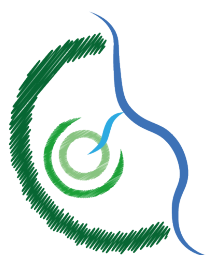


DT01 - Disciplina



Comune di Ravenna

Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica



Piano Urbanistico Generale (PUG)

(Legge Regionale n.24/2017)

Assunto con Delibera di Giunta PV n. 536 del 05/11/2024

Adottato con Delibera di Consiglio n. del

Approvato con Delibera di Consiglio n. del

Publicato sul BUR n. del

Sindaco: Michele DE PASCALE

Assessora all'Urbanistica: Federica DEL CONTE

Segretario Generale: Dott. Paolo NERI

Responsabile del Procedimento e Coord. Ufficio di Piano: Ing. Daniele CAPITANI

Coordinamento Scientifico: Ing. Daniele CAPITANI e Arch. Sandra VECCHIETTI

Garante della Comunicazione e della Partecipazione: Arch. Raffaella BENDAZZI

Segreteria Assessorato: Dott. Katia VALBONESI

UFFICIO DI PIANO INTERNO

Competenza Paesaggistica: Arch. Raffaella BENDAZZI

Competenza Giuridica: Dott.ssa Angela MESISCA

Competenza Economica - Finanziaria: Dott. Alberto LUBRANO

Competenza Ambientale: Dott. Stefano RAVAIOLI

Unità operativa interna con competenze pianificatorie

Arch. Raffaella BENDAZZI, Geom. Francesca BRUSI, Ing. Daniele CAPITANI, Geom. Stefano GENEROSI, Arch. Caterina GRAMANTIERI, Dott. Urb. Paolo MINGUZZI, Ing. Francesca PALMIERI, Ing. Irene PAVIANI, Ing. Francesco PAZZAGLIA, Geom. Federica PRONI, Arch. Silvia ROSSI, Geom. Bruno VENIERI, Arch. Domenico ZAMAGNA

GRUPPO DI LAVORO ESTERNO

Rigenerazione urbana

Valutazione del beneficio pubblico

Normativa di piano

Arch. Sandra VECCHIETTI

Valutazione sostenibilità ambientale e territoriale (ValsAT)

Studio di incidenza ambientale

UNIBO – DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA Proff.ssa Associata Elisa CONTICELLI

collaboratori: Ing. Sofia Maresi, Ing. Giulia Marzani, Riccardo Fabbri, Luca Pacilli

Supervisione in materia giuridica

Avv. Federico GUALANDI

Supervisione grafica e tavole strategia generale

Arch. Rachele AGOSTINI



SOMMARIO

PARTE I	DISPOSIZIONI GENERALI	11
TITOLO I	OGGETTI, STRATEGIE, OGGETTI ED ELABORATI DEL PUG	11
ART. 1.1	OBIETTIVI GENERALI	11
ART. 1.2	OGGETTI	11
ART. 1.3	STRATEGIE E REGOLE	12
ART. 1.4	ELABORATI COSTITUTIVI	12
TITOLO II	STRUMENTI	13
ART. 1.5	PEREQUAZIONE URBANISTICA	13
Art. 1.5.1	Definizione	13
Art. 1.5.2	Obiettivi, criteri e modalità di applicazione	13
Art. 1.5.3	Individuazione degli indici di edificabilità territoriale	14
Art. 1.5.4	Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale	17
Art. 1.5.5	Trasferimenti o dismissioni di attività produttive o commerciali localizzate nel territorio rurale	17
Art. 1.5.6	Ulteriori possibilità di incremento delle capacità edificatorie	19
ART. 1.6	TRASFERIMENTI DI QUANTITÀ EDIFICATORIE	20
Art. 1.6.1	Criteri e modalità di attuazione	20
Art. 1.6.2	Monitoraggio delle quantità edificatorie	27
ART. 1.7	SERVITÙ DI ALLAGAMENTO	27
ART. 1.8	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUG	28
Art. 1.8.1	Trasformazioni diffuse e interventi complessi	28
Art. 1.8.2	Accordi Operativi	28
Art. 1.8.3	Piani attuativi di iniziativa pubblica (PAIP)	28
Art. 1.8.4	Procedimento unico LR 24/2017, art. 53	28
Art. 1.8.5	Permessi di costruire convenzionati	29
Art. 1.8.6	Procedimento di presentazione degli strumenti attuativi	29
Art. 1.8.7	Concorsi di progettazione e processi partecipati	29
ART. 1.9	VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DELLE TRASFORMAZIONI	30
Art. 1.9.1	Criteri e metodi	30
Art. 1.9.2	A - Valutazione di coerenza	30
Art. 1.9.3	B - Valutazione di sostenibilità	34
TITOLO III	TRASFORMABILITÀ: MACROSTRATEGIE	42
ART. 1.10	SOSTENIBILITÀ, EQUITÀ, COMPETITIVITÀ, DIRITTI FONDAMENTALI	42
Art. 1.10.1	Contenimento del consumo di suolo	42
Art. 1.10.2	Rigenerazione urbana	42
Art. 1.10.3	Le tre sfide: obiettivi, lineamenti strategici, azioni, luoghi, progetti cardine	43



Art. 1.10.4	Articolazione del territorio.....	43
TITOLO IV	DISPOSIZIONI COMUNI ALLE TRASFORMAZIONI	45
ART. 1.11	OBIETTIVI GENERALI	45
ART. 1.12	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI.....	45
Art. 1.12.1	Disciplina degli interventi edilizi	45
Art. 1.12.2	Lotti minimi e aree di intervento	46
Art. 1.12.3	Distanze.....	48
Art. 1.12.4	Permeabilità dei suoli.....	49
Art. 1.12.5	Sistemazione delle aree esterne e verifica degli impatti.....	49
Art. 1.12.6	Pannelli fotovoltaici/solari	50
ART. 1.13	AREE DI TUTELA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE.....	50
TITOLO V	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI.....	54
ART. 1.14	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI	54
Art. 1.14.1	Edifici a prevalente funzione a abitativa	54
Art. 1.14.2	Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva.....	55
Art. 1.14.3	Edifici a prevalente funzione c produttiva.....	56
Art. 1.14.4	Edifici e strutture a prevalente funzione d direzionale privata	56
Art. 1.14.5	Edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica.....	56
Art. 1.14.6	Edifici a prevalente funzione e commerciale	57
Art. 1.14.7	Funzioni ammesse ai piani terra degli edifici abitativi e terziari e lungo gli assi commerciali	57
Art. 1.14.8	Microaree familiari.....	58
Art. 1.14.9	Sale da gioco	58
Art. 1.14.10	Impianti di distribuzione di carburanti.....	58
Art. 1.14.11	Aree da bonificare.....	59
PARTE II	I LUOGHI VERDI E BLU	60
TITOLO I	I LUOGHI DELL'ACQUA	60
ART. 2.1	FIUMI, CANALI E ZONE UMIDE.....	60
Art. 2.1.1	Canale Candiano	60
Art. 2.1.2	Fiumi e canali	60
Art. 2.1.3	Zone umide	60
ART. 2.2	CAPANNI DA PESCA E DA CACCIA	61
ART. 2.3	ARENILE	62
Art. 2.3.1	Disposizioni relative agli interventi	62
Art. 2.3.2	Articolazione dell'arenile.....	63
Art. 2.3.3	Dune	64
TITOLO II	I LUOGHI DELLA TERRA: IL PARCO RURALE	65
ART. 2.4	STRATEGIE E OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE	65
ART. 2.5	ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE	66



Art. 2.5.1	Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.....	66
Art. 2.5.2	Ambiti di rilievo paesaggistico	67
Art. 2.5.3	Ambito periurbano	67
Art. 2.5.4	Boschi e pinete.....	68
ART. 2.6	CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO E DI INTERVENTO	68
Art. 2.6.1	Disposizioni comuni per gli interventi edilizi nel territorio rurale.....	68
Art. 2.6.2	Piani attuativi e PdC convenzionati	69
ART. 2.7	FUNZIONI AMMESSE	69
Art. 2.7.1	Funzioni ammesse nei nuovi interventi funzionali all'azienda agricola	69
Art. 2.7.2	Funzioni ammesse negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente privo di valore storico	70
Art. 2.7.3	Funzioni ammesse negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico	72
Art. 2.7.4	Funzioni ammesse negli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica	73
Art. 2.7.5	Altre funzioni ammesse nel territorio rurale	73
ART. 2.8	INSEDIAMENTI RURALI STORICI	74
ART. 2.9	INTERVENTI FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA	76
Art. 2.9.1	Interventi edilizi relativi all'azienda agricola	76
Art. 2.9.2	Interventi assoggettati al Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA)	76
Art. 2.9.3	Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo	77
Art. 2.9.4	Foresterie aziendali.....	78
Art. 2.9.5	Interventi edilizi al servizio della produzione agricola	78
Art. 2.9.6	Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.....	80
Art. 2.9.7	Interventi per attività agrituristiche	80
Art. 2.9.8	Serre permanenti per attività floro-vivaistica	81
Art. 2.9.9	Interventi edilizi relativi ad attività strettamente correlate alla produzione agricola	81
ART. 2.10	INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER FUNZIONI NON CONNESSE ALL'AZIENDA AGRICOLA PRIVO DI VALORE STORICO.....	82
Art. 2.10.1	Edifici con originaria funzione abitativa	82
Art. 2.10.2	Edifici con originaria funzione di servizio alla casa rurale e alla produzione agricola.....	82
ART. 2.11	ATTIVITÀ E ATTREZZATURE NEL TERRITORIO RURALE	83
Art. 2.11.1	Attrezzature sportive all'aperto e infrastrutture pubbliche	83
Art. 2.11.2	Strutture ricettive all'aria aperta	83
Art. 2.11.3	Maneggi	83
Art. 2.11.4	Ricovero, cura ed addestramento animali	83
Art. 2.11.5	Attività produttive, terziarie e commerciali insediate nel territorio rurale	84
ART. 2.12	CAVE	84
ART. 2.13	TRASFORMAZIONI EDILIZIE/URBANISTICHE NEI SITI NATURA 2000 E NELLE ALTRE AREE DEL PARCO DEL DELTA DEL PO	84



Art. 2.13.1	Condizioni d’obbligo di carattere generale.....	85
Art. 2.13.2	Condizioni d’obbligo specifiche per il settore edilizio	86
PARTE III	IL TERRITORIO URBANO	87
TITOLO III	DISPOSIZIONI RELATIVE AI TESSUTI.....	87
ART. 3.1	ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI.....	87
TITOLO IV	LA CITTÀ STORICA (CS).....	88
ART. 3.2	SISTEMI ED ELEMENTI DELLA CITTÀ STORICA.....	88
Art. 3.2.1	Funzioni ammesse	88
Art. 3.2.2	Centri storici.....	89
Art. 3.2.3	Edifici e/o complessi di valore monumentale – Patrimonio UNESCO (CSU)	89
Art. 3.2.4	Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale (CSM)	90
Art. 3.2.5	Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o-architettonico (CSA)	90
Art. 3.2.6	Edifici di valore documentario e/o tipologico (CSD)	90
Art. 3.2.7	Edifici di recente edificazione (CSR)	90
Art. 3.2.8	Edifici incompatibili con il contesto (CSI)	90
Art. 3.2.9	Aree archeologiche	90
Art. 3.2.10	Aree di pertinenza degli edifici	90
Art. 3.2.11	Giardini, parchi e orti privati da conservare.....	91
TITOLO V	LA CITTÀ DA QUALIFICARE (CQ)	92
ART. 3.3	OBIETTIVI GENERALI	92
ART. 3.4	LA CITTÀ DELL’ABITARE, TESSUTI RESIDENZIALI.....	92
Art. 3.4.1	Tessuti residenziali ad alta densità.....	94
Art. 3.4.2	Tessuti residenziali a media densità.....	94
Art. 3.4.3	Tessuti residenziali a bassa densità.....	95
Art. 3.4.4	Tessuti residenziali da conservare.....	95
ART. 3.5	LA CITTÀ DELLA PRODUZIONE	97
Art. 3.5.1	Tessuti produttivi/artigianali	98
Art. 3.5.2	Tessuti artigianali/commerciali	99
Art. 3.5.3	Tessuti commerciali/direzionali	99
Art. 3.5.4	Zona logistica semplificata	100
ART. 3.6	LA CITTÀ TURISTICA	101
Art. 3.6.1	Tessuti turistici	102
Art. 3.6.2	Tessuti turistici a bassa densità	103
TITOLO VI	LA CITTÀ DEL PORTO (CP)	104
ART. 3.7	ARTICOLAZIONE E OBIETTIVI	104
Art. 3.7.1	Aree portuali (APO).....	105
Art. 3.7.2	Aree retro-portuali (ARP).....	105
Art. 3.7.3	Aree di interazione porto/città (IPC)	106

ART. 3.8	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	106
Art. 3.8.1	Funzioni ammesse	106
Art. 3.8.2	Interventi edilizi ammessi e aree di intervento nelle aree portuali APO e ARP	108
Art. 3.8.3	Disposizioni relative ai tessuti nelle Aree di integrazione porto/Città (IPC) e Aree retroportuali (ARP).....	108
Art. 3.8.4	Attività a rischio di incidente rilevante.....	109
Art. 3.8.5	Trattamento, recupero e smaltimento rifiuti	109
Art. 3.8.6	Zone di logistica semplificata	109
TITOLO VII	LA CITTÀ PUBBLICA	110
ART. 3.9	TESSUTI SPECIALIZZATI DI SERVIZIO	110
TITOLO VIII	CITTÀ DA RIGENERARE (CR).....	112
ART. 3.10.	LA CITTÀ DA RIGENERARE.....	112
Art. 3.10.1	Tessuti strategici da rigenerare/riqualificare.....	112
Art. 3.10.2	Progetto cardine Darsena di Città	112
Art. 3.10.3	Edifici dismessi o sottoutilizzati da rigenerare/rifunzionalizzare	114
TITOLO IX	CITTÀ IN TRASFORMAZIONE (CT).....	115
ART. 3.11	AREE CON PIANI PARTICOLAREGGIATI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE.....	115
PARTE IV	LA CITTÀ DI NUOVA URBANIZZAZIONE	118
ART. 4.1	INDIVIDUAZIONE DELLE NUOVE URBANIZZAZIONI	118
ART. 4.2	CONDIZIONI DI INTERVENTO	118
ART. 4.3	FUNZIONI AMMESSE	118
ART. 4.4	CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE DEI NUOVI INSEDIAMENTI.....	119
ART. 4.5	STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	119
PARTE V	I LUOGHI DELLE RELAZIONI	120
ART. 5.1	I LUOGHI DELLE RELAZIONI	120
PARTE VI	DOTAZIONI TERRITORIALI	121
TITOLO I	CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLA QUALIFICAZIONE E CRESCITA DELLA CITTÀ PUBBLICA	121
ART. 6.1	OGGETTI	121
ART. 6.2	ARTICOLAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	121
Art. 6.2.1	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	121
Art. 6.2.2	Attrezzature e spazi collettivi	122
Art. 6.2.3	Dotazioni ecologico e ambientali.....	123
Art. 6.2.4	Dotazioni multi-prestazionali	124
ART. 6.3	CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLA QUALIFICAZIONE DELL'INSEDIAMENTO.....	124
ART. 6.4	USI.....	125
Art. 6.4.1	Gruppi funzionali e determinazione del carico urbanistico	125
Art. 6.4.2	Usi temporanei.....	127
ART. 6.5	CONCORSO DEI PROGETTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	127



Art. 6.5.1	Parcheeggi pubblici e parcheeggi privati	127
Art. 4.5.2	Parcheeggi requisiti dimensionali	128
Art. 6.5.3	Dotazioni minime di parcheeggi privati pertinenziali (Pr1).....	128
Art. 6.5.4	Mobilità sostenibile.....	129
Art. 6.5.5	Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione.....	130
TITOLO II	EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	135
ART. 6.6	CONCORSO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ALLA REALIZZAZIONE DELLE POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA	135
PARTE VII	DISCIPLINA TRANSITORIA E AGGIORNAMENTI DEL PUG	137
ART. 7.1	AGGIORNAMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI.....	137

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I OBIETTIVI, STRATEGIE, OGGETTI ED ELABORATI DEL PUG

ART. 1.1 OBIETTIVI GENERALI

STRATEGIE

1. Il PUG è lo strumento di pianificazione predisposto, con riferimento a tutto il territorio comunale, per delineare le invarianti strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni.
2. Il PUG definisce strategie, criteri, regole, prestazioni e disposizioni normative per il governo del territorio, inteso quale insieme delle attività di analisi, valutazione, programmazione, regolazione, controllo e monitoraggio degli usi e delle trasformazioni del territorio e degli effetti delle politiche socio-economiche su di esso incidenti. Persegue la sostenibilità, l'equità e la competitività del sistema sociale ed economico, ed il soddisfacimento dei diritti fondamentali delle attuali e future generazioni inerenti in particolare alla salute, all'abitazione ed al lavoro, nel rispetto dei seguenti obiettivi:
 - contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
 - favorire la rigenerazione dei territori urbani e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla LR 24/2001 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo);
 - tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità;
 - tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano;
 - tutelare e valorizzare gli elementi storici, architettonici e culturali del territorio;
 - promuovere le condizioni di attrattività del sistema, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;
 - promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione.
3. Le disposizioni del PUG sono conformi alle previsioni degli strumenti di pianificazione generale e settoriale che recepiscono e specificano per quanto di competenza.

ART. 1.2 OGGETTI

1. Il PUG, a partire dal Quadro Conoscitivo diagnostico stabilisce i vincoli e le invarianti strutturali di propria competenza, di cui all'articolo 32 della LR 24/2017; individua il perimetro del territorio urbanizzato; disciplina le trasformazioni nella città storica e negli altri tessuti urbani; definisce le regole per gli ampliamenti delle attività di impresa esistenti e la localizzazione di nuove attività produttive e dotazioni territoriali al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato; definisce la disciplina delle trasformazioni nel territorio rurale; in coerenza con lo schema di assetto territoriale e urbano definito nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, di cui all'articolo 34 della LR 24/2017, che il Comune di Ravenna ha declinato con riferimento a tre sfide:
 - Neutralità climatica
 - Inclusione e ospitalità
 - Attrattività, in transizione e internazionale



ciascuna articolata in lineamenti strategici e azioni. La Strategia è dunque riferimento per tutte le trasformazioni diffuse e complesse, la disciplina diretta relativa alle prime è stata costruita per rispondere alle tre sfide, le trasformazioni complesse sono attuate seguendo regole definite che consentono di verificare qual è il contributo di ciascuna nell'attuazione della Strategia.

ART. 1.3 STRATEGIE E REGOLE

1. Le presenti norme, coerentemente con i nuovi contenuti del PUG sono articolate in:
 - strategie, che indicano gli obiettivi e i criteri di riferimento per le attività di pianificazione, operativa, attuativa e regolamentare, indicati nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del PUG, costituiscono l'elemento di raccordo tra le Norme e la Strategia; non sono una duplicazione di quest'ultima, ma hanno l'obiettivo di fare comprendere il processo logico che ha portato alla definizione delle successive regole;
 - regole, che definiscono le prestazioni e le disposizioni che le trasformazioni devono rispettare.
2. Le disposizioni legislative e regolamentari citate fanno sempre riferimento al testo vigente.
3. Le norme sono strutturate in 7 Parti che trattano:
 - le disposizioni generali che definiscono gli strumenti e le regole per governare in modo trasparente ed equo le trasformazioni complesse e quelle diffuse riferite a tutto il territorio;
 - i luoghi verdi e blu, articolati in luoghi dell'acqua (la tutela e valorizzazione di ambiti di particolare pregio paesaggistico-ambientale: fiumi, canali, zone umide e arenile); e della terra-il parco rurale che disciplinano le trasformazioni nel territorio rurale (che disciplina gli interventi relativi alle aziende agricole, ma anche le altre attività presenti nel territorio rurale non connesse all'agricoltura e il recupero del patrimonio edilizio esistente storico e non);
 - il territorio urbano che disciplina le trasformazioni diffuse e complesse nel territorio urbanizzato con riferimento alla città storica, la città da qualificare, la città da rigenerare e la città in trasformazione, la città del Porto. Definisce i criteri di intervento per la città urbanizzare;
 - la città di nuova urbanizzazione, che indica criteri, regole e tipologie funzionali relativi ai nuovi insediamenti fuori dal TU che possono utilizzare il 3%;
 - i luoghi delle relazioni, che costituiscono la struttura di integrazione e interconnessione tra la città consolidata e il territorio rurale;
 - le dotazioni territoriali, riferimento per tutte le trasformazioni, diffuse e complesse, nei tessuti, nel territorio rurale nelle aree in trasformazione e in quelle di nuova urbanizzazione: tutti gli interventi concorrono infatti alla qualificazione/incremento della Città pubblica;
 - la disciplina transitoria e gli aggiornamenti del PUG.

ART. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI

1. Il PUG si compone dei seguenti gruppi di elaborati:
 - **QC** **Quadro conoscitivo**
 - **SQ** **Strategia**
 - **VT** **Vincoli e Tutele**
 - **DU** **Disciplina delle trasformazioni**
 - **VA** **Valutazioni ambientali**

Oltre ad uno stralcio del REC Regolamento Edilizio Comunale, di supporto alla lettura del PUG nel processo di formazione.

TITOLO II STRUMENTI

ART. 1.5 PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 1.5.1 Definizione

STRATEGIE

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione delle quantità edificatorie e degli oneri derivanti dalla pianificazione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il PUG è redatto secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica, di cui definisce criteri, strumenti e modalità di applicazione.
3. Tutti gli interventi complessi attuano la perequazione che, nel disciplinare gli interventi da realizzare unitariamente, assicura un'equa ripartizione delle quantità edificatorie e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree¹.

Art. 1.5.2 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione

STRATEGIE

1. Attraverso il ricorso alla perequazione urbanistica e agli istituti della incentivazione e della compensazione ad essa collegati, coerentemente con gli obiettivi e le azioni indicate nella Strategia, la pianificazione comunale persegue la qualità dell'insediamento e del territorio da ricercare tramite:
 - l'acquisizione pubblica di terreni o di edifici da destinare a dotazioni territoriali;
 - la realizzazione di opere pubbliche;
 - la realizzazione e riqualificazione di Edilizia Residenziale Sociale;
 - la qualificazione e valorizzazione della Città storica;
 - la rigenerazione dei tessuti urbani;
 - la qualificazione ecologica degli insediamenti produttivi;
 - l'incentivazione di interventi privati tramite premialità che contemplino prestazioni qualitative più elevate in termini architettonici, ambientali, sociali, sismici o energetici e di abbattimento delle barriere architettoniche.

REGOLE

2. Pertanto sono soggetti a perequazione gli interventi complessi, di cui all'art. 1.8.1, con le modalità attuative indicate all'art. 1.12.2, finalizzati alla realizzazione dei contenuti dello Schema di assetto urbano e di prossimità.
3. Il PUG, sulla base della localizzazione e della morfologia, definisce le classi di suoli e i relativi indici di edificabilità di base generati dal terreno. Sono individuati:
 - l'indice perequativo di base: indice di edificabilità territoriale costituente l'indice perequativo;
 - l'indice di sostenibilità: indice di edificabilità territoriale rappresentante le quantità edificatorie massime sostenibili per effetto del trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree, crediti edilizi, premialità, ecc.

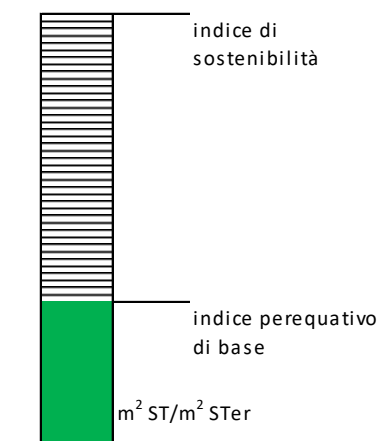
Le aree oggetto di trasformazione potranno incrementare la capacità edificatoria derivante dall'indice di base mediante l'acquisizione ed il trasferimento di quantità edificatorie in misura tale comunque da non superare l'Indice di sostenibilità.

4. Ai fini della realizzazione della Superficie totale (ST) complessiva derivante dall'indice perequativo, gli strumenti attuativi individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da

¹ LR 24/2017 art. 26.

asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché le aree da rendere oggetto di compensazioni urbanistiche.

5. Negli interventi complessi di rigenerazione sono cedute al Comune: le aree con le opere di urbanizzazione primaria; le opere di urbanizzazione secondaria non inferiori al 20% della STer, fatto salvo quanto eventualmente diversamente indicato nei rispettivi tessuti.
6. Negli interventi complessi per nuovi insediamenti realizzati in aree permeabili non infrastrutturate, le aree da cedere al Comune sono così quantificate:
 - a. insediamenti abitativi, terziari e turistici, è ceduto al Comune almeno il 50% della STer, che include le aree con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quelle per la realizzazione di ERP;
 - b. per tutti gli altri interventi, sono cedute al Comune le aree con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; la restante quota sino al 50% della STer, viene destinata a dotazioni ecologico-ambientali (inclusi eventuali bacini di laminazione) ma non ceduta al Comune.



Art. 1.5.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale

REGOLE

1. Gli indici di edificabilità territoriale sono definiti con riferimento alla classificazione del territorio e sono articolati come indicato nella successiva Tabella 1.
2. Le quantità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici perequativi possono essere incrementate da premialità e crediti edilizi fino al raggiungimento dell'indice massimo con:
 - a. ulteriori quantità edificatorie derivanti dall'applicazione del modello di Valutazione del beneficio pubblico di cui al successivo art. 1.9;
 - b. crediti edilizi derivanti dalla cessione di aree di proprietà privata per effetto di compensazioni. Per credito edilizio si intende una quantità di Superficie totale (ST) riconosciuta ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'indennizzo, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo (compensazione urbanistica);
 - c. quantità edificatorie derivanti dalla qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale di cui al successivo art. 1.5.4;
 - d. il PUG può riconoscere ulteriori quantità edificatorie per interventi di trasformazione che non hanno completato l'attuazione delle parti private ma hanno già ceduto aree o dotazioni pubbliche in forza di accordi di pianificazione per i quali non siano decorsi dieci anni dall'approvazione della variante urbanistica di recepimento degli stessi.
3. Nei tessuti produttivi per l'ampliamento di attività produttive all'indice di sostenibilità, derivante dalla Valutazione del beneficio pubblico, si somma la ST esistente.
4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento di quantità edificatorie.

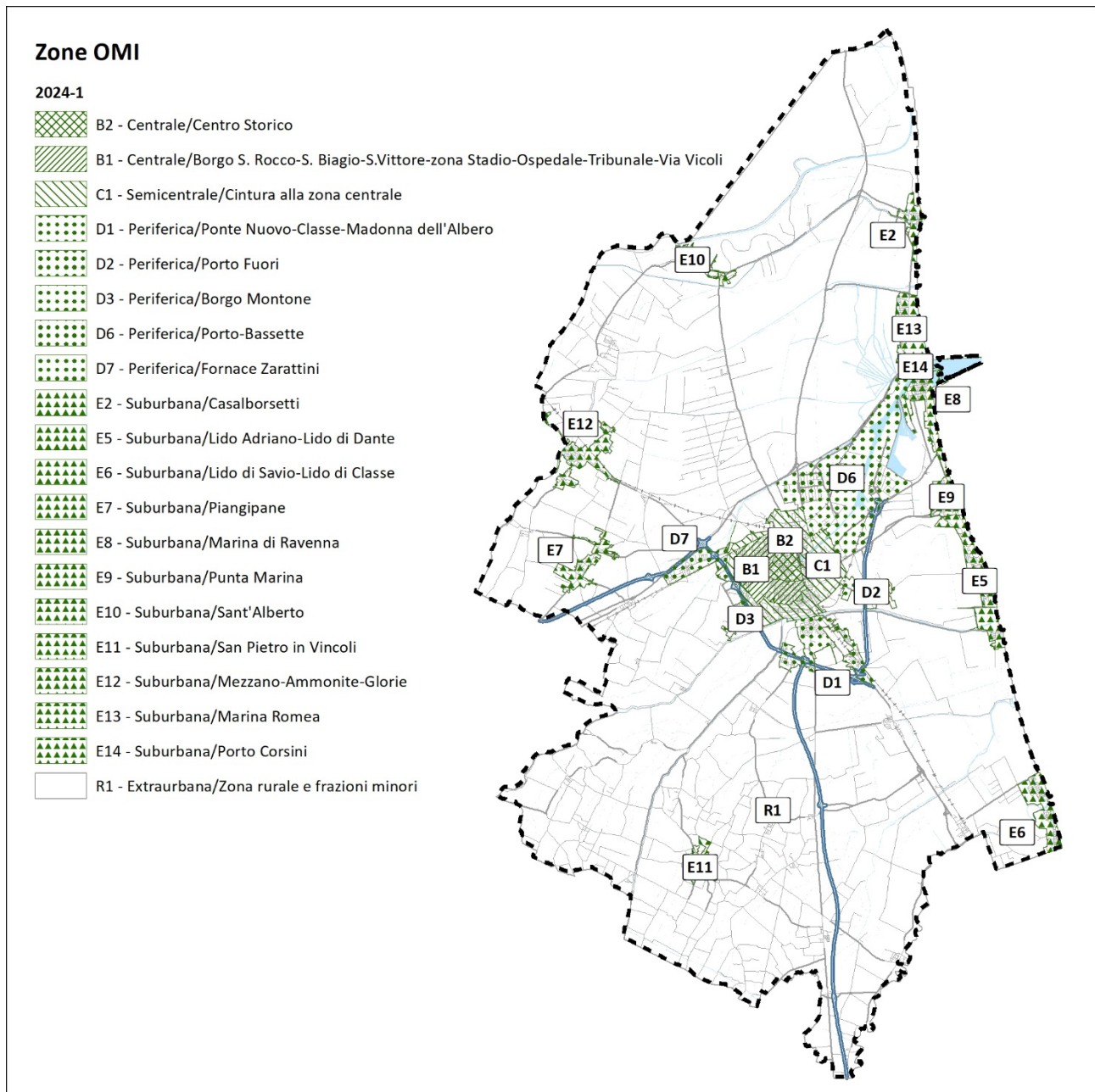
Mappa 1 - Mappa dei valori immobiliari

Tabella 1 - Classificazione dei suoli e attribuzione degli indici perequativi

	INSEDIAMENTI ABITATIVI				INSEDIAMENTI PRODUTTIVI				INSEDIAMENTI TERZIARI/TURISTICI				INSEDIAMENTI COMMERCIALI			
	RIGENERAZIONE		NUOVI INSEDIAMENTI		RIGENERAZIONE		NUOVI INSEDIAMENTI		RIGENERAZIONE		NUOVI INSEDIAMENTI		RIGENERAZIONE		NUOVI INSEDIAMENTI	
	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità
	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$	$m^2 ST/m^2 STer$
Centrale B2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Centrale B1	0,20	0,70	0,20	0,60	-	-	-	-	0,20	0,80	-	-	0,15	0,40	-	-
Semicentrale C1	0,25	0,80	0,20	0,60	0,15	0,40	0,15	0,30	0,20	0,80	-	-	0,15	0,50	-	-
Periferica D6 (Porto)	0,20	0,50	0,20	0,50	0,20	0,70	0,20	0,50	0,20	0,80	-	-	0,15	0,60	0,15	0,50
Periferica D6 (Bassette)	-	-	-	-	0,15	0,40	0,15	0,30	-	-	-	-	-	-	-	-
Periferica D1, D2, D3, D7	0,25	0,70	0,20	0,50	0,15	0,40	0,15	0,30	0,20	0,35	-	-	0,15	0,40	-	-
Suburbana E2, E5, E6, E8, E9 E13, E14	0,25	0,65	0,20	0,50	-	-	-	-	0,30	0,70	-	-	0,15	0,40	-	-
Suburbana E7, E10, E11, E12	0,20	0,55	0,15	0,40	0,15	0,30	0,15	0,30	0,15	0,25	-	-	0,15	0,40	-	-
Extraurbana rurale e frazioni minori	0,20	0,40	-	-	0,15	0,30	-	-	0,15	0,25	-	-	-	-	-	-

Art. 1.5.4 Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale

REGOLE

1. Gli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale interessano edifici non più funzionali all'attività agricola, in quanto dismessi o in corso di dismissione alla data di approvazione del PUG. Le quantità edificatorie generate, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 36 comma 5 lettera e non possono comunque superare il 20% della superficie coperta, di cui un 10% solo nel caso siano necessarie bonifiche.
2. Le quantità edificatorie devono essere trasferite in aree di nuovo insediamento o in aree di rigenerazione e potranno assumere le funzioni previste in tali aree, l'intervento si attua con Accordo operativo o PAIP.

