo aggiuntivo di cui all'art. 18, c5, si applicherà nella misura dell'80%.
3. I subcomparti con capacità edificatoria di cui ai commi 1 e 2 precedenti inferiore a mq. 450 dovranno realizzare la quota obbligatoria spettante in comparti ospitanti, con priorità per i subcomparti di cui al c4 successivo, previa applicazione dell'art. 15 c2 lett. a) e della scheda elementi ES2.
4. Nei subcomparti 24-25-26/28-29, adiacenti o destinati alla realizzazione del *Parco delle Archeologie industriali* e del Polo Aggregativo Culturale, è prescritta la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica/sociale destinata a studenti, ricercatori, dottorandi, così come riportato nelle specifiche Schede di Subcomparto e nella Scheda elementi ES2.

### [Art. 31] Procedure di alienazione e trasferimento della capacità edificatoria aggiuntiva

1. Le capacità edificatorie ospitate, di cui all'art. 29, c3, lettere b) e c), vengono alienate da chi ne abbia titolo ai soli soggetti ospitanti, previa procedura di evidenza pubblica. I soggetti competenti hanno l'obbligo di destinare le risorse così ricavate alla realizzazione delle opere pubbliche di sostenibilità di cui all'art. 18, c3.
2. Tale procedura, oltre che ai proprietari dei suoli e degli immobili, è altresì aperta ad operatori interessati ad intervenire in Darsena di città, attraverso comprovate formule di partenariato con i suddetti proprietari. Le prime procedure di evidenza pubblica di alienazione e trasferimento della capacità edificatoria aggiuntiva, parziale o totale, saranno messe in atto dai soggetti titolari entro 1 anno dall'entrata in vigore del POC Darsena.

### [Art. 32] Usi dell'edificato

1. Il POC Darsena prevede, nel proprio ambito di applicazione, la massima flessibilità degli usi, con le seguenti limitazioni, specificamente riportate nelle Schede di Subcomparto:
  - a) usi abitativi
    - area *turistico-commerciale* (testata): è previsto complessivamente un massimo del 30% della **Sc** di base + **Sc** ospitata;
    - area *culturale – ricreativa* (centrale): è previsto un massimo del 50% della **Sc** di base + **Sc** ospitata;

- area *multifunzionale* (a mare): è previsto un massimo del 30% della **Sc** di base + **Sc** ospitata;
- b) usi commerciali (C1) devono essere previsti in modo diffuso e integrato con il contesto abitativo. Essi inoltre saranno localizzati, unitamente ai pubblici esercizi, prevalentemente negli edifici prospicienti le banchine e dovranno obbligatoriamente essere posti al piano terreno nel percorso turistico-commerciale di cui all'art. 26
- c) usi terziari-direzionali (Spr3) devono essere previsti e concentrati prevalentemente sugli assi di via Trieste e via delle Industrie
- d) usi produttivi (Pr2), dove ammessi, devono essere limitati ad attività compatibili con la residenza.

La progettazione dei subcomparti e dei singoli edifici dovrà evitare conflittualità fra gli usi servizi privati/pubblici esercizi e l'uso abitativo, favorendo l'affaccio sul fronte canale delle attività commerciali, pubblici esercizi e servizi, localizzando preferibilmente gli usi abitativi ai piani alti e/o rivolti verso il lato opposto alle banchine.

Fra gli usi abitativi e gli usi commerciali-artigianali vanno preferibilmente interposti piani ad usi direzionali.

2. Le Schede di Subcomparto riportano l'assetto funzionale conferito, definendo la quota massima assegnata alla funzione abitativa, nonché la gamma di funzioni non abitative insediabili nei diversi subcomparti.  
Qualora vi siano, nel subcomparto oggetto di PUA o nei subcomparti confinanti, attività previste o esistenti che possano ingenerare eventuali conflittualità con le funzioni residenziali dovrà essere prodotto specifico elaborato di verifica della compatibilità ambientale rispetto alle varie matrici (aria, rumore, acque, ecc.) nonché sulla salute dei fruitori sia rispetto alle attività presenti nei subcomparti adiacenti che al proprio interno. In caso di conflittualità evidenziate il PUA dovrà individuare idonee soluzioni come fasce di mitigazione o di filtro o accorgimenti architettonici e tecnici agli involucri degli edifici.
3. Le quote percentuali di cui ai commi 1 e 2 non si applicano alla capacità edificatoria aggiuntiva premiale, definita all'art. 29 c6, i cui usi possono essere autonomamente definiti in sede di formazione dei PUA.
4. Il POC Darsena prevede nel proprio ambito di applicazione la localizzazione di una sola grande struttura di vendita di livello inferiore.

### [Art. 33] Disciplina del costruito e relative pertinenze

1. Nella Tav. POC D4 sono riportati elementi prescrittivi per la progettazione e per l'assetto del costruito quali: le permeabilità visive dei fronti edificati, i coni di visuale libera che devono garantire il collegamento fisico e visivo dei parchi con la banchina e viceversa, l'obbligo di allineamento e il limite massimo di ingombro degli edifici. Le Schede di Subcomparto estendono e precisano le prescrizioni in merito a questi elementi.
2. L'altezza massima degli edifici è fissata in via ordinaria in 22 metri e a 40 metri per gli edifici posti sul “fronte canale” purchè armonizzati con il sistema delle preesistenze e nel rispetto delle presenze di Archeologia industriale. Sul “fronte canale” in destra e in sinistra Candiano, per i subcomparti 13, 15, 19a, 20, 31, 32 posti a Est del sistema delle archeologie industriali e ad esse non limitrofi, il limite di altezza dei 40 metri può essere motivatamente superato in ottemperanza delle procedure contemplate all'art. 16 c2, lettera e).
3. Gli edifici di nuova realizzazione per le finalità di cui all'art. 36, c4 e c5, ovunque ubicati, possono avere altezza massima di 40 metri, qualora giustificata in sede di PUA dalle caratteristiche del lotto e dal rapporto con le preesistenze di Archeologia industriale.
4. Le aree verdi private, di pertinenza dell'edificato, dovranno essere progettate con criteri di

massimo accorpamento ed essere in forte continuità col sistema del verde e dei parchi pubblici. Le superfici scoperte dell'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere sistemate a giardino e/o orti e/o copertura a verde di Pk interrati/seminterrati per una superficie pari almeno ai 2/3 della loro estensione.

5. Al fine della continuità fisica e percettiva degli spazi verdi pubblici e privati:
  - non sono ammesse recinzioni nei punti di contatto fra aree a verde privato e aree a verde pubblico e fra aree private e fronte canale, salvo leggere delimitazioni in arredo/sedute/verde;
  - sono ammesse recinzioni mascherate/integrate con siepi e/o barriere verdi per le aree non rientranti nel punto precedente qualora strettamente necessarie.
6. Per le opere in interrato dovranno essere preliminarmente eseguiti sondaggi archeologici. Dovrà essere data preventiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica della realizzazione delle opere di escavazione (es. sottoservizi) al fine dell'esercizio delle specifiche competenze.

#### **[Art. 34] Ambiti di RUE e regole aggiuntive**

1. Negli isolati esistenti della Città Consolidata il POC Darsena intende perseguire le medesime finalità di sostenibilità e di qualificazione previsti per l'intero ambito. In tali isolati si opera pertanto con tali finalità, per interventi di recupero o rinnovo, in conformità con le specifiche norme di RUE e con le presenti norme.
2. Negli isolati compresi fra via Magazzini Anteriori e via Magazzini Posteriori l'obiettivo è quello della riqualificazione e/o rifunzionalizzazione degli edifici esistenti con particolare attenzione ad incrementare la permeabilità fra i due fronti e i percorsi veicolari e pedonali di connessione, così come indicato nella Tav. POC D4.

## Capo 5° Sistema Archeologia Industriale

### [Art. 35] Finalità e articolazione

1. Il POC Darsena persegue l'obiettivo di salvaguardia e recupero delle archeologie industriali, quale sistema insediativo prioritario oltre che favorire l'insediamento, all'interno delle loro volumetrie, di attività pubbliche e/o private di interesse pubblico (culturali, sociali, ricreative, ecc.) e di attività ricettive mediante l'applicazione di apposite premialità.
2. Nella Tav. POC D4 sono indicati con apposita simbologia gli edifici classificati come Archeologia industriale:
  - Ex Magazzino portuale1
  - Ex Magazzino portuale 2
  - Ex Almagià
  - Ex Molino Pineta
  - Uffici CMC
  - Paraboloide del complesso industriale ex-SIR (Sigarone)
  - Ex-magazzino fosforite del complesso industriale ex-SIR e trasbordatore
  - Ex uffici Pansac
  - Stabilimento Pansac
  - Complesso ex Tiro a Segno
  - Capitaneria di Porto
  - Guardia di Finanza
  - Ex Mosa
  - Edificio Fiorentina 1
  - Edificio Fiorentina 2
  - Edificio a camere
  - Magazzino 1 Silos Granari
  - Magazzino 2 Silos Granari
  - Palazzina ex uffici Silos Granari

### [Art. 36] Usi e incentivi

1. Gli edifici di Archeologia industriale sono da salvaguardare e valorizzare, conservandone obbligatoriamente gli elementi e le caratteristiche di valore formale, tecnologico o spaziale individuati e riportati nelle specifiche Schede di Subcomparto.
2. I fabbricati classificati di Archeologia industriale, nel rispetto dell'obiettivo di cui al c1 e al fine della massima integrazione degli usi, sono destinati a servizi di uso pubblico (**Spu**) e/o servizi privati di interesse pubblico (**Spr** - con esclusione di attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale ) integrabili, fino ad un max del 50% della relativa **Sc** di progetto, con funzioni commerciali e fino al 100% con funzioni ricettive alberghiere, nel caso in cui il loro inserimento non alteri i caratteri formali, tecnologici e spaziali individuati nelle Schede di Subcomparto e fatte salve diverse specifiche riportate nelle Schede stesse. Allo stesso modo possono inoltre essere introdotte funzioni residenziali, nel limite massimo del 20% della **Sc** di progetto, a condizione che pari superficie sia destinata e attrezzata ad usi pubblici nell'ambito dello stesso edificio di Archeologia industriale. Sono fatte salve le quote di ERS eventualmente ospitate da altri subcomparti che potranno eccedere la soglia del 20%.
3. Al fine di incentivare il recupero degli edifici classificati di Archeologia industriale e la possibilità di una loro riconversione agli usi di cui al c2, il POC Darsena consente l'aumento di **Sc** interna, tramite l'inserimento di nuovi soppalchi o solai, qualora la tipologia e i vincoli di tutela lo consentano, previa applicazione dell'art. VIII.2.2 c3 del RUE ferme restando le

possibilità di integrazione degli usi di cui al precedente c2;

4. Qualora le caratteristiche architettoniche richiedano la conservazione della spazialità interna dell'edificio la **Sc** esistente, o parte di essa, incrementata di un massimo del 20%, può essere ricollocata esternamente all'edificio quale suo organico ampliamento, qualora la tipologia o i vincoli di tutela lo consentano. La spazialità sarà da preservare mediante l'inserimento di volumi quanto più possibile semplici, compatti ed opportunamente collocati al fine di minimizzare l'interferenza con le “fughe prospettiche” e la spazialità che si intende preservare e quanto più possibile valorizzare. Analogamente, i nuovi volumi, dovranno disporsi in modo da non interferire strutturalmente con l'edificio e consentire, flessibilmente, eventuali altri successivi modi d'uso.
5. Qualora le caratteristiche architettoniche richiedano la conservazione dei soli fronti esterni (prospetti), oltre a quanto consentito al c3, possono essere collocate, sviluppandole in altezza entro il perimetro dei fronti da conservare, quote di **Sc** del subcomparto di riferimento.  
Al fine di reperire, entro il perimetro dei fronti da conservare, spazi per parcheggio privato e/o spazi di uso collettivo anche le quote di cui al c3 possono essere sviluppate in altezza.
6. La **Sc** aggiuntiva ricavata in forza del presente articolo, così come la **Sc** esistente, è assoggettata alle disposizioni in materia di standard urbanistici, come definiti all'art. 12 commi 2 e 3 lettere b, e di corresponsione degli oneri previsti.
7. In sede attuativa il recupero degli edifici di Archeologia industriale dovrà avere carattere di priorità.

## **Capo 6° Sistema Acqua - banchine - stazione**

### **[Art. 37] Finalità**

1. Finalità del POC Darsena è la valorizzazione della testata del canale Candiano e di tutto il relativo “fronte canale”, quale luogo centrale della vita sociale, culturale, ricreativa della città attraverso la riqualificazione delle banchine e la trasformazione ad usi urbani degli spazi ad esse afferenti.

### **[Art. 38] Acqua**

1. Il POC Darsena mira a valorizzare l'elemento acqua quale fattore peculiare e caratterizzante dell'intero quartiere.
2. Le nuove funzioni urbane che il canale Candiano potrà svolgere saranno condizionate dal livello di qualità delle acque risultante dalla bonifica. Il POC Darsena, tramite intesa con la Capitaneria di Porto e con l'Autorità Portuale, prevede l'utilizzo del canale per il collegamento della città col mare. Lo specchio d'acqua potrà essere utilizzato, previo assenso della Capitaneria di Porto e dell'Autorità Portuale, per: usi espositivi, ricreativi, sportivi in quanto compatibili con la qualità delle acque; alloggiamento di strutture galleggianti integrative agli usi di sponda e banchina (piattaforme/battelli per pubblici esercizi, spettacoli, concerti, ecc.); usi e funzioni legate alla nautica nel tratto verso il ponte mobile.
3. Il POC Darsena incentiva l'uso dell'energia idrotermica delle acque del canale Candiano per il riscaldamento e il raffrescamento degli edifici (art. 15 e scheda ES2).

### **[Art. 39] Assetto e riuso delle Banchine**

1. La riqualificazione delle aree di banchina e della futura piazza di testata del canale Candiano (piazza sull'acqua) costituiscono un elemento strategico per il POC Darsena, che intende favorire la realizzazioni di luoghi di vita e aggregazione nel nuovo quartiere funzionali alla riorganizzazione e al riuso di una porzione urbana direttamente connessa alle aree ferroviarie e, tramite queste, all'adiacente città storica.
2. Le aree di banchina, trattate come previsto all'art. 16, c2, lett. b), dovranno essere riservate al transito pedonale ed aperte alla mobilità ciclabile, anche finalizzata alla massima percezione visiva dell'acqua, con accesso limitato ai mezzi di soccorso, trasporto pubblico con mezzi leggeri, mezzi ecologici per recapito merci in orari prestabili.
3. Gli edifici affacciati sul “fronte canale” dovranno assicurare la massima integrazione e vitalità alle aree di banchina e dovranno accogliere al piano terra funzioni non residenziali (negozi, botteghe e ateliers artigianali, pubblici esercizi ecc.) in relazione ai previsti percorsi tematici di cui al precedente art. 26.
4. Lungo le banchine dovranno essere messe in atto iniziative aggregative quali mostre, fiere, mercatini, etc. e gli spazi aperti dovranno essere progettati ed arredati al fine di poter essere utilizzati per allestimenti di spettacoli, manifestazioni ed intrattenimenti.
5. Oltre a quanto previsto al c.1 dell'art.44, è consentita l'installazione di chioschi sulla base della specifica normativa del commercio su aree pubbliche. Al fine dell'integrazione di tali chioschi col contesto ex produttivo/portuale sono preferibili strutture particolari (quali ad es. containers o similari) anche se non compatibili con gli specifici regolamenti.
6. Dovrà essere previsto il recupero del trasbordatore su via d'Alaggio in prossimità di via

Maramotti con salvaguardia delle bitte presenti.

## **[Art. 40] Stazione**

1. Il riassetto funzionale della “Stazione FS”, in attuazione e sulla base del Protocollo di Intesa, e del successivo Accordo territoriale ai sensi dell’art.15 della L.R. 20/2000, costituisce elemento strategico del POC Darsena ai fini dell’integrazione urbana del nuovo quartiere con la città storica oltre che una maggiore centralità della medesima “Stazione FS” nell’intero sistema ravennate.
2. A tal fine si prevede la realizzazione, mediante procedura ad evidenza pubblica, di uno studio di fattibilità ed una progettazione volti alla definizione degli interventi infrastrutturali di riassetto della Stazione passeggeri FS e dell’assetto funzionale complessivo di riferimento che comprenda tra l’altro:
  - a) l’individuazione di soluzioni inerenti il sistema della mobilità nell’area interessata che costituiscano un’alternativa al superamento carrabile del sistema ferroviario in soluzione interrata;
  - b) gli attraversamenti ciclabili e pedonali, da riportare efficacemente sulle direttrici longitudinali rappresentate dagli spazi di banchina lungo il canale Candiano, da un lato, e verso la Piazza del Popolo, dall’altro, tenuto conto del contesto urbano storico e monumentale più ravvicinato;
  - c) le funzioni e gli usi opportunamente insediabili attraverso un’ipotesi di “Stazione ponte”/“Stazione Cerniera”, nei limiti delle capacità edificatorie fissate dalla strumentazione urbanistica vigente; nonché delle soluzioni prevedibili per le aree di sosta e parcheggio, in aggiunta ai parcheggi di Piazza Aldo Moro, a loro volta da rivisitare, al servizio del complesso della Stazione FS e delle nuove funzioni da insediare, oltreché come strutture per la sosta di attestamento alla città storica.
3. Potranno essere prese in considerazione altre soluzioni che prospettino una diversa collocazione della stazione e del tracciato ferroviario e che potrebbero, favorevolmente, risolvere in modo efficace il collegamento fisico e visivo tra la Darsena di Città ed il Centro Storico.
4. Il POC Darsena, nell’area compresa tra la stazione ferroviaria e la testata della Darsena, individua la sede di un articolato nodo di interscambio tra diversi mezzi di trasporto, prevedendo, in un ambito ristretto e circoscritto, a diretto contatto con la stazione ferroviaria e con la piattaforma per l’accessibilità turistica di piazzale Aldo Moro, un parcheggio pubblico interrato in testata Darsena, un servizio di noleggio/condivisione bici ed auto elettriche, un terminal per il trasporto via acqua verso il mare ed un percorso navetta, di trasporto turistico, fra Centro Storico e Darsena di città, attraverso l’area di Stazione, lungo le aste di banchina da un lato, e verso il centro città dall’altro, da realizzare con mezzi leggeri.

In tale nodo intermodale, per la parte posta a sud della prevista “via di spina” sono localizzabili parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, interrati/a raso/in elevazione e strutture di servizio all’utenza (igienico-sanitarie, turistico informative, di ristoro) queste ultime per una Sc non superiore al 3% della superficie destinata a Parcheggio.



## TITOLO IV

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### *Capo 1° Sistema Usi - riusi temporanei*

##### **[Art. 41] Finalità e ambiti di intervento**

1. Il POC Darsena promuove i progetti di riuso temporaneo di aree ed edifici al fine di perseguire le seguenti finalità:
  - rigenerare/riqualificare il patrimonio edilizio esistente con particolare riferimento alle aree di banchina e agli edifici di Archeologia industriale;
  - avviare/innescare, nel breve periodo, il processo di riconversione urbana;
  - evitare il deperimento del patrimonio edilizio;
  - rivitalizzare/vivacizzare il comparto, con particolare riferimento alle attività legate ai temi della cultura, del tempo libero e del turismo, restituendolo alla città e ai suoi cittadini.
2. Per riuso temporaneo si intende l'utilizzo di spazi, terreni, edifici dismessi e/o sottoutilizzati, nel rispetto dei requisiti di sicurezza statica, salubrità, accessibilità, aerazione e illuminazione. Tale opzione risulta attuabile fin dal momento dell'adozione del POC Darsena e vige fino all'inizio lavori degli interventi previsti dal PUA per le aree e/o edifici interessati dai riusi.
3. Le modalità di attuazione delle presenti disposizioni riguardano:
  - **Spazi aperti:** si intendono tutte le aree pubbliche (banchine, aree verdi, ecc.) e private, libere e/o inutilizzate, oggetto di riconversione;
  - **Edifici dismessi:** si intendono gli edifici pubblici e privati non più funzionali all'attività produttiva o portuale.

##### **[Art. 42] Soggetti attuatori**

1. Per le aree e gli edifici dismessi pubblici la proprietà pubblica mette a disposizione il bene tramite la stipula di un contratto di comodato d'uso con l'utilizzatore temporaneo (associazione culturale, sportiva, cooperativa, ecc...), nel quale è definita la data di scadenza del comodato, la sua eventuale proroga, il tipo di interventi consentiti, lo stato in cui l'immobile deve essere riconsegnato; al contratto sarà allegata fidejussione a garanzia del risarcimento di eventuali danni causati all'immobile e determinati da inadempienze o da qualsiasi atto o fatto colposo, doloso, o accidentale.
2. Per le aree e gli edifici dismessi privati, la proprietà mette a disposizione il bene tramite la stipula di un contratto di comodato d'uso o di affitto con l'utilizzatore temporaneo (associazione culturale, sportiva, cooperativa, privati, ecc.).

##### **[Art. 43] Riuso degli edifici dismessi**

1. Il riuso degli edifici pubblici e privati esistenti dismessi, per l'insediamento di servizi privati (**Spr** escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale) e attività commerciali (**C1**) come definiti all'art. II.2.4 del RUE, è consentito mediante gli interventi di cui all'Art. 8 della L.R. 15/2013.
2. Il riuso degli edifici pubblici e privati esistenti per l'insediamento di attività temporanee di natura culturale (anche con riferimento all'attivazione di un urbancenter per la promozione della Darsena), sociale, ricreativa, sportiva e servizi di uso pubblico (**Spu**) è consentito



mediante tre modalità d'intervento:

- a) allestimenti leggeri in arredo (1° livello): con l'inserimento di arredi interni ed esterni ed allestimenti temporanei facilmente amovibili, architettura temporanea, di cui deve essere garantita la reversibilità nel breve termine;
- b) allestimenti leggeri in arredo con infrastrutture impiantistiche (2° livello): può essere prevista l'installazione di infrastrutture impiantistiche primarie (luce, elettricità, acqua, servizi igienici), oltre alla dotazione di arredi interni, esterni e allestimenti temporanei;
- c) allestimenti leggeri in arredo con infrastrutture impiantistiche e opere strutturali leggere (3° livello): oltre ad infrastrutture primarie stabili possono essere previste strutture architettoniche leggere indipendenti strutturalmente dall'edificio principale (soppalchi, spazi “box in the box”, containers).

I servizi pubblici e privati che prevedono ricettori sensibili (es. educativi, scolastici, sanitari, assistenziali, ecc.) sono ammessi esclusivamente a seguito di valutazione delle condizioni al contorno, evitando localizzazioni che possano dar luogo a conflittualità.

#### **[Art. 44] Riuso degli spazi aperti**

1. Il riuso degli spazi aperti, con particolare riferimento alle banchine, è consentito per attività temporanee di natura culturale (anche con riferimento all'attivazione di un urbancenter per la promozione della Darsena), sociale, ricreativa, sportiva, ludica. A tal fine è consentita l'installazione di strutture temporanee, preferibilmente strutture particolari che si integrino col contesto ex produttivo/portuale es. containers, piattaforme per concerti e spettacoli, chiatte galleggianti/barconi, ecc....
2. È consentito inoltre quanto previsto all'art.39.
3. Per la realizzazione di opere di arredo vale quanto disposto all'art. 43, c2, lett.a).

#### **[Art. 45] Modalità di intervento**

1. Gli allestimenti temporanei, sono attuati, a seconda della durata della loro permanenza, secondo le procedure di cui all'art 7 o all'art 13 della L.R. 15/2013.
2. In entrambi i casi deve essere allegata una 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.
3. I riusi di cui al c2 dell'art.43 non sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione di cui al Titolo III della L.R. 15/2013 e al reperimento dei Pk di cui all'art. III.3.2 del RUE.

## **Capo 2° Disposizioni finali**

### **[Art. 46] Disposizioni temporali**

1. Le previsioni che il POC Darsena detta per il subcomparto 11 (Nuova Pansac) avranno efficacia solo a seguito della stipula di un accordo fra proprietà e Comune di Ravenna in materia di delocalizzazione degli impianti produttivi e di definizione dei livelli occupazionali.
2. Il subcomparto 20a è stato ceduto al Comune di Ravenna quale standard urbanistico dell'area produttiva ricompresa nel subcomparto 20, pertanto la trasformazione del subcomparto 20a potrà avvenire solo contestualmente o successivamente alla riqualificazione del subcomparto 20.
3. Qualora i PUA prevedano residenze entro una fascia di 30 ml. da eventuali edifici per attività produttive ancora in esercizio che possano provocare impatti quali polveri e/o rumori, non risolvibili con le idonee misure di mitigazione di cui all'Art. 32 c2 la specifica convenzione e il PdC dovranno subordinare l'inizio lavori delle stesse all'avvenuta cessazione o delocalizzazione dell'attività produttiva.



