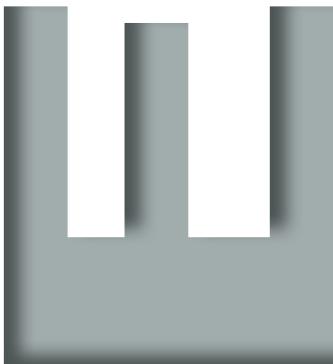




# POC 2010 - 2015

POC 5 - NTA

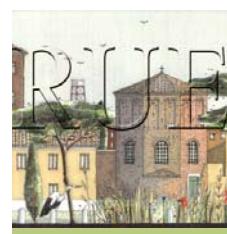
Variante 2015 di adeguamento e semplificazione RUE



Testo controdedotto comparato  
e Tabella comparazioni usi



ADOTTATO con Delibera di CC. n. 103054/79 del 21/07/2015  
PUBBLICATO sul B.U.R. n. 213 del 12/08/2015  
APPROVATO con Delibera di CC. n. 54946/88 del 14/04/2016  
PUBBLICATO sul B.U.R. n. 144 del 18/05/2016



# INDICE

## TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

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

- Art. 1 Finalità ed efficacia del POC
- Art. 2 Rapporti generali tra POC, PSC, RUE e VALSAT e disposizioni per le indagini sismiche puntuali
- Art. 3 Contenuti del POC in variante ed integrazione del RUE
- Art. 4 Oggetto e rapporti del POC con la programmazione e le politiche di settore
- Art. 5 Criteri generali di selezione e inserimento delle previsioni del PSC nel POC
- Art. 6 Gli Accordi con i privati (art. 18 L.R. 20/2000)
- Art. 7 Norme transitorie e misure di salvaguardia
- Art. 8 I POC tematici
- Art. 9 Elaborati del POC

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

- Art. 10 Generalità
- Art. 11 Attivazione e attuazione
- Art. 12 Mancato rispetto dei termini

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

- Art. 13 Misure generali
- Art. 14 Contenuti e parametri generali
- Art. 15 Procedura di approvazione dei PUA
- Art. 16 Elaborati e documenti del PUA
- Art. 17 La convenzione urbanistica
- Art. 18 Procedure di variante al PUA

## TITOLO 2 - II 1° POC 2010-2015

### **Capo 1° Contenuti del 1° POC**

- Art. 19 Oggetto del 1° POC
- Art. 20 Disciplina d'Ambito e di Comparto

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

- Art. 21 Ambiti/Comparti oggetto di Accordi con i privati
- Art. 22 Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta ordinaria
- Art. 23 Ambiti/Comparti prevalentemente residenziali
- Art. 24 Ambiti/Comparti prevalentemente per attività turistiche
- Art. 25 Ambiti/Comparti prevalentemente per attività produttive
- Art. 26 Ambiti/Comparti per attività miste

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

- Art. 27 Ambiti/Comparti della Città Storica
- Art. 28 Ambiti/Comparti della Città da riqualificare

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

- Art. 29 Ambito/Comparto dello Spazio portuale
- Art. 30 Articolazione degli Ambiti/Comparti dello Spazio portuale
- Art. 31 Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali
- Art. 32 Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali
- Art. 33 Aree di ristrutturazione per attività produttive terziarie
- Art. 34 Aree di nuovo impianto per la logistica portuale
- Art. 35 Aree di transizione allo spazio urbano
- Art. 36 Aree consolidate per cantieristica

- Art. 37 Aree consolidate per attività produttive portuali facenti parte di Progetti Unitari vigenti alla data di adozione del PSC  
Art. 38 Aree consolidate per attività produttive industriali (Art. VII.1.6 del RUE 5)  
Art. 39 Delocalizzazione di stabilimenti e/o impianti RIR esistenti  
Art. 40 Particolari modalità attuative

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

- Art. 41 Disposizioni generali delle Zone agricole periurbane  
Art. 42 Zone agricole periurbane con funzione agricola, di forestazione e verde privato  
Art. 43 Zone agricole periurbane con funzione pubblico-privata di interesse generale

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

- Art. 44 Parcheggi, nodi di scambio e di servizio

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

- Art. 45 Disposizioni generali  
Art. 46 Poli funzionali  
Art. 47 Ambito agricolo di valorizzazione turistico-paesaggistica (Aavtp)  
Art. 48 Aree di integrazione della cintura verde

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

- Art. 49 Disposizioni generali  
Art. 50 Disciplina degli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn)  
Art. 51 Disciplina delle Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (Ara)

### TITOLO 3 - I POC TEMATICI

**Capo unico**

- Art. 52 Variante PRU e POC tematico Darsena di città  
Art. 53 L'area logistica portuale in destra  
Art. 55 II Piano dell'Arenile 2009

# Titolo 1

## Disposizioni generali

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

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

1. La finalità del POC, formato ai sensi della L.R. 20/2000 così come modificata e integrata dalla L.R. 06/2009, è quella di definire, sulla base degli obiettivi prestazionali e dei campi di variazione stabiliti dal PSC, la disciplina urbanistica generale di quelle parti del territorio comunale sottoposte dal PSC alle varie forme dell'Attuazione indiretta di cui all'art. 22 del PSC 5 o rinviate al POC dall'art. I.1.3 del RUE 5 vigente ai fini della specificazione, della integrazione, della eventuale modifica degli elaborati grafici e normativi del RUE stesso.
2. Ulteriore finalità del POC è quella di individuare, ad integrazione del Piano dei Servizi e all'interno della *Città da riqualificare* e della *Città di nuovo impianto*, attrezzature e spazi collettivi da realizzare tenendo conto della programmazione settoriale e di quella delle opere pubbliche.
3. Per il perseguitamento delle finalità di cui ai commi 1 e 2 è prevista la formazione successiva di POC tematici e generali, ciascuno di essi riferito ad un arco temporale di cinque anni, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000.
4. La disciplina urbanistica generale definita dal POC ricomprende norme con valore prescrittivo o con valore di indirizzo; essa è specificata, ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione attuativa con apposite schede riferite alle diverse situazioni classificate dal PSC, raccolte nei Repertori ad esse dedicati e costituenti l'elaborato **POC.4**.
5. Le norme del POC hanno valore prescrittivo quando:
  - a) specificano la disciplina di PSC relativa a componenti da esso individuate che ricadono negli Ambiti oggetto di POC
  - b) individuano specifiche quantificazioni dei parametri urbanistici ed edilizi in coerenza con le previsioni del PSC
  - c) esprimono le disposizioni urbanistiche, morfologiche e di salvaguardia per l'attuazione delle trasformazioni previste
  - d) individuano usi vincolanti e integrativi da realizzarsi in forma compatibile e sostenibile
  - e) individuano specifiche azioni di mitigazione in relazione alle componenti ambientali
  - f) definiscono, in accordo con le disposizioni contenute nel PSC, i meccanismi compensativi, premiali e gli obiettivi di qualità
  - g) precisano le modalità attuative.

Le prescrizioni non possono essere modificate senza costituire variante al POC salvo quanto eventualmente e puntualmente previsto dalle prescrizioni stesse.  
Non costituiscono altresì variante gli adeguamenti derivanti da normative sovraordinate.

6. Assumono carattere di prescrizione le eventuali indicazioni territoriali, di tipologia edilizia e planivolumetriche nei Comparti per i quali il POC assume gli effetti ed il valore di PUA, ai sensi della L.R. 20/2000, art. 30 c4, a condizione che gli elaborati di POC relativi al Comparto siano quelli richiesti per i PUA medesimi di cui all'art. 16.

7. Le norme contenute nel POC hanno valore di indirizzo quando si riferiscono a misure di inserimento urbano e paesaggistico degli interventi ovvero ai caratteri planivolumetrici, morfologici, tipologici e costruttivi relativi a compatti assoggettati a piani urbanistici attuativi, nei cui progetti tali caratteri dovranno trovare esplicito riscontro ed opportuno riferimento e approfondimento, unitamente alle opere di urbanizzazione e infrastrutturazione. Il grado di recepimento e/o variazione in sede attuativa di tali norme può determinare differenti percorsi valutativi e procedurali, accentuando o meno il ricorso a procedure concertative, di valutazione e d'approvazione da parte dei soggetti competenti.
8. I *Piani Urbanistici Attuativi* (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione disposti dal POC. In considerazione degli interventi previsti, i PUA possono assumere il valore e gli effetti dei piani e dei programmi descritti dall'art. 31 della L.R. 20/2000 e smi.
9. I PUA possono essere di iniziativa pubblica, se elaborati o fatti propri dall'Amministrazione comunale, e di iniziativa privata, se elaborati e presentati da soggetti privati.
10. La definizione della disciplina urbanistica generale del POC si avvale dei contenuti definiti dalle grandezze urbanistiche ed edilizie così come definite nel Titolo II **del RUE5**, come specificato dalle presenti norme.
11. Qualora la disciplina definita dagli elaborati prescrittivi di POC sia difforme da quella definita dal RUE, prevale quella di POC che costituisce quindi variante al RUE. In tali casi le modifiche agli elaborati grafici e normativi del RUE sono un mero recepimento.  
Analogamente, in relazione alla scala di rappresentazione, il **POC.4** prevale sul **POC.3 - POC.3a**.

## **Art. 2 - Rapporti generali tra POC, PSC, RUE e VALSAT e disposizioni per le indagini sismiche puntuali**

1. Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e può modificarne i contenuti nei limiti di destinazioni d'uso e di aree per dotazioni territoriali ed ecologiche che non varino il dimensionamento del PSC, salvo quanto previsto all'art. 10 c2 e all'art. 13 c8 del PSC 5 a seguito dell'individuazione di nuovi compatti o di modifiche sostanziali a quelli individuati dal PSC stesso, e salvo quanto derivato dall'applicazione di incentivi premianti, in particolare finalizzati alla realizzabilità e definizione delle dotazioni pubbliche, dell'edilizia residenziale sociale e pubblica (ERS/ERP), al raggiungimento di obiettivi di particolare qualità ecologica-ambientale, architettonica, occupazionale.
2. Il POC può indicare destinazioni d'uso non previste dal PSC purché siano con esso compatibili e non comportino un incremento complessivo del fabbisogno di aree per dotazioni territoriali ed ecologiche previste dal PSC. Il POC può prevedere ed individuare nella *Zona agricola periurbana con funzione pubblico-privata di interesse generale* aree per dotazioni territoriali ed ecologiche non realizzabili all'interno degli Ambiti/Comparti. Tali aree possono essere destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica e sociale – ERP/ERS ovvero a servizi pubblici e privati qualora ne sia rilevata la loro carenza e non fattibilità nelle componenti dello Spazio urbano già individuate dal PSC. La loro eventuale acquisizione pubblica può avvenire attraverso meccanismi compensativi.
3. Il POC assume dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio - RUE, eventualmente integrandoli:
  - la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi (art. II.1.1 RUE 5)
  - le procedure per l'attuazione degli interventi sottoposti a intervento diretto (artt. III.1.1, III.1.2, **III.1.2** del RUE 5)
  - le procedure per la cessione delle aree da destinare a dotazioni territoriali ed ecologiche
  - i requisiti edilizi da rispettare per l'attuazione delle previsioni individuate.
4. In accordo con le indicazioni contenute nella VALSAT/VAS di POC, tutti gli interventi di trasformazione del territorio previsti dal POC devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi strategici e specifici indicati dal PSC e dalla relativa VALSAT/VAS.
5. La normativa di riferimento per la VAS è la seguente: Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001, Normativa nazionale: D.Lgs 152/2006, Normativa regionale: L.R. 20/2000, Del. CR n. 173/2001, L.R. 6/2009.

6. Per ogni ambito di POC, nelle fasi successive di pianificazione (PUA), sono obbligatorie indagini geognostiche e sismiche finalizzate alla definizione del livello statico della falda locale, alla stima delle sue fluttuazioni massime (anche sul base bibliografica), alla determinazione dei parametri geomeccanici e sismici locali. Ogni ambito di POC dovrà perciò essere corredata da una relazione geologica supportata da indagini geotecniche e sismiche puntuale al fine di:
  - Confermare o modificare quanto emerso dalle indagini eseguite per l'indagine sismica allegata al POC
  - Eseguire le analisi di II° livello per gli Ambiti di POC per i quali le prove sono risultate insufficienti
  - Valutare, per le aree suscettibili di fenomeni cosismici (liquefazione delle sabbie ed addensamento di materiali fini), la necessità di “spingersi” fino al terzo livello di approfondimento (Delibera Regionale n.112/2007).

Il numero delle verticali d'indagine e la loro profondità dovranno essere congrui all'importanza delle opere di progetto (D.M. del 14/01/2008, D.M. 159/2006).

Si sottolinea la necessità di eseguire indagini ed analisi approfondite in merito alla classificazione sismica delle categorie di suolo di cui alle NTC-2008 (DM 14/01/2008), con particolare attenzione alle categorie speciali S1 ed S2. Le indagini geotecniche e sismiche in situ dovranno raggiungere una profondità di almeno 30 metri (profondità minima) e comunque tale da consentire di caratterizzare in maniera sufficiente il volume significativo.

7. L'esecuzione delle indagini geotecniche consentirà anche una parziale verifica della zonizzazione sismica predisposta con il POC. In particolare, nei primi 15 metri sotto il piano di incastro delle strutture di fondazione, l'eventuale rinvenimento di strati continui di sedimenti saturi di spessore superiore al metro obbliga a prelevare campioni da sottoporre ad analisi granulometrica, il cui esito sarà da inserire nelle fasce granulometriche riportate in figura 1 dell'allegato A3 della Delibera Regionale n. 112/2007. In presenza di fusi granulometrici ricadenti all'interno delle fasce granulometriche indicate nella citata figura le analisi condotte per il PUA dovranno spingersi al terzo livello di approfondimento per quanto riguarda la liquefazione (Delibera Regionale n.112/2007). Gli ambiti di POC in cui dovranno essere eseguite le analisi di terzo livello di cui al punto 4.2 della Delibera n. 112/2007 ed in conformità all' Allegato A3, sono quelli ricadenti nelle aree in cui viene accertata la possibilità di liquefazione, riportata nelle cartografie indicate, e le aree in cui venga accertata la presenza di terreni potenzialmente soggetti a cedimenti nel corso delle indagini puntuale eseguite in ogni ambito di POC.

Nelle aree in cui è prevista la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico, individuate dall' art. 21 del Regolamento regionale 13 ottobre 1986, n. 33 (come sostituito dall' art.8 del Regolamento regionale 5 aprile 1995, n.19) e dalla DGR n. 1661/2009, e per gli ambiti di POC interferenti con le aree a “pericolosità di liquefazione elevata” ed a “pericolosità di liquefazione moderata”, già individuate nella “Carta della pericolosità di liquefazione ciclica” allegata alla “relazione sismica”, qualora siano verificate durante le indagini puntuale le condizioni di cui sopra, risulta necessario eseguire ed integrare con approfondimenti e le analisi di terzo livello di cui al punto 4.2 della DAL n. 112/2007 della Regione Emilia-Romagna (analisi approfondita) sulla base di congrue e specifiche indagini e verifiche tecniche (All. A3), e verificare la conformità e fattibilità geotecnica della previsione urbanistica. Tutte le analisi dovranno essere supportate da relazioni geologiche e indagini geotecniche e sismiche puntuali.

8. I PUA potranno variare la zonizzazione ed i fattori di amplificazione attribuiti ad ogni ambito di POC, così come riportati nella relazione, solamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche, eseguite con strumentazione rispondente agli standard (ISRM, ASTM, BS, AGI) richiamati nella Circolare del 16/12/1999 n. 349/STC D.P.R. n. 246 del 21.4.93, art. 8 comma 6 “Concessione ai laboratori per lo svolgimento delle prove geotecniche sui terreni e sulle rocce ed il rilascio dei relativi certificati ufficiali”.

Questo documento di riferimento, richiama l'utilizzazione soltanto di alcune tra le più diffuse prove geotecniche in situ “per le quali esiste un consolidato bagaglio di conoscenze tecniche”. Per gli standard di fabbricazione di questi strumenti d'indagine e per le norme d'esecuzione delle prove, la Circolare fa riferimento alle “raccomandazioni” dell'Associazione Geotecnica Italiana (AGI), versione 1977.

### Art. 3 - Contenuti del POC in variante ed integrazione del RUE

1. Oltre a quanto previsto dagli Artt. 1 e 2 il POC può modificare motivatamente i perimetri degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta nelle sue varie forme previsti dal PSC, escludendo porzioni di insediamento esistente che classifica come componenti di RUE sottoponendole alla relativa disciplina ad attuazione diretta nelle sue varie forme.

#### Art. 4 - Oggetto e rapporti del POC con la programmazione e le politiche di settore

1. Costituiscono oggetto di programmazione in sede di POC le previsioni sottoposte dal PSC alle varie forme dell'Attuazione indiretta la cui realizzazione è da attivarsi o attuarsi nell'arco di validità del POC cioè entro cinque anni dalla data di approvazione del POC stesso e/o fino al raggiungimento degli obiettivi specifici per i POC tematici. Le previsioni di PSC inserite nel POC, individuate secondo i criteri e le modalità di cui all'art. 5, sono costituite da parti o interi *Ambiti ad attuazione indiretta ordinaria, Ambiti/Aree ad attuazione indiretta a programmazione unitaria ovvero Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione concertata, Ambiti ad attuazione indiretta con selezione*.
2. E' compito principale del POC definire la disciplina urbanistica generale delle parti o degli interi Ambiti in esso inseriti, definendo i contenuti urbanistici, grafici e normativi del PSC e del RUE, allo scopo di regolare e orientare la successiva pianificazione attuativa, secondo criteri di sostenibilità ambientale, territoriale, sociale ed economica, in coerenza con quanto contenuto nel vigente PSC. E' facoltà del POC definire elementi della disciplina urbanistica generale anche per le parti o Ambiti non inseriti nel POC stesso, ai fini e con le modalità di cui al successivo Capo 2°.
3. Per assolvere al compito principale di cui al c2, il POC disciplina gli Ambiti o i Comparti ad attuazione indiretta, con disposizioni grafiche e normative di carattere prescrittivo, contenute negli elaborati **POC.3, POC.4 e POC.5**, di cui all'art. 9, eventualmente integrate, in relazione alla complessità delle trasformazioni, dalle Schede normative e grafiche raccolte negli elaborati **POC.4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4h, 4i** di cui al citato articolo.
4. In particolare il POC individua con valore prescrittivo negli Elaborati **POC.3 e POC.4** i perimetri degli Ambiti (nel **POC.3**) e, al loro interno, i perimetri dei Comparti oggetto di stralcio funzionale (Comparti stralcio individuati solo nel **POC.4** come elemento prescrittivo all'interno della scheda grafica di indirizzo) nonché le prescrizioni vincolanti, la definizione progettuale dell'assetto dell'Ambito (da sviluppare in sede di PUA generale) ovvero dei Comparti stralcio oggetto di PUA inseriti nel 1° o nei successivi POC. Tali prescrizioni sono riferite ad elementi di continuità funzionale e spaziale delle reti (rete ecologica, viabilità, verde, spazi aperti, mitigazioni, etc.), attraverso i quali si realizzano le relazioni tra l'Ambito o lo stralcio con il contesto urbano e territoriale, nonché ad elementi per la definizione dell'assetto morfologico-funzionale. Ulteriori indirizzi per la definizione del PUA, con particolare riferimento a quelli relativi al perseguitamento degli obiettivi di qualità e di paesaggio, sono contenuti nelle Schede grafiche raccolte negli elaborati **POC.4 e POC.9**.
5. L'articolazione degli Ambiti/Aree in Comparti-stralcio deve garantire che ciascuno di essi costituisca una porzione conclusa delle sistemazioni previste nell'intero Ambito e sia coerente ed in continuità con le previsioni delle opere pubbliche infrastrutturali, comprese o meno nell'Ambito stesso, e con la programmata acquisizione al patrimonio pubblico delle aree che producono potenzialità edificatoria da trasferire nell'Ambito.
6. Il POC indica, laddove necessario, per gli Ambiti, le Aree o i Comparti, le prestazioni da garantire in riferimento alla Rete della mobilità, alla Rete ecologica e alle Dotazioni territoriali, all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERS/ERP) e alla programmazione commerciale e produttiva, eventualmente anche con indicazione fondiaria ovvero simbolica negli elaborati grafici **POC.3, POC.4**.
7. Il POC esplicita le situazioni nelle quali esso eventualmente assume efficacia di PUA ai sensi del c4 dell'art. 30 della L.R. 20/2000.
8. Il POC, ai sensi dell'art. 30, c7 della L.R. 20/2000, relativamente alle previsioni di opere pubbliche si coordina con il bilancio pluriennale comunale e con il Programma di Mandato. Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento (c7 art.30 della L.R. 20/2000) per il Programma triennale delle opere pubbliche del Comune e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

#### Art. 5 - Criteri generali di selezione e inserimento delle previsioni del PSC nel POC

1. I criteri generali di selezione, cioè i criteri che definiscono gli interventi coerenti rispetto alle finalità generali del Piano e della Programmazione riguardano i seguenti temi: priorità sistemiche, cioè interventi prioritari sul sistema paesaggistico-ambientale, interventi relativi alle opere pubbliche, alle reti tecnologiche, alla mobilità, alle dotazioni territoriali; ovvero priorità d'area, cioè interventi integrati in luoghi determinati, in genere di riqualificazione.

2. I criteri generali di inserimento, cioè i criteri che l'Amministrazione pone a base dei contenuti di POC in coerenza con il PSC, riguardano:
  - a) il dimensionamento del Piano, anche in riferimento alla durata del POC
  - b) l'accertamento che criticità territoriali, infrastrutturali, ambientali non siano presenti e se presenti siano risolvibili in tempi brevi e comunque nel periodo di validità del 1° POC, compatibilmente con le risorse economiche private e pubbliche disponibili, prioritariamente con l'uso di risorse private
  - c) il recepimento nel Piano, anche in relazione al grado di corrispondenza delle proposte presentate dai privati al bando pubblico di selezione promosso dell'Amministrazione Comunale, degli Accordi con i privati di cui all'art. 6
  - d) la coerenza con la programmazione delle opere pubbliche
  - e) la validità dei progetti imprenditoriali che accompagnano le proposte presentate per interventi produttivi ed in genere interventi che richiedano una gestione permanente.

#### **Art. 6 – Gli accordi con i privati (art. 18 della L.R. 20/2000)**

1. Sono inseriti nel POC gli Accordi con i privati, di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000, selezionati per l'inserimento nel POC anche a seguito di Avviso pubblico, nonché gli Accordi di 2° livello relativi ad Ambiti già oggetto di Accordo di 1° livello inseriti nel PSC.
2. Nel caso gli Accordi di 2° livello non siano stati sottoscritti dalla totalità dei proprietari entro la data di adozione del POC da parte del Consiglio Comunale, viene assegnato un termine perentorio di 60 gg. interi e consecutivi per l'apposizione delle firme mancanti; decorso inutilmente il termine di 60 gg. senza che i proprietari abbiano firmato l'Accordo di 2° livello così come adottato, e venendo così a mancare il relativo presupposto per l'inserimento nel POC, le aree delle proprietà che non avranno firmato l'accordo di 2° livello verranno ripianificate sulla base della classificazione del PRG 93 senza che ciò costituisca variante al POC e/o al RUE. Per la parte dell'ambito i cui proprietari hanno firmato l'Accordo dovrà essere ricalcolata la potenzialità edificatoria ed i relativi impegni finanziari in relazione all'estensione residua dell'ambito. La ripianificazione ed il nuovo dimensionamento sono recepiti in sede di approvazione del POC.
3. A POC approvato, qualora i proprietari, o parte di essi, non intervengano alla stipula dell'Accordo di 2° livello, venendo con ciò a mancare sia i presupposti per l'inserimento nel POC che le garanzie sull'attuazione delle previsioni sia pubbliche che private, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ripianificare le aree con variante al POC.

#### **Art. 7 – Norme transitorie e misure di salvaguardia**

1. Nelle parti degli Ambiti rinviati al POC dal PSC non inserite in un POC valgono come transitorie le norme di cui all'art. 8 c1 L.R. 15/2013 salvo quanto eventualmente specificato dal POC.
2. Per le parti inserite e/o coinvolte da norme di POC valgono le norme di salvaguardia ai sensi della L.R. 20/2000, art. 12. Tali disposizioni non si applicano ai PUA per i quali alla data di adozione del POC si è già conclusa positivamente la Conferenza dei Servizi con l'espressione dei pareri degli Enti e Servizi competenti.
3. Negli ambiti inseriti nel 1° POC e fino all'approvazione del PUA, per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8 L.R. 15/2013 e s.m.i.  
Dalla data di approvazione del PUA si applica quanto previsto dall'art. 15 c1.

#### **Art. 8 - I POC tematici**

1. Sono oggetto di POC tematici gli Ambiti individuati dal PSC relativamente a: *Darsena di città, Area logistica portuale in destra, Piano dell'Arenile*.
2. I contenuti dei POC tematici di cui al c1, sono esplicitati al Titolo 3 delle presenti norme.