Art. 1.5.5 Trasferimenti o dismissioni di attività produttive o commerciali localizzate nel territorio rurale

REGOLE

1. Per il trasferimento delle attività produttive incoerenti nel territorio rurale, l'incentivo al trasferimento è determinato applicando la metodologia di calcolo indicata nella successiva Tabella 2.
2. Analogamente, la successiva Tabella 2 consente di calcolare la quantità edificatorie derivanti dalla demolizione di edifici e ripristino dello stato dei luoghi di attività industriali o commerciali dismesse, quali ad esempio distributori, da trasferire in interventi complessi nel territorio urbano o in aree di nuovo insediamento. Tali quantità edificatorie assumono le funzioni ammesse nell'area di atterraggio, la conversione della funzione avviene utilizzando la successiva Tabella 2.

Tabella 2 - Calcolo dell'incentivo al trasferimento per le attività produttive incoerenti in attività nel territorio rurale

Descrizione			St esistente	Determinazione delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguglio)											
Località	Catasto			Proprietà	Tipologia		Stato conservativo		Incentivo al trasferimento		Bonifiche		Desigillazioni		Totale St
	foglio	particella		descrizione	coefficiente	condizione	coefficiente	attività in essere	attività dismessa	incentivo al trasferimento (f)	superficie da bonificare	coefficiente	superficie da desigillare	coefficiente	$S = (a*b*c) + (a*d) + (e*f) + (g*h)$
			a (mq)		b		c			d	e (mq)	f	g (mq)	h	(mq)
				capannone industriale-commerciale	0,30	■	0,80	■		20%				0,00	0,00

Quantità edificatorie		
St da da trasferire in aree di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone		
quantità edificatorie zona origine	coefficiente di ragguglio	quantità edificatorie zona atterraggio
S_1 (mq)	f	$S_2 = S_1 * f$ (mq)
0,00	1,00	0,00

Tipologia	
capannone industriale-commerciale	0,30
fabbricato di servizio	0,15
tettoia	0,05
piazzali asfaltati per deposito mezzi	0,05

Stato conservativo	
ottimo	0,90 ■
buono	0,80 ■
discreto	0,70 ■
scadente	0,60 ■

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività in essere senza impianti	10%
attività in essere con impianti	20%

Bonifiche	
nessuna	0,00
fino a 500 mq	0,05
oltre 500 mq	0,10

Desigillazioni	
fino a 500 mq	0,05
da 500 a 1500 mq	0,10
oltre 1500 mq	0,15

Art. 1.5.6 Ulteriori possibilità di incremento delle capacità edificatorie**REGOLE**

1. In caso di interventi complessi che riguardano importanti trasformazioni di immobili pubblici e coinvolgono tematiche ambientali, sociali ed economiche, non rilevabili al momento della definizione del quadro diagnostico in ragione delle dimensioni del contesto interessato o di dinamiche evolutive rilevate, se coerenti con le strategie generali e di prossimità del PUG è possibile proporre quote di capacità edificatorie oltre i limiti massimi stabiliti all'articolo 1.5.3. L'intervento è soggetto ad Accordo di programma o AO.



ART. 1.6 TRASFERIMENTI DI QUANTITÀ EDIFICATORIE

STRATEGIE

1. Il trasferimento di quantità edificatorie e crediti edilizi dalla proprietà originaria ad altra deve rispettare il principio della equivalenza del valore economico. A tal fine sarà utilizzata la metodologia esposta nel successivo articolo.

Art. 1.6.1 Criteri e modalità di attuazione

STRATEGIE

1. I suoli interessati da trasformazioni, le quantità edificatorie realizzabili e i suoli ricettori sono individuati negli strumenti di attuazione indicati nel successivo comma 3.

I suoli generatori di quantità edificatorie e quelli ricettori non sono necessariamente contigui. Essi possono anche essere distanti tra loro e quindi possedere valori fondiari differenti per effetto delle loro caratteristiche localizzative.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, in particolare, individua nel territorio comunale zone di mercato omogeneo e valori di riferimento per le principali tipologie edilizie. Ciò consente l'elaborazione di una Mappa dei valori immobiliari, costituita da un elaborato grafico (Mappa 1) in grado di rappresentare cartograficamente l'articolazione del territorio in zone omogenee dal punto di vista del mercato immobiliare e da una tabella contenente i valori unitari di riferimento e i coefficienti di ragguglio per il trasferimento delle quantità edificatorie da una zona ad un'altra per le varie funzioni (Matrice 1a - Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti - funzione abitativa). La matrice è compilata con riferimento ai valori OMI relativi al primo semestre 2024, nel caso di assenza di valore va preso, per analogia, quello della zona OMI più simile². Infine, nella matrice 2 sono, sempre a partire dai valori OMI, i coefficienti di ragguglio per il passaggio da un uso ad un altro².

REGOLE

2. I trasferimenti di potenzialità edificatorie e di crediti edilizi si attuano attraverso i seguenti strumenti attuativi:
 - a. Accordi Operativi;
 - b. PAIP;
 - c. accordi di programma di cui agli artt. 59 e 60 della LR 24/2017;
 - d. PdC convenzionato nel caso di trasferimenti di quantità edificatorie in lotti contigui o comunque all'interno dello stesso tessuto del territorio urbanizzato, con contestuale realizzazione dell'intervento.
3. Nei casi di cui al precedente comma è sempre indicato il suolo generatore e quello ricettore: non sono ammesse quantità edificatorie "in volo", pertanto, scaduti i termini indicati nella convenzione che definisce il trasferimento, le quantità edificatorie in tutto o in parte non realizzate decadono. In tutti i casi la decadenza non determina alcun risarcimento a qualsiasi titolo al privato.
4. I valori indicati per le zone OMI, rapportati tra loro, originano coefficienti di conversione utilizzabili nel trasferimento a distanza di quantità edificatorie, per raggugliare le quantità edificatorie afferenti a suoli ricadenti in zone differenti (Matrice 1).
5. I trasferimenti di quote di edificabilità sono esplicitati nella cartografia e nella normativa degli strumenti attuativi e nelle relative convenzioni sottoscritte fra il Comune ed i proprietari delle aree che generano e ricevono il potenziale edificatorio.
6. Nel caso di trasferimenti di quantità edificatorie in areali permeabili non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, tali quantità edificatorie dovranno essere utilizzate, pena la loro decadenza, mediante il rilascio del titolo edilizio, entro il termine perentorio di tre anni dall'approvazione dello strumento attuativo.
7. I contratti che trasferiscono potenzialità edificatorie sono soggetti a trascrizione, secondo quanto disposto all'art. 2643, comma 1, del Codice Civile.

² Per gli aggiornamenti dei valori immobiliari, dei coefficienti di conversione si rinvia al Regolamento Edilizio, sia per la funzione residenziale sia per le altre funzioni, sia per gli usi.

Matrice 1a - Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti - funzione abitativa (valori OMI 1° semestre 2024)

			Zona di atterraggio																				
Cod	Denominazione	Abitazioni civili	B2	B1	C1	D1	D2	D3	D6	D7	E2	E5	E6	E7	E8	E9	E10	E11	E12	E13	E14	R1	
			Coefficienti di conversione																				
		stato conservativo normale (€/mq)	2.000	2.300	2.350	2.000	2.200	1.850	1.250	2.150	2.250	2.200	3.600	1.750	3.300	2.750	1.350	1.500	1.550	2.750	2.200	1.600	
Zona di origine	B2	Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO STORICO	2.000	1,00	0,87	0,85	1,00	0,91	1,08	1,60	0,93	0,89	0,91	0,56	1,14	0,61	0,73	1,48	1,33	1,29	0,73	0,91	1,25
	B1	Centrale/BORGO S.ROCCO-S.BIAGIO-S.VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE-TRIBUNALE-VIA VINCOLI	2.300	1,15	1,00	0,98	1,15	1,05	1,24	1,84	1,07	1,02	1,05	0,64	1,31	0,70	0,84	1,70	1,53	1,48	0,84	1,05	1,44
	C1	Semicentrale/CINTURA ALLA ZONA CENTRALE	2.350	1,18	1,02	1,00	1,18	1,07	1,27	1,88	1,09	1,04	1,07	0,65	1,34	0,71	0,85	1,74	1,57	1,52	0,85	1,07	1,47
	D1	Periferica/PONTE NUOVO-CLASSE-MADONNA DELL'ALBERO	2.000	1,00	0,87	0,85	1,00	0,91	1,08	1,60	0,93	0,89	0,91	0,56	1,14	0,61	0,73	1,48	1,33	1,29	0,73	0,91	1,25
	D2	Periferica/PORTO FUORI	2.200	1,10	0,96	0,94	1,10	1,00	1,19	1,76	1,02	0,98	1,00	0,61	1,26	0,67	0,80	1,63	1,47	1,42	0,80	1,00	1,38
	D3	Periferica/BORGO MONTONE	1.850	0,93	0,80	0,79	0,93	0,84	1,00	1,48	0,86	0,82	0,84	0,51	1,06	0,56	0,67	1,37	1,23	1,19	0,67	0,84	1,16
	D6	Periferica/PORTO-BASSETTE	1.250	0,63	0,54	0,53	0,63	0,57	0,68	1,00	0,58	0,56	0,57	0,35	0,71	0,38	0,45	0,93	0,83	0,81	0,45	0,57	0,78
	D7	Periferica/FORNACE ZARATTINI	2.150	1,08	0,93	0,91	1,08	0,98	1,16	1,72	1,00	0,96	0,98	0,60	1,23	0,65	0,78	1,59	1,43	1,39	0,78	0,98	1,34
	E2	Suburbana/CASALBORSETTI	2.250	1,13	0,98	0,96	1,13	1,02	1,22	1,80	1,05	1,00	1,02	0,63	1,29	0,68	0,82	1,67	1,50	1,45	0,82	1,02	1,41
	E5	Suburbana/LIDO ADRIANO-LIDO DI DANTE	2.200	1,10	0,96	0,94	1,10	1,00	1,19	1,76	1,02	0,98	1,00	0,61	1,26	0,67	0,80	1,63	1,47	1,42	0,80	1,00	1,38
	E6	Suburbana/LIDO DI SAVIO-LIDO DI CLASSE	3.600	1,80	1,57	1,53	1,80	1,64	1,95	2,88	1,67	1,60	1,64	1,00	2,06	1,09	1,31	2,67	2,40	2,32	1,31	1,64	2,25
	E7	Suburbana/PIANGIPANE	1.750	0,88	0,76	0,74	0,88	0,80	0,95	1,40	0,81	0,78	0,80	0,49	1,00	0,53	0,64	1,30	1,17	1,13	0,64	0,80	1,09
	E8	Suburbana/MARINA DI RAVENNA	3.300	1,65	1,43	1,40	1,65	1,50	1,78	2,64	1,53	1,47	1,50	0,92	1,89	1,00	1,20	2,44	2,20	2,13	1,20	1,50	2,06
	E9	Suburbana/PUNTA MARINA	2.750	1,38	1,20	1,17	1,38	1,25	1,49	2,20	1,28	1,22	1,25	0,76	1,57	0,83	1,00	2,04	1,83	1,77	1,00	1,25	1,72
	E10	Suburbana/SANT'ALBERTO	1.350	0,68	0,59	0,57	0,68	0,61	0,73	1,08	0,63	0,60	0,61	0,38	0,77	0,41	0,49	1,00	0,90	0,87	0,49	0,61	0,84
	E11	Suburbana/SAN PIETRO IN VINCOLI	1.500	0,75	0,65	0,64	0,75	0,68	0,81	1,20	0,70	0,67	0,68	0,42	0,86	0,45	0,55	1,11	1,00	0,97	0,55	0,68	0,94
	E12	Suburbana/MEZZANO-AMMONITE-GLORIE	1.550	0,78	0,67	0,66	0,78	0,70	0,84	1,24	0,72	0,69	0,70	0,43	0,89	0,47	0,56	1,15	1,03	1,00	0,56	0,70	0,97
	E13	Suburbana/MARINA ROMEA	2.750	1,38	1,20	1,17	1,38	1,25	1,49	2,20	1,28	1,22	1,25	0,76	1,57	0,83	1,00	2,04	1,83	1,77	1,00	1,25	1,72
E14	Suburbana/PORTO CORSINI	2.200	1,10	0,96	0,94	1,10	1,00	1,19	1,76	1,02	0,98	1,00	0,61	1,26	0,67	0,80	1,63	1,47	1,42	0,80	1,00	1,38	
R1	Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	1.600	0,80	0,70	0,68	0,80	0,73	0,86	1,28	0,74	0,71	0,73	0,44	0,91	0,48	0,58	1,19	1,07	1,03	0,58	0,73	1,00	



Matrice 1b - Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti – funzione turistica (valori OMI 1° semestre 2024)

			Zona di atterraggio																				
Cod	Denominazione	Abitazioni civili	B2	B1	C1	D1	D2	D3	D6	D7	E2	E5	E6	E7	E8	E9	E10	E11	E12	E13	E14	R1	
		Coefficienti di conversione																					
		stato conservativo normale (€/mq)	1.600	1.840	1.880	1.600	1.760	1.480	1.000	1.720	1.800	1.760	2.880	1.400	2.640	2.200	1.080	1.200	1.240	2.200	1.760	1.280	
Zona di origine	B2	Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO STORICO	1.600	1,00	0,87	0,85	1,00	0,91	1,08	1,60	0,93	0,89	0,91	0,56	1,14	0,61	0,73	1,48	1,33	1,29	0,73	0,91	1,25
	B1	Centrale/BORGO S.ROCCO-S.BIAGIO-S.VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE-TRIBUNALE-VIA VINCOLI	1.840	1,15	1,00	0,98	1,15	1,05	1,24	1,84	1,07	1,02	1,05	0,64	1,31	0,70	0,84	1,70	1,53	1,48	0,84	1,05	1,44
	C1	Semicentrale/CINTURA ALLA ZONA CENTRALE	1.880	1,18	1,02	1,00	1,18	1,07	1,27	1,88	1,09	1,04	1,07	0,65	1,34	0,71	0,85	1,74	1,57	1,52	0,85	1,07	1,47
	D1	Periferica/PONTE NUOVO-CLASSE-MADONNA DELL'ALBERO	1.600	1,00	0,87	0,85	1,00	0,91	1,08	1,60	0,93	0,89	0,91	0,56	1,14	0,61	0,73	1,48	1,33	1,29	0,73	0,91	1,25
	D2	Periferica/PORTO FUORI	1.760	1,10	0,96	0,94	1,10	1,00	1,19	1,76	1,02	0,98	1,00	0,61	1,26	0,67	0,80	1,63	1,47	1,42	0,80	1,00	1,38
	D3	Periferica/BORGO MONTONE	1.480	0,93	0,80	0,79	0,93	0,84	1,00	1,48	0,86	0,82	0,84	0,51	1,06	0,56	0,67	1,37	1,23	1,19	0,67	0,84	1,16
	D6	Periferica/PORTO-BASSETTE	1.000	0,63	0,54	0,53	0,63	0,57	0,68	1,00	0,58	0,56	0,57	0,35	0,71	0,38	0,45	0,93	0,83	0,81	0,45	0,57	0,78
	D7	Periferica/FORNACE ZARATTINI	1.720	1,08	0,93	0,91	1,08	0,98	1,16	1,72	1,00	0,96	0,98	0,60	1,23	0,65	0,78	1,59	1,43	1,39	0,78	0,98	1,34
	E2	Suburbana/CASALBORSETTI	1.800	1,13	0,98	0,96	1,13	1,02	1,22	1,80	1,05	1,00	1,02	0,63	1,29	0,68	0,82	1,67	1,50	1,45	0,82	1,02	1,41
	E5	Suburbana/LIDO ADRIANO-LIDO DI DANTE	1.760	1,10	0,96	0,94	1,10	1,00	1,19	1,76	1,02	0,98	1,00	0,61	1,26	0,67	0,80	1,63	1,47	1,42	0,80	1,00	1,38
	E6	Suburbana/LIDO DI SAVIO-LIDO DI CLASSE	2.880	1,80	1,57	1,53	1,80	1,64	1,95	2,88	1,67	1,60	1,64	1,00	2,06	1,09	1,31	2,67	2,40	2,32	1,31	1,64	2,25
	E7	Suburbana/PIANGIPANE	1.400	0,88	0,76	0,74	0,88	0,80	0,95	1,40	0,81	0,78	0,80	0,49	1,00	0,53	0,64	1,30	1,17	1,13	0,64	0,80	1,09
	E8	Suburbana/MARINA DI RAVENNA	2.640	1,65	1,43	1,40	1,65	1,50	1,78	2,64	1,53	1,47	1,50	0,92	1,89	1,00	1,20	2,44	2,20	2,13	1,20	1,50	2,06
	E9	Suburbana/PUNTA MARINA	2.200	1,38	1,20	1,17	1,38	1,25	1,49	2,20	1,28	1,22	1,25	0,76	1,57	0,83	1,00	2,04	1,83	1,77	1,00	1,25	1,72
	E10	Suburbana/SANT'ALBERTO	1.080	0,68	0,59	0,57	0,68	0,61	0,73	1,08	0,63	0,60	0,61	0,38	0,77	0,41	0,49	1,00	0,90	0,87	0,49	0,61	0,84
	E11	Suburbana/SAN PIETRO IN VINCOLI	1.200	0,75	0,65	0,64	0,75	0,68	0,81	1,20	0,70	0,67	0,68	0,42	0,86	0,45	0,55	1,11	1,00	0,97	0,55	0,68	0,94
	E12	Suburbana/MEZZANO-AMMONITE-GLORIE	1.240	0,78	0,67	0,66	0,78	0,70	0,84	1,24	0,72	0,69	0,70	0,43	0,89	0,47	0,56	1,15	1,03	1,00	0,56	0,70	0,97
	E13	Suburbana/MARINA ROMEA	2.200	1,38	1,20	1,17	1,38	1,25	1,49	2,20	1,28	1,22	1,25	0,76	1,57	0,83	1,00	2,04	1,83	1,77	1,00	1,25	1,72
	E14	Suburbana/PORTO CORSINI	1.760	1,10	0,96	0,94	1,10	1,00	1,19	1,76	1,02	0,98	1,00	0,61	1,26	0,67	0,80	1,63	1,47	1,42	0,80	1,00	1,38
R1	Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	1.280	0,80	0,70	0,68	0,80	0,73	0,86	1,28	0,74	0,71	0,73	0,44	0,91	0,48	0,58	1,19	1,07	1,03	0,58	0,73	1,00	

**Matrice 1c - Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti – funzione produttiva (valori OMI 1° semestre 2024)**

			Zona di atterraggio																				
Cod	Denominazione	Abitazioni civili	B2	B1	C1	D1	D2	D3	D6	D7	E2	E5	E6	E7	E8	E9	E10	E11	E12	E13	E14	R1	
			Coefficienti di conversione																				
			stato conservativo normale (€/mq)	0	0	690	650	0	0	680	720	0	0	0	475	0	0	475	475	510	0	0	410
Zona di origine	B2	Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO STORICO	0	1,00	-	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00	-	-	-	0,00	-	-	0,00	0,00	0,00	-	-	0,00
	B1	Centrale/BORGO S.ROCCO-S.BIAGIO-S.VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE-TRIBUNALE-VIA VINCOLI	0	-	1,00	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00	-	-	-	0,00	-	-	0,00	0,00	0,00	-	-	0,00
	C1	Semicentrale/CINTURA ALLA ZONA CENTRALE	690	-	-	1,00	1,06	-	-	1,01	0,96	-	-	-	1,45	-	-	1,45	1,45	1,35	-	-	1,68
	D1	Periferica/PONTE NUOVO-CLASSE-MADONNA DELL'ALBERO	650	-	-	0,94	1,00	-	-	0,96	0,90	-	-	-	1,37	-	-	1,37	1,37	1,27	-	-	1,59
	D2	Periferica/PORTO FUORI	0	-	-	0,00	0,00	1,00	-	0,00	0,00	-	-	-	0,00	-	-	0,00	0,00	0,00	-	-	0,00
	D3	Periferica/BORGO MONTONE	0	-	-	0,00	0,00	-	1,00	0,00	0,00	-	-	-	0,00	-	-	0,00	0,00	0,00	-	-	0,00
	D6	Periferica/PORTO-BASSETTE	680	-	-	0,99	1,05	-	-	1,00	0,94	-	-	-	1,43	-	-	1,43	1,43	1,33	-	-	1,66
	D7	Periferica/FORNACE ZARATTINI	720	-	-	1,04	1,11	-	-	1,06	1,00	-	-	-	1,52	-	-	1,52	1,52	1,41	-	-	1,76
	E2	Suburbana/CASALBORSETTI	0	-	-	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00	1,00	-	-	0,00	-	-	0,00	0,00	0,00	-	-	0,00
	E5	Suburbana/LIDO ADRIANO-LIDO DI DANTE	0	-	-	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00	-	1,00	-	0,00	-	-	0,00	0,00	0,00	-	-	0,00
	E6	Suburbana/LIDO DI SAVIO-LIDO DI CLASSE	0	-	-	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00	-	-	1,00	0,00	-	-	0,00	0,00	0,00	-	-	0,00
	E7	Suburbana/PIANGIPANE	475	-	-	0,69	0,73	-	-	0,70	0,66	-	-	-	1,00	-	-	1,00	1,00	0,93	-	-	1,16
	E8	Suburbana/MARINA DI RAVENNA	0	-	-	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00	-	-	-	0,00	1,00	-	0,00	0,00	0,00	-	-	0,00
	E9	Suburbana/PUNTA MARINA	0	-	-	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00	-	-	-	0,00	-	1,00	0,00	0,00	0,00	-	-	0,00
	E10	Suburbana/SANT'ALBERTO	475	-	-	0,69	0,73	-	-	0,70	0,66	-	-	-	1,00	-	-	1,00	1,00	0,93	-	-	1,16
	E11	Suburbana/SAN PIETRO IN VINCOLI	475	-	-	0,69	0,73	-	-	0,70	0,66	-	-	-	1,00	-	-	1,00	1,00	0,93	-	-	1,16
	E12	Suburbana/MEZZANO-AMMONITE-GLORIE	510	-	-	0,74	0,78	-	-	0,75	0,71	-	-	-	1,07	-	-	1,07	1,07	1,00	-	-	1,24
	E13	Suburbana/MARINA ROMEA	0	-	-	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00	-	-	-	0,00	-	-	0,00	0,00	0,00	1,00	-	0,00
	E14	Suburbana/PORTO CORSINI	0	-	-	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00	-	-	-	0,00	-	-	0,00	0,00	0,00	-	1,00	0,00
R1	Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	410	-	-	0,59	0,63	-	-	0,60	0,57	-	-	-	0,86	-	-	0,86	0,86	0,80	-	-	1,00	



Matrice 1d - Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti – funzione direzionale (valori OMI 1° semestre 2024)

			Zona di atterraggio																				
Cod	Denominazione	Abitazioni civili	B2	B1	C1	D1	D2	D3	D6	D7	E2	E5	E6	E7	E8	E9	E10	E11	E12	E13	E14	R1	
			Coefficienti di conversione																				
		stato conservativo normale (€/mq)	1.350	2.100	1.800	1.550	1.450	0	1.150	0	1.600	1.600	2.800	0	2.600	1.800	1.300	1.300	1.300	1.900	1.700	1.250	
Zona di origine	B2	Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO STORICO	1.350	1,00	0,64	0,75	0,87	0,93	-	1,17	-	0,84	0,84	0,48	-	0,52	0,75	1,04	1,04	1,04	0,71	0,79	1,08
	B1	Centrale/BORGO S.ROCCO-S.BIAGIO-S.VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE-TRIBUNALE-VIA VINCOLI	2.100	1,56	1,00	1,17	1,35	1,45	-	1,83	-	1,31	1,31	0,75	-	0,81	1,17	1,62	1,62	1,62	1,11	1,24	1,68
	C1	Semicentrale/CINTURA ALLA ZONA CENTRALE	1.800	1,33	0,86	1,00	1,16	1,24	-	1,57	-	1,13	1,13	0,64	-	0,69	1,00	1,38	1,38	1,38	0,95	1,06	1,44
	D1	Periferica/PONTE NUOVO-CLASSE-MADONNA DELL'ALBERO	1.550	1,15	0,74	0,86	1,00	1,07	-	1,35	-	0,97	0,97	0,55	-	0,60	0,86	1,19	1,19	1,19	0,82	0,91	1,24
	D2	Periferica/PORTO FUORI	1.450	1,07	0,69	0,81	0,94	1,00	-	1,26	-	0,91	0,91	0,52	-	0,56	0,81	1,12	1,12	1,12	0,76	0,85	1,16
	D3	Periferica/BORGO MONTONE	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	D6	Periferica/PORTO-BASSETTE	1.150	0,85	0,55	0,64	0,74	0,79	-	1,00	-	0,72	0,72	0,41	-	0,44	0,64	0,88	0,88	0,88	0,61	0,68	0,92
	D7	Periferica/FORNACE ZARATTINI	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	E2	Suburbana/CASALBORSETTI	1.600	1,19	0,76	0,89	1,03	1,10	-	1,39	-	1,00	1,00	0,57	-	0,62	0,89	1,23	1,23	1,23	0,84	0,94	1,28
	E5	Suburbana/LIDO ADRIANO-LIDO DI DANTE	1.600	1,19	0,76	0,89	1,03	1,10	-	1,39	-	1,00	1,00	0,57	-	0,62	0,89	1,23	1,23	1,23	0,84	0,94	1,28
	E6	Suburbana/LIDO DI SAVIO-LIDO DI CLASSE	2.800	2,07	1,33	1,56	1,81	1,93	-	2,43	-	1,75	1,75	1,00	-	1,08	1,56	2,15	2,15	2,15	1,47	1,65	2,24
	E7	Suburbana/PIANGIPANE	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	E8	Suburbana/MARINA DI RAVENNA	2.600	1,93	1,24	1,44	1,68	1,79	-	2,26	-	1,63	1,63	0,93	-	1,00	1,44	2,00	2,00	2,00	1,37	1,53	2,08
	E9	Suburbana/PUNTA MARINA	1.800	1,33	0,86	1,00	1,16	1,24	-	1,57	-	1,13	1,13	0,64	-	0,69	1,00	1,38	1,38	1,38	0,95	1,06	1,44
	E10	Suburbana/SANT'ALBERTO	1.300	0,96	0,62	0,72	0,84	0,90	-	1,13	-	0,81	0,81	0,46	-	0,50	0,72	1,00	1,00	1,00	0,68	0,76	1,04
	E11	Suburbana/SAN PIETRO IN VINCOLI	1.300	0,96	0,62	0,72	0,84	0,90	-	1,13	-	0,81	0,81	0,46	-	0,50	0,72	1,00	1,00	1,00	0,68	0,76	1,04
	E12	Suburbana/MEZZANO-AMMONITE-GLORIE	1.300	0,96	0,62	0,72	0,84	0,90	-	1,13	-	0,81	0,81	0,46	-	0,50	0,72	1,00	1,00	1,00	0,68	0,76	1,04
	E13	Suburbana/MARINA ROMEA	1.900	1,41	0,90	1,06	1,23	1,31	-	1,65	-	1,19	1,19	0,68	-	0,73	1,06	1,46	1,46	1,46	1,00	1,12	1,52
	E14	Suburbana/PORTO CORSINI	1.700	1,26	0,81	0,94	1,10	1,17	-	1,48	-	1,06	1,06	0,61	-	0,65	0,94	1,31	1,31	1,31	0,89	1,00	1,36
R1	Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	1.250	0,93	0,60	0,69	0,81	0,86	-	1,09	-	0,78	0,78	0,45	-	0,48	0,69	0,96	0,96	0,96	0,66	0,74	1,00	