**ABACO DELLE REGOLE DEL POC DARSENA DI CITTA' <sup>(1)</sup>****DIMENSIONAMENTO SUBCOMPARTI <sup>(2)</sup>**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sc</b> di BASE                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>St1</b> (area in proprietà) x 0,16 + 50% <b>Sc</b> esistente (art. 29, c2)</li> <li>    Ai fini del calcolo della <b>Sc</b> è esclusa la <b>Sq</b> dell'Arch. Ind. + il suo 50%</li> </ul>                 |
| <b>Sc</b> OSPITATA (obbligatoria) | <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>St1</b> x 0,10 (art. 29, c3)</li> </ul>                                                                                                                                                                    |
| <b>Sc</b> PREMIO OSPITATA         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>St1</b> x 0,10 x 30% (art. 29, c3)</li> </ul>                                                                                                                                                              |
| <b>Sc</b> ERP/ERS (obbligatoria)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>St1</b> x 0,05 (art. 29, c4 – art. 30)</li> <li>● In aggiunta possibile (facoltativa) trasformando fino al 10% di non resid. in ERP/ERS (art. 30, c2)</li> </ul>                                           |
| <b>Sc</b> ARCHEOLOGIA IND.        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Sc</b> esistente</li> <li>● Possibile aumento della <b>Sc</b> interna (art. 36, c2)</li> <li>● In caso di conservazione della spazialità interna <b>Sc</b> esistente + il suo 20% (art. 36, c4)</li> </ul> |
| <b>Sc</b> PREMIALE (facoltativa)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Aggregazione <b>St1</b> x 0,02 (art. 15, c2 lettera a)</li> <li>● Azioni di eccellenza <b>St1</b> x 0,06 (art. 15, c2 lettere b, c)</li> </ul>                                                                |

**STANDARD <sup>(2)</sup>**

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RESIDENZIALE     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 30 mq/ab di cui 4 mq/ab da destinare obblig. a pk pubblico (art. 12, c2)</li> <li>● Per la <b>Sc</b> ospitata 10 mq/ab (art. 12, c2)</li> </ul>                                                                                                    |
| NON RESIDENZIALE | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 100 mq/100 mq di <b>Sc</b> di cui 40 mq/100 mq di <b>Sc</b> da destinare obblig. a pk pub. (art. 12, c3)</li> <li>● Per la <b>Sc</b> ospitata è pari a 40 mq/100 mq di <b>Sc</b> da destinare prioritariamente a pk pubb. (art. 12, c3)</li> </ul> |
| ARCHEOLOGIA IND. | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Res. 3 mq/ab da destinare obbligatoriamente a pk pubb.(art. 12, c2)</li> <li>● Non Res. 10 mq su 100 mq di <b>Sc</b> da destinare obblig. a pk pubb (art. 12, c3)</li> </ul>                                                                       |
| VERDE PUBBLICO   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Compensazione monetaria €270/mq in caso di non possibile reperimento di standard nel subcomparto e/o per lo standard dovuto qualora non individuato nella tav. D4 (art. 12, c8)</li> </ul>                                                         |
| PARCHEGGI        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Compensazione monetaria €360/mq (fino max 15%), per archeologia ind., in caso di non possibile reperimento nel subcomparto. (art. 12, c4)</li> </ul>                                                                                               |
| OSPITATA         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Compensazione monetaria €240/mq in caso di acquisizione aree destinate all'uso pubblico e/o dotazioni di progetto (art. 12, c9)</li> </ul>                                                                                                         |

**PARCHEGGI PRIVATI <sup>(2)</sup>**

|                         |                                                                                                                                  |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RESIDENZIALE e NON RES. | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Quantificazione come da art. III.3.2 del RUE</li> </ul>                                 |
| ARCHEOLOGIA IND.        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Riduzione di cui all'art. 22, c3</li> <li>● Riduzione di cui all'art. 22, c4</li> </ul> |

**ONERI DI URBANIZZAZIONE – COSTO DI COSTRUZIONE <sup>(2)</sup>**

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COSTO DI COSTRUZIONE  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● La <b>Sc</b> premiale facoltativa, derivante da azioni di eccellenza per la sostenibilità, è esente (art. 18, c3)</li> <li>● Per gli interventi di cui all'art. 36 il costo di costruzione è pari al 50% (art. 18, c4)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ONERI U1              | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Si applicano in modo tradizionale</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ONERI U2              | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Riduzione del 20% (art. 18, c1)</li> <li>● Riduzione del 15% in caso di sistemazioni particolari (art. 18, c2)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| CONTRIBUTO AGGIUNTIVO | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 75€ a mq di <b>Sc</b> (art.18 c6)</li> <li>● Ospitata obbligatoria 60% (art.18 c6)</li> <li>● ERP/ERS obbligatoria esente (art. 18, c6)</li> <li>● ERP/ERS facoltativa aggiuntiva, fino ad un massimo del 10% della Sc base, 80% (art. 30, c2)</li> <li>● Aggregazione per realizzazione opere pubbliche riduzione del 20% (art. 18 c7)</li> <li>● Anticipo intero importo extraonere dovuto per attuazione opere esterne, riduzione del 20% (art. 18 c7)</li> <li>● 1% del contributo aggiuntivo è da destinare ad opere d'arte (art. 18, c7)</li> </ul> |

(1) Il presente abaco non ha valore vincolante (valore vincolante che hanno solo le NdA) ma di utile guida per la progettazione.

(2) Sono fatte salve le specifiche eventualmente riportate nelle Schede di Subcomparto.



## ***Allegato “A”***

### ***Schede degli Elementi***

#### SISTEMA MOBILITA'

- EM1 - PISTE CICLABILI
- EM2 – PERCORSI PEDONALI
- EM3 - STRADA DI QUARTIERE (“via di spina”)
- EM4 - STRADE LOCALI (adeguamento e progetto)
- EM5 – AREE DI SOSTA

#### SISTEMA DEL VERDE E SPAZI APERTI PUBBLICI

- EV1 – PARCO DELLE ARTI
- EV2 – PARCO DELLE ARCHEOLOGIE INDUSTRIALI
- EV3 – VERDE SPORTIVO ATTREZZATO
- EV4 – SPAZI APERTI PUBBLICI

#### SISTEMA TURISMO – CULTURA E PERCORSI TEMATICI

- EUTC1 - PERCORSI\_TEMATICI

#### AZIONI PER LA SOSTENIBILITA'

- ES1 - ANALI DEL SITO
- ES2 - AZIONI DI ECCELLENZA E PREMIALITA'

#### SISTEMA DEGLI USI/RIUSI TEMPORANEI

- URT1 - USI RIUSI TEMPORANEI



**Mobilità'**

**EM1**

**Piste ciclabili**



Esempio di bike sharing



**OBIETTIVI**

**Dovranno essere:**

- progettate secondo criteri di sicurezza;
- continue e raccordate alla rete esistente;
- collegate a tutti i principali servizi e spazi pubblici interni ed esterni al quartiere;
- dotate di segnaletica (anche di tipo semaforico) per il corretto utilizzo e per una buona visibilità;
- progettate con priorità rispetto al sistema carrabile;
- progettate per soddisfare una velocità media di percorrenza garantita;
- prive di barriere architettoniche;
- fisicamente separate dal traffico veicolare;
- riconoscibili ed individuabili sia dagli utenti che dagli automobilisti;
- collegate alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico e ai punti di noleggio/condivisione bici.



Esempi di piste ciclabili.



**Perscrizioni**

1. Qualora lo spazio esistente lo consenta la pista ciclopedonale deve sempre essere fisicamente distinta dal percorso pedonale.
2. Nel caso di percorso pedonale e ciclabile contigui non è consentito delimitare la pista ciclabile dal marciapiede con cordoli, ma solamente con pavimentazioni, colorazioni differenti o segnaletica orizzontale.
3. Lo spartitraffico che separa la pista ciclabile dalla carreggiata, qualora costituisca barriera visiva, deve essere interrotto alcuni metri prima delle intersezioni, per garantire la visibilità alla e dalla strada adiacente.
4. Gli attraversamenti ciclabili, dovranno garantire la continuità delle superfici della pista ciclabile, un'adeguata visibilità diurna e illuminazione notturna.
5. Va prestata particolare attenzione progettuale nei punti di conflitto fra viabilità carrabile - ciclabile - pedonale.
6. Qualora lo spazio fisico disponibile lo consenta dovranno essere a doppio senso di marcia.
7. QUOTE delle piste:
  - a. all'interno e ai margini delle aree verdi dovranno essere in quota con esse e dotate di una pendenza che permetta il deflusso delle acque direttamente nel terreno contiguo.
  - b. rispetto alla quota della carreggiata dovranno essere sopraelevate e alla stessa quota del marciapiede se presente.
  - c. nei punti di attraversamento della carreggiata dovranno mantenere la propria quota e costituire una piattaforma



che dovrà essere raccordata alla carreggiata.

### Attenzioni e possibilità

1. I punti in cui la rete ciclabile si affianca alle fermate del trasporto

pubblico devono essere progettati con attenzione. Ove possibile, si dovrà far passare la pista ciclabile sul retro della pensilina d' attesa, in modo da non ostacolare le operazioni di salita e discesa dai mezzi.

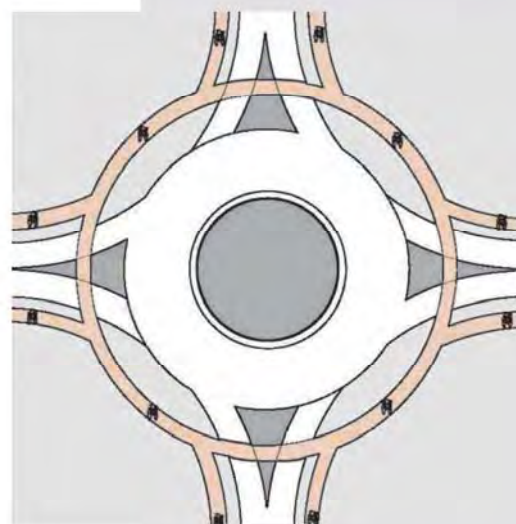
### Normativa di riferimento per la progettazione delle piste ciclabili

- **DM n° 557 del 30/11/1999** "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili."
- **D. Lgs. n° 285 del 30/04/1992 e smi** "Nuovo codice della strada."
- **DPR n° 495 del 16/12/1992 e smi** "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada."
- **DGC n.659/2012** "Piano della Mobilità Ciclistica"

Esempi di piste ciclabili e marciapiedi contigui.



Esempi di intersezioni tra piste ciclabili e rotonde.





**Mobilità'**

**EM2**

**Percorsi pedonali**



Percorsi pedonali



**OBIETTIVI**

**Dovranno essere:**

- progettati e realizzati per garantire massima sicurezza, comfort di utilizzo e qualità;
- progettati secondo il principio della priorità del pedone sugli altri utenti della strada;
- progettati con priorità rispetto al sistema carrabile;
- continui e raccordati alla rete esistente;
- collegati a tutti i principali servizi e spazi pubblici interni ed esterni al quartiere;
- ampi e privi di barriere architettoniche.

**Attraversamenti pedonali**



**Prescrizioni**

1. Qualora lo spazio esistente lo consenta la pista ciclopedonale deve sempre essere fisicamente distinta dal percorso pedonale.
2. Dovranno essere progettati e dimensionati in relazione ai flussi pedonali che li utilizzeranno, alla tipologia di strada cui afferiscono ed ai servizi ed attività commerciali che su di essa avranno luogo.
3. Qualora siano affiancati a strade residuali, dovranno essere delimitati esclusivamente a raso tramite pavimentazioni, colorazioni differenti o segnaletica orizzontale evitando l'uso di cordoli.
4. Va prestata particolare attenzione progettuale nei punti di conflitto fra viabilità carrabile - ciclabile - pedonale.
5. Dovranno essere ben accessibili, il più possibile confortevoli e adeguatamente arredati in particolare con sedute.
6. Gli attraversamenti carrabili dovranno garantire la continuità dei percorsi pedonali, adeguata visibilità diurna e illuminazione notturna.
7. QUOTE dei marciapiedi:
  - a. all'interno e ai margini delle aree verdi dovranno essere in quota con esse e dotate di una pendenza che permetta il deflusso delle acque direttamente nel terreno contiguo.
  - b. rispetto alla quota della carreggiata dovranno essere sopraelevati e alla stessa quota della pista ciclabile se presente.
  - c. nei punti di attraversamento della



carreggiata di strade locali dovranno mantenere la propria quota e costituire una piattaforma che dovrà essere raccordata alla carreggiata.

8. A favore degli utenti diversamente abili gli attraversamenti pedonali semaforizzati dovranno essere dotati di :
- avvisatori acustici che segnalano il tempo di via libera ai non vedenti.
  - comandi manuali accessibili per consentire tempi

sufficienti di attraversamento da parte di persone che si muovono lentamente.

- segnalatori tattili a terra dei comandi per l'attivazione degli avvisatori acustici.
- altre tipologie di segnalatori (es. del tipo con fotocellula) per utenti ipovedenti o non vedenti.

#### Attenzioni e possibilità

- I percorsi pedonali possono essere dotati anche di predisposizione per la filodiffusione.

### Normativa di riferimento per la progettazione dei percorsi pedonali

- **D.Lgs n° 285 del 30/04/1992 e s.m.i.** "Nuovo codice della strada."
- **D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e s.m.i.** "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada."
- **D.P.R. n° 503 del 24/07/1996** "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi ed esercizi pubblici."
- **D.M. 5/11/2001** "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade."
- **PIANI DI SETTORE vigenti (PEBA, PAU, ecc...)**

Esempi di attraversamenti agevolati per utenti diversamente abili con comandi manuali accessibili e segnalatori tattili a terra



Esempi di attraversamenti pedonali in incrocio d'avanguardia.





**Mobilità**

**EM3**

**Strada del quartiere ("Via di spina")**



**OBIETTIVI**

**Dovrà essere:**

- progettata con criteri di qualità ambientale e percettivo-paesaggistici;
- ad ampia sezione, ma con carreggiate carrabili al minimo consentito dal codice della strada e con ampie fasce laterali riservate a piste ciclabili, percorsi pedonali e verde;
- progettata per assicurare una circolazione veicolare non veloce ma scorrevole, anche attraverso l'utilizzo di sistemi traffic calming.

**Prescrizioni**

1. Il tracciato di massima è quello individuato nella tav. POC4a.
2. Per adeguare la velocità dei veicoli alle caratteristiche dei luoghi dovranno essere adottate soluzioni infrastrutturali e tecnologiche di dettaglio.
3. Qualora lo spazio esistente e le distanze e connessioni con i subcomparti confinanti lo permettano, la sezione della strada di quartiere dovrà avere marciapiedi, piste ciclabili e fasce di filtro a verde alberato laterali su entrambi i lati della strada. (fig. 1).
4. Qualora lo spazio esistente lo permetta la pista ciclabile dovrà essere a doppio senso di marcia, su entrambi i lati della strada e posizionata in adiacenza alle previste aree verdi.
5. Va prestata particolare attenzione progettuale nei punti di interazione fra viabilità carrabile - ciclabile - pedonale.
6. Dovranno essere limitate il più possibile le interferenze ai margini della strada e le intersezioni stradali.
7. La fascia a verde di filtro prevista lungo la strada dovrà avere alberature e siepe continua, ed il progetto della strada dovrà essere accompagnato da una relazione attestante la possibilità tecnica di eseguire interventi manutentivi, ordinari o straordinari, alle utenze previste senza che ciò possa arrecare alcun danno alla vegetazione di progetto. La scelta delle specie arboree dovrà orientarsi su quelle dotate di maggior robustezza e solidità strutturale ;
8. I punti di potenziale impatto con gli utenti deboli devono essere segnalati e dotati di alta visibilità.
9. Le soluzioni proposte per i



materiali, gli elementi costruttivi e gli arredi devono presentare elevati standard di qualità sotto tutti i profili: dal disegno, alle prestazioni tecniche, all'efficienza manutentiva;

10. E' vietata la realizzazione di parcheggi a lato strada per le porzioni di strada di quartiere di nuova realizzazione.

11. Le eventuali fermate degli autobus devono essere progettate in sede di PUA in modo da garantire il comfort e la sicurezza delle stesse.

#### Attenzioni e possibilità

1. Il tracciato potrà essere precisato in sede di PUA.

#### Normativa di riferimento per la progettazione della mobilità carrabile

- **D.Lgs n° 285 del 30/04/1992 e s.m.i.** "Nuovo codice della strada."
- **D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e s.m.i.** "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada."
- **D.M. 5/11/2001** "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade."
- **Circolare del Ministero LL.PP. del 8/06/2001** "Linee Guida per le Analisi di Sicurezza delle Strade"
- **Direttiva 03/03/1999** "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici"
- **D.M. 10/07/2002** "Disciplinare tecnico relativo agli schemi segnaletici, differenziati per categoria di strada da adottare per il segnalamento temporaneo."
- **D.M. 21/06/2004** "Aggiornamento delle istruzioni tecniche per la progettazione, l'omologazione e l'impiego delle barriere stradali di sicurezza e le prescrizioni tecniche per le prove delle barriere di sicurezza stradale."
- **D.M. 19/04/2006** "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali";
- **D.Lgs n. 35 del 15/03/2011** "Attuazione della direttiva 2008/96/CE sulla gestione della sicurezza delle infrastrutture stradali."
- **Delibera C.C. n° 72182 del 16/12/2003** "Regolamento Comunale del Verde"



Paul Klee - Strada principale e strade secondarie



Fig.1- Sezione Tipo della Strada di Spina con parco sul lato destro.





**Mobilità'**

**EM4**

**Strade locali (in zona residenziale)**



Esempi di zone 30 e relative porte d'ingresso



**OBIETTIVI**

**Dovranno essere:**

- destinate al solo traffico di accesso alle aree private, e soggette alle misure di moderazione delle "zone 30";
- rifunzionalizzate e ridisegnate per configurarsi come strade ad elevata presenza ciclo-pedonale;
- dotate di puntuali misure di moderazione del traffico (traffic calming);
- dotate di "porte d'ingresso" che costituiscano gli ingressi al Comparto

**Prescrizioni**

1. Il tracciato deve essere ad andamento sinuoso e non rettilineo, sia per rendere meno veloce l'attraversamento veicolare della strada che per un migliore inserimento paesaggistico.
2. La sezione delle strade locali residenziali di progetto deve essere composta da una sede stradale in cui carreggiata, marciapiede e pista ciclabile siano alla stessa quota e separate da segnaletica orizzontale. La larghezza massima delle corsie riservate alle auto dovrà essere quella minima di legge.
3. La pendenza longitudinale deve permettere il deflusso delle acque direttamente nel terreno contiguo se pubblico e permeabile.
4. In tutte le strade di progetto e' vietata la realizzazione di parcheggi a lato strada.
5. Le porte d'ingresso, che vanno localizzate in ingresso dalla viabilità di scorrimento e dalle strade di quartiere, devono essere composte da:
  - a. una soglia visiva, enfatizzata attraverso il cambiamento della tessitura superficiale e del colore della pavimentazione stradale e tramite misure verticali quali alberi, segnali, dissuasori;
  - b. una soglia fisica, realizzata mediante la sopraelevazione della superficie stradale con creazione di un attraversamento pedonale rialzato (pendenza massima 7%), il restringimento della carreggiata, l'allargamento dei marciapiedi.
6. L'adeguamento della viabilità carrabile esistente è da progettare attraverso uno specifico elaborato progettuale denominato "Analisi di sicurezza"





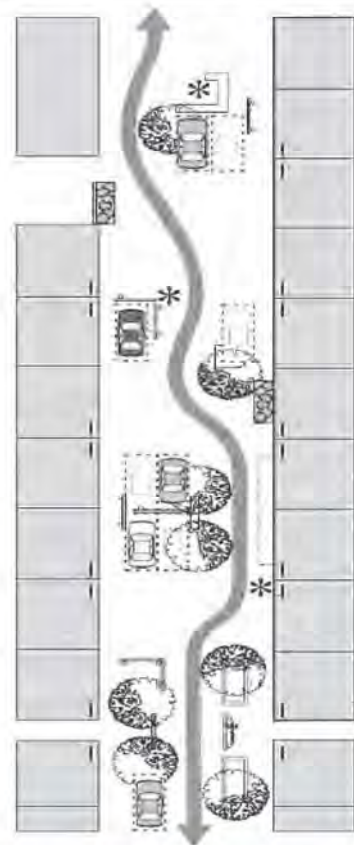
in cui siano analizzate le condizioni di incidentalità e di sicurezza che caratterizzano il tratto di strada esistente che si intende adeguare, in relazione alle sue condizioni di

traffico attuali, e l'individuazione dei benefici attesi a seguito della realizzazione degli interventi di adeguamento previsti nel tracciato plano-altimetrico.

### Normativa di riferimento per la progettazione della mobilità carrabile

- **D.Lgs n° 285 del 30/04/1992 e s.m.i.** "Nuovo codice della strada."
- **D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e s.m.i.** "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada."
- **D.M. 5/11/2001** "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade."
- **Direttiva 03/03/1999** "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici"
- **D.M. 10/07/2002** "Disciplinare tecnico relativo agli schemi segnaletici, differenziati per categoria di strada da adottare per il segnalamento temporaneo."
- **D.M. 21/06/2004** "Aggiornamento delle istruzioni tecniche per la progettazione, l'omologazione e l'impiego delle barriere stradali di sicurezza e le prescrizioni tecniche per le prove delle barriere di sicurezza stradale."
- **D.M. 19/04/2006** "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali";
- **D.Lgs n. 35 del 15/03/2011** "Attuazione della direttiva 2008/96/CE sulla gestione della sicurezza delle infrastrutture stradali."
- **Delibera C.C. n° 72182 del 16/12/2003** "Regolamento Comunale del Verde"

Esempio di strada con urbanizzato allineanto, ma con tracciato veicolare ad andamento sinuoso, realizzato con l'utilizzo di sistemi di moderazione del traffico, con ausilio di aiuole e parcheggi



Esempi di strade locali in zona residenziale ad andamento sinuoso





**Mobilità'**

**EM5**

**Aree di sosta**



Esempio di parcheggio con colonnina per la ricarica dei veicoli elettrici



Esempi di parcheggi interrati con tetti verdi o giardini pensili.



**OBIETTIVI**

- eliminare la sosta degli autoveicoli lungo le strade di progetto e i parcheggi a raso;
- mitigare alla vista le aree di sosta e i reattivi autoveicoli in sosta;
- favorire il risparmio del territorio, incentivando la realizzazione di parcheggi interrati, seminterrati o all'interno di contenitori multipiano con sistemazioni esterne a basso impatto (pareti verdi, brie soleil, architetture di qualità);
- progettazioni e realizzazioni di qualità, caratterizzate, da buona segnaletica, e illuminazione, con percorsi dedicati sia alla circolazione delle auto, sia agli spostamenti dei pedoni e da un'adeguata dotazione di parcheggi per le biciclette e per il car sharing.

Car e Bike sharing

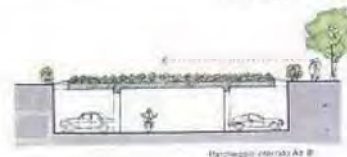
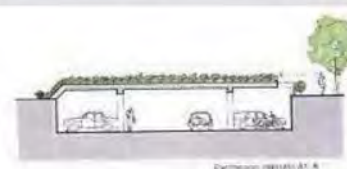


**Prescrizioni**

1. I parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico devono essere localizzati principalmente in adiacenza alla via di Spina, al fine di non appesantire il traffico sulle strade di servizio, in ogni caso è vietata la realizzazione di parcheggi sul fronte canale.
2. In ogni parcheggio pubblico dovrà essere prevista una dotazione minima di posti auto riservati ai veicoli elettrici e alla flotta di vetture del car sharing. Lo stesso è da consigliarsi, ove possibile, anche nelle aree di parcheggio privato.
3. In ogni parcheggio dovrà essere prevista una colonnina per la ricarica delle auto e dei veicoli elettrici in apposito stallo.
4. I garage e i parcheggi privati devono essere realizzati:
  - a. interrati/seminterrati ricadenti nella sagoma degli edifici e/o negli spazi di corte con copertura praticabile sistemata e mantenuta a giardino pensile;
  - b. multipiano anche in strutture con usi misti. In queste forme non concorrono alla determinazione della Sc.
5. Esclusivamente nel caso in cui le suddette soluzioni non risultassero fattibili e si dovessero necessariamente prevedere spazi di sosta su area scoperta, questi dovranno essere opportunamente mitigati, realizzati a quota inferiore a quella stradale, con una fascia di verde di mitigazione di profondità adeguata alla dimensione del parcheggio stesso, dotati di pavimentazione



- permeabile inerbata e di alberature ad alto fusto distribuite nell'area per un numero di 2 alberi ogni 100 mq di superficie a parcheggio e comunque con almeno un albero ogni due posti macchina.
6. Non è ammessa la realizzazione di aree di sosta lungo la viabilità di nuovo impianto.
  7. Per eventuali parcheggi a raso dovrà essere rispettato un  $I_p \geq 60\%$ .
  8. In tutti i tipi di parcheggi dovranno essere previste rastrelliere, preferibilmente coperte, per
  9. biciclette nella misura minima di un posto bici per ogni posto auto. I progetti dovranno prestare particolare attenzione alla tipologia costruttiva e alla scelta dei materiali al fine di una agevole ed economica gestione /manutenzione.



Esempi di parcheggi verdi



Esempio di parcheggio verde mutipiano.



Esempi di parcheggi interrati con tetti verdi o giardini pensili.

Esempio di parcheggi verdi inseriti nel paesaggio del quartiere.





**Verde e spazi aperti pubblici**

**EV1**

**Parco delle Arti**



**OBIETTIVI - LINEE GUIDA**

**Dovrà essere:**

- caratterizzato fortemente dal tema dell'arte, in ogni sua forma ed espressione, quale luogo espositivo, temporaneo e/o permanente, all'aperto ma anche quale luogo per spettacoli e/o forme d'arte espressive, figurative, ecc.;
- progettato con attenzione al disegno del paesaggio e alle problematiche derivate dalle fasi di attuazione per stralci legate al permanere in esercizio, in regime transitorio temporaneo, di attività produttive al fianco delle trasformazioni residenziali e dell'attuazione del parco che man mano si realizzeranno;
- progettato come spazio flessibile e polifunzionale capace di trasformarsi per ogni occasione di "fare arte";
- integrato/limitrofo al sistema del verde privato al fine di creare un effetto di "dilatazione" del parco pubblico nel verde privato in una forma di continuità ideale connesso, mediante percorsi/corridoi ecologici, ai principali punti d'interesse del quartiere e degli ambiti circostanti (scuole, impianti sportivi, ecc.);
- collegato mediante la cintura verde ai parchi esistenti e di progetto della città;
- ad elevata percentuale di biomassa arborea (alta densità arborea/bosco urbano) per il miglioramento del microclima, posizionata in relazione all'analisi del sito (barriere a venti dominanti ecc.);
- progettato con forme di verde richiedenti bassa manutenzione e bassissimo consumo idrico, limitato ai primi 5 anni per l'attecchimento delle alberature (forme libere e alternate di boschi e radure con prati rustici);
- progettato con finalità di schermatura delle eventuali viste "inquinata" dal parco verso l'esterno (retri, parcheggi, aree degradate, ecc);
- elemento caratterizzante del waterfront, andando, nei punti indicati nelle specifiche schede dei subcomparti, a lambire la banchina.