## Art. 9 - Elaborati del POC

1. In conformità all'art. 7 del PSC 5 gli elaborati di POC sono:

- a) Elaborati descrittivi:

**POC.1** *Relazione*

All.1 *Accordo tipo di 2° livello*

**POC.2** *Quadro d'unione POC in rapp. 1:30.000*

- b) Elaborati prescrittivi:

**POC.3** *Quaderno del POC in rapp. 1:10.000*

**POC.3a** *Quaderno delle varianti al RUE normative e cartografiche*

**POC.4** *Repertori delle Schede d'Ambito normative (prescrittive) e grafiche (di indirizzo)*

**POC.4a** *Città storica*

**POC.4b** *Città da riqualificare*

**POC.4c** *Città di nuovo impianto*

**POC.4c1** *Città di nuovo impianto residenziale, misto, turistico*

**POC.4c2** *Città di nuovo impianto produttivo*

**POC.4d** *Repertorio delle Schede d'Ambito delle aree oggetto di Accordo di 2° livello già inseriti nel PSC contenente per ogni accordo*

All.1 *Scheda d'Ambito storica dell'area oggetto di Accordo di 2° livello già inserita nel PSC*

All.2 *Scheda d'ambito normativa dell'area oggetto di Accordo di 2° livello già inserita nel PSC*

**POC.4e** *Ambiti agricoli di valorizzazione turistico paesaggistica (Aavtp)*

**POC.4f** *Poli funzionali*

**POC.4g** *Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn) e Linee guida del Sistema paesaggistico-Ambientale*

**POC.4h** *Spazio Portuale*

**POC.4i** *Nodi di scambio e di servizio*

**POC.5** *Norme Tecniche di Attuazione*

- c) Elaborati gestionali:

**POC.6** *Relazione di VALSAT/VAS*

**POC.6A** *Overlay Previsioni Poc – Aree Protette*

**POC.6B** *Overlay Previsioni Poc – Fasce di Rispetto Elettrodotti*

**POC.6C** *Overlay Previsioni Poc – Ambiti di tutela*

**POC.6D** *Overlay Previsioni Poc – Zonizzazione Acustica – Fasce di pertinenza infrastrutture*

**POC.6E** *Overlay Previsioni Poc – Zonizzazione Acustica Territorio*

**POC.6F** *Overlay Previsioni Poc – Subsidenza*

**POC.6G** *Overlay Previsioni Poc – Piani di bacino: aree a rischio di inondabilità*

**POC.6H** *Overlay Previsioni Poc – Aree a rischio di incidente rilevante*

**POC.6I** *Indagine sismica – Relazione*

**POC.6I.1** *Esiti delle indagini geofisiche tomografie sismiche a stazione singola*

**POC.6I.2.1** *Ubicazione delle prove penetrometriche*

**POC.6I.2.2** *Ubicazione delle prove penetrometriche*

**POC.6I.2.3** *Ubicazione delle prove penetrometriche*

**POC.6I.3.1** *Ubicazione delle indagini geofisiche*

**POC.6I.3.2** *Ubicazione delle indagini geofisiche*

**POC.6I.3.3** *Ubicazione delle indagini geofisiche*

**POC.6I.4.1** *Carta geologica e geomorfologica*

**POC.6I.4.2** *Carta geologica e geomorfologica*

**POC.6I.4.3** *Carta geologica e geomorfologica*

**POC.6I.5.1** *Carta delle aree suscettibili di effetti locali*

**POC.6I.5.2** *Carta delle aree suscettibili di effetti locali*

**POC.6I.5.3** *Carta delle aree suscettibili di effetti locali*

**POC.6I.6.1** *Carta della pericolosità di liquefazione ciclica*

**POC.6I.6.2** *Carta della pericolosità di liquefazione ciclica*

**POC.6I.6.3** *Carta della pericolosità di liquefazione ciclica*

<b>POC.6I.7.1</b>	<i>Carta della probabilità di liquefazione ciclica</i>
<b>POC.6I.7.2</b>	<i>Carta della probabilità di liquefazione ciclica</i>
<b>POC.6I.7.3</b>	<i>Carta della probabilità di liquefazione ciclica</i>
<b>POC.7</b>	<i>Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema Paesaggistico-Ambientale del Litorale</i>
<b>POC.8</b>	Piano dei servizi
<b>POC.8A</b>	<i>Tavola delle criticità</i>
<b>POC.8B</b>	<i>Città pubblica –Capoluogo - Litorale</i>
<b>POC.9</b>	<i>Misure per l'inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti</i>
<b>POC.10</b>	Piano casa
<b>POC.11</b>	Documento Programmatico per la Qualità Urbana
<b>POC.12</b>	Schema di relazione di PUA, schema di normativa di PUA, convenzione tipo di PUA
<b>POC.13</b>	Riconizzazione dichiarazioni di pubblica utilità

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

### **Art. 10 - Generalità**

1. E' inserita nel POC, in riferimento al quinquennio della sua validità e/o alle condizioni funzionali definite nei POC tematici, solo una quota delle previsioni ad attuazione indiretta del PSC costituita da Ambiti o porzioni di Ambiti per i quali il POC contribuisce alla conformazione dei diritti edificatori.
2. Ai fini della programmazione temporale del POC si definisce *attivazione* la presentazione formale del PUA e *attuazione* la stipula della relativa convenzione.
3. Ai fini dell'attivazione degli ambiti inseriti nel POC che presentano criticità, il superamento di dette criticità è costituito da ATTO DIRIGENZIALE basato sui seguenti dati oggettivi:
  - nel caso di criticità relative al dimensionamento, sul monitoraggio dello stato di attuazione dei PUA
  - nel caso di criticità relative a carenze infrastrutturali, sui pareri positivi degli Enti / Servizi responsabili / gestori delle infrastrutture stesse e coerentemente con le previsioni di bilancio. Nelle more della programmazione/realizzazione delle infrastrutture necessarie al superamento delle criticità, i pareri favorevoli degli enti competenti potranno riguardare un primo stralcio attuativo proposto come soluzione transitoria ed essere basati sulla verifica della capacità residua delle reti esistenti e/o della sostenibilità delle soluzioni tecniche alternative e transitorie.

### **Art. 11 – Attivazione e attuazione**

1. Possono essere inseriti nel POC:
  - Ambiti/Comparti che non presentano criticità e come tali sono da considerarsi attivabili
  - Ambiti/Comparti che presentano criticità la cui attivazione è condizionata al superamento della criticità stessa sulla base del c3 dell'articolo precedente.  
Nei casi in cui la criticità è rappresentata dall'elevata potenzialità edificatoria pregressa (dimensionamento), essa si considera superata se risulta autorizzato il 50% della potenzialità pregressa o quando siano decorsi i tre anni dall'approvazione del POC. A tale condizione è ammessa la sola attivazione dell'ambito, salvo diversa indicazione della scheda normativa che può definire una percentuale di attuazione.
2. Per gli Ambiti/Comparti soggetti ad art.18 il POC stabilisce nelle singole schede normative:
  - a) la eventuale possibilità della presentazione del PUA generale anche a POC adottato

- b) il termine dall'approvazione del POC entro il quale va comunque presentato il PUA per l'approvazione
  - c) il termine entro il quale, ad avvenuta approvazione del POC, il PUA generale o stralci del PUA vanno attuati.
3. Il POC può individuare Ambiti/Comparti previsti dal PSC ma non inseriti nel 1° POC perché presentano criticità non superabili nel periodo di riferimento; essi, una volta risolte le criticità, potranno essere attivati, in un POC successivo.
4. Il POC individua inoltre l'eventuale stralcio dagli Ambiti/Comparti di opere pubbliche e relative aree di pertinenza di diretta attuazione del soggetto pubblico competente che, per motivi di urgenza e/o programmazione triennale, sono attivabili autonomamente.
5. Negli Ambiti/Comparti a destinazione prevalentemente produttiva è sempre ammessa l'attuazione indiretta a programmazione unitaria e/o concertata (art. 22 PSC 5) promossa da Autorità Portuale per gli interventi necessari alla realizzazione delle previsioni del Piano Regolatore del Porto.

#### **Art. 12 - Mancato rispetto dei termini**

1. Salvo quanto eventualmente previsto negli specifici accordi coi privati ex art. 18 della L.R. 20/2000, i PUA relativi agli ambiti inseriti nel POC dovranno essere presentati per l'approvazione entro 3 anni dall'approvazione del POC al fine di consentire la stipula della relativa convenzione entro il periodo di validità del POC nel quale il comparto è inserito.
- Qualora il PUA non venga presentato nei termini sopra detti, l'Amministrazione Comunale, anche su richiesta di parte minoritaria della proprietà, può attivare la procedura concertativa prevista dall'art. 22 c4 del PSC 5, al fine di garantire l'attuazione delle previsioni del POC.
- Qualora la stipula della convenzione non avvenga entro i termini indicati all'art. 15 c9 ed in ogni caso decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del POC, le previsioni del POC cessano di avere efficacia e l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ripianificare il comparto, oltre a quant'altro previsto dall'art. 30 L.R. 20/2000.

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

#### **Art. 13 - Misure generali**

1. Le misure generali per il progetto di PUA hanno ad oggetto regole, norme e indicazioni di seguito riportate, raggruppate in base alle seguenti tematiche:  
la sostenibilità degli insediamenti, l'inserimento paesaggistico e l'assetto urbano e tipologico, il progetto delle aree pubbliche e la relativa realizzazione da parte dei privati, il progetto della viabilità e dei parcheggi pubblici e privati, l'invarianza idraulica, la realizzazione di vasche di prima pioggia, la zonizzazione acustica, la promozione di concorsi di idee, i progetti imprenditoriali.
2. Le misure riguardanti la sostenibilità degli insediamenti sono le seguenti:
- A) Assetto degli insediamenti (layout di impianto)
- 1) I *Piani Urbanistici Attuativi* (PUA) comportanti interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione devono prevedere, nella progettazione dell'assetto urbanistico, il recupero in forma “passiva” della maggior quantità possibile di energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali delle funzioni insediate (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, ecc.) in particolare nel definire l'orientamento della viabilità, dei lotti e conseguentemente degli edifici sulla base di un'analisi del sito attenta anche agli aspetti microclimatici, privilegiando prioritariamente l'integrazione tra sito ed involucro e, in seconda fase, compiendo le scelte di carattere tecnologico - impiantistico. A tale scopo, nei nuovi insediamenti il progetto di assetto urbanistico deve obbligatoriamente essere preceduto dall'Analisi del sito.

- 2) L'analisi del sito, elaborata con riferimento al PRE REQUISITO P.V.1 è finalizzata alla caratterizzazione dell'area oggetto di intervento per quanto riguarda sia gli "aspetti agenti fisici" sia i "fattori ambientali", anche in relazione alle specifiche normative vigenti, con riferimento ai contenuti dell'allegato A alle presenti norme.
  - 3) Sulla base dell'analisi del sito, il lay-out delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà tendere a:
    - a) garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre)
    - b) consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale
    - c) garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o potenziali (ad esempio attrezzature di interesse pubblico su aree pubbliche non puntualmente individuate nel PUA)
    - d) trarre vantaggio dai venti prevalenti estivi per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne
    - e) predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...) dai venti prevalenti invernali
- B) Sostenibilità energetica degli insediamenti
1. Per i nuovi insediamenti ai fini del contenimento dei consumi energetici, si applicano i requisiti minimi di prestazione energetica previsti dalla DAL 156/2008 e smi.
  2. Qualora non fosse tecnicamente possibile soddisfare il requisito minimo per quanto riguarda la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili nella misura prevista dalla normativa vigente è consentito il soddisfacimento del suddetto requisito attraverso l'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture dei parcheggi privati pertinenziali comuni.  
Per gli insediamenti produttivi, industriali, produttivi portuali e per le aree comprese nell'ambito del POC Tematico – Logistica è sempre ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici nei termini previsti dall'art. XI.1.2 del RUE 5.
  3. I PUA devono contenere criteri per la dotazione di verde e la sistemazione degli spazi aperti finalizzati all'incremento della biomassa urbana per la mitigazione del microclima e per il miglioramento del comfort termico degli insediamenti
  4. Il sistema del verde deve essere progettato evitando aree disorganiche, esclusivamente finalizzate al reperimento degli standard richiesti dalle norme, ed utilizzato per mitigare il microclima dell'insediamento, per salvaguardare e valorizzare la flora e il paesaggio del luogo, scegliendo preferibilmente essenze locali non allergizzanti a bassa manutenzione ed a contenuto consumo idrico e comunque secondo le indicazioni del Regolamento del Verde vigente
  5. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, devono essere realizzati a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 29/09/2003 n. 19 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e successive direttive applicative
  6. Il progetto di PUA dovrà contenere precise indicazioni sulla tipologia del sistema di riscaldamento/condizionamento da realizzare prioritariamente in forma centralizzata. A fronte di una specifica dimostrazione dell'impraticabilità delle forme centralizzate il PUA dovrà contenere la proposta di soluzioni alternative. Tutti gli impianti previsti dovranno essere in ogni caso opportunamente schermati alla vista e da definire nella progettazione architettonica
  7. Nella realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti i PUA dovranno prevedere le condizioni di fattibilità per l'allacciamento ad eventuali reti di teleriscaldamento
- C) Uso razionale e risparmio delle risorse idriche negli insediamenti urbani
1. E' obbligatorio per i nuovi insediamenti soggetti a PUA contenere l'effetto di impermeabilizzazione delle superfici assumendo un indice di permeabilità non inferiore al 40% della Superficie territoriale (ST) per gli ambiti prevalentemente residenziali, turistici e misti
  2. E' obbligatorio ridurre l'effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dei

tempi di corrasione dei deflussi idrici superficiali e della ricarica delle acque sotterranee, prevedendo per i nuovi spazi pubblici o privati destinati a parcheggi, piazzali, ecc. (anche in occasione di rifacimento degli stessi), nel caso che le relative superfici non siano soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque, modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo diversa prescrizione definita in sede istruttoria dalla Conferenza dei Servizi di cui all'art. 14 c3 o per ragioni di tutela di beni culturali e paesaggistici

3. I nuovi edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, almeno per gli usi esterni.  
Il progetto di PUA dovrà verificare la possibilità di attuare il recupero delle acque meteoriche in maniera organica all'intero comparto.
4. Nelle aree interessate da falda subaffiorante non sono ammessi gli interventi edilizi comportanti la realizzazione di interrati e/o seminterrati che necessitano il drenaggio in continuo delle acque di falda, e conseguente allontanamento delle stesse attraverso il sistema di drenaggio urbano.

D) Protezione e risanamento dall'inquinamento acustico (zonizzazione acustica)

1. Il progetto di PUA dovrà essere elaborato a partire dalle indicazioni contenute nello specifico elaborato di zonizzazione acustica
2. Nella progettazione delle opere di mitigazione acustica, sia nel contesto urbano che in territorio rurale devono essere adottate soluzioni che tengano conto in misura determinante degli effetti paesaggistici e percettivi: l'impiego di barriere verticali artificiali deve essere pertanto considerata soluzione accettabile soltanto nei casi in cui non sia possibile intervenire con modalità differenti, corrispondenti a tale criterio

E) Mobilità sostenibile

1. Ai sensi dell'art. 28 del Regolamento Viario del Comune di Ravenna per tutti i progetti interessanti la viabilità di livello superiore alle strade interzionali, relativi nodi ed i parcheggi con capienza superiore a 200 posti dovranno essere redatti studi di impatto sulla mobilità aventi i contenuti di seguito elencati:
  - una rappresentazione dello stato di fatto delle componenti di domanda ed offerta della mobilità nel settore interessato dall'intervento
  - flussi di traffico nella situazione attuale in momenti significativi della giornata
  - l'eventuale descrizione delle alternative di progetto e di sito esaminate
  - la valutazione dell'evoluzione prevista senza intervento e con intervento
  - valutazione degli effetti qualitativi e quantitativi sulla mobilità
  - valutazione funzionale flussi/capacità
  - descrizione del funzionamento interno e del funzionamento esterno esteso all'area influenzata significativamente dall'intervento
  - la descrizione delle misure di compensazione degli effetti negativi.

Inoltre si dovrà:

- ipotizzare la classe di attribuzione di ciascuna delle strade oggetto di progettazione anche ai fini dell'applicazione del Regolamento Viario vigente
- tenere conto dei percorsi e delle fermate del trasporto collettivo e della rete della mobilità pedonale e ciclabile
- sviluppare una analisi di sicurezza con metodologie conformi alla Circolare Ministero LL.PP. 8 giugno 2001 "Linee Guida per le Analisi di Sicurezza delle Strade"

Lo studio di impatto è finalizzato alla produzione di informazioni utili alle decisioni autorizzative ed il suo livello di approfondimento sarà proporzionato all'importanza dell'intervento oggetto di studio ed agli effetti che produce sulla viabilità circostante.

2. Ai sensi dell'art. 29 del Regolamento Viario vigente i PUA e i PRU si informano al principio generale della gerarchizzazione della rete viaria, così come rappresentata e descritta nel D.M. 5/11/2001.
3. La pianificazione e la riqualificazione di infrastrutture stradali dovrà avvenire in

coerenza con il PRQA (Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria) e le relative norme tecniche.

3. Le misure per la progettazione delle aree di nuovo impianto qualificata sotto il profilo urbanistico, della sostenibilità ambientale e sotto il profilo paesaggistico si articolano in:

- *misure generali* per la opportuna contestualizzazione degli interventi e la realizzazione di significative componenti della rete ecologica negli Ambiti/Comparti di POC, la cui disciplina non è integrata dalle Schede normative e grafiche o che non sono inseriti nel 1° POC
- *misure specifiche* da applicare negli Ambiti/Comparti inseriti nel 1° POC della Città storica, della Città da riqualificare e della Città di nuovo impianto, negli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria (ex art. 18), negli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn), nelle Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (Ara) e negli Ambiti/Comparti dell'Ambito agricolo di valorizzazione turistico paesaggistica (Aavtp)

- A) Le *misure generali* sono costituite da criteri progettuali da assumere in riferimento a obiettivi e prestazioni per le componenti che caratterizzano gli Ambiti/Comparti

A1) I criteri/obiettivi progettuali sono:

- 1) Criteri morfologico-funzionali finalizzati a garantire la compatibilità paesistica e ambientale-urbana delle scelte relative a impianti planimetrici (principio insediativo), continuità e significatività degli spazi pubblici, tipologie edilizie, rapporti volumetrici tra spazi aperti e parti costruite, etc.
- 2) Criteri di inserimento paesistico-ambientale volti ad assicurare condizioni di coerenza e di integrazione tra i segni della trasformazione e gli assetti paesistico-ambientali consolidati limitrofi
- 3) Criteri di “raccordo” con la Rete ecologica volti alla realizzazione di idonee reti locali in connessione; ciò in particolare attraverso la sistemazione delle aree pubbliche e di pertinenza degli edifici privati e pubblici

A2) Le prestazioni sono:

- 1) Definizione dell'articolazione dell'assetto planivolumetrico degli interventi in rapporto al contesto di riferimento, con l'evidenziazione dei caratteri morfologici e orografici del sito; in rapporto ai caratteri del paesaggio strutturanti alla scala locale e territoriale; al contesto di appartenenza del PUA ed ai caratteri dei contesti limitrofi, alle preesistenze nella loro qualità e stato di conservazione (strade, manufatti, essenze vegetali ecc.), alle morfologie insediative esistenti viste anche nella loro potenzialità di essere assunte come matrici del nuovo insediamento; preesistenze ed emergenze significative da salvaguardare e assumere come elemento di riferimento progettuale
- 2) Caratterizzazione dei margini urbani attraverso la soluzione della relazione fra spazio urbano e spazio rurale definendo i rapporti reciproci, i bordi di contatto, stabilendo i contenuti e le gerarchie visive (i punti di vista dalla campagna verso la città e viceversa, la definizione degli elementi da privilegiare o da tralasciare)
- 3) Definizione delle relazioni di continuità spaziale e funzionale della rete del verde pubblico e privato (verde di pertinenza degli edifici) e degli spazi pubblici da stabilire rafforzando gli elementi e le occasioni di relazione con il suo intorno urbano attraverso richiami sia di natura visiva, sia di tipo organizzativo e formale
- 4) Promozione dell'accessibilità e fruizione integrata della rete del verde con le attrezzature di interesse pubblico esistenti e di progetto, in grado di costituire un punto di riferimento per l'esprimersi di relazioni sociali, della sua articolazione funzionale, spaziale e materica, del rapporto con gli edifici esistenti e di progetto; definizione di relazioni di continuità e integrazione con il verde preesistente e quello nell'intorno, le superfici permeabili e le densità, le essenze e i caratteri spaziali delle piantumazioni di progetto
- 5) Continuità della rete dei percorsi ciclopipedonali e connessioni da stabilire con la rete ciclopipedonale del contesto circostante (urbano, rurale o naturale)
- 6) Continuità spaziale e funzionale della rete dei servizi e degli spazi pubblici e integrazione dei mix funzionali per la definizione di centralità urbane locali, polarità

- funzionali specializzate e assi di strutturazione urbana
- 7) Gerarchizzazione dei sistemi viabilistici e definizione di condizioni di sicurezza e comfort dei percorsi pedonali e ciclabili, compresa l'eliminazione di tutte le barriere architettoniche del sistema della mobilità, carrabile, ciclopedonale
- 8) Mitigazione dell'inserimento dei tracciati della nuova viabilità, attraverso la realizzazione di fasce di ambientazione della mobilità e l'adeguata caratterizzazione degli snodi viabilistici e delle rotatorie; ciò in funzione del rafforzamento delle relazioni di accessibilità ai contesti circostanti o dell'attribuzione di caratteristiche legate alla fruizione paesaggistico ambientale in contesti prossimi a componenti dello Spazio naturalistico o del Sistema paesaggistico ambientale
- 9) Progetto del completamento e della integrazione dei tessuti in riferimento alle morfologie e tipologie dei tessuti esistenti (dimensioni, le densità e l'orientamento degli isolati o degli elementi costitutivi la morfologia urbana) e in rapporto alle preesistenze e alle parti di città consolidata, al fine di favorire relazioni di continuità con i tessuti insediativi circostanti attraverso la continuità di assi di strutturazione dell'assetto planimetrico dei comparti
- 10) Graduazione del ritmo pieno-vuoto dei volumi edificati e degli spazi aperti e opportuno disegno della forma e funzione dell'attacco a terra degli edifici e degli allineamenti dei volumi edificati, in funzione di favorire relazioni visivo-percettive fra i diversi spazi che concorrono alla definizione dell'assetto planimetrico
- 11) Progettazione degli interventi assimilabili agli interventi significativi/tematici e rilevanti di cui al Titolo III del Capo III.4 *Promozione del Paesaggio* del RUE 5 secondo i criteri e le relative attenzioni contenute nell'elaborato RUE 7.3 *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi* e progettazione degli interventi ambientali assimilabili a quelli contenuti nell'Allegato C *Rete ecologica* del RUE 5.1.
- B) Le *misure specifiche* per gli Ambiti/Comparti sono di seguito indicate:
- 1) Nelle Schede normative e grafiche raccolte negli elaborati **POC.4a**, **POC.4b**, **POC.4c** sono contenuti indirizzi di inserimento paesaggistico in riferimento a specifiche componenti progettuali (emergenze di valore ambientale-paesaggistico, elementi di continuità della rete ecologica, presenza di paleodossi, elementi verdi di filtro e mitigazione, varchi visuali, caratterizzazione di snodo viabilistico in continuità con il verde di arredo dei comparti edificati, elementi di continuità della rete viaria), definiti per ciascun Ambito/Comparto della *Città storica*, della *Città da riqualificare* e della *Città di nuovo impianto* inseriti nel 1° POC, la cui disciplina è integrata nelle suddette Schede
- 2) Nell'elaborato POC.9 *Misure per l'inserimento ecologico paesaggistico degli interventi degli Ambiti* sono contenute le misure di inserimento ecologico e paesaggistico in riferimento ai *campi di attenzione paesaggistica* ed alle *componenti progettuali*, definite per ciascun Ambito/Comparto ad attuazione indiretta a programmazione unitaria (ex art. 18) inserito nel 1° POC
- 3) Nell'elaborato POC.7 *Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema Paesaggistico-Ambientale del Litorale* sono contenuti gli indirizzi di assetto per l'assetto del sistema ambientale-paesaggistico del litorale per gli *Ambiti di valorizzazione naturalistica* (Avn), le *Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica* (Ara) e gli Ambiti/Comparti delle aree dell'*Ambito agricolo di valorizzazione turistico paesaggistica* (Aavtp).
- 4) Nell'elaborato **POC.4g** *Ambiti di valorizzazione naturalistica* (Avn) e *Linee guida del Sistema paesaggistico-Ambientale* sono contenuti gli indirizzi per l'assetto fisico-funzionale degli ambiti di valorizzazione naturalistica definiti, per ciascuno degli *Ambiti di valorizzazione naturalistica* (Avn).
4. Le misure relative al progetto delle aree pubbliche e della relativa realizzazione da parte dei privati sono le seguenti:

- a) il progetto delle aree pubbliche, in conformità a quanto stabilito dall'art. 52 c5 del PSC 5, dovrà essere finalizzato alla messa in rete e all'integrazione delle attrezzature e degli spazi esistenti; nonché al perseguitamento del massimo accorpamento delle aree pubbliche, anche in vista di un loro utilizzo per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico
  - b) il progetto del Verde dovrà attenersi al vigente Regolamento Comunale del Verde nonché agli schemi contenuti nell'elaborato RUE 7.2 per quanto riguarda la cintura verde e le aree di integrazione della cintura verde
  - c) per le aree destinate a standard a verde che per dimensioni, localizzazione e caratteristiche progettuali possono considerarsi di livello locale e, come tali, sono chiaramente riconducibili ad un uso prioritario e privilegiato degli utenti dell'ambito di nuovo impianto, è ammessa la gestione a carico dei privati nelle forme che la convenzione dovrà stabilire, fermo restando la loro cessione al Comune
  - d) nelle aree a destinazione pubblica, è ammessa la realizzazione di attrezzature di interesse generale da parte dei privati sulla base di quanto disciplinato all'art. IV.3.8 del RUE 5 e alle condizioni stabilite nella apposita convenzione
  - e) nelle aree a destinazione prevalentemente produttiva, le quote di standard a verde da realizzare sono finalizzate prioritariamente a funzione di filtro rispetto all'abitato e a mitigazione paesistica, eventualmente integrate da funzioni di laminazione e alla realizzazione di attrezzature di interesse generale con le modalità di cui al comma precedente, previo studio di fattibilità che ne attestì la compatibilità con il contesto produttivo.
5. Le misure relative al progetto della viabilità e dei parcheggi pubblici e privati, sono le seguenti:
- a) il progetto delle aree destinate a viabilità deve essere redatto sulla base del vigente Regolamento viario, stabilendo una gerarchia di percorsi all'interno del nuovo insediamento, in connessione e a integrazione della rete esistente. Il progetto di PUA dovrà contenere la proposta di classificazione della nuova viabilità e le relative fasce di rispetto
  - b) le caratteristiche funzionali e dimensionali delle aree a parcheggio pubblico e privato sono definite all'art. IV.3.6 e IV.3.10 del RUE 5; al fine di evitare interferenze nei flussi pubblici/privati, nel progetto di PUA l'individuazione di accessi carrai ai lotti privati dalle aree di parcheggio pubblico dovrà essere per quanto possibile evitata, salvo nei casi non diversamente risolvibili
  - c) I parcheggi privati e privati di uso pubblico sono dimensionati e verificati in sede di progetto edilizio, sulla base dell'art. III.3.2 del RUE 5 ad eccezione delle destinazioni non residenziali (es. commerciale, terziario, turistico) per le quali il progetto di PUA dovrà stimarne la consistenza, salvo verifica in sede di progetto edilizio
  - d) Il POC, in conformità con la L. 122/89<sup>1</sup>, prevede la possibilità di realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. I parcheggi realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.  
Tale possibilità è concessa, su richiesta dei privati interessati, anche riuniti in consorzio, o di imprese di costruzione o di società anche cooperative, previa presentazione di studio di fattibilità da approvarsi da parte della Giunta Comunale che descriva le condizioni di criticità dell'offerta di parcheggi e ne quantifichi le necessità, e a fronte della concessione di specifico diritto di superficie sulla base dei criteri e contenuti previsti dalla L. 122/89 e dei seguenti criteri specifici:
    - 1) La cessione in diritto di superficie delle aree è subordinata alla stipula di una convenzione articolata in base alle disposizioni contenute nella legge 24 marzo 1989 n. 122, che disciplinerà tutti i rapporti con il concessionario per tutta la durata del diritto di superficie
    - 2) La base di partenza per l'offerta del soggetto attuatore, ai fini della determinazione del

---

1

□ **L. 122/89 art.9 c4** - I comuni, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di imprese di costruzione o di società anche cooperative, possono prevedere, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. Tale disposizione si applica anche agli interventi in fase di avvio o già avviati. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale siano previsti:

a) la durata della concessione del diritto di superficie per un periodo non superiore a novanta anni;  
b) il dimensionamento dell'opera ed il piano economico-finanziario previsti per la sua realizzazione;  
c) i tempi previsti per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle aree necessarie e la esecuzione dei lavori;  
d) i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.  
(comma così sostituito dall'articolo 10, comma 2-ter, legge n. 30 del 1998)

5. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

corrispettivo per la cessione del diritto di superficie, è determinata sulla base di una relazione tecnica estimativa redatta dal Servizio Patrimonio del Comune di Ravenna tenendo conto dei costi standard determinati dal D.M. n. 41 del 14 febbraio 1990 da rivalutare sulla base dell'indice ISTAT e dei valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, e della durata del diritto di superficie stesso

- 3) L'Amministrazione Comunale si intende sollevata da qualsiasi danno derivante dagli usi pubblici o dallo stato delle aree pubbliche concesse in diritto di superficie
- 4) Di volta in volta l'Amministrazione valuterà le obbligazioni relative ad eventuali sistemazioni/riqualificazioni, da attuarsi a cura dei soggetti attuatori nelle aree pubbliche interessate dall'intervento
- 5) La scelta del concessionario può avvenire anche attraverso bando pubblico, qualora per le particolari caratteristiche dei luoghi e delle proprietà interessate, l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità.

Tale previsione può essere applicata anche a tutti i casi di attuazione diretta condizionata a Convenzione (PUC) previsti dall'art. III.1.2 del RUE 5.

- e) Per gli usi e le attività suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti, deve essere valutato l'impatto sulla viabilità ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione e le prescrizioni del nuovo Codice della Strada sulla base delle indicazioni tecniche e parametri definiti dalla pianificazione di settore, ed individuati conseguentemente tutti quegli interventi di adeguamento, sia su area privata che su area pubblica, finalizzati al rispetto delle norme in materia di previsionalità e di sicurezza della circolazione che dovranno trovare corrispondenza nel corpo normativo e/o nell'impianto urbanistico del PUA. Qualora le necessarie condizioni di compatibilità e di sicurezza e fluidità della circolazione non possano essere garantite dall'impianto urbanistico proposto, le corrispondenti destinazioni d'uso considerate incompatibili devono essere esplicitamente escluse dalle NTA del PUA.

**6. Le misure relative alla Invarianza idraulica sono le seguenti:**

- a) al fine della salvaguardia delle aree a verde pubblico, ogni progetto di PUA dovrà prevedere adeguate forme di laminazione, con soluzioni tecniche da concordare con gli enti competenti, da realizzare anche fuori comparto, in zona agricola, con formalizzazione di serviti a favore del Comune e/o altro Ente competente
- b) nei casi in cui si realizzino vasche di laminazione sovradimensionate, a soddisfacimento di fabbisogni che eccedono il comparto di progetto e su specifica richiesta degli enti competenti, dovranno essere previste forme compensative. In tali casi le aree destinate a vasca di laminazione producono un indice perequato pari a 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con i coefficienti correttivi indicati nella tabella di seguito riportata. La Sc derivata dovrà/potrà essere ospitata nei compatti di nuovo impianto ad esse asserviti.

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

**7. Le misure per la realizzazione di Vasche di prima pioggia, sono le seguenti:**

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

8. Fermo restando quanto disciplinato dall'art. IV.1.14 del RUE 5, il progetto di PUA dovrà valutare, nell'ambito delle analisi del sito e delle indagini geologiche, la reale consistenza dei paleodossi individuati nella cartografia di RUE e, ove riscontrati, prevedere una idonea disciplina degli interventi volta a preservarne la riconoscibilità e la continuità nel territorio.
9. Le misure per la promozione di Concorsi di progettazione sono le seguenti:  
Nei casi di attivazione da parte dei privati di concorsi di progettazione per la realizzazione di progetti urbani di qualità, è ammesso un premio pari a 1 m<sup>2</sup> di Sc residenziale parametrato in relazione agli usi previsti negli ambiti per ogni 400 Euro di costo di concorso e comunque non superiore a m<sup>2</sup> 500 di Sc residenziale eventualmente parametrata in relazione agli usi da ospitare nell'ambito oggetto di concorso.  
La parametrazione avverrà sulla base dei seguenti valori:  
Residenza, Commerciale = 1  
Direzionale = 1,5  
Commerciale-Espositivo, Ricettivo = 2  
Produttivo = 3
10. Sostenibilità delle reti e dei sottoservizi. I PUA dovranno contenere la verifica dell'adeguatezza delle reti fognarie, nonché la compatibilità quali/quantitativa delle acque reflue e delle acque meteoriche in relazione alla capacità dell'impianto di depurazione. Per i piazzali delle aree produttive dovranno essere previste opportune sistemazioni di trattamento delle acque meteoriche.
11. Tutte le trasformazioni previste nello spazio urbano che interessano aree a precedente destinazione ad uso produttivo o per le quali esistono rischi di potenziale contaminazione (distributori di carburante, aree di stoccaggio sostanze inquinanti, ecc.) dovranno obbligatoriamente prevedere la caratterizzazione e la eventuale bonifica sia dei terreni che delle acque di falda dei siti interessati, ad esclusione delle aree per le quali sia già stata ottenuta la certificazione di avvenuta bonifica, come previsto dalla parte 4° Titolo 5° DLgs 152/2006.

#### Art. 14 – Contenuti e parametri generali

1. In relazione alle singole componenti il POC contiene le regole di riferimento per la formazione degli strumenti attuativi necessari alla realizzazione degli interventi.  
I contenuti e i parametri generali del progetto delle aree di nuovo impianto riguardano la capacità insediativa teorica ed il relativo calcolo, il dimensionamento delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, le modalità di reperimento delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i casi della monetizzazione, la definizione planivolumetrica in riferimento a tipologie edilizie, eventuale realizzazione di opere fuori comparto se necessarie per la sostenibilità degli interventi e relativi meccanismi premiali.  
I PUA dovranno perciò dettagliarne le prescrizioni e gli indirizzi, definirne i tempi di attuazione e stabilire l'entità, oltre che degli oneri di urbanizzazione e della partecipazione privata alla realizzazione delle opere pubbliche necessarie al superamento di eventuali criticità.
2. Ai fini del dimensionamento delle aree a standard pubblico, in conformità a quanto stabilito all'art. 50 commi 3-4-5-6 del PSC 5, il POC disciplina per i diversi ambiti di nuovo impianto le dotazioni minime di standard richieste.
3. In relazione alla popolazione da insediare e secondo le previsioni di piano attuativo, il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico potrà essere soddisfatto mediante le seguenti forme:
  - a) cessione gratuita di aree
  - b) asservimento all'uso pubblico di aree libere in soprasuolo, interne al perimetro di piano attuativo
  - c) asservimento all'uso pubblico di parcheggi, in aree private pertinenziali anche pluripiano e nel sottosuolo

In ogni caso, dovrà essere garantito il reperimento non monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (escludendo le aree per la realizzazione di parcheggi) non inferiore a 18 m<sup>2</sup> per abitante insediabile.

Eventuali quantità di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico dovute (standard minimo) e non reperibili mediante le modalità sopra indicate potranno essere soddisfatte secondo le modalità descritte al punto successivo.

Fatto salvo quanto previsto al comma precedente e sempreché la dotazione complessiva di aree pubbliche nella UEU/UET di riferimento sia già maggiore di 30 m<sup>2</sup>/ab (vedi tabella 3a - 3b del RUE 6 *Piano dei Servizi*) è ammessa, in luogo della cessione al Comune delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico la monetizzazione della quota di standard minimo eccedente i 22 m<sup>2</sup> nei seguenti casi:

- a) in ambiti di nuovo impianto di modeste dimensioni e per superfici di uso pubblico che in fase istruttoria si riterranno scarsamente funzionali per dimensioni e localizzazione ad un uso pubblico
  - b) nei casi appositamente individuati nelle schede tecniche normative di PUA e/o degli ambiti soggetti all'Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.
4. L'eventuale realizzazione di opere fuori comparto è soggetta alle seguenti regole:  
Negli Ambiti ad attuazione indiretta ordinaria della *Città di nuovo impianto* nel caso in cui risulti necessario e inderogabile procedere ad adeguamenti sostanziali sulla viabilità esistente, alla realizzazione di nuova viabilità e/o di attrezzature pubbliche, di norma parcheggi, fuori ambito di intervento non riconducibili a opere di urbanizzazione primaria, sono ammessi incentivi premianti così articolati:
  - a) negli Ambiti ad attuazione indiretta ordinaria della *Città di nuovo impianto* prevalentemente residenziale e/o mista e/o turistica è ammesso un incentivo premiante pari a **Ut max 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
  - b) negli Ambiti ad attuazione indiretta ordinaria della *Città di nuovo impianto* prevalentemente produttiva è ammesso un incentivo premiante pari a **Ut max 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.La **Sc** derivante dagli incentivi premianti di cui ai punti a) e b) deve essere ospitata all'interno dell'ambito di riferimento – come da scheda normativa e/o grafica. Tale **Sc** ha destinazione libera in relazione agli usi prevalenti dell'ambito di riferimento.
5. Il progetto di PUA, per la definizione planivolumetrica del progetto dovrà fare riferimento ai tessuti disciplinati dal RUE per le diverse componenti.
6. Il progetto di PUA dovrà definire inoltre i parametri e le grandezze edilizie necessarie a regolare l'intervento diretto sui singoli lotti, nel rispetto delle presenti norme e dell'art. XI.1.1 del RUE 5.
7. In caso di non coincidenza tra la superficie individuata sulla cartografia di POC, quella su mappa catastale e quella realmente rilevata, si assume quest'ultima come **ST**.  
A tal fine, il rilievo dell'area, a prescindere dalla sua modalità, dovrà essere restituito anche in formato digitale riferito al sistema di coordinate in uso nel Comune di Ravenna (attualmente GAUSS BOAGA fuso EST).

#### **Art. 15 – Procedura di approvazione dei PUA**

1. Il progetto di PUA potrà essere presentato dai proprietari o aventi titolo rappresentanti almeno il 75% delle aree comprese nel relativo perimetro. In tal caso il PUA presentato dovrà essere notificato ai proprietari non aderenti, contestualmente al deposito ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/00.  
Il Comune, in sede di approvazione di PUA e senza che ciò comporti variante al POC, potrà scorporare funzionalmente dal perimetro di intervento tali aree qualora i relativi proprietari non aderiscano al PUA entro 60 giorni dalla notifica da parte del Comune stesso. In tal caso e a condizione che ciò sia compatibile con il contesto e con le funzioni definite dal POC per l'intero comparto, il Comune provvederà alla classificazione delle aree così scorporate riferendole alla normativa di RUE in relazione allo stato di fatto dei luoghi.  
Eventuali scorpori di aree e/o funzionalità diverse degli edifici esistenti non dovranno in ogni caso compromettere e/o condizionare negativamente la fattibilità del nuovo sistema della viabilità.  
Proposte con percentuale di proprietà inferiore a 75% non potranno avere corso ordinario, ma potranno essere oggetto di un procedimento mirato all'attuazione indiretta a programmazione unitaria ai sensi dell'art. 22 c4 del PSC 5.
2. Per il PUA di iniziativa pubblica prima dell'adozione, il Comune, qualora non siano stati espressi sul PUA i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, convoca per la loro acquisizione una Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990. I lavori della Conferenza di servizi sono conclusi comunque entro il termine perentorio di trenta giorni.  
Il PUA contenente gli elaborati descritti al successivo art. 16 e progettato in conformità al POC, è adottato dall'organo competente e successivamente depositato presso la Segreteria Generale e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per sessanta giorni, dandone avviso su almeno un quotidiano a

diffusione locale.

3. I PUA di iniziativa privata, compresi i Piani di Recupero, sono presentati allo Sportello Unico per l'Edilizia, previa accettazione del Dirigente del Servizio competente, che ne verifica la compatibilità con il POC ed individua il Responsabile del procedimento.  
Il Responsabile del procedimento, nel caso di esito positivo del controllo di cui al successivo art. 16 c2, cura l'istruttoria e, qualora non siano stati espressi sul PUA i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, convoca per la loro acquisizione una Conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990. I lavori della Conferenza di servizi sono conclusi comunque entro il termine perentorio di trenta giorni.  
Conclusi positivamente i lavori della Conferenza di servizi, il Responsabile del procedimento provvede al deposito presso la Segreteria Generale e alla pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per sessanta giorni.  
Per il PdR non si procede al deposito ma si procede per l'adozione nei termini descritti al comma 2 per i PUA di iniziativa pubblica.
4. Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni.
5. Il PUA, di iniziativa pubblica o privata, contestualmente al deposito viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Nella stessa sede, in caso di PUA che non abbiano già ottenuto la valutazione ambientale in sede di approvazione del POC, la Provincia si esprimerà anche in merito alla valutazione ambientale, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate dalla Provincia ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.
6. L'organo competente decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.
7. Copia integrale del piano approvato è depositata presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. Dell'approvazione è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.
8. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del c6.
9. Per i PUA di iniziativa privata, copia della delibera di approvazione e della Bozza di Convenzione approvata viene inviata ai proprietari, che devono stipulare la convenzione obbligatoriamente entro 6 mesi dall'entrata in vigore del PUA. Decorso tale termine il PUA è da intendersi decaduto e perde ogni efficacia; il Dirigente sulla base dell'autorizzazione pronunciata dall' organo competente in sede di approvazione, dichiara la decadenza che verrà comunicata ai proprietari.
10. Per i PUA esonerati dagli obblighi di cui al D.Lgs 152/2006 dalla VAS di POC, il deposito avviene contestualmente all'avvio della conferenza dei servizi, fermo restando che modifiche sostanziali al PUA, come descritte al successivo Art.18, intervenute in fase istruttoria, richiedono la ripetizione della fase di pubblicazione.
11. E' facoltà del soggetto attuatore presentare unitamente al PUA i documenti e gli elaborati relativi al progetto delle opere di urbanizzazione redatti in conformità alle disposizioni normative vigenti. In tal caso:
  - Il progetto delle opere di urbanizzazione viene verificato e istruito unitamente al PUA
  - Il progetto delle opere di urbanizzazione costituisce documentazione allegata (in copia unica) al progetto di PUA e deve essere esplicitamente richiamato nella delibera di approvazione del PUA
  - Il soggetto attuatore si impegna a trasferire i contenuti del progetto così come convalidato al punto precedente in apposita richiesta di atto abilitativo (permesso di costruire) che può essere presentata a PUA approvato.Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione.

#### **Art. 16 – Elaborati e documenti del PUA**

1. La domanda di approvazione del progetto di PUA, unitamente a n. 2 copie cartacee complete degli elaborati di cui al successivo comma 5, è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, previa

accettazione del Dirigente del Servizio competente di cui al precedente art.15.  
Nella domanda relativa ai PUA che presentino criticità definite nella relativa scheda d'ambito, deve essere inserito il riferimento all'atto dirigenziale di cui all'art. 10.

2. Entro 60 giorni successivi alla presentazione, il responsabile del procedimento esplica la fase di preistruttoria così articolata:

- in sede di Conferenza preliminare all'istruttoria da parte degli Istruttori del Servizio Gestione Urbanistica sono verificati la completezza e la regolarità della documentazione e degli elaborati di progetto allegati alla domanda, nonché la conformità del progetto alla disciplina del POC e la sua coerenza con il contesto urbanistico-ambientale
- verificato positivamente quanto sopra, il responsabile del procedimento acquisisce il parere della CQAP in relazione alle sue competenze, come disciplinate all'art. IX.2.1 del RUE 5.

La conclusione positiva della fase di preistruttoria è comunicata al richiedente entro il suddetto termine di 60 giorni; contestualmente è comunicata l'indizione della conferenza di servizi e la richiesta di ulteriori copie della documentazione e degli elaborati di progetto per le necessità della Conferenza di servizi, del deposito, della trasmissione alla Provincia, che devono essere fornite entro il termine perentorio di 60 giorni.

Le carenze documentali e/o progettuali e/o la mancanza della conformità del progetto alla disciplina del POC riscontrate in sede di preistruttoria, comportano la improcedibilità dell'istanza; al richiedente dell'istanza e comunque al proprietario verrà inviata una dichiarazione di improcedibilità motivata.

3. Alla domanda di PUA devono essere allegati, in un'unica copia, pena l'improcedibilità della stessa, i seguenti documenti:

- a) copia del documento comprovante il titolo a intervenire o autocertificazione
- b) estremi del parere preventivo della CQAP, qualora sia stato richiesto e rilasciato
- c) estratto di mappa, tipo di frazionamento e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto di intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento
- d) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'ambito su cui si intende intervenire e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15x10 cm. con didascalie e l'indicazione dei punti di ripresa e comprendere immagini da riprese aeree e/o satellitari dell'area e del contesto
- e) concessione del Consorzio di Bonifica e/o Autorità di Bacino all'immissione delle acque di lottizzazione nella rete di rispettiva competenza
- f) predisposizione infrastrutture per impianti di telecomunicazione relative alla nuova urbanizzazione (parere TELECOM)
- g) predisposizione infrastrutture per impianti elettrici indotti dalla nuova urbanizzazione (parere ENEL)
- h) documentazione inherente gli aspetti ambientali di cui al successivo c4
- i) elaborati di progetto con le caratteristiche ai successivi c5, c6 e c7.

4. Documentazione inherente gli aspetti ambientali: alla domanda devono essere allegati, in triplice copia, i seguenti elaborati ai fini delle verifiche ambientali:

ANALISI DEL SITO ai sensi dell'art.13 c2, comprendente:

- a) Relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati dall'intervento
- b) Relazione clima acustico
- c) Relazione paesaggistica, nei casi previsti dal D.Lgs. 42/2004
- d) Relazione per la Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi D.Lgs. 152/2006 e L.R. 20/2000 e s.m.i.

5. Il progetto di PUA si compone dei seguenti elaborati di progetto (scala 1:500), con le caratteristiche di cui all'art. IX.1.4 c.2 del RUE 5:

- TAV. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO
- TAV. 2 STATO DI FATTO
- TAV. 3 PROGETTO
- TAV. 4 VINCOLI DI PUA E TIPOLOGIE EDILIZIE
- TAV. 5 SISTEMA VIABILITA' - CASSONETTI R.S.U. - Barriere Architettoniche

TAV. 6 SISTEMA DEL VERDE  
TAV. 7 RETE FOGNATURA  
TAV. 8 RETE ENEL – TELECOM  
TAV. 9 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE  
TAV. 10 RETE ACQUA E GAS  
TAV. 11 PLANIVOLUMETRICO  
TAV. 12 RENDERING e/o PLASTICO  
**RELAZIONE**  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
BOZZA DI CONVENZIONE

6. Il contenuto specifico degli elaborati di progetto sopra richiamati è descritto negli schemi contenuti nell'elaborato gestionale **POC.12**, di carattere descrittivo per quanto attiene l'organizzazione grafica degli elaborati, ma di carattere prescrittivo per quanto attiene i singoli contenuti.
7. La relazione e le Norme Tecniche di Attuazione dovranno essere redatte sulla base dello Schema contenuto nell'elaborato gestionale **POC.12**, schema che potrà essere aggiornato con Determina Dirigenziale per adeguarlo a eventuali nuove prescrizioni.
8. Gli ambiti a concertazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 sono da attuarsi, in base a quanto disposto dalla relativa scheda tecnica (All.2), con due o più PUA stralcio.  
L'Accordo di II livello può prescrivere l'approvazione di un PUA Generale quale strumento di inquadramento per i PUA Stralcio; in tal caso l'attuazione dei compatti è subordinata all'approvazione del PUA Generale e del PUA Stralcio, che solo congiuntamente assumono il valore e producono gli effetti del PUA così come definito dall'art. 35 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii.  
Attiene al PUA Stralcio il perfezionamento dei meccanismi perequativi/compensativi di cui all'art. 11 delle NTA del PSC e la conformazione dei diritti edificatori da questi derivanti, fatto salvo quanto diversamente prescritto nell'ambito delle schede di POC attinenti agli Accordi di II livello.  
Il PUA Generale e il PUA Stralcio sono approvati, con le procedure dell'art. 15.  
Il PUA Generale può contenere contestualmente anche uno o più PUA Stralcio in base alle tempistiche attuative previste dal medesimo Accordo.  
Il PUA generale dovrà corrispondere alle seguenti specifiche:
  - Gli elaborati prescrittivi, descrittivi e gestionali di cui ai precedenti c4 e c5 dovranno indicare gli argomenti da definire/approfondire in sede di PUA Stralcio e la convenzione di PUA generale dovrà regolamentare gli impegni dei privati previsti dalle schede di POC attinenti agli Accordi di II livello
  - Dovranno essere individuate le componenti di progetto con contenuto prescrittivo
  - Dovranno essere individuati gli ambiti di riferimento dei PUA stralcio
  - Dovranno essere verificate le compatibilità tra le diverse destinazioni d'uso previste in riferimento all'eventuale uso residenziale presente e/o previsto, anche in relazione alle soluzioni di mitigazione proposte

#### **Art. 17 – La convenzione urbanistica**

1. I progetti di PUA di iniziativa privata sono approvati dall'organo competente e resi esecutivi con convenzione registrata e trascritta con i proprietari o gli aventi titolo. La convenzione può essere unica (convenzione generale) o articolata per stralci (convenzione stralcio) in relazione agli stralci d'attuazione previsti nel PUA.
2. La convenzione deve prevedere:
  - a) la cessione gratuita entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate nel progetto di PUA e comunque nelle quantità non inferiori a quelle prescritte dalle norme di POC e dalle schede specifiche d'ambito
  - b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione inerenti la lottizzazione, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune
  - c) l'assunzione, a carico del proprietario, dell'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie, nel rispetto della normativa vigente in materia (Codice dei contratti pubblici), come specificata da Determina Dirigenziale
  - d) i tempi di realizzazione degli stralci di intervento, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle

- opere di urbanizzazione e della potenzialità edificatoria residenziale
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione generale e dalle eventuali convenzioni-stralcio; i casi di decadenza della validità del PUA o sue parti
  - f) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione generale.
3. La Bozza Convenzione dovrà essere redatta sulla base della Convenzione-tipo contenuta nell'elaborato gestionale **POC.12**; la Convenzione-tipo potrà essere aggiornata con Delibera del Consiglio Comunale per adeguarla a eventuali nuove prescrizioni, e per integrarla/modificarla in ordine a contenuti e modalità attuative.