**Matrice 1e - Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti – funzione commerciale (valori OMI 1° semestre 2024)**

			Zona di atterraggio																					
Cod	Denominazione	Abitazioni civili	B2	B1	C1	D1	D2	D3	D6	D7	E2	E5	E6	E7	E8	E9	E10	E11	E12	E13	E14	R1		
			Coefficienti di conversione																					
		stato conservativo normale (€/mq)	1.350	2.000	2.000	1.650	1.600	0	0	1.550	1.900	1.900	2.200	1.550	2.600	1.900	1.300	1.350	1.400	2.000	1.900	1.350		
Zona di origine	B2	Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO STORICO	1.350	1,00	0,68	0,68	0,82	0,84	-	-	0,87	0,71	0,71	0,61	0,87	0,52	0,71	1,04	1,00	0,96	0,68	0,71	1,00	
	B1	Centrale/BORGO S.ROCCO-S.BIAGIO-S.VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE-TRIBUNALE-VIA VINCOLI	2.000	1,48	1,00	1,00	1,21	1,25	-	-	1,29	1,05	1,05	0,91	1,29	0,77	1,05	1,54	1,48	1,43	1,00	1,05	1,48	
	C1	Semicentrale/CINTURA ALLA ZONA CENTRALE	2.000	1,48	1,00	1,00	1,21	1,25	-	-	1,29	1,05	1,05	0,91	1,29	0,77	1,05	1,54	1,48	1,43	1,00	1,05	1,48	
	D1	Periferica/PONTE NUOVO-CLASSE-MADONNA DELL'ALBERO	1.650	1,22	0,83	0,83	1,00	1,03	-	-	1,06	0,87	0,87	0,75	1,06	0,63	0,87	1,27	1,22	1,18	0,83	0,87	1,22	
	D2	Periferica/PORTO FUORI	1.600	1,19	0,80	0,80	0,97	1,00	-	-	1,03	0,84	0,84	0,73	1,03	0,62	0,84	1,23	1,19	1,14	0,80	0,84	1,19	
	D3	Periferica/BORGO MONTONE	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	D6	Periferica/PORTO-BASSETTE	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	D7	Periferica/FORNACE ZARATTINI	1.550	1,15	0,78	0,78	0,94	0,97	-	-	1,00	0,82	0,82	0,70	1,00	0,60	0,82	1,19	1,15	1,11	0,78	0,82	1,15	
	E2	Suburbana/CASALBORSETTI	1.900	1,41	0,95	0,95	1,15	1,19	-	-	1,23	1,00	1,00	0,86	1,23	0,73	1,00	1,46	1,41	1,36	0,95	1,00	1,41	
	E5	Suburbana/LIDO ADRIANO-LIDO DI DANTE	1.900	1,41	0,95	0,95	1,15	1,19	-	-	1,23	1,00	1,00	0,86	1,23	0,73	1,00	1,46	1,41	1,36	0,95	1,00	1,41	
	E6	Suburbana/LIDO DI SAVIO-LIDO DI CLASSE	2.200	1,63	1,10	1,10	1,33	1,38	-	-	1,42	1,16	1,16	1,00	1,42	0,85	1,16	1,69	1,63	1,57	1,10	1,16	1,63	
	E7	Suburbana/PIANGIPANE	1.550	1,15	0,78	0,78	0,94	0,97	-	-	1,00	0,82	0,82	0,70	1,00	0,60	0,82	1,19	1,15	1,11	0,78	0,82	1,15	
	E8	Suburbana/MARINA DI RAVENNA	2.600	1,93	1,30	1,30	1,58	1,63	-	-	1,68	1,37	1,37	1,18	1,68	1,00	1,37	2,00	1,93	1,86	1,30	1,37	1,93	
	E9	Suburbana/PUNTA MARINA	1.900	1,41	0,95	0,95	1,15	1,19	-	-	1,23	1,00	1,00	0,86	1,23	0,73	1,00	1,46	1,41	1,36	0,95	1,00	1,41	
	E10	Suburbana/SANT'ALBERTO	1.300	0,96	0,65	0,65	0,79	0,81	-	-	0,84	0,68	0,68	0,59	0,84	0,50	0,68	1,00	0,96	0,93	0,65	0,68	0,96	
	E11	Suburbana/SAN PIETRO IN VINCOLI	1.350	1,00	0,68	0,68	0,82	0,84	-	-	0,87	0,71	0,71	0,61	0,87	0,52	0,71	1,04	1,00	0,96	0,68	0,71	1,00	
	E12	Suburbana/MEZZANO-AMMONITE-GLORIE	1.400	1,04	0,70	0,70	0,85	0,88	-	-	0,90	0,74	0,74	0,64	0,90	0,54	0,74	1,08	1,04	1,00	0,70	0,74	1,04	
	E13	Suburbana/MARINA ROMEA	2.000	1,48	1,00	1,00	1,21	1,25	-	-	1,29	1,05	1,05	0,91	1,29	0,77	1,05	1,54	1,48	1,43	1,00	1,05	1,48	
	E14	Suburbana/PORTO CORSINI	1.900	1,41	0,95	0,95	1,15	1,19	-	-	1,23	1,00	1,00	0,86	1,23	0,73	1,00	1,46	1,41	1,36	0,95	1,00	1,41	
R1	Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	1.350	1,00	0,68	0,68	0,82	0,84	-	-	0,87	0,71	0,71	0,61	0,87	0,52	0,71	1,04	1,00	0,96	0,68	0,71	1,00		

**Matrice 2 - Coefficienti di conversione tra usi differenti (valori OMI 1° semestre 2024)**

USI		NUOVA DESTINAZIONE										
		residenziale	commerciale			direzionale		produttivo			turistico alberghiero	
			piccole strutture di vendita	medie strutture di vendita	grandi strutture di vendita	uffici	servizi	laboratori	capannoni tipici	capannoni industriali		
DESTINAZIONE ORIGINARIA	residenziale	1,00	1,38	3,46	5,54	1,29	2,00	3,57	5,00	5,29	1,25	
	commerciale	piccole strutture di vendita	0,72	1,00	2,50	4,00	0,93	1,44	2,58	3,61	3,82	0,90
		medie strutture di vendita	0,29	0,40	1,00	1,60	0,37	0,58	1,03	1,44	1,53	0,36
		grandi strutture di vendita	0,18	0,25	0,63	1,00	0,23	0,36	0,64	0,90	0,96	0,23
	direzionale	uffici	0,78	1,08	2,69	4,31	1,00	1,56	2,78	3,89	4,12	0,97
		servizi	0,50	0,69	1,73	2,77	0,64	1,00	1,79	2,50	2,65	0,63
	produttiva	laboratori	0,28	0,39	0,97	1,55	0,36	0,56	1,00	1,40	1,48	0,35
		capannoni tipici	0,20	0,28	0,69	1,11	0,26	0,40	0,71	1,00	1,06	0,25
		capannoni industriali	0,19	0,26	0,65	1,05	0,24	0,38	0,67	0,94	1,00	0,24
		turistico alberghiero	0,80	1,11	2,77	4,43	1,03	1,60	2,86	4,00	4,24	1,00

Art. 1.6.2 Monitoraggio delle quantità edificatorie

REGOLE

1. Gli uffici del Comune di Ravenna, effettueranno il monitoraggio delle quantità edificatorie derivanti da trasferimenti assentiti dal PUG, per verificarne lo stato di attuazione.

ART. 1.7 SERVITÙ DI ALLAGAMENTO

STRATEGIE

1. Obiettivo del PUG è promuovere la costituzione di fasce, bacini di laminazione o sequenze di vasche, di esondazione controllata lungo i tracciati lineari di fiumi e torrenti, con sistemi arborei e arbustivi e usi agro-forestali compatibili, con riconversione da colture di seminativi a colture arboree idro-esigenti per funzioni di micro-laminazione introducendo il principio della servitù di allagamento.
2. Tali bacini, attuati al fine di conseguire l'interesse dalla collettività, consistente nella riduzione del rischio di allagamenti causati da alluvioni. La costituzione di una servitù di allagamento, in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità, garantisce il conseguimento dell'interesse collettivo, nel rispetto dei principi di efficacia ed economicità dell'azione pubblica, consentendo inoltre al conduttore del fondo di continuare ad esercitarvi l'attività agricola.
3. Congiuntamente all'Autorità idraulica competente, saranno individuate, a partire dalle aree a pericolosità P2 e P3 del PAI, le aree che potranno essere interessate da tali interventi; nel REC saranno determinate le relative indennità, computate rispetto al valore di terreni, a risarcimento del possibile danno alla produzione agricola.



ART. 1.8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUG

Art. 1.8.1 Trasformazioni diffuse e interventi complessi

STRATEGIE

4. Sono **trasformazioni diffuse** gli interventi di qualificazione edilizia³ nei tessuti urbani e nel territorio rurale, che si attuano con intervento edilizio diretto.
5. Sono **trasformazioni complesse**, gli interventi di nuova edificazione o di addensamento e/o sostituzione urbana che, oltre a promuovere la rigenerazione edilizia promuovono una maggiore qualità insediativa intervenendo non solo sugli edifici ma anche sul contesto:
 - a. sono esplicitamente indicate nella Città da rigenerare e nella Città in trasformazione, e sono soggette a strumenti attuativi;
 - b. possono essere proposte in tutti i tessuti della Città da qualificare;
 - c. sono proposte nella Città da urbanizzare, e localizzate secondo i criteri indicati nella ValSAT e all'art. 4.4 Criteri per la localizzazione di nuovi insediamenti;si attuano con AO, PAIP, art. 53, PdC convenzionati.
6. Il PUG definisce i criteri e le regole per l'attuazione di interventi complessi precedentemente indicati, che non sono perimetrati nel PUG. Tutti gli interventi attuano la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e concorrono, in misura differenziata, alla crescita e qualificazione della Città pubblica.
7. Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di Accordi Operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali vengono esplicitati gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG.

Art. 1.8.2 Accordi Operativi

REGOLE

1. Gli Accordi Operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi sono disciplinati all'art. 38 della LR 24/2017.
2. Si compongono degli elaborati minimi indicati nel Regolamento Edilizio.

Art. 1.8.3 Piani attuativi di iniziativa pubblica (PAIP)

REGOLE

1. I Piani attuativi di iniziativa pubblica sono disciplinati all'art. 38 della LR 24/2017.
2. Si compongono degli elaborati minimi indicati nel Regolamento Edilizio.

Art. 1.8.4 Procedimento unico LR 24/2017, art. 53

REGOLE

1. Oltre che dall'art. 53, il Procedimento unico è disciplinato dall'Atto di coordinamento tecnico approvato con DGR 1577/2024
2. Gli elaborati minimi per avviare il procedimento unico di cui alla LR 24/2017 art. 53. Sono indicati nel Regolamento Edilizio.

³ LR 24/2017 art. 7 comma 4 lett. a).

Art. 1.8.5 Permessi di costruire convenzionati

REGOLE

1. Gli interventi di rigenerazione nel territorio urbano assoggettati a PdC convenzionato si compongono degli elaborati minimi indicati nel Regolamento Edilizio.

Art. 1.8.6 Procedimento di presentazione degli strumenti attuativi

REGOLE

1. Il REC definirà il procedimento che i privati potranno attivare, mediante conferenza dei servizi ai sensi della L 241/1990, ai fini dell'elaborazione dei documenti di progetto e la definizione dei principali elementi condizionanti la trasformazione.

Art. 1.8.7 Concorsi di progettazione e processi partecipati

STRATEGIE

1. Negli interventi complessi di rigenerazione e di nuovo insediamento, al fine di promuovere una maggiore qualità insediativa e un migliore inserimento del progetto nel contesto sociale ed economico, potranno essere promossi concorsi di progettazione o concorsi di idee.
2. Per dare attuazione a particolari interventi complessi di rigenerazione urbana, quali ad esempio quelli riguardanti immobili abitati, ma anche interventi di qualificazione di tessuti, quali ad esempio quelli tendenti a convertire gli insediamenti produttivi verso una maggiore qualità ecologica, ecc., è opportuno avviare processi partecipati con i soggetti coinvolti per definire e concordare le modalità attuative. La rigenerazione di edifici abitati può essere promossa anche attraverso la costruzione e successiva demolizione.



ART. 1.9 VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 1.9.1 Criteri e metodi

REGOLE

1. Il modello di valutazione, si applica agli interventi complessi, ha lo scopo di supportare l'Amministrazione nell'analisi dei progetti complessi, verificando quanto questi attuano la Strategia, evidenziando l'imparzialità e la trasparenza nelle scelte di pianificazione. Assegna premialità, nei termini di quantità edificatorie aggiuntive rispetto all'indice perequativo di base, per azioni virtuose proposte.
2. Per gli interventi complessi, la Strategia e la Valsat stabiliscono i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, nel rispetto delle dotazioni minime di aree pubbliche richieste ai sensi della Tabella 5.

Il processo di valutazione è articolato in due step:

- **A - Valutazione di coerenza**, definisce se la proposta progettuale di riuso/rigenerazione o di nuova urbanizzazione può essere ammessa quale previsione trasformativa rispetto al PUG;
 - **B - Valutazione di sostenibilità**, evidenzia l'apporto della proposta progettuale alla realizzazione di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, edilizia residenziale sociale e altri benefici pubblici, nonché una maggiore qualità della proposta progettuale rispetto ad alcuni indicatori.
3. Nel caso di bandi di evidenza pubblica che riguardano specifici contesti o funzioni gli indicatori possono essere meglio precisati rispetto alle azioni della Strategia che si intendono realizzare prioritariamente, ciò sarà precisato all'interno del medesimo bando di evidenza pubblica.

Art. 1.9.2 A - Valutazione di coerenza

REGOLE

1. La componente della valutazione relativa alla sfera della coerenza attiene alla scala territoriale, è articolata in tre ambiti di valutazione:
 1. **l'area urbanistico-territoriale**
 2. **l'area ecologico-ambientale**
 3. **l'area economico-sociale**
2. Per ciascuna di esse sono esplicitati gli obiettivi che compongono la **Strategia del PUG** ed è verificato il contributo che i molteplici contenuti della proposta progettuale recano alla loro attuazione. In particolare il riferimento è alle **tre sfide**:
 1. Neutralità climatica
 2. Inclusività e ospitalità
 3. Attrattività, in transizione e internazionale

Per l'intera scala territoriale è stabilito un punteggio minimo, il cui mancato raggiungimento determina il non accoglimento della proposta progettuale.

E ai seguenti obiettivi strategici:

- OS.1 - Ravenna Green
- OS.2 - Ravenna la città dell'agricoltura
- OS.3 - Ravenna hub portuale regionale, interconnessa, accessibile e sostenibile
- OS.4 - Ravenna capitale del turismo cultura-natura
- OS.5 - Ravenna la città dei 5 minuti
- OS.6 - Ravenna capitale italiana dell'energia, città del lavoro e del fare impresa

AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG		FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	INDICATORE	PRESENZA DELL'INDICATORE	PUNTEGGIO OTTENUTO DALLA PROPOSTA
A.1 Urbanistico territoriale			54	Sfida	Obiettivo strategico				
		A.1.1 Incrementare, qualificare e valorizzare il verde urbano e territoriale	18	1. Neutralità climatica	OS.1 - Ravenna Green	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<p><i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Potenziare gli spazi aperti pubblici urbani e la loro qualificazione paesaggistica, ambientale, fruitiva e sociale 2. Qualificare il sistema lineare del litorale in relazione alla città 3. Associare il consumo di nuovo suolo alla desigillazione di aree all'interno del territorio urbano 4. Completare la cintura verde e realizzare la corona agroforestale 5. Mitigare le infrastrutture grigie <p><i>O ulteriori azioni mirate al potenziamento delle dotazioni pubbliche e private</i></p>		
A.1 Urbanistico territoriale	Territoriale	A.1.2 Potenziare le dotazioni pubbliche e private e le strutture di fruizione e accoglienza	18	2. Inclusività e ospitalità	OS.4 - Ravenna capitale del turismo cultura-natura OS.5 - Ravenna la città dei 5 minuti	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<p><i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Promuovere il binomio cultura & natura 2. Diversificare l'offerta turistica 3. Recuperare il patrimonio edilizio 4. Realizzare edilizia residenziale sociale promuovendone nuove tipologie (ERS) 5. Valorizzare le centralità locali <p><i>O ulteriori azioni mirate alla realizzazione delle strategie di prossimità</i></p>		
		A.1.3 Rafforzare il ruolo di Ravenna come centro del sistema regionale ZLS	18	3. Attrattività, in transizione e internazionale	OS.3 - Ravenna hub portuale regionale, interconnessa, accessibile e sostenibile OS.6 - Ravenna capitale italiana dell'energia, città del lavoro e del fare impresa	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<p><i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Migliorare l'accessibilità al Porto 2. Rendere più efficiente e qualificato il sistema viario territoriale e urbano 3. Sviluppare Ravenna hub energetico nazionale 4. Rigenerare le aree produttive 5. Implementare ZLS mediante la logistica green <p><i>O ulteriori azioni mirate alla promozione della mobilità sostenibile, dell'intermodalità e dell'accessibilità universale</i></p>		



A.2 Ecologico ambientale		54					
A.2 Ecologico ambientale	Territoriale	A.2.1 Infrastrutture ecologiche	18	1. Neutralità climatica	OS.1 - Ravenna Green	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Tutelare e valorizzare il patrimonio naturale delle coste 2. Completare la Cintura verde e consolidare l' Arco verde/Corona agroforestale 3. Qualificare in chiave ecologica la rete degli spazi pubblici urbani 4. Attuare interventi di mitigazione e contrasto ai cambiamenti climatici 5. Valorizzare il paesaggio forestale e agrario 6. Forestazione urbana negli spazi residuali degli insediamenti e lungo le infrastrutture <i>O ulteriori azioni mirate allo sviluppo dei servizi ecosistemici</i>
					OS.2 - Ravenna la città dell'agricoltura		
		A.2.2 Qualità urbana	18	2. Inclusività e ospitalità	OS.4 - Ravenna capitale del turismo cultura-natura	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Qualificare turisticamente i lidi 2. Utilizzare le "Nature-based solutions" 3. Attuare il progetto Cardine La Darsena di città 4. Promuovere un sistema integrato di attrezzature per lo sport, la cultura, il tempo libero 5. Promuovere la sicurezza fisica e sociale della città <i>O ulteriori azioni mirate alla sostenibilità degli interventi edilizi</i>
A.2.3 Reti e mobilità sostenibili	18	3. Attrattività, in transizione e internazionale	OS.3 - Ravenna hub portuale regionale, interconnessa, accessibile e sostenibile	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Potenziare la rete della mobilità sostenibile urbana e territoriale 2. Riconfigurare gli spazi urbani dedicati alla mobilità 3. Potenziare le reti digitali 4. Potenziare l'uso della ferrovia sia per il trasporto di persone che di merci 5. Promuovere le comunità energetiche <i>O ulteriori azioni mirate alla promozione della mobilità sostenibile, dell'intermodalità e delle fonti di energia rinnovabili</i>		
				OS.6 - Ravenna capitale italiana dell'energia, città del lavoro e del fare impresa			

A.3 Economico sociale		54				
A.3 Economico sociale	Territoriale	A.3.1 Rilanciare i programmi di ERS/ERP	18	1. Neutralità climatica	OS.1 - Ravenna Green OS.2 - Ravenna la città dell'agricoltura Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Realizzare edilizia residenziale sociale (ERS) 2. Realizzare nuove forme di cohousing 3. Realizzare spazi di socialità di quartiere 4. Realizzare di spazi privati condivisi 5. Attività di associazioni e gruppi di cittadini rivolta alla gestione e cura degli spazi pubblici <i>O ulteriori azioni mirate al potenziamento delle dotazioni pubbliche e private</i>
		A.3.2 Diversificare l'offerta turistica. Incrementare le dotazioni di prossimità e gli spazi collettivi	18	2. Inclusività e ospitalità	OS.4 - Ravenna capitale del turismo cultura-natura OS.5 - Ravenna la città dei 5 minuti Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Realizzare nuove strutture a sostegno del turismo crocieristico 2. Qualificare le strutture ricettive 3. Promuovere il turismo nel territorio rurale, come integrazione dell'attività agricola 4. Realizzare centri di socialità di quartiere e spazi privati di uso collettivo 5. Promuovere attività di associazioni e gruppi di cittadini rivolta alla gestione e cura degli spazi pubblici <i>O ulteriori azioni mirate al potenziamento dell'accoglienza e di nuove forme di socialità</i>
		A.3.3 Qualificare le attività produttive	18	3. Attrattività, in transizione e internazionale	OS.3 - Ravenna hub portuale regionale, interconnessa, accessibile e sostenibile OS.6 - Ravenna capitale italiana dell'energia, città del lavoro e del fare impresa Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> '1. Promuovere il Porto quale terminal "Port Integrated Energy Producer" 2. Rafforzare lo sviluppo sostenibile delle attività produttive 3. Favorire la localizzazione di attività innovative e la ricerca 4. Rigenerare i contenitori produttivi del capoluogo e delle frazioni 5. Velorizzare e tutelare gli assi commerciali e promuovere un commercio di qualità <i>O ulteriori azioni mirate al sostegno delle attività innovative, sostenibili e della ricerca</i>
		162				

Art. 1.9.3 B - Valutazione di sostenibilità

1. La Valutazione di sostenibilità è articolata in due parti.
 - La prima prevede che alla proposta progettuale sia attribuito: un **punteggio negativo**, in relazione alla natura e alle caratteristiche della proposta con riferimento a quattro indicatori di impatto;
 - La seconda contempla che alla proposta progettuale sia attribuito: un **punteggio positivo**, in relazione alla qualità e alle quantità dei benefici pubblici in termini di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, ed altri benefici pubblici coerenti con la Strategia, che il proponente si impegna a realizzare.

INDICATORE DI IMPATTO	PUNTEGGIO ATTRIBUITO
1 Livello di coerenza alle strategie del PUG accertato attraverso la Verifica di Coerenza	
1.1 Livello di coerenza alto (oltre 120 punti)	0
1.2 Livello di coerenza medio (da 90 a 120 punti)	5
1.3 Livello di coerenza minimo (da 60 a 90 punti)	10
2 Consumo di suolo (in termini di Superficie territoriale)	
2.1 inferiore a 3.000 qm di STer	0
2.2 da 3.000 a 5.000 mq di STer	5
2.3 oltre 5.000 mq di STer	10
3 Areale di intervento	
3.1 rigenerazione con edificazione in situ	0
3.2 intervento di rigenerazione con parziale trasferimento su terreno vergine	5
3.3 intervento di rigenerazione con totale trasferimento su terreno vergine	5
3.4 ampliamento	5
3.5 nuova urbanizzazione	10
4 Funzione prevalente	
4.1 funzione abitativa	5
4.2 Edilizia residenziale sociale (ERS)	0
4.3 funzione turistico-ricettiva	0
4.4 funzione direzionale	5
4.5 funzione produttiva	5
4.6 funzione produttiva: start-up innovative e centri di ricerca	0
4.7 funzione commerciale: zone di logistica semplificata	5
4.8 funzione commerciale	10
PUNTEGGIO MASSIMO CONSEGUIBILE	40

2. Per il soggetto proponente il conseguimento del punteggio positivo ha un duplice scopo:
 - **l'azzeramento degli impatti** (compensazione)
 - **l'acquisizione di capacità edificatorie** superiori alla soglia di base (premialità)
3. Per l'Amministrazione gli obiettivi da conseguire sono:
 - **l'acquisizione gratuita di dotazioni** nuove o riqualificate;

- **l'innalzamento del livello di qualità urbana;**
 - **il miglioramento della qualità dell'ambiente.**
4. In questo caso la valutazione attiene alla scala urbana ed edilizia e si rifà ai contenuti della **Strategia** del PUG con riferimento alle **Tavole di assetto**, alle **Strategie di prossimità (quadranti)** e ai **Progetti prioritari**.
La struttura del modello valutativo riprende quella già esposta per la Valutazione di Coerenza, mentre gli indicatori sono valutati con funzione a gradini, lineare o dicotomica.
3. Il modello valutativo della Sostenibilità è declinato in due alternative:
- la prima si applica agli interventi a prevalente destinazione residenziale, terziaria, commerciale, ricettiva;
 - la seconda agli interventi agli interventi a prevalente destinazione industriale, artigianale.

Valutazione di sostenibilità per interventi complessi a prevalente destinazione residenziale, terziaria, commerciale, ricettiva

AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG	FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	INDICATORE	CORRISPONDENZA TRA VALORE DELL'INDICATORE E PUNTEGGIO	PRESENZA DELL'INDICATORE	PUNTEGGIO OTTENUTO DALLA PROPOSTA
B.1 Urbanistico territoriale			65						
B.1 Urbanistico territoriale	Urbana	B.1.1 Qualificare/incrementare i servizi e gli spazi pubblici e la qualità ecologica urbana (investimento economico)	15	OS.1 Valorizzare la dimensione urbana e le relazioni territoriali > Incrementare/qualificare gli spazi pubblici OS.2 Migliorare l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione > Potenziare la rete della mobilità sostenibile > Perseguire l'accessibilità universale	Funzione lineare	Costo delle opere pubbliche sull'ammontare complessivo dell'investimento (euro)	min: ≤ 10% dell'investimento complessivo max: ≥ 30% dell'investimento complessivo		
		B.1.2 Qualificare i servizi e gli spazi pubblici (dimensione/estensione della riqualificazione)	10	OS.1 Qualificare/connettere i parchi urbani > Realizzare dotazioni territoriali multiprestazionali > Affrontare il cambiamento climatico secondo quanto indicato dal Nature Restoration Law OS.5 Rigenerare gli edifici pubblici dismessi incrementandone la multifunzionalità	Funzione lineare	Superficie riqualificata (mq) Spazi pubblici multiprestazionali (mq)			
		B.1.3 Qualificare gli spazi pubblici del Capoluogo	15	OS.5 Qualificare gli spazi pubblici > Realizzare nuove piste ciclabili > realizzare nuove attrezzature pubbliche per colmare criticità presenti > Creare un centro di aggregazione per ogni frazione anche attraverso la multifunzionalità degli spazi collettivi	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1. Realizzare nuove dotazioni territoriali 2. Qualificare gli spazi pubblici in chiave climatica 3. Realizzare nuove piste ciclabili 4. Realizzare nuove passerelle pedonali 5. Creare nuovi parchi pubblici tematici			
		B.1.4 Valorizzare l'identità policentrica del forese	15	OS.5 Qualificare gli spazi pubblici > Rifunionalizzare gli edifici pubblici dismessi > Realizzare nuove piste ciclabili > realizzare nuove attrezzature pubbliche per colmare criticità presenti > Creare un centro di aggregazione per ogni frazione anche attraverso la multifunzionalità di spazi collettivi	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1. Qualificare gli spazi pubblici 2. Rifunionalizzare gli edifici pubblici dismessi 3. Realizzare nuove piste ciclabili 4. Realizzare nuove attrezzature pubbliche 5. Creare un centro di aggregazione			
		B.1.5 Consumi energetici	10	OS.6 Promuovere l'uso di energie rinnovabili quali pannelli sulla copertura degli edifici	Funzione lineare	% dell'energia prodotta sul totale dell'energia consumata o potenza installata (MW)	min: assenza della condizione max: presenza della condizione		



B.2 Ecologico ambientale		60			
Urbana	B.2.1 Realizzare nuove aree verdi urbane e/o parchi agricoli	10	OS.1 Migliorare la qualità ambientale della condizione abitativa > Migliorare la qualità delle dotazioni esistenti e il comfort degli spazi pubblici >	Funzione lineare	Nuovi parchi realizzati (mq) Dotazioni riqualificate in chiave climatica (mq)
	B.2.2 Concorso alla realizzazione dell'infrastruttura ecologica	5	OS.1 Completare la Cintura verde > Realizzare la Corona agroforestale e l'Arco verde > qualificare le aree boscate e le pinete, ripristinare quelle danneggiate	Funzione lineare	Aree riforestate (mq) aree boscare riqualificate, pinete ripristinate (mq)
	B.1.3 Contrastare le isole di calore	10	OS.5 Realizzare percorsi pedonali/ciclabili microclimatici > Realizzare interventi di forestazione urbana	Funzione lineare	Lunghezza dei percorsi (m) Superficie forestata (mq) min: ≤0,5 m di pista ciclabile/abitante insediabile max: ≥ 1,0 m di pista ciclabile/abitante insediabile % superficie forestata sulla Superficie territoriale
	B.2.4 Valorizzare il patrimonio naturale delle aree costiere	5	OS.1 Riorganizzare i sistemi di protezione costiera con tecniche di ingegneria naturalistica > Prevedere spazi dedicati all'allagamento controllato > Riqualificare le foci di fiumi e torrenti	Funzione lineare	Infrastruttura ecologica qualificata (mq)
	B.2.5 Connettere la rete degli spazi pubblici	5	OS.1 Ricostituire, potenziare e valorizzare il sistema di connessioni eco-paesaggistiche e ciclopedonali	Funzione lineare	Percorsi realizzati (m)
Edilizia	B.2.6 Deimpermeabilizzazioni	5	OS.1 Incrementare la permeabilità, la ritenzione e il riciclo delle acque piovane negli spazi aperti pubblici > Desigillare suoli volti alla creazione di vuoti urbani da destinare a rete ecologica urbana	Funzione lineare	Superficie deimpermeabilizzata (mq)
	B.2.7 Ridurre l'impatto Edilizio	10	OS.1 Incrementare la permeabilità, la ritenzione e il riciclo delle acque piovane negli spazi aperti privati > Orientare le trasformazioni edilizie al conseguimento di una maggiore qualità ecologica	Funzione lineare	Valore del RIE min: valore minimo da normativa max: >2,5 in caso di rigenerazione max: >4,0 in caso di nuova edificazione
	B.2.8 Riduzione i consumi energetici e le emissioni climalteranti	5	OS.5 ridurre i consumi di energia promuovendo la realizzazione di edifici NZCB	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione
	B.2.9 Riduzione i consumi idrici	5	OS.1 Promuovere il riciclo delle acque piovane OS.5 Ridurre i consumi idrici	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione



B.3 Economico sociale		75					
B.3 Economico sociale	Urbana	B.3.1 Promuovere il binomio cultura & natura	5	OS.2 Valorizzare i monumenti Unesco e il patrimonio di Classe > promuovere il recupero del patrimonio edilizio storico a fini culturali e ricettivi	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	min: assenza della condizione max: presenza della condizione
		B.3.2 Diversificare l'offerta turistica	10	OS.4 Qualificare il turismo crocieristico anche attraverso la realizzazione di un nuovo terminal > incrementare e qualificare l'offerta della ricettività alberghiera ed extralberghiera in Città e nei Lidi > Qualificare e specializzare funzionalmente i Lidi > Ammodernare le strutture ludiche, sportive e faunistiche		1. Qualificare il turismo crocieristico 2. incrementare e qualificare l'offerta della ricettività alberghiera ed extralberghiera 3. Qualificare e specializzare funzionalmente i Lidi 4. Ammodernare le strutture ludiche, sportive e faunistiche	
		B.3.3 Incrementare il turismo slow	10	OS.2 Incrementare l'ospitalità diffusa sostenibile in ambito rurale, con il recupero del patrimonio edilizio esistente, quale integrazione del reddito rurale > Ampliare la rete delle ciclovie nel forese > realizzare piccole strutture di supporto alla fruizione	Funzione lineare	Camere o posti letto realizzati n. Ciclovie m	
		B.3.4 Rigenerare aree urbane	10	OS.5 Promuovere la rigenerazione di contenitori dismessi > Promuovere il riuso temporaneo degli immobili non utilizzati in attesa del loro recupero	Funzione lineare	Superficie rigenerata o interessata da usi temporanei mq	
	B.3.5 Valorizzare e rinnovare la rete commerciale	5	OS.6 Sostenere il commercio di vicinato lungo gli assi commerciali, e in particolare, nel Centro storico	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	min: assenza della condizione max: presenza della condizione	
	B.3.6 Attività di associazioni e gruppi di cittadini rivolta alla gestione e cura degli spazi pubblici	5	OS5 Promuovere il coinvolgimento dei cittadini con percorsi partecipati per condividere trasformazioni complesse > incentivare il coinvolgimento dei cittadini nella gestione dei beni comuni	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	min: assenza della condizione max: presenza della condizione	
	B.3.7 Realizzare Edilizia Residenziale Sociale (ERS) negli interventi di rigenerazione urbana e nelle aree pubbliche	10	OS.5 Realizzare ERS rispondendo a diversificati fabbisogni > Promuovere la mixità funzionale > Realizzare spazi abitativi condivisi	Funzione lineare	Superficie Totale destinata a ERS (mq ST)	min: 20% dell'edilizia residenziale max: 50% dell'edilizia residenziale in caso di rigenerazione max: 100% dell'edilizia residenziale nelle aree pubbliche	
	B.3.8 Realizzare nuove forme di edilizia sociale (co-housing, studentati, residenze protette per soggetti fragili, ecc.)	10	OS.5 Diversificare l'offerta residenziale > Attivare forme di compensazione o incentivazione per assicurare la realizzazione degli alloggi di edilizia sociale	Funzione lineare	Superficie Totale destinata a nuove forme di edilizia sociale (mq ST)	min: nessuna previsione max: 50% dell'edilizia residenziale	



Valutazione di sostenibilità per interventi complessi a prevalente destinazione produttiva

AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG	FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	INDICATORE	CORRISPONDENZA TRA VALORE DELL'INDICATORE E PUNTEGGIO	PRESENZA DELL'INDICATORE	PUNTEGGIO OTTENUTO DALLA PROPOSTA
B.1 Urbanistico territoriale			93						
B.1 Urbanistico territoriale	Urbana	B.1.1 Qualificare/incrementare i servizi e gli spazi pubblici e la qualità ecologica urbana (investimento economico)	15	OS.1 Valorizzare la dimensione urbana e le relazioni territoriali > Incrementare/qualificare gli spazi pubblici OS.2 Migliorare l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione >Potenziare la rete della mobilità sostenibile > Perseguire l'accessibilità universale	Funzione lineare	Costo delle opere pubbliche sull'ammontare complessivo dell'investimento (euro)	min: ≤ 10% dell'investimento complessivo max: ≥ 30% dell'investimento complessivo		
		B.1.2 Qualificare i servizi e gli spazi pubblici (dimensione/estensione della riqualificazione)	10	OS.1 Valorizzare la dimensione urbana e la collocazione territoriale > Realizzare dotazioni territoriali multiprestazionali > Affrontare il cambiamento climatico secondo quanto indicato dal Nature Restoration Law	Funzione lineare	Superficie riqualificata (mq)			
	B.1.3 Ravenna nel sistema regionale, nazionale ed europeo	18	OS.3 Rafforzare il ruolo di Ravenna come centro del sistema regionale ZLS > Potenziare le connessioni con le reti TEN-T > Migliorare l'accessibilità al Porto > Migliorare l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione > Incrementare e qualificare la crocieristica > Potenziare la rete della mobilità sostenibile > Potenziare l'intermodalità	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1. Attuare il sistema regionale ZLS 2. Potenziare le connessioni con le reti TEN-T 2. Migliorare l'accessibilità al Porto 3. Migliorare l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione 4. Qualificare e realizzare nuove strutture di supporto alla crocieristica 5. Potenziare la rete di mobilità sostenibile 6. Potenziare l'intermodalità				
	B.1.4 Incrementare la permeabilità	10	OS.1 Associare gli ampliamenti delle attività produttive fuori dal TU alla deimpermeabilizzazione delle medesime superfici di aree pubbliche interne al TU	Funzione lineare	% della superficie deimpermeabilizzata sul totale della superficie impermeabilizzata	min: = 100% della superficie max: > 100% della superficie			
	B.1.5 Rigenerare aree urbane	6	OS.5 Promuovere la rigenerazione dei contenitori produttivi dismessi >	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1. Rigenerare edifici produttivi dismessi 2. Rifunionalizzare edifici di archeologia industriale				
Edilizia	B.1.6 Consumi energetici	10	OS.5 Attuare il progetto cardine Darsena di Città:	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1. Rifunionalizzare gli edifici di archeologia industriale 2. Multifunzionalità degli edifici 3. Realizzare la Città dei Saperi 4. Realizzare studentati, residenze temporanee ed altre forme di cohousing 5. Realizzare strutture ricettive e altre forme di ospitalità 6. Realizzare spazi dedicati al coworking, alle attività commerciali di vicinato, ecc. 7. Realizzare una connessione di mobilità sostenibile tra il Terminal Crociere, la Città Storica e la Stazione Ferroviaria 8. Incrementare la permeabilità tra le due sponde del Candiano	% dell'enrgia prodotta sul totale dell'energia consumata o potenza installata (MW)	min: assenza della condizione max: presenza della condizione		



B.2 Ecologico ambientale		50				
Urbana	B.2.1 Realizzare nuove aree verdi urbane e/o parchi agricoli	10	OS.1 Migliorare la qualità ambientale degli insediamenti produttivi > Migliorare la qualità degli spazi pubblici > Promuovere la multifunzionalità delle dotazioni > realizzare interventi di mitigazione delle infrastrutture grigie	Funzione lineare	Nuove aree verdi e di mitigazione delle infrastrutture (mq) Dotazioni riqualificate in chiave climatica (mq)	
	B.2.2 Concorso alla realizzazione dell'infrastruttura ecologica	5	OS.1 Completare la Cintura verde > Realizzare la Corona agroforestale e l'Arco verde > Realizzare aree verdi di filtro	Funzione lineare	Aree riforestate e aree verdi di filtro (mq)	
	B.2.3 Incrementare la mobilità sostenibile	10	OS.2 Ampliare la rete delle ciclovie nel forese > realizzare piccole strutture di supporto alla fruizione	Funzione lineare	Ciclovie m	
B.2 Ecologico ambientale	B.2.4 Valorizzare il patrimonio naturale delle aree costiere	5	OS.1 Riorganizzare i sistemi di protezione costiera con tecniche di ingegneria naturalistica > Prevedere spazi dedicati all'allagamento controllato > Riqualificare le foci di fiumi e torrenti	Funzione lineare	Infrastruttura ecologica qualificata (mq)	
	B.2.5 Implementare ZLS mediante la logistica green	5	OS.6 Premiare la logistica che impiega mezzi a combustibili ad impatto quasi zero > Favorire l'insediamento della logistica in ambiti con terreni già compromessi	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	min: assenza della condizione max: presenza della condizione
	B.2.6 Promuovere l'uso di energie rinnovabili	5	OS.6 Realizzare iniziative di autoconsumo collettivo o comunità energetiche rinnovabili	Funzione lineare	Tipologia di iniziativa	min: assenza della condizione massimo: iniziative rilevanti per dimensione, valenza territoriale o valenza sociale
	B.2.7 Ridurre l'Impatto Edilizio	10	OS.1 Incrementare la permeabilità, la ritenzione e il riciclo delle acque piovane negli spazi aperti privati> Orientare le trasformazioni edilizie al conseguimento di una maggiore qualità ecologica	Funzione lineare	Valore del RIE	min: valore minimo da normativa max: >1,5 in caso di rigenerazione o nuova costruzione



B.3 Economico sociale		38					
B.3 Economico sociale	Urbana	B.3.1 Promuovere la ricerca e l'insediamento di startup innovative	10	OS.6 Sostegno alle imprese impegnate in ecoinnovazioni, automazione e in ricerca e sviluppo ad alta specializzazione	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	min: assenza della condizione max: presenza della condizione
		B.3.2 Creare nuovi posti di lavoro	18	OS6. Rigenerare le aree produttive	Funzione lineare	Numero di posti di lavoro con riferimento alle funzioni previste dal progetto (n.)	min: nessun nuovo posto di lavoro max: ≥ 40 nuovi posti di lavoro
B.3 Economico sociale	Edilizia	B3.3 Qualità dei luoghi di lavoro	5	OS.6 Sostegno alle imprese che si impegnano a migliorare il benessere lavorativo creando ambienti sempre più sicuri, confortevoli ed accoglienti	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	min: assenza della condizione max: presenza della condizione
		B.3.4 Realizzazione di spazi condivisi	5	OS6. Promuovere la realizzazione di servizi condivisi all'interno dell'area produttiva	Funzione lineare	Tipologie di servizi n.	
		181					

TITOLO III TRASFORMABILITA': MACROSTRATEGIE

ART. 1.10 SOSTENIBILITÀ, EQUITÀ, COMPETITIVITÀ, DIRITTI FONDAMENTALI

STRATEGIE

1. La LR 24/2017 perseguendo la sostenibilità, l'equità e la competitività del sistema sociale ed economico, ed il soddisfacimento dei diritti fondamentali delle attuali e future generazioni inerenti in particolare alla salute, all'abitazione ed al lavoro, individua le seguenti macrostrategie:
 - contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
 - favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, anche attraverso interventi di densificazione;
 - tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali paesaggistiche e storiche.

Art. 1.10.1 Contenimento del consumo di suolo

STRATEGIE

1. La Regione Emilia-Romagna, al fine di contenere il consumo di suolo, con l'obiettivo di consumo di suolo a "saldo zero" da raggiungere entro il 2050, individua il limite massimo del 3% della superficie del territorio urbanizzato (riferito al 1° gennaio 2018, entrata in vigore della LR 24/2017) come suolo consumabile fino a tale data.
2. Il consumo di suolo è dato dal saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica attuativa prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, e quelle per le quali è prevista una destinazione che richiede interventi di desigillazione, attraverso la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

REGOLE

3. Le aree edificate nel Comune di Ravenna che concorrono alla determinazione del 3% sono quantificate in 6.591 ha, il suolo consumabile al 2050 è complessivamente pari a 197,74 ha di superficie territoriale.
4. Il PUG dispone che la suddetta quota potrà essere utilizzata, in assenza di alternative, esclusivamente nei seguenti casi:
 - a. per realizzare dotazioni territoriali;
 - b. per localizzare nuovi insediamenti produttivi di rilevanza locale, esauriti i lotti liberi all'interno del TU;
 - c. per realizzare edilizia residenziale sociale (ERS), esaurite le previsioni derivanti dalla pianificazione progressiva.
5. Gli interventi di cui alle lettere b) e c) si attuano attraverso la pubblicazione di avvisi pubblici.

Art. 1.10.2 Rigenerazione urbana

STRATEGIE

1. Contestualmente al contenimento del consumo di suolo, la legge promuove il riuso e la rigenerazione urbana, definendo i seguenti interventi edilizi e urbanistici:
 - d. interventi di qualificazione edilizia, diretti a promuoverne l'efficienza energetica, la sicurezza sismica, l'abbattimento delle barriere architettoniche, il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, da attuarsi tramite la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati, nonché gli interventi conservativi; sono interventi diffusi di rigenerazione edilizia nei tessuti urbani;
 - e. interventi di ristrutturazione urbanistica h), diretti a promuovere la rigenerazione edilizia e una maggiore qualità urbana intervenendo non solo nell'edificato ma anche nell'intorno, e possono essere attuati anche con interventi di costruzione e successiva demolizione;

- f. interventi complessi di addensamento o sostituzione urbana diretti a promuovere significative trasformazioni di aree degradate, marginali, dismesse, ecc., contribuiscono in misura significativa alla qualificazione/crescita della città pubblica, anche con la creazione di nuove centralità urbane.

REGOLE

2. Attuazione degli interventi:

- gli interventi di cui al comma 1 lettera a si attuano con interventi edilizi diretti;
- quelli relativi al comma 1 lettera b con PdC convenzionati;
- quelli del comma 1 lettera c con Accordi Operativi o PAIP o PdC convenzionati, in base alla complessità di attuazione dell'intervento considerando: le problematiche da risolvere rispetto alle reti infrastrutturali, il frazionamento proprietario, particolari criticità ambientali; la dimensione dell'intervento. Tali strumenti definiscono anche le quantità edificatorie realizzabili, le eventuali aree di atterraggio nel caso di trasferimenti, le funzioni da insediare.

Art. 1.10.3 Le tre sfide: obiettivi, lineamenti strategici, azioni, luoghi, progetti cardine

STRATEGIE

1. Il PUG nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sviluppata negli elaborati contrassegnati dalle lettere "ST", definisce il quadro di riferimento, prescrittivo, per le trasformazioni urbane e territoriali, mentre per le trasformazioni diffuse (dirette) il contributo di ciascun intervento alla qualificazione/incremento della città pubblica è quantificato nella Tabella 5- Dotazioni territoriali e posti auto pertinenti in relazione ai gruppi funzionali; per quanto riguarda le trasformazioni complesse, l'intervento deve essere inoltre sottoposto alla valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 1.9 delle Norme che consente di incrementare le quantità edificatorie derivate dagli indici perequativi di base, a fronte di maggiori contributi per la qualificazione/crescita della città pubblica.

Art. 1.10.4 Articolazione del territorio

STRATEGIE

1. Il PUG disciplina l'assetto fisico e funzionale del sistema territoriale, di cui analizza e valuta le caratteristiche urbanistiche ed edilizie, ambientali, storico-culturali, produttive e paesaggistiche allo scopo di individuare e regolamentare gli interventi idonei al suo riuso, rigenerazione, qualificazione e valorizzazione e ne definisce specifiche strategie e disciplina. Individua i **Paesaggi di terra e d'acqua** articolati in:

1. I Luoghi verdi e blu

1. I luoghi dell'acqua
2. I luoghi della terra: il parco rurale

- 2. Il territorio urbano**, articolato in **tessuti**, definiti in base ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali prevalenti ma anche al ruolo individuato dalla Strategia per ciascuno, fanno riferimento a sette Città:

1. Città storica
2. Città da qualificare
3. Città del Porto
4. Città pubblica
5. Città da rigenerare
6. Città in trasformazione
7. Città di nuova urbanizzazione

3. I luoghi delle relazioni

- Parco fluviale
- Arco verde



- Dotazioni ecologiche urbane
- Relazioni grigie
- Relazioni verdi

4. Le dotazioni territoriali

TITOLO IV DISPOSIZIONI COMUNI ALLE TRASFORMAZIONI

ART. 1.11 OBIETTIVI GENERALI

STRATEGIE

1. Il PUG articola il territorio urbano in tessuti e, con riferimento all'evoluzione individuata nella Strategia, definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici ritenuti necessari, nonché la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni cui è subordinato l'intervento nonché gli incentivi urbanistici riconosciuti.
2. In ogni tessuto, con riferimento alle tipologie edilizie, sono disciplinati gli interventi "diffusi" di qualificazione edilizia (manutenzione, ampliamento, recupero, completamento e cambio della destinazione d'uso), nonché le trasformazioni "complesse" di rigenerazione urbana relativi a specifici tessuti con manifesti fenomeni di degrado urbanistico, edilizio, sociale e ambientale in atto.
3. Il PUG definisce inoltre le trasformazioni relative al territorio rurale orientate al contenimento della diffusione insediativa e alla qualificazione e valorizzazione del paesaggio.
4. Il PUG favorisce la transizione energetica promuovendo la produzione di energia da fonti rinnovabili anche attraverso le "Comunità energetiche", condizioni e modalità attuative potranno essere specifico oggetto del REC.

REGOLE

5. Le disposizioni di cui al presente Titolo II si applicano a tutti gli interventi sia nel territorio urbano che rurale.
6. Interventi diversi da quelli specificatamente indicati, comunque coerenti con quanto definito nella Strategia, potranno attuarsi tramite Accordi Operativi, PAIP, PdC convenzionati, procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o accordi di programma che ne definiscono le condizioni di trasformazione e gli usi. Con i medesimi strumenti potranno essere proposti interventi complessi nei tessuti da qualificare. Sono assoggettati alla Valutazione del beneficio pubblico e alla verifica di assoggettabilità.
7. Non è considerata variante al PUG la lieve rettifica delle perimetrazioni dei tessuti effettuata in sede di Accordi Operativi, di PAIP o di PdC convenzionati a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della situazione dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi.
8. Tutti gli interventi concorrono alla crescita/qualificazione della città pubblica con riferimento alle due dimensioni territoriale/urbana e di prossimità (Quartieri, Frazioni): la prima inserisce Ravenna nel contesto di area vasta, la seconda pone particolare attenzione alle dotazioni presenti nel contesto di intervento, al loro stato di manutenzione e accessibilità e alle relazioni con il contesto urbano. Queste due dimensioni sono individuate nella Strategia che ne evidenzia criticità e opportunità e le rappresenta nelle Tavole SQ3 e nella Relazione. Tutti gli interventi concorrono alla realizzazione del progetto della città pubblica, nelle quantità minime indicate nella Tabella 5.

ART. 1.12 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI

Art. 1.12.1 Disciplina degli interventi edilizi

REGOLE

1. Gli interventi ammessi nel territorio urbano sono differenziati per Tessuti. Sono ammessi gli interventi edilizi di cui alla LR15/2013 (Allegato):
 - a) manutenzione ordinaria
 - b) manutenzione straordinaria
 - c) restauro scientifico
 - d) restauro e risanamento conservativo
 - f) ristrutturazione edilizia:
 - "conservativa"



- “demolitiva”
- “ricostruttiva”

g) nuova costruzione

h) ristrutturazione urbanistica

i) demolizione senza ricostruzione

l) recupero e risanamento delle aree libere

con le limitazioni e regole definite in relazione:

- alle dimensioni del lotto, di cui al successivo art. 1.11.2, con le eventuali precisazioni specifiche del tessuto;
- alle distanze, di cui al successivo art. 1.11.3;
- alla permeabilità, di cui al successivo art. 1.11.4 con le eventuali precisazioni specifiche del tessuto;
- ai tessuti in cui è articolata ogni città;
- alle funzioni che determinano specifiche tipologie edilizie, specifiche di ogni tessuto.

Le premialità previste da disposizioni normative nazionali che consentono, per incrementi del volume dell'edificio esistente, di intervenire con la ristrutturazione edilizia, si attuano nel rispetto dei parametri dimensionali del PUG.

2. Le condizioni di intervento sono da intendersi riferite alla funzione prevalente finale dell'edificio, pertanto nel caso di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso i vari parametri sono da riferirsi alla funzione di progetto⁴.
3. Negli interventi di nuova costruzione deve sempre essere garantita l'accessibilità dalla via pubblica.
4. Recupero a fini abitativi dei sottotetti:
 - a. nei tessuti urbani, con esclusione della città storica, negli edifici destinati per almeno il 25% della superficie utile a residenza e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013, è consentito il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, secondo quanto disposto dalla LR 11/1998: è possibile modificare le altezze del colmo (per un massimo di m 1,00), della linea di gronda (per un massimo di m 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, anche in deroga alle altezze massime e alle distanze dai confini e dai fabbricati indicate nel tessuto.
 - b. nei Centri storici, nei Nuclei storici e negli Edifici di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, diffusi in ambito urbano, il recupero dei sottotetti avviene, senza modifica dei volumi esistenti.
 - c. Gli interventi di cui alle precedenti lettere a, b devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
 - altezza interna media \geq m 2,40 per i locali adibiti ad abitazione
 - altezza interna media \geq m 2.20 per i locali adibiti a servizi, corridoi, disimpegni bagni e ripostigli
 - se in falda, rapporto illuminante \geq 1/16
 - d. l'intervento edilizio, come indicato dalla LR 11/1998, è la ristrutturazione edilizia f)
5. L'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici è ammessa nelle falde e nelle coperture piane, con esclusione degli edifici monumentali ed entro il perimetro del Sito Unesco⁵.
6. Soppalchi. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita, in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.

Art. 1.12.2 Lotti minimi e aree di intervento

REGOLE

1. **Funzioni abitative, turistico-ricettive, direzionali, produttive, commerciali (limitatamente alle categorie funzionali: a, b, c1, c2, e1, e5)**
 - a. I lotti ineditati, presenti nei tessuti urbani alla data di assunzione del PUG, possono essere oggetto di interventi di nuova costruzione g):

⁴ Ad esempio nella demolizione e ricostruzione di un edificio direzionale con cambio d'uso in abitativo, l'altezza massima sarà riferita a quella prevista nel tessuto per la funzione abitativa anche se l'altezza dell'edificio esistente è maggiore.

⁵ Fatto salvo quanto eventualmente precisato nel REC.

- con PdC qualora raggiungano la seguente dimensione minima:
 - lotto minimo per le funzioni a abitative: ≥ 500 mq
 - lotto minimo per le altre funzioni ≥ 1.000 mq

Nel caso di frazionamento di un'area di pertinenza di un edificio esistente, entrambi i lotti risultanti non devono essere inferiori al lotto minimo.

- b. Negli interventi di qualificazione/rigenerazione edilizia il lotto minimo, se inferiore, coincide con quello esistente.
- c. Interventi complessi di rigenerazione urbana si attuano con gli strumenti di seguito indicati:
 - PdC convenzionato qualora l'area di intervento sia ≥ 3.000 mq
 - AO o PAIP qualora l'area di intervento sia ≥ 5.000 mq

Gli interventi complessi sono soggetti alla Valutazione del beneficio pubblico e alla verifica di assoggettabilità.

Qualora l'area di intervento delle precedenti lettere a, b, c sia stata oggetto di frazionamento dopo l'assunzione del PUG, gli interventi sono soggetti ad AO o PAIP.

2. Funzioni commerciali e (con esclusione delle funzioni e1, e5)

- a. I lotti ineditati, presenti nei tessuti urbani alla data di assunzione del PUG, con esclusione degli esercizi di vicinato e1 e dei pubblici esercizi e5 che, normalmente associati ad altra funzione, seguono le regole della funzione prevalente dell'edificio, possono essere oggetto di interventi di nuova costruzione g) di insediamenti commerciali:
 - dimensione minima del lotto ≥ 1.000 mq
 - strumento di attuazione:
 1. con PdC convenzionato per le funzioni e2 con superfici di vendita \leq a 1.500 mq
 2. con AO per le funzioni e3, e4 con superfici di vendita $>$ di 1.500 mq
- b. Interventi di qualificazione/rigenerazione all'interno del TU:
 1. con PdC convenzionato per le funzioni e2 con superfici di vendita \leq a 1.500 mq qualora l'incremento di Sv della struttura commerciale esistente non comporti il passaggio a categoria funzionale superiore;
 2. con PdC convenzionato per l'insediamento di nuove funzioni e2 con superfici di vendita \leq a 1.500 mq;
 3. con AO per le funzioni e3, e4 con superfici di vendita $>$ di 1.500 mq
- c. Interventi di qualificazione/rigenerazione con incremento fuori dal TU:
 - con art. 53 qualora l'incremento sia $\leq 50\%$ e la superficie di vendita sia \leq a 1.500 mq
 - con AO qualora l'incremento sia $\geq 50\%$
 - con AO per le funzioni e3, e4 con superfici di vendita $>$ di 1.500 mq

Gli interventi di cui alla precedente lettera c, attuati tramite art. 53, oltre a provvedere alle dotazioni territoriali di cui alla Tabella 5, devono desigillare spazi pubblici all'interno del TU pari alla quantità di nuova impermeabilizzazione realizzata.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a, b2, b3, c sono soggetti alla valutazione del beneficio pubblico e comportano la corresponsione del contributo straordinario.

Gli interventi di cui alle lettere a, b sono soggetti alla verifica di assoggettabilità; gli interventi di cui alla lettera c sono soggetti a Valsat.

3. Funzioni produttive (categorie funzionali: c3, c4, c5, c6, c7)

- a. I lotti ineditati, presenti nei tessuti urbani alla data di assunzione del PUG, possono essere oggetto di interventi di nuova costruzione g) per l'insediamento delle funzioni indicati:
 1. con PdC qualora raggiungano la dimensione minima ≥ 1.000 mq
 2. con PdC convenzionato qualora l'area di intervento sia ≥ 5.000 mq
 3. con AO o PAIP qualora l'area di intervento sia ≥ 10.000 mq



- b. Interventi di qualificazione/rigenerazione all'interno del TU:
1. interventi di ristrutturazione edilizia f) o di nuova costruzione g) con incremento di ST \leq 50% dell'esistente:
 1. con PdC qualora l'area di intervento sia \leq a 5.000 mq
 2. con PdC convenzionato qualora l'area di intervento sia \leq a 6.000 mq
 3. con AO qualora l'area di intervento sia $>$ a 6.000 mq
 2. Interventi di nuova costruzione g) con incremento di ST $>$ 50% dell'esistente:
 4. con art. 53 qualora di intervento sia \leq a 6.000 mq
 5. con AO qualora l'area di intervento sia $>$ a 6.000 mq
- c. Interventi di qualificazione/rigenerazione con incremento fuori dal TU:
1. con art. 53 qualora l'incremento sia \leq 50%
 2. con AO o PAIP qualora l'incremento sia $>$ 50%

Gli interventi di cui alla precedente lettera c, attuati tramite art. 53, oltre a provvedere alle dotazioni territoriali di cui alla Tabella 5, devono desigillare spazi pubblici all'interno del TU pari alla quantità di nuova impermeabilizzazione realizzata.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a2, a3, b1.2, b1.3, b2, c sono soggetti alla valutazione del beneficio pubblico.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a2, a3, b1.2, b1.3, b2 sono soggetti alla verifica di assoggettabilità; quelli di cui alla precedente lettera c a Valsat.

Gli interventi di cui alla precedente lettera c sono soggetti alla corresponsione del contributo straordinario.

Art. 1.12.3 Distanze

REGOLE

1. Gli interventi di nuova costruzione g) e di ristrutturazione edilizia f) sono soggetti alle disposizioni dei successivi commi.
2. Distanze:
 - **Dcs** (distanze dalle strade) nei centri abitati \geq 5,00 m sono fatti salvi particolari corpi tecnici quali scale di sicurezza esterne ed ascensori finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, comunque nel rispetto del Codice della strada, al netto delle eventuali aree di cessione prospicienti, salvo quanto disposto dall'ultimo comma DM 1444/1968 art. 9. Nel caso di edilizia aggregata è ammesso l'allineamento prevalente dell'edificato lungo strada degli edifici principali. Sono fatte salve distanze diverse indicate in particolari tessuti o per specifiche funzioni.
 - **Dcs** (distanze dalle strade) fuori dei centri abitati: \geq 10,00 m, e comunque nel rispetto del Codice della strada;
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): \geq 5,00 m, è inoltre consentita l'edificazione in aderenza, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti. Sono fatte salve distanze diverse indicate in particolari tessuti o per specifiche funzioni.
 - **Dpf** (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti): \geq 10,00 m (DM 1444/1968 art. 9).
 - **IVL** (indice di visuale libera):
 - per le funzioni turistico-ricettive \geq 0,3
 - per le altre funzioni: \geq 0,5
3. La realizzazione di locali interrati è ammessa, alle seguenti condizioni:
 - a. parcheggi pubblici e di uso pubblico anche in struttura, e posti auto pertinenziali:
 - **Dcs** (distanze dalle strade) per le parti interrate \geq 5,00 m

- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) per le parti interratoe $\geq 1,50$ m
- b. posti auto pertinenziali per le varie funzioni:
 - **Dcs** (distanze dalle strade) per le parti interratoe $\geq 5,00$ m
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) per le parti interratoe $\geq 5,00$ m
- 4. La realizzazione di piscine scoperte è ammessa alle seguenti condizioni:
 - **Dcs** (distanze dalle strade) $\geq 5,00$ m
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) $\geq 3,00$ m

Art. 1.12.4 Permeabilità dei suoli

STRATEGIE

1. Gli interventi edilizi relativi alle funzioni **a** abitative, **b** turistico ricettive **c** produttive **d** direzionali ed **e** commerciali dovranno garantire una buona permeabilità dei terreni e rallentare i tempi di corrivazione delle acque meteoriche. Per determinare la congruità di tale prestazione è utilizzato l'indice di Riduzione Impatto Edilizio (RIE).