Chioschi/piccole costruzioni per attività di servizio



**Prescrizioni**

1. I progetti stralcio del parco, da redigersi in sede di PUA preferibilmente da tecnico qualificato in campo paesaggistico agronomico, dovranno seguire le linee guida tracciate nelle seguenti prescrizioni e sintetizzate nello schema delineato nella tavola POC D7.
2. Il primo PUA che sarà presentato, dall'adozione del POC Darsena, al cui interno insista uno stralcio del Parco delle Arti, costituirà quadro di riferimento delle definizioni dei caratteri unitari del Parco per i piani successivi in particolare in merito ai seguenti temi:
  - a. Definizione delle sezioni tipo dei percorsi, dei relativi materiali, degli arredi urbani e dell'illuminazione;
  - b. Definizioni degli andamenti dei movimenti terra e delle quote del parco studiate in relazione alla possibilità di realizzare: barriere acustiche e visive in alternanza a bacini di laminazione per la raccolta delle acque piovane;
  - c. Definizioni delle eventuali difese dal rumore dalle polveri o da altro (dovuto al permanere in regime transitorio temporaneo, di alcune attività produttive)
  - d. Definizioni degli schemi tipo per gli impianti dei boschi e delle radure;
  - e. Definizione della metodologia di raccolta e stoccaggio delle acque piovane e delle acque bianche provenienti dalle superfici impermeabili, da utilizzare per l'irrigazione del parco stesso.
3. Dovrà essere progettato con alternanze di prati rustici e masse arboree a bosco (con semine, essenze e specie arboree autoctone, resistenti e richiedenti bassa manutenzione) poste nei luoghi ove servano a schermare sia i venti dominanti (risultanti dall'analisi del sito) sia eventuali viste "inquinata" (risultanti dalla contestualizzazione paesaggistica) sia le fonti rumorose



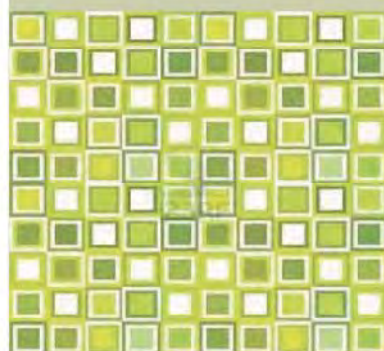
- (come prescritto dalla Valsat)
4. Dovranno essere previsti e progettati i servizi di supporto al parco (pubblico esercizio, noleggio/condivisione bici, servizi igienici ecc.)
  5. Il parco dovrà essere dotato di un impianto di irrigazione interrato fisso, da progettarsi secondo le prescrizioni del servizio Ambiente ed Energia.
  6. Dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque piovane e delle acque bianche provenienti dalle superfici impermeabili del comparto da utilizzare per l'irrigazione a sostituzione dell'acqua dell'acquedotto.
  7. Dovrà essere prevista copertura totale del segnale wi-fi.
  8. Dovranno essere previsti, senza soluzione di continuità con il Parco delle Arti, spazi verdi di sufficiente ampiezza e frequenza che affaccino sul fronte canale.

### Attenzioni e possibilità

1. Nella progettazione generale e di dettaglio potranno essere previsti spazi attrezzati ludici, sportivi, padiglioni e spazi aperti e chiusi, per installazioni fisse e temporanee di opere d'arte (con particolare riguardo alle opere di carattere musivo), per spettacoli e manifestazioni artistiche, anche con coperture aventi caratteristiche di smontabilità e di facile rimozione che non concorrono a determinare Sc, anche previo recupero/rifunzionalizzazione di archeologie industriali.
2. Sulla base delle analisi dei suoli dei singoli subcomparti possono essere valutate, in accordo con Arpa, eventuali forme di fitobonifica dei suoli in situ.
3. La progettazione dovrà preferibilmente avere attenzioni alla multisensorialità, inserendo materiali ed essenze odorose che aiutino l'orientamento negli spazi attraverso il riferimento visivo acustico e olfattivo.
4. Gli impianti di irrigazione vanno preferibilmente integrati con un sistema di telecontrollo a gestione centralizzata da parte del manutentore, che può comprendere stazione meteorologica di rilevamento e unità centrale con programma applicativo e programmatori periferici, il tutto controllato tramite linee telefoniche o gsm per contenere ulteriormente il consumo idrico.
5. Nei casi in cui non sia possibile prevedere le canalizzazioni degli impianti tecnologici sotto zone impermeabili pavimentate e al fine di consentire la regolare manutenzione della sistemazione a verde, le stesse dovranno essere installate ad una profondità che garantisca uno spessore minimo di 50 cm di terreno e, per agevolare gli eventuali futuri interventi di riparazione, essere convenientemente protette e segnalate. Il tracciato dovrà comunque rispettare le aree di pertinenza degli alberi.
6. Ai fini del coinvolgimento nella manutenzione della cosa pubblica degli abitanti del quartiere potranno essere messi in atto sistemi di affidamento previsti all'art.15.1 del regolamento del verde. Inoltre gli orti urbani previsti nello schema del parco potranno essere assegnati in cambio di opere di manutenzioni stagionali (quali ad esempio raccolta delle foglie, sfalci dei prati ecc..) di aree di parco da definire in sede di bando e contratto di assegnazione dell'orto.
7. La gestione del parco delle arti, ai fini della sua evoluzione, promozione, sviluppo artistico e coinvolgimento socio culturale del quartiere, potrà essere affidata, tramite bando di assegnazione, ad Associazioni artistico/culturali che ne facciano richiesta.

### Normativa di riferimento

- Delibera C.C. n° 72182 del 16/12/2003 "Regolamento Comunale del Verde"





**Verde e spazi aperti pubblici**

**EV2**

**Parco delle Archeologie industriali**



Auditorium Paganini, ex  
 Eridania - Parma  
 Biblioteca Comunale Ex  
 opificio Campolmi a Prato



Museo Ex centrale  
 Montemartini - Roma



**OBIETTIVI - LINEE GUIDA**

**Dovrà essere:**

- dedicato all'attivazione di Polo Aggregativo Culturale (contesto fisico, polifunzionale, nel quale sia le sistemazioni degli spazi aperti, sia gli usi degli edifici, con particolare riferimento a quelli di archeologia industriale, sono prevalentemente dedicati ad attività legate al mondo della cultura, del lavoro, della formazione e di una città dei giovani quale parte integrante del Polo Aggregativo Culturale; destinata per spazi collettivi condivisi, esibizioni, attività sportive, attività imprenditoriali emergenti, alloggi per studenti...);
- progettato prevedendo la massima integrazione, oltre che la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle archeologie industriali presenti e dei relativi usi funzionali, in conformità alle specifiche schede dei subcomparti interessati;
- progettato come spazio flessibile e polifunzionale capace di trasformarsi per ogni occasione di "fare cultura";
- integrato/limitrofo al sistema del verde privato al fine di creare un effetto di "dilatazione" del parco pubblico nel verde privato in una forma di continuità ideale;
- connesso, mediante percorsi/corridoi ecologici, ai principali punti d'interesse del quartiere e degli ambiti circostanti (scuole, impianti sportivi, ecc.) e collegato mediante la cintura verde ai parchi esistenti e di progetto;
- caratterizzato dalla presenza di biomassa arborea (alta densità arborea/progettato con finalità di schermatura delle eventuali viste "inquinata" dal parco verso l'esterno (retri, parcheggi, aree degradate, ecc);
- elemento caratterizzante del fronte canale in quanto in aderenza alla banchina.

Parco Dora alla Spina 3 Riconversione di un'area industriale in parco fluviale - Torino



**Prescrizioni**

- Il progetto complessivo del parco, da redigersi preferibilmente da tecnico qualificato in campo paesaggistico-agronomico, deve essere redatto nell'ambito del PUA del Subcomparto 26. Un primo stralcio del Parco dovrà essere attuato, quale quota standard, contestualmente al primo stralcio del PUA stesso, mentre la quota restante è da attuarsi ai sensi degli artt. 12 c7 e 15 c2 lett.a delle presenti norme.
- 1. La progettazione generale e di dettaglio dovrà sapientemente valorizzare e integrare col parco le archeologie industriali presenti e prevedere percorsi che collegano i vari spazi tematici del parco e le archeologie con il percorso tematico Culturale Ricreativo che caratterizza la parte centrale della Darsena e i punti di interesse della zona al fine di ottenere un circuito culturale ampio e integrato
- 2. Dovranno essere previsti e progettati (preferibilmente in edifici esistenti) servizi a supporto al parco (pubblico esercizio, noleggio/condivisone bici, servizi igienici ecc.)
- 3. Il parco dovrà essere dotato di un impianto di irrigazione interrato fisso, da progettarsi secondo le prescrizioni del servizio Ambiente ed Energia.
- 4. Dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque piovane e delle acque bianche, provenienti dalle superfici impermeabili del subcomparto, da utilizzare



per l'irrigazione in sostituzione dell'acqua dell'acquedotto.

5. Dovrà essere prevista copertura totale del segnale wi-fi.

### Attenzioni e possibilità

1. Nella progettazione generale e di dettaglio potranno essere previsti spazi attrezzati ludici, sportivi, padiglioni e spazi aperti, per installazioni fisse e temporanee, per spettacoli e rappresentazioni artistiche, anche con coperture aventi caratteristiche di smontabilità e di facile rimozione che non concorrano a determinare Sc.
2. Gli impianti di irrigazione vanno preferibilmente integrati con un sistema di telecontrollo a gestione centralizzata da parte del manutentore, che può comprendere stazione meteorologica di rilevamento e unità centrale con programma applicativo e programmatori periferici, il tutto

controllato tramite linee telefoniche o gsm per contenere ulteriormente il consumo idrico.

3. Nei casi in cui non sia possibile prevedere le canalizzazioni degli impianti tecnologici sotto zone impermeabili pavimentate e al fine di consentire la regolare manutenzione della sistemazione a verde, le stesse dovranno essere installate ad una profondità che garantisca uno spessore minimo di 50 cm di terreno e, per agevolare gli eventuali futuri interventi di riparazione, essere convenientemente protette e segnalate. Il tracciato dovrà comunque rispettare le aree di pertinenza degli alberi.
4. La gestione del parco delle archeologie industriali, ai fini della sua evoluzione, promozione, sviluppo artistico e coinvolgimento socio culturale del quartiere, potrà essere affidata, tramite bando di assegnazione, ad Associazioni artistico/culturali che ne facciano richiesta.

### Normativa di riferimento

- **Delibera C.C. n° 72182 del 16/12/2003** "Regolamento Comunale del Verde"

Galleria Tate Modern ex centrale elettrica - Londra



Landschaftspark, parco paesaggistico ex acciaieria - Duisburg



Auditorium Paganini, ex Eridania - Parma



Recupero industriale - Sheffield





**Verde e spazi aperti pubblici**

**EV3 Verde sportivo attrezzato**

**OBIETTIVI - LINEE GUIDA**

**Dovrà essere:**

- caratterizzato fortemente dal tema dello sport configurandosi come una grande o piccola palestra all'aperto, per permettere a tutti di fare esercizio fisico a contatto con la natura;
- attrezzato con percorsi vita, piccole strutture ginniche, campi gioco;
- collocato sia in sinistra che in destra canale, prevalentemente nei tre grandi pennelli verdi a conformazione lineare e con sviluppo perpendicolare al Canale Candiano;
- connesso ai principali punti d'interesse circostanti, ai parchi esistenti e di progetto, alle altre aree pubbliche presenti nelle vicinanze (parchi e giardini, ma anche impianti sportivi, aree scolastiche, sedi istituzionali ...) attraverso una rete continua di percorsi pedonali e/o ciclabili. In particolare uno principale di collegamento/corridoio verde dovrà unire i comparti in sinistra canale;
- concepito per arrivare sul fronte canale ed essere collegato tramite una passerella ciclopedonale sul Candiano che permetta un percorso continuo per il footing e la bicicletta, in sinistra e in destra canale.



**Prescrizioni**

1. Il progetto del verde sportivo attrezzato dovrà essere redatto nell'ambito dei PUA interessati. Il primo PUA che sarà presentato, dall'adozione del POC Darsena, al cui interno insista uno stralcio del verde sportivo attrezzato, costituirà quadro di riferimento, per i PUA successivi, dei caratteri unitari quali: arredi; schemi, tipologia, e impianti del verde e delle barriere di filtro; materiali e sezioni tipo dei percorsi attrezzati; ecc.
2. Dovrà caratterizzarsi come palestra all'aperto "protetta" da pareti verdi e quindi il progetto dovrà sapientemente alternare boschi urbani (analisi del sito) a radure con prati rustici, ove saranno collocati percorsi vita, piccole strutture ginniche, campi e aree gioco/sport.
3. Dovrà essere messo in collegamento e continuità con le restanti aree a verde sportivo attrezzato, per costituire un unico percorso/circuito ginnico, con i parchi e con tutto il restante sistema del verde.
4. Dovrà essere dotato di un impianto di irrigazione interrato fisso, da progettarsi secondo le prescrizioni del servizio Ambiente ed Energia.
5. Dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque piovane e delle acque bianche provenienti dalle superfici impermeabili del comparto da utilizzare per l'irrigazione a sostituzione dell'acqua dell'acquedotto.



Grande palestra all'aperto

6. Le attrezzature sportive di minima (percorsi vita, porte e canestri per campi gioco "verdi" ecc.), ovvero che non richiedono strutture particolari e spogliatoi, saranno realizzate direttamente dal lottizzante quale parte integrante della sistemazione dello standard.
7. Le attrezzature e gli impianti sportivi speciali, ovvero che necessitano di spogliatoi e strutture più rilevanti, saranno attuate da privati su aree concesse in diritto di superficie, secondo l'art. IV.3.5 c.9 del RUE.
8. Le coperture aventi caratteristiche di smontabilità e di facile rimozione quali palloni pressostatici, strutture geodetiche e similari, non concorrono a determinare Sc.
9. Dovrà essere prevista copertura totale del segnale wi.fi.;

### Attenzioni e possibilità

1. Il percorso ginnico attrezzato dovrà essere dotato di bacheche illustrative, adiacenti aree fitness a fruizione libera con postazioni attrezzate per poter fare esercizi fisici.
2. Potranno essere previste piastre polivalenti o dedicate ai singoli sport di squadra, pista di pattinaggio ecc., così che sia possibile fare sport sia in eventuali impianti chiusi dislocati internamente o a bordo dei parchi, sia all'aperto, in impianti e attrezzature in libero uso.
3. Nei casi in cui non sia possibile prevedere le canalizzazioni degli

impianti tecnologici sotto zone impermeabili pavimentate e al fine di consentire la regolare manutenzione della sistemazione a verde, le stesse dovranno essere installate ad una profondità che garantisca uno spessore minimo di 50 cm di terreno e, per agevolare gli eventuali futuri interventi di riparazione, essere convenientemente protette e segnalate. Il tracciato dovrà comunque rispettare le aree di pertinenza degli alberi.

4. Gli impianti di irrigazione andranno integrati con un sistema di gestione centralizzato che comprenderà stazione meteorologica di rilevamento e unità centrale con programma applicativo e programmatori periferici, il tutto controllato tramite linee telefoniche o gsm per contenere ulteriormente il consumo idrico

5. Possono essere previsti chioschi o piccoli edifici per bar, servizi igienici, deposito attrezzi sportivi (Sc max 40mq)
6. La gestione del verde sportivo attrezzato, ai fini della sua evoluzione, promozione, sviluppo artistico e coinvolgimento socio culturale del quartiere, potrà essere affidata, tramite bando di assegnazione, ad Associazioni sportive che ne facciano richiesta.
7. Potranno essere previste anche attrezzature per l'utilizzo del canale per usi sportivi.



### Normativa di riferimento

- **Delibera C.C. n° 72182 del 16/12/2003** "Regolamento Comunale del Verde"



**Verde e spazi aperti pubblici**

**EV4**

**Spazi aperti pubblici**



Spazi sociali e accessibili



**OBIETTIVI - LINEE GUIDA**

**Dovranno essere:**

- localizzati prevalentemente sul fronte canale, come ampliamenti organici delle banchine, garantendo il collegamento sistema acqua con il sistema verde;
- elemento caratterizzante del fronte canale;
- luoghi pensati e attrezzati per favorire la socializzazione l'aggregazione, attraverso progettazioni (contenuti, innovazioni, possibilità di usi, colori, materiali, ecc.) di qualità;
- progettati come spazi multifunzionali e flessibili capaci di trasformarsi per ogni occasione, facilmente accessibili, sicuri e attrattivi;
- connessi non solo tra loro, ma anche al il sistema del verde pubblico e agli altri servizi, attraverso percorsi ciclo-pedonali continui;
- progettati per garantire la sicurezza nella fruizione e la corretta percezione della profondità dello spazio attraverso l'utilizzo del verde, degli arredi e di una corretta illuminazione;
- luoghi di possibili piccole attività commerciali tematiche.



**Prescrizioni**

1. Il progetto, da redigersi in sede di PUA, dovrà prestare la massima attenzione alla qualità dell'allestimento dello spazio, in termini di: contenuti innovativi, materiali colori, ecc.
2. Il progetto dovrà prestare la massima attenzione alla poliedricità degli allestimenti e degli usi.
3. Dovranno essere pensati caratterizzati anche in relazione all'area e al percorso tematico cui afferiscono.
4. Dovranno essere previsti sistemi di gestione integrata delle acque meteoriche per contenerne il deflusso e consentirne il riutilizzo.
5. Dovrà essere prevista copertura

totale del segnale wi.fi.

**Attenzioni e possibilità**

1. Nella progettazione degli spazi aperti pubblici possono essere previsti sistemi di copertura realizzati anche con strutture temporanee flessibili facilmente montabili e smontabili, che non concorrono a formare Sc, per consentirne la fruizione in tutte le stagioni;
2. Per allestimenti particolari e complessi è prevista l'agevolazione di cui all'art. 18 c.2 delle presenti norme.





Esempi di strutture temporanee flessibili facilmente montabili e smontabili



Esempi di strutture permanenti per mercati





Turismo, Cultura e Percorsi tematici

**EUTC1**

**Percorsi tematici**



AREA DI TESTATA percorso Turistico-Commerciale



### OBIETTIVI - CARATTERISTICHE

Dovranno essere:

- fortemente caratterizzati e finalizzati ad una fruizione differenziata dei luoghi, in base alle caratteristiche e alle peculiarità delle aree tematico/funzionali che dovranno attraversare;
- integrati e continui tra loro e costituiti prevalentemente da percorsi ciclo pedonali;
- progettati per connettere tra di loro le aree tematiche e relativi punti di interesse della Darsena, il Centro Storico e le zone limitrofe al comparto, secondo le prescrizioni della tav. POC D4a.
- determinanti non solo gli usi degli spazi e del costruito che lambiscono, ma anche la durata temporale, giornaliera e stagionale, della loro fruizione.
- fortemente caratterizzanti, in particolare in termini di usi, le tre aree funzionali della darsena quali:
  - **Area di testata** – caratterizzata quale passeggiata e luogo di ritrovo diurno e serale;
  - **Area centrale** – caratterizzata quale polo culturale, ricreativo e di studio, luogo di eccellenza per attività ludico-culturali della città di Ravenna;
  - **Area a mare** – caratterizzata quale polo per terziario, per servizi e nuove tecnologie.



### AREA DI TESTATA

**Area e percorso turistico-commerciale**

1. Collegamento, tramite la cerniera stazione, del comparto Darsena con il Centro storico;
2. Collegamento ciclo pedonale tra piattaforma turistica (p.zza Aldo Moro), parcheggio interrato in testata e Parco Teodorico;
3. Concentrazione di

pubblici esercizi, attività commerciali, ricettive, di accoglienza turistica;

4. Fruizione temporale spalmata per tutto l'anno sull'arco delle 24 ore.



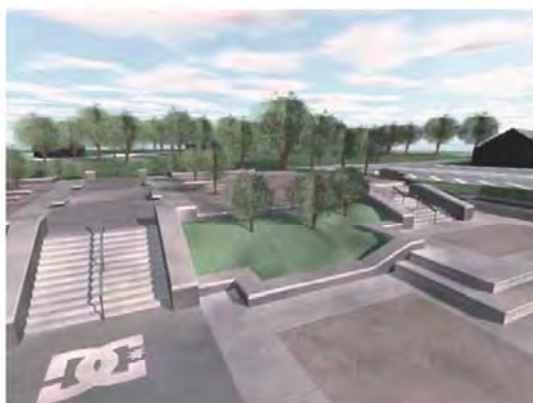


**AREA CENTRALE****Area e percorso culturale - ricreativo**

1. Collegamento con gli altri 2 percorsi tematici;
2. Collegamento ciclo pedonale delle Archeologie Industriali presenti all'interno del comparto;
3. Spettacoli subacquei e piattaforma in acqua;
4. Concentrazione di spazi per eventi culturali, ricreativi e sportivi al fine di realizzare, grazie alla presenza e alla valorizzazione delle archeologie industriali, un polo culturale unico;
5. Fruizione temporale spalmata sull'arco delle 18 ore.

**AREA A MARE****Area e percorso multifunzionale**

- Collegamento tra la Darsena di Città, la Cittadella della nautica ed il polo terziario Pala De Andrè;
1. Collegamento ciclo pedonale tra le funzioni di servizio pubbliche e private presenti all'interno della relativa area tematico/funzionale;
  2. Concentrazione di attività terziarie, artigianali e artigianali di servizio;
  3. Fruizione temporale spalmata sull'arco della 10 ore lavorative per tutto l'anno.

**AREA CENTRALE percorso Culturale-Ricreativo****AREA A MARE percorso Multifunzione**



**Azioni per la sostenibilità** **ES1** **Analisi del sito**



Pareti verdi



**OBIETTIVI**

Dovrà essere:

- un'indagine conoscitiva preventiva da assumere quale prerequisito fondamentale per la corretta progettazione;
- finalizzata alla tutela del luogo, della sua identità, delle sue memorie industriali, della sua unicità;
- finalizzata al fatto che le attività della vita quotidiana di lavoro e tempo libero, previste in quel luogo possano esservi svolte nelle condizioni ambientali più favorevoli e per il maggior tempo possibile;
- affrontata con un approccio che riconosca la complessità del processo di progettazione al fine della creazione di spazi confortevoli che possano migliorare la qualità urbana e della vita all'interno della città;
- finalizzata a prevedere ed evitare i fenomeni di obsolescenza delle opere realizzate;
- un processo di progettazione organizzato per ottenere:
  - Salvaguardia ambientale;
  - Uso razionale delle risorse;
  - Uso razionale delle potenzialità del sito;
  - Benessere, risparmio energetico e valorizzazione delle risorse ambientali;
  - Sostenibilità e durabilità nel tempo degli interventi.

**Per il raggiungimento degli obiettivi di cui sopra è necessario preliminarmente conoscere i fattori fisici ambientali caratteristici del sito.**

*I fattori fisici*, che agiscono come un campo di forze sull'edificio:

- elementi climatici;
- impatto sole-aria;
- disponibilità di luce naturale;
- clima acustico;
- campi elettromagnetici.

*I fattori ambientali*, sui quali la trasformazione dell'area può influire:

- aria;
- acque superficiali e sotterranee;
- suolo e sottosuolo;
- ambiente naturale ed ecosistemi;
- paesaggio;
- aspetti storici e tipologici.



Frangi sole



**FATTORI FISICI**

**Caratteristiche specifiche del sito  
 "Darsena di Città"**

**MICROCLIMA CARATTERISTICO**

Si distingue per:

1. Elevata escursione termica annuale (circa 22°) con profilo climatico di tipo sub-continentale.
2. Marcati passaggi termici dalla stagione fredda a quella calda e viceversa.
3. Mese più freddo dell'anno: gennaio (3.24° TMED).
4. Piovosità medio-bassa: regime annuale di tipo sub-litoraneo padano con due massimi nelle stagioni di transizione e con valori invernali superiori a quelli estivi.

5. Mese più piovoso: ottobre con 79 mm medi circa.
6. Mese più secco: luglio con 26 mm medi circa.
7. Scarsa nevosità media annua riconducibile ad irruzioni fredde dai quadranti settentrionali ed orientali.
8. Venti prevalenti estivi direzione Sud Est.
9. Venti prevalenti invernali direzione Nord Ovest.
10. Mitigazione delle temperature per la presenza del Canale Candiano e delle brezze provenienti dal mare.

**LOCALIZZAZIONE**

Latitudine 44° 25' 25"  
 Longitudine 12° 12' 58"  
 Altitudine 4m s.l.m. (residenza comunale)



## CLIMA ACUSTICO

Per quanto riguarda il clima acustico dei subcomparti si rimanda alla zonizzazione acustica, alle prescrizioni di VALSAT e a specifiche analisi e misurazioni da effettuare in sede di PUA.

## CAMPI ELETTRROMAGNETICI

In sede di PUA dovrà essere valutata l'incidenza di conduttori in tensione (linee elettriche-cabine di trasformazione ecc) e di ripetitori per la telefonia mobile e la radiotelevisione (di cui alle TAVV. C42-C43), al fine di analizzare i livelli di esposizione e adottare adeguate soluzioni di schermatura e protezione della popolazione.

## Sintesi degli agenti fisici che influiscono nella progettazione (da approfondire in sede di PUA)

**1. Accesso ottimale alla radiazione solare** per tutti gli edifici: massima quantità di luce naturale nelle giornate invernali e sfruttamento dell'apporto solare passivo mediante ampie finestrate nelle facciate a Sud/Sud-Ovest e orientamento preferenziale degli edifici come da schema. Predisposizione di adeguate schermature per limitare l'eccessivo surriscaldamento durante i mesi estivi.

**2. Ventilazione e raffrescamento naturale** degli edifici e degli spazi aperti: sfruttamento dell'azione dei venti estivi e della brezza di mare. Uso della vegetazione sempreverde a protezione dai venti invernali, ad una distanza ottimale al fine di garantire l'accesso al sole.

**3. Utilizzo attivo delle risorse rinnovabili presenti:** trarre beneficio dalla consistente presenza di radiazione solare per la produzione di energia da fotovoltaico e/o solare termico.  
a. Eventuale installazione di impianti di micro-eolico in copertura.  
b. Possibilità di utilizzo del potenziale termico della terra o delle acque del Candiano mediante sistemi a bassa entalpia.

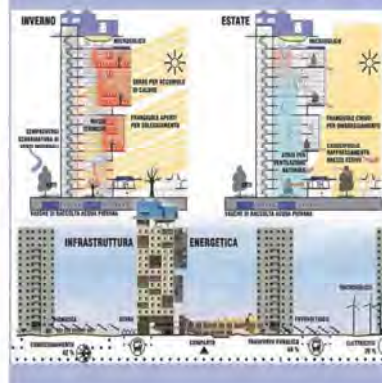
**4. Limitazione del fenomeno "isola di calore":** privilegiare l'uso di materiali ad alto indice di riflessione solare e della vegetazione anche in copertura per favorire il raffrescamento mediante evaporazione e la riduzione dell'accumulo di calore delle aree urbane dovuta all'irraggiamento.