#### **Art. 18 – Procedure di variante ai PUA**

1. E' necessario procedere alla Variante al PUA approvato nei seguenti casi:
  - modifica delle aree pubbliche in termini di dimensionamento, localizzazione e destinazione prevalente
  - modifica dell'assetto morfotipologico, per i soli elementi vincolanti riportati nell'elaborato Tav.4 – Vincoli di PUA e tipologie edilizie dell'art. 16 c5. Non costituisce variante al PUA la modifica della localizzazione degli accessi alle aree private quando prevista nel progetto delle opere di urbanizzazione, fermo restando il rispetto dei restanti requisiti descritti al presente articolo
  - modifica delle destinazioni d'uso con conseguente variazione del carico urbanistico
  - modifica dell'assetto viario e della gerarchizzazione della viabilità.

# Titolo 2

## II 1° POC 2010/2015

### Capo 1° Contenuti del 1° POC

#### Art. 19 - Oggetto del 1° POC

1. Il 1° POC definisce la disciplina urbanistica generale degli Ambiti/Comparti della *Città di nuovo impianto*, della *Città storica*, della *Città da riqualificare*, nonché di Ambiti/Comparti ricadenti nello Spazio portuale di cui ai Capi 2°, 3° e 4° del presente Titolo. In riferimento a quanto stabilito dal PSC definisce inoltre la disciplina delle Zone agricole periurbane, delle Dotazioni territoriali e dei Luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica di cui ai Capi 5°, 6° e 7° del presente Titolo.
2. Il 1° POC ricomprende anche Ambiti /Comparti classificati di nuovo impianto dal PSC, oggetto di PUA approvati in conformità al PRG'93. Per tali Ambiti vale l'art. III.1.3 del RUE 5. In alternativa, per gli Ambiti/Comparti che il POC riclassifica e in taluni casi disciplina con specifica scheda normativa contenuta nell'elaborato **POC.4c**, l'attuazione è subordinata a Variante al PUA vigente in conformità alla disciplina d'ambito del POC e alle prescrizioni del **POC.4c**.  
I PUA con destinazione prevalentemente residenziale in corso di attuazione, con permesso di costruire delle opere di urbanizzazione rilasciato alla data di approvazione del POC, possono essere oggetto di variante in conformità alla disciplina del POC, con possibilità di utilizzazione per la realizzazione di edilizia libera, delle quote di ERS/ERP previste all'art. 23, fino al raggiungimento di un indice territoriale complessivo max pari a 0,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. Per i PUA pregressi di cui al c2, approvati in conformità al PRG '93 e al PSC, per i quali è stata applicata la riduzione della potenzialità edificatoria, è ammesso il recupero di tali quote, mediante Variante al PUA vigente alle seguenti condizioni:
  - tale potenzialità recuperata potrà essere destinata a ERP/ERS, secondo le modalità previste dal Piano Casa; in subordine potrà essere utilizzata a fronte di **Sc** ospitata o destinata alla realizzazione di servizi privati di interesse generale
  - deve essere garantito il soddisfacimento degli standard pubblici e privati, anche per le potenzialità recuperate
  - la variante dovrà comunque garantire un corretto assetto funzionale e qualitativo rispetto al PUA vigente.
4. I PUA vigenti alla data di adozione del POC e regolarmente convenzionati possono essere attuati sulla base delle rispettive convenzioni stipulate fino alla scadenza prevista, e quindi non oltre 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale, salvo la possibilità di una proroga nei termini stabiliti dal **POC.12 convenzione tipo di PUA** art. 5.2. Alla scadenza del termine di 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale senza che sia stato dato corso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il PUA viene dichiarato decaduto senza ulteriore possibilità quindi di dare attuazione alle relative previsioni urbanistiche ma esclusivamente con la possibilità per la proprietà di proporre un nuovo PUA attuativo delle previsioni del POC al momento vigente.
5. Nel caso di PUA vigenti alla data di adozione del 1° POC e regolarmente convenzionati, qualora alla scadenza del termine dei 10 anni dalla stipula della convenzione, salvo la possibilità di proroga nei

termini stabiliti dal **POC.12 convenzione tipo di PUA** art. 5.2, risultino parzialmente urbanizzati, per le parti non urbanizzate si dovrà procedere alla formazione di un nuovo PUA attuativo delle previsioni di POC previa verifica dello standard già realizzato.

6. Per la disciplina del 1° POC valgono le norme transitorie e le misure di salvaguardia di cui all'art.7 e per quanto sopra non specificato la disciplina di cui all'art. III.1.3 del RUE 5.

#### **Art. 20 - Disciplina d'Ambito e di Comparto**

1. Gli Elaborati prescrittivi che costituiscono il 1° POC sono articolati come previsto all'art 9. La disciplina di Ambito e di Comparto è composta da prescrizioni grafiche e di testo contenute negli elaborati prescrittivi e, in particolare nei Quaderni (elaborati grafici **POC.3**), nei Repertori (Schede grafiche e di testo **POC.4**) e nelle Norme Tecniche di Attuazione (elaborato di testo **POC.5**).
2. Le Schede raccolte nei Repertori sono parte integrante e sostanziale dell'apparato normativo del POC e si articolano in Schede Grafiche di Indirizzo contenenti le indicazioni relative alle prestazioni di assetto morfologico/funzionale che la pianificazione attuativa deve assicurare e in Schede normative prescrittive nelle quali sono stabiliti obiettivi, criticità, usi e quantità, standard, edilizia sociale, modi e tempi di attuazione, eventuali prescrizioni specifiche, etc., che si applicano in aggiunta a quelle di tutela di cui all'art. IV.1.14 del RUE 5 comunque da rispettare.

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

#### **Art. 21 - Ambiti/Comparti oggetto di Accordi con i privati**

1. Sono inseriti nel 1° POC gli Accordi con i privati oggetto di Accordo di 2° livello sulla base dell'Accordo tipo approvato dal C.C. con deliberazione n. 17761/34 del 18.02.2010 (**POC.4d**) in coerenza con i criteri generali di cui all'art. 5 e ai contenuti degli Accordi di 1° livello stipulati in sede di PSC. In particolare fanno parte integrante e sostanziale del 1° POC gli Accordi di seguito elencati; corredati da schede tecniche-normative ed eventualmente da schede grafiche relative all' Ambito/Comparto oggetto di Accordo, contenute nell'elaborato **POC.4**.

- **CoS01** Antica Milizia - Stradone - Parco Baronio - Parco Cesarea
- **CoS02** Romea - Anic - Agraria
- **CoS03** Logistica - Romea - Bassette
- **CoS04** De Andre' – Viale Europa
- **CoS05** Ipercoop - Borgo Montone
- **CoS06** Dismano – Romea Sud – Parco Archeologico
- **CoS07** Dismano Ovest - Ponte Nuovo
- **CoS08** Sportivo – Classe
- **CoS09** Porto Fuori Est
- **CoS10** Porto Fuori Ovest
- **CoS11** Madonna dell'Albero
- **CoS12** Casal Borsetti - Golf
- **CoS13** Punta Marina - Ricettivo
- **CoS14** Lido Adriano Nord - Sud
- **CoS15** Lido di Dante
- **CoS16** Lido di Classe - Strada Usi Urbani
- **CoS17** Lido di Savio Nord - Sud
- **CoS18** Sant'Alberto - Servizi al Parco - Impianti Sportivi
- **CoS19** Savarna - Impianti Sportivi
- **CoS22** S. Michele - Zona Produttiva e Viabilità
- **CoS23** Fosso Ghiaia - Viabilità
- **CoS24** Pilastro - Riconversione Area Produttiva

- **CoS25** S. Stefano/Carraie - Parco Urbano
  - **CoS26** S. Pietro in Campiano - Zona Produttiva
2. Gli Ambiti/Comparti oggetto degli Accordi compresi nell'elenco di cui al c1, in relazione alla rilevanza delle criticità riscontrate sono inseriti nel 1° POC senza riserve o con riserva; nell'elaborato **POC.2** sono individuati:
- con colore verde gli Ambiti/Comparti inseriti nel 1° POC senza riserve e per i quali il progetto di PUA generale può essere presentato a risoluzione di eventuali criticità anche a POC adottato
  - con colore giallo gli Ambiti/Comparti inseriti nel 1° POC con riserva e per i quali il PUA generale può essere presentato a risoluzione delle criticità principali e previo assenso dell'Amministrazione Comunale solo a POC approvato, così come specificato negli Accordi stessi e comunque nel rispetto delle modalità e tempi definiti nell'Accordo.
3. Gli usi riportati nelle schede di comparto (**POC.4d**) dovranno essere puntualmente definiti come previsto dall'art. II.2.3-del RUE 5 prima della stipula dell'Accordo di II° livello.
4. Non sono inseriti nel 1° POC i seguenti Accordi con i privati oggetto di Accordo di 1° livello in sede di PSC, che potranno essere inseriti in successivi POC:  
S20 Mezzano – Impianti sportivi  
S21 Piangipane – Impianti sportivi  
S27 E45 Polo tecnologico  
S28 S.Pietro in Vincoli – Zona produttiva – viabilità.

#### **Art. 22 - Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta ordinaria**

1. In relazione a quanto individuato dal PSC la *Città di nuovo impianto* si articola in città prevalentemente residenziale, per attività turistiche, per attività produttive, per attività miste.
2. Le aree di nuovo impianto si attuano secondo i parametri e le prescrizioni contenuti nelle singole *Schede normative* oltre che in conformità alle presenti norme.  
Le schede normative sono integrate da uno schema grafico che ha esclusivamente un valore di indirizzo per la redazione dei PUA, nell'ambito dei quali dovranno essere approfonditi i temi in essa evidenziati.

#### **Art. 23 – Ambiti/Comparti prevalentemente residenziali**

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

<b>Abitative</b>	A1 abitazione civile; A3 abitazione collettiva;
<b>Servizi di uso pubblico</b>	Tutti ad esclusione di <b>Spu3 4 7</b>
<b>Servizi Privati:</b>	Tutti ad esclusione di <b>Spr2</b> (limitatamente a discoteche) e <b>Spr8</b>
<b>Commerciali</b>	<b>C1, C2, C3</b>
<b>Turistico - ricettive</b>	<b>T1</b> – strutture ricettive alberghiere
<b>Produttive</b>	<b>Pr 2</b> limitatamente all'artigianato di servizio per cose e mezzi (cicli e motocicli)
<b>Servizi alla mobilità</b>	<b>Sm1</b> autorimesse; <b>Sm2</b> autosilo

Nelle singole *schede d'ambito* elaborato **POC.4c1** possono essere indicate limitazioni e/o integrazioni degli usi sopra descritti.

2. Negli Ambiti/Comparti di cui al c1, si interviene con modalità ordinaria indiretta. In detti Ambiti/Comparti non sono ammesse le attività incompatibili con la residenza, nonché le attività nocive, pericolose, rumorose, ritenute tali da AUSL e/o da ARPA secondo le rispettive competenze sulla base della

legislazione e pianificazione sovraordinata.

3. Per ciascuno degli Ambiti/Comparti di cui al c1, distinti in classi, sulla base dell'articolazione del territorio comunale, nella Tabella che segue, sono indicati la composizione dell'indice **Ut**, la percentuale di **Sc** massima a destinazione non residenziale, la quantità minima di standard pubblico richiesta. Nella Tabella sono inoltre indicati i parametri che si riferiscono alle quote di **Sc** facoltative, aggiuntive. Negli ambiti ad alta dotazione di standard (**Ni 3C**) una quota non inferiore al 50% della **ST** depurata della viabilità pubblica è destinata a standard.

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

(\*) facoltativa

4. Il progetto di PUA, per la definizione planivolumetrica degli Ambiti/Comparti prevalentemente residenziali dovrà far riferimento alle seguenti tipologie edilizie e relativa disciplina degli articoli di riferimento del RUE, da ritenersi vincolanti per le successive fasi attuative del PUA:
  - a) ambito caratterizzato da tipologia estensiva (art. VIII.6.4 c.1 del RUE 5)
  - b) ambito caratterizzato da tipologia semi-intensiva (art. VII.6.4 c.2 del RUE 5)
  - c) ambito caratterizzato da tipologia intensiva (art. VII.6.4 c.3 del RUE 5)  
Nei centri del forese l'altezza massima consentita non può superare i 15,00 m. L'eventuale deroga a tale limite di altezza è ammesso previo parere preventivo della CQAP.
5. Per gli ambiti di cui al presente articolo valgono inoltre i seguenti parametri urbanistici-edilizi:
  - Visuale libera (**VI**) = 0,5
  - Distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dal ciglio stradale = m 5,00
  - Distanza minima tra edifici (**De**) = m 10,00.
 In sede di progetto di PUA a fronte di un progetto planivolumetrico è ammessa la realizzazione di edifici in allineamento al ciglio stradale o in aderenza con altri edifici previo accordo tra i privati, fermo restando il rispetto della **VI** fra pareti frontistanti.  
Tali contenuti progettuali devono essere riportati nella Tav. 4 – Vincoli di PUA e tipologie edilizie – oltre che nelle norme di PUA.
6. Per gli usi ricettivi alberghieri si applicano gli incentivi di cui all'art. VIII.6.14 del RUE 5 così come integrati dall'art. 24 c3 delle presenti norme.

## Art. 24 – Ambiti/Comparti prevalentemente per attività turistiche

1. Gli ambiti classificati dal PSC come *Città di nuovo impianto per attività turistica* e che accedono al 1° POC sono due: ambito di Punta Marina e ambito nei pressi del Polo Standiana (elaborato **POC.4**, rispettivamente Scheda **T1** e **T2**). Nelle singole *schede d'ambito* sono indicati gli usi e i parametri, in relazione alla specifica tipologia di area.
2. Negli Ambiti/Comparti di cui al c1 si persegono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 105 del PSC 5.
3. Al fine di incentivare progetti di elevata qualità, in campo turistico-ricettivo, e per favorire la realizzazione di servizi contestualmente utili all'abitato esistente e alla offerta turistica complessiva del territorio, nell'ambito dei PUA e/o dei PUC di cui all'art. III.1.2 del RUE 5, anche in aggiunta a quanto consentito all'art. VIII.6.14 del RUE 5, per le strutture ricettive alberghiere e/o gli ostelli di nuova costruzione, così come previsti dalla L.R. 16/04, è consentito un incremento della **Uf** prevista dal POC e/o dalle specifiche norme di RUE, da regolamentare nella convenzione in relazione all'entità dell'intervento fino ad un massimo di:
  - 10% per la realizzazione di servizi integrativi all'abitato (sportivi, ricreativi, culturali, per il benessere) il cui utilizzo pubblico dovrà essere specificatamente regolamentato dalla convenzione
  - 10% a fronte di un progetto imprenditoriale volto ad assicurare una valenza turistica di elevata qualità (livello di classifica alberghiera a 4 stelle o superiore)

## Art. 25 – Ambiti/Comparti prevalentemente per attività produttive

1. Sono inseriti nel 1° POC tutti gli Ambiti/Comparti prevalentemente per attività produttive previsti dal PSC per i quali si persegono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 106 del PSC 5. L'elaborato **POC.4c2** contiene le *Schede d'Ambito* relative a ciascuno di detti Ambiti/Comparti.
2. Oltre a quanto stabilito dall'art. 14 i PUA negli Ambiti/Comparti prevalentemente per attività produttive dovranno valutare e stabilire l'entità dell'eventuale indennizzo territoriale dovuto in relazione alle caratteristiche dell'intervento riferito al costo di realizzazione dell'intervento medesimo.
3. In riferimento all'art. II.2.3 del RUE 5 sono ammessi i seguenti usi **produttivi**: **Pr1** con esclusione delle attività industriali inerenti la macinazione degli inerti, **Pr2**, **C9**, **Pr3**. Sono altresì ammessi i seguenti usi integrativi:
  - a) Servizi Privati: Spr1, Spr3 (limitatamente all'artigianato di servizio alla persona, laboratoriale alimentare e al terziario, direzionale), fino ad un max del 20% della **Sc** di Comparto;.
  - b) Esercizi di vicinato (**C1**) solo se connessi all'attività produttiva con riferimento all'art. VIII.6.12 del RUE 5
  - c) Usi commerciali per un max del 30% della **Sc** di comparto o PUA stralcio in medio grandi strutture di vendita non alimentare con **Sv**  $\leq$  2.500 m<sup>2</sup> qualora previsti nelle schede normative d'ambito.
4. Nelle singole schede d'ambito di cui al c1 sono indicate limitazioni e/o integrazioni degli usi sopradescritti in relazione alla tipologia di area, ferma restando la possibilità di realizzare quanto previsto dall'art. XI.1.2 del RUE 5 qualora compatibile. In ogni caso gli usi e le attività insediabili, con particolare riferimento ai compatti limitrofi ai centri abitati, devono essere preventivamente valutate da AUSL e Arpa ai fini della loro compatibilità con il contesto urbano ed in particolare con le aree residenziali limitrofe.
5. Gli Ambiti/Comparti di cui al c1 sono articolati come segue:
  - a) Ambiti di nuovo impianto derivanti dal PRG93 e confermati dal PSC: **Ut** 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; qualora risultato necessario e inderogabile ai fini della loro sostenibilità procedere ad adeguamenti sostanziali e/o alla realizzazione di nuova viabilità fuori comparto, non riconducibile a opere di urbanizzazione primaria, è previsto un premio fino ad un indice di **Ut** max 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, in ragione del costo dell'opera da realizzare, parametrato a 1 m<sup>2</sup> di **Sc** ogni Euro 110,00 m<sup>2</sup> di costo dell'opera stessa da definirsi in base al progetto preliminare
  - b) Ambiti di nuovo impianto previsti dal PSC: **Ut** 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; qualora ricorra il caso di cui al comma precedente: è previsto un premio fino ad un indice di **Ut** max 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parametrato come al punto a).

6. Per gli Ambiti di cui al c5 lettera b), disciplinati dalla specifica scheda normativa, qualora sia prevista l'ospitalità di attività produttive ubicate nello Spazio urbano e non compatibili con lo stesso e quindi da trasferire, è ammesso un premio fino ad un indice di **Ut** max 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, previo convenzionamento del prezzo delle aree, a cui va aggiunta l'incidenza delle opere di urbanizzazione, debitamente documentate, con il Comune in base ai seguenti parametri:

da Euro 20,00 a Euro 19,01/m<sup>2</sup> **Ut** ≤ 0,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
da Euro 19,00 a Euro 18,01/m<sup>2</sup> **Ut** ≤ 0,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
da Euro 18,00 a Euro 17,01/m<sup>2</sup> **Ut** ≤ 0,09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
da Euro 17,00 e inferiori      **Ut** ≤ 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

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

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

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

## Art. 26 – Ambiti/Comparti per attività miste

1. Negli Ambiti/Comparti per attività miste si persegono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 107 del PSC 5. Con riferimento alle definizioni dell'art. II.2.3 del RUE 5, sono ammessi i seguenti usi:
- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Abitativi</b>               | A1 abitazione civile; A3 abitazione collettiva;  |
| <b>Servizi di uso pubblico</b> | Tutti ad esclusione di <b>Spu3</b> (limitatamente ai servizi annonari), <b>Spu4</b> (limitatamente alle attività congressuali, fieristiche e espositive) e <b>Spu7</b> |
| <b>Servizi Privati:</b>        | Tutti ad esclusione di <b>Spr8</b>   |
| <b>Commerciali</b>             | <b>C1, C2, C3, C4, C9</b>  |
| <b>Turistico - ricettive</b>   | <b>T1</b> – strutture ricettive alberghiere  |
| <b>Produttive</b>              | <b>Pr2, G9</b>   |
| <b>Servizi alla mobilità</b>   | <b>Sm1</b> autorimesse; <b>Sm2</b> autosilo  |
- Nelle singole *schede d'ambito* (elaborato **POC.4c1**) possono essere indicate limitazioni e/o integrazioni degli usi sopra descritti, in relazione alla tipologia di area.
2. Per ciascuno degli Ambiti/Comparti di cui al c1, le singole *schede d'ambito* definiscono l'indice di utilizzazione territoriale, la percentuale di **Sc** a destinazione non residenziale, la quantità di standard pubblico richiesta. Sono inoltre indicati i parametri che si riferiscono alle quote di **Sc** facoltative, aggiuntive.
3. Per gli usi ricettivi alberghieri si applicano gli incentivi di cui all'art. VIII.6.14 del RUE 5 così come integrati dall'art. 24 c3 delle presenti norme.

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

### Art. 27 – Ambiti/Comparti della Città Storica

1. Al fine di promuovere e realizzare condizioni di qualità urbana e architettonica e riqualificare parti di città, oggi sotto utilizzate o dismesse o in fase di dismissione, il POC individua come attuabili nel proprio periodo di validità i seguenti Ambiti/Comparti della “Città storica”, già individuati dal PSC e recepiti e/o integrati dal RUE:
  - CS01 Mura di Porta Cybo
  - CS02 ex Amga
  - CS03 Santo Stefano degli Ulivi
  - CS04 Largo Firenze
  - CS05 Santa Teresa
  - CS06 Convento dei Cappuccini
  - CS07 ex Cinema Roma
  - CS08 Caserma Dante Alighieri
  - CS09 ex Falegnameria Comunale
  - CS10 ex Macello
2. Detti Ambiti/Comparti sono individuati nell'elaborato **POC.3** e disciplinati dalle specifiche schede d'ambito **POC.4a**.
3. Per gli Ambiti/Comparti di cui al c1, attuabili sulla base di PUA pubblici o privati, il POC, nelle specifiche *schede d'ambito*, definisce: il perimetro dei compatti/sub compatti oggetto di PUA; le potenzialità edificatorie; gli usi pubblici e privati; gli standard pubblici; la classificazione degli edifici di cui agli artt. VIII.2.1 e seguenti del RUE 5; le prescrizioni e prestazioni da raggiungere in sede di PUA ai fini della sostenibilità ambientale e valorizzazione urbana.
4. Per quanto non specificato nel presente articolo e nelle schede di cui al c1 si applica la disciplina della Città Storica di RUE ed in particolare l'art. VIII.2.2 c8.
5. In sede di PdR / PUA, in coerenza e ad integrazione delle finalità del PSC, art. 93 c4 del PSC 5, è ammesso un aumento di volumetria per finalità pubbliche, in coerenza alle prescrizioni riportate nelle schede d'ambito (**POC.4a**) e nei casi da queste previsti.
6. In sede di Piano di Recupero, sulla base di analisi storico-critiche, potranno essere ulteriormente precise e ridefinite le categorie d'intervento e le destinazioni d'uso indicate all'interno di tali compatti. Potranno inoltre essere apportati modesti adeguamenti all'area coperta sui fronti interni fermo restando gli allineamenti esterni e la potenzialità edificatoria ammessa.