REGOLE

2. L'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) consente di accertare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità dei suoli; considera:
 - la tipologia e i materiali delle superfici esposte alle acque meteoriche;
 - la gestione e l'eventuale recupero/riuso delle acque meteoriche;
 - la piantumazione e il rinverdimento pensile.

Il RIE si applica a tutte le trasformazioni edilizie che intervengono su superfici che intercettano la pioggia, indipendentemente dal titolo abilitativo, con esclusione degli interventi limitati all'involucro esterno dell'edificio.

L'obiettivo è di garantire l'indice RIE di progetto (RIE 2) migliore possibile, a partire dalla rilevazione del RIE dello stato di fatto (RIE 1) e con riferimento a indici RIE definiti per i vari tessuti, le funzioni e gli interventi: il RIE 2 è sempre maggiore del RIE 1.

3. Il RIE non si applica agli interventi edilizi relativi alle funzioni abitative e di servizio alla produzione agricola, e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente con funzioni non agricole, nei quali sono richiesti interventi di mitigazione e/o di manutenzione di particolari elementi quali scoline, ecc. o di realizzazione/manutenzione della rete ecologica, secondo le modalità eventualmente indicate nel REC.
4. Il RIE non si applica inoltre agli interventi edilizi nei centri storici, dove il verde esistente deve comunque essere mantenuto.
5. Negli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno del territorio urbanizzato il valore del RIE richiesto può essere raggiunto anche con interventi di piantumazione di specie arboree finalizzate al completamento della Cintura verde, al consolidamento della Corona agroforestale e dell'arco verde o alla costruzione/manutenzione della rete ecologica secondo le modalità eventualmente indicate nel REC. Può essere monetizzato; è istituito un apposito capitolo di bilancio dedicato al medesimo utilizzo.
6. Il modello di calcolo è allegato al Regolamento Edilizio.

Art. 1.12.5 Sistemazione delle aree esterne e verifica degli impatti

REGOLE

1. Negli interventi edilizi relativi all'insediamento di nuove funzioni **c** produttiva ed **e** commerciali (con esclusione degli esercizi di vicinato), l'intervento edilizio dovrà prevedere:
 - la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree in filare e raggruppate, secondo quanto indicato nel Regolamento Edilizio. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;



- la verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni.
2. Negli interventi edilizi fino al PdC, inerenti edifici esistenti o aree di pertinenza degli stessi, dovrà essere garantito il mantenimento delle alberature esistenti; gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti all'interno dell'area di intervento o eventualmente compensati secondo quanto disposto nel Regolamento del Verde.

Art. 1.12.6 Pannelli fotovoltaici/solari

1. La loro installazione sulla copertura degli edifici, qualora associata alla costituzione di una Comunità energetica, comporta la premialità di non computare la copertura piana nel calcolo della ST o nel numero dei piani.
2. La loro collocazione a copertura di posti auto pertinenziali nell'area di pertinenza è ammessa, con le modalità indicate nel REC.
3. La loro collocazione a copertura di posti auto pertinenziali o di servizio alla clientela nell'area di pertinenza è ammessa, con le modalità indicate nel REC.

ART. 1.13 AREE DI TUTELA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE

1. Le disposizioni di cui al presente articolo, in recepimento della "Carta della Tutela delle Potenzialità Archeologiche", sono finalizzate alla tutela e valorizzazione delle potenzialità archeologiche del territorio comunale, comprensive sia delle presenze archeologiche accertate e tutelate ai sensi di legge ovvero di strumenti di pianificazione sovraordinati, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti in aree o zone anche vaste, attraverso modalità adeguate alle caratteristiche dei diversi contesti territoriali. Il PUG individua:
 - a. le Aree archeologiche presenti sul territorio comunale, con presenze archeologiche accertate, tutelate e disciplinate ai sensi del D.lgs 42/2004 e/o degli strumenti di pianificazione sovraordinata;
 - b. cinque "Aree di tutela delle potenzialità archeologiche", individuate nella Figura 1, sottoposte a differente categoria di tutela attraverso controllo archeologico in corso d'opera o indagini archeologiche preliminari o altre attività di verifica preventiva, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi commi:
 1. Zona di tutela 1 che coincide con l'area del centro storico di Ravenna;
 2. Zona di tutela 2 che accorpa le seguenti aree di potenzialità archeologica:
 - 2a - l'agro decimano;
 - 2b - il suburbio di Ravenna;
 - fasce costiere pre-protostoriche e di I-VI secolo d.C.
 3. Zona di tutela 3 che accorpa le seguenti aree di potenzialità archeologica:
 - la piana alluvionale;
 - le valli.
 4. Zona di tutela 4 che accorpa le seguenti aree di potenzialità archeologica:
 - fasce costiere di formazione medievale, moderna o recente.
 5. Zona di tutela 5 che corrisponde alla Zona archeologica del Polo provinciale Parco Archeologico di Classe, di competenza della Soprintendenza e tutelata con appositi decreti.

Per ogni intervento ricadente nelle Aree archeologiche e nelle zone di tutela 1, 2, 3 e 5 ove siano previste attività di modificazione del sottosuolo è prescritta la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza, concessa mediante parere motivatamente espresso sulla base del progetto, il quale dovrà includere un estratto della tavola della "Carta della Tutela delle Potenzialità Archeologiche" da cui si evinca la relativa zona di tutela e in cui sia indicata l'area oggetto di intervento. L'istanza finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione dovrà essere inviata alla Soprintendenza almeno 30 giorni prima della data di inizio dei lavori prevista.

Sono esclusi da tale procedimento gli interventi di scavo, relativi alla manutenzione e/o sostituzione di reti infrastrutturali esistenti, che riguardano aree già interessate dalla presenza di manufatti interrati, fino alla quota di fondo di tali manufatti. Resta comunque ferma la possibilità di verificare l'eventuale presenza di deposito

archeologico in dette aree. Nel caso in cui tali interventi concernano opere pubbliche o di pubblico interesse resta salvo il rispetto della normativa relativa all'archeologia preventiva e quanto prescritto al comma 11.

2. Nelle Aree archeologiche individuate dal PUG, qualora non tutelate e disciplinate ai sensi del D.Lgs 42/2004, ogni intervento che comporti modificazione del sottosuolo e/o opere di fondazione e di scavo oltre i 50 cm di profondità, dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza che potrà prescrivere indagini archeologiche preliminari (sondaggi a carotaggio continuo e/o saggi di verifica archeologica) oppure assistenza archeologica in corso d'opera, secondo le modalità fornite dalla stessa e almeno fino alle profondità di scavo previste dall'intervento.
3. Nella zona di tutela 1: ogni intervento che comporti opere di fondazione e di scavo oltre i 50 cm di profondità è sottoposto all'autorizzazione della Soprintendenza, che potrà prescrivere indagini archeologiche preliminari (sondaggi a carotaggio continuo e/o saggi di verifica archeologica) oppure assistenza archeologica in corso d'opera, secondo le modalità fornite dalla stessa e almeno fino alle profondità di scavo previste dall'intervento.
4. Nella zona di tutela 2: nelle zone agricole, fatte salve le normali attività di coltivazione, e nelle zone di nuovo impianto ogni intervento che comporti modificazione del sottosuolo e/o opere di fondazione e di scavo oltre i 50 cm di profondità per la zona 2a e oltre i 100 cm di profondità per la zona 2b, dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza, che potrà prescrivere indagini archeologiche preliminari (sondaggi a carotaggio continuo e/o saggi di verifica archeologica) o assistenza archeologica in corso d'opera, secondo le modalità fornite dalla stessa e almeno fino alle profondità di scavo previste dall'intervento. Medesima prescrizione si applica alle zone consolidate in caso di scavi oltre i 50/100 cm di profondità che debordino rispetto al sedime o alla profondità delle fondazioni degli edifici esistenti.
5. Nella zona di tutela 3: ogni intervento che comporti modificazione del sottosuolo oltre i 200 cm di profondità, dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza, che potrà prescrivere indagini archeologiche preliminari (sondaggi a carotaggio continuo e/o saggi di verifica archeologica) o assistenza archeologica in corso d'opera, secondo le modalità fornite dalla stessa e almeno fino alle profondità di scavo previste dall'intervento. Medesima prescrizione si applica in presenza di edifici esistenti in caso di scavi oltre i 200 cm di profondità che debordino rispetto al sedime e alla profondità delle fondazioni di tali edifici.
6. Nella zona di tutela 4: non è prevista alcuna autorizzazione da parte della Soprintendenza.
7. Nella zona di tutela 5: per gli interventi relativi ad edifici rurali ricadenti in aziende agricole, con esclusione degli interventi di realizzazione di servizi all'attività agricola qualora esclusivamente in legno, privi di fondazioni e a basso impatto, che non scendano al di sotto dello spessore di scotico erboso pari a 20 cm, ogni intervento di demolizione e ricostruzione dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza, che potrà prescrivere indagini archeologiche preliminari (sondaggi a carotaggio continuo e/o saggi di verifica archeologica) o assistenza archeologica in corso d'opera, secondo le modalità fornite dalla stessa e almeno fino alle profondità di scavo previste dall'intervento.

Per le abitazioni civili esistenti sono permessi gli interventi di ristrutturazione edilizia f) con incremento una tantum del 20% della ST fino a un massimo di 100 m² di ST. E' vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali (e cioè con piani di posa dei rilevati o dei manufatti posti a profondità inferiori allo strato di scotico erboso pari a 20 cm), nonché la esecuzione di opere di scavo e perforazione che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica. E' sempre ammessa l'attività di coltivazione agricola dei campi.

E' consentita la demolizione di eventuali edifici incongrui anche di servizio e la loro ricostruzione, con tecniche e materiali tradizionali; l'uso e il recupero di tali edifici oltre agli usi abitativi può essere finalizzato ad usi ricettivi e/o di servizio per la fruizione del parco stesso.

Qualsiasi intervento previsto per gli insediamenti esistenti all'interno dell'area archeologica di Classe dovrà essere corredato da specifica analisi storico-catastale sulla base della quale prevedere:

- la rimozione degli elementi incongrui quali superfetazioni, baracche, tettoie, qualora non regolarmente autorizzate, sanate o condonate;
- la schermatura con filari arborei o arbustivi di retri che si affacciano sul parco archeologico
- la eliminazione degli elementi incongrui (camini prefabbricati, infissi in alluminio, rivestimenti speciali ecc.).

8. La competente Soprintendenza può richiedere indagini archeologiche preliminari o controlli archeologici in corso d'opera per interventi la cui potenzialità archeologica, per particolari condizioni locali o per dati conoscitivi emersi successivamente alla data di adozione della Variante RUE che ha recepito la "Carta della Tutela delle Potenzialità



Archeologiche”, sia motivatamente da ritenere più consistente rispetto a quanto deducibile dalle ricerche fino a tale data note.

9. Espletate le indagini archeologiche, di cui ai commi precedenti, ed esaurita qualunque ulteriore attività di indagine archeologica motivatamente ritenuta necessaria dalla competente Soprintendenza, per la tutela dei beni archeologici eventualmente rinvenuti, si applicano le disposizioni dettate dalla Soprintendenza stessa.
10. In recepimento dell’art. 3.21.A del PTCP *Zone ed elementi di interesse storico-archeologico* (ex art. 21 del PTPR) sono inoltre individuate, con apposita campitura e grafia, le seguenti categorie di zone ed elementi di interesse archeologico collegate alle specifiche schede di approfondimento:

a) complessi archeologici: complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture. Per il Parco archeologico di Classe si applica quanto già previsto al precedente c. 6;

b1) aree di accertata e rilevante consistenza archeologica: aree interessate da una notevole presenza di materiali e/o strutture, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, aree le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa. Questa categoria non è attinente al territorio provinciale, ma il PTCP specifica che può essere attuata dagli strumenti urbanistici comunali;

b2) aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti: aree di rispetto e integrazione per la salvaguardia di paleohabitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico. È una categoria di tutela attribuita ad elementi di interesse archeologico il cui deposito si conserva in parte o in tutto *in situ* ma che non è perimetrato;

b3) aree di affioramento di materiali archeologici: aree dove lo strato archeologico coincide con l’attuale quota del piano di campagna.

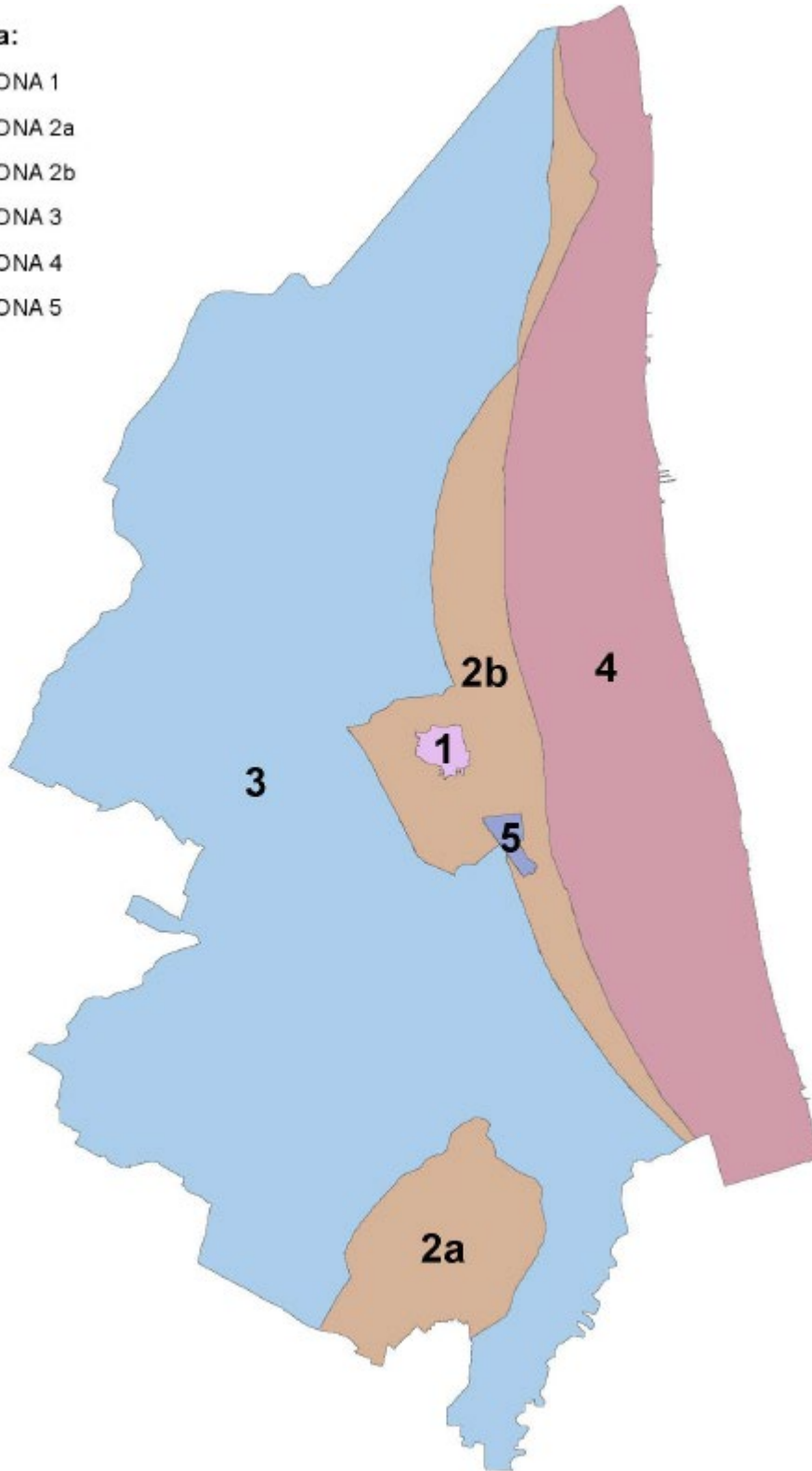
Per le prescrizioni, attribuite ad ogni singolo sito archeologico attestato nel territorio comunale, relative alle categorie di tutela a, b2, b3, si rimanda ai commi 3, 4 e 5 dell’art. 3.21.A del vigente PTCP, mentre per le prescrizioni relative al punto b1 si rimanda al comma 8 del art. 21 del PTPR.

11. Su tutto il territorio comunale sono comunque vigenti le disposizioni relative alle “scoperte fortuite” di cui all’art. 90 del D.lgs. 42/2004 e si applicano le disposizioni in materia di archeologia preventiva per i lavori pubblici di cui all’art. 25 del D.lgs. 50/2016.

Figura 1 – Aree di tutela delle potenzialità archeologiche

Legenda:

- ZONA 1
- ZONA 2a
- ZONA 2b
- ZONA 3
- ZONA 4
- ZONA 5





TITOLO V DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI

ART. 1.14 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI

REGOLE

1. Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto dei parametri definiti negli articoli seguenti, con riferimento alla funzione prevalente. Sono fatte salve eventuali specificazioni indicate nei tessuti e negli ambiti del territorio rurale.
2. La funzione in essere è quella prevalente risultante dal titolo abilitativo.

Art. 1.14.1 Edifici a prevalente funzione a abitativa

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione a abitativa si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **ST** massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti;
 - **H** (altezza dell'edificio) quella indicata, per la funzione abitativa, nel relativo tessuto o ambito rurale:
 - 1-2 piani fuori terra: H massima $\leq 6,70$ m
 - 3 piani fuori terra: H massima $\leq 10,00$ m
 - 4 piani fuori terra: H massima $\leq 13,30$ m
 - per altezze maggiori l'incremento è di 3,20 m a piano.

Tali altezze sono incrementate: di 0,50 m qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato o laboratori artigianali di servizio alla persona, previa produzione di apposita documentazione; di 1,10 m nel caso di copertura piana praticabile.

Qualora gli edifici eccedenti l'altezza massima indicata nel tessuto o ambito rurale, siano soggetti ad interventi di demolizione e ricostruzione, è consentita una maggiore altezza rispetto all'edificio esistente dovuta all'aumento dello spessore dei solai ciascuno dei quale potrà raggiungere 50 cm.

- **Pendenza delle falde** $\leq 35\%$; nei sottotetti non abitabili è ammessa la realizzazione di una sola apertura, per vano scala, tipo "velux" di accesso al tetto; è vietata la realizzazione di asole in falda.
- **Dimensione degli alloggi**⁶. Negli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione di un edificio o negli interventi che comportano un incremento degli alloggi, la loro dimensione non potrà essere inferiore a 38 mq di su. Le dimensioni minime precedentemente indicate non si applicano all'ERS qualora l'edificio disponga di spazi comuni condominiali.

Il Regolamento Edilizio indica il rapporto tra la superficie dell'alloggio e gli spazi minimi a servizio dello stesso in rapporto alle varie tipologie.

- I **locali a piano terra** nei tessuti residenziali:
 - potranno essere utilizzati quali spazi comuni condominiali da destinare a sale attrezzate per lo smart working e la didattica a distanza, sale giochi per bambini, stanze per attività sportive, ecc.;
 - potranno essere utilizzati da associazioni no profit o del terzo settore;

tali locali sono qualificati come spazi integrativi per i quali non sono dovuti i posti auto pertinenziali e le dotazioni territoriali.

- non è ammessa invece la realizzazione di unità abitative indipendenti negli edifici che affacciano negli assi commerciali e nei portici di uso pubblico.
- **i posti auto pertinenziali e i locali di servizio alla funzione abitativa**, se realizzati interrati, sotto la sagoma del fabbricato, non rientrano nel calcolo della Superficie totale (ST).
- **RIE** per interventi di:
 - ristrutturazione edilizia **f**) conservativa $RIE\ 2 > RIE\ 1$

⁶ Considerata la definizione di alloggio "unità immobiliare destinata ad abitazione", la ST è data dalla sua superficie, incluse le murature; sono pertanto esclusi i posti auto pertinenziali, le cantine e i servizi comuni.

- ristrutturazione edilizia **f**) demolitiva o ricostruttiva RIE $\geq 2,5$
- nuova costruzione **g**) RIE ≥ 4

Art. 1.14.2 Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione b1 (alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **H** (altezza dell'edificio):
 - $\leq 30,00$ m nei tessuti turistici
 - \leq quella indicata nei rispettivi tessuti negli altri tessuti.
 - **RIE**: per interventi di:
 - ristrutturazione edilizia **f**) conservativa RIE 2 > RIE 1
 - ristrutturazione edilizia **f**) demolitiva o ricostruttiva RIE $\geq 2,5$
 - nuova costruzione **g**) RIE $\geq 2,5$
2. La funzione b1: condhotel (secondo quanto disposto dalla LR 3/2019).
3. Gli interventi per le funzioni b2 (spazi congressuali ed espositivi) e b4 (altre strutture per il soggiorno temporaneo) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **H** (altezza dell'edificio):
 - $\leq 16,0$ m nei tessuti produttivi, commerciali, specializzati di servizio e turistici;
 - \leq a quella specificatamente indicata per la funzione abitativa del tessuto in cui si colloca l'intervento.
 - **RIE**: per interventi di:
 - ristrutturazione edilizia **f**) conservativa RIE 2 > RIE 1
 - ristrutturazione edilizia **f**) demolitiva o ricostruttiva RIE $\geq 2,5$
 - nuova costruzione **g**) RIE $\geq 2,5$
4. Gli interventi per la funzione b3 (campeggi) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - quelli definiti dalla disciplina regionale in materia
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 4,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - **RIE**: in tutti gli interventi edilizi:
 - **RIE 2** > RIE 1
5. Gli interventi per la funzione b5 (strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica) si attuano:
 - tramite il recupero di edifici esistenti:
 - **H** (altezza dell'edificio) = quella dell'edificio esistente
 - **RIE 2** > RIE 1
 - in strutture di servizio di modesta entità realizzate in legno o altre strutture leggere
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 3,50$ m
6. Gli interventi per la funzione b6 (aree attrezzate per la sosta temporanea di camper) si attuano nel rispetto dei parametri di cui all'art. 15 della LR 16/2014 e degli standard strutturali e requisiti di esercizio contenuti nell'Allegato A alla DGR n. TUR/04/33618 e delle seguenti disposizioni:
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 3,50$ m
 - la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di specie arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Regolamento Edilizio. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto.



7. Le strutture ricettive **b1** alberghiere trasformate in condhotel, devono reperire, per le funzioni insediate, i posti auto pertinenti e cedere (o monetizzare) la differenza tra le dotazioni territoriali originariamente cedute e quelle previste dal presente PUG.
8. Gli interventi per la funzione **b7** (strutture per la balneazione) si attuano secondo quanto indicato nel relativo tessuto.

Art. 1.14.3 Edifici a prevalente funzione c produttiva

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione c produttiva si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **Dcs** (distanze dalle strade) $\geq 5,00$ m
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) $\geq 5,00$ m
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 16,50$ m, fatti salvi sistemi di immagazzinaggio verticali e altri corpi tecnici la cui realizzazione è subordinata alla presentazione di un piano aziendale e alla procedura dell'art. 53 della LR 24/2017 nel caso di ampliamento di impresa insediata, ad AO nel caso di nuovo insediamento.
 - **RIE** per interventi di:
 - nuova costruzione **g)** $RIE \geq 1,5$
 - in tutti gli altri interventi edilizi: **RIE 2** $>$ **RIE 1**

Art. 1.14.4 Edifici e strutture a prevalente funzione d direzionale privata

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione **d2, d3** direzionale privata si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **H** (altezza dell'edificio) non superiore a quella indicata nel relativo tessuto o, qualora non presente, non superiore a quella indicata per la funzione abitativa nel medesimo tessuto;
 - **RIE** ≥ 4
2. Gli interventi per la funzione **d4** parcheggi privati, si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - in tutti i tessuti è ammessa la realizzazione in struttura
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq quella indicata nel tessuto per la funzione prevalente
 - **RIE** per interventi di:
 - ristrutturazione edilizia **f)** conservativa $RIE 2 > RIE 1$
 - ristrutturazione edilizia **f)** demolitiva o ricostruttiva $RIE \geq 2,5$
 - nuova costruzione **g)** $RIE \geq 4$

Art. 1.14.5 Edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica

REGOLE

3. Gli interventi per la funzione **d3** direzionale pubblica sono finalizzati alla qualificazione e incremento del sistema delle dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento, possono essere attuati in tutti i tessuti, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **ST** massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti:
 - **RIE**:
 - **RIE2** $\geq RIE 1$, per lotti con impianti scoperti;
 - **RIE2** $\geq 4,5$ per lotti con strutture coperte quali scuole, piscine, ecc.
 - negli impianti sportivi comunali dati in concessione o diritto di superficie, oltre agli usi ordinari potranno essere insediati, tramite la presentazione di un masterplan: pubblici esercizi, residenze collettive, residenze

sociali, abitazione del custode e altre funzioni compatibili; secondo le modalità indicate dal Regolamento Edilizio.

Art. 1.14.6 Edifici a prevalente funzione e commerciale

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione e commerciale si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - quelli definiti dalla disciplina regionale in materia;
 - **H** (altezza dell'edificio) non superiore a quella indicata nel relativo tessuto o, qualora non presente, non superiore a quella indicata per la funzione abitativa nel relativo tessuto
 - **RIE** per interventi di:
 - ristrutturazione edilizia **f**) conservativa $RIE\ 2 > RIE\ 1$
 - ristrutturazione edilizia **f**) demolitiva o ricostruttiva $RIE \geq 2,5$
 - nuova costruzione **g**) $RIE \geq 4$
2. Nella Città da qualificare, la localizzazione di medio-piccole strutture di vendita è soggetta a PdC convenzionato, deve essere garantita l'accessibilità e la dotazione dei parcheggi a servizio della clientela e pubblici.
3. Nella Città da rigenerare, la localizzazione di medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita, è soggetta ad Accordo operativo.
4. L'insediamento di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, di centri commerciali di vicinato o di aree commerciale integrate sono soggetti ad Accordo Operativo e potranno essere valutati previa raccolta di manifestazione di interesse attraverso un avviso pubblico.
5. La localizzazione di grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita di livello superiore è ammessa esclusivamente in ampliamento dei poli esistenti, è subordinata alla previsione in strumenti di pianificazione sovraordinata o di settore e si attua con Accordo Operativo.
6. I posti auto pertinenziali delle nuove strutture di vendita, con esclusione per gli esercizi di vicinato e1 e dei pubblici esercizi e5, dovranno essere sempre assicurati e localizzati all'interno delle aree e/o degli immobili oggetto di intervento.
7. Le strutture di vendita e gli insediamenti commerciali di rilievo sovracomunale di cui ai precedenti commi 2, 3, 4 sono soggette alla corresponsione del contributo straordinario.
8. Per quanto riguarda le tipologie delle strutture di vendita si fa riferimento alla LR 14/1999 e alla DGR 1253/1999.

Art. 1.14.7 Funzioni ammesse ai piani terra degli edifici abitativi e terziari e lungo gli assi commerciali

STRATEGIE

1. Obiettivo del PUG è favorire l'uso dei piani terra degli edifici quale azione per contrastare il degrado connesso al non utilizzo e promuoverne la frequentazione. Allo scopo viene favorito il passaggio tra attività, che pur appartenendo a gruppi funzionali diversi risultano coerenti e compatibili con edifici residenziali e terziari.

È favorito inoltre il mantenimento delle attività commerciali lungo gli "Assi commerciali" individuati nelle tavole DT02 La disciplina della trasformazione - Territorio. Nel Centro Storico di Ravenna, le attività lungo a tali assi sono soggette a specifica disciplina.

REGOLE

2. L'insediamento di nuovi esercizi di vicinato e1, e2 medio piccole strutture di vendita, pubblici esercizi e5, artigianato di tipo laboratoriale c1 e di servizio alla persona c2, studi professionali d1, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative d2, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private d3 è ammesso nella maggior parte dei tessuti al piano terra degli edifici. Nel caso di attività insediata o insediabile a piano terra l'attività potrà essere estesa al piano superiore. Ai piani terra degli edifici in aderenza agli spazi pubblici la residenza è ammessa esclusivamente come collegamento all'unità abitativa al piano superiore e in assenza di accessi diretti sullo stesso spazio pubblico.



3. Ai piani terra degli edifici prospicienti gli Assi commerciali, individuati nelle tavole DT02 La disciplina della trasformazione – Territorio, il PUG promuove il mantenimento delle attività commerciali, direzionali e produttive in essere e l'insediamento di nuove.

A tal fine possono essere individuati specifici incentivi fiscali.

Gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente tra le funzioni precedentemente indicate.

Art. 1.14.8 Microaree familiari

1. Gli interventi per le soluzioni abitative di cui alla LR 11/2015 “Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti” si attuano nel rispetto di criteri e requisiti di cui alla citata LR 11/2015 e relative delibere attuative e nonché di quanto di seguito indicato:
 - le microaree familiari possono essere realizzate sia nel territorio urbano che rurale con esclusione:
 - delle aree soggette a dissesto idrogeologico e pericolosità idraulica, o altri vincoli escludenti;
 - nelle zone di rispetto interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - nei tessuti produttivi,
 - nel Parco del delta del Po e nelle altre aree soggette ad autorizzazione paesaggistica;
 - nella cintura verde, nell'arco verde e altre aree della rete ecologica.
 - $STer \leq 2.000 \text{ mq}$
 - H (altezza dell'edificio) $\leq 3,50 \text{ m}$
 - la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di specie arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Regolamento Edilizio. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto.
2. L'intervento si attua con PdC convenzionato.