**5. Limitazione delle interferenze delle ombre portate con gli edifici circostanti.**



## Esempi

ES1





**Azioni per la sostenibilità**

**ES2 Azioni di "eccellenza" e premialità'**



Pareti verdi



**OBIETTIVI**

**Dovranno essere finalizzate:**

- alla realizzazione di un quartiere sostenibile, dotato di nuove tecnologie, opportunità e sistemi innovativi, ovvero in grado di migliorare la qualità della vita dei suoi abitanti;
- alla tutela delle risorse naturali mediante un uso razionale delle stesse, una gestione funzionale dei rifiuti e il massimo risparmio energetico degli edifici;
- alla tutela della salute mediante comfort abitativo e riduzione dell'inquinamento ambientale;
- alla promozione e alla salvaguardia della coesione sociale, tesa a ridurre gli svantaggi di individui o di gruppi;
- alla realizzazione di modelli abitativi e lavorativi innovativi, volti a sostenere le categorie svantaggiate, come giovani, anziani e disabili;
- all'uso di materiali biocompatibili con caratteristiche di durabilità e al riciclo di materiali di demolizione e/o comunque prodotti in loco (filiera corta);
- al contrasto dell'allontanamento delle professionalità emergenti favorendone il permanere e il ritorno;
- ad attirare investitori extra-ambito, creare nuove opportunità di lavoro e nuove professionalità;
- ad agevolare l'attuazione dei subcomparti e delle opere pubbliche.

Qualora la Regione Emilia Romagna adotti un PROTOCOLLO SULLA SOSTENIBILITA' URBANA che detti linee guida per la valutazione dei progetti, il sistema di valutazione di cui alle presenti norme sarà ad esso adeguato secondo le procedure di legge.  
 PREMIALITÀ COMPLESSIVA MAX 0,08 mq/mq

**Aggregazione di subcomparti**

1. Per aggregazione si intende, oltre all'unione fisica progettuale di più subcomparti:
  - a. l'attivazione o partecipazione a strumenti di coordinamento gestionale fra i diversi subcomparti, quali consorzi, fondi comuni, ecc.;
  - b. la realizzazione/compensazione

a distanza di standard a verde, finalizzata all'attuazione dei Parchi;

c. la realizzazione di ERS a distanza dedicata a residenza temporanea per studenti, ricercatori e dottorandi all'interno del Polo Aggregativo Culturale in aggiunta alle quote prescritte per i subcomparti 24, 25, 26/28 e 29.

d. la realizzazione unitaria, tra due e più subcomparti, di una o più azioni innovative di cui al punto successivo. In tal caso la premialità per l'aggregazione si somma a quella per le azioni di eccellenza messe in atto.

2. Premialità fino a 0,02 mq/mq della ST1 così parametrata:
  - a. nel caso di aggregazione di 3 o



- più subcomparti la premialità è pari a 0,02 mq/mq;  
 b. nel caso di aggregazione di 2 subcomparti la premialità è pari a 0,014 mq/mq.

#### Azioni di eccellenza per autosufficienza

1. Premialità dello 0,04 mq/mq della ST1 nel caso in cui il PUA preveda il raggiungimento dell'autosufficienza energetica per tutti gli edifici all'interno del subcomparto.
2. Premialità pari alla percentuale di Sc energeticamente autosufficiente che si intende realizzare, nel caso in cui il PUA preveda il raggiungimento dell'autosufficienza energetica solo per alcuni degli edifici all'interno del subcomparto. (es: Sc autosuff. = 50% della Sc totale. Premialità = 50% di 0,04 = 0,02)

#### Azioni di eccellenza innovative e/o sociali

1. Per azioni di eccellenza innovative e/o sociali si intendono le opere, le azioni e i servizi di carattere innovativo, ovvero speciali non tradizionali che possano contribuire alla realizzazione di un quartiere socialmente, economicamente ed ecologicamente sostenibile.
2. Le azioni di eccellenza innovative, riferite all'intero subcomparto o ad aggregazioni di subcomparti, a titolo esemplificativo e indicativo, possono essere:
  - a. IDROTERMIA (utilizzo

dell'idrotermia a bassa entalpia dalle acque del Candiano);

- b. RETE DI TELERISCALDAMENTO;
- c. SISTEMI INNOVATIVI PER GENERAZIONE ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI (es. idrogeno);
- d. RACCOLTA DIFFERENZIATA (realizzazione di un sistema di raccolta dei rifiuti automatizzata per edifici o per le aree di raccolta pubbliche);
- e. EFFICIENTAMENTO ENERGETICO (utilizzo di pareti verdi unitamente a coperture verdi).

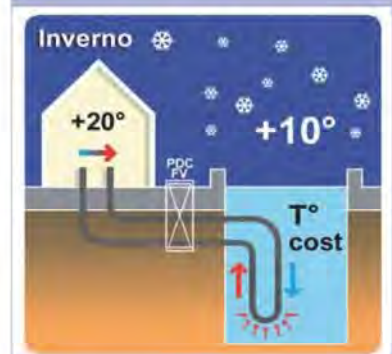
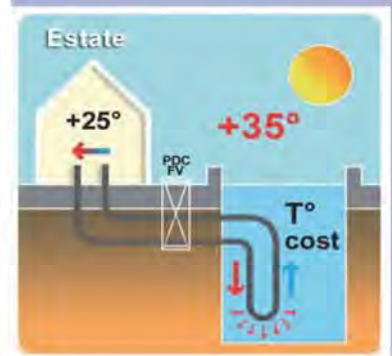
Premialità pari al 0,02 mq/mq della ST1.

Qualora l'azione interessi l'intero subcomparto. In parte percentuale qualora interessi solo parzialmente il subcomparto.

3. Le azioni di eccellenza sociali a titolo esemplificativo e indicativo, possono essere:

- a. COHOUSING;
- b. CITTA' DEI GIOVANI all'interno del Polo Aggregativo Culturale (spazi per casa studio-lavoro per artisti e creativi, giovani menti e talenti, spazi di aggregazione etc.)
- c. RESIDENZE PROTETTE PER ANZIANI E DISABILI (da realizzare come quota ERS aggiuntiva a quella obbligatoria)

Premialità pari alla Sc dell'azione di eccellenza che si intende realizzare, fino ad un massimo dello 0,02 mq/mq della ST1.



#### Recupero delle acque piovane



Esempio di raccolta pneumatica rifiuti



#### Esempi di edilizia Bioclimatica





## Usi Riusi Temporanei **URT1** Riuso Urbano temporaneo



### OBIETTIVI

- avviare/innescare, nel breve periodo, il processo di riconversione urbana;
- rivitalizzare/vivacizzare il comparto, con particolare riferimento alle attività legate ai temi della cultura, del tempo libero e del turismo, restituendolo alla città e ai suoi cittadini;
- rigenerare/riqualificare il patrimonio edilizio esistente con particolare riferimento alle aree di banchina e agli edifici di archeologia industriale;
- evitare il deterioramento del patrimonio edilizio e gli atti vandalici sullo stesso.



### Prescrizioni

1. E' ammesso dalla data di adozione del POC e fino alla data di approvazione del PUA.
2. E' possibile per spazi aperti ed edifici all'interno del POC Darsena con priorità per edifici di archeologia industriale e delle aree poste sul fronte canale.
3. Vanno fatti salvi i requisiti di sicurezza statica, salubrità, accessibilità.
4. LIVELLI DI INTERVENTO per il riuso degli edifici esistenti:
  - a. LIVELLO A - allestimenti leggeri in arredo: consente l'inserimento di arredi interni ed esterni ed allestimenti temporanei facilmente amovibili, architettura temporanea, di cui deve essere

garantita la reversibilità nel breve termine;

b. LIVELLO B - allestimenti leggeri in arredo con infrastrutture impiantistiche: consente, oltre agli allestimenti di cui al livello A, l'installazione di infrastrutture impiantistiche primarie stabili (luce, elettricità, acqua, servizi igienici);

c. LIVELLO C - allestimenti leggeri in arredo con infrastrutture impiantistiche e opere strutturali leggere: consente, oltre agli allestimenti A e B, la previsione di strutture architettoniche leggere indipendenti strutturalmente dall'edificio principale (soppalchi, spazi "box in the box", containers).









## ***Allegato “B”***

### ***Schede di Subcomparto***

- subcomparto Ex dogana Dx
- subcomparto 2 Dx
- subcomparto 3 Dx
- subcomparto 6 Dx
- subcomparto 7 Dx
- subcomparto 8/9 Dx
- subcomparto 10 Dx
- subcomparto 11 Dx
- subcomparto 12 Dx
- subcomparto 13 Dx
- subcomparto 15 Dx
- subcomparto 16 Dx
- subcomparto 17b Dx
- subcomparto 18 Dx
- subcomparto Ex poligono Dx
- subcomparto 19 Dx
- subcomparto 19a Dx
- subcomparto 20 Dx
- subcomparto 20a Dx
- subcomparto 21 Dx
- subcomparto 22 Dx
- subcomparto Compagnia Portuale Sx
- subcomparto Capitaneria di Porto Sx
- subcomparto PUE S Sx
- subcomparto 24 Sx
- subcomparto 25 Sx
- subcomparto 26/28 Sx
- subcomparto 29 Sx
- subcomparto 30 Sx
- subcomparto 31 Sx
- subcomparto 32 Sx



Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

# EX DOGANA<sub>DX</sub>

Subcomparto

## 1. PROPRIETA' :

COMUNE DI RAVENNA

## 2. OBIETTIVI :

Riqualificazione dell'area e dell'edificio "Ex Dogana" mediante un intervento urbanistico-architettonico di alta qualità, compreso nell'ambito del più complessivo intervento di riassetto urbano della Stazione Ferroviaria, mediante procedura di evidenza pubblica.



FOTO AEREA



CARTA BASE

## 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                                 |                                  |                                            |          |
|-------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|----------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 960 |                                  | Ut1 = 0,40                                 |          |
| <b>Sc di base - A -</b>                         | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b> | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |          |
| ST1 2430 x 0,16 mq/mq = Sc                      | 0 Sc = ST1 x 0,10                | 10000                                      |          |
| Sc esistente 960 x 50% = Sc                     | 0 Sc premio ospitata =           | 0                                          |          |
| Sc2 come da Protocollo d'Intesa del 24/06/2009  | (ST1 x 0,10) x 30%               | 0                                          |          |
| <b>TOTALE A Sc</b>                              | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>  |                                            |          |
| 0                                               | Sc = ST1 x 0,05                  | 0                                          |          |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>         |                                  |                                            |          |
| Sc esistente =                                  | 0                                |                                            |          |
| Sq esistente = 0                                | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>             | 10.000                                     | Ut2=4,12 |
|                                                 | <b>Sc3 TOTALE</b>                | 10.000                                     | Ut3=4,12 |

## 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1e A3; Servizi di uso pubblico: SPU (escluso SPU7);  
Servizi privati: SPR (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
Commerciali: C1 e C3; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
Sc non abitativa, minimo 70% della Sc ospitata.



Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

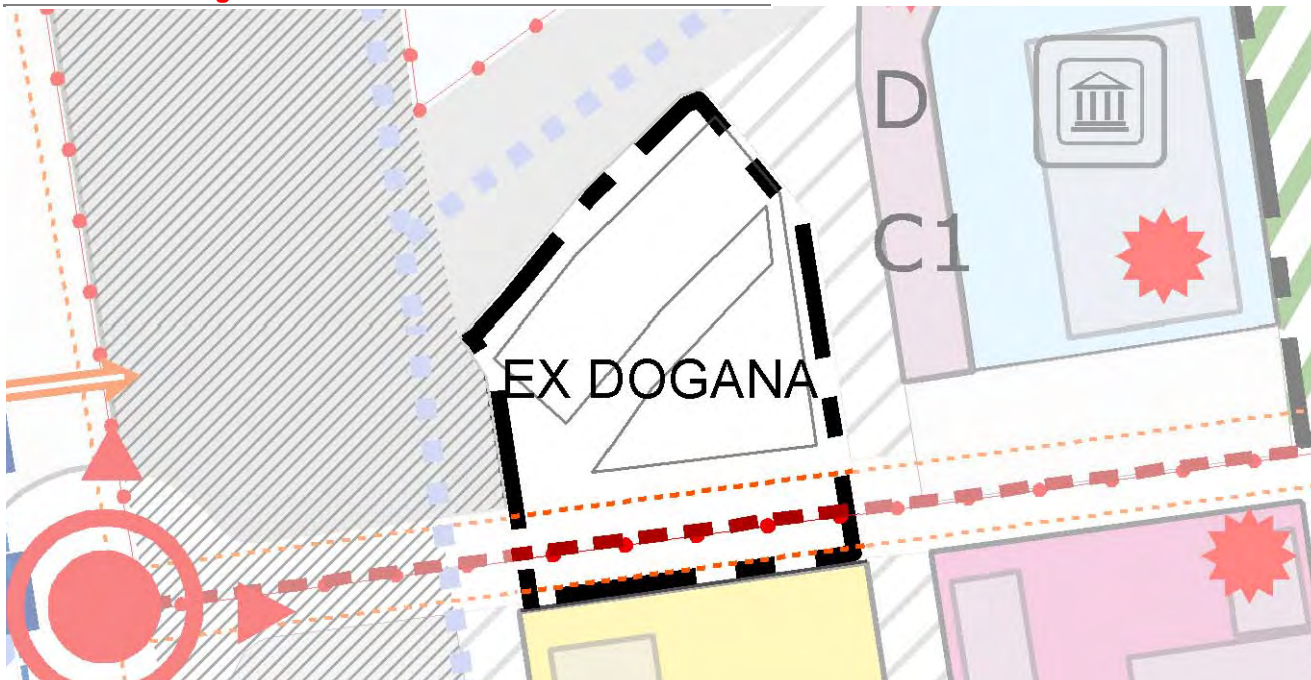
## **EX DOGANA<sub>DX</sub>**

Subcomparto

### **5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

### **6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) L'intervento dovrà caratterizzarsi per: qualità architettonica, sistemazioni a terra, elevato grado di integrazione funzionale col contesto.
- 2) Realizzazione del tratto della via di Spina riguardante il subcomparto.
- 3) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1, EM2, EM3, EM5, EV4, EUTC1, ES1, ES2.

### **7. CRITICITA':**

- 1) Subcomparto interessato sul confine sud da un tratto della via di Spina da dimensionarsi in relazione con gli spazi esistenti, fermo restando la sicurezza della mobilità sia carrabile che pedonale-ciclabile.
- 2) Complessità dell'intervento, con particolare riferimento ai tempi, in quanto collegato al più generale riassetto della stazione F.S. che comprende anche lo studio sulla riorganizzazione dei flussi di traffico dell'ambito di città in cui ricade.

### **8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**

- 1) Quota parte della Sc Totale, può essere delocalizzata nel subcomparto 19a.
- 2) Sono fatte salve le risultanze dello studio di fattibilità derivante dal Protocollo d'Intesa (di cui art 3 c.4) in termini di h max degli edifici.
- 3) Può essere valutato il mantenimento di tracce di memoria dell'ex dogana.

Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

### 1. PROPRIETA' :

LA TRE ERRE di Ricci Giorgio &C. Sas, FIN MARKET Snc di Tambini Luigi, Doughty Mary Ellen &C., DOUGHTY MARY ELLEN, TAMBINI ANNA, TAMBINI MICAELA, SOCIETA' ESERCIZIO RIMORCHIO E SALVATAGGI S.E.R.S.

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di area dismessa con particolare riferimento alla valorizzazione turistica-commerciale del fronte canale e del percorso tematico annesso.
- 2) Creazione di area verde ad alta densità arborea che lambisca la banchina caratterizzandola e valorizzandola.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                                                  |              |                                         |              |
|------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|--------------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 1960      Ut1 = 0,21 |              |                                         |              |
| <b>Sc di base - A -</b>                                          |              | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>        |              |
| ST1 9556 x 0,16 mq/mq = Sc                                       | 1.529        | Sc = ST1 x 0,10                         | 956          |
| Sc esistente 1960 x 50% = Sc                                     | 980          | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30% | 287          |
| <b>TOTALE A Sc</b>                                               | <b>2.509</b> | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>         |              |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                          |              | Sc = ST1 x 0,05                         | 478          |
| Sc esistente =                                                   | 0            | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                    | <b>4.230</b> |
| Sq esistente =                                                   | 0            |                                         | Ut2=0,42     |
|                                                                  |              | <b>Sc3 TOTALE</b>                       | <b>4.994</b> |
|                                                                  |              |                                         | Ut3=0,50     |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
Commerciali: C1 e C3; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
Sc non abitativa, minimo 70% della Sc di base + Sc ospitata.



Tavola: POC D4

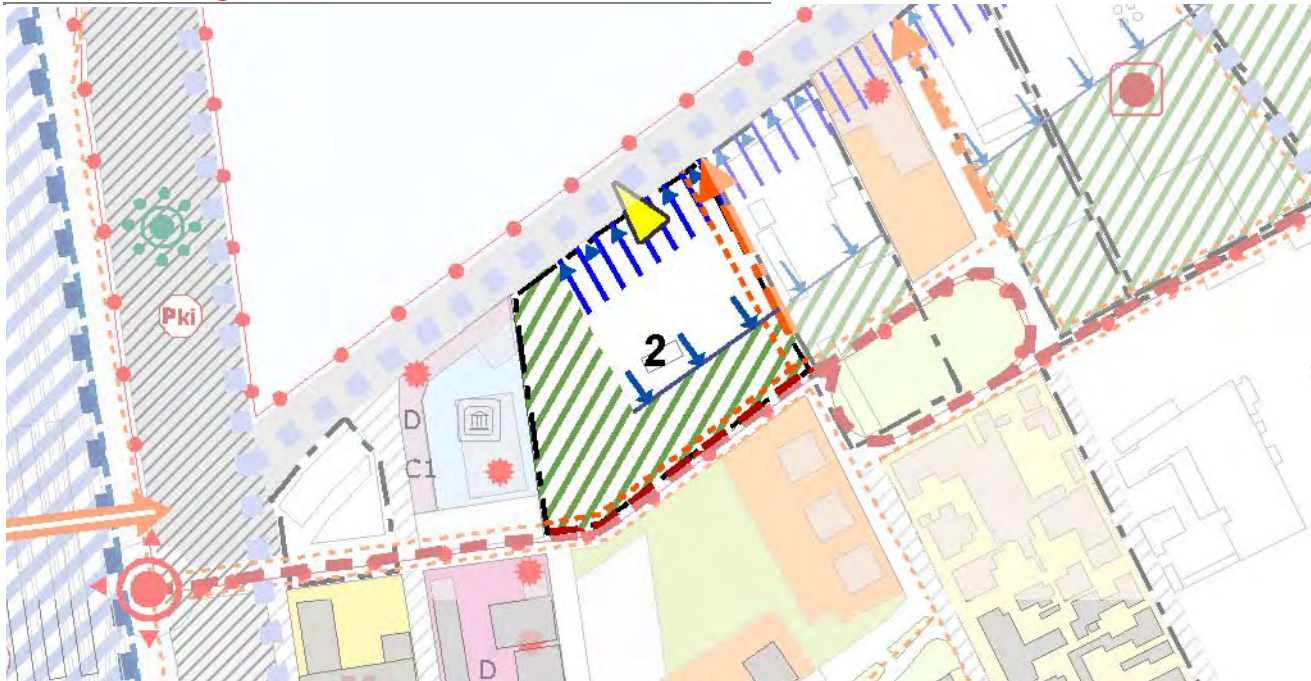
Area Tematica: Turistico-commerciale

**02DX**  
Subcomparto

**5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

**6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Piano terra degli edifici frontistanti il canale a usi commerciali (C1) e/o pubblici esercizi Spr1 (con esclusione di discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale).
- 2) Allineamento obbligatorio degli edifici a filo banchina e limite max di ingombro degli edifici come da grafico.
- 3) Coni di permeabilità visiva dei fronti edificati dalla banchina verso il Parco delle Arti.
- 4) Il Parco delle Arti dovrà almeno in un punto (preferibilmente a confine con l'ex Almagià) toccare la banchina.
- 5) Adeguamento del tratto della via di Spina a confine con il subcomparto.
- 6) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1, EM2, EM3, EM4, EM5, EV1, EV4, ES1, ES2, EUTC1.

**7. CRITICITA':**

**8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**



Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

**03DX**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

CENTRO DIREZIONALE DIAMANTE Spa

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di area dismessa con particolare riferimento alla valorizzazione turistica-commerciale del fronte canale e del percorso tematico annesso.
- 2) Creazione di Pk integrato nel verde di pertinenza della viabilità, ad integrazione del Parco delle Arti.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 1900      Ut1 = 0,32 |                                             |                                      |          |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|----------|
| Sc di base - A -                                                 | Sc Ospitata obblig. - C -                   | Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa  |          |
| ST1 5888 x 0,16 mq/mq = Sc 942                                   | Sc = ST1 x 0,10 589                         | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02         | 118      |
| Sc esistente 1900 x 50% = Sc 950                                 | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30% 177 | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06 | 353      |
| <b>TOTALE A Sc 1.892</b>                                         | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>             |                                      |          |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                          | Sc = ST1 x 0,05 294                         |                                      |          |
| Sc esistente = 0                                                 |                                             |                                      |          |
| Sq esistente = 0                                                 | <b>Sc2 = A+B+C+D 2.952 Ut2=0,44</b>         | <b>Sc3 TOTALE 3.423</b>              | Ut3=0,51 |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
 Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
 Commerciali: C1 e C3; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
 Sc non abitativa, minimo 70% della Sc di base + Sc ospitata.

Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

**03DX**  
Subcomparto

### **5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

### **6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Piano terra degli edifici frontistanti il canale a usi commerciali (C1) e/o pubblici esercizi Spr1 (con esclusione di discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale).
- 2) Allineamento obbligatorio degli edifici a filo banchina e limite max di ingombro degli edifici come da grafico.
- 3) Realizzazione del sistema rotatorio riguardante via Perilli, via Brandolini e via Zara, nel caso in cui l'attuazione avvenga prima di quella del subcomparto 8/9. La soluzione progettuale della rotonda dovrà prevedere la massima continuità del Parco delle Arti e relativi percorsi ciclopeditoni.
- 4) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1, EM2, EM3, EM4, EM5, EV1, EV4, ES1, ES2, EUTC1.

### **7. CRITICITA':**

### **8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**

- 1) Al fine della migliore ottimizzazione delle sistemazioni a verde e Pk pubblici, va valutata la possibilità di realizzare il Pk pubblico dovuto all'interno del sistema rotatorio (interrato o a raso).
- 2) In sede di PUA andrà verificato il valore dell'edificio ex residenziale esistente ed eventualmente traslate le quote di standard che coincidano con la parti che si vogliono conservare, comunque nel massimo rispetto della continuità e massima profondità del "Parco delle Arti".

Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

**06DX**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

BENINI GIANFRANCO, BENINI GIAMPAOLO

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di area dismessa con particolare riferimento alla valorizzazione turistica-commerciale del fronte canale e del percorso tematico annesso.
- 2) Realizzazione di porzione del Parco delle Arti.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                                                  |                                             |                                            |          |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|----------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 3110      Ut1 = 0,52 |                                             |                                            |          |
| <b>Sc di base - A -</b>                                          | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>            | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |          |
| ST1 5951 x 0,16 mq/mq = Sc 953                                   | Sc = ST1 x 0,10 595                         | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02               | 119      |
| Sc esistente 3110 x 50% = Sc 1.555                               | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30% 179 | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | 357      |
| <b>TOTALE A Sc 2.508</b>                                         | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>             |                                            |          |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                          | Sc = ST1 x 0,05 297                         |                                            |          |
| Sc esistente = 0                                                 |                                             |                                            |          |
| Sq esistente = 0                                                 | <b>Sc2 = A+B+C+D 3.579</b> Ut2=0,60         | <b>Sc3 TOTALE 4.055</b>                    | Ut3=0,68 |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
 Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
 Commerciali: C1 e C3; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
 Sc non abitativa, minimo 70% della Sc di base + Sc ospitata.



Tavola: POC D4

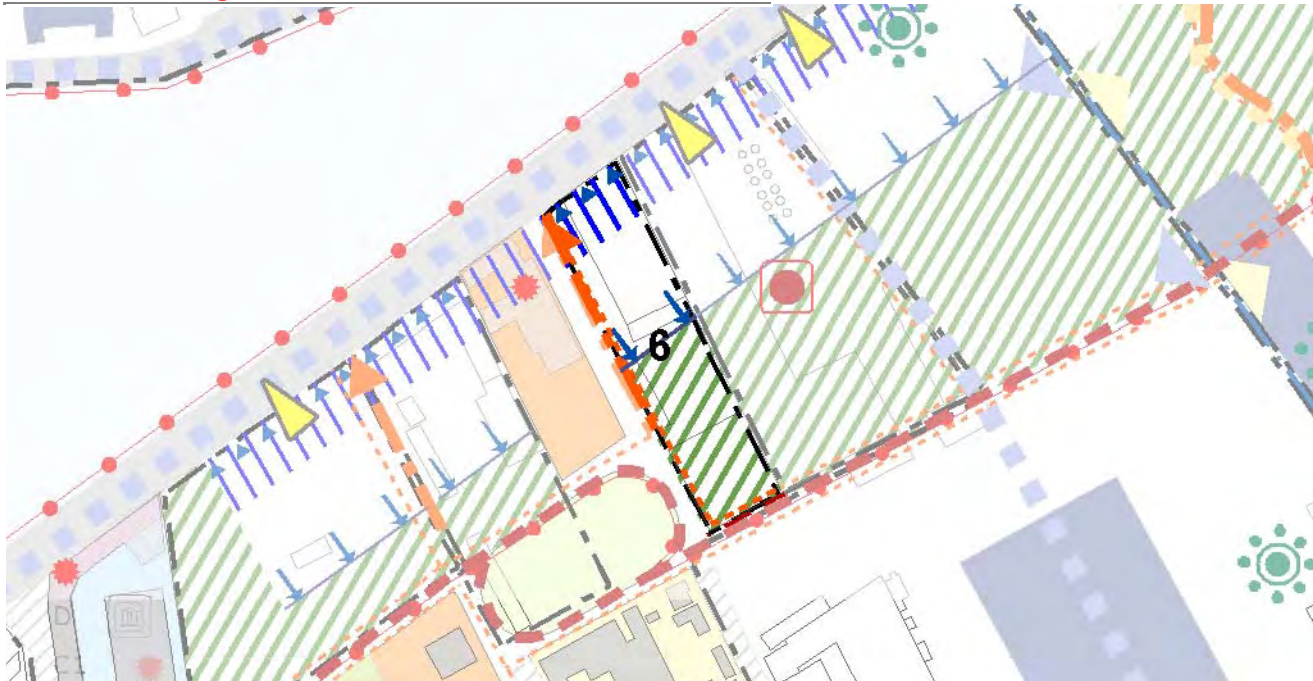
Area Tematica: Turistico-commerciale

**06DX**  
Subcomparto

**5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

**6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Piano terra degli edifici frontistanti il canale a usi commerciali (C1) e/o pubblici esercizi Spr1 (con esclusione di discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale).
- 2) Allineamento obbligatorio degli edifici a filo banchina e limite max di ingombro degli edifici come da grafico.
- 3) L'accesso al subcomparto dovrà avvenire esclusivamente dalla viabilità locale che è da adeguare (strade locali in zona residenziale).
- 4) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM3,EM4,EM5,EV1,EV4,ES1,ES2,EUTC1.