### Art. 28 –Ambiti/Comparti della Città da riqualificare

1. In relazione a quanto stabilito dal PSC e recepito e/o integrato dal RUE per la componente “Città da riqualificare”, al fine di promuovere e realizzare condizioni di qualità urbana e architettonica e riqualificare parti di città consolidata, oggi degradate e sotto utilizzate sono attuabili nel 1° POC i seguenti Ambiti/Comparti della “Città da riqualificare”.
  - Rq01 Subcompatti 1-2-3-4-5 Marina di Ravenna – Porto Corsini
  - Rq02 ex Zuccherificio - Mezzano
  - Rq03 HERA Via Romea – Zona Bassette
  - Rq04 Residenziale/Servizi Via Piangipane - Piangipane
  - Rq05 Commerciale/Produttivo Via Faentina – Fornace Zarattini
  - Rq06 ex Scalo merci di città
  - Rq07 ENI Via delle Industrie - Ravenna
  - Rq08 ex Zuccherificio - Classe
  - Rq09 Residenziale/Commerciale Via L. Da Vinci – S.Pietro in Vincoli

2. Negli Ambiti/Comparti di riqualificazione di cui al presente articolo le quantità edificatorie e gli usi ammessi sono individuati nel “Repertorio delle schede d’ambito della Città da riqualificare” (**POC.4b**). Per quanto in esse non espressamente indicato si applica l’art. VIII.6.3 del RUE 5.
3. Per gli Ambiti/Comparti ricompresi nella Città da riqualificare (**Rq01**) di Marina di Ravenna e di Porto Corsini, il POC assume obiettivi e finalità del PSC e fra questi, quale obiettivo primario, la riqualificazione urbanistica, architettonica, turistica, commerciale del fronte canale, compatibilmente con il trasferimento del traghetto e i servizi portuali, e di Viale delle Nazioni. Il POC inoltre definisce: gli ambiti; i comparti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria (tramite PUA); gli usi degli stessi; gli obiettivi/criticità/attenzioni per gli interventi (si vedano schede **Rq01a/b/c/d/e**). Tali interventi sono finalizzati al riordino/riqualificazione dei caratteri morfologico/funzionali dell’insediamento, all’attribuzione di maggiori livelli di identità nell’organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: la continuità del percorso di collegamento fra il centro del paese (pescherie) e la Fabbrica Vecchia, l’arricchimento funzionale di Viale delle Nazioni, (percorsi che dovranno assumere il ruolo di “centralità” e caratterizzarsi per la qualità degli interventi e la presenza di “attività di richiamo”); l’incremento della dotazione dei servizi e del verde attrezzato; la caratterizzazione degli spazi pubblici; la qualificazione dell’edilizia e dell’assetto urbanistico.  
A tal fine sono applicabili i seguenti incentivi premianti:
  - per usi commerciali e pubblici esercizi, in edifici esistenti/previsti esclusivamente con affaccio sul fronte canale e su Viale delle Nazioni, si applica l’art. VIII.7.2 del RUE 5 con l’aumento della **Sc** commerciale esistente/prevista pari al 50%
  - per pubblici esercizi, in edifici esistenti/previsti esclusivamente con affaccio sul fronte canale e su viale delle Nazioni, le coperture piane o lastrici solari con funzione di terrazza non vengono computate nel calcolo della **Sc**.
4. Nel caso di attività produttive insediate in aree della Città da riqualificare, e perciò incompatibili con il contesto urbano, il mantenimento del livello occupazionale in occasione del trasferimento costituisce sempre criticità rilevante.  
Al mantenimento e/o incremento del livello occupazionale nel territorio del Comune di Ravenna in occasione del trasferimento è riconosciuta una **Sc** aggiuntiva fino ad un massimo di **Ut** 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per usi già previsti nel comparto della Città da riqualificare.  
Nel caso di utilizzo della **Sc** aggiuntiva la presentazione del PUA è subordinata a specifica autorizzazione dell’Amministrazione Comunale che sarà rilasciata a fronte della condivisione del superamento della criticità.
5. Oltre agli Ambiti/Comparti di cui al c1, il PSC classifica nella Città da riqualificare anche parti del centro urbano riqualificate e/o in fase di riqualificazione sulla base di PU approvati, denominate Corso Nord e Corso Sud, PRU Marina Centro e PUA Chiavica Romea. Per essi valgono le norme di cui ai commi successivi.
6. I PU Corso Nord e Corso Sud sono soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria.  
All’interno di detti PU generali, per i PUA approvati e convenzionati, si applica la relativa disciplina del PUA, fatto salvo quanto di seguito specificato. Ad avvenuta realizzazione e/o scadenza del PUA, vale la disciplina di RUE relativa ai tessuti, alle dotazioni territoriali e a quant’altro realizzato e rappresentato nelle tavole di RUE; per le parti non specificatamente modificate dal RUE si applica la disciplina dei PU/PUA approvati anche dopo la loro scadenza: il RUE può specificare con propria variante la disciplina in relazione ai tessuti. Nel periodo di validità del PUA, si applica l’art. III.1.3 del RUE 5.
7. L’area oggetto del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) “Marina Centro” approvato in data 08/11/2004 con delibera di C.C n° 193/81388, in quanto sottoposta a disciplina attuativa pregressa è disciplinata dall’art. III.1.3 del RUE 5. Il PRU si attua mediante PUA. Il PUA può prevedere l’adeguamento del massimo ingombro degli edifici previsti dal PRU in relazione al nuovo metodo di calcolo della **Sc** stabilito dalla DAL 279/2010; tale ampliamento non può eccedere il 20% dell’area di sedime individuata dal PRU, ciò nel rispetto dell’assetto tipomorfologico, degli allineamenti sul fronte strada e del numero dei piani previsti. Nel periodo di validità della disciplina attuativa del PRU, sono ammessi parcheggi interrati anche in conformità all’art. 13 c5 lettera d) alle condizioni definite dall’art. IV.1.14 c. 8 lettera c) del RUE 5.
8. PUA “CHIAVICA ROMEA”  
Il PUA Chiavica Romea approvato in data 21/07/2008 con delibera di C.C. n° 110/70475 è un ambito a disciplina particolareggiata pregressa e quindi disciplinato dall’art. III.1.3 del RUE 5. E’ ammesso l’adeguamento del massimo ingombro degli edifici del PUA/PRU in relazione al nuovo metodo di

calcolo della **Sc** stabilito dalla DAL 279/2010 tale ampliamento non può eccedere il 10% dell'area di sedime individuata dal PUA, ciò nel rispetto dell'assetto tipomorfologico, degli allineamenti sul fronte strada e del numero dei piani previsti.

Nel periodo di validità del PUA, per quanto riguarda i parcheggi privati, vale quanto previsto all'art. III.1.3 c1 del RUE 5 e dall'art. 13 c5 lettera d) delle presenti norme.

9. Per gli usi ricettivi alberghieri si applicano gli incentivi di cui all'art. VIII.6.14 del RUE 5, così come integrati dall'art. 24 c3 delle presenti norme.
10. Per le aree di riqualificazione non inserite nel 1° POC vale quanto disciplinato dall'art. 101 delle norme di attuazione del PSC. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 8 della L.R. 15/2013.  
In particolare, per le aree ricadenti nel “PRU Stadio”, in attesa del piano attuativo, sono ammessi interventi di ampliamento delle attrezzature scolastiche esistenti e di razionalizzazione del parcheggio esistente.  
L'ampliamento delle attrezzature scolastiche potrà avvenire in conformità all'art. IV.3.4 del RUE 5.

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

### **Art. 29 - Ambito/Comparto dello Spazio portuale**

1. Sono inseriti nel 1° POC tutti gli Ambiti/Comparti dello spazio portuale previsti dal PSC, per i quali si persegono le finalità descritte all'art. 81 del PSC 5.
2. Oltre a quanto stabilito dall'art. 14 i PUA nello spazio portuale dovranno valutare e stabilire l'entità dell'eventuale indennizzo territoriale dovuto in relazione alle caratteristiche dell'intervento riferito al costo di realizzazione dell'intervento medesimo.

### **Art. 30 – Articolazione degli Ambiti/Comparti dello Spazio portuale**

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

### **Art. 31 – Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali**

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

modalità previste dall'art. VII.1.3 del RUE 5.

3. Ai fini delle presenti norme per “lavorazione delle merci” si intende quanto specificato dall'art. VII.1.3 del RUE 5.
4. L'intervento avviene con *modalità indiretta ordinaria* sulla base di un PUA di iniziativa privata e/o pubblica, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri dimensionali:
  - a) il PUA deve perseguire la qualità ecologico-ambientale dell'insediamento
  - b) Sono consentiti i seguenti usi:
    - PO.1** *Movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci*
    - PO.5** *Attività di movimentazione passeggeri*
    - PO.6** *Banchine e zone d'acqua, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine*
    - PO.7** *Attrezzature per l'intermodalità*
  - c)  $U_t \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - d)  $U_f \leq 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$  comprensivi di tutte le dotazioni e gli accessori eventualmente richiesti e/o prescritti per l'approvazione dell'intervento da parte degli Enti istituzionalmente competenti e/o per garantire la sicurezza
  - e) Aree pubbliche, escluse le strade interne,  $\geq 10\%$  della **ST**, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine (**PO.6**); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento
  - f) Superficie operativa (percorsi interni, aree di parcheggio, etc.):  $\geq 20\%$  della Superficie fondiaria. La predetta entità di superficie operativa può soddisfare anche lo standard per parcheggi privati al lotto di cui all'art. III.3.2 del RUE 5
  - g) Distanza tra edifici (De) = **VI**
  - h) Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
  - i) La **VI** e il distacco di m 5,00 dai confini di componente/zona e/o di proprietà non si applicano alle costruzioni e installazioni frontistanti alle aree di banchina portuale, previo N.O. da parte dell'Autorità Portuale; ed alle aree ferroviarie, previo N.O. da parte del gestore dell'impianto ferroviario.

#### **Art. 32 – Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali**

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 85 del PSC 5.
2. In tali aree l'attuazione del POC avviene:
  - a) con modalità indiretta ordinaria nel caso di proposta riguardante l'intero comparto così come individuato dal PSC ed eventualmente precisato dal RUE
  - b) con modalità indiretta a programmazione unitaria nel caso di proposta che coinvolga altre aree dello spazio portuale.
3. Gli insediamenti produttivi esistenti possono essere oggetto degli interventi previsti dall'art. VII.1.10 del RUE 5.
4. La realizzazione e/o modifica di impianti per la produzione di energia è soggetta alle limitazioni e prescrizioni di cui all'art. VII.1.10 del RUE 5.
5. I nuovi interventi previsti dal vigente “Programma Unitario del comparto Enichem” possono essere attuati sulla base delle limitazioni e prescrizioni di cui all'art. VII.1.10 del RUE 5.
6. Il vigente “Programma Unitario del comparto Enichem” può essere modificato/integrato in ordine a nuove previsioni di impianti industriali (**PO.4**) e/o produttivi portuali compatibili (**PO.1**), mediante PUA di iniziativa privata, esteso all'intero comparto come individuato dal PSC ed eventualmente precisato dal RUE, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri dimensionali:

- a) Deve essere perseguita una riduzione complessiva delle aree di isodanno e di rischio in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a, all'esterno del confine dello stabilimento
- b) i nuovi interventi non devono produrre aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità alle prescrizioni del PAIR da verificare nell'ambito dei procedimenti di VIA/screening (ai sensi della L.R. 9/99 e s.m.i., del D.Lgs 152/2006 come modificato dal D.Lgs 4/2008) e/o di rilascio di Autorizzazione Integrata Ambientale (ai sensi del D.Lgs 59/2005), qualora prescritti e/o all'interno del procedimento di rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti
- c) non potranno in ogni caso essere previste attività industriali chimiche nella zona di Cà Ponticelle e/o funzioni residenziali/foresteria anche nel caso di riutilizzo di edifici esistenti, comprendendo tra questi il cosiddetto “modulo Z” che è a tutti gli effetti un edificio dismesso ai fini residenziali e che potrà esclusivamente essere destinato a funzioni produttive e/o di servizio alle funzioni produttive
- d) le aree esterne al comparto Enichem per PRG 93 e da questo classificate Produttive portuali D8.1 dovranno essere destinate ad attività produttive portuali: al loro interno sono consentiti gli usi **PO.1 - Movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci, PO.6 - Banchine e zone d'acqua, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine, applicando gli indici ed i parametri previsti per le Aree di nuovo impianto per Attività Produttive portuali**
- e) **Ut** ≤ 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per usi **PO.4**                    **Ut** ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per usi **PO.1**
- f) **Uf** ≤ 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per usi **PO.4**                    **Uf** ≤ 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per usi **PO.1**
- g) aree pubbliche, escluse le strade interne, ≥ 10% della **ST**, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine (**PO.6**); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento
- h) al comparto individuato dal POC potranno essere funzionalmente aggregate, per gli usi **PO.1** e **PO.4**, ulteriori aree produttive dello spazio portuale in sinistra del porto, di cui agli artt. VII.1.3, VII.1.4, VII.1.5, VII.1.6 del RUE 5, al fine di perseguire, unitamente ad una maggior competitività produttiva, sia l'obiettivo della delocalizzazione di impianti RIR che quello del miglioramento del bilancio delle emissioni in atmosfera. In tal caso il PUA, qualora preveda l'applicazione dell'art. VII.1.10 del RUE 5 ai casi da questo previsti, non costituisce variante al POC. Ai fini dell'applicazione dell'art. VII.1.10 del RUE 5, nuovi impianti che prevedano l'uso di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008), già presenti in aree funzionali al ciclo dell'impianto, non concorrono a determinare l'eventuale esclusione prevista VII.1.3, VII.1.4, VII.1.5, VII.1.6 del RUE 5 a condizione che non comportino aree di isodanno esterne all'area di insediamento.“

### **Art. 33 – Aree di ristrutturazione per attività produttive terziarie**

1. In tali aree si persegono le prestazioni descritte all'art. 86 del PSC 5.
2. In tali aree l'attuazione del POC avviene:
  - a) con modalità indiretta ordinaria nel caso di proposta riguardante l'intero comparto così come individuato dal PSC ed eventualmente precisato dal RUE
  - b) con modalità indiretta a programmazione unitaria nel caso di proposta che coinvolga altre aree dello spazio portuale esterna al comparto individuato dal PSC ed eventualmente precisato dal RUE.
3. Fino all'approvazione dello specifico PUA:
  - a) all'interno del “deposito PETRA” sono esclusivamente ammessi gli interventi previsti dall'art. VII.1.10 del RUE 5
  - b) all'esterno del “deposito PETRA” sono esclusivamente consentiti interventi finalizzati alla bonifica dei suoli e interventi relativi alla realizzazione del by-pass.
4. Il “Master Plan”, previsto dal PRG 93 in relazione all'attuazione del PRUSST, può essere modificato/integrato in ordine a nuove previsioni di impianti industriali e/o produttivi portuali compatibili, mediante PUA di iniziativa privata, nel rispetto delle prescrizioni e parametri dimensionali riportati nella

specifiche schede.

5. Al comparto individuato dalla specifica scheda potranno essere funzionalmente aggregate le aree di transizione allo spazio urbano in destra del porto di cui al successivo art. 35, per gli usi **Pr3** per il settore della nautica da diporto, **PO.2, PO.3, PO.6, C1-C2-C3-C4-C9** con attinenza al settore della nautica, **T1**, al fine di perseguire una maggior integrazione produttiva-terziaria. In tal caso il PUA, qualora non modifichi indici e parametri del citato art. 35, non costituisce variante al POC

#### **Art. 34 – Aree di nuovo impianto per la logistica portuale**

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

#### **Art. 35 – Aree di transizione allo spazio urbano**

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 86 del PSC 5.
2. Tali aree sono costituite da un comparto in sinistra del porto, confinante con il comparto a programmazione unitaria e/o concertata **CoS3** e da uno in destra in continuità con le aree di ristrutturazione per attività produttive terziarie. In tali aree l'attuazione del POC avviene:
  - a) con modalità indiretta ordinaria nel caso di proposta riguardante l'intero comparto delle aree di transizione così come individuato dal PSC ed eventualmente precisato dal RUE, sia in destra che in sinistra del porto
  - b) con modalità indiretta a programmazione unitaria nel caso di proposta associata alle aree confinanti come sopra individuate; per le aree in destra canale detta modalità è obbligatoria per la parte che ricade all'interno dello specifico perimetro.
3. La ristrutturazione urbanistica e la riconversione produttiva sono ammesse sulla base di specifico PUA di iniziativa privata nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri dimensionali:
  - a) **Ut** ≤ 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - b) **Uf** ≤ 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - c) Aree pubbliche, escluse le strade interne, ≥ 10% della **ST**, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, aree di servizio e accesso alle banchine (**PO.6**); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento
  - d) Usi ammessi **Pr3, PO.2, PO.3, PO.6, T1**
  - e) Non sono consentiti:
    - nuovi impianti per la produzione di energia, diversi da quelli solari integrati
    - nuovi impianti RIR
    - nuovi impianti per movimentazione, deposito e lavorazione di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11 e R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008).
4. Fino all'approvazione degli specifici PUA che detteranno norme puntuali, per gli interventi riguardanti insediamenti esistenti si applica l'art. VII.1.10 del RUE 5; per i casi di delocalizzazione di impianti RIR, inoltre, si applica l'art. VII.1.5 del RUE 5.

### Art. 36 – Aree consolidate per cantieristica

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 89 del PSC 5.
2. Oltre a quanto ammesso dal RUE, la ristrutturazione urbanistica e la riconversione produttiva sono ammesse sulla base di specifico PUA di iniziativa privata nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri dimensionali:
  - a) **Ut** ≤ 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - b) **Uf** ≤ 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - c) Aree pubbliche, escluse le strade interne, ≥ 10% della **ST**, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, aree di servizio e accesso alle banchine (**PO.6**); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento
  - d) Usi ammessi **PO.2, PO.3**
  - e) non sono ammessi:
    - nuovi impianti per la produzione di energia, diversi da quelli solari integrati
    - nuovi impianti RIR e/o potenziamento di impianti RIR esistenti che comportino aree di isodanno all'esterno dei confini dell'insediamento
    - nuovi impianti per movimentazione, deposito e lavorazione di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008); l'impianto esistente di raccolta e trattamento delle acque di sentina è confermato compatibile con la destinazione di zona trattandosi di presidio ambientale di carattere generale esistente: il suo eventuale potenziamento è pertanto ammesso sulla base dell'art. VII.1.7 del RUE 5 mentre la sua eventuale dismissione costituisce riconversione produttiva e deve essere specificatamente prevista nell'ambito del PUA.

### Art. 37 - Aree consolidate per attività produttive portuali facenti parte di Progetti Unitari vigenti alla data di adozione del PSC

1. In tali aree si perseguono le prestazioni descritte all'art. 86 del PSC 5.
2. Nelle Aree consolidate per attività produttive portuali, già individuate dal RUE in quanto comprese in **PU** approvati ed in corso di attuazione alla data di adozione del PSC, fino all'eventuale modifica del PU si interviene sulla base delle prescrizioni contenute nei singoli **PU** vigenti nei modi definiti dall'art. VII.1.4 del RUE 5.
3. I PU vigenti possono essere modificati sulla base di uno specifico PUA contenenti le seguenti prescrizioni e parametri dimensionali.  
Sono ammessi gli usi: **PO.1 – PO.5 – PO.6**
  - a) non sono ammessi nuovi impianti per la produzione di energia, diversi da quelli solari integrati
  - b) non sono ammessi, al di fuori di processi di delocalizzazione come definiti dall'art. VII.1.5 del RUE 5, nuovi impianti RIR e/o potenziamento di impianti RIR esistenti che comportino aree di isodanno all'esterno dei confini dell'insediamento
  - c) non sono ammessi nuovi impianti e/o il potenziamento di impianti esistenti per movimentazione, deposito e lavorazione di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008), salvo il caso che derivino dal trasferimento di uguali quantità e tipologie già insediate previsto nell'ambito dei processi di delocalizzazione previsti dall'art. VII.1.5 del RUE 5.
  - d) **Ut** ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - e) **Uf** ≤ 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> comprensivo di tutte le dotazioni e gli accessori eventualmente richiesti e/o prescritti per l'approvazione dell'intervento da parte degli Enti istituzionalmente competenti e/o per garantire la sicurezza
  - f) Aree pubbliche, escluse le strade interne, ≥ 10% della **ST**, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine (**PO.6**); la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla

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

#### **Art. 38 – Aree consolidate per attività produttive industriali (art. VII.1.6 del RUE)**

1. Nelle Aree consolidate per attività produttive industriali, già individuate dal RUE in quanto vincolate esclusivamente o parzialmente alla destinazione industriale per norme contrattuali approvate dal Consiglio Comunale, sono ammessi gli usi portuali di cui all'art. VII.1.3 del RUE 5 con le limitazioni di cui all'art. VII.1.6 dello stesso RUE 5, senza necessità di preventiva deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Le Aree consolidate per attività produttive industriali possono altresì essere funzionalmente aggregate, per gli usi **PO.1** e **PO.4** e nell'ambito del PUA relativo alla ristrutturazione produttiva, al comparto “ENICHEM” nei termini previsti dal precedente art.32 “Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali”.

#### **Art. 39 – Delocalizzazione di stabilimenti e/o impianti RIR esistenti**

1. Nella delocalizzazione si persegono le prestazioni descritte all'art. 83 del PSC 5.
2. Alla delocalizzazione di singoli stabilimenti e/o impianti si applica l'art. VII.1.5 del RUE 5.
3. La delocalizzazione di impianti RIR può altresì avvenire nell'ambito del PUA relativo alla ristrutturazione produttiva del comparto “ENICHEM” nei termini previsti dal precedente art.32 c6 “Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali”.

#### **Art. 40 – Particolari modalità attuative**

1. L'area di pertinenza della Centrale T.E. di Porto Corsini, così come rappresentata nel RUE 2 Tav. 27, può essere in parte, e per porzioni non più funzionali all'operatività della centrale stessa, utilizzata per usi **PO.1 – PO.4** nell'ambito di PU relativi ai casi di cui all'art. VII.1.5 del RUE 5, nonché nell'ambito dei PUC previsti dall'art. VII.1.10 del RUE 5. In entrambi i casi:
  - a) le aree devono **preventivamente** essere dichiarate “NON FUNZIONALI ALL'OPERATIVITÀ DELLA CENTRALE E/O AL SUO POTENZIAMENTO” dal gestore ENEL
  - b) la modalità attuativa è “indiretta semplice” (PUA) secondo contenuti ed effetti del PU previsto dall'art. VII.1.5 del RUE 5, e del PUC previsto dall'art. VII.1.10 del RUE 5
  - c) si applicano gli indici e le prescrizioni di cui all'art. VII.1.5 del RUE 5.

## Capo 5° Disciplina delle Zone agricole periurbane

### Art. 41 - Disposizioni generali delle Zone agricole periurbane

1. Le zone agricole periurbane si distinguono, ai sensi dell'art. 77 del PSC 5 e più specificatamente ai sensi dell'art. VI.2.6 del RUE 5, in:
  - A) *Zone agricole periurbane con funzione agricola, di forestazione e verde privato*
  - B) *Zone agricole periurbane con funzione pubblico-privata di interesse generale*
2. Sono materia di POC, ai sensi dell'art. VI.2.6 del RUE 5, gli interventi su tali zone che interessino aree uguali o maggiori rispettivamente ai 10 Ha e 3 Ha, o comunque interessanti l'intera superficie della zona agricola periurbana, così come delimitata dagli elaborati grafici di RUE e POC.
3. Tali zone, individuate nell'elaborato **POC.3**, sono sottoposte ad Attuazione diretta a progetto unitario ai sensi dell'art. III.1.2 del RUE 5, tale Progetto (PUC) è finalizzato rispettivamente: alla valorizzazione agricola e ambientale e alla continuità della rete ecologica per le zone periurbane di tipo A; alla valorizzazione agricola e ambientale e al completamento delle dotazioni pubbliche e private di uso pubblico per le zone periurbane di tipo B.
4. Le eventuali quantità a compensazione derivanti dall'applicazione degli artt. 42 e 43 e successivi, sono localizzabili esclusivamente:
  - in prossimità di edifici/complessi esistenti qualora non superino le quantità concesse all'art. VI.2.6 del RUE 5
  - a completamento del disegno urbano, e in conformità all'art. 10 c2 del PSC 5 qualora siano superiori.
5. Le eventuali quantità a compensazione derivanti dall'applicazione di cui all'art. VI.2.6 del RUE 5 (acquisizione suoli per viabilità di circuitazione) si sommano a quelle eventualmente derivanti dall'applicazione di cui agli artt. 42 e 43 e sono localizzabili con i medesimi criteri di cui al c4 precedente.
6. Per quanto non riportato nel presente Capo 5° vale la disciplina di cui all'art. VI.2.6 del RUE 5.

### Art. 42 - Zone agricole periurbane con funzione agricola, di forestazione e verde privato

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

quando la proprietà non manifesti la volontà alla realizzazione delle opere di forestazione, previste e condivise dall'Amministrazione Comunale, con la firma della specifica convenzione di PUC.

#### **Art. 43 - Zone agricole periurbane con funzione pubblico-privata di interesse generale**

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

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

#### **Art. 44 – Parcheggi, nodi di scambio e di servizio**

1. Sono inseriti nel 1° POC tutti gli Ambiti/Comparti prevalentemente destinati a parcheggi e nodi di scambio e di servizio previsti dal PSC per i quali si persegono le finalità e le prescrizioni descritte all'art. 46 del PSC 5. L'elaborato **POC.4i** contiene le schede relative a ciascuno di detti Ambiti/Comparti.
2. Si attuano con modalità ordinaria indiretta semplice.
3. Tali Ambiti/Comparti dovranno essere sistematati, recintati ed attrezzati per il parcheggio custodito degli automezzi. In essi sono prescritte adeguate fasce perimetrali di mitigazione e filtro con profondità non inferiore a m 6,00.  
Le aree destinate al parcheggio e alla manovra dovranno essere stabilmente pavimentate nel rispetto di quanto previsto alla lettera C) dell'art. 13 c2 e dotate di impianti di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche e di vasche di prima pioggia qualora necessarie.
4. Con riferimento all'art. IV.2.8 *Disciplina dei nodi di scambio e di servizio: parcheggi principali* del RUE 5 sono ammessi i seguenti usi:
  - Officine di rimessaggio, uffici, bar ristorante, foresteria e/o strutture ricettive, servizi igienici, attività espositive e di stoccaggio delle merci purché connesse all'autotrasporto, un alloggio del custode con **Sc** massima di 160 m<sup>2</sup>, servizi di presidio ambientale, impianti di distribuzione carburanti.