Art. 1.14.9 Sale da gioco

REGOLE

1. Al fine di contrastare, prevenire, ridurre il rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, l'esercizio delle sale da gioco e delle sale scommesse, di cui agli art. 1, comma 2, e art. 6 comma 3-ter, della LR 5/2013 nonché la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'articolo 110, comma 6, del RD 773/1931 (VLT, SLOT, sale bingo, sale scommesse, sale aperte al pubblico finalizzate al gioco d'azzardo e scommesse di qualunque tipo) sono ammessi esclusivamente negli immobili ubicati nei tessuti produttivi e degli impianti di distribuzione di carburanti e sempre condizionatamente a quanto disciplinato dalla LR 5/2013. Le relative dotazioni territoriali sono quelle relative alle funzioni commerciali e2.

Art. 1.14.10 Impianti di distribuzione di carburanti

REGOLE

1. Nel quadro della legislazione vigente, nuovi impianti di distribuzione di carburanti sono ammessi nei tessuti urbani a prevalente funzione produttiva, commerciale e terziaria privata, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto; gli impianti esistenti sono disciplinati nel tessuto di appartenenza.
2. Le attività integrative degli impianti per le quali sia necessaria la realizzazione di edifici (quali punti di ristoro, ecc.) ma anche di attrezzature (quali ad esempio strutture per il lavaggio dei veicoli) si attuano con PdC convenzionato esternamente alla fascia di rispetto.
3. L'inserimento di impianti per il lavaggio dei veicoli nelle aree per distributori di carburanti, all'interno del territorio urbanizzato, è assoggettato a valutazione di compatibilità ambientale e deve essere realizzato con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosol prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio. Preliminarmente al rilascio

del titolo abilitativo edilizio deve essere prodotta la valutazione di impatto acustico. È vietata l'installazione di nuovi impianti di autolavaggio laddove la distanza da edifici con destinazione residenziale sia inferiore a 50 metri.

4. La riqualificazione delle aree interessate da distributori dismessi nel territorio urbanizzato si attua con PdC convenzionato. Le condizioni di trasformazione e le funzioni ammesse sono quelle del relativo tessuto.
5. Le aree interessate da distributori dismessi nel territorio rurale sono soggette alla disciplina dell'art. 1.5.5. Le quantità edificatorie generate dall'applicazione della Tabella 2 sono trasferite, con accordo operativo, in aree di rigenerazione nel territorio urbanizzato.

Art. 1.14.11 Aree da bonificare

REGOLE

1. Le aree da bonificare sono soggette ad accordo operativo che ne definisce limiti e condizioni di intervento.



PARTE II I LUOGHI VERDI E BLU

TITOLO I I LUOGHI DELL'ACQUA

ART. 2.1 FIUMI, CANALI E ZONE UMIDE

STRATEGIE

1. Obiettivo del PUG è rinaturare i corsi d'acqua, attivando processi di riqualificazione ecologico-ambientale della rete dei fiumi, torrenti e canali, incluso il Canale Candiano, ai fini del miglioramento della qualità delle acque, anche prevedendo la rinaturazione dei canali impropriamente tombati.
2. La valorizzazione dei luoghi dell'acqua è promossa attraverso un processo di formazione dei parchi fluviali tramite il coordinamento del Comune con gli Enti competenti sovraordinati e i soggetti promotori di contratti di fiume in via di formazione qualificando il sistema lineare dei principali fiumi, torrenti e canali come parchi fluviali, per garantire sicurezza idrogeologica e idraulica, fruizione turistica e qualità delle acque.

Art. 2.1.1 Canale Candiano

STRATEGIE

1. La riqualificazione del Canale Candiano è inserita nel complessivo Progetto cardine della Darsena di Città, che interessa anche tutte le aree da rigenerare che affacciano lungo le sue sponde. Cfr. il successivo art. 3.14.2.

Art. 2.1.2 Fiumi e canali

STRATEGIE

1. I Canali storici sono costituiti dai canali di bonifica e relativi manufatti idraulici più significativi (idrovoce, impianti idraulici, ecc.) e sono individuati in riferimento agli indirizzi di cui al PTCP.
2. Per tali canali non sono consentiti i seguenti interventi:
 - modifica e interrimento del tracciato;
 - asportazione di materiale terroso dagli argini;
 - eliminazione di strade, strade poderali ed interpoderali, ad essi affiancate;
 - demolizione dei manufatti idraulici più significativi o comunque di valenza storica;
 - rimozione delle alberature esistenti, se non per comprovati gravi motivi di salute della pianta o per esigenze derivanti dal corretto funzionamento del corpo idrico.

Art. 2.1.3 Zone umide

STRATEGIE

1. Le Zone umide comprendono le zone naturali, o di origine artificiale ma naturalizzate da tempo, di dimensione ampia e con caratteristica di zona umida ad acqua dolce o salmastra, di rilievo dal punto di vista naturalistico e/o paesaggistico; per esse il PUG prevede il mantenimento.

ART. 2.2 CAPANNI DA PESCA E DA CACCIA

REGOLE

1. I capanni da pesca e/o caccia sono presenti nelle zone di seguito indicate:
 - a. Lungo i seguenti corsi d'acqua: fiume Reno, canale destra Reno, fiume Lamone, fiumi Uniti, Torrente Bevano, Fiume Savio;
 - b. Zone umide
 - c. Opere demaniali di difesa foranea.
2. Funzioni ammesse: **d3** funzioni di servizio: capanni da pesca e da caccia; **d3** attività didattiche; **b5** centri di didattica ed educazione ambientale.
3. Per ciascuna zona indicata al precedente comma 1, nell'apposito "Regolamento capanni da pesca e da caccia" sono indicati gli interventi edilizi ammessi: e le relative modalità di attuazione.

**ART. 2.3 ARENILE**

1. Il tessuto dell’Arenile è disciplinato del presente articolo e dal Piano dell’arenile.

Art. 2.3.1 Disposizioni relative agli interventi

STRATEGIE

1. Il tessuto dell’arenile comprende la spiaggia e lo specchio d’acqua prospiciente per una profondità di 300 metri. Oltre alle strutture balneari sono presenti: le terme, pubblici esercizi (bar, ristoranti), strutture di servizio, capanni balneari, impianti, ecc.
2. Gli interventi sono finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
 - favorire la diversificazione e il miglioramento dell’offerta balneare
 - riconfigurare e/o accorpate gli stabilimenti balneari;
 - ridurre la superficie coperta;
 - incrementare la permeabilità dei suoli;
 - migliorare l’inserimento paesaggistico delle strutture balneari;
 - aumentare il distanziamento dalla battigia dei manufatti di servizio;
 - incrementare i varchi visivi verso il mare;
 - riorganizzare le superfici degli stabilimenti balneari

REGOLE

3. Nel tessuto dell’Arenile, per la parte ricadente negli art. 13 e 15 del PTPR/PTCP, sono ammesse le funzioni di seguito indicate, con le limitazioni specificate nelle singole zone funzionali:

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast (solo se presenti);
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel (solo se presenti);
	b2 spazi congressuali ed espositivi; (solo se presenti)
	b7 strutture per la balneazione e la navigazione;
c	funzioni produttive
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² (gelaterie ecc.);
	c2 artigianato di servizio (solo se presenti);
	c10 pesca;
d	funzioni direzionali
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private:
	1 con affluenza fino a 100 persone;
	d6 rimessaggio barche;
e	funzioni commerciali
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	e6 impianti di distribuzione carburanti (esclusivamente a servizio della nautica);

Per le parti ricomprese nell’art. 14 del PTPR/PTCP, le funzioni ammesse sono quelle del relativo tessuto.

4. Disposizioni comuni agli interventi edilizi:
 - negli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici balneari come indicato all’articolo 13, comma 3, del PTPR-PTCP:
 - la superficie coperta deve essere ridotta almeno del 10% rispetto a quella esistente alla data di adozione del PTPR;
 - deve essere incrementato il varco visivo verso il mare;
 - le dune, la pineta e i dossi sono soggette a tutela;

- in tutti gli interventi: RIE 2 > RIE 1

Art. 2.3.2 Articolazione dell'arenile

REGOLE

1. Nel tessuto dell'arenile possono essere individuate le seguenti zone funzionali:
 - fascia di trasformabilità, dove sono presenti gli stabilimenti e i capanni balneari
 - zona ombreggio organizzato
 - fascia di libero transito
 - specchio d'acqua di pertinenza dell'arenile, è costituito dallo specchio d'acqua che si estende per 400 metri dalla linea di riva, sono presenti pontili e opere di difesa dal mare di contrasto all'erosione marina.
 - spiaggia libera
 - parti di tessuti residenziali e turistici, nel PTPR/PTCP assoggettati alla disciplina dell'art. 14, per i quali si applica la disciplina dei rispettivi tessuti;
 - fa parte del Piano dell'arenile anche la pineta posta ad ovest.
2. **Fascia di trasformabilità.** È il tratto di arenile destinato all'insediamento dei manufatti e degli edifici degli stabilimenti balneari compresi gli allestimenti temporanei per il gioco e lo sport. Sono inoltre presenti sedi di società veliche, servizi alla spiaggia e rimessaggio barche. E' consentito l'ombreggio organizzato. Nel Piano dell'Arenile sono indicate nel dettaglio le modalità di intervento, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 1. Accorpamento di due stabilimenti balneari con riconfigurazione complessiva dell'area e demolizione e ricostruzione in aderenza di due stabilimenti;
 2. Demolizione e ricostruzione di tutti o parte degli edifici/manufatti presenti all'interno dell'area di concessione, con accorpamento e riconfigurazione dei volumi.
3. **Zona ad ombreggio organizzato.** E il tratto di arenile adibito a varie tipologie di attrezzature per l'ombreggio, posizionati secondo quanto disposto dall'Ordinanza Balneare. Interventi edilizi ammessi:
 - gli stabilimenti balneari eventualmente presenti devono arretrare entro la fascia di trasformabilità, nell'attesa sono soggetti esclusivamente a manutenzione ordinaria;
 - è fatto divieto di installare qualunque tipo di pavimentazione, anche permeabile, ad eccezione dei camminamenti temporanei di accesso al mare e di collegamento tra le strutture;
 - allestimenti temporanei;
 - all'interno della Zona ombreggio organizzato possono essere individuate le Aree Polifunzionali, come definite dalla Direttiva Regionale n. 468/2003.
4. **Specchio d'acqua di pertinenza dell'arenile.** Possono essere installati:
 - boe e gavitelli di segnalazione e/o di delimitazione dei corridoi di uscita e di atterraggio in cui è vietata la balneazione;
 - piattaforme galleggianti e strutture gonfiabili da realizzarsi tramite bandi di evidenza pubblica che ne definiscono caratteristiche e localizzazione;

E' vietato qualsiasi intervento di prelievo/movimento di sabbia (se non a cura degli Enti competenti o da essi autorizzati) e sono vietate le attività itticolture.
5. **Fascia di libero transito.** In tale fascia, che ha di norma una larghezza minima di 5.00 m dalla linea media di battigia, è vietato posizionare attrezzature ed arredi. Per le aree soggette ad erosione, possono essere definite larghezze minori.

Nelle aree dove è autorizzata la locazione di natanti deve essere comunque garantita una fascia di libero transito.
6. **Spiaggia libera.** Trattasi di porzioni di spiaggia pubblica, non oggetto di concessioni demaniali, con libero accesso e riservata alla balneazione non organizzata ed allo svolgimento di attività autorizzate. E' ammessa la posa di camminamenti a mare e l'installazione di servizi igienici e docce.



7. **Aree per nuovi stabilimenti balneari derivanti da delocalizzazioni.** Nelle **Tavole P.1.1-P1.27 Piano dell’Arenile** sono individuate le aree di possibile delocalizzazione di stabilimenti balneari situati in spiagge compromesse dai fenomeni di erosione marina e/o in tratti di arenile a spiccata vocazione naturalistica. Su tali aree, previa procedura di evidenza pubblica se demaniali, potranno essere trasferite le concessioni e le potenzialità degli stabilimenti balneari da delocalizzare che possono essere ivi ricostruite applicando dimensioni e incentivi previsti nella Tabella delle superfici coperte.
8. **Tessuti residenziali e turistici.** Gli edifici presenti in tale area sono soggetti alle disposizioni dei relativi tessuti/edifici.
9. **Edifici presenti all’interno della pineta.** Sono soggetti alla disciplina dell’art. 2.5.4.

Art. 2.3.3 Dune

1. All’interno dell’Arenile sono individuate (cfr. le Tavole P.1.1-P1.27) le seguenti tipologie di dune:
 - a. Corpo dunoso con elementi di naturalità compromessi: che corrisponde alle porzioni di duna di ridotte dimensioni, che per cause naturali o antropiche, non presentano caratteristiche naturali di rilevante interesse o che risultano particolarmente compromesse.
 - b. Corpo dunoso con elementi di naturalità: che corrisponde alle porzioni di duna che presentano caratteristiche naturali d’interesse, sia per la presenza di vegetazione di particolare rilevanza comunitaria, che per il loro stato di conservazione, e che necessitano di interventi di modesta entità atti a migliorare la loro consistenza.
 - c. Corpo dunoso con elementi di naturalità di particolare pregio: che corrisponde alle porzioni di duna che presentano caratteristiche naturali d’interesse rilevante sia per la presenza di vegetazione di rilevanza comunitaria, che per lo stato di conservazione, nonché per le dimensioni consistenti.
 - d. Aree di Ricostruzione del cordone dunoso che corrispondono a tutte le porzioni di arenile coincidenti all’antico sedime dunale, che presentano quindi caratteristiche idonee a ricreare la continuità del cordone dunoso e che prevalentemente costituiscono aree di pertinenza di Strutture balneari. Si tratta di una classificazione transitoria destinata ad essere trasformata in Corpo dunoso con elementi di naturalità di particolare pregio in relazione all’attuazione degli interventi previsti.
2. Gli interventi sui corpi dunosi esistenti devono essere finalizzati al mantenimento, alla riqualificazione ambientale, all’integrazione dimensionale dei corpi dunosi stessi e alla conservazione delle caratteristiche vegetazionali e faunistiche tipiche degli habitat che li contraddistinguono. A tal fine è consentita la realizzazione di passerelle in legno e di interventi di ingegneria naturalistica.

Eventuali percorsi di accesso al mare che interessino il corpo dunoso devono essere realizzati con modalità che non compromettano l’habitat e la struttura della duna, non alterino l’andamento morfologico della duna e non costituiscano impermeabilizzazione del suolo. Tali percorsi, possono essere realizzati con intervento diretto dall’eventuale concessionario e/o proprietario anche al fine di eliminare i percorsi spontanei creatisi a seguito di calpestio che ne compromettono lo stato di conservazione e agevolare l’accesso a tutti.
3. In caso di realizzazione di interventi edilizi in prossimità delle dune esistenti, considerato il loro continuo movimento, è prevista asseverazione del tecnico abilitato del rilievo delle dune e relativi piedi dunali.
4. Interventi di Ricostruzione del cordone dunoso sono tutti quegli interventi finalizzati alla ricostruzione dell’antico sedime dunoso nonché dei tratti di dune di cui alle lettere a. b. c. erose o compromesse nel tempo.

Nelle aree di ricostruzione del cordone dunoso è ammesso il mantenimento degli usi turistico ricreativi esistenti e la possibilità di realizzare Allestimenti temporanei alle condizioni indicate nel REC, Allegato Ambito dell’Arenile.

TITOLO II I LUOGHI DELLA TERRA: IL PARCO RURALE

ART. 2.4 STRATEGIE E OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE

STRATEGIE

1. Obiettivo del PUG è promuovere interventi orientati alla qualificazione dei luoghi della terra come un parco rurale nel quale coesistono e si integrano un'attività agricola sempre più caratterizzata da produzioni biologiche e lo sviluppo di un turismo sostenibile. Sono favorite:
 - l'attività agricola e le attività ad essa connesse;
 - lo sviluppo dell'agricoltura biologica e il consolidamento e la diffusione dei marchi di qualità;
 - la riqualificazione paesaggistica/ambientale e il recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - la formazione/qualificazione delle reti di connessione;
 - lo sviluppo dell'agriturismo e del turismo ambientale ed escursionistico;
 - la realizzazione di interventi di mitigazione/contrasto ai cambiamenti climatici;
 - l'agricoltura 4.0;
2. In particolare nel territorio rurale il PUG si pone l'obiettivo di contenere la diffusione insediativa, sostenere e valorizzare le produzioni agricole congiuntamente ai paesaggi che le producono, tramite:
 - la tutela e valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazioni tipiche che lo connotano, valorizzando altresì l'agricoltura periurbana⁷;
 - la promozione di una filiera agroalimentare sostenibile, migliorando la competitività delle aziende agricole e le loro prestazioni climatico-ambientali;
 - il sostegno e la promozione delle produzioni tipiche, di quelle biologiche e di altre colture specializzate;
 - lo sviluppo di produzioni agricole di pregio e l'integrazione tra produzione agricola, sviluppo di attività di vendita dei prodotti (kilometro zero), valorizzazione dei territori e delle strutture aziendali;
 - promuovere l'introduzione di colture più resilienti ai cambiamenti climatici, quali ad esempio la salicornia nei terreni che hanno visto un considerevole aumento della salinità;
 - promuovere l'agricoltura 4.0: tecnologie abilitanti, soluzioni di innovazione agroalimentare, agricoltura verticale (indoor vertical farming), ecc.
 - la realizzazione di "parchi agricoli" attraverso l'ammodernamento e l'utilizzo di tetti di edifici ad uso produttivo nei settori agricolo, zootecnico e agroindustriale per la produzione di energia rinnovabile, aumentando così la sostenibilità, la resilienza, la transizione verde e l'efficienza energetica del settore e contribuire al benessere degli animali;
 - la promozione di un uso razionale della risorsa idrica secondo le diverse specificità territoriali, quale elemento di competitività, efficienza e infrastrutturazione aziendale;
 - una disciplina degli usi e delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie funzionali all'attività agricola e a quelle ad essa connesse;
 - il recupero del patrimonio edilizio esistente per soddisfare le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole ivi insediate, promuovendo gli interventi di qualificazione edilizia⁸ e di riqualificazione dei fabbricati aziendali, anche attraverso interventi di demolizione, accorpamento di edifici dismessi e la loro ricostruzione finalizzata alla qualificazione e migliore inserimento paesaggistico dei centri aziendali;
 - la realizzazione di nuovi fabbricati soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse. L'obiettivo di contenere il consumo di suolo è rafforzato dal fatto che la loro realizzazione è subordinata alla verifica della insussistenza di "ragionevoli alternative" di riuso o trasformazione di fabbricati esistenti⁹;
 - la promozione della tutela e qualificazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale e il corretto inserimento nel contesto dei nuovi edifici connessi alla produzione agricola;

⁷ LR 24/2017 art. 36 comma 1.

⁸ LR 24/2017, art. 36 comma 2.

⁹ LR 24/2017, art. 36 comma 2.



- la realizzazione di nuovi fabbricati dovrà avvenire all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, rispettando le regole di impianto ed evitando la realizzazione di insediamenti isolati che frammentano e alterano la struttura consolidata del paesaggio rurale; per migliorare l'inserimento paesaggistico potranno essere individuati interventi di mitigazione;
- la demolizione di edifici, non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse, con il parziale recupero delle superfici demolite;
- la rifunzionalizzazione di edifici non più funzionali alla produzione agricola, coerente con la sua tipologia, da destinare a strutture di servizio alla fruizione turistica del territorio;
- il recupero e valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale¹⁰;
- il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio, anche attraverso la delocalizzazione/dismissione di attività extragricole non coerenti con il territorio di insediamento e il ripristino dello stato dei luoghi;
- la promozione della mobilità sostenibile e la connessione dei tracciati esistenti e di nuova realizzazione con le reti regionali ed europee.

Tali strategie trovano territorializzazione negli ambiti paesaggistici indicati nei successivi articoli.

ART. 2.5 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

STRATEGIE

1. Al fine di perseguire gli obiettivi del precedente articolo sviluppando politiche conseguenti, il territorio rurale è articolato nei seguenti ambiti paesaggistici:
 - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
 - ambiti di rilievo paesaggistico
 - ambito periurbano
 - boschi e pineteTali ambiti di paesaggio sono il riferimento per le strategie e la disciplina delle azioni e interventi nel territorio rurale. I caratteri distintivi degli ambiti di paesaggio, sintetizzati nei successivi articoli, dovranno essere conservati.
2. Gli interventi di nuova edificazione dovranno collocarsi all'interno e/o in prossimità dei centri aziendali e dovranno rispettare le regole d'impianto derivate dalla distribuzione dell'edilizia storica nei rispettivi ambiti di paesaggio.

Art. 2.5.1 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

STRATEGIE

1. Sono zone caratterizzate in prevalenza dalla presenza di aziende di media e grande dimensione; il PUG favorisce i processi di mantenimento ed accorpamento fondiari, lo sviluppo competitivo delle aziende e la salvaguardia del territorio rurale. Nelle aree ex ERSA deve essere assicurata la leggibilità del modello insediativo della riforma fondiaria.
2. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente, in questi ambiti sono favoriti:
 - l'attività agricola biologica;
 - l'aumento del livello di efficienza e competitività delle aziende agricole favorendone l'ammodernamento tecnologico, edilizio ed infrastrutturale;
 - l'incentivazione e il sostegno della multifunzionalità dell'azienda agricola e lo sviluppo di forme integrative dei redditi, ivi compresa la selvicoltura;
 - il recupero ad uso agricolo, ricreativo, turistico, didattico degli edifici di valore tipologico-documentario, testimoniale e dei centri aziendali.

¹⁰ LR 24/2017, comma 4 comma 5.

REGOLE

3. In tali zone non sono ammesse le attività di deposito all'aria aperta e nuovi allevamenti intensivi, in quelli esistenti sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'incremento del benessere animale anche con aumento del numero dei capi.
4. Gli impianti per allevamenti ittici sono consentiti esclusivamente in zone di acqua esistenti e risultanti nella cartografia di base del PUG e ove consentito dalle Norme del PAE.

Art. 2.5.2 Ambiti di rilievo paesaggistico

STRATEGIE

1. Sono ambiti di particolare pregio ambientale e paesaggistico che interessano il Parco del delta del Po, ed altre aree di tutela ambientale, caratterizzati da appoderamenti regolari di limitata estensione per i quali l'obiettivo è favorire l'agricoltura biologica, produzioni non intensive nelle aree all'interno del Parco. Il recupero del patrimonio edilizio esistente storico e non, è finalizzato all'incremento di forme di turismo sostenibile.
2. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente, in questi ambiti sono favoriti:
 - l'incremento delle produzioni agricole a basso impatto ambientale;
 - il trasferimento dei centri aziendali presenti all'interno del Parco del Delta del Po negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;
 - la rinaturalizzazione delle aree agricole marginali e la valorizzazione paesaggistica;
 - il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico quale elemento dell'identità culturale del territorio comunale e delle singole realtà locali;
 - la realizzazione di strutture a sostegno della fruizione turistico-ambientale;
 - la realizzazione di infrastrutture di mobilità dolce per la fruizione turistico-ambientale del territorio.

REGOLE

3. In tali zone non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi, quelli esistenti dovranno essere delocalizzati e ricollocati in aree idonee. L'intervento si attua tramite PdC convenzionato ed è soggetto a PRA. Nel caso di dismissione dell'attività, a fronte della demolizione degli edifici e ripristino dello stato dei luoghi, inclusa la realizzazione necessarie bonifiche, si attua quanto disposto al precedente art. 1.5.4 per gli edifici dismessi.
In attesa della delocalizzazione, negli allevamenti intensivi esistenti sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'incremento del benessere animale senza aumento del numero dei capi.
4. il trasferimento dei centri aziendali presenti all'interno del Parco del delta del Po negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola si attua con accordo operativo che ne definisce termini e condizioni.
5. In tali ambiti non sono inoltre ammesse le attività di deposito all'aperto.

Art. 2.5.3 Ambito periurbano

STRATEGIE

1. Interessano ambiti posti al margine dei territori più densamente costruiti e caratterizzati da una buona infrastrutturazione. Assolvono al un ruolo di cerniera tra il paesaggio urbano e quello rurale e sono destinati ad accogliere, oltre alle funzioni più propriamente agricole, funzioni connesse ad attività complementari a quella agricola, e, nel recupero del patrimonio edilizio anche attività ricreative, ricettive, e comunque di sostegno della fruizione turistica del territorio, ecc. Sono infine classificate periurbane aree libere intercluse nel territorio urbano ma non entro il perimetro del territorio urbanizzato.
2. Obiettivo generale: qualificare il ruolo di cerniera, migliorando gli aspetti relazionali. In particolare:
 - mantenere la conduzione agricola dei fondi ancora produttivi favorendo contestualmente il recupero dei terreni abbandonati;
 - promuovere la rilocalizzazione delle attività zootecniche intensive presenti in aree maggiormente idonee;



- potenziare le attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di integrazione tra funzioni urbane e rurali attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- promuovere una maggiore integrazione delle attività agricole con il turismo ambientale, culturale e sportivo (in particolare le ciclovie);
- insediare funzioni a sostegno di alcune attività del tempo libero (maneggi), sanitarie (pet therapy, ambulatori veterinari, ecc.), florovivaistiche, ecc. negli edifici non più funzionali alla produzione agricola.

REGOLE

3. In tali zone non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi, quelli esistenti dovranno essere delocalizzati e ricollocati in aree idonee. L'intervento si attua tramite PdC convenzionato ed è soggetto a PRA. Nel caso di dismissione dell'attività, a fronte della demolizione degli edifici e ripristino dello stato dei luoghi, inclusa la realizzazione necessarie bonifiche, si attua quanto disposto al precedente art. 1.5.4 per gli edifici dismessi.
4. In attesa della delocalizzazione, negli allevamenti intensivi esistenti sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'incremento del benessere animale senza aumento del numero dei capi.

Art. 2.5.4 Boschi e pinete

STRATEGIE

1. Comprendono zone boscate e pinete di impianto antico e rimboschimenti recenti soggetti a tutela. All'interno delle pinete sono presenti le case pinetali e altre strutture di servizio alla raccolta delle pigne ma anche campeggi e altre strutture extralberghiere.

REGOLE

2. Nelle aree di cui al precedente comma, ogni intervento è subordinato alla tutela dell'impianto arboreo e del verde esistente, non sono ammessi:
 - movimenti di terra;
 - impermeabilizzazione dei suoli;
 - abbattimento di alberi e arbusti.

Gli interventi ammessi nei campeggi sono disciplinati all'art. 2.11.2.

3. Il recupero degli edifici posti all'interno delle pinete, quali case pinetali o altre strutture di servizio prive di valore storico è ammessa per le funzioni: turistico-ricettive b, produttive c1, direzionali pubbliche d, commerciali e5.
4. Negli edifici privi di valore storico sono ammessi i seguenti interventi edilizi: ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione senza modifica del volume e dell'area di sedime.
5. Gli edifici di valore storico sono disciplinati all'art. 2.8

ART. 2.6 CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO E DI INTERVENTO

Art. 2.6.1 Disposizioni comuni per gli interventi edilizi nel territorio rurale

REGOLE

1. I limiti e condizioni degli interventi edilizi nel territorio rurale, se non specificato diversamente nei successivi commi, sono i seguenti:
 - **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada;
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) $\geq 10,00$ m
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi che rappresentino elementi di degrado nel contesto ambientale, nonché al riordino delle aree di pertinenza. E' sempre escluso, nelle aree in proprietà, il recupero di tettoie, baracche e di

ogni altro manufatto precario e di strutture leggere¹¹, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di riordino e accorpamento dei piccoli manufatti accessori.

3. Fuori dai centri abitati, gli interventi in fascia di rispetto stradale che modificano sagoma e sedime dei fabbricati, sono soggette ad autorizzazione dell'Ente proprietario della strada. Per gli interventi di nuova costruzione **g**) e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione **f**), nonché per gli ampliamenti che fronteggiano le strade, le distanze da rispettare sono indicate nel Regolamento Edilizio, in conformità a quanto disposto all'art. 26 del DPR 495/1992.
4. Nel caso l'attuazione degli interventi, comporti l'adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, dovranno essere oggetto di convenzioni con i privati interessati.
5. Gli interventi di nuova costruzione **g**) e ristrutturazione edilizia **f**) con demolizione e ricostruzione dovranno concorrere alla qualificazione e potenziamento della rete ecologica: specifiche convenzioni potranno essere sottoscritte con i soggetti attuatori degli interventi, per la realizzazione di nuove dotazioni ecologico-ambientali ma anche per la manutenzione di specifici elementi della rete ecologica o di caratterizzazione del paesaggio quali ad esempio scoline, filari, alberi isolati, ecc.
6. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici abitativi privi di valore storico (e relativi fabbricati di servizio) localizzati in fasce di espansione inondabili, o all'interno di fasce di rispetto stradali, di elettrodotti o simili, la ricostruzione dell'edificio potrà avvenire, a parità di ST, o immediatamente fuori dall'area a rischio o di rispetto con PdC, ovvero trasferite in aree di rigenerazione con AO. I cambi d'uso ammessi sono quelli indicati dal PUG per l'area di decollo.

Art. 2.6.2 Piani attuativi e PdC convenzionati

1. I Piani attuativi e i PdC convenzionati con convenzioni in corso di validità, anche se non specificatamente perimetrati nel territorio rurale, potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza.