**7. CRITICITA':**

**8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**

Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

**07<sub>DX</sub>**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

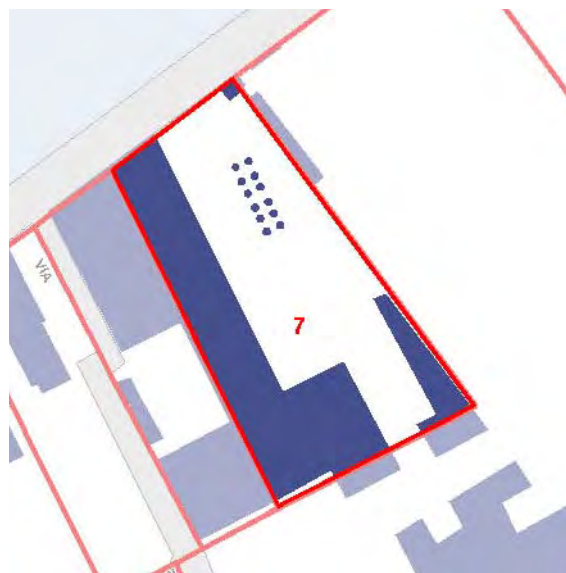
CAPPELLETTO CLAUDIA, MANETTI MATILDA

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di area dismessa con particolare riferimento alla valorizzazione turistica-commerciale del fronte canale e del percorso tematico annesso.
- 2) Realizzazione di porzione del Parco delle Arti.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 7470      Ut1 = 0,60 |              |                                            |                       |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|-----------------------|
| Sc di base - A -                                                 |              | Sc Ospitata obblig. - C -                  |                       |
| ST1 12428 x 0,16 mq/mq = Sc                                      | 1.988        | Sc = ST1 x 0,10                            | 1243                  |
| Sc esistente 7470 x 50% = Sc                                     | 3.735        | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30%    | 373                   |
| <b>TOTALE A Sc</b>                                               | <b>5.723</b> | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>            |                       |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                          |              | Sc = ST1 x 0,05                            | 621                   |
| Sc esistente =                                                   | 0            |                                            |                       |
| Sq esistente =                                                   | 0            | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                       | <b>7.960</b> Ut2=0,64 |
|                                                                  |              | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |                       |
|                                                                  |              | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02               | 249                   |
|                                                                  |              | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | 746                   |
|                                                                  |              | <b>Sc3 TOTALE</b>                          | <b>8.955</b> Ut3=0,72 |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
 Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
 Commerciali: C1 e C3; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
 Sc non abitativa, minimo 70% della Sc di base + Sc ospitata.

Tavola: POC D4

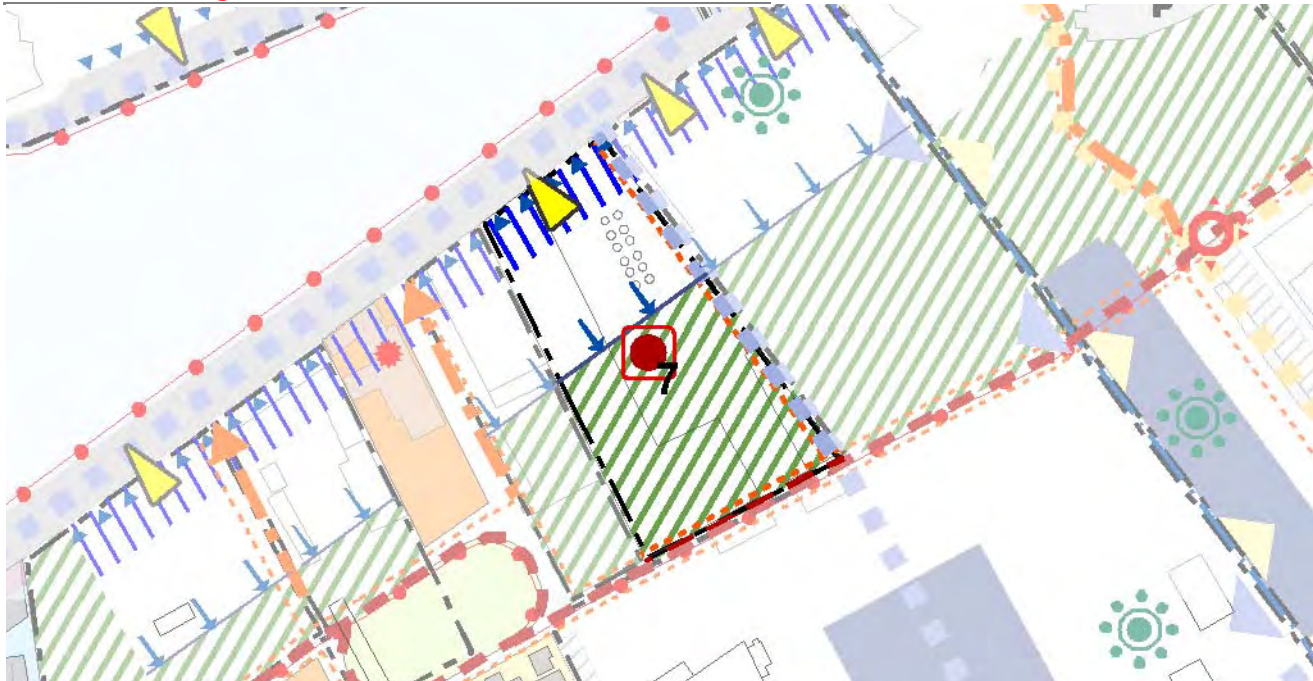
Area Tematica: Turistico-commerciale

**07<sub>DX</sub>**  
Subcomparto

**5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

**6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Piano terra degli edifici frontistanti il canale a usi commerciali (C1) e/o pubblici esercizi Spr1 (con esclusione di discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale).
- 2) Allineamento obbligatorio degli edifici a filo banchina e limite max di ingombro degli edifici come da grafico.
- 3) Coni di permeabilità visiva dei fronti edificati dalla banchina verso il Parco delle Arti.
- 4) Il Parco delle Arti dovrà almeno in un punto (preferibilmente a confine con subcomparto 8/9) toccare la banchina.
- 5) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1, EM2, EM3, EM5, EV1, EV4, ES1, ES2, EUTC1.

**7. CRITICITA':**

**8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**



Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

08/09<sub>DX</sub>  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

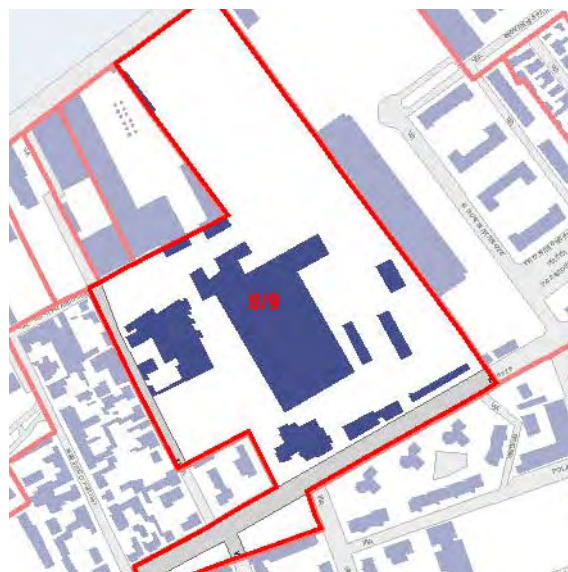
CMC Immobiliare Spa

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di un'area operativa da dismettere affacciata: a nord sul fronte canale in destra Canale Candiano e a sud su via Trieste.
- 2) Recupero dell'edificio di archeologia industriale, attuale sede degli uffici CMC, che dovrà contribuire a valorizzare il percorso turistico-commerciale individuato per il primo tratto del Canale Candiano; in particolare mettendo in comunicazione il fronte continuo per attività commerciale posto sul fronte canale con l'edificio recuperato.
- 3) Implementazione delle attività direzionali-commerciali fra via Trieste e la via di spina.
- 4) Delocalizzazione attività produttiva esistente.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                                                               |       |                                            |          |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------|----------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 30705 Ut1 = 0,44                  |       |                                            |          |
| <b>Sc di base - A -</b>                                                       |       | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>           |          |
| ST1 70039 x 0,16 mq/mq = Sc*                                                  | 9.156 | Sc = ST1 x 0,10                            | 5723     |
| Sc esistente 17450 x 50% = Sc                                                 | 8.725 | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30%    | 1717     |
| * Ai fini del calcolo della Sc è esclusa la Sq dell'Arch. Ind. più il suo 50% |       | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>            |          |
| <b>TOTALE A Sc</b>                                                            |       | Sc = ST1 x 0,05                            | 2861     |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                                       |       | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |          |
| Sc esistente =                                                                | 13255 | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02               | 1.401    |
| Sq esistente = 8540                                                           |       | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | 4.203    |
| <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                                                          |       | <b>Sc3 TOTALE</b>                          |          |
| 41.437                                                                        |       | 47.041                                     | Ut3=0,58 |
| Ut2=0,51                                                                      |       |                                            |          |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7); Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale); Commerciali: C1, C2, C7 comunque fino a 10.000 mq; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
Sc non abitativa, minimo 70% della Sc di base + Sc ospitata.

**Tavola: POC D4**

**Area Tematica: Turistico-commerciale**

**08/09<sub>DX</sub>**  
 Subcomparto

### **5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

UFFICI CMC - Manufatto di pregio, dalla forma compatta, costituito da galleria centrale di distribuzione. Ha fronti realizzati con mattone a vista e copertura a falde contrapposte in laterizio. Da conservare: la struttura e la spazialità della galleria centrale di distribuzione, il fronte principale su via Trieste a mattone a vista e il sistema a falde contrapposte sui due perimetri laterali.

### **6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Piano terra degli edifici frontistanti il canale a usi commerciali (C1) e/o pubblici esercizi Spr1 (con esclusione di discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale).
- 2) L'organizzazione degli spazi della galleria dovrà garantire la continuità del percorso turistico-commerciale.
- 3) Realizzazione del tratto della via di Spina compresa nel subcomparto.
- 4) La realizzazione della previsione commerciale è subordinata all'Accordo Territoriale di cui all'art. 8.6 del vigente PTCP e alla realizzazione anche del tratto da via Zara a via Darsena, nel caso in cui tale realizzazione avvenga prima dell'attuazione dei subcomparti interessati da tale viabilità.
- 5) Allineamento obbligatorio degli edifici a filo banchina e limite max di ingombro degli edifici come da grafico.
- 6) Coni di permeabilità visiva dei fronti edificati dalla banchina verso il Parco delle Arti.
- 7) Il Parco delle Arti dovrà almeno in un punto (preferibilmente a confine col subcomparto 10) toccare la banchina.
- 8) Lo spazio pubblico adiacente l'edificio di archeologia dovrà relazionarsi, pur con autonomia attuativa, con il limitrofo edificio di archeologia ("Sigarone") del subcomparto 10.
- 9) Da prevedere spazio aperto ad uso pubblico affacciato in banchina.
- 10) La riqualificazione del comparto è subordinata alla delocalizzazione dell'attività produttiva esistente o alla sua cessazione.
- 11) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1, EM2, EM3, EM4, EM5, EV1, EV4, ES1, ES2, EUTC1.

### **7. CRITICITA':**

### **8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**

Considerata la particolare conformazione tipologica dell'edificio di archeologia industriale (uffici CMC), costituita da galleria centrale di distribuzione, è possibile l'uso commerciale/direzionale fino al 100%.



Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

10<sup>DX</sup>  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

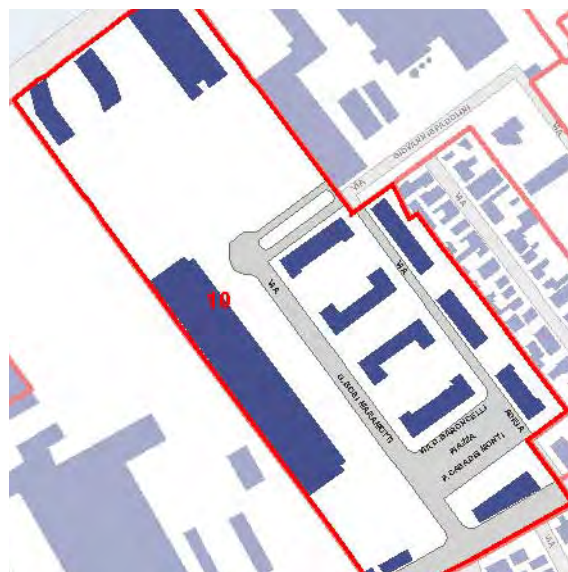
IMMOBILIARE PLATANI Spa, DMC Srl

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Completamento dell'attuazione del subcomparto, in parte attuato, mediante recupero dei due edifici di archeologia industriale di cui il più importante, il cosiddetto "Sigarone", risulta essere uno dei contenitori più significativi del comparto Darsena.
- 2) Riqualificazione delle aree e degli edifici con particolare riferimento alla valorizzazione del percorso culturale-ricreativo individuato per il secondo tratto del Canale Candiano.
- 3) Realizzazione di porzione del Parco delle Arti.
- 4) Riqualificazione del contenitore di archeologia industriale in banchina con particolare riferimento alla valorizzazione del fronte canale.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                                                  |            |                                            |                       |
|------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------|-----------------------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 7716      Ut1 = 0,58 |            |                                            |                       |
| <b>Sc di base - A -</b>                                          |            | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>           |                       |
| ST1 13386 x 0,16 mq/mq = Sc                                      | 0          | Sc = ST1 x 0,10                            | 0                     |
| Sc esistente 396 x 50% = Sc                                      | 396        | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30%    | 0                     |
| Conferma Sc edificio esistente su via Trieste                    |            |                                            |                       |
| <b>TOTALE A Sc</b>                                               | <b>396</b> | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>            |                       |
|                                                                  |            | Sc = ST1 x 0,05                            | 0                     |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                          |            |                                            |                       |
| Sc esistente =                                                   | 7320       |                                            |                       |
| Sq esistente =                                                   | 7320       | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                       | <b>7.716</b> Ut2=0,42 |
|                                                                  |            | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |                       |
|                                                                  |            | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02               | 0                     |
|                                                                  |            | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | 803                   |
|                                                                  |            | <b>Sc3 TOTALE</b>                          | <b>8.519</b> Ut3=0,46 |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Per lotto su via Trieste: Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7); Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale); Commerciali: C1; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
Sc non abitativa, minimo 50% della Sc di base + Sc ospitata.  
Per Archeologia Industriale, usi di cui all'art.36 delle NTA del POC Darsena (commerciale fino a C3).



Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**10<sub>DX</sub>**  
Subcomparto

### 5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :

PARABOLOIDE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE ex-SIR ("SIGARONE") - Grande volume costituito da archi parabolici portanti in cemento armato. Da conservare: "il sistema strutturale portante, gli arconi parabolici e la spazialità interna.." secondo quanto prescritto nel Decreto di interesse culturale D.R. del 16/11/2012.

Ex-MAGAZZINO FOSFORITE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE ex-SIR e TRASBORDATORE - Volume essenziale di notevoli dimensioni parzialmente alterato. Da conservare: l'involucro perimetrale esterno. Va recuperato e messo in sicurezza il trasbordatore posto in banchina e collegato con l'edificio.

### 6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC



- 1) L'edificio di archeologia ("Sigarone") dovrà relazionarsi, pur con autonomia attuativa, con l'adiacente spazio pubblico del subcomparto 8/9.
- 2) Il Parco delle Arti dovrà essere completato per la parte mancante e valorizzato per la parte già attuata.
- 3) Realizzazione del tratto della via di Spina.
- 4) Il progetto dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1, EM2, EM3, EM5, EV1, EV4, ES1, ES2, EUTC1.

### 7. CRITICITA':

- 1) Accessibilità al subcomparto da via Trieste.

### 8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':

- 1) La proposta progettuale potrà interessare l'adeguamento del tratto di via di Spina fino a confine con Nuova Pansac e l'ottimizzazione degli spazi di sosta della via Maramotti.
- 2) Al fine di migliorare il sistema rotatorio previsto su via Trieste e per un potenziamento della dotazione dei Pk del subcomparto può essere trasferita, nell'ambito del medesimo, la capacità edificatoria dell'edificio esistente previa sua demolizione.
- 3) Particolare attenzione andrà riservata alla riconfigurazione e gestione delle intersezioni della viabilità del subcomparto con via Trieste.

Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**11DX**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

NUOVA PANSAC Spa

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Salvaguardia dei posti di lavoro dell'impianto produttivo esistente, alla cui eventuale nuova collocazione è subordinata la riqualificazione del subcomparto.
- 2) A seguito di eventuale dismissione dell'impianto con ricollocazione degli attuali posti di lavoro in altra sede, il subcomparto assume gli obiettivi dei subcomparti adiacenti.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE (vincolate al punto 1 e 2 degli obiettivi)

|                                                                               |       |                                            |        |                                            |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------|--------|--------------------------------------------|--------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 19350      Ut1 = 0,48             |       |                                            |        |                                            |        |
| <b>Sc di base - A -</b>                                                       |       | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>           |        | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |        |
| ST1 39899 x 0,16    mq/mq    = Sc *                                           | 4.281 | Sc = ST1 x 0,10                            | 2676   | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02               | 798    |
| Sc esistente    8480 x 50%    = Sc                                            | 4.240 | Sc premio ospitata =<br>(ST1 x 0,10) x 30% | 803    | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | 2.394  |
| * Ai fini del calcolo della Sc è esclusa la Sq dell'Arch. Ind. più il suo 50% |       | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>            |        |                                            |        |
| <b>TOTALE A Sc</b>                                                            |       | Sc = ST1 x 0,05                            | 1338   |                                            |        |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                                       |       |                                            |        |                                            |        |
| Sc esistente =                                                                | 10870 |                                            |        |                                            |        |
| Sq esistente =                                                                | 8760  |                                            |        |                                            |        |
|                                                                               |       | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                       | 24.208 | <b>Sc3 TOTALE</b>                          | 27.400 |
|                                                                               |       | Ut2=0,51                                   |        | Ut3=0,58                                   |        |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

- 1) Impianto produttivo esistente. Interventi di cui all'art.8 della LR 15/2013.
- 2) A seguito di eventuale dismissione dell'impianto con ricollocazione degli attuali posti di lavoro in altra sede il subcomparto assume gli usi dei subcomparti adiacenti.



Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

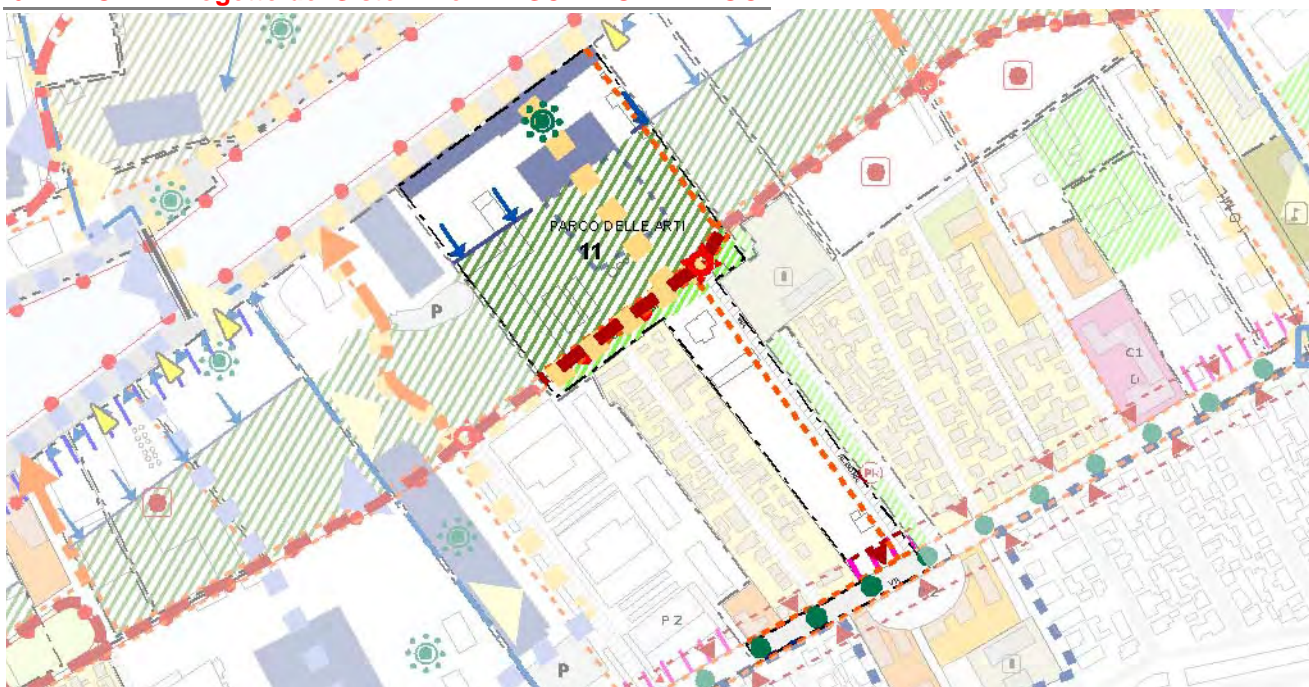
**11DX**  
Subcomparto

### **5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

EX UFFICI PANSAC (edificio affacciato su via d'Alaggio risalente ai primi del 900). Da conservare: le due ali laterali realizzate in mattoni a vista e caratterizzati da decori seriali e coperture tradizionali in capriate lignee e laterizio. Possono essere invece rimodulate le aperture poste sui fronti del corpo centrale d'ingresso più recente.

STABILIMENTO PANSAC - L'edificio è da considerare di mero valore testimoniale. Da conservare: tracce ed elementi dell'impianto produttivo. Parte delle strutture (colonne, lacerti di murature, ecc) della porzione corrispondente al "Parco delle Arti", dovranno essere conservate, organicamente inserite nel sistema del verde pubblico e funzionalmente coerenti con la destinazione specificata all'art. 25, c.2.

### **6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Creazione di un luogo di aggregazione interno alla corte formata dalle archeologie e collegato con la banchina.
- 2) Limite max di ingombro degli edifici come da grafico.
- 3) la realizzazione dello standard pubblico di competenza dovrà comprendere anche la riqualificazione/valorizzazione della porzione stabilimento Pansac ivi ricadente. La corrispondente quota di Sc potrà essere recuperata nel subcomparto.
- 4) Adeguamento/realizzazione del tratto della via di Spina compresa nel subcomparto.
- 5) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1, EM2, EM3, EM5, EV1, ES1, ES2, EUTC1.

### **7. CRITICITA':**

- 1) La riconversione dell'impianto è subordinata alla ricollocazione degli attuali posti di lavoro in altra sede.

### **8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**

- 1) Particolare attenzione andrà riservata alla riconfigurazione e gestione delle intersezioni della viabilità del subcomparto con via Trieste.



Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**12DX**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

PALATIUM Srl c/o SVA GROUP

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di area dismessa con particolare riferimento alla valorizzazione culturale-ricreativa del fronte canale e del percorso tematico annesso.
- 2) Realizzazione di porzione del Parco delle Arti.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 3570 Ut1 = 0,26 |              |                                            |                       |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|-----------------------|
| Sc di base - A -                                            |              | Sc Ospitata obblig. - C -                  |                       |
| ST1 13920 x 0,16 mq/mq = Sc                                 | 2.227        | Sc = ST1 x 0,10                            | 1392                  |
| Sc esistente 3570 x 50% = Sc                                | 1.785        | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30%    | 418                   |
| <b>TOTALE A Sc</b>                                          | <b>4.012</b> | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>            |                       |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                     |              | Sc = ST1 x 0,05                            | 696                   |
| Sc esistente =                                              | 0            |                                            |                       |
| Sq esistente =                                              | 0            | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                       | <b>6.518</b> Ut2=0,46 |
|                                                             |              | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |                       |
|                                                             |              | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02               | 278                   |
|                                                             |              | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | 835                   |
|                                                             |              | <b>Sc3 TOTALE</b>                          | <b>7.631</b> Ut3=0,54 |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
 Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
 Commerciali: C1 e C3;  
 Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
 Sc non abitativa, minimo 50% della Sc di base + Sc ospitata.

Tavola: POC D4

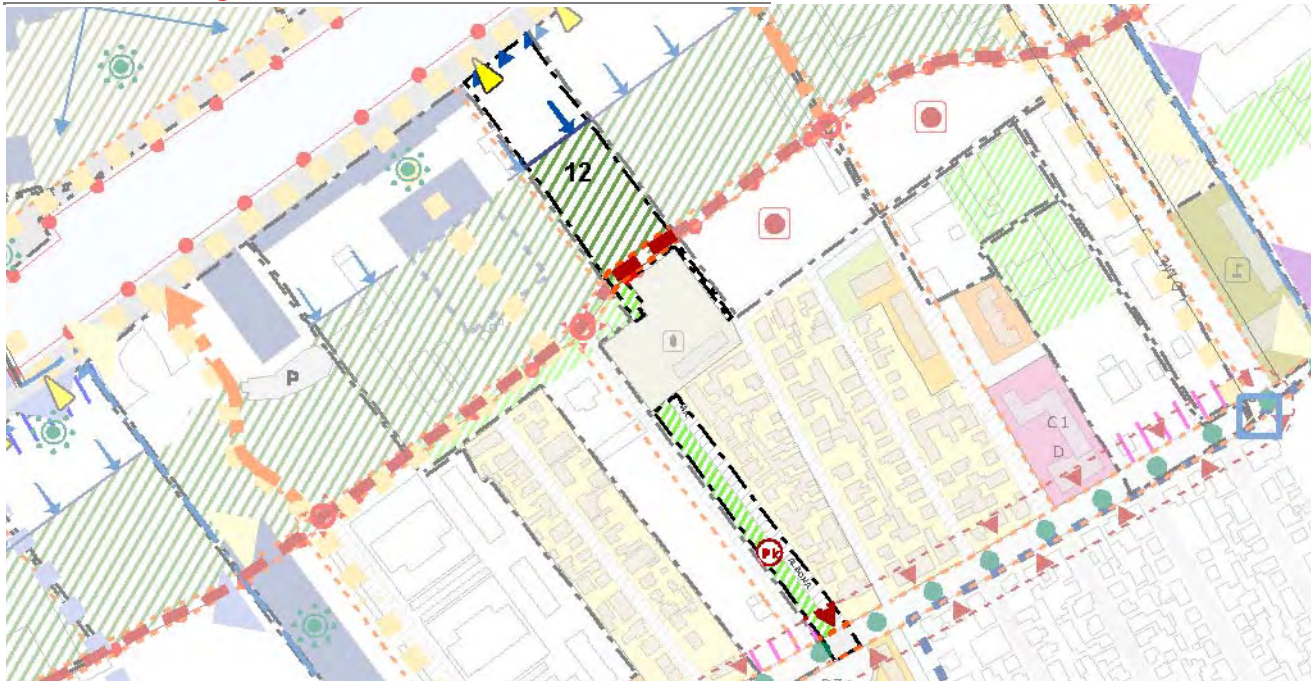
Area Tematica: Culturale-ricreativa

**12DX**  
Subcomparto

### **5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

### **6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Piano terra degli edifici frontistanti il canale a usi commerciali (C1) e/o pubblici esercizi Spr1 (con esclusione discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale).
- 2) Allineamento obbligatorio degli edifici a filo banchina e limite max di ingombro degli edifici come da grafico.
- 3) Il Parco delle Arti dovrà almeno in un punto (preferibilmente a confine con subcomparto 13) toccare la banchina.
- 4) Coni di permeabilità visiva dei fronti edificati dalla banchina verso il Parco delle Arti.
- 5) Realizzazione del tratto della via di Spina compresa nel subcomparto.
- 6) Dovrà essere opportunamente schermato l'impianto tecnologico esistente a margine del subcomparto (Enel).
- 7) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1, EM2, EM3, EM4, EM5, EV1, EV4, ES1, ES2M, EUTC1.