Sono inoltre ammessi esercizi di vicinato e/o una piccola media struttura di vendita, per una superficie utile max non superiore al 15% della **Sc** complessiva purché dette attività commerciali siano connesse all'autotrasporto e comunque con l'esclusione del settore alimentare.

5. Negli Ambiti/Comparti di cui al presente articolo i PUA dovranno essere predisposti secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizi:
  - **Ut** ≤ 0,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - H max = 15,50 m
  - **VI** (Visuale libera) = 0,5
  - Distanza tra edifici (De) = **VI**
  - Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
  - Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
  - Aree pubbliche e di uso pubblico = 40% di **ST** di cui almeno il 60% destinato a parcheggio.

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

### Art. 45 - Disposizioni generali

1. I principali temi relativi agli elementi di fattibilità, al dimensionamento, al reperimento delle dotazioni pubbliche da assicurare alla *Città di nuovo impianto* e di riqualificazione in ragione delle previsioni insediative attivabili/attuabili nel 1° POC sono sviluppati nel II Piano dei servizi - 2° parte (**POC.8**), fermo restando che nelle aree destinate a Dotazioni territoriali di nuovo impianto si perseguono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 47 e successivi del PSC 5.
2. Il sistema delle dotazioni pubbliche disciplinate dal 1° POC si articola nelle seguenti tipologie:
  - a) aree individuate dal PSC all'interno degli Ambiti ad attuazione indiretta concertata (ex art.18), regolamentate dalle specifiche schede d'ambito;
  - b) aree da reperire all'interno dei comparti di nuovo impianto, sulla base della normativa generale di POC e delle precisazioni e prescrizioni contenute nelle singole schede prescrittive contenute negli specifici Repertori (**POC.4b**, **POC.4c**);
  - c) ambiti specificatamente individuati come dotazioni di nuovo impianto, pubbliche e private contenute nell'elaborato **POC.3**.  
Le aree per dotazioni pubbliche di cui ai punti a), b), c) sono disciplinate dal PUA, secondo le finalità del PSC e con riferimento ai parametri del RUE per le specifiche componenti.
3. Per gli ambiti di cui al precedente comma, punto c), si conferma la destinazione prevalente indicata dal PSC e si applica la seguente disciplina, fermo restando quanto stabilito all'art. 11 *Perequazione e compensazione* del PSC 5:
  - a) Ambito di nuovo impianto per attrezzature pubbliche presso la Classicana:  
in tali ambiti si applica un **Ut** ≤ 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, oltre a quanto prescritto all'art. IV.3.4 c.1 e c.2 del RUE 5, per gli usi consentiti e i restanti parametri urbanistici e le modalità attuative.  
Nell'area prospiciente via Lago di Lugano fino all'intersezione con via Lago Ceresio, per una fascia di profondità massima di 50 m, è ammessa l'applicazione dell'art. VI.3.5 *Nuovi edifici con ampio verde privato* del RUE 5, per una capacità edificatoria massima pari a quanto prodotto dall'indice assegnato dall'art. 11 del PSC 5 dalle rispettive proprietà.
  - b) Ambito di nuovo impianto per attrezzature pubbliche presso la basilica di Classe:  
in tale ambito sono ammessi usi e sistemazioni funzionali al completamento delle aree esistenti a servizio della Basilica di Classe, nel rispetto dei vincoli esistenti.
  - c) Ambito di nuovo impianto per attrezzature private presso Centro iperbarico:  
in tale ambito si applica un **Ut** ≤ 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, oltre a quanto prescritto all'art. IV.3.8 del RUE 5 circa gli usi consentiti, i restanti parametri urbanistici e le modalità attuative.
  - d) Ambito di nuovo impianto per attrezzature private presso Complesso "la Monaldina":  
Tale ambito è destinato ad usi sportivi e di interesse generale integrabili con usi ricettivi e

ricreativi, sulla base di quanto disciplinato dall'art. IV.3.9 del RUE 5 per la componente di *Verde sportivo attrezzato*.

Per gli usi ricettivi sono ammessi gli incentivi definiti dall'art. VII.6.14 del RUE 5 e dal POC, fino ad un massimo incremento del 50% della **Sc** destinata a tale uso, in relazione ai parametri qualitativi del progetto imprenditoriale.

L'ambito si attua con modalità diretta condizionata, ai sensi dell'art. III.1.1 del RUE 5.

In alternativa, è ammessa la progettazione dell'area unitariamente all'ambito concertato **CoS4** – De André: il PUA complessivo, a parità di potenzialità edificatoria, potrà prevedere il trasferimento e l'accorpamento delle quote ricettive nell'ambito **CoS4**.

**4. Ambito di localizzazione del nuovo cimitero**

Per quanto riguarda tale previsione, disciplinata dall'art. 53 del PSC 5, il presente POC non ne prevede l'attivazione, alla luce delle politiche già intraprese dall'amministrazione e in corso di attuazione e monitoraggio.

Nell'ambito individuato dal PSC per la localizzazione del nuovo cimitero, in attesa delle nuove disposizioni dei successivi POC, non sono ammesse nuove costruzioni; le aree sono computabili ai fini del calcolo delle **Sc** per attività di valenza aziendale previste nello spazio Rurale (come già disciplinato all'art. IV.3.4 del RUE 5, in attesa del POC).

#### **Art. 46 - Poli funzionali**

1. Nelle aree destinate a Poli Funzionali si perseguono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 59 del PSC 5.
2. Il presente POC attiva i Poli, previsti dal PSC, di cui ai commi 3, 4 e 5, definendo i requisiti specifici di ciascun Polo di rilievo provinciale e comunale mediante normativa specifica o scheda grafica normativa contenuta nell'elaborato **POC.4f**, integrando quanto già disciplinato dal RUE per le parti esistenti, nonché demandando a quanto contenuto in appositi atti/programmi/piani già vigenti.
3. Sono Poli di rilievo provinciale: il Polo provinciale direzionale di viale Randi-PF1; il Polo provinciale commerciale Ipercoop di via Classicana-PF2; il Polo provinciale terziario De André-PF4; il Polo provinciale ricreativo sportivo Standiana-PF6, il Polo provinciale Parco Archeologico di Classe-PF10. Per ciascuno di essi si applica la disciplina come di seguito specificato:
  - a) Polo provinciale direzionale di Viale Randi - PF1  
La scheda grafica e normativa disciplina i compatti di nuovo impianto rafforzando la finalità di interesse pubblico del polo stesso.
  - b) Polo provinciale commerciale Ipercoop di via Classicana - PF2  
Si rimanda ai contenuti della specifica scheda contenuta nell'elaborato **POC.4d** e dell'accordo territoriale Comune - Provincia in relazione all'ampliamento del centro commerciale Ipercoop esistente, in conformità alla pianificazione commerciale provinciale.
  - c) Polo provinciale terziario De André - PF4  
La scheda grafica e normativa disciplina i compatti di nuovo impianto rafforzando la finalità di interesse pubblico del polo stesso, anche in relazione al sistema della mobilità e ai contenuti dei compatti limitrofi (**CoS1** – Antica Milizia e **CoS4** – De André)
  - d) Polo provinciale ricreativo sportivo Standiana - PF6  
Il POC, ai sensi dell'art. 59 c3 del PSC 5, precisa l'ambito del Polo, che è individuato nell'elaborato **POC.3** (Tavv. 63, 71, 72, 80). Si rimanda ai contenuti della specifica scheda contenuta nell'elaborato **POC.4d**, che costituisce aggiornamento e superamento del pregresso progetto unitario (approvato con delibera di C.C. n. 17384/352 dell'11.04.89 e successive varianti), ai fini del completamento e della valorizzazione turistico-naturalistica dell'ambito "ricreativo sportivo Standiana".
  - e) Polo provinciale Parco Archeologico di Classe - PF10  
Si rimanda ai contenuti della specifica scheda contenuta nell'elaborato **POC.4d** per quanto riguarda l'acquisizione delle aree e ai contenuti del Progetto di realizzazione del Parco, a cura della Fondazione Ravenna Antica.
4. Sono inoltre Poli provinciali attivati nel 1° POC il Polo provinciale Porto di Ravenna ed il Polo provinciale Porto turistico e arenile di Marina di Ravenna. Per ciascuno di essi si applica la disciplina come di seguito specificato:
  - A) Polo provinciale Porto di Ravenna-Stazione Centrale - PF8

Si rimanda ai contenuti degli accordi/progetti in corso (Accordo Regione - RFI, ...) e al POC Tematico *Darsena di Città* di cui all'art. 52.

- B) Polo provinciale Porto di Ravenna-Centro direzionale del porto - PF9  
Si rimanda ai contenuti degli accordi/progetti in corso di attuazione.
1. In tali aree si persegono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 59 del PSC 5.
  2. In tali aree l'intervento avviene:
    - a) con *modalità diretta* ai sensi dell'art. VII.1.8 del RUE 5 nel caso di intervento nell'area ad intervento diretto individuato dal RUE per il completamento/integrazione del 1° stralcio funzionale
    - b) con *modalità indiretta* riguardante l'intero comparto di nuovo impianto così come individuato dal PSC e precisato dal RUE; il PUA dovrà tener conto di quanto già attuato con modalità diretta (1° stralcio centro direzionale), anche in relazione al nodo di accesso all'area portuale.  
In sede di PUA il perimetro di comparto dovrà essere verificato sulla base dello stato di attuazione del sistema della viabilità realizzato e/o previsto, in relazione al quale potrà essere definito anche in ampliamento.
  3. Nel caso b) l'intervento avviene con *modalità indiretta ordinaria* sulla base di un PUA di iniziativa privata e/o pubblica, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri dimensionali:
    - a) Il PUA deve perseguire la qualità ecologico-ambientale dell'insediamento, in particolare dovrà prevedere un'opportuna contestualizzazione, oltre che in relazione al 1° stralcio del Centro direzionale già realizzato, anche rispetto al sistema della viabilità ed una adeguata caratterizzazione dell'area come porta di accesso al porto di Ravenna
    - b) Sono consentiti i seguenti usi:

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

**Spu9** *Attività congressuali, fieristiche e espositive*

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

**Spr4** *Terziario, direzionale e artigianato di servizio* (persona, cose, beni di produzione, imprese, mezzi limitatamente ai cicli e motocicli) e *laboratoriale alimentare*: (gelaterie, pasticcerie, panificazione e prodotti da forno, pizzerie al taglio e da asporto, ristori, ecc.)

**Spr3** *produzione, imprese, mezzi limitatamente ai cicli e motocicli)* e *laboratoriale alimentare*: (gelaterie, pasticcerie, panificazione e prodotti da forno, pizzerie al taglio e da asporto, ristori, ecc.)

**T1** *Strutture ricettive alberghiere: (limitatamente alla tipologia albergo)* alberghi, residenze turistico-alberghiere)

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

**Sm1** *Autorimesse*

**Sm2** *Autosilo*

**Sm3** *Stazioni di servizio, lavaggio Impianti di distribuzione carburanti di cui alla Deliberazione C.R. 355/2002 e s.m.i.*

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

**Sm5** *Sosta temporanea camper*

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

**Sm6** Stazione per autocorriere, aziende di trasporto pubblico e relativi servizi  
**Sm5** (uffici, bar, ristoranti, etc.). E' ammesso un alloggio di custodia e/o foresteria con **Sc** ≤ 160 m<sup>2</sup>.

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

- c) **Ut** ≤ 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - d) **Uf** ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> comprensivi di tutte le dotazioni e gli accessori eventualmente richiesti e/o prescritti per l'approvazione dell'intervento da parte degli Enti istituzionalmente competenti e/o per garantire la sicurezza
  - e) per la funzione **T1** "albergo" è previsto un incentivo di **Sc** fino ad un massimo del 50% in applicazione dell'art. 24.
  - f) aree pubbliche, escluse le strade interne, in applicazione dell'art. 14 *Contenuti e parametri generali*
  - g) Distanza tra edifici (De)= **VI**
  - h) Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
- C) Polo provinciale Porto turistico e arenile di Marina di Ravenna  
Si rimanda ai contenuti dei piani/progetti in corso di attuazione, nonché ai contenuti ~~del POC tematico "Piano dell'Arenile" già approvato. , di cui all'art. 54.~~
5. Sono Poli di rilievo comunale attivati nel 1° POC: il Polo commerciale e ricettivo di via Faentina-PF3, il Polo ricreativo "multisala"-PF5. Per ciascuno di essi si applica la disciplina come di seguito specificato:
- a) Polo commerciale e ricettivo di via Faentina - PF3  
La scheda grafica e normativa disciplina i compatti di nuovo impianto integrando le attività esistenti con funzioni ricettive-alberghiere, commerciali espositive e direzionali, con contestuale adeguamento del sistema della mobilità e dell'accessibilità all'ambito
  - b) Polo ricreativo "multisala" - PF5  
Si rimanda ai contenuti del Piano Urbanistico pregresso

#### Art. 47 - Ambito agricolo di valorizzazione turistico-paesaggistica (Aavtp)

1. Sono inseriti nel POC i compatti ricadenti nell'*Ambito agricolo di valorizzazione turistico-paesaggistica* (Aavtp) individuati con la procedura selettiva prescritta dall'art. 22 c5 del PSC 5 e per i quali quantità, usi e prescrizioni sono descritti in specifiche schede prescrittive.
2. E' *attivabile* nel 1° POC il comparto Kartistico-ricettivo, individuato a seguito di procedura selettiva del febbraio/aprile 2008, ricompreso nell'Ambito agricolo di valorizzazione turistico-paesaggistica (Aavtp - Tav. 42 – **POC.3**) nei termini prescritti nella specifica scheda (elaborato **POC.4e**) in quanto persegue le finalità e le prestazioni descritte all'art. 60 del PSC 5.
3. La previsione dimensionale max prevista dall'art. 60 del PSC 5 trova attuazione nel 1° POC per m<sup>2</sup> 3.950 (**POC.4e**). La potenzialità residua è pertanto di m<sup>2</sup> 46.050 di **Sc**, che potrà essere attivata a seguito di individuazione derivante da nuova procedura selettiva effettuata con le modalità previste dall'art. 22 c5 del PSC 5.

#### Art. 48 – Aree di integrazione della cintura verde

1. Le Aree di *integrazione della cintura verde*, tutte attivabili nell'ambito del 1° POC al fine di completare la

*Cintura verde* del capoluogo, comprendono le seguenti tipologie di funzioni, specificamente distinte nel Masterplan del Piano dei Servizi del RUE:

- verde boschato di filtro e di collegamento connesso a viabilità e percorsi
- verde agricolo

2. Nelle *Aree di integrazione della cintura verde* trova applicazione quanto disposto all'art. 11 *Perequazione e compensazione* del PSC 5. Tali aree sono di norma acquisite ed attuate sulla base delle previsioni dei POC che possono prevederne anche la loro integrazione. Sono ammesse le attrezzature di cui all'art. IV.3.5 del RUE 5.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. IV.1.10 *Verde privato* del RUE 5, computando al massimo una superficie fondiaria di m<sup>2</sup> 2.000.

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

### Art. 49 - Disposizioni generali

1. Sono Luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica, attivabili nel 1° POC: gli *Ambiti di valorizzazione naturalistica* - Avn e le *Aree di riqualificazione ambientale* – Ara. Ambiti ed Aree sono individuati nell'elaborato **POC.3** e nell'elaborato **POC.7 – Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema paesaggistico-ambientale del Litorale** e sono sottoposti ad Attuazione indiretta a programmazione unitaria come prescritto dall'art. 35 del PSC 5.
2. In sede di PUA possono essere precisati i perimetri definiti dal POC senza che ciò costituisca variante al POC stesso. Il PUA dovrà interessare l'intero ambito definito dal POC e potrà definire più stralci funzionali di attuazione.  
Eventuali prescrizioni e indicazioni, derivanti dai Piani Territoriali di Stazione del Parco del Delta del Po, integrano le previsioni di PSC e POC pertanto non ne costituiscono variante.
3. Qualora per ciascun *Ambito-Avn/Area-Ara* vengano presentate più proposte di PUA estese anche non all'intero Ambito/Area da diversi proprietari, sarà attivata dall'Amministrazione Comunale una procedura di concertazione al fine di perseguire la programmazione unitaria prescritta dall'art. 22 del PSC 5 e definire un unico PUA generale (di cui all'art. 16 c8) eventualmente attuabile in più PUA stralcio.
4. Fino all'approvazione del PUA per gli edifici/impianti/attrezzature e attività esistenti ricadenti in Avn/Ara si applica la specifica disciplina di componenti per essi definita dal RUE.  
Il PUA avrà la facoltà di definire, per gli edifici esistenti, gli usi compatibili con le caratteristiche del sito sulla base delle analisi specialistiche di cui agli artt. 50 e 51 c3.
5. Sono sempre attuabili gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico previsti nelle specifiche schede (**POC.4g**).
6. Gli Ambiti/Aree di cui al presente articolo comprendono anche aree agricole che restano agricole a tutti gli effetti, fino a quando la proprietà non manifesti la volontà alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste e condivise dall'Amministrazione Comunale con la firma della convenzione attuativa dello specifico PUA.

### Art. 50 - Disciplina degli Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn)

1. Al fine della riqualificazione ambientale e della promozione e incentivazione di attività agricole e attività connesse sostenibili nel territorio comunale e, in particolare, ai fini della ricostituzione del sistema ambientale (dunoso e boschato) del Litorale, sono attivabili nel 1° POC i seguenti *Ambiti di valorizzazione naturalistica*-Avn già individuati dal PSC e integrati dal POC (elaborato **POC.3**):
  - Avn1** Casal Borsetti Tavv. 06 – 10
  - Avn2** S. Alberto Tavv. 07 - 12
  - Avn3** Punta Marina - Lido Adriano: Tavv. 42 – 43 – 50 – 51 – 57 - 58
    - Avn3 nord – Punta Marina
    - Avn3 sud – Lido Adriano
  - Avn4** foce Fiumi Uniti Tav. 58
  - Avn5** Classe (Basilica) Tavv. 56 – 63
    - Avn5 nord
    - Avn5 sud
  - Avn6** Parco fluviale dei due fiumi Tav. 55
  - Avn7** Pineta di Classe Tavv. 57 – 63 – 64
  - Avn8** Lido di Dante (integrazione di POC) Tavv. 57 – 58 – 64 - 65
2. Gli Ambiti di cui al c1, sono individuati nell'elaborato **POC.3** e nell'elaborato **POC.7 – Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema paesaggistico-ambientale del Litorale** e disciplinati, oltre

che dal presente articolo, dal Repertorio delle schede d'ambito, elaborato **POC.4g**.

3. I PUA degli Ambiti, finalizzati alla riqualificazione/valorizzazione ambientale, devono essere redatti sulla base di:
  - a) gli obiettivi generali fissati all'art. 35 del PSC 5
  - b) gli indirizzi per l'assetto del Sistema paesaggistico-ambientale del Litorale definiti nell'elaborato **POC.7 – Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema paesaggistico-ambientale del Litorale**
  - c) le linee guida del sistema paesaggistico-ambientale, definite nell'elaborato **POC.4g**
  - d) le schede d'ambito redatte per ciascun comparto, definite nell'elaborato **POC.4g**
  - e) le analisi specialistiche per la verifica delle criticità ambientali eventualmente presenti
  - f) I contenuti di cui all'art. IV.1.14 del RUE 5
  - g) I Piani Territoriali di Stazione del Parco del Delta del Po e relativi piani di fruizione
4. Negli *Ambiti di valorizzazione naturalistica-Avn*, a compensazione di *consistenti interventi di rinaturalizzazione* così come definiti al c6 e previsti nelle specifiche Schede d'Ambito, sono ammessi, ai sensi dell'art. 35 c5 del PSC 5, interventi di Nuova Costruzione (**NC**), ristrutturazione (**RE**) e ampliamento di edifici con caratteristiche paesaggisticamente ed ecologicamente compatibili soprattutto rispetto ai consumi energetici ed all'uso delle risorse idriche, con destinazione d'uso turistico-ricettiva, sportiva, da localizzarsi, nelle *Aree di localizzazione di nuove funzioni e attività compatibili* individuate nelle schede (elaborato **POC.4g**).
5. La quantità di **Sc** da riconoscere a compensazione degli interventi di cui al c4 deve essere calcolata sulla base del costo degli interventi realizzati, definito sulla base di costi/m<sup>2</sup> stimati dal POC e riportati in tabella nell'elaborato **POC.4g**.  
La **Sc** realizzabile (m<sup>2</sup>) per ogni ambito riportata in tabella è da ritenersi comunque come limite massimo ammissibile.
6. Rientrano fra i *consistenti interventi di rinaturalizzazione*, così come previsti nella loro massima estensione nelle specifiche Schede d'Ambito:
  - a) la realizzazione di *dune*
  - b) la realizzazione di *aree boscate*
  - c) la realizzazione di *parchi* pubblici o a fruizione pubblica
  - d) la realizzazione di *percorsi e luoghi di scambio intermodale (auto/bici)*
  - e) la realizzazione di *vasche di laminazione*
7. Il PUA, sulla base di motivate scelte progettuali e/o analisi specialistiche, senza che ciò costituisca variante al POC stesso, può:
  - precisare i perimetri definiti dal POC
  - precisare/rivedere la localizzazione di nuove funzioni e attività compatibili
  - modificare in aumento o riduzione i consistenti interventi di rinaturalizzazione fermo restando la quantità complessiva dei consistenti interventi prevista nelle specifiche schede che deve intendersi come limite massimo. Il PUA dovrà interessare l'intero ambito definito dal POC e potrà definire più stralci funzionali di attuazione.

Il PUA dovrà comunque prevedere anche tutti gli interventi, a completamento e supporto dei *consistenti interventi di rinaturalizzazione*, necessari: alla fruizione turistico ricreativa dell'ambito (percorsi, luoghi di sosta e ristoro, ecc.); al completamento/integrazione della rete ecologica; all'arricchimento dei segni del paesaggio (filari, siepi, alberate su percorsi, ecc.); alla messa in rete dell'ambito con il sistema ambientale complessivo del territorio.

All'interno di tali interventi possono rientrare anche funzioni e attività sportive/ricreative compatibili in spazi prevalentemente aperti; in tal caso le eventuali strutture di servizio saranno esclusivamente in legno e con caratteristiche da permetterne il facile montaggio/smontaggio senza demolizione di alcuna componente con **Sc max** di 100 m<sup>2</sup>.
8. Per i centri aziendali integrabili esistenti e ricadenti negli *Ambiti di valorizzazione naturalistica-Avn* previo PUA è consentita l'applicazione dell'art. VI.3.6 del RUE 5 finalizzata esclusivamente ad usi agrituristicci, turistico-ricettivi, pubblici esercizi, ricreativi, servizi connessi e compatibili con gli usi rurali.

Per gli insediamenti esistenti il PUA può prevedere, esclusivamente per usi turistico ricettivi e/o propedeutici alla fruizione ambientale, la demolizione e ricostruzione e/o riqualificazione di edifici anche di servizio che, sulla base di specifiche analisi non rivestono alcun tipo di valore; gli eventuali edifici esistenti che, sulla base della medesima analisi risultino incongrui, sono da demolire con la ricostruzione del 50% della loro **Sc.**

9. I PUA delle Avn, in considerazione dell'ampiezza, della complessità e dell'impatto sul paesaggio, dovranno essere sottoposti a VAS e a Valutazione di Incidenza sia per gli effetti diretti sui SIC ZPS, sia eventualmente per quelli indiretti.  
I PUA ricadenti in area di Parco dovranno inoltre ottenere il Nulla Osta dell'Ente Parco.
10. Tutti gli interventi relativi sia alla realizzazione delle quantità a compensazione che ai consistenti interventi (parcheggi scambiatori) sono soggetti alla disciplina paesaggistica di cui al Titolo III Capo III.4 del RUE 5.