ART. 2.7 FUNZIONI AMMESSE

Art. 2.7.1 Funzioni ammesse nei nuovi interventi funzionali all'azienda agricola

REGOLE

2. La realizzazione di nuovi interventi edilizi è ammessa per le seguenti destinazioni d'uso:

f	funzioni rurali
f1	abitazioni agricole;
f2	impianti e attrezzature per la produzione agricola:
1	depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
2	rimesse per macchine agricole;
3	allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
4	allevamenti aziendali o interaziendali;
5	serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;
6	impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;
7	ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
1	laboratori per la ricerca;
2	foresterie aziendali;
3	consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,

¹¹ LR 24/2017, articolo 36, comma 5.



	4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;
	5 agriturismo;
	6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
	7 fattoria didattica;
	8 cantina vinicola, caseificio;
f4	colture intensive:
	1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
f5	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;

Art. 2.7.2 Funzioni ammesse negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente privo di valore storico

REGOLE

1. Negli interventi di recupero e qualificazione del patrimonio edilizio esistente privo di valore storico, architettonico, documentale e testimoniale sono ammesse, con riferimento alle tipologie edilizie agli usi originari e ai vari contesti rurali, le seguenti destinazioni d'uso:

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni e bed and breakfast;
	a2 residenze brevi e affittacamere;
	a3 ostelli;
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere;
	b3 campeggi e villaggi turistici;
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.);
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	b7 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
	b8 campeggi;
c	funzioni produttive
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
	c6 insediamenti di tipo agro-industriali: se presenti;
	c14 attività di ricerca
d	funzioni direzionali
	d1 studi professionali: negli edifici con originaria funzione abitativa;
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private (con esclusione delle RSA);
	1 con affluenza fino a 100 persone,
e	funzioni commerciali
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
f	funzioni rurali
	f1 abitazioni agricole;
	f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:
	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
	2 rimesse per macchine agricole;
	3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
	4 allevamenti aziendali o interaziendali;

	5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;
	6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;
	7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
	1 laboratori per la ricerca,
	2 foresterie aziendali,
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
	4 lavorazione e vendita dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,
	5 agriturismo;
	6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
	7 fattoria didattica,
	8 cantina vinicola, caseificio, ecc.
f4	colture intensive:
	1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
	2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;
f5	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali
f6	attività correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.)

2. Negli edifici con originaria funzione abitativa sono insediabili le seguenti funzioni: a1, a2, a3; b1, b4, b5, b8; c1, c10; d1, d3; e1, e5; f1; f3.
3. Nelle case rurali ad elementi giustapposti o sovrapposti la funzione abitativa (o comunque quella ammessa) può essere estesa al complessivo organismo edilizio.
4. Il riuso di edifici, ad originaria funzione non abitativa, funzionali alla produzione agricola è compatibile unicamente per funzioni di servizio alla residenza, all'attività agricola, alla fruizione turistica del territorio e alle altre funzioni regolarmente insediate. Il riuso di magazzini/depositi è ammessa anche per le funzioni d1 e d3.
5. Negli ambiti periurbani, il recupero di edifici non più funzionali alla produzione agricola dismessi o in corso di dismissione alla data di entrata di assunzione del PUG, dalle seguenti tipologie:
 - fabbricato di servizio agricolo;
 - stalla/fienile;
 - deposito/magazzino
 è ammessa anche per le funzioni d1, d3, a2, a3. L'intervento di recupero si attua sull'intero immobile ed è soggetto a ristrutturazione edilizia f) con esclusione della demolizione e ricostruzione, nel qual caso si applica quanto disposto all'art. 1.5.4.
6. L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio comporta, per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, la trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
 - a. nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
 - b. nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque preclusa per 10 anni dalla trascrizione.



Art. 2.7.3 Funzioni ammesse negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico

REGOLE

1. Negli edifici storici diffusi nel territorio rurale sono ammesse, nel rispetto della tipologia dell'edificio, le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
a1	abitazioni, bed and breakfast
a2	residenze stagionali, affittacamere;
a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
a5	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
b	funzioni turistico-ricettive
b1	alberghi, centri benessere: limitatamente agli edifici specialistici e speciali,
b2	spazi congressuali ed espositivi: limitatamente agli edifici specialistici e speciali;
b4	altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.)
b5	strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
b7	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	funzioni produttive
c2	artigianato di servizio alla persona e laboratoriale;
c6	insediamenti di tipo agro-industriali;
c14	attività di ricerca
d	funzioni direzionali
d1	studi professionali
d3	funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
1	con affluenza fino a 100 persone,
e	funzioni commerciali
e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
f	funzioni rurali
f1	abitazioni agricole;
f2	impianti e attrezzature per la produzione agricola:
1	depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
2	rimesse per macchine agricole;
3	allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
1	laboratori per la ricerca;
2	foresterie aziendali;
3	consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
4	lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;
5	agriturismo;
6	impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
7	fattoria didattica;
8	cantina vinicola;
f5	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;

2. In particolare, con riferimento e nel rispetto delle tipologie e dell'edificio, sono ammesse le funzioni di seguito indicate:
- nelle case coloniche e nei villini sono ammesse le funzioni di cui al precedente comma 1;
 - negli edifici di servizio della produzione agricola: stalla, fienile, granaio, stalla/fienile, stalla/fienile/granaio, sono ammesse le funzioni di cui al precedente comma 1;

- c. negli edifici di servizio alla casa rurale: pollaio, pozzo, legnaia, ecc., sono ammesse le funzioni di servizio alla residenza o di altre funzioni insediate nell'edificio principale;
- d. negli edifici speciali: ville, case padronali, ecc., sono ammesse le funzioni a1, b1, b2, b5, c14, d3, e1, e5, f3-5;
- e. negli edifici specialistici religiosi: chiesa, canonica, convento, ecc., sono ammesse le funzioni, a1 (limitatamente alle canoniche) b1, b2, b5, c14, d3, e1, e5, f3;
- f. negli edifici specialistici produttivi: fornace, mulino, ecc., sono ammesse le funzioni, a1 e a2 (limitatamente ai mulini) b1, b2, b5, c14, d1, d3, e1, e5, f3.
- g. negli edifici specialistici civili: scuola, ecc., sono ammesse le funzioni, a3, b1, b2, b5, c14, d3, e1, e5, f3;
- h. negli edifici specialistici militari: torre, castello, caserma, ecc., sono ammesse le funzioni, b1, b2, b5, c14, d1, d3, e1, e5, f3;
- i. negli edifici specialistici connessi alla viabilità: stazione di posta, casa cantoniera, stazione ferroviaria, ecc., sono ammesse le funzioni a1, b1, b2, b5, c14, d1, d3, e1, e5, f3;
3. All'interno del Parco del delta del Po, nel recupero degli edifici non è comunque ammessa la residenza stabile, sono fatte salve quelle presenti alla data di assunzione del PUG.

Art. 2.7.4 Funzioni ammesse negli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica

REGOLE

1. Negli interventi di qualificazione paesaggistica sono ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
	a2 residenze brevi e affittacamere;
	a3 ostelli;
b	funzione turistico-ricettiva
	b1 alberghi;
	b3 campeggi e villaggi turistici;
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie)
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.
e	funzioni commerciali
	e6 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

Art. 2.7.5 Altre funzioni ammesse nel territorio rurale

2. Nel territorio rurale sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
b	funzione turistico-ricettiva
	b3 campeggi
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie)
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.
c	funzioni produttive
	c5 attività di deposito all'aperto (se presenti);
	c6 insediamenti di tipo agro-industriali (se presenti);
d	funzioni direzionali
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private;
e	funzioni commerciali
	e6 impianti di distribuzione carburanti;
f	funzioni rurali



f6	attività correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.)
-----------	--

ART. 2.8 INSEDIAMENTI RURALI STORICI

STRATEGIE

1. Obiettivo del PUG è garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico nel territorio rurale quale espressione della storia materiale e culturale di questa Comunità, interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo ed il rinnovo dei singoli organismi edilizi con la relativa area di pertinenza.

REGOLE

1. Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici storici, sono attribuiti con riferimento al valore storico, come individuati nelle Schede e alla tipologia:
 - a. Per gli edifici e/o complessi di valore storico-architettonico: restauro scientifico c)
 - b. Per gli edifici e/o complessi di valore storico-documentale: ristrutturazione edilizia f) “conservativa”
 - c. Per gli edifici di valore storico-testimoniale: restauro e risanamento conservativo d)
 - d. Edifici della bonifica (ex ERSA): ristrutturazione edilizia f) “conservativa”
2. Agli interventi di cui al comma 1 si applicano le regole di seguito indicate:
 - a. **edilizia di base abitativa rurale (case coloniche).** Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali ancora presenti. È ammesso il riordino dei collegamenti orizzontali, e la realizzazione di nuove aperture senza alterare l'unitarietà dei prospetti. Sono ammesse al massimo 3 unità immobiliari con ST minima ≥ 180 mq;
 - b. **villini.** Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali senza modificare: i sistemi distributivi quali androni, scale, portici e logge; la posizione o la quota di strutture verticali portanti (muri, colonne, ecc.) e strutture orizzontali (solai piani, volte); strutture di copertura (tetto); aperture. Non sono ammessi incrementi di unità immobiliari;
 - c. **edifici di servizio alla produzione agricola.** Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali ancora presenti. Sono ammessi il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali, adeguamenti delle altezze interne senza aumento del volume e delle altezze dell'edificio. È ammessa la realizzazione di nuove aperture senza alterare l'unitarietà dei prospetti. Sono ammesse al massimo 2 unità immobiliari con ST minima ≥ 180 mq;
 - d. **edifici di servizio alla casa rurale.** Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali;
 - e. **edifici speciali.** Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali senza modificare: i sistemi distributivi quali androni, scale, portici e logge; la posizione o la quota di strutture verticali portanti (muri, colonne, ecc.) e strutture orizzontali (solai piani, volte); strutture di copertura (tetto). È ammessa la realizzazione di nuove aperture sui fronti secondari senza alterare l'unitarietà dei prospetti. Non sono ammessi incrementi di unità immobiliari.
 - f. **edifici specialistici religiosi.** Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali senza modificare: i sistemi distributivi quali androni, scale, portici e logge; la posizione o la quota di strutture verticali portanti (muri, colonne, ecc.) e strutture orizzontali (solai piani, volte); strutture di copertura (tetto); aperture. Non sono ammessi incrementi di unità immobiliari, con esclusione delle canoniche nelle quali possono essere ricavate due unità immobiliari;
 - g. **edifici specialistici produttivi e di servizio.** Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali, con particolare riferimento alle attrezzature molitorie, senza modificare; la posizione o la quota di strutture verticali portanti (muri, colonne, ecc.) e strutture orizzontali (solai piani, volte); strutture di copertura (tetto); aperture. Non sono ammessi incrementi di unità immobiliari.
 - h. **edifici specialistici civili.** Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali, Sono ammesse due unità immobiliari.



1. **edifici specialistici militari.** Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali senza modificare: i sistemi distributivi; la posizione o la quota di strutture verticali portanti e strutture orizzontali; strutture di copertura. Non sono ammessi incrementi di unità immobiliari.
2. **edifici connessi alla viabilità:** dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali ancora presenti. Non sono ammessi incrementi di unità immobiliari.

Qualora negli edifici fossero già presenti le unità immobiliari indicate, non sono ammessi ulteriori frazionamenti.

3. Nel Regolamento Edilizio Comunale sono indicati materiali e strutture da utilizzare nel recupero degli edifici storici.



ART. 2.9 INTERVENTI FUNZIONALI ALL’AZIENDA AGRICOLA

Art. 2.9.1 Interventi edilizi relativi all’azienda agricola

REGOLE

1. Nel territorio rurale sono ammessi nuovi interventi edilizi a fini abitativi e a servizio della produzione agricola effettuati esclusivamente:
 - dall’imprenditore agricolo (AI) ai sensi dell’art. 2135 del Codice Civile, iscritto all’Anagrafe Aziende Agricole Regionale;qualora siano necessari alla conduzione del fondo, all’esercizio dell’attività agricola e di quelle ad essa connesse, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.
2. Per la formazione di nuove unità aziendali e l’edificazione di edifici connessi alla produzione agricola è assunta, quale dimensionamento minimo, la soglia di 5 Ha di SAU¹² accorpata, non necessariamente contigua, di terreni in proprietà.
3. Fermo restando l’appoderamento minimo sopra indicato, alla determinazione delle superfici per la realizzazione di edifici al servizio della produzione agricola possono concorrere anche i terreni in affitto, di durata almeno quindicinale, previa trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. L’intervento è soggetto ad atto unilaterale d’obbligo.

Art. 2.9.2 Interventi assoggettati al Programma di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola (PRA)¹³

STRATEGIE

1. Il PRA rappresenta un programma di riconversione o ammodernamento dei sistemi di produzione agricola che l’azienda intende realizzare per generare un miglioramento della competitività aziendale, attraverso interventi agronomici ed ambientali e collegati interventi di nuova costruzione di fabbricati produttivi.

REGOLE

2. Sono obbligatoriamente assoggettati a PRA gli interventi di nuova costruzione:
 - di edifici produttivi agricoli aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale che, con riferimento all’articolazione del territorio rurale sono quantificati come segue:
 - nei territori rurali di interesse paesaggistico > di 600 mq di ST;
 - negli altri territori rurali > di 1.600 mq di ST;
 - di edifici funzionali all’esigenza dell’attività agricola e di quelle connesse, riguardanti unità poderali agricole alle quali erano asserviti edifici produttivi agricoli che hanno perduto le caratteristiche di ruralità, decorsi 10 anni dalla data di trascrizione del vincolo;
3. Si definiscono di rilevante Impatto ambientale o territoriale, ai sensi dell’art. 36, comma 2, LR 24/2017, i seguenti interventi:
 - a. realizzazione o ampliamento di impianti per la produzione di energia elettrica da biogas, per la produzione di biometano e per la produzione di energia elettrica da combustione diretta di biomasse, di cui ai capitoli 3 e 4 dell’Allegato I della DALR 51/2011 (Individuazione delle aree e dei siti per l’installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l’utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica);

¹² Superficie Agricola Utilizzata (SAU) – “Insieme dei terreni investiti a seminativi, coltivazioni legnose agrarie, orti familiari, prati permanenti e pascoli e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole. È esclusa la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei ed appositi edifici.” da Glossario PAC.

¹³ Ai sensi della LR 24/2017 e con le modalità di cui all’Atto di coordinamento tecnico sull’ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell’imprenditore agricolo, DGR 623/2019 e DGR 713/2019.

- b. interventi edilizi rientranti in progetti soggetti a valutazione dell'impatto ambientale (VIA), a norma dell'articolo 4 della LR 4/2018 (Disciplina della valutazione dell'impatto ambientale dei progetti)¹⁴;
- c. realizzazione di nuovi fabbricati isolati (non realizzati cioè all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso);
- d. realizzazione di nuovi fabbricati, anche all'interno del centro aziendale e nelle strette adiacenze dello stesso, ricadenti:
 - nel Parco del delta del Po e nelle altre aree naturali protette e nei siti della Rete natura 2000 di cui alla LR 6/2005;
 - nelle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.lgs 42/2004;
 - nelle aree di particolare tutela paesaggistica di cui agli articoli 10, 17, 19, 20, 21, 23 e 25 del vigente PTPR/PTCP;
 - nelle aree caratterizzate da fenomeni di dissesto, individuate dalle cartografie della pianificazione territoriale o settoriale;
 - nelle aree individuate nella cartografia della pericolosità sismica locale come:
 - aree suscettibili di liquefazione o densificazione;
 - aree suscettibili di effetti differenziali;
- e. interventi di demolizione e ricostruzione e interventi di ampliamento superiori al 20% della superficie coperta di fabbricati isolati (non realizzati cioè all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso).

Art. 2.9.3 Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo

REGOLE

1. La nuova edificazione ad uso abitativo si attua esclusivamente negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola e riguarda esclusivamente le esigenze dei soggetti di cui all'articolo 2.9.1 e del loro nucleo familiare, ed in ragione dei seguenti elementi:
 - a. sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici ad uso abitativo;
 - b. sia verificata l'inesistenza, sugli appezzamenti facenti parte della azienda agricola, di altre unità edilizie abitative suscettibili di un recupero a tali fini;
 - c. l'azienda agricola, abbia l'estensione minima: di 5 ha di SAU e non derivi da frazionamento.
2. Negli interventi di trasformazione e ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione, i criteri di dimensionamento dell'abitazione aziendale sono definiti in funzione dell'effettivo soddisfacimento del fabbisogno abitativo e, quindi, in funzione della dimensione del nucleo/nuclei familiari dei soggetti di cui all'art. 2.9.1. La superficie complessiva abitativa aziendale, inclusi i relativi servizi, è la seguente:
 - per ogni soggetto con i requisiti di cui all'art. 2.9.1 e per ogni componente del relativo nucleo familiare: 80 mq di ST per la realizzazione di un edificio abitativo e relativi servizi;
 - con un minimo di 100 mqalla ST risultante andrà sottratta quella eventualmente esistente.
3. Nel caso in cui l'edificio abitativo esistente sia di valore storico testimoniale, o siano presenti limitazioni e/o vincoli di carattere ambientale che non permettano l'intervento di ampliamento dell'edificio residenziale esistente, l'intervento potrà attuarsi tramite la realizzazione di un secondo edificio abitativo posizionato all'interno della medesima corte aziendale. La progettazione deve garantire la continuità e compatibilità tipologica con le preesistenze.
4. All'interno dell'edificio abitativo è ammessa la possibilità di ricavare ulteriori unità abitative qualora:
 - a. siano presenti più soggetti con i requisiti di cui all'art. 2.9.1;

¹⁴ Quindi, il PRA è richiesto per gli interventi edilizi rientranti in progetti soggetti a VIA, elencati negli Allegati A.1, A.2 e A.3 della LR 4/2018, e a verifica di assoggettabilità (screening), elencati negli Allegati B.1, B.2 e B.3, della stessa legge.



- b. siano destinate a componenti del nucleo familiare coadiuvante l'attività agricola principale.
5. Limiti e condizioni degli interventi:
- **H** (altezza dell'edificio) $\leq 7,50$ m o, in caso di ampliamento, l'altezza dell'edificio esistente se maggiore.

Art. 2.9.4 Foresterie aziendali

REGOLE

1. L'intervento di realizzazione di foresterie aziendali è subordinato alla dimostrazione, tramite PRA, della necessità di manodopera stagionale e sua quantificazione in termini di Unità Lavorativa Uomo (ULU), così come quantificata dalla programmazione settoriale regionale e dai piani operativi provinciali, in base alla capacità produttiva aziendale.
2. Qualora all'interno dell'impresa agricola si renda necessario ricorrere a tale struttura, devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:
 - a. l'uso è ammesso attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, dismesso dagli usi abitativi o produttivi presenti all'interno della stessa azienda agricola o nel settore agricolo;
 - b. qualora, per l'insediamento di tale tipologia d'uso vengano utilizzati edifici destinati all'uso agricolo, la quota di ST recuperata è da intendersi sottratta alla capacità edificatoria dell'azienda agricola;
 - c. il contesto necessario sarà quello di un'adeguata salubrità e della prossimità ai servizi urbani, di una adeguata localizzazione dal punto di vista insediativo al fine di rendere socialmente sostenibile l'intervento.
3. L'utilizzo del patrimonio edilizio esistente per la realizzazione di foresterie aziendali dovrà essere oggetto di un'apposita convenzione con il Comune nella quale, in particolare dovranno essere fissati i limiti temporali di residenza, che non potrà, in alcun caso, essere permanente.

Art. 2.9.5 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola

REGOLE

1. La realizzazione di nuovi fabbricati di servizio alla produzione agricola, è effettuata in ragione dei seguenti elementi:
 - sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici di servizio alla produzione.
 - per la realizzazione di interventi edilizi in nuove unità aziendali valgono le condizioni di cui al precedente art. 2.9.1.
2. **Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola** le condizioni ed i parametri dimensionali sono i seguenti:
 - a. per edifici di servizio all'attività colturale agricola:
 1. depositi attrezzi, magazzini, ecc.
 - 50 mq di ST ogni ettaro di SAU, sino a 100 ha di SAU;
 - 10 mq di ST ogni ettaro di SAU eccedente i 100 ha di SAU;
 2. depositi attrezzi, magazzini, ecc.
 - 100 mq di ST per ogni ha di SAU a coltura specializzata (vigneti, uliveti, frutteti, ecc.).
 - b. Per edifici di servizio all'attività zootecnica la superficie complessiva massima di servizio aziendale per ogni UBA, con 2 UBA per ettaro di SAU:
 1. per allevamenti biologici¹⁵:
 - stalle 30 mq di ST comprensivi di stabulazione e relativi servizi (antistalla, box parto, paddock coperti, servizi igienici, ecc.);
 - edifici di servizio agli allevamenti (fienili, depositi, magazzini, ecc.) 20 mq di ST;

¹⁵ Esempio: per un'azienda agricola zootecnica biologica di 10 ha di SAU, la ST max per le stalle sarà di 600 mq, per i servizi di 400 mq.

2. per gli altri allevamenti:
 - stalle 12 mq di ST comprensivi di stabulazione e relativi servizi;
 - altri servizi (fienili, depositi, magazzini, ecc.) 15 mq di ST;

La copertura delle concimaie con strutture leggere a due falde non rientra nel computo delle superfici di servizio.

Il numero di capi per altri tipi di animali allevati è definito nella tabella di conversione riportata nel Regolamento Edilizio Comunale.

3. **Negli ambiti di rilievo paesaggistico** le condizioni ed i parametri dimensionali sono i seguenti:

- a. per edifici di servizio all'attività colturale agricola:

1. depositi attrezzi, magazzini, ecc.
 - 30 mq di ST ogni ettaro di SAU, sino a 100 ha di SAU;
 - 10 mq di ST ogni ettaro di SAU eccedente i 100 ha di SAU;

4. **Negli ambiti periurbani** le condizioni ed i parametri dimensionali sono i seguenti:

- a. per edifici di servizio all'attività colturale agricola:

2. depositi attrezzi, magazzini, ecc.
 - 30 mq di ST ogni ettaro di SAU, sino a 100 ha di SAU;
 - 10 mq di ST ogni ettaro di SAU eccedente i 100 ha di SAU;
3. depositi attrezzi, magazzini, ecc.
 - 100 mq di ST per ogni ha di SAU a coltura specializzata (vigneti, uliveti, frutteti, ecc.).

5. **Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola e negli ambiti periurbani** è inoltre ammessa la realizzazione di:

- a. cantine vinicole: la realizzazione di cantine è ammessa previa presentazione di un piano aziendale che dimostri la relazione dei terreni coltivati a vite con le superfici della cantina, anche considerando locali per la degustazione e la vendita del prodotto. Nel caso parte dei terreni coltivati a vigneto siano localizzati in comuni limitrofi l'intervento sarà comunicato ai medesimi. L'intervento è soggetto a PRA;
- b. caseifici: la realizzazione di caseifici è ammessa previa presentazione di un piano aziendale che dimostri la relazione della dimensione dell'allevamento, con le superfici del caseificio anche considerando locali per la degustazione e la vendita del prodotto. L'intervento è soggetto a PRA;
- c. macelli: la realizzazione è ammessa, previa la presentazione del PRA.

6. Alla ST di cui ai precedenti commi andrà sottratta quella di unità edilizie con funzioni di servizio eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda. I nuovi edifici devono essere posizionati nell'area del centro aziendale.

7. Le attività di allevamento esistenti o di nuova costituzione devono prevedere:

- strutture zootecniche realizzate secondo le migliori tecniche di allevamento;
- la disponibilità di aree per l'eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti zootecnici e/o di interventi di ristrutturazione di eventuali strutture preesistenti dovranno anche essere definite nella richiesta di titolo abilitativo tutte le opere di mitigazione ambientale.

8. Limiti e condizioni degli interventi:

- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): $\geq 20,00$ m;
- **ST massima di ogni edificio**: 1.000 mq per i nuovi edifici o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti
2.000 mq per l'ampliamento di edifici esistenti
- **Distanza per le stalle** (qualora realizzate esternamente al centro aziendale) da edifici abitativi esterni all'unità agricola: ≥ 50 m



- **H** (altezza dell'edificio): $\leq 7,50$ m, fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.).
 - **Soppalchi**: la superficie di soppalchi non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita.
9. Interventi funzionali alla produzione agricola che eccedono i parametri di cui ai commi precedenti potranno essere valutati attraverso la procedura dell'art. 53 della LR 24/2017.

Art. 2.9.6 Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

REGOLE

1. Gli impianti da adibirsi a lavorazioni di tipo aziendale o interaziendale, devono essere collocati nel centro aziendale esistente, tenendo in particolare conto il rapporto tra capacità produttiva diretta dell'azienda e capacità di produzione indiretta, ossia del prodotto trasformato.
2. Gli interventi da privilegiare nel settore dell'agro-industria e della lavorazione saranno volti prioritariamente alla:
 - ristrutturazione di edifici ed impiantistica;
 - innovazione di impianti e tecnologie di lavorazione.
3. Limiti e condizioni degli interventi:
 - **ST** massima: quella indicata al precedente art. 2.9.5 comma 2 lettera a, comma 4 lettera a.
 - **Distanza** da edifici abitativi esterni all'unità agricola: $\geq 20,00$ m (nel caso di nuova costruzione o di rifunionalizzazione di edificio esistente);
 - **H** (altezza dell'edificio): $\leq 7,50$ m fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.).
4. L'intervento è subordinato alla presentazione di un piano aziendale che dimostri la relazione dei terreni coltivati con le superfici dell'edificio per la trasformazione e valuti l'adeguatezza di infrastrutture e reti ed è soggetto a PRA.

Art. 2.9.7 Interventi per attività agrituristiche

STRATEGIE

1. L'attività agrituristiche comprende le attività di ricezione e di ospitalità che devono essere svolte in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla conduzione dell'azienda agricola ai sensi dell'art. 4 della LR 4/2009.

REGOLE

2. Possono svolgere attività agrituristiche gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola mediante l'utilizzazione della propria azienda, purché iscritti nell'elenco degli operatori agrituristiche ed in possesso della certificazione relativa al rapporto di connessione rilasciato dalla RER. Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'art. 230-bis del Codice civile e di propri dipendenti.
3. L'ospitalità è ammessa nel numero massimo di 12 camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agrituristiche e fino ad un massimo di 8 piazzole in spazi aperti.

Nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, in ordine alla metratura minima di superficie delle camere, non possono essere previsti mediamente più di tre posti letto per singola camera ammobiliata.

L'impresa agrituristiche che da almeno tre anni aderisce ad un Club di eccellenza, di cui all'art. 17 della LR 4/2009, può derogare ai limiti di cui sopra fino ad un massimo di ulteriori cinque camere.

Le camere, nei limiti di quanto previsto dal presente comma e nel rispetto di quanto disposto nel successivo comma 4, possono essere organizzate in appartamenti agrituristiche indipendenti. Le piazzole devono essere adeguatamente attrezzate.
4. Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche tutti gli edifici, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti sul fondo.

5. Servizi accessori all'attività agrituristica, di cui alla DGR 987/2011, possono essere realizzati anche come nuova costruzione all'interno degli indici stabiliti per le attività di servizio alla produzione agricola. Al termine dell'uso del servizio ad agriturismo, gli edifici suddetti dovranno passare all'uso di servizi agricoli.
6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia f) o nuova costruzione g) possono attuarsi tramite intervento edilizio diretto convenzionato. In tali casi, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione nella quale siano indicate le opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti non compatibili con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili in tutto il territorio dell'azienda agricola, nonché l'impegno alla partecipazione a consorzi stradali, qualora costituendi, ed, infine, all'impegno alla cessazione dell'attività a riportare le unità edilizie all'uso preesistente l'attività agrituristica.

La convenzione dovrà inoltre contenere l'impegno dei beneficiari, per sé ed aventi causa, dei contributi regionali per l'esercizio dell'attività agrituristica, al mantenimento della destinazione degli immobili e degli allestimenti vincolati per il periodo di tempo stabilito dalla LR 4/2009.

Art. 2.9.8 Serre permanenti per attività floro-vivaistica

REGOLE

1. La realizzazione di serre fisse per attività orto-floro-vivaistiche e relativi locali di servizio e vendita sono ammesse, unicamente nel territorio rurale periurbano anche da soggetti non appartenenti alla categoria indicata all'art.2.9.1. L'area d'intervento dovrà essere direttamente accessibile dalla viabilità principale.
2. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere subordinati ad azioni di mitigazione dell'impatto visivo e di miglioramento del paesaggio agricolo circostante, da attuarsi all'interno della medesima area di intervento. L'intervento è soggetto a PdC convenzionato che indicherà gli impegni del richiedente alla realizzazione di interventi di piantumazione, miglioramento della regimazione delle acque superficiali o altri interventi rivolti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica.
3. Limiti e condizioni degli interventi:
 - **ST** max: 200 mq/ha di superficie fondiaria contigua fino ad un massimo di 800 mq;
 - **distanza da edifici abitativi esterni** all'unità agricola: 20,00 m;
 - **H** (altezza massima): ≤ 6,00 m fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);ulteriori ampliamenti potranno essere attuati con le procedure dell'art. 53 della LR 24/2017

Art. 2.9.9 Interventi edilizi relativi ad attività strettamente correlate alla produzione agricola

1. Attività strettamente correlate alla produzione agricola quali centri di ricerca, coltivazioni sperimentali, produzione di sementi, deposito mezzi di contoterzisti e simili possono essere esercitate nel territorio rurale anche da soggetti non appartenenti alla categoria indicata all' art. 2.9.1. Tali attività dovranno prioritariamente essere orientate al recupero del patrimonio edilizio esistente. La realizzazione di nuovi fabbricati o l'ampliamento di quelli esistenti funzionali all'esercizio di tali attività è soggetta alle seguenti disposizioni:
 - l'incremento fino al 20% la superficie totale già edificata fino ad un massimo di 1.000 mq di ST all'interno del lotto di pertinenza, è soggetto a PdC convenzionato; l'intervento è subordinati alla presentazione di un piano aziendale nel quale sono indicati, tra l'altro, le caratteristiche dimensionali degli edifici, le mitigazioni e le compensazioni proposte;
 - Interventi che superano le soglie di cui al comma precedente o in ampliamento del lotto di pertinenza fino al 50%, potranno essere valutate attraverso il procedimento unico di cui all'art. 53 applicando la Valutazione del beneficio pubblico di cui all'ar.1.9 e rispettando i seguenti limiti e condizioni:
 - esplicitare la coerenza del progetto con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale;
 - dimostrare l'insussistenza di ragionevoli alternative all'intervento edilizio in ampliamento,
 - definire misure compensative e di mitigazione idonee ad attenuare gli impatti determinati;
 - corresponsione del contributo straordinario nel caso di ampliamento del lotto di pertinenza.