### **7. CRITICITA':**

### **8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**

- 1) Particolare attenzione andrà riservata alla riconfigurazione e gestione delle intersezioni della viabilità del subcomparto con via Trieste.



Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**13DX**  
 Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

RAVENNA Srl

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di area dismessa con particolare riferimento alla valorizzazione culturale-ricreativa del fronte canale e del percorso tematico annesso.
- 2) Realizzazione di porzione del Parco delle Arti.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                                                   |               |                                            |                        |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|------------------------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 12800      Ut1 = 0,45 |               |                                            |                        |
| <b>Sc di base - A -</b>                                           |               | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>           |                        |
| ST1 28490 x 0,16 mq/mq = Sc                                       | 4.558         | Sc = ST1 x 0,10                            | 2849                   |
| Sc esistente 12800 x 50% = Sc                                     | 6.400         | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30%    | 855                    |
| <b>TOTALE A Sc</b>                                                | <b>10.958</b> | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>            |                        |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                           |               | Sc = ST1 x 0,05                            | 1424                   |
| Sc esistente =                                                    | 0             |                                            |                        |
| Sq esistente =                                                    | 0             | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                       | <b>16.086</b> Ut2=0,54 |
|                                                                   |               | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |                        |
|                                                                   |               | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02               | 570                    |
|                                                                   |               | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | 1.709                  |
|                                                                   |               | <b>Sc3 TOTALE</b>                          | <b>18.365</b> Ut3=0,61 |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
 Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
 Commerciali: C1 e C3;  
 Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
 Sc non abitativa, minimo 50% della Sc di base + Sc ospitata.



Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**13DX**  
Subcomparto

**5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

**6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Piano terra degli edifici frontistanti il canale a usi commerciali (C1) e/o pubblici esercizi Spr1 (con esclusione di discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale).
- 2) Allineamento obbligatorio degli edifici a filo banchina e limite max di ingombro degli edifici come da grafico.
- 3) Il Parco delle Arti dovrà almeno in due punti toccare la banchina.
- 4) Creazione di un luogo di aggregazione sul fronte canale.
- 5) Coni di permeabilità visiva dei fronti edificati dalla banchina verso il Parco delle Arti.
- 6) Realizzazione del tratto della via di Spina compresa nel subcomparto.
- 7) Dovrà essere opportunamente schermato l'impianto tecnologico esistente a margine del subcomparto (Enel).
- 8) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM3,EM4,EM5,EV1,EV4,ES1,ES2,EUTC1.

**7. CRITICITA':**

**8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**

Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**15DX**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

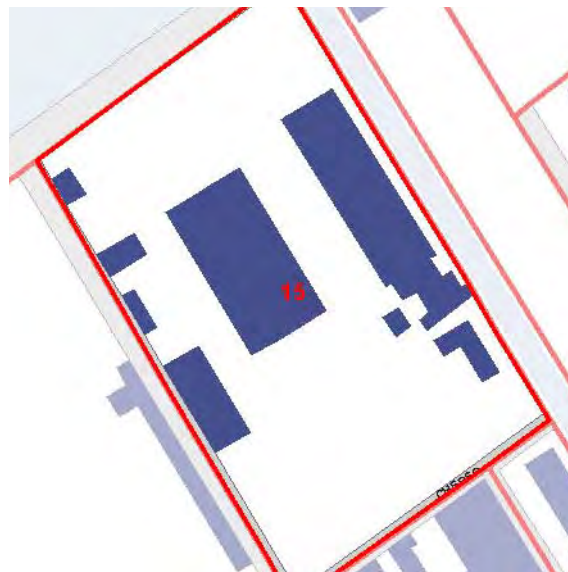
SETRAMAR Spa, IMMOBILIARE PLATANI Spa, CA.MAR-CASE AL MARE Srl

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di area dismessa con particolare riferimento alla valorizzazione culturale-ricreativa del fronte canale e del percorso tematico annesso.
- 2) Realizzazione di porzione del Parco delle Arti.
- 3) Valorizzazione del canale "Lama".



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                                             |              |                                            |                        |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|------------------------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 7790 Ut1 = 0,24 |              |                                            |                        |
| <b>Sc di base - A -</b>                                     |              | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>           |                        |
| ST1 32115 x 0,16 mq/mq = Sc                                 | 5.139        | Sc = ST1 x 0,10                            | 3211                   |
| Sc esistente 7790 x 50% = Sc                                | 3.895        | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30%    | 963                    |
| <b>TOTALE A Sc</b>                                          | <b>9.034</b> | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>            |                        |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                     |              | Sc = ST1 x 0,05                            | 1606                   |
| Sc esistente =                                              | 0            |                                            |                        |
| Sq esistente =                                              | 0            | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                       | <b>14.814</b> Ut2=0,43 |
|                                                             |              | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |                        |
|                                                             |              | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02               | 642                    |
|                                                             |              | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | 1.927                  |
|                                                             |              | <b>Sc3 TOTALE</b>                          | <b>17.383</b> Ut3=0,50 |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
Commerciali: C1 e C3; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
Sc non abitativa, minimo 50% della Sc di base + Sc ospitata.



Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**15<sub>DX</sub>**  
Subcomparto

### **5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

### **6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Piano terra degli edifici frontistanti il canale a usi commerciali (C1) e/o pubblici esercizi Spr1 (con esclusione di discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale).
- 2) Allineamento obbligatorio degli edifici a filo banchina, fascia di inedificabilità canale Lama e limite max di ingombro degli edifici come da grafico.
- 3) Il Parco delle Arti dovrà almeno in due punti toccare la banchina.
- 4) Valorizzazione del percorso lungo il canale Lama.
- 5) Coni di permeabilità visiva dei fronti edificati dalla banchina verso il Parco delle Arti.
- 6) Realizzazione del tratto della via di Spina, da via Pirano a via Pag.
- 7) Il PUA dovrà prevedere la riqualificazione della porzione di argine dello Scolo Lama adiacente il confine est del subcomparto e la realizzazione di un tratto del relativo percorso ciclopedonale attrezzato.
- 8) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi:  
EM1, EM2, EM3, EM4, EM5, EV1, EV4, ES1, ES2, EUTC1.

### **7. CRITICITA':**

- 1) Attraversamento della via di Spina, del canale Lama e del subcomparto Ex poligono di proprietà del Demanio.

### **8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**



Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**16DX**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

BARTOLINI SANTE, BARTOLINI PATRIZIA, BARTOLINI ROMANO, MONTANARI CORRADO & C. Srl, RICCI BRUNO, ARTAS LEGNO di Morselli, Valgiusti e Tumiatì Snc, MARESCALCHI GASTONE, SPADONI IVANA, SPADONI IVANO, CARROZZERIA SCARLATELLA di Scarlatella Nicolò & C. Snc

### 2. OBIETTIVI :

1) Riqualficazione di area, in parte ancora operativa, quale completamento e riordino del tessuto edilizio esistente. Può costituire volano anche per interventi di qualità sul patrimonio edilizio esistente (via Pirano, via Rovigno, via Pisino).



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                                  |              |                                            |              |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|--------------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 4133 |              | Ut1 = 0,69                                 |              |
| <b>Sc di base - A -</b>                          |              | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>           |              |
| ST1 5975 x 0,16 mq/mq = Sc                       | 956          | Sc = ST1 x 0,10                            | 597          |
| Sc esistente 4133 x 50% = Sc                     | 2.066        | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30%    | 179          |
| <b>TOTALE A Sc</b>                               | <b>3.023</b> | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>            |              |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>          |              | Sc = ST1 x 0,05                            | 299          |
| Sc esistente = 0                                 |              | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                       | <b>4.098</b> |
| Sq esistente = 0                                 |              | Ut2=0,59                                   |              |
|                                                  |              | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |              |
|                                                  |              | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02               | 118          |
|                                                  |              | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | 359          |
|                                                  |              | <b>Sc3 TOTALE</b>                          | <b>4.575</b> |
|                                                  |              | Ut3=0,66                                   |              |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
Commerciali: C1 e C3; Turistiche ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
Sc non abitativa, minimo 50% della Sc di base + Sc ospitata.

Tavola: POC D4

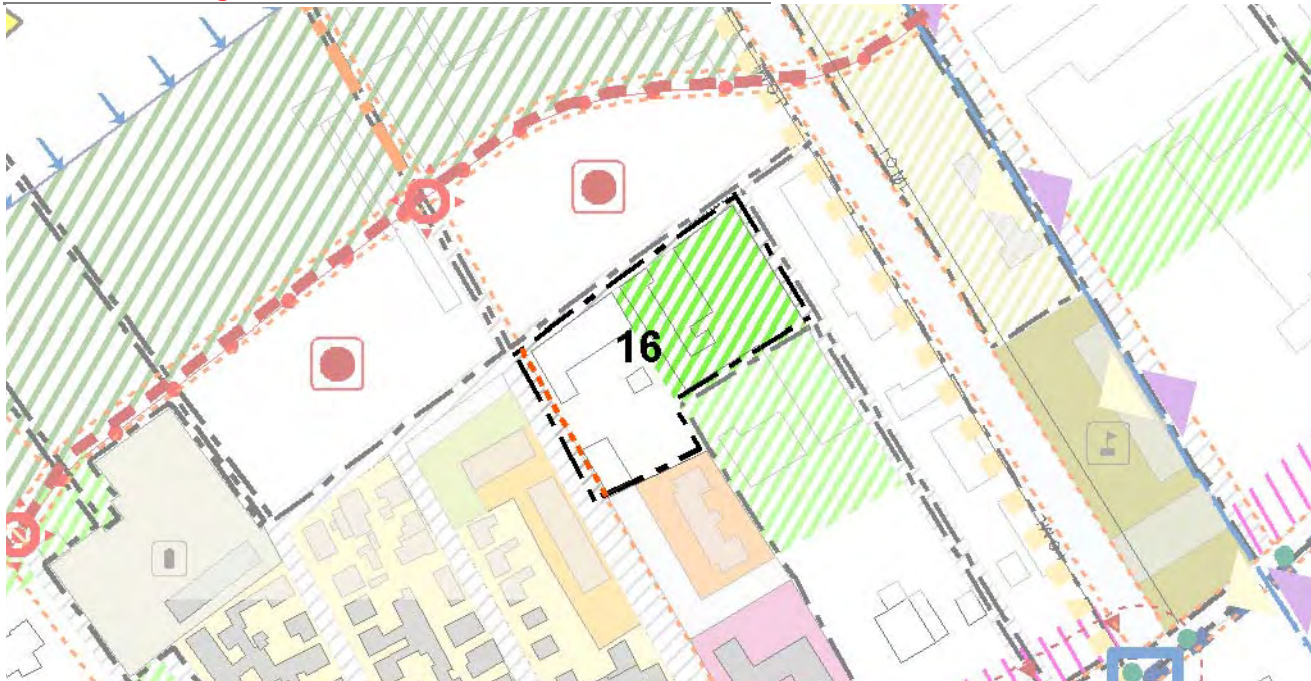
Area Tematica: Culturale-ricreativa

**16<sub>DX</sub>**  
Subcomparto

**5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

**6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) L'accessibilità al subcomparto dovrà avvenire esclusivamente dalla viabilità locale esistente.
- 2) L'area verde dovrà essere progettata in adiacenza a quelle dei subcomparti 17b e 18 e in continuità col Parco delle Arti.
- 3) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM5,ES1,ES2.

**7. CRITICITA':**

**8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**



Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**17b<sub>DX</sub>**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

IMMOBILIARE GAMBI Srl, ENI Spa

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di area dismessa parzialmente interessata da costruzioni, attestata su via Lussino angolo via Trieste, quale completamento e riordino del tessuto edilizio esistente. Può costituire volano anche per interventi di qualità sul patrimonio edilizio esistente (via Pirano, via Rovigno, via Pisino).
- 2) Implementazione delle attività direzionali-commerciali su via Trieste.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 2840      Ut1 = 0,27 |              |                                            |                       |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|-----------------------|
| Sc di base - A -                                                 |              | Sc Ospitata obblig. - C -                  |                       |
| ST1 10686 x 0,16    mq/mq    = Sc                                | 1.709        | Sc = ST1 x 0,10                            | 1068                  |
| Sc esistente    2840 x 50%    = Sc                               | 1.420        | Sc premio ospitata =<br>(ST1 x 0,10) x 30% | 321                   |
| <b>TOTALE A Sc</b>                                               | <b>3.129</b> | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>            |                       |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                          |              | Sc = ST1 x 0,05                            | 534                   |
| Sc esistente =                                                   | 0            |                                            |                       |
| Sq esistente =                                                   | 0            | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                       | <b>5.052</b> Ut2=0,39 |
|                                                                  |              | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |                       |
|                                                                  |              | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02               | 214                   |
|                                                                  |              | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | 641                   |
|                                                                  |              | <b>Sc3 TOTALE</b>                          | <b>5.907</b> Ut3=0,45 |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
 Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
 Commerciali: C1 e C3; Turistiche ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
 Sc non abitativa, minimo 50% della Sc di base + Sc ospitata.



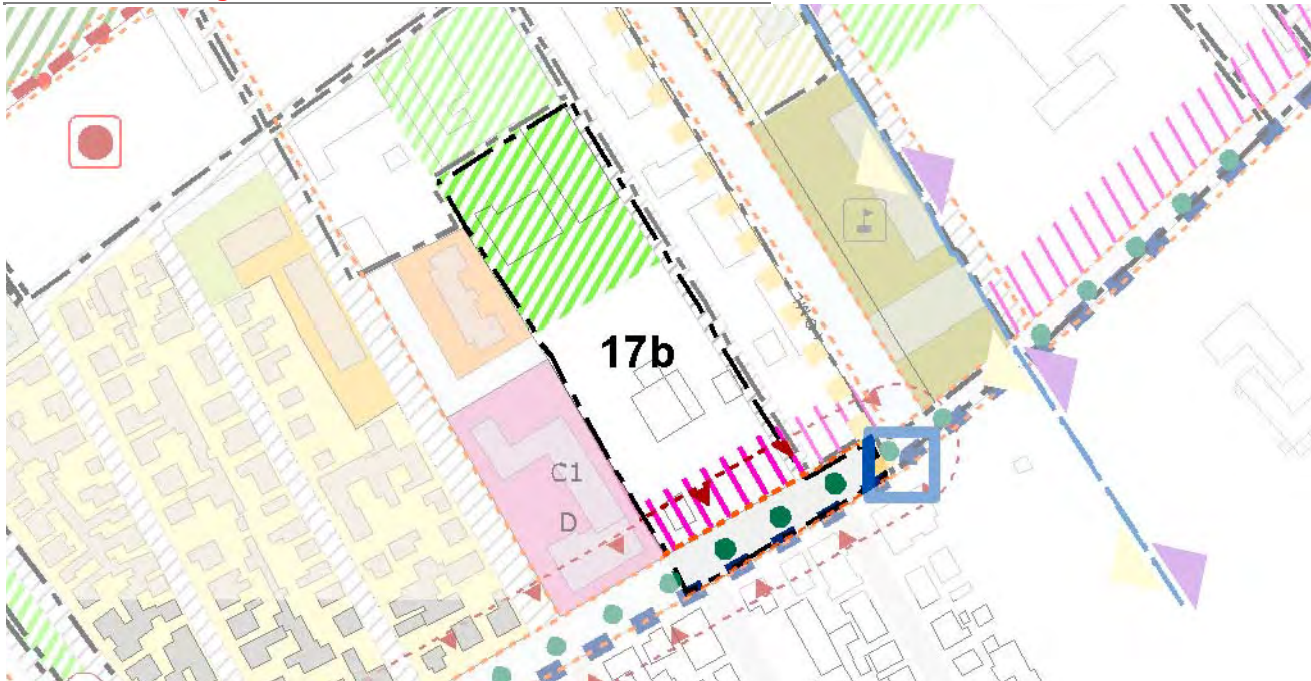
Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

**6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Attività terziarie-direzionali (Spr3) prevalentemente da concentrare su via Trieste.
- 2) L'accessibilità al subcomparto dovrà avvenire esclusivamente dalla viabilità locale esistente.
- 3) L'area verde dovrà essere progettata in adiacenza a quella del subcomparti 16 e in continuità col Parco delle Arti.
- 4) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM5,ES1,ES2.

**7. CRITICITA':**

- 1) Verifica dell'accessibilità all'area da via Trieste in funzione degli usi previsti dal PUA.

**8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**

Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**18DX**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

FERRUZZI LIDIA, ZANNONI CLAUDIO, CAMPI GERMANO, POLITO GIOVANNI, SZABO GABRIELLA, VESPIGNANI LIDIA, VESPIGNANI SANTE, FRULLI EMANUELA, ZANI PIER GIORGIO, FABBRI LIA, FABBRI MARINA, NCC Srl

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di area, ancora parzialmente operativa, quale completamento e riordino del tessuto edilizio esistente. Può costituire volano anche per interventi di qualità sul patrimonio edilizio esistente (via Pirano, via Rovigno, via Pisino).
- 2) Implementazione delle attività direzionali/commerciali su via Trieste.
- 3) Valorizzazione del canale Lama.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                                  |              |                                            |              |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|--------------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 2755 |              | Ut1 = 0,42                                 |              |
| <b>Sc di base - A -</b>                          |              | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>           |              |
| ST1 6526 x 0,16 mq/mq = Sc                       | 1.044        | Sc = ST1 x 0,10                            | 652          |
| Sc esistente 2755 x 50% = Sc                     | 1.378        | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30%    | 197          |
| <b>TOTALE A Sc</b>                               | <b>2.422</b> | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>            |              |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>          |              | Sc = ST1 x 0,05                            | 326          |
| Sc esistente =                                   | 0            | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                       | <b>3.597</b> |
| Sq esistente =                                   | 0            |                                            | Ut2=0,48     |
|                                                  |              | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |              |
|                                                  |              | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02               | 131          |
|                                                  |              | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | 392          |
|                                                  |              | <b>Sc3 TOTALE</b>                          | <b>4.120</b> |
|                                                  |              |                                            | Ut3=0,55     |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
Commerciali: C1 e C3;  
Turistiche ricettive: T1, Ostelli, Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
Sc non abitativa, minimo 50% della Sc di base + Sc ospitata.



Tavola: POC D4

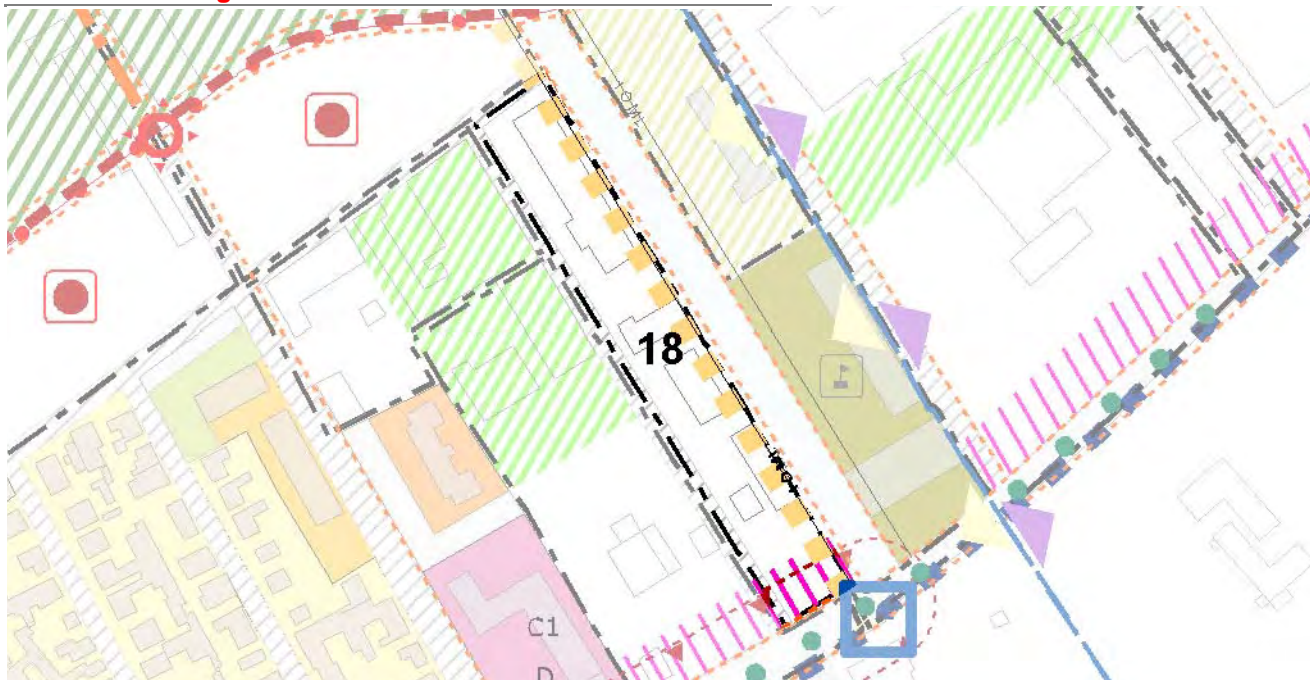
Area Tematica: Culturale-ricreativa

**18DX**  
Subcomparto

### **5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

### **6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Attività terziarie-direzionali (Spr3) prevalentemente da concentrare su via Trieste.
- 2) Valorizzazione del percorso lungo il canale Lama. Fascia di inedificabilità del canale come da grafico.
- 3) Realizzazione di punto connettivo su Via Trieste che colleghi il verde sportivo del Tiro a segno con il Pala De Andrè, che salvaguardi la continuità e la sicurezza dei percorsi e ne assicuri grande visibilità mediante interventi di risignificazione paesistico ambientale.
- 4) L'accessibilità del subcomparto dovrà avvenire esclusivamente dalla viabilità locale esistente.
- 5) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM3,EM4,EM5,EV1,EV4,ES1,ES2,EUTC1.

### **7. CRITICITA':**

- 1) Verifica dell'accessibilità all'area da via Trieste in funzione degli usi previsti dal PUA.

### **8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**



Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

# Ex Poligono<sub>DX</sub>

Subcomparto

## 1. PROPRIETA' :

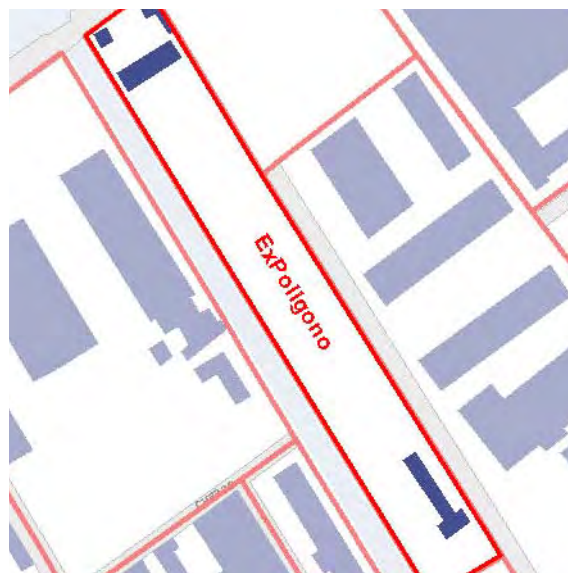
DEMANIO (Ramo difesa)

## 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione dell'area per verde sportivo attrezzato.
- 2) Recupero degli edifici dell' "Ex tiro a segno".
- 3) Riqualificazione argine canale "Lama".



FOTO AEREA



CARTA BASE

## 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                                 |                                  |                                            |                 |
|-------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|-----------------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 374 |                                  | Ut1 = 0,02                                 |                 |
| <b>Sc di base - A -</b>                         | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b> | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |                 |
| ST1 15000 x 0,16 mq/mq = Sc                     | 0                                | Sc = ST1 x 0,10                            | 0               |
| Sc esistente 0 x 50% = Sc                       | 0                                | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30%    | 0               |
| La St1 non concorre alla Sc di base             |                                  | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | 0               |
| <b>TOTALE A Sc</b>                              | <b>0</b>                         | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>            |                 |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>         | Sc = ST1 x 0,05                  | <b>0</b>                                   |                 |
| Sc esistente = 374                              |                                  |                                            |                 |
| Sq esistente = 314                              | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>             | <b>374</b>                                 | <b>Ut2=0,02</b> |
|                                                 | <b>Sc3 TOTALE</b>                | <b>374</b>                                 | <b>Ut3=0,02</b> |

## 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Servizi di uso pubblico: Spu6, Spu3: Servizi privati: Spr1 (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale).

Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

## Ex Poligono<sub>DX</sub>

Subcomparto

### 5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :

Il complesso è ad impianto simmetrico, costituito da due edifici a due piani affacciati su via D'Alaggio e un edificio porticato interno in c.a.

EDIFICIO VIA D'ALAGGIO - Da conservare l'involucro del manufatto con ripristino degli elementi deteriorati, possibilità di modifica dei solai e della distribuzione interna.

EDIFICIO DEMOLITO VIA D'ALAGGIO - Possibilità di ricostruzione del volume demolito in angolo con lo scolo Lama, avente dimensioni e numero dei piani uguali al fabbricato esistente.

EDIFICIO PORTICATO - Da conservare nella sua integrità.