#### **Art. 51 - Disciplina delle Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (ARA)**

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

Ara1	foce Reno
Ara5	ex Zuccherificio di Mezzano
Ara9	foce Fiumi Uniti
Ara11	Lido di Dante sud
Ara16	anse e foce del Savio
  - b) *Ara di valore ambientale/paesaggistico da tutelare e valorizzare con attività ricreative all'aria aperta*

Ara2	Marina Romea nord
Ara3	Marina Romea sud
Ara4	ex discarica
Ara6	pialassa Piombone
Ara7	via Piomboni
Ara8	la Cherubina
Ara10	ex cava dell'aeroporto
Ara12 <small>nord</small>	ex cava Fosso Ghiaia
Ara13	isola della Bevanella
Ara14	cava del Bevano
Ara18	cava Standiana (integrazione di POC)
  - c) *Ara di valore ambientale/paesaggistico da riqualificare con usi sportivi/ricreativi/ricettivi*

Ara12 <small>sud</small>	ex cava Fosso Ghiaia
Ara15	la Manzona
Ara17	la Morina (integrazione di POC)
2. Le Aree di cui al c1, sono individuate nell'elaborato **POC.3** e nell'elaborato **POC.7 – Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema paesaggistico-ambientale del Litorale** e disciplinate dal presente articolo.
3. Il PUA, finalizzato alla riqualificazione/valorizzazione ambientale delle Aree, deve essere redatto sulla base degli obiettivi generali fissati all'art. 35 del PSC 5, dei contenuti di cui all'art. IV.1.14 del RUE 5 e di analisi specialistiche per la verifica delle criticità ambientali eventualmente presenti e, in particolare per le Ara del Litorale, sulla base di quanto riportato nell'elaborato **POC.7** e sulla base delle linee guida del sistema paesaggistico-ambientale definite nell'elaborato **POC.4g**.
4. Nelle *Ara di rilevante valore naturalistico-ambientale da tutelare*: Ara1; Ara5; Ara9; Ara11; Ara16 sono ammessi esclusivamente interventi di ricostruzione/riqualificazione/risanamento degli assetti naturali e paesaggistici originari e la salvaguardia dell'attività agricola ove esistente.
5. Nelle *Ara di valore ambientale/paesaggistico da tutelare e valorizzare con attività ricreative all'aria aperta*

*aperta:* Ara2, Ara3, Ara4, Ara6, Ara7, Ara8, Ara10, Ara12 nord, Ara13, Ara14, Ara 18 sono ammessi usi ricreativi-sportivi e propedeutici alla fruizione turistico ricreativa, e itticulturali ai sensi dell'art. V.4.1 del RUE 5, per i quali il PUA, anche in ordine ai materiali utilizzati per le strutture, dovrà dimostrare la compatibilità con il sito, con eventuali vincoli presenti e con eventuali prescrizioni dei Piani Sovraordinati. Anche in assenza di PUA eventuali strutture temporanee di servizio, strettamente necessarie alla manutenzione delle Ara stesse, potranno essere realizzate in materiali naturali a basso impatto ambientale con **Sc** max di 10 m<sup>2</sup>.

6. Per l'Ara 4 *ex discarica*, si applica quanto previsto dallo specifico obiettivo di località n. 1 tav. 026 del RUE 5.1.1.

Per l'Ara 2 *Marina Romeo nord*, nell'area pinetata privata prospiciente viale degli Oleandri e in adiacenza alla città consolidata di RUE, è consentita la realizzazione di una struttura, tipologicamente compatibile col sito, per servizi all'Ara stessa e alloggio di custodia (tot. **Sc** max m<sup>2</sup> 160) a fronte dell'uso pubblico didattico-ricreativo dell'area pinetata stessa, da regolamentare con apposita convenzione. Per tale area non è pertanto applicabile il c5 precedente per la parte relativa alle strutture temporanee di servizio.

Per l'Ara6 *Pialassa Piombone* si applica la disciplina del progetto di Autorità Portuale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

Per l'Ara 8 *la Cherubina* sono fatte salve le previsioni di RUE in merito alla componente SR11 (allevamento esistente).

Per l'Ara 13 *isola della Bevanella* è ammesso l'uso ricettivo esclusivamente negli edifici esistenti.

7. Nelle *Ara di valore ambientale/paesaggistico da riqualificare con usi sportivi/ricreativi/ricettivi*: Ara12sud, Ara15, Ara17 sono ammessi usi ricettivi-ricreativi-culturali-sportivi finalizzati alla fruizione turistico-paesaggistico-rurale; per detti usi il PUA dovrà dimostrare, anche in ordine ai materiali utilizzati per le strutture, la compatibilità con il sito, con eventuali vincoli presenti e con le prescrizioni dei Piani sovraordinati.

8. Per l'Ara15 *la Manzona*, oltre a quanto stabilito al c8, si applica quanto previsto dallo specifico obiettivo di località n. 1 tav. 080 del RUE 5.1.1.

9. Nelle Aree di cui ai c7, Ara12sud, Ara15, Ara17, a compensazione di consistenti interventi di riqualificazione ambientale da realizzarsi in dette Aree, secondo quanto stabilito all'art. 35 c11 del PSC 5, a seguito dell'introduzione degli usi consentiti nell'obiettivo di località n. 1 tav. 080 del RUE 5.1.1 per l'Ara15, e per la migliore fruizione del Parco del Delta del Po, il POC attribuisce diritti edificatori eccedenti quelli riconosciuti dalla disciplina delle componenti di Spazio e di Sistema di RUE che compongono dette Aree.

10. Per gli interventi sulle Ara di cui ai c7 e c9, il PUA definisce le compensazioni sulla base dei seguenti parametri:

per aree fino a Ha 100

- con precedente destinazione urbanistica agricola/attività estrattive **Ut** ≤ 0.01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- con precedente destinazione urbanistica per altri usi **Ut** ≤ 0.02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

per le estensioni eccedenti i 100 Ha

- **Ut** ≤ 0.002 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La **Sc** degli edifici eventualmente esistenti è sempre aggiuntiva rispetto a dette compensazioni.

11. Per le Ara2, Ara3, Ara9, Ara16 è sempre attivabile, per il periodo di validità del 1° POC, quanto consentito all'art. 35 c14 del PSC 5.

12. Tutti gli interventi consentiti nelle aree di cui ai c5 e c7 sono soggetti alla disciplina paesaggistica di cui al Titolo III Capo III.4 del RUE 5.

# Titolo 3

## I POC tematici

### Capo unico

#### Art. 52 – Variante PRU e POC tematico Darsena di città

1. L'ambito del POC tematico *Darsena di città* individuato nelle Tav. 41 - 49 del Quaderno del POC (**POC.3**) è quello che comprende le aree già sottoposte al Programma di Riqualificazione Urbana (PRU 1<sup>a</sup> verifica febbraio 1997), le aree della Stazione FS, del suo intorno urbano e dell'ex scalo merci, secondo quanto reso necessario dal coordinamento dei relativi programmi di qualificazione e adeguamento funzionale.
2. Il POC tematico *Darsena di città* opera in coerenza con i contenuti del PSC, come definiti dall'art. 101 c4 del PSC 5. Esso costituisce altresì variante urbanistica di aggiornamento del citato Programma di Riqualificazione Urbana.
3. Gli obiettivi specifici del POC tematico sono riconoscibili nella ricerca di più accentuati momenti di integrazione tra la città storica e l'ambito portuale; nella individuazione di un disegno dotato di un'adeguata caratterizzazione urbana; nella messa in atto di più marcati fattori di sostenibilità ambientale e tecnico-economica, con particolare riguardo alle specifiche azioni necessarie a sostenere i previsti programmi di riconversione degli assetti urbani e portuali interessati. Tali obiettivi si sviluppano altresì sulla base degli indirizzi acquisiti nella sede del Protocollo di Intesa sul tema, sottoscritto in data 24/06/2009 tra Comune di Ravenna, Regione Emilia Romagna, Rete Ferroviaria Italiana, FS Sistemi Urbani e Autorità Portuale di Ravenna.
4. La complessiva capacità insediativa del POC tematico sarà definita in primo luogo attraverso una sostanziale conferma dei diritti edificatori "di base" acquisiti dal sistema proprietario in sede di PRG 93, confermati e precisati con il PRU vigente, ed integrati da quanto previsto all'art. 101 del PSC 5 e dal Protocollo d'intesa sopra citato.  
Il POC potrà precisare tali diritti edificatori alla luce degli approfondimenti fatti nel rispetto degli obiettivi fissati dal PSC, prevedendo anche una diversa distribuzione fra quote: ospitate da aree a perequazione, ospitate da aree di banchina/Stazione FS/ex scalo merci, o da destinare ad ERP/ERS. Prima dell'approvazione definitiva del POC tematico sugli edifici esistenti nella Darsena di città, sono ammessi gli interventi previsti dal PRU vigente.  
Il POC tematico dovrà comunque prevedere, anche integrando quanto previsto al successivo c12 e in coordinamento con l'Autorità Portuale, specifiche norme transitorie più dettagliate di recupero, ristrutturazione e rinnovo, relativamente agli usi ed alle modalità di intervento per la tutela delle attività produttive insediate nei diversi sub comparti.
5. Sulla base degli indirizzi fissati nel citato Protocollo di Intesa, nel comparto della Stazione FS, come individuato nell'elaborato PSC 3 foglio 13 e nei relativi allegati, il POC tematico persegue obiettivi di qualificazione e adeguamento funzionale, nel rapporto Città/Darsena, assicurando altresì alla Stazione un ruolo di cerniera urbana. La qualificazione della stazione viene perseguita attraverso procedure concorsuali, attivate dal Comune di concerto con FS Sistemi urbani e Autorità portuale. La capacità edificatoria complessiva del relativo sub comparto, fissata dal PRG 93 in 20.000 m<sup>2</sup> di **Suc**, per usi di terziario, servizi urbani e commercio al dettaglio, viene confermata. Il suo utilizzo fino ad un massimo del 50% è destinato al diretto riassetto della Stazione: con una **Suc** max di 6.000 m<sup>2</sup> per usi commerciali. Le quote restanti, da insediare nell'ambito della Darsena di città, vengono collocate sul mercato da FS Sistemi urbani, al fine di ricavare le ulteriori risorse economiche necessarie a sostenere i citati programmi di qualificazione e adeguamento funzionale della Stazione. Il Comune di Ravenna, di concerto con FS Sistemi urbani, in sede di formazione del POC tematico, definirà la collocazione specifica di tali capacità edificatorie, con priorità all'utilizzazione del sub comparto della ex Dogana.
6. Attraverso una parallela procedura di alienazione, sulla base dei criteri previsti ai successivi commi, le capacità edificatorie di proprietà di FS Sistemi urbani, eccedenti rispetto alle possibilità insediative del comparto dello Scalo Merci di città (come individuato nell'elaborato PSC 3 foglio B) pari a 17.280 m<sup>2</sup> di **Suc** con i relativi usi, come individuate nel citato Protocollo di intesa, vengono collocate sul mercato da

FS Sistemi urbani, al fine di ricavare ulteriori risorse economiche necessarie a sostenere i programmi infrastrutturali richiamati nel citato Protocollo di intesa. Il Comune di Ravenna, di concerto con FS Sistemi urbani, in sede di formazione del POC tematico, definirà la collocazione specifica di tali capacità edificatorie da alienare e trasferire nell'ambito della Darsena di città.

7. Sulla base degli indirizzi del citato Protocollo di Intesa, nelle aree demaniali di banchina e della cosiddetta "Testata" della Darsena di città, il POC tematico persegue obiettivi di riqualificazione ambientale, di valorizzazione del water front, di caratterizzazione degli spazi in senso urbano. La nuova capacità edificatoria espressa dalle aree di banchina definita dall'art. 101 del PSC 5, in 33.600 m<sup>2</sup> di **Suc**, con i relativi usi, viene collocata sul mercato, nei modi che saranno definiti dal POC tematico, al fine di assicurare ulteriori risorse economiche necessarie a sostenere i programmi di riqualificazione urbana, con priorità alle azioni di riconversione urbana delle banchine, di adeguamento delle reti, con particolare riferimento allo smaltimento delle acque, di riassetto della "Testata" Darsena, di rafforzamento della viabilità principale, di risanamento delle acque del Candiano, anche secondo gli indirizzi del citato Protocollo d'Intesa.  
Il Comune di Ravenna, di concerto con l'Autorità Portuale, in sede di formazione del POC tematico, definirà la collocazione di tali capacità edificatorie. Le aree di banchina possono essere utilizzate per destinazioni di servizio, quali: spazi verdi, pedonali e ciclabili, e di arredo, da precisare in sede di POC tematico.
8. In fase di formazione del POC tematico *Darsena di città*, il Comune di Ravenna provvede a definire Schemi urbani d' impianto tali da rappresentare un utile riferimento ai fini del trasferimento e della richiamata collocazione dei diritti edificatori maturati come ai precedenti commi 5, 6 e 7.
9. Sulla base delle risorse acquisite attraverso l'alienazione agli operatori interessati delle capacità edificatorie espresse dalle aree di banchina – fermo restando che l'utilizzo delle risorse derivanti dall'alienazione delle capacità edificatorie relative allo Scalo merci in dismissione ed ai nuovi assetti di Stazione FS verrà definito secondo quanto previsto dal relativo Protocollo di Intesa - il Comune di Ravenna, in sede di formazione del POC tematico, provvederà ad individuare le opere richiamate al precedente c7, eccedenti le usuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, necessarie a sostenere un qualificato e complessivo processo di urbanizzazione dell'intero comparto della Darsena di città. Le risorse necessarie a completare i suddetti programmi saranno derivate da contributi aggiuntivi a carico dei sub compatti da definire nel POC tematico, sostenute da eventuali impegni negoziali con le parti interessate, nelle forme di legge (Art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.).
10. In sede di formazione del POC tematico, oltre a ridefinire l'impianto generale dell'ambito in tema di viabilità e assetto delle aree verdi, il Comune provvederà a definire l'articolazione in compatti di attuazione ed a sviluppare opportunamente i diversi requisiti urbanistici del Piano stesso, come previsto in sede di PSC, per i diversi punti di cui all'art. 101 c4 del PSC 5<sup>2</sup>.
11. Il Comune di Ravenna, tanto in fase formativa quanto in fase attuativa del POC tematico, ai fini dello

2

Art. 101 c4 del PSC 5: "**4. Darsena di Città:** Si confermano gli obiettivi e la strategicità delle previsioni di PRG 93; occorre verificare il PRU vigente al fine di approfondire il sistema del verde, della viabilità e della sosta, delle funzioni e dell'edificabilità sul water-front e in testata darsena anche in relazione alla ristrutturazione urbanistica della stazione ferroviaria e al sistema della mobilità e del trasporto pubblico. In particolare in sede di POC e PRU dovranno essere precisati e modificati i seguenti elementi:

- a) Valorizzazione ambientale con progettazione integrata del sistema verde – se pure necessariamente per fasi – nell'ottica della costruzione di una infrastruttura ambientale che permetta la realizzazione di sistemi di depurazione delle acque di prima pioggia e pulizia delle acque del Candiano (vasche di decentramento, risanamento dei fondali, porta vinciana);
- b) Definizione di oneri aggiuntivi per la realizzazione delle opere pubbliche e di valenza generale quali:
  - opere di risanamento del Candiano;
  - opere di risanamento della banchina;
  - opere in testata alla Darsena e sul nodo della stazione;
  - opere sulla viabilità di carattere generale;
  - adeguamento delle reti tecnologiche;
- c) La valorizzazione delle aree di archeologia industriale, comportante una differente valutazione sia dei singoli edifici da mantenere, sia delle modalità di conservazione, sia dei modi e delle funzioni per il loro recupero e riconversione;
- d) Introduzione di un indice sulle aree demaniali di banchina. Attualmente la St demaniale è pari a circa 97.000 m<sup>2</sup>, la St virtuale (specchio d'acqua in testata del Candiano) è pari a circa 15.000 m<sup>2</sup>. La St totale è pari a circa 112.000 m<sup>2</sup>. L'indice max assegnabile in sede di POC e/o PRU è 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La Superficie utile massima è pari a circa 33.600 m<sup>2</sup> e può essere collocata in testata darsena o nei compatti limitrofi alla banchina. Le risorse economiche ricavabili sono da reinvestire nelle opere di valenza generale della stessa Darsena di Città e prioritariamente per la riqualificazione dell'acqua;
- e) Incremento dell'indice delle quantità edificatorie ospitate da 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> così suddiviso: quota fissa e obbligatoria min 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per quantità edificatorie finalizzate all'acquisizione di aree per la cintura verde, o destinate ad uso pubblico, 0,10 m<sup>2</sup> di ERP di cui 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> insediabili facoltativamente e da definirsi in sede di PUA;
- f) Incremento dell'altezza degli edifici fino ad un max di 40 ml, raggiungibile in alcune aree del water-front, in riferimento alle altezze di elementi preesistenti e a specifiche ipotesi progettuali di PRU. Inoltre sono raggiungibili altezze maggiori per elementi architettonici a torre, finalizzati alla realizzazione di piattaforme di percezione dei paesaggi di Ravenna, da definirsi in sede di PRU;
- g) Obbligo di realizzare parcheggi pertinenziali interrati e/o multipiano sull'intera area della darsena di città senza incidere sulla Superficie utile. Il POC e il RUE potranno ulteriormente precisare le tipologie dei parcheggi pubblici e privati introducendo parametri obbligatori;
- h) Riduzione delle attuali previsioni commerciali per una grande struttura di vendita di livello inferiore onde verificarne la compatibilità funzionale e rispetto al sistema della viabilità e della sosta.

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

sviluppo delle azioni di cui ai commi precedenti, si riserva di utilizzare l'apporto dell' Agenzia "AgenDA" costituita tra Comune, Provincia, Camera di Commercio, Autorità Portuale e Ravenna Holding S.p.A., oltre che di eventuali Consorzi formati a tal fine tra i proprietari e gli operatori interessati all'attuazione del POC tematico *Darsena di città*, anche attivando eventuali Accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

12. I PUA vigenti alla data di adozione del POC e regolarmente convenzionati possono essere attuati sulla base delle rispettive convenzioni stipulate fino alla scadenza prevista, e quindi non oltre 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale, salvo la possibilità di una proroga nei termini stabiliti dal **POC.12** convenzione tipo di PUA art. 5.2. Alla scadenza del termine di 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale senza che sia stato dato corso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il PUA viene dichiarato decaduto senza ulteriore possibilità quindi di dare attuazione alle relative previsioni urbanistiche ma esclusivamente con la possibilità per la proprietà di proporre un nuovo PUA attuativo delle previsioni del POC al momento vigente.  
Nel caso l'area sia caratterizzata da attività produttive ancora insediate, l'attuazione del sub-comparto potrà avvenire esclusivamente per *"attuazione indiretta a programmazione unitaria e/o concertata"* anche ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. Oltre a quanto previsto dall'art. 13 del PSC, la relativa concertazione dovrà obbligatoriamente prevedere i termini e le condizioni per la delocalizzazione delle attività produttive esistenti, con possibilità di associare incentivi premiali in termini di **Suc** ai processi di delocalizzazione che avvengano nell'ambito del comparto a programmazione unitaria e/o concertata, in particolare nell'ambito **CoS3** e che prevedano un rafforzamento dei livelli occupazionali.
13. Eventuali incrementi di **Suc** interna, nel recupero dell'archeologia industriale con destinazioni pubbliche e/o di interesse pubblico, sono ammissibili con le modalità di cui all'art. 15 della L.R. 31/2002 e all'art. VIII.18 del RUE 5.2.
14. In riferimento all'art. I.11 del RUE 5.1, fino all'approvazione del POC tematico *Darsena di città*, per i PUE già previsti dal PRG '83 (PUE D, PUE S) trovano comunque applicazione le norme dell'art. VI.5 del PRG '93 relativamente ai casi da esso previsti e compatibilmente con quanto stabilito dall'art. 101 del PSC.

### Art. 53 - L'area logistica portuale in destra

1. L'ambito del POC Tematico Logistica comprende aree poste in destra del canale portuale funzionalmente collegate al porto ed ai sistemi infrastrutturali di trasporto su gomma e su ferro e corrisponde a 3 quadranti determinati dall'incrocio della SS 67 (Classicana) e la via Canale Molinetto. In ordine alle esigenze di dimensionamento e alle specificità del sito, il progetto suddivide l'area logistica in quattro compatti attuativi distinti, autonomamente attuabili, in stretta correlazione con gli interventi di ristrutturazione del sistema della viabilità.  
Due di tali compatti sono individuati a nord di Via Canale Molinetto, rispettivamente posti uno a ovest della Via Classicana ed uno a est, il terzo ed il quarto sono individuati a sud di Via Canale Molinetto ed ad est della Via Classicana.
2. Gli obiettivi del POC Tematico sono:
  - 1) Dotare il porto di Ravenna di aree logistiche di adeguata dimensione e funzionalità, attraendo nuovi traffici portuali, integrando le attività classiche di deposito e stoccaggio con attività di manipolazione e/o trasformazione delle merci, conferendo maggiore valore aggiunto alle operazioni portuali
  - 2) Riorganizzare l'assetto viario a servizio dell'area portuale e implementare e ottimizzare l'intermodalità ferroviaria.
  - 3) Realizzare un'area con impatti sostenibili e eventuali mitigazioni ambientali e dotare il comparto di adeguate fasce verdi di filtro verso la viabilità.
3. Il dimensionamento quantitativo ha evidenziato che la tipologia di attività, prevalentemente per logistica, è lontana da logiche speculative ma è più aderente alle necessità funzionali di un grande comparto logistico che necessita di vaste aree adibite allo stoccaggio ed alla prima lavorazione delle merci.  
Tali poli richiedono, in taluni casi, ampie superfici scoperte, in altri, necessitano di maggiori densità di aree coperte e confinate.
4. La necessità fondamentale di non peggiorare il complessivo bilancio ambientale ha portato ad

escludere attività e/o processi produttivi che comportino l'uso e/o la movimentazione di merci/sostanze pericolose.

5. L'attuazione dei quattro compatti potrà avvenire mediante attuazione diretta semplice per singoli ed autonomi PUA di iniziativa privata riferiti ai compatti individuati.

#### **Art. 54 - Il Piano dell'Arenile 2009**

1. Sono demandate al Piano dell'Arenile 2009 vigente, approvato dal C.C. con delibera n. 123211/202 il 21/12/2009, sulla base della Legge Regionale n.9/2002 e delle relative Direttive DCR-468/2003, tutte le aree comprese al suo interno, individuato in cartografia (**POC.2, POC.3**) con perimetro di "strumento attuativo particolare" e campitura di POC tematico.
2. Il Piano dell'Arenile 2009 regolamenta le trasformazioni dell'arenile e delle costruzioni esistenti al suo interno, la dotazione delle aree per servizi pubblici e tutte le attrezzature in precario necessarie per l'attività turistica, armonizzando le azioni sul territorio.  
La disciplina urbanistica ed edilizia del Piano dell'Arenile è quindi finalizzata a:
  - a) perseguire la tutela ambientale ed in particolare delle dune
  - b) promuovere e incentivare la riqualificazione ambientale e promuovere la riqualificazione delle aree individuate da dette Direttive
  - c) individuare indirizzi per il miglioramento della qualità insediativa e strutturale degli stabilimenti balneari e delle altre strutture per l'erogazione dei servizi e/o per lo svolgimento delle attività compatibili
  - d) garantire la continuità fra arenile, cordone dunoso, corridoio ecologico boschivo, migliorando l'accessibilità delle aree demaniali marittime
  - e) favorire l'innovazione e la diversificazione dell'offerta turistica
  - f) regolare le diverse attività ai fini dell'integrazione e complementarietà tra le stesse.
3. E' demandata al Piano dell'Arenile 2009 la disciplina in ordine a:
  - a) Nuove concessioni
  - b) Unità minime d'intervento, finalizzate allo sviluppo delle attività compatibili con la tutela e la conservazione dell'ambiente
  - c) Spiagge libere, e loro quantificazione, a seguito dell'analisi dello stato di fatto; individuazione della loro ubicazione; individuazione di eventuali cordoni dunosi ed elementi isolati di rilevante valenza ambientale e delle modalità per una loro eventuale riprogettazione
  - d) Accessibilità e viabilità pedonale o ciclabile con particolare riferimento alla normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche
  - e) Limite delle concessioni demaniali marittime per l'intero territorio comunale, individuazione e regolamentazione delle Aree marginali o degradate e/o retrostanti
  - f) Stabilimenti balneari (**T4**) le cui norme di riferimento finalizzate all'attivazione di processi di forte riqualificazione
  - g) Incentivazione di progetti di rinaturalizzazione degli stabilimenti balneari con la sostituzione delle strutture fisse esistenti con *Strutture Precarie* (**Sp**) o comunque a basso impatto ambientale
  - h) Allestimento delle attrezzature in precario temporanee definite Aree Polivalenti (**Spri6**) modificabili mediante semplice comunicazione
  - i) Individuazione delle aree ad elevato valore naturalistico destinate alla conservazione degli habitat e delle specie costiere, con particolare riferimento alle aree **SIC** e **ZPS** e ai **Taxa** protetti dalle direttive n.79/49/CEE e n.92/43/CEE (D.P.R. n.357/1997), e le modalità di gestione e valorizzazione.
4. Il Piano dell'Arenile organizza i propri contenuti urbanistici in riferimento a Spazi e Sistemi individuati dal PSC, ed è composto dai seguenti elaborati:
  - a) **QUADRO CONOSCITIVO:** è elemento strutturante la conoscenza del territorio al quale il Piano dell'Arenile fa riferimento; contiene quindi informazioni che devono essere costantemente aggiornate per conservare nel tempo la corrispondenza dei dati con lo stato di fatto ed è costituito da:
    - Relazione al QUADRO CONOSCITIVO

- Tavole da A.1.1 a A.1.27 **Analisi delle componenti territoriali**
- Tavole da A.2.1 a A.2.2 **Evoluzione storica della costa**

b) **ELABORATI DESCRIPTIVI**, costituiti da:

- **Relazione Generale**
- **Allegato 1: Processo di formazione**

c) **ELABORATI GESTIONALI**, costituiti da:

- Schede censimento Strutture
- Schede censimento Spiagge
- Schede censimento Dune
- **Tavole da A.2.1 a A.2.10: Ricognizione dei vincoli – Individuazione degli habitat**
- Rapporto di VALSAT
- Allegato 2: **Note di compilazione per le schede censimento**
- Allegato 3: **Ricognizione procedimenti per il rilascio di concessioni demaniali marittime**
- Allegato 4: **Aspetti ecologici e paesaggistico ambientali nel Piano dell'arenile**

d) **ELABORATI PRESCRITTIVI**, costituiti da:

- **Norme di Attuazione**
- Tavole da P.1.1 a P.1.27 **Elementi del Piano**
- Allegato 5: **Tabella delle superfici coperte**

## **ALLEGATO A - ELEMENTI PER L'ANALISI DEL SITO: fattori climatici e ambientali**

### **Fattori climatici:**

#### **1. Clima igrotermico e precipitazioni**

Definiti i dati relativi alla localizzazione geografica dell'area di intervento (latitudine, longitudine e altitudine), vanno reperiti i dati climatici. Per il reperimento dei dati climatici si può far riferimento ai dati di osservatori climatici collocati nei pressi dell'area di intervento (Servizio meteorologico di Arpa), alle cartografie tecniche e tematiche regionali e alla norma UNI 10349, "Riscaldamento e raffrescamento degli edifici - Dati Climatici", Aprile 1994.