### 6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC



- 1) Il PUA dovrà prevedere la riqualificazione della porzione di argine del canale Lama adiacente il subcomparto e realizzazione del relativo percorso ciclopedonale attrezzato. Fascia di inedificabilità del canale come da grafico.
- 2) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM3,EV3,EUTC1.

### 7. CRITICITA':

- 1) Criticità legata alla proprietà del subcomparto (demanio militare) e in conseguenza all' attivazione delle procedure necessarie alla riqualificazione del tiro a segno.

### 8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':



Tavola: POC D4

Area Tematica: Multifunzionale

**19DX**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

IMMOBILIARE PLATANI Spa, RA.STRA Soc. Coop a responsabilità limitata, 3B TECHNOLOGY Srl, ACMAR Ravenna, ARCADIA PUBBLICITA' di Rossi Piero & C. Snc, ed altri

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione/riconversione di area produttiva ancora operativa.
- 2) Implementazione delle attività direzionali/commerciali su via Trieste.
- 3) Valorizzazione dell'area per attività terziarie, servizi e nuove tecnologie a completamento e a supporto del polo terziario De André.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                                                   |               |                                            |                        |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|------------------------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 21500      Ut1 = 0,66 |               |                                            |                        |
| <b>Sc di base - A -</b>                                           |               | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>           |                        |
| ST1 32607 x 0,16    mq/mq    = Sc                                 | 5.217         | Sc = ST1 x 0,10                            | 3261                   |
| Sc esistente 21500 x 50%    = Sc                                  | 10.750        | Sc premio ospitata =<br>(ST1 x 0,10) x 30% | 978                    |
| <b>TOTALE A Sc</b>                                                | <b>15.967</b> | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>            |                        |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                           |               | Sc = ST1 x 0,05                            | 1630                   |
| Sc esistente =                                                    | 0             |                                            |                        |
| Sq esistente =                                                    | 0             | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                       | <b>21.836</b> Ut2=0,50 |
|                                                                   |               | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |                        |
|                                                                   |               | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02               | 652                    |
|                                                                   |               | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | 1.956                  |
|                                                                   |               | <b>Sc3 TOTALE</b>                          | <b>24.444</b> Ut3=0,56 |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
 Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
 Commerciali: C1 e C3; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Produttive: Pr2 (limitatamente ad attività compatibili con la residenza); Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
 Sc non abitativa, minimo 70% della Sc di base + Sc ospitata.



Tavola: POC D4

Area Tematica: Multifunzionale

**19<sub>DX</sub>**  
Subcomparto

### **5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

### **6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Attività terziarie-direzionali (Spr3) prevalentemente da concentrare su via Trieste.
- 2) Realizzazione del tratto della via di Spina compresa nel subcomparto.
- 3) L'area a verde dovrà essere progettata in adiacenza e continuità a quella del subcomparto 21.
- 4) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM4,EM5,ES1,ES2,EUTC1.

### **7. CRITICITA':**

### **8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**

- 1) Particolare attenzione andrà riservata alla riconfigurazione e gestione delle intersezioni della viabilità del subcomparto con via Trieste.

Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**19a<sub>DX</sub>**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

COMUNE DI RAVENNA

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione/valorizzazione di area strategica attestata in banchina.
- 2) Area di concentrazione di Sc (propria, ex dogana o eventuali altre quote non ospitabili nei subcomparti).
- 3) Porta di accesso alla città per chi proviene dal mare unitamente alla torre panoramica posta in sinistra Canale.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                               |          |                                            |                |
|-----------------------------------------------|----------|--------------------------------------------|----------------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 0 |          | Ut1 = 0,00                                 |                |
| <b>Sc di base - A -</b>                       |          | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>           |                |
| ST1 11507 x 0,16 mq/mq = Sc                   | 0        | Sc = ST1 x 0,10                            | 3983           |
| Sc esistente 0 x 50% = Sc                     | 0        | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30%    | 1195           |
| Sc2 = ST1x0,45                                |          |                                            |                |
| <b>TOTALE A Sc</b>                            | <b>0</b> | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>            |                |
|                                               |          | Sc = ST1 x 0,05                            | 0              |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>       |          |                                            |                |
| Sc esistente =                                | 0        |                                            |                |
| Sq esistente = 0                              |          | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                       | 5.178 Ut2=0,45 |
|                                               |          | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |                |
|                                               |          | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02               | 230            |
|                                               |          | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | 690            |
|                                               |          | <b>Sc3 TOTALE</b>                          | 6.098 Ut3=0,53 |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
 Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
 Commerciali: C1 e C3; Turistiche ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
 Sc non abitativa, minimo 50% della Sc di base + Sc ospitata.

Tavola: POC D4

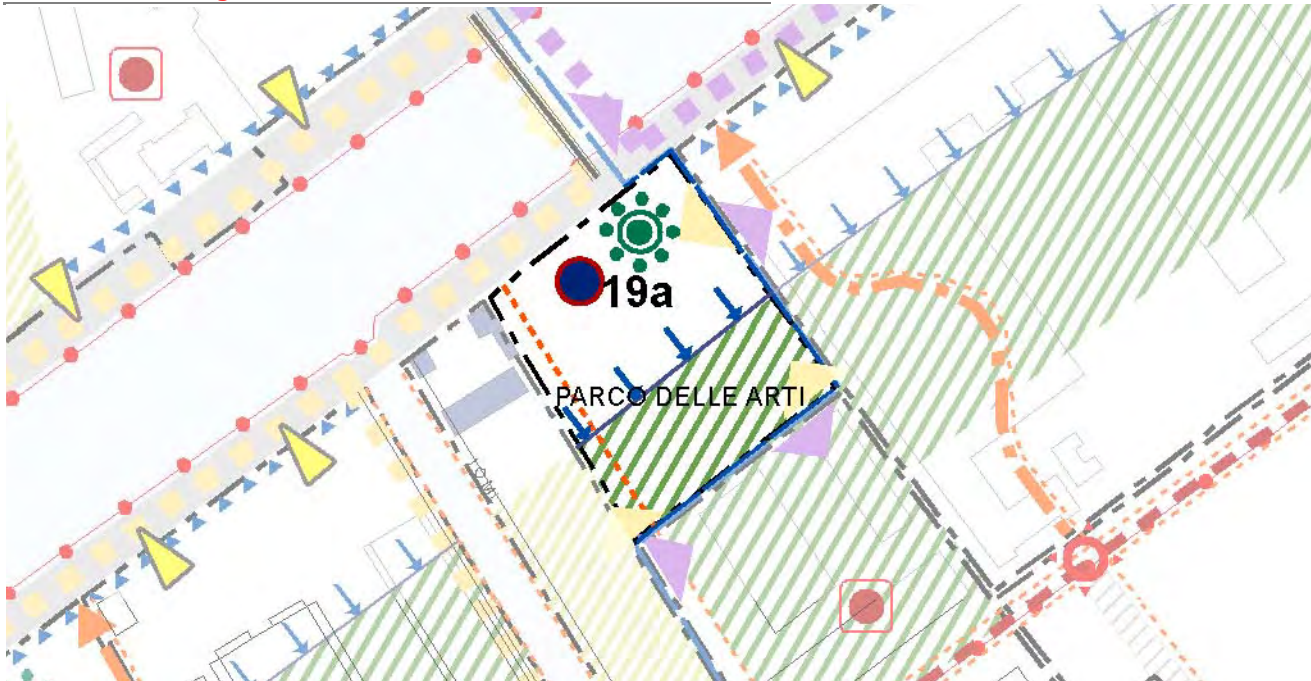
Area Tematica: Culturale-ricreativa

**19a<sub>DX</sub>**  
Subcomparto

**5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

**6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Il subcomparto dovrà ospitare parte della capacità edificatoria del subcomparto Ex Dogana qualora necessario.
- 2) Realizzazione di un edificio a torre di elevata qualità architettonica.
- 2) Limite max di ingombro degli edifici come da grafico.
- 3) Creazione di un luogo di aggregazione collegato con la banchina e antistante la passerella ciclopedonale sul canale.
- 4) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM5,EV1,EV4,ES1,ES2,EUTC1.

**7. CRITICITA':**

- 1) Criticità conseguenti al legame con il subcomparto Ex Dogana e relative a procedure di evidenza pubblica.

**8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**



Tavola: POC D4

Area Tematica: Multifunzionale

**20DX**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

TAVAR Spa, IMMOBILIARE PLATANI

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di area vasta, ancora operativa, caratterizzata da usi e funzioni legate anche alla nautica.
- 2) Riqualificazione/valorizzazione dell'area per attività terziarie, servizi e nuove tecnologie a completamento e a supporto del polo terziario De Andrè e del percorso tematico multifunzionale previsto.
- 3) Delocalizzazione delle attività incongrue.
- 4) Completamento tratto della via di Spina e realizzazione del sistema rotatorio su via A. Monti.
- 5) Realizzazione di porzione del Parco delle Arti.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                                              |               |                                         |               |
|--------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|---------------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 26000 Ut1 = 0,35 |               |                                         |               |
| <b>Sc di base - A -</b>                                      |               | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>        |               |
| ST1 74355 x 0,16 mq/mq = Sc                                  | 11.897        | Sc = ST1 x 0,10                         | 7436          |
| Sc esistente 26000 x 50% = Sc                                | 13.000        | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30% | 2230          |
| <b>TOTALE A Sc</b>                                           | <b>24.897</b> | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>         |               |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                      |               | Sc = ST1 x 0,05                         | 3718          |
| Sc esistente =                                               | 0             | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                    | <b>38.281</b> |
| Sq esistente =                                               | 0             |                                         | Ut2=0,51      |
|                                                              |               | <b>Sc3 TOTALE</b>                       | <b>44.229</b> |
|                                                              |               |                                         | Ut3=0,59      |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
 Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
 Commerciali: C1 e C3; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Produttive: Pr2 (limitatamente ad attività compatibili con la residenza); Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2; Portuali: PO.2 e PO.3.  
 Sc non abitativa, minimo 70% della Sc di base + Sc ospitata.

Tavola: POC D4

Area Tematica: Multifunzionale

**20<sub>DX</sub>**  
Subcomparto

### **5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

### **6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Realizzazione del verde di filtro a est del subcomparto.
- 2) Completamento della via di Spina mediante la realizzazione del sistema rotatorio su via A. Monti.
- 3) Coni di permeabilità visiva dei fronti edificati dalla banchina verso il Parco delle Arti.
- 4) Allineamento obbligatorio degli edifici a filo banchina e limite max di ingombro degli edifici.
- 5) Realizzazione della porzione finale del Parco delle Arti e collegamento con il verde di filtro.
- 6) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1, EM2, EM3, EM4, EM5, EV1, EV4, ES1, ES2, EUTC1.

### **7. CRITICITA':**

### **8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**

Tavola: POC D4

Area Tematica: Multifunzionale

**20a<sub>DX</sub>**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

COMUNE DI RAVENNA

### 2. OBIETTIVI :

1) Riqualificazione/valorizzazione dell'area per attività terziarie, servizi e nuove tecnologie a completamento e a supporto del polo terziario De Andrè e del percorso tematico multifunzionale previsto.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                               |                                  |                                            |                                      |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 0 |                                  | Ut1 = 0,00                                 |                                      |
| <b>Sc di base - A -</b>                       | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b> | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |                                      |
| ST1 22358 x 0,16 mq/mq = Sc                   | 0 Sc = ST1 x 0,10                | 6879                                       | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02         |
| Sc esistente 0 x 50% = Sc                     | 0 Sc premio ospitata =           | 2064                                       | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06 |
| Sc2 = ST1x0,45                                | (ST1 x 0,10) x 30%               |                                            | 1.341                                |
| <b>TOTALE A Sc</b>                            | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>  |                                            |                                      |
| 0                                             | Sc = ST1 x 0,05                  | 1118                                       |                                      |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>       |                                  |                                            |                                      |
| Sc esistente = 0                              |                                  |                                            |                                      |
| Sq esistente = 0                              | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>             | 10.061                                     | <b>Sc3 TOTALE</b> 11.849             |
|                                               | Ut2=0,45                         |                                            | Ut3=0,53                             |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
Commerciali: C1 e C3; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Produttive: Pr2 (limitatamente ad attività compatibili con la residenza); Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
Sc non abitativa, minimo 70% della Sc di base + Sc ospitata.



Tavola: POC D4

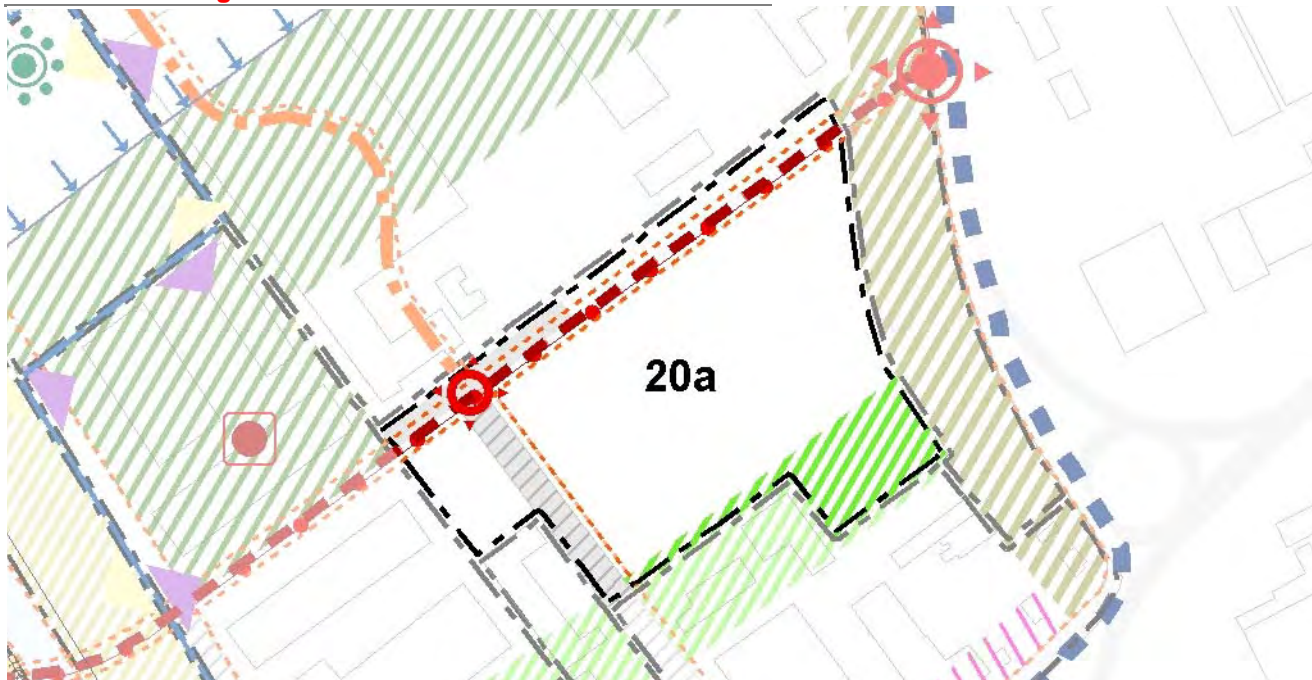
Area Tematica: Multifunzionale

**20a<sub>DX</sub>**  
Subcomparto

### **5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

### **6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Realizzazione del tratto della via di Spina compresa nel subcomparto.
- 2) Le aree a verde dovranno essere progettate in adiacenza a quelle del sucomparto 22 e in continuità con il verde di filtro.
- 3) Realizzazione di Pk pubblico preferibilmente adiacente il subcomparto 19.
- 4) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM4,EM5,ES1,ES2,EUTC1.

### **7. CRITICITA':**

### **8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**

Tavola: POC D4

Area Tematica: Multifunzionale

**21**DX  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

IMM. SERVIZI Srl, AUTOMARKET di DE STEFANI & C.

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione/valorizzazione di area, ancora operativa, attestata su via Trieste, per attività terziarie, servizi e nuove tecnologie a completamento e a supporto del polo terziario De Andrè e del percorso tematico multifunzionale previsto.
- 2) Implementazione delle attività direzionali/commerciali su via Trieste.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 2950      Ut1 = 0,54 |              |                                            |                       |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|-----------------------|
| Sc di base - A -                                                 |              | Sc Ospitata obblig. - C -                  |                       |
| ST1 5424 x 0,16 mq/mq = Sc                                       | 868          | Sc = ST1 x 0,10                            | 542                   |
| Sc esistente 2950 x 50% = Sc                                     | 1.475        | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30%    | 163                   |
| <b>TOTALE A Sc</b>                                               | <b>2.343</b> | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>            |                       |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                          |              | Sc = ST1 x 0,05                            | 271                   |
| Sc esistente =                                                   | 0            |                                            |                       |
| Sq esistente =                                                   | 0            | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                       | <b>3.319</b> Ut2=0,48 |
|                                                                  |              | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |                       |
|                                                                  |              | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02               | 108                   |
|                                                                  |              | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | 325                   |
|                                                                  |              | <b>Sc3 TOTALE</b>                          | <b>3.752</b> Ut3=0,55 |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
 Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
 Commerciali: C1 e C3; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Produttive: Pr2 (limitatamente ad attività compatibili con la residenza); Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
 Sc non abitativa, minimo 70% della Sc di base + Sc ospitata.

Tavola: POC D4

Area Tematica: Multifunzionale

**21<sub>DX</sub>**  
Subcomparto

**5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

**6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Attività terziarie-direzionali (Spr3) prevalentemente da concentrare su via Trieste.
- 2) L'area a verde dovrà essere progettata in adiacenza continuità a quelle dei subcomaprti 19 e 22.
- 2) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM4,EM5,ES1,ES2,EUTC1.

**7. CRITICITA':**

**8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**



Tavola: POC D4

Area Tematica: Multifunzionale

**22DX**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

ISOLFIN ROMAGNOLA Srl, ALSAFIN Srl, SORELLE CASADIO Srl di Focaccia Alberto e Mambelli Barbara, MONTANARI Sas di Montanari Renzo & C., CARROZZERIA ROMEA di Venzi Aurelio & C., SAVIOTTI ROBERTO, SAVIOTTI GIAMPAOLO, MARCHITIELLO DOMENICO, FERLIANO ROSARIA

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di area, ancora operativa, caratterizzata da attività terziarie, servizi e nuove tecnologie a completamento e a supporto del polo terziario De Andrè.
- 2) Implementazione delle attività direzionali/commerciali su via Trieste.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                                                  |              |                                            |              |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|--------------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 6150      Ut1 = 0,42 |              |                                            |              |
| <b>Sc di base - A -</b>                                          |              | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>           |              |
| ST1 14611 x 0,16 mq/mq = Sc                                      | 2.339        | Sc = ST1 x 0,10                            | 1461         |
| Sc esistente 6150 x 50% = Sc                                     | 3.075        | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30%    | 438          |
| <b>TOTALE A Sc</b>                                               | <b>5.414</b> | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>            |              |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                          |              | Sc = ST1 x 0,05                            | 731          |
| Sc esistente =                                                   | 0            | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                       |              |
| Sq esistente =                                                   | 0            | <b>8.044</b>                               | Ut2=0,45     |
|                                                                  |              | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |              |
|                                                                  |              | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02               | 291          |
|                                                                  |              | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | 876          |
|                                                                  |              | <b>Sc3 TOTALE</b>                          | <b>9.211</b> |
|                                                                  |              |                                            | Ut3=0,51     |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
 Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
 Commerciali: C1 e C3; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Produttive: Pr2 (limitatamente ad attività compatibili con la residenza); Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
 Sc non abitativa, minimo 70% della Sc di base + Sc ospitata.

Tavola: POC D4

Area Tematica: Multifunzionale

**22DX**  
Subcomparto

### **5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

### **6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Attività terziarie-direzionali (Spr3) prevalentemente da concentrare su via Trieste.
- 2) Creazione di verde di filtro su via A. Monti.
- 3) Le aree a verde dovranno essere progettate in adiacenza a quelle del sucomaprtto 20a e in continuità con il verde di filtro.
- 4) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM4,EM5,ES1,ES2,EUTC1.

### **7. CRITICITA':**

### **8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**

- 1) Particolare attenzione andrà riservata alla riconfigurazione e gestione delle intersezioni della viabilità del subcomparto con via Trieste.

Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

# Comp Portualesx

Subcomparto

## 1. PROPRIETA' :

COMPAGNIA PORTUALE Srl

## 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di un'area sottoutilizzata posta a ridosso della testata Darsena.
- 2) Valorizzazione del percorso turistico-commerciale individuato per il primo tratto del Canale Candiano.
- 3) Realizzazione del percorso turistico-commerciale di collegamento del Mausoleo di Teodorico con le banchine.



FOTO AEREA



CARTA BASE

## 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 4720      Ut1 = 0,31 |       |                                         |          |
|------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------|----------|
| Sc di base - A -                                                 |       | Sc Ospitata obblig. - C -               |          |
| ST1 15198 x 0,16 mq/mq = Sc                                      | 2.432 | Sc = ST1 x 0,10                         | 1520     |
| Sc esistente 4720 x 50% = Sc                                     | 2.360 | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30% | 456      |
| La Sc comprende mq. 195 edificio demolito ex demanio             |       |                                         |          |
| TOTALE A Sc                                                      | 4.792 | Sc ERP/ERS obblig. - D -                |          |
| Sc Archeologia Industriale - B -                                 |       | Sc = ST1 x 0,05                         |          |
| Sc esistente =                                                   | 0     |                                         |          |
| Sq esistente =                                                   | 0     | Sc2 = A+B+C+D                           |          |
|                                                                  |       | 7.528                                   | Ut2=0,50 |
|                                                                  |       | Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa     |          |
|                                                                  |       | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02            | 0        |
|                                                                  |       | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06    | 912      |
|                                                                  |       | Sc3 TOTALE                              | 8.440    |
|                                                                  |       | Ut3=0,56                                |          |

## 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1e A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
 Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale) ;  
 Commerciali: C1 e C3; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
 Sc non abitativa, minimo 70% della Sc di base + Sc ospitata.



Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

# Comp Portualesx

Subcomparto

## 5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :

ASSENTE

## 6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC



- 1) Realizzazione del percorso turistico-commerciale di collegamento del Mausoleo di Teodorico con le banchine.
- 2) Realizzazione di idoneo attraversamento di Via delle Industrie che colleghi il percorso Turistico Commerciale e il percorso Culturale Ricreativo al Mausoleo di Teodorico, che salvaguardi la continuità dei percorsi e assicuri grande visibilità mediante interventi di risignificazione paesistico ambientale.
- 3) Pk pubblico in prossimità di via A. Squero con sistemazione a verde atta a mitigare il Pk dalla viabilità stessa.
- 4) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM4,EM5,ES1,ES2,EUTC1.

## 7. CRITICITA':

## 8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':

Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

# Cap. di Portosx

Subcomparto

## 1. PROPRIETA' :

AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA

## 2. OBIETTIVI :

- 1) Valorizzazione del percorso turistico-commerciale individuato per il primo tratto del Canale Candiano.
- 2) Attuazione del 2° stralcio di PUA, approvato con delibera del C.C. n° 46/9996 del 20/02/2001.



FOTO AEREA



CARTA BASE

## 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                                                                  |  |                                           |  |                                            |  |
|----------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|--------------------------------------------|--|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 5103                                 |  |                                           |  | Ut1 = 0,47                                 |  |
| <b>Sc di base - A -</b>                                                          |  | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>          |  | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |  |
| ST1 10938 x 0,16 mq/mq = Sc 0                                                    |  | Sc = ST1 x 0,10 0                         |  | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02 0             |  |
| Sc esistente 2547 x 50% = Sc 2.547                                               |  | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30% 0 |  | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06 656   |  |
| Sc2 relativa al 2° Stralcio di PUA comprendente la Sc di Progetto dell'Arch. Ind |  | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>           |  |                                            |  |
| <b>TOTALE A Sc 2.547</b>                                                         |  | Sc = ST1 x 0,05 0                         |  |                                            |  |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                                          |  |                                           |  |                                            |  |
| Sc esistente = 2556                                                              |  |                                           |  |                                            |  |
| Sq esistente = 912                                                               |  | <b>Sc2 = A+B+C+D 5.613</b>                |  | <b>Sc3 TOTALE 6.269</b>                    |  |
|                                                                                  |  | Ut2=0,51                                  |  | Ut3=0,57                                   |  |

## 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Nuova Sede Autorità Portuale di Ravenna; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
Commerciali: C1 e C3; Turistico ricettive: T1, Ostelli.

Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

# Cap. di Portosx

Subcomparto

## **5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

Edificio già recuperato e che costituisce sede del corpo militare della Capitaneria di Porto.

## **6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Allineamento del nuovo fabbricato/i con la nuova sede dell'Autorità Portuale.
- 2) Coni di permeabilità visiva dei fronti edificati da via A. Squero verso il canale.
- 3) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM5,EV4,ES1,ES2,EUTC1.

## **7. CRITICITA':**

## **8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**



Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

### 1. PROPRIETA' :

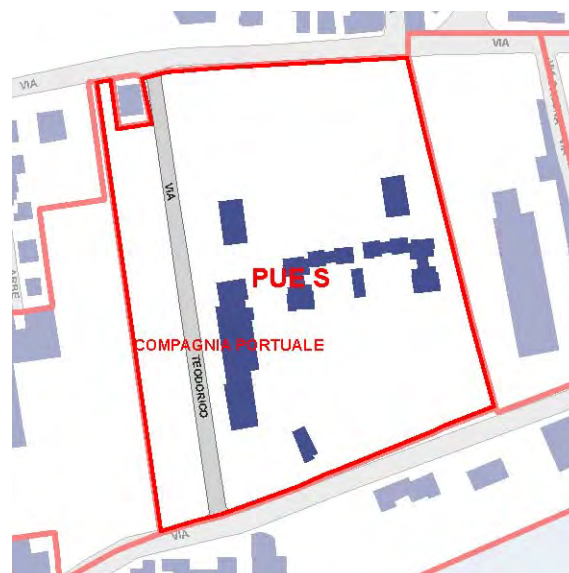
VALORE E SVILUPPO Spa ed ALTRI

### 2. OBIETTIVI :

1) Completamento del subcomparto, mediante l'attuazione del III stralcio per usi prevalentemente residenziali e riqualificazione delle aree ad uso pubblico su via A. Squero.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

Attuazione dell'ambito sulla base del PUA vigente (convenzione generale del 4 settembre 1990, rep. 45653, rac 6970). Per l'ambito relativo al III stralcio attuativo, se non attuato alla data di approvazione del POC Darsena, si applica la seguente disciplina: Sc ≤ 5.600 mq. Così ripartita: Residenza libera ≤ 55%, Edilizia Sociale ≥ 25%, ERP ≥ 5%, altri usi ≤ 15%.