I dati climatici da reperire sono i seguenti:

- andamento della temperatura dell'aria: massime, minime, medie, escursioni termiche;
- andamento della pressione parziale del vapore nell'aria;
- andamento della velocità e direzione del vento;
- piovosità media annuale e media mensile;
- andamento della irradiazione solare diretta e diffusa sul piano orizzontale;
- andamento della irradianza solare per diversi orientamenti di una superficie;
- caratterizzazione delle ostruzioni alla radiazione solare (esterne o interne all'area/comparto oggetto di intervento).

I dati climatici disponibili possono essere riferiti:

- ad un particolare periodo temporale di rilievo dei dati;
- ad un "anno tipo", definito su base deterministica attraverso medie matematiche di dati rilevati durante un periodo di osservazione adeguatamente lungo;
- ad un "anno tipo probabile", definito a partire da dati rilevati durante un periodo di osservazione adeguatamente lungo e rielaborati con criteri probabilistici.

Gli elementi reperiti vanno adattati alla zona oggetto di analisi per tenere conto di elementi che possono influenzare la formazione di un microclima caratteristico:

- topografia: altezza relativa, pendenza del terreno e suo orientamento, ostruzioni alla radiazione solare ed al vento, nei diversi orientamenti;
- relazione con l'acqua;
- relazione con la vegetazione;
- tipo di forma urbana, densità edilizia, altezza degli edifici, tipo di tessuto (orientamento edifici nel lotto e rispetto alla viabilità, rapporto reciproco tra edifici), previsioni urbanistiche.

Ancuni dati climatici (geometria della radiazione solare, irradianza solare) sono utili anche per l'analisi della disponibilità di luce naturale di cui al punto 3).

#### **2. Disponibilità di fonti energetiche rinnovabili o assimilabili**

Verificare la disponibilità di fonti energetiche rinnovabili in prossimità dell'area di intervento.

Vanno valutate le potenzialità di:

- sfruttamento dell'energia solare (termico/fotovoltaico) in relazione al clima ed alla disposizione del sito (vedere punti 1 e 3);
- sfruttamento della risorsa geotermica
- sfruttamento energia eolica in relazione alla disponibilità annuale di vento (vedi punto 1);
- sfruttamento di eventuali corsi d'acqua come forza elettromotrice;
- biogas (produzione di biogas inserita nell'ambito di processi produttivi agricoli);
- possibilità di collegamento a reti di teleriscaldamento urbane esistenti;
- possibilità di installazione di sistemi di teleriscaldamento.

E' poi utile un bilancio delle emissioni di CO<sub>2</sub> evitate attraverso l'uso delle energie rinnovabili individuate.

### **3. Disponibilità di luce naturale**

Valutare la disponibilità di luce naturale del sito attraverso una valutazione delle ostruzioni esterne che riducono la visibilità del cielo.

L'analisi delle ostruzioni, già richiamata al punto 1 “clima igrotermico e precipitazioni”, deve comprendere:

- ostruzioni dovute all'orografia del terreno (terrapieni, rilevati stradali, ecc.);
- ostruzioni dovute alla presenza del verde (alberi e vegetazione che si frappongono tra l'area ed il cielo), con oscuramento variabile in funzione della stagione (alberi sempreverdi o a foglia caduta);
- ostruzioni dovute alla presenza di edifici, esistenti o di futura realizzazione.

### **4. Clima acustico**

L'analisi deve desumere gli elementi significativi derivanti dall'analisi del clima acustico, elaborata ai sensi della normativa vigente, con riferimento al diverso grado di progettazione (insediativo/edilizio).

### **5. Campi elettromagnetici**

Per un intorno di dimensioni adeguato alla scala di intervento occorre analizzare:

- se sono presenti conduttori in tensione (linee elettriche, cabine di trasformazione, ecc.);
- se sono presenti ripetitori per la telefonia mobile o radio.

Nel caso di presenza di queste sorgenti sarà necessario verificare le condizioni per il rispetto degli obiettivi di tutela stabiliti dalla normativa vigente in materia di inquinamento elettromagnetico

### **Fattori ambientali:**

#### **1. Viabilità e traffico**

L'analisi dovrà riguardare i seguenti elementi:

- rappresentazione dello stato di fatto delle componenti di domanda ed offerta della mobilità nel settore interessato dall'intervento;
- flussi di traffico nella situazione attuale in momenti significativi della giornata;
- valutazione funzionale flussi/capacità;
- rilevamento delle caratteristiche geometriche e strutturali della viabilità considerata e loro gerarchizzazione;
- rilievo della rete dei percorsi e delle fermate del trasporto collettivo e della rete della mobilità pedonale e ciclabile;

#### **2. Aria**

Orientativamente lo studio potrà riguardare, con riferimento all'area di intervento e ad un adeguato intorno, i seguenti punti:

- stato della qualità dell'aria al suolo, desunto dai dati disponibili (rilevamenti e monitoraggi di Arpa). I parametri che è opportuno considerare, qualora non si verifichi la presenza di altre fonti specifiche, sono i seguenti: ossidi di zolfo e di azoto; polveri; metalli pesanti; idrocarburi policiclici aromatici; microinquinanti cloro-organici; ossidi di carbonio.
- individuazione dei principali fattori inquinanti a livello locale (es. viabilità, vicinanza di attività emissive, posizione dell'area di intervento rispetto ai venti prevalenti) ai fini dell'individuazione, in fase progettuale, di interventi di mitigazione dei fattori stessi

#### **3. Acque superficiali e sotterranee**

L'analisi deve desumere gli elementi significativi derivanti dalla relazione idraulica, elaborata ai sensi della normativa vigente, con riferimento al diverso grado di progettazione (insediativo/edilizio), con particolare riferimento all' individuazione dei vincoli idrogeologici eventualmente presenti, e alla verifica degli elementi prescrittivi derivanti dalla pianificazione di settore (Piano di Bacino ...).

#### **4. Suolo e sottosuolo**

L'analisi deve desumere gli elementi significativi derivanti dalla relazione geologica e sismica, elaborata ai sensi della normativa vigente, con riferimento al diverso grado di progettazione (insediativo/edilizio).

L'analisi dovrà dar conto di eventuali operazioni di bonifica conclusi sulle aree di intervento.

#### **5. Ambiente naturale ed ecosistemi**

Orientativamente lo studio potrà riguardare i seguenti punti:

- individuazione delle preesistenze vegetazionali, sulla base di un rilievo dendrologico;
- verifica della presenza di reti ecologiche in riferimento al contesto ambientale in cui si inserisce il progetto;
- valutare la compatibilità delle specie arboree preesistente e previste dal progetto con le specifiche funzioni previste per lo spazio esterno (ad esempio per le aree adibite a parcheggio sarebbe meglio evitare l'impianto di specie arboree che producono sostanze viscose o lasciano cadere frutti o bacche).

#### **6. Paesaggio**

Orientativamente lo studio potrà riguardare i seguenti punti:

- analizzare la struttura e l'evoluzione storica del paesaggio;
- individuare segni, coni visuali, sequenze percettive nella fruizione attuale dell'area;
- valutare le interazioni tra le varie componenti del paesaggio esistente ed il progetto mettendo in evidenza le eventuali alterazioni funzionali indotte dall'intervento;

#### **7. Aspetti storico-tipologici**

L'analisi potrà riguardare, in un adeguato intorno rispetto all'area di progetto, l'individuazione degli insediamenti/edifici rilevanti per caratteri di omogeneità, anche mediante rilievo fotografico.

#### **8. Aspetti socio-culturali**

Gli aspetti da analizzare sono:

- funzionamento della struttura insediativa, analizzando l'ambiente, edificato e non, nel quale si svolge la vita sociale della comunità potenzialmente interessata dall'intervento, evidenziando: la consistenza fisica degli usi del territorio, le tipologie morfologiche della superficie urbanizzata, i livelli esterni ed interni di accessibilità alla superficie edificata;
- qualità e disponibilità dei servizi; i tipi di servizi da prendere in considerazione sono i seguenti: alla popolazione, alle attività produttive, turistici e per la fruizione dei beni ambientali e culturali, di trasporto, del tempo libero;

**TABELLE RIASSUNTIVE DELLE MODIFICHE  
AL POC 2010-2015 CONSEGUENTI LA VARIANTE DI ADEGUAMENTO E  
SEMPLIFICAZIONE DEL RUE**

**Adeguamento POC 2010-2015 derivanti da approvazione variante RUE  
 “Adeguamento DAL RER n. 279 del 4/02/2010”**

<b>Abbreviazioni del POC</b>	<b>Abbreviazioni da variante RUE di adeguamento</b>
D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività)	<b>S.C.I.A.</b> (Segnalazione Certificata di Inizio Attività)
Distanza minima tra edifici	<b>De</b> (Distanza tra edifici/distacco)
D/R (Demolizione e Ricostruzione)	Demolizione e ricostruzione
RTA (Residenza turistico alberghiera)	Residenza turistico alberghiera
Scp (Superficie coperta)	<b>Sq</b> (Superficie coperta)
Suc (Superficie utile complessiva)	<b>Sc</b> (Superficie complessiva)
S.S. (Standards per servizi pubblici)	Standards per servizi pubblici
St (Superficie territoriale)	<b>ST</b> (Superficie territoriale)
S.V. (Superficie di Vendita)	<b>Sv</b> (Superficie di vendita)
Vc (Volume del fabbricato)	<b>Vt</b> (Volume totale o lordo)

<b>Riferimenti normativi da POC</b>	<b>Riferimenti normativi da Variante RUE di adeguamento</b>
art. 5 L.R. 31/2001	art. 8 L.R. 15/2013
art. 5 c.1 L.R. 31/2001	art. 8 c.1 L.R. 15/2013
<b>RUE 5.2.1</b>	<b>Abrogato</b>
art. 15 L.R. 31/2001	art. 20 L.R. 15/2013

**Corrispondenza articoli ed elaborati RUE richiamati nel POC  
2010-2015 con articoli variante RUE di adeguamento e  
semplicazione**

Articoli RUE vigente	Articoli variante RUE
art. 3	art. I.1.3
Titolo I e Titolo VII	Titolo II
Titolo I Capo VII	Titolo III Capo III.4
artt. I.1 e I.2	art. II.1.1
art. I.2 c.7 (definizione Dmuie)	abrogato
art. I.5	art. II.2.3
art. I.5 c2 lettera c	art. II.2.3 c2 lettera b
art. I.8	art. III.1.1
art. I.9	art. III.1.2
art. I.10	art. III.1.2
art. I.11	art. III.1.3
art. I.13	art. III.1.5
art. I.19 c.1	art. III.2.3 c.1
art. I.23	art. III.3.2
art. I.24	art. XI.1.2
art. II.12	art. IV.1.8
art. II.13	art. IV.1.9
art. II.14	art. IV.1.10
art. II.18	art. IV.1.14
art. II.18 c.2	art. IV.1.14 c2
art. II.18 c.3	art. IV.1.14 c3
art. II.18 c.4	art. IV.1.14 c4
art. II.18 c.5	art. IV.1.14 c.8
art. II.18 c.7	art. IV.1.14 c.10
art. II.23 c3	art. IV.2.5 c3
art. II.25 c2	art. IV.2.7 c2
art. II.26	art. IV.2.8
art. II.30	art. IV.3.4
art. II.30 c. 1, c.2, c.3 e c.4	art. IV.3.4 c. 1 e c.2
art. II.30 c.6	art. IV.3.4 c.4
art. II.31	art. IV.3.5
art. II.31 c7	art. IV.3.5 c7

<b>Articoli RUE vigente</b>	<b>Articoli variante RUE</b>
art. II.32	art. IV.3.6
art. II.34	art. IV.3.8
art. II.35	art. IV.3.9
art. II.36	art. IV.3.10
art. III.16	art. V.4.1
art. IV.9	art. VI.2.6
art. IV.19	Art. VI.3.5
art. IV.20	art. VI.3.6
art. IV.48 c4	art. VIII.6.15 c1
art. V.3	art. VII.1.3
art. V.4	art. VII.1.4
art. V.5	art. VII.1.5
art. V.6	art. VII.1.6
art. V.7	art. VII.1.7
art. V.8	art. VII.1.8
art. V.10	art. VII.1.10
art. VI.4	art. VIII.2.1
art. VI.5 c2	art. VIII.2.2 c3
art. VI.5 c3	abrogato
art. VI.5 c4	art. VIII.2.2 c4
art. VI.5 c5	art. VIII.2.2 c5
art. VI.5 c15	art. VIII.2.2 c3
art. VI.7	art. VIII.2.4
art. VI.8	art. VIII.2.5
art. VI.9	art. VIII.2.6
art. VI.10	art. VIII.2.7
art. VI.11	art. VIII.2.8
art. VI.11 c4	art. VIII.2.8 c4
art. VI.11 c5	art. VIII.2.8 c5
art. VI.11 c6	art. VIII.2.8 c6
art. VI.11 c7	art. VIII.2.8 c4
art. VI.11 c8	art. VIII.2.8 c7
art. VI.12	art. VIII.2.9
art. VI.13	art. VIII.2.10
art. VI.15	art. VIII.2.11

Articoli RUE vigente	Articoli variante RUE
art. VI.34	art. VIII.6.4 c.1
art. VI.35	art. VIII.6.4 c.2
art. VI.36	art. VIII.6.4 c.3
art. VI.44	art. VIII.6.3
art. VI.44 c1	art. VIII.6.3
art. VI.46	art. VIII.6.12
art. VI.48	art. VIII.6.14
art. VI.50 c1 lettera D	art. VIII.6.18
art. VI.52	art. VIII.7.2
art. VII.1	abrogato (ved. DAL 279/2010)
art. VII.3	art. VIII.6.3 c3
art. VIII.14 c.1	art. IX.1.4 c.2
art. VIII.17	art. IX.1.6
<b>art. VIII.18</b>	<b>abrogato</b>
art. VIII.29	art. IX.2.1
art. IX.7	art. X.1.4
art. IX.8	art. X.1.4 c5, c.6 e c.7
art. IX.13	art. X.1.5 c2
art. XI.25	art. XI.2.3
RUE 5.1	RUE 5
RUE 5.1.1	RUE 5.1
Allegato C (Obiettivi di località) del RUE 5.1.1	Allegato B (Obiettivi di località) del RUE 5.1
Allegato D (Rete ecologica) del RUE 5.1.1	Allegato C (Rete Ecologica) del RUE 5.1
Allegato G punto A1 (Attenzioni e regole per interventi)	art. VIII.2.2 c.8
RUE 5.2	RUE 5
<b>RUE 5.2.1</b>	<b>abrogato</b>

## Corrispondenza usi di RUE citati nel POC 2010-2015 con usi della variante RUE

<b>Usi RUE vigente</b>	<b>Usi RUE variante</b>
<b>A1</b> (abitazione civile)	<b>A1</b> (abitazione civile)
<b>A3</b> (abitazione collettiva)	<b>A3</b> (abitazione collettiva)
<b>A4</b> (abitazione turistica)	abrogato
<b>Pr1</b> (Industriali produttive di tipo manifatturiero: tutti i tipi di attività industriale con esclusione di quelle con frasi di rischio R11 e R12 di cui alla direttiva 548/67 CEE e s.m.i., e relativi spazi produttivi, uffici e sale riunioni, magazzini, spazi per mostre, spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici e mense; alloggio di custodia con <b>Sc</b> ≤ 160 mq e/o foresteria con <b>Sc</b> ≤ 300 mq)	<b>Pr1</b> (Industriali produttive di tipo manifatturiero: tutti i tipi di attività industriale con esclusione di quelle con sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate <b>R11</b> e <b>R12</b> ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008), e relativi spazi produttivi, uffici e sale riunioni, magazzini, spazi per mostre, spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici e mense; alloggio di custodia con <b>Sc</b> ≤ 160 mq e/o foresteria con <b>Sc</b> ≤ 300 mq)
<b>Spu1</b> (servizi educativi, scolastici e formativi)	<b>Spu1</b> (servizi educativi, scolastici e formativi)
<b>Spu2</b> (servizi socio-sanitari, assistenziali)	<b>Spu2</b> (servizi socio-sanitari, socio-assistenziali)
<b>Spu3</b> (servizi istituzionali e amministrativi )	<b>Spu3</b> (servizi istituzionali, amministrativi e di gestione servizi pubblici)
<b>Spu4</b> (servizi culturali, ricreativi, associativi e politici, attrezature per attività culturali e sedi di attività associative e culturali)	<b>Spu4</b> (servizi culturali, ricreativi, congressuali, per lo spettacolo, associativi e politici)
<b>Spu5</b> (servizi per il culto e servizi religiosi e sociali)	<b>Spu5</b> (servizi per il culto)
<b>Spu6</b> (attrezature e impianti sportivi per attività sportive al coperto e allo scoperto)	<b>Spu6</b> servizi per lo sport e il tempo libero
<b>Spu7</b> (gioco, ricreazione, sport e tempo libero in spazi aperti attrezzati a verde)	<b>Spu6</b> servizi per lo sport e il tempo libero
<b>Spu8</b> (Servizi annonari)	<b>Spu3</b> (Servizi istituzionali, amministrativi e di gestione servizi pubblici)
<b>Spu9</b> (attività congressuali, fieristiche e espositive)	<b>Spu4</b> (Servizi culturali, ricreativi, congressuali, per lo spettacolo, associativi e politici)
<b>Spu10</b> (cimiteri)	<b>Spu7</b> (cimiteri)
<b>Spu11</b> (parcheggi)	<b>Sm4</b> (parcheggi e nodi di scambio e di servizio)
<b>Spr1</b> (Pubblici esercizi: bar, ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, sale gioco e di svago, pub, discoteche, agenzie di scommesse) ed esercizi di pubblico (tabacchi, farmacie, ecc.) con relativi spazi di servizio, spazi tecnici e di magazzinaggio)	<b>Spr1</b> (Pubblici esercizi: attività di somministrazione di alimenti e/o bevande ed esercizi di pubblico servizio: tabacchi, farmacie)
<b>Spr2</b> (usi di tipo integrativo)	abrogato
<b>Spr3</b> (artigianato di servizio alla persona)	<b>Spr3</b> (Terziario, direzionale e artigianato di servizio (persona, casa, beni di produzione, imprese, mezzi limitatamente ai cicli e motocicli) e laboratoriale alimentare: (gelaterie, pasticcerie, panificazione e prodotti da forno, pizzerie al taglio e da asporto, rosticcerie, ecc.)

Usi RUE vigente	Usi RUE variante
<b>Spr4</b> (terziario, direzionale)	<b>Spr3</b> (Terziario, direzionale e artigianato di servizio (persona, casa, beni di produzione, imprese, mezzi limitatamente ai cicli e motocicli) e laboratoriale alimentare: (gelaterie, pasticcerie, panificazione e prodotti da forno, pizzerie al taglio e da asporto, rosticcerie, ecc.)
<b>Spr5</b> (Servizi educativi, scolastici e formativi)	<b>Spr4</b> (Servizi educativi, scolastici e formativi)
<b>Spr6</b> (servizi socio-sanitari, assistenziali)	<b>Spr5</b> (Servizi socio-sanitari)
<b>Spr7</b> (servizi per lo sport e il tempo libero)	<b>Spr6</b> (servizi per lo sport e il tempo libero)
<b>Spr8</b> (servizi culturali e per lo spettacolo)	<b>Spr7</b> (servizi culturali ricreativi e per lo spettacolo)
<b>Spr9</b> (rimessaggio a terra dei natanti e approdi)	abrogato
<b>Co1, Co2, Co3, Co4, Co9</b>	<b>C1, C2, C3, C4, C9</b>
<b>T1</b> (strutture ricettive alberghiere)	<b>T1</b> (strutture ricettive alberghiere)
<b>T2</b> (strutture ricettive all'aria aperta: campeggi e villaggi turistici)	<b>T2</b> (strutture ricettive all'aria aperta: campeggi e villaggi turistici)
<b>T3</b> (strutture ricettive extralberghiere e altre tipologie ricettive)	<b>T3</b> (strutture ricettive extralberghiere e altre tipologie ricettive: limitatamente a ostelli e aree attrezzate di sosta temporanea camper)
<b>Pr2</b> (artigianali produttive e laboratoriali)	<b>Pr2</b> (artigianali produttive, laboratoriali e di servizio per cose e mezzi)
<b>Pr3</b> (artigianato di servizio per cose e mezzi)	<b>Pr2</b> (artigianali produttive, laboratoriali e di servizio per cose e mezzi)
<b>Pr4</b> (commercio all'ingrosso)	<b>C9</b> (commercio all'ingrosso)
<b>Pr5</b> (deposito all'aperto)	<b>Pr3</b> (depositi ed esposizioni all'aperto)
<b>PO.1</b> (movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci con esclusione di quelle con valori di rischio R11 ed R12 di cui alla direttiva 549/67/CEE)	<b>PO.1</b> (movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci con esclusione di quelle con sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate <b>R11</b> e <b>R12</b> ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008). Sono comprese in tali attività le officine di manutenzione di macchinari e containers e le attività amministrative e di servizio relative al singolo intervento. Ai fini delle presenti norme per “prima lavorazione delle merci” si intendono tutte le operazioni necessarie alla loro movimentazione in arrivo o in partenza nelle aree portuali in modo tale da consentirne il razionale trasporto e/o la corretta commercializzazione, con esclusione di quelle che comportino variazione nelle caratteristiche chimiche delle molecole costituenti e/o componenti le merci in arrivo o in partenza)
<b>PO.2</b> (attività di cantieristica, di deposito e manutenzione imbarcazioni, di manutenzione di macchinari e containers con esclusione di impianti ricadenti in zona RIR)	<b>PO.2</b> (Attività di cantieristica, di deposito e manutenzione imbarcazioni, di manutenzione di macchinari e containers, attività di presidio ambientale, con esclusione di impianti RIR. )

Usi RUE vigente	Usi RUE variante
<b>PO.3</b> (Attività amministrative, direzionali e di servizio, attività di presidio ambientale)	<b>PO.3</b> (Attività amministrative e direzionali di servizio alle attività portuali, attività di presidio ambientale)
<b>PO.4</b> (Attività industriali in ambito portuale)	<b>PO.4</b> (Attività industriali in ambito portuale)
<b>PO.5</b> (Attività di movimentazione passeggeri)	<b>PO.5</b> (Attività di movimentazione passeggeri)
<b>PO.6</b> (Banchine e zone d'acqua, raccordi ferroviari e zone di formazioni convogli, aree di servizio e accesso alle banchine)	<b>PO.6</b> (Banchine e zone d'acqua, raccordi ferroviari, e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine. Rientrano in tale uso anche le strutture relative ai servizi di rimorchio ed ormeggio ed alla loro integrazione con strutture dedicate alle attività off shore, le sedi amministrative ed operative di tali attività, nonché i servizi di foresteria dedicati esclusivamente al personale imbarcato)
<b>PO.7</b> (Attrezzature per l'intermodalità)	<b>PO.7</b> (Attrezzature per l'intermodalità Sono compresi in tale uso impianti e servizi per i diversi sistemi di trasporto, magazzini, depositi, uffici, parcheggi e spazi di manovra, stazioni di rifornimento, attrezzature per controlli e varchi doganali, bar e mense aziendali, attrezzature amministrative e di servizio al personale)
<b>Sm1</b> (autorimesse)	<b>Sm1</b> (autorimesse)
<b>Sm2</b> (autosilo)	<b>Sm2</b> (autosilo)
<b>Sm3</b> (stazioni di servizio, lavaggio)	<b>Sm3</b> (Impianti di distribuzione carburanti di cui alla Deliberazione C.C.R. 355/2002 e s.m.i.)
<b>Sm4</b> (parcheggi e nodi di scambio e di servizio)	<b>Sm4</b> (parcheggi e nodi di scambio e di servizio)
<b>Sm5</b> (sosta temporanea camper)	<b>T3</b> (Strutture ricettive extra alberghiere e altre tipologie ricettive: limitatamente ad aree attrezzate di sosta temporanea camper)
<b>Sm6</b> (stazione per autocorriere, aziende di trasporto pubblico e relativi servizi)	<b>Sm5</b> (stazione per autocorriere, aziende di trasporto pubblico e relativi servizi (uffici, bar, ristoranti, ect.) E' ammesso un alloggio di custodia e/o foresteria con $Sc \leq 160$ mq)