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, con riferimento al POC 10 per l'articolazione dell'ERS;  
Servizi privati: Spr; Commerciali: C1.

Tavola: POC D4

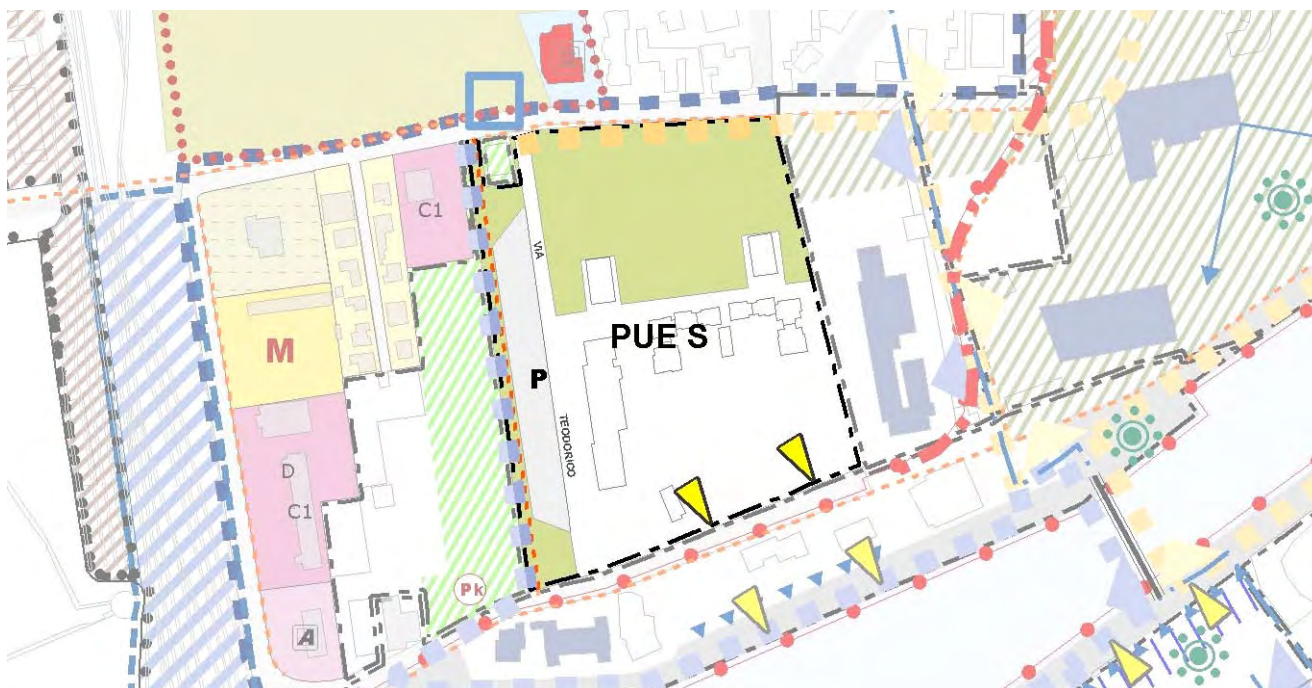
Area Tematica: Turistico-commerciale

**5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

**PUE S**  
Subcomparto

**6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) La realizzazione della residua capacità edificatoria dovrà avvenire con soluzione edilizia atta a garantire la massima permeabilità visiva degli edifici esistenti verso il canale e a privilegiare l'uso pubblico delle aree scoperte, in connessione con le aree verdi poste lungo via A. Squero e funzionali agli usi non residenziali da porre al piano terra.
- 2) h max 12 piani fuori terra.
- 3) Parcheggi pertinenziali interrati.

**7. CRITICITA':**

**8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**

Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

**24sx**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

MARTINI Spa

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione dell'area e recupero dell'edificio di archeologia industriale denominato "Ex Mosa" per usi prevalentemente culturali-turistici-ricreativi e quale punto di forza del Parco delle Archeologie industriali.
- 2) Adeguamento del tratto stradale via A. Squero - via Salona.
- 3) Verifica di sicurezza dell'intersezione tra via Chiavica Romea e via delle Industrie.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                                                               |                                           |                                            |          |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|----------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 8620                              |                                           | Ut1 = 0,77                                 |          |
| <b>Sc di base - A -</b>                                                       | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>          | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |          |
| ST1 11232 x 0,16 mq/mq = Sc*                                                  | 0 Sc = ST1 x 0,10                         | 0 Sc Aggregazione = ST1 x 0,02             | 225      |
| Sc esistente 0 x 50% = Sc                                                     | 0 Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30% | 0 Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06     | 674      |
| * Ai fini del calcolo della Sc è esclusa la Sq dell'Arch. Ind. più il suo 50% | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>           |                                            |          |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                                       | Sc = ST1 x 0,05                           | 0                                          |          |
| Sc esistente = 8620                                                           | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                      | 8.620                                      | Ut2=0,65 |
| Sq esistente = 11232                                                          | <b>Sc3 TOTALE</b>                         | 9.519                                      | Ut3=0,72 |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7); Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale); Commerciali: C1 e C2; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
(alle condizioni di cui all'art.36 c2)



Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

**24sx**  
Subcomparto

### **5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

EX MOSA - Il complesso a più piani, dal volume compatto e dalle dimensioni rilevanti, presenta caratteristiche architettoniche moderne. L'intervento dovrà adattare le nuove funzioni allo schema distributivo esistente, modificando/integrando, senza però stravolgere l'assetto d'insieme delle bucatore presenti sui quattro prospetti ai vari livelli.

Da conservare: l'assetto d'insieme delle bucatore e la "memoria" dei silos.

### **6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Realizzazione di porzione del Parco delle Archeologie industriali e collegamento con il verde esistente.
- 2) In caso di attuazione prima dei sub. 25 e 26/28, redazione del progetto preliminare del nuovo tratto stradale da via A. Squero a via delle Industrie e realizzazione del tratto compreso nel subcomparto.
- 3) La soluzione progettuale della viabilità dovrà comunque garantire la continuità fisica e percettiva del Parco delle Archeologie fra i subcomparti 24 e 26/28.
- 4) Adeguamento del tratto di via Carnaro di pertinenza.
- 5) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1, EM2, EM4, EM5, EV2, ES1, ES2, EUTC1.

### **7. CRITICITA':**

### **8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**

Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**25sx**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

GALLA DIVA, IMMOBILIARE CANDIANO di Andrea Trombini & c: Sas, NIBBIO MARIA ANGELA, TROMBINI ANDREA, TROMBINI FEDERICA

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di area libera, a integrazione, supporto e completamento del Parco delle Archeologie industriali e del percorso culturale turistico ivi previsto.
- 2) Realizzazione del tratto via Salona - via Carnaro.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                               |            |                                            |              |
|-----------------------------------------------|------------|--------------------------------------------|--------------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 0 |            | Ut1 = 0,00                                 |              |
| <b>Sc di base - A -</b>                       |            | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>           |              |
| ST1 4869 x 0,16 mq/mq = Sc                    | 779        | Sc = ST1 x 0,10                            | 487          |
| Sc esistente 0 x 50% = Sc                     | 0          | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30%    | 146          |
| <b>TOTALE A Sc</b>                            | <b>779</b> | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>            |              |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>       |            | Sc = ST1 x 0,05                            | 243          |
| Sc esistente = 0                              | 0          | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                       | 1.655        |
| Sq esistente = 0                              |            | Ut2=0,26                                   |              |
|                                               |            | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |              |
|                                               |            | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02               | 97           |
|                                               |            | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | 292          |
|                                               |            | <b>Sc3 TOTALE</b>                          | <b>2.044</b> |
|                                               |            | Ut3=0,32                                   |              |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
Commerciali: C1 e C3; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
Sc non abitativa, minimo 70% della Sc di base + Sc ospitata.

Tavola: POC D4

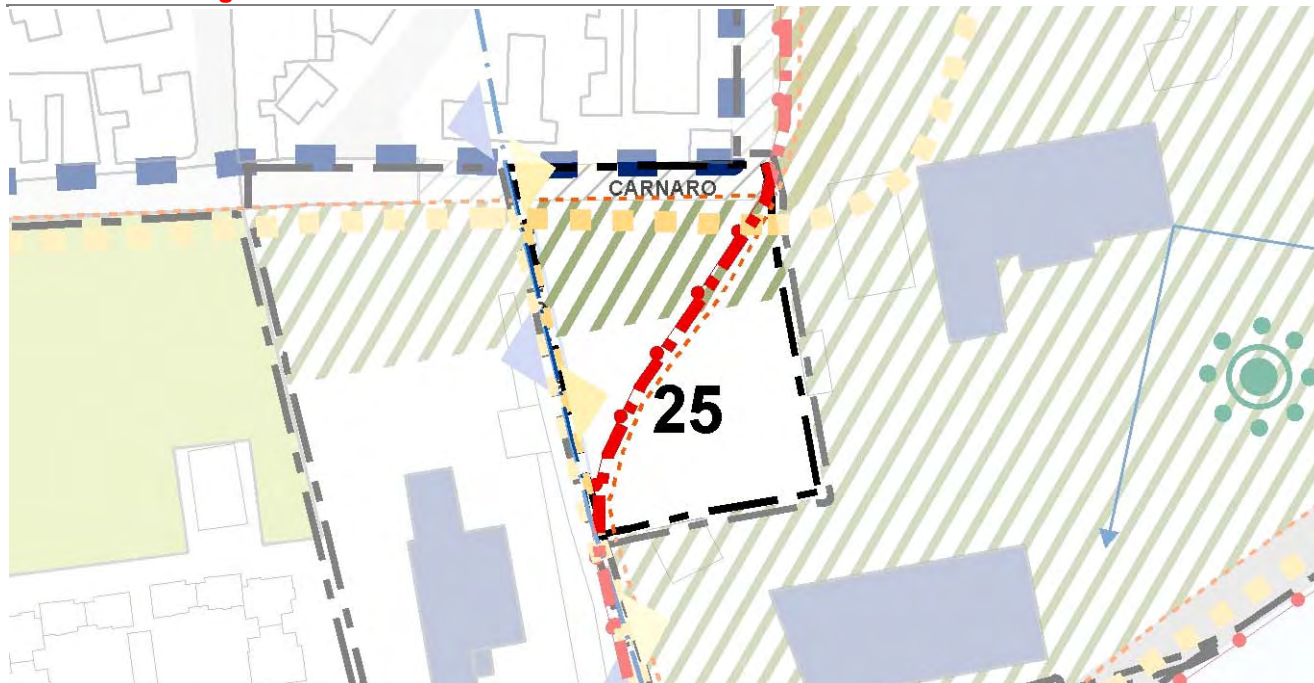
Area Tematica: Culturale-ricreativa

**25sx**  
Subcomparto

**5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

**6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Realizzazione di porzione del Parco delle Archeologie industriali.
- 2) In caso di attuazione prima dei sub 24 e sub 26/28, redazione del progetto preliminare del nuovo tratto stradale da via A. Squero a via delle Industrie e realizzazione del tratto compreso nel subcomparto.
- 3) Adeguamento del tratto di via Carnaro compreso nel subcomparto.
- 4) L'intera quota di ERS dovuta dovrà essere dedicata a studenti, ricercatori e dottorandi.
- 5) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1, EM2, EM4, EM5, EV2, ES1, ES2, EUTC1.

**7. CRITICITA':**

**8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**



Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**26/28<sub>sx</sub>**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

FIORENTINA Srl, ESSO ITALIANA Srl

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di un'ampia area, caratterizzata da edifici di archeologia industriale di rilievo, con particolare riferimento alla valorizzazione culturale e turistico ricreativa del fronte canale e del percorso tematico individuato.
- 2) Realizzazione di porzione del Parco delle Archeologie industriali, anche mediante il recupero degli edifici di archeologia industriale con usi prevalentemente culturali e per il turismo.
- 3) All'interno del Parco delle Archeologie, realizzazione di un Polo Aggregativo Culturale dedicato prevalentemente ai giovani.
- 4) Implementazione delle attività direzionali/commerciali su via Delle Industrie.
- 5) Realizzazione di un luogo di aggregazione sul fronte canale.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 10630 Ut1 = 0,13                  |        |                                         |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------|-----------------|
| Sc di base - A -                                                              |        | Sc Ospitata obblig. - C -               |                 |
| ST1 84896 x 0,16 mq/mq = Sc*                                                  | 11.908 | Sc = ST1 x 0,10                         | 7442            |
| Sc esistente 4630 x 50% = Sc                                                  | 2.315  | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30% | 2232            |
| * Ai fini del calcolo della Sc è esclusa la Sq dell'Arch. Ind. più il suo 50% |        | Sc ERP/ERS obblig. - D -                |                 |
| TOTALE A Sc 14.223                                                            |        | Sc = ST1 x 0,05                         | 3721            |
| Sc Archeologia Industriale - B -                                              |        |                                         |                 |
| Sc esistente =                                                                | 6000   |                                         |                 |
| Sq esistente =                                                                | 6980   | Sc2 = A+B+C+D                           | 33.618 Ut2=0,34 |
|                                                                               |        | Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa     |                 |
|                                                                               |        | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02            | 1.698           |
|                                                                               |        | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06    | 5.094           |
|                                                                               |        | Sc3 TOTALE                              |                 |
|                                                                               |        | 40.410                                  | Ut3=0,41        |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7); Servizi privati: Spr (escluso attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale); Commerciali: C1, C2 e C3; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
Sc non abitativa, minimo 50% della Sc di base + Sc ospitata.

Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**26/28<sub>sx</sub>**  
Subcomparto

### **5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

EDIFICI FIORENTINA 1 e 2 - Gli edifici presentano una struttura completamente in legno massello unica e di grande suggestione, ordita in modo da creare una sorta di basilica a tre navate caratterizzata da una spazialità molto interessante. Da conservare: la struttura reticolare in legno ancora integra con eventuale consolidamento/sostituzione delle porzioni ammalorate; la grande spazialità interna.

EDIFICIO A CAMERE - Costruito prima della seconda guerra mondiale, ospitava al suo interno un grande impianto di acido solforico a camere di piombo, presenta un interno che si caratterizza per essere esclusivamente costituito da un'intelaiatura completamente in cemento armato che consente l'inserimento di nuovi usi collegati fra di loro e comunicanti in una sorta di spirale continua.

Da conservare: la struttura portante.

### **6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Realizzazione di porzione del Parco delle Archeologie in sinergia, dialogo e valorizzazione dei tre contenitori di archeologia industriale.
- 2) Creazione di un luogo di aggregazione sul fronte canale.
- 3) Attività terziarie-direzionali (Spr3) prevalentemente da concentrare su via dell'Industrie.
- 4) Creazione di verde di filtro su via delle Industrie.
- 5) Rispetto del cono di visuale libera individuato dallo schema grafico.
- 6) In caso di attuazione prima dei sub 24 e 25, realizzazione del nuovo tratto stradale da via A. Squero a via delle Industrie.
- 7) Adeguamento del tratto di via Carnaro di pertinenza.
- 8) Almeno il 30% della quota ERS dovuta dovrà essere dedicata a studenti, ricercatori e dottorandi.
- 9) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi:  
EM1,EM2,EM4,EM5,EV2,EV4,ES1,ES2,EUTC1.

### **7. CRITICITA':**

### **8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**



Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**29sx**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

SOCIETA' ANONIMA SILOS GRANARI DEL CANDIANO-Agricola Commerciale-Ravenna

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di area dismessa, caratterizzata da edifici di archeologia industriale di rilievo, con particolare riferimento alla valorizzazione culturale e turistico ricreativa del fronte canale e del percorso tematico individuato.
- 2) Recupero degli edifici di archeologia industriale con usi prevalentemente culturali e per il turismo.
- 3) Realizzazione di porzione del Parco delle Archeologie industriali.
- 4) Realizzazione di porzione di verde sportivo.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                                                               |       |                                         |          |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------|----------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 16772      Ut1 = 0,48             |       |                                         |          |
| <b>Sc di base - A -</b>                                                       |       | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>        |          |
| ST1 34608 x 0,16 mq/mq = Sc*                                                  | 4.284 | Sc = ST1 x 0,10                         | 2678     |
| Sc esistente 11372 x 50% = Sc                                                 | 5.686 | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30% | 803      |
| * Ai fini del calcolo della Sc è esclusa la Sq dell'Arch. Ind. più il suo 50% |       | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>         |          |
| <b>TOTALE A Sc</b>                                                            |       | Sc = ST1 x 0,05                         | 1339     |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                                       |       | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                    |          |
| Sc esistente =                                                                | 5400  | 20.190                                  | Ut2=0,55 |
| Sq esistente =                                                                | 5220  | <b>Sc3 TOTALE</b>                       |          |
|                                                                               |       | 22.958                                  | Ut3=0,63 |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7); Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale); Commerciali: C1, C2 e C3; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2. Sc non abitativa, minimo 50% della Sc di base + Sc ospitata.



Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**29<sup>sx</sup>**  
Subcomparto

### **5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

MAGAZZINI 1 e 2 - Gli ex magazzini rivestono interesse per la complessa spazialità interna della zona destinata allo stoccaggio di cereali. Da conservare: la struttura portante e la spazialità degli ambienti. Potrà essere valutata la demolizione della porzione aggiunta negli anni '60 nel magazzino 2.

PALAZZINA EX UFFICI - Edificio posto in angolo fra via Manfredi e via Montecatini. Da conservare l'involucro del manufatto con ripristino degli elementi deteriorati, possibilità di modifica dei solai e della distribuzione interna.

### **6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Attività terziarie-direzionali (Spr3) prevalentemente da concentrare su via delle Industrie.
- 2) Continuità tra il Parco delle Archeologie e il verde sportivo attrezzato (mediante collegamento verde e fino al subcomparto 31)
- 3) Coni di permeabilità visiva dei fronti edificati dalla banchina verso il Parco delle Archeologie industriali.
- 4) Realizzazione di porzione di verde sportivo attrezzato fino al limite della banchina.
- 5) Almeno il 50% della quota ERS dovuta dovrà essere dedicata a studenti, ricercatori e dottorandi.
- 6) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi:  
EM1,EM2,EM4,EM5,EV2,EV3,EV4,ES1,ES2,EUTC1.

### **7. CRITICITA':**

### **8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**

Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**30sx**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

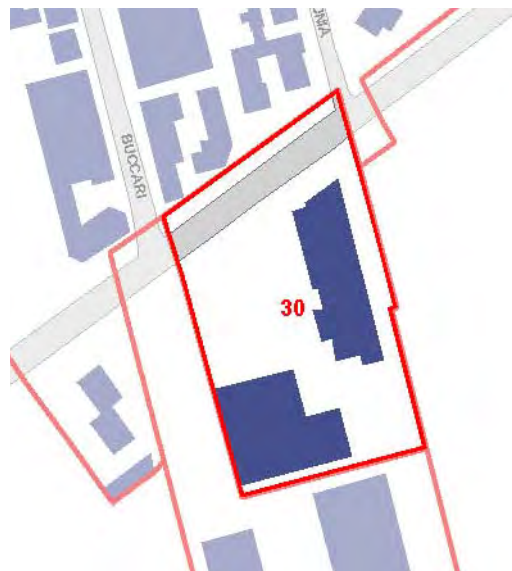
ITALMET Srl

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione/riconversione di area ancora operativa.
- 2) Implementazione delle attività direzionali-commerciali su via Delle Industrie.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                                                  |              |                                            |                       |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|-----------------------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 2750      Ut1 = 0,33 |              |                                            |                       |
| <b>Sc di base - A -</b>                                          |              | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>           |                       |
| ST1 8221 x 0,16 mq/mq = Sc                                       | 1.315        | Sc = ST1 x 0,10                            | 822                   |
| Sc esistente 2750 x 50% = Sc                                     | 1.375        | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30%    | 247                   |
| <b>TOTALE A Sc</b>                                               | <b>2.690</b> | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>            |                       |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                          |              | Sc = ST1 x 0,05                            | 411                   |
| Sc esistente =                                                   | 0            | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                       | <b>4.170</b> Ut2=0,42 |
| Sq esistente =                                                   | 0            | <b>Sc3 TOTALE</b>                          | <b>4.827</b> Ut3=0,49 |
|                                                                  |              | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |                       |
|                                                                  |              | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02               | 164                   |
|                                                                  |              | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | 493                   |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu4 (limitatamente alle attività congressuali) e Spu7); Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale); Commerciali: C1 e C3, Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
Sc non abitativa, minimo 50% della Sc di base + Sc ospitata.

Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

**6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Attività terziarie-direzionali (Spr3) prevalentemente da concentrare su via delle Industrie.
- 2) Realizzazione di verde di filtro su via delle Industrie.
- 3) Realizzazione di porzione di verde sportivo attrezzato.
- 4) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM4,EM5,EV3,ES1,ES2,EUTC1.

**7. CRITICITA':**

**8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**



Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**31sx**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

DP IMMOBILIARE Srl, CAP CANDIANO Srl

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di vasta area, ora dismessa, da via delle Industrie alla banchina, con particolare vocazione a città dello sport, nella quale insediare aree, campi e percorsi attrezzati per attività sportive libere/itineranti, skate plaza ecc...
- 2) Implementazione delle attività direzionali/commerciali su via delle Industrie.
- 3) Inserimento di dotazioni scolastiche di cui art.12 c.6 (nido, materne) sperimentali e sostenibili.
- 4) Continuità tra le aree di verde sportivo attrezzato.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

|                                                                   |               |                                            |                        |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|------------------------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 15400      Ut1 = 0,18 |               |                                            |                        |
| <b>Sc di base - A -</b>                                           |               | <b>Sc Ospitata obblig. - C -</b>           |                        |
| ST1 87452 x 0,16    mq/mq    = Sc                                 | 13.992        | Sc = ST1 x 0,10                            | <b>8745</b>            |
| Sc esistente 15400 x 50%    = Sc                                  | 7.700         | Sc premio ospitata =<br>(ST1 x 0,10) x 30% | <b>2623</b>            |
| <b>TOTALE A Sc</b>                                                | <b>21.692</b> | <b>Sc ERP/ERS obblig. - D -</b>            |                        |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                           |               | Sc = ST1 x 0,05                            | <b>4372</b>            |
| Sc esistente =                                                    | 0             | <b>Sc2 = A+B+C+D</b>                       | <b>37.432</b> Ut2=0,40 |
| Sq esistente =                                                    | 0             |                                            |                        |
|                                                                   |               | <b>Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa</b> |                        |
|                                                                   |               | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02               | <b>1.749</b>           |
|                                                                   |               | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06       | <b>5.248</b>           |
|                                                                   |               | <b>Sc3 TOTALE</b>                          | <b>44.429</b> Ut3=0,47 |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
Commerciali: C1 e C3, Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.  
Sc non abitativa, minimo 50% della Sc di base + Sc ospitata.

Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

**31sx**  
Subcomparto

### **5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

### **6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Allineamento obbligatorio degli edifici a filo banchina e limite max di ingombro degli edifici come da grafico.
- 2) Coni di permeabilità visiva dei fronti edificati dalla banchina verso il subcomparto.
- 3) Realizzazione di verde sportivo, che colleghi via delle Industrie alla banchina.
- 4) Collegamento dei due "pennelli verdi sportivi" con corridoio verde e fino ai subcomparti 29 e 32.
- 5) Creazione di spazio/piazza pubblica polivalente collegata alla banchina.
- 6) Torre panoramica, da realizzare attraverso concorso di progettazione.
- 7) Attività terziarie-direzionali (Spr3) prevalentemente da concentrare su via delle Industrie.
- 8) Creazione di verde di filtro su via delle Industrie.
- 9) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1, EM2, EM4, EM5, EV3, EV4, ES1, ES2, EUTC1.

### **7. CRITICITA':**

- 1) Tratto di fognatura nera in sottocanal da via Cherso alla rotonda Belgio posta su via delle Industrie, lavori riguardanti anche il subcomparto 8/9. Opera da realizzarsi se il subcomparto è attivato prima del subcomparto 8/9.

### **8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**

Tavola: POC D4

Area Tematica: Multifunzionale

**32sx**  
Subcomparto

### 1. PROPRIETA' :

BUNGE ITALIA Spa, SILM

### 2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di vasta area attualmente sottoutilizzata, da caratterizzare tramite usi e funzioni legate alla nautica e attività terziarie, servizi e nuove tecnologie a valorizzazione del percorso multifunzionale.
- 2) Implementazione delle attività direzionali/commerciali su via delle Industrie.
- 3) Realizzazione di verde sportivo attrezzato.



FOTO AEREA



CARTA BASE

### 3. CAPACITA' EDIFICATORIE

| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 13000 Ut1 = 0,21 |       |                                         |      |
|--------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------|------|
| Sc di base - A -                                             |       | Sc Ospitata obblig. - C -               |      |
| ST1 61508 x 0,16 mq/mq = Sc                                  | 9.841 | Sc = ST1 x 0,10                         | 6151 |
| Sc esistente 13000 x 50% = Sc                                | 6.500 | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30% | 1845 |
| TOTALE A Sc 16.341                                           |       | Sc ERP/ERS obblig. - D -                |      |
| <b>Sc Archeologia Industriale - B -</b>                      |       | Sc = ST1 x 0,05                         | 3075 |
| Sc esistente =                                               | 0     | <b>Sc2 = A+B+C+D 27.412 Ut2=0,43</b>    |      |
| Sq esistente =                                               | 0     | <b>Sc3 TOTALE 32.332 Ut3=0,50</b>       |      |
| Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa                          |       |                                         |      |
| Sc Aggregazione = ST1 x 0,02                                 |       | 1.230                                   |      |
| Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06                         |       | 3.690                                   |      |

### 4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7);  
 Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale);  
 Commerciali: C1 e C3; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Produttive: Pr2 non molesti e nocivi e compatibili con la residenza; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2; Portuali: PO.2 e PO.3.  
 Sc non abitativa, minimo 70% della Sc di base + Sc ospitata.



Tavola: POC D4

Area Tematica: Multifunzionale

**32sx**  
Subcomparto

**5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :**

ASSENTE

**6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC**



- 1) Allineamento obbligatorio degli edifici a filo banchina.
- 2) Coni di permeabilità visiva dei fronti edificati dalla banchina verso il subcomparto.
- 3) Realizzazione di verde sportivo attrezzato che colleghi via delle Industrie alla banchina.
- 4) Collegamento del "pennello verde sportivo" e del verde di filtro con un corridoio verde fino al subcomparto 31.
- 5) Attività terziarie-direzionali (Spr3) prevalentemente da concentrare su via delle Industrie.
- 6) Creazione di verde di filtro su via delle Industrie e a est del subcomparto.
- 7) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM4,EM5,EV3,EV4,ES1,ES2,EUTC1.

**7. CRITICITA':**

**8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':**