- Ulteriori interventi edilizi sono soggetti ad AO.

ART. 2.10 INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER FUNZIONI NON CONNESSE ALL'AZIENDA AGRICOLA PRIVO DI VALORE STORICO

STRATEGIE

1. I PUG promuove il recupero del patrimonio edilizio esistente, contrastando comunque la diffusione di residenze stabili nel territorio rurale.

REGOLE

2. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, può essere attuato anche da non imprenditori agricoli. Il presente articolo disciplina gli interventi edilizi sugli edifici privi di valore storico, all'art. 2.8 sono indicate le regole per le trasformazioni di quelli di valore storico.
3. Gli usi ammessi negli edifici esistenti sono quelle stabilite agli artt. 2.7.2, sulla base della tipologia edilizia.
4. Gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione degli edifici esistenti sono subordinati all'esistenza o alla realizzazione della dotazione minima di infrastrutture e alla realizzazione o manutenzione di dotazioni ecologiche e ambientali, necessarie a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi.

Tali interventi sono subordinati alla sottoscrizione di un Atto unilaterale d'obbligo che definisce gli impegni assunti dai privati.

Art. 2.10.1 Edifici con originaria funzione abitativa

REGOLE

1. Negli edifici esistenti con originaria funzione abitativa è consentito il recupero a fini abitativi non agricoli e per l'insediamento delle funzioni ammesse all'art.2.6.2.
2. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione alle seguenti condizioni:
 - **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): $\geq 5,00$ m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti
 - **H** (altezza dell'edificio): $\leq 6,70$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore);
 - Nel caso di edilizia aggregata e/o organizzata all'interno di un'unica corte rurale, dovrà essere prodotto uno schema progettuale complessivo. L'intervento è subordinato alla demolizione di eventuali edifici e/o parti incongrue presenti e deve essere coerente con le disposizioni di Inserimento paesaggistico contenute nel Regolamento Edilizio.
3. Al fine di contenere la diffusione insediativa, negli edifici esistenti con funzione abitativa sono ammessi frazionamenti che diano luogo al massimo a tre unità immobiliari con ST minima ≥ 150 mq; in presenza di più unità abitative (alla data di assunzione del PUG), queste non potranno essere aumentate.

Art. 2.10.2 Edifici con originaria funzione di servizio alla casa rurale e alla produzione agricola

REGOLE

1. Per gli edifici con originaria funzione di servizio alla casa rurale, ai fini di un migliore inserimento nel contesto, è ammessa la demolizione e ricostruzione, con riconfigurazione dei volumi. Il nuovo edificio non potrà essere accorpato all'edificio principale, dovrà essere realizzato all'interno della corte rurale e mantenere la funzione di servizio alla residenza. L'intervento deve essere coerente con le disposizioni di Inserimento paesaggistico contenute nel Regolamento Edilizio.
2. Limiti e condizioni degli interventi:
 - **ST** max quella esistente, e comunque non superiore a 60 mq;
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 3,30$ m;
 - le eventuali finestre dovranno avere un'altezza interna minima del davanzale di 1,80 m.

3. Per gli edifici con originaria funzione di servizio alla produzione agricola sono consentiti unicamente funzioni di servizio alla residenza o funzioni di ricovero mezzi per il mantenimento del fondo, fatto salvo quanto disciplinato ai precedenti artt. 2.7.2, 2.7.3, 2.7.4.
4. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi.

ART. 2.11 ATTIVITÀ E ATTREZZATURE NEL TERRITORIO RURALE

Art. 2.11.1 Attrezzature sportive all'aperto e infrastrutture pubbliche

REGOLE

1. Nel territorio rurale è consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto a servizio esclusivo delle abitazioni, delle strutture turistico-ricettive e dei B&B, quali: piscine, campi da tennis e simili.
2. Nel territorio rurale è consentita inoltre la realizzazione di parcheggi pubblici finalizzati alla fruizione turistica del territorio.

Art. 2.11.2 Strutture ricettive all'aria aperta

REGOLE

1. Le strutture ricettive all'aria aperta comprendono aree attrezzate, nel territorio rurale, per l'accoglienza turistica quali campeggi, agricampeggi e villaggi turistici.
2. In tali aree sono ammessi gli interventi di cui alla LR 16/2004. Gli interventi di qualificazione dei campeggi e agricampeggi esistenti e agricampeggi di nuova previsione dovranno prestare particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti/edifici. I materiali utilizzati dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico.
3. In particolare, i campeggi all'interno delle pinete sono soggetti anche alla disciplina dell'art. 2.5.4.
4. Nuove strutture ricettive all'aria aperta sono ammesse esclusivamente della tipologia degli agricampeggi, potranno essere insediate con la procedura dell'art. 53 della LR 24/2017, che dovrà individuarne la localizzazione, l'entità e le caratteristiche delle opere da realizzare, nel rispetto della disciplina regionale in materia. L'intervento è soggetto a ValSAT.

Art. 2.11.3 Maneggi

REGOLE

1. Nel territorio rurale periurbano è consentito l'insediamento di maneggi, centri per ippoterapia o simili, tramite il recupero di edifici esistenti.
2. La realizzazione di nuovi manufatti è limitata a edifici adibiti a galoppatoi coperti nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:
 - **ST** max 800-1200 mq
 - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 50 m
 - **H** (altezza massima) ≤ 6,00 m
3. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a PdC convenzionato ed eventualmente condizionato alla realizzazione di interventi di miglioramento della viabilità d'accesso e/o di riqualificazione paesaggistica dell'area d'intervento.

Art. 2.11.4 Ricovero, cura ed addestramento animali

REGOLE

1. In tutti gli ambiti del territorio rurale è consentita l'attività di allevamento, ricovero, cura e addestramento animali da attuarsi mediante cambio d'uso di edifici esistenti e la realizzazione di recinti e gabbie non configurabili come



edifici; tali interventi si attuano con PdC convenzionato e la distanza minima di m 50 dagli edifici abitativi non aziendali. La relativa convenzione dovrà contenere, fra l'altro, la planimetria con l'indicazione delle destinazioni d'uso distinte per specie ricoverate e il numero massimo dei capi, secondo quanto disposto dalle leggi regionali in materia (LR 5/2005).

Art. 2.11.5 Attività produttive, terziarie e commerciali insediate nel territorio rurale

REGOLE

1. Nel territorio rurale sono localizzate alcune imprese produttive **c** (con esclusione delle funzioni c1, c2), commerciali **e** (con esclusione delle funzioni e1, e5, e6), **d** terziarie, incoerenti con il territorio rurale.
2. Tali attività, potranno incrementare del 20% la superficie totale già edificata fino ad un massimo di 1.000 mq di ST all'interno del lotto di pertinenza, con PdC convenzionato.
3. Interventi che superano le soglie di cui al comma precedente o in ampliamento del lotto di pertinenza fino al 50%, potranno essere valutate attraverso il procedimento unico di cui all'art. 53 applicando la Valutazione del beneficio pubblico di cui all'art.1.9 e rispettando i seguenti limiti e condizioni:
 - esplicitare la coerenza del progetto con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale;
 - dimostrare l'insussistenza di ragionevoli alternative all'intervento edilizio in ampliamento,
 - definire misure compensative e di mitigazione idonee ad attenuare gli impatti determinati;
 - corresponsione del contributo straordinario nel caso di ampliamento del lotto di pertinenza.
4. Ulteriori interventi edilizi sono soggetti ad AO.
5. In alternativa agli interventi di cui ai commi precedenti, ai fini di promuovere una loro rilocalizzazione in ambiti produttivi esistenti o di nuova urbanizzazione, il PUG definisce incentivi al trasferimento, con la possibilità di ampliare gli edifici utilizzati dall'attività produttiva, da attuarsi: tramite PdC convenzionato se il trasferimento avviene in aree produttive esistenti; con Accordo Operativo e il trasferimento avviene in aree di nuova urbanizzazione. L'intervento dovrà prevedere la demolizione degli edifici nel territorio rurale e il ripristino dello stato dei luoghi, l'incentivo al trasferimento è quantificato seguendo il metodo di calcolo indicato all'art. 1.5.5, e si sommerà alle quantità edificatorie derivanti dall'applicazione dell'indice definito per l'insediamento produttivo.

ART. 2.12 CAVE

1. Gli usi di coltivazione di cava sono consentiti solo dove previsti nel PAE.
2. Le zone di cava interessate da attività di coltivazione in atto si esercitano secondo le modalità definite dal PAE vigente e sono individuate nelle tavole della Trasformabilità.

ART. 2.13 TRASFORMAZIONI EDILIZIE/URBANISTICHE NEI SITI NATURA 2000 E NELLE ALTRE AREE DEL PARCO DEL DELTA DEL PO¹⁶

1. Le trasformazioni edilizie/urbanistiche i cui effetti ricadano sui siti di Rete Natura 2000 sono assoggettate alla Valutazione di incidenza (Vinca) come indicato nella direttiva regionale DGR 1174/2023.
2. Il soggetto proponente di un Piano, di un Programma, di un Progetto, di un Intervento o di un'Attività (P/P/P/I/A) che deve essere sottoposto alla procedura di Screening di incidenza, al fine di ridurre le possibili incidenze negative sulle specie animali e vegetali e sugli habitat di interesse comunitario presenti in un sito Natura 2000, può inserire nel proprio P/P/P/I/A degli accorgimenti cautelativi, denominati Condizioni d'Obbligo (CO), relativi sia alla fase cantieristica, sia a quella di gestione, sia a quella di manutenzione.
3. In caso di esito positivo dello Screening, il soggetto proponente dovrà, quindi, rispettare integralmente quanto definito nelle CO proposte, sia in fase di realizzazione, che di gestione, che di manutenzione del proprio P/P/P/I/A, oltre a rispettare le altre regolamentazioni vigenti, quali:
 - i divieti, le regolamentazioni e le limitazioni contenute nelle Misure Generali di Conservazione, nelle Misure Specifiche di Conservazione e nei Piani di Gestione dei siti Natura 2000;

¹⁶ Si veda in particolare la Determina n. 14561/2023, allegato 1.

- le disposizioni contenute nelle normative di settore vigenti (es. regolamenti comunitari, regolamenti nazionali, regolamenti delle Aree protette statali e regionali, regolamento regionale forestale, regolamenti edilizi, regolamenti comunali del verde, ecc.), nonché nei relativi strumenti di pianificazione e di programmazione, comprese le eventuali prescrizioni che l'autorità di settore competente riterrà opportuno inserire nel proprio atto autorizzativo.

Art. 2.13.1 Condizioni d'obbligo di carattere generale

1. Le Condizioni d'Obbligo di carattere generale per gli interventi di trasformazione edilizia/urbanistica sono:
 - a. UBICAZIONE DELL'AREA DI CANTIERE E/O DELL'AREA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:
 1. sarà realizzato all'esterno di aree naturali o seminaturali.
 2. sarà realizzato laddove non è presente vegetazione arborea o arbustiva.
 3. sarà realizzato nelle aree già occupate da un'infrastruttura viaria, da piazzali o da parcheggi esistenti.
 4. non sarà realizzato in aree caratterizzate dalla presenza di habitat di interesse comunitario.
 5. non sarà realizzato in aree caratterizzate dalla presenza di habitat di specie di interesse comunitario.
 - b. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO:
 6. non comporterà la lavorazione di terreni saldi.
 7. non comporterà movimenti terra.
 8. non comporterà movimenti di inerti in alveo.
 9. non comporterà modifiche allo stato dei luoghi.
 10. non comporterà la trasformazione dell'uso del suolo dell'area.
 11. non comporterà incremento delle dimensioni del manufatto.
 12. manterrà le stesse dimensioni, condizioni e ubicazione dell'intervento oggetto della precedente autorizzazione o concessione.
 - c. PERIODO DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:
 13. non sarà eseguito nel periodo compreso tra il 15 marzo e il 15 luglio.
 14. sarà eseguito, esclusivamente, durante il periodo diurno.
 - d. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELL'INTERVENTO
Attività di cantiere
 15. Non saranno realizzate aree permanenti di deposito di materiali o di servizio in aree naturali o seminaturali.
 16. Prima di eseguire l'intervento si procederà con la rimozione e l'accantonamento del terreno di scotico, ovvero dello strato superficiale del suolo, avendo cura di differenziare la porzione superficiale maggiormente dotata di sostanza organica da quella sottostante; tale strato di terra non sarà mescolato con quelli sottostanti.
 17. Durante i lavori saranno adottati gli accorgimenti idonei per evitare la dispersione nell'aria, sul suolo e nelle acque di polveri, rifiuti, imballaggi, contenitori, parti di attrezzature o materiali di consumo utilizzati o residui, quali: malte, cementi, additivi e sostanze solide o liquide derivanti dal lavaggio, dalla pulizia o dalla manutenzione delle attrezzature e dei mezzi.
 18. Durante i lavori, al fine di evitare il rischio di dispersioni di oli e di altre sostanze inquinanti nel terreno e/o nelle acque sarà disponibile un kit di pronto intervento.
 19. Al termine di ogni giornata lavorativa, si ricovereranno i mezzi in piazzole opportunamente impermeabilizzate per prevenire l'eventuale contaminazione del suolo e delle acque con sostanze inquinanti.



20. Durante i lavori si effettuerà una costante e periodica bagnatura e/o pulizia delle strade utilizzate dai mezzi di cantiere.
21. Durante i lavori si procederà a bagnare periodicamente, o a coprire con teli, i cumuli di materiale polverulento stoccato nelle aree di cantiere, soprattutto nei periodi di inattività e durante le giornate con vento intenso.
22. Durante i lavori non sarà realizzata alcuna impermeabilizzazione dei terreni che possa modificare la natura dei suoli o alterare la circolazione idrologica superficiale e profonda dell'area dell'intervento.

Ripristino dei luoghi. Al termine dei lavori o delle attività:

23. saranno rimossi e smaltiti tutti i rifiuti presenti nell'area di cantiere.
 24. saranno rimossi e smaltiti tutti i rifiuti prodotti.
 25. saranno rimossi e smaltiti tutti i rifiuti reperiti in loco.
 26. si procederà con la rimozione completa di qualsiasi opera, materiale, struttura, terreno o pavimentazione utilizzati per l'installazione e la gestione del cantiere.
 27. si procederà con il recupero ed il ripristino morfologico dell'area di cantiere, delle aree utilizzate come deposito temporaneo di materiali, delle piste temporanee di servizio realizzate per l'esecuzione delle opere, nonché di ogni altra area che risultasse degradata a seguito dell'esecuzione dei lavori.
 28. saranno previste lavorazioni superficiali per decompattare il suolo nell'area di cantiere.
 29. nell'area di cantiere sarà steso il terreno di scotico precedentemente accantonato.
 30. si procederà con l'inerbimento dell'area di cantiere con idoneo miscuglio erbaceo di specie autoctone.
- e. MODALITÀ DI ACCESSO ALL'AREA DI CANTIERE E/O ALL'AREA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO
31. Per l'accesso all'area di cantiere e/o all'area di realizzazione dell'intervento si utilizzeranno le strade, le piste o i sentieri già esistenti e non saranno realizzate nuove strade, piste o sentieri di tipo permanente o temporaneo.
 32. Per l'accesso all'area di realizzazione dell'intervento non vi sarà l'utilizzo di mezzi motorizzati.
- f. RAPPORTI TRA IL SOGGETTO PROPONENTE E L'ENTE GESTORE DEL SITO NATURA 2000
33. L'intervento sarà effettuato sulla base di un sopralluogo preventivo congiunto con l'Ente gestore del sito Natura 2000 per l'individuazione delle zone da salvaguardare e delle modalità di esecuzione dei lavori.
 34. Il soggetto proponente comunicherà in anticipo la data di inizio dei lavori all'Ente gestore del sito Natura 2000.

Art. 2.13.2 Condizioni d'obbligo specifiche per il settore edilizio

1. Inoltre, per quanto riguarda nello specifico l'intervento edilizio, questo:
 64. non comporterà un aumento di volume maggiore del 10%.
 65. non comporterà un aumento di superficie utile/coperta maggiore del 10%.
 66. non comporterà la chiusura delle cavità presenti nelle pareti esterne dell'edificio e negli elementi di copertura (coppi, tegole, ecc.) e degli aggetti del tetto.
 67. non comporterà la realizzazione di superfici a specchio o vetrate superiori a 6 mq sulle pareti degli edifici.
 68. comporterà che il soggetto proponente verifichi, preventivamente, attraverso la consulenza di tecnici qualificati, la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario (es. chiroteri, uccelli sinantropi, ecc.) e, nel caso venga riscontrata la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario, l'intervento edilizio sarà programmato in modo tale da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo delle specie presenti, evitando il danneggiamento dei nidi o dei rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui.

PARTE III IL TERRITORIO URBANO

TITOLO III DISPOSIZIONI RELATIVE AI TESSUTI

ART. 3.1 ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI

STRATEGIE

1. Il PUG articola le sei città del territorio urbano in tessuti:

1. Città storica (CS)

- Centri storici
- Città moderna
- Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico nel territorio urbano (fuori dai centri storici)
- Edifici e/o complessi di valore storico-testimoniale isolati nel territorio urbano (fuori dai centri storici)
- Area archeologica di Classe
- Sito Unesco

2. Città da qualificare (CQ)

- Città dell'abitare, tessuti residenziali:
 - ad alta densità
 - a media densità
 - a bassa densità
 - da conservare
- Città della produzione
 - Tessuti produttivi/artigianali
 - Tessuti artigianali/commerciali
 - Commerciali/direzionali
 - Zone di logistica semplificata
- Città turistica:
 - a bassa densità
 - ad alta densità

3. Città del Porto

- Aree portuali (APO)
- Aree retroportuali (ARP)
- Aree di integrazione porto/città (IPC)
- Zona di logistica semplificata

4. Città pubblica

- Tessuti specializzato di servizio

5. Città da rigenerare

Tessuti strategici da rigenerare/riqualificare

6. Città in trasformazione

7. Città di nuova urbanizzazione



TITOLO IV LA CITTÀ STORICA (CS)

ART. 3.2 SISTEMI ED ELEMENTI DELLA CITTÀ STORICA

STRATEGIE

1. La città storica comprende i Centri storici, gli ampliamenti urbani del primo novecento, gli insediamenti storici e i complessi edilizi diffusi nel territorio urbano di interesse storico architettonico culturale e testimoniale di valore identitario, in quanto espressione della comunità.
2. La città storica è articolata in:
 - Centri storici
 - Edifici e/o complessi di valore monumentale – Patrimonio UNESCO
 - Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale
 - Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico
 - Edifici di valore documentario e/o tipologico
 - Aree archeologiche
3. Gli obiettivi per la Città storica sono rivolti a:
 - accrescere l'attrattività della città storica anche attraverso azioni di tutela e valorizzazione dei suoi complessi edilizi;
 - recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati anche per servizi e funzioni sociali;
 - qualificare gli spazi pubblici e i luoghi identitari;
 - sostenere la residenzialità nei centri storici;
 - mantenere le attività commerciali esistenti e favorire l'insediamento di nuove.

Art. 3.2.1 Funzioni ammesse

REGOLE

4. Funzioni ammesse. La modifica delle destinazioni d'uso deve avvenire nel rispetto dell'integrità fisica delle unità tipologiche storiche. Son ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast
	a2 affittacamere
	a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc. (limitatamente ai Centri storici)
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere
	b2 spazi congressuali ed espositivi;
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
c	funzioni produttive
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
	c2 artigianato di servizio;
d	funzioni direzionali
	d1 studi professionali;
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	1 con affluenza fino a 100 persone,
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
e	funzioni commerciali

	e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;
	e2	medie strutture di vendita
	1	medio piccole strutture di vendita non alimentari (limitatamente ai Centri storici);
	1	medio piccole strutture di vendita alimentari (limitatamente ai Centri storici di Bagno e San Piero);
	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
f	funzioni rurali	
	f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
	1	laboratori per la ricerca;
	2	foresterie aziendali;
	3	consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
	4	lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;
	5	agriturismo;
	6	impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
	7	fattoria didattica;
	8	cantina vinicola, caseificio;

Negli edifici specialistici di valore storico (chiesa, convento, torre, ecc.) sono ammesse, nel rispetto della tipologia dell'edificio esclusivamente le funzioni, b1, b2, b5; c1, d3, e1, e5; f3.

Art. 3.2.2 Centri storici

REGOLE

- All'interno dei Centri storici:
 - è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale e fattori identitari della comunità locale;
 - sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
 - non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici;
 - non sono ammessi incrementi di volume degli edifici;
 - Gli Interventi edilizi ammessi sono definiti rispetto al valore degli edifici, come rappresentati nella Tavola DT03 La disciplina delle trasformazioni. Centro storico e indicati nei successivi articoli.
- Per motivi di interesse pubblico con Accordi Operativi, PAIP o interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere perimetrare aree da assoggettare a progetti complessi, in deroga ai precedenti punti b, d.

Art. 3.2.3 Edifici e/o complessi di valore monumentale – Patrimonio UNESCO (CSU)

- Sono *Edifici e/o complessi di valore monumentale - Patrimonio UNESCO (CSU)* gli edifici e i complessi di particolare valore monumentale, storico-artistico e ambientale inseriti nella Lista dei Siti del Patrimonio Mondiale dell'Umanità dell'UNESCO, di seguito indicati:
 - San Vitale
 - Galla Placidia
 - S. Apollinare Nuovo
 - Cappella S. Andrea (Arcivescovado)
 - Battistero degli Ariani
 - Battistero Neoniano
- Interventi edilizi ammessi: Restauro scientifico **c)**



Art. 3.2.4 Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale (CSM)

1. Sono *Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale (CSM)* gli edifici e complessi sottoposti alla disciplina della parte seconda del D.Lgs 42/2004.
2. Interventi edilizi ammessi: Restauro scientifico **c)**

Art. 3.2.5 Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o-architettonico (CSA)

1. Sono *Edifici e/o complessi di valore storico artistico architettonico (CSA)* gli edifici ed i complessi anche recenti, di riconosciuto valore architettonico e gli edifici di valore documentario che contribuiscono in maniera determinante alla caratterizzazione degli spazi e/o degli isolati della Città storica. Tali edifici e/o complessi sono da conservare e tutelare sia nella loro sagoma che nelle caratteristiche architettonico-documentarie, salvaguardando gli elementi decorativi, i materiali originari e i particolari costruttivi sia attinenti i prospetti che la loro immagine complessiva. Qualora siano stati sottoposti ad interventi contrastanti con la loro immagine originaria, in caso di nuovo intervento devono essere attuate tutte quelle opere che possano ripristinare la congruenza con i caratteri dell'edificio e/o del suo intorno, compresa l'eliminazione delle superfetazioni o la loro trasformazione-riqualificazione qualora regolarmente autorizzate, sanate o condonate.
2. Interventi edilizi ammessi: Restauro e risanamento conservativo **d)**

Art. 3.2.6 Edifici di valore documentario e/o tipologico (CSD)

1. Sono *Edifici residenziali di valore documentario e/o tipologico (CSD)* gli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio residenziale della Città storica. Tali edifici sono da conservare e tutelare sia nella loro sagoma che nelle caratteristiche documentarie e tipologiche salvaguardando gli elementi compositivi, i materiali e i particolari costruttivi sia attinenti i prospetti che la loro immagine complessiva. Qualora siano stati sottoposti ad interventi contrastanti con la loro immagine originaria, in caso di intervento devono essere attuate tutte quelle opere che possano ripristinare la congruenza con i caratteri dell'edificio e/o del suo intorno, compresa l'eliminazione delle superfetazioni o la loro trasformazione-riqualificazione qualora regolarmente autorizzate, sanate o condonate.
2. Interventi edilizi ammessi: Restauro e risanamento conservativo **d)** o ristrutturazione edilizia **f)** "conservativa"

Art. 3.2.7 Edifici di recente edificazione (CSR)

1. Sono *Edifici di recente edificazione (CSR)* le sostituzioni di parte del tessuto edilizio storico, e le costruzioni realizzate in epoca recente.
2. Interventi edilizi ammessi: Ristrutturazione edilizia **f)** senza incremento del volume Vt, nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto storico circostante.

Art. 3.2.8 Edifici incompatibili con il contesto (CSI)

1. Sono *Edifici incompatibili con il contesto CSI* in relazione ai caratteri architettonici e morfotipologici o all'assetto morfologico.
2. Interventi edilizi ammessi: Ristrutturazione edilizia **f)** senza incremento del volume Vt, nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto storico circostante.

Art. 3.2.9 Aree archeologiche

1. Gli interventi di conservazione e valorizzazione delle aree archeologiche devono essere coerenti con quanto indicato nel rispettivo decreto di tutela.

Art. 3.2.10 Aree di pertinenza degli edifici

1. L'intervento edilizio è subordinato alla presentazione di analisi storico-critica, della consistenza degli edifici, degli spazi aperti, dei giardini e del patrimonio arboreo a cui il progetto edilizio deve riferirsi. Nel progetto di

sistemazione delle aree di pertinenza dovranno essere conservate le caratteristiche tipiche dei cortili e giardini tradizionali, con la conservazione e/o nuova disposizione delle specie tipiche, il disegno dei percorsi, l'uso di materiali tradizionali per le pavimentazioni, gli arredi e le decorazioni. Sono ammesse pavimentazioni esclusivamente permeabili.

Art. 3.2.11 Giardini, parchi e orti privati da conservare

1. Gli interventi in tali aree dovranno essere finalizzati alla conservazione degli elementi storici, con progetti di arredo e realizzazione di percorsi e attrezzature utili alla loro vivibilità e gestione.



TITOLO V LA CITTÀ DA QUALIFICARE (CQ)

ART. 3.3 OBIETTIVI GENERALI

STRATEGIE

1. La città da qualificare comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un buon livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere consistenti interventi di riqualificazione.
2. Entro tali tessuti il PUG persegue politiche di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio, di qualificazione delle dotazioni territoriali, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili.
3. In particolare promuove interventi integrati di rigenerazione dei tessuti urbani esistenti traguardando modelli di rigenerazione urbana che abbiano a riferimento la Carta delle Nature Positive Cities che permeano la strategia del piano, con particolare riferimento a quelli critici del Novecento. Attuare la qualificazione urbana ed edilizia attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione e addensamento urbano nel territorio urbanizzato, secondo requisiti prestazionali di qualità urbana ed ecologico-ambientale. Stimolare la sostituzione urbana anche di tipo molecolare prevedendo premialità in funzione della riduzione del consumo di energia promuovendo la realizzazione di edifici NZCB, massimizzazione della produzione di energia incentivando la realizzazione di edifici Plus Energy Building, riduzione dell'uso dell'acqua, massimizzazione del riuso di materiali da costruzione, della innovazione progettuale dell'intervento.
4. Il PUG promuove inoltre:
 - le attività di servizio, sociosanitarie e culturali di prossimità con accessibilità pedonale e ciclabile;
 - la riqualificazione dei piani terra per servizi di prossimità, spazi comuni condominiali e coworking;
 - l'economia sostenibile (green economy, economia circolare)
 - usi ibridi e usi temporanei.

ART. 3.4 LA CITTÀ DELL'ABITARE, TESSUTI RESIDENZIALI

STRATEGIE

1. Il PUG favorisce il riequilibrio della mixité sociale nella città consolidata mediante:
 - un'offerta di differenti tipologie abitative e di diversi tipi di titolo di godimento dell'alloggio;
 - la permanenza e l'inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza;
 - la formazione di spazi collettivi negli edifici;
 - la conferma e il potenziamento della residenzialità, anche per famiglie, nel centro storico;
 - la qualificazione dei centri di vicinato quali luoghi di attrattività e innovazione di quartiere.
2. I tessuti urbani a prevalente funzione abitativa sono articolati come segue:
 - tessuti residenziali ad alta densità
 - tessuti residenziali a media densità
 - tessuti residenziali a bassa densità
 - tessuti da conservare

REGOLE

3. Nei tessuti urbani a prevalente funzione abitativa, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
a1	abitazioni, bed and breakfast;
a2	residenze brevi, affittacamere;
a3	collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;
a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);

	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel;
	b2 spazi congressuali ed espositivi;
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	funzioni produttive
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
	c2 artigianato di servizio;
	c14 attività di ricerca;
d	funzioni direzionali
	d1 studi professionali;
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	1 con affluenza fino a 100 persone;
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
e	funzioni commerciali
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;
	e2 medie strutture di vendita:
	1 medio piccole strutture di vendita;
	2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	e6 impianti di distribuzione carburanti (se presenti e compatibili);
f	funzioni rurali
	f3 ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,

Sono comunque vietati i cambi d'uso nei casi in cui la nuova destinazione preveda l'utilizzo di impianti rumorosi, emissioni di aerosol e/o polveri e deposito di materiali e attività che possano creare disagi alla residenza, in conformità alle norme di settore vigenti.

4. In tutti i tessuti residenziali, la rimozione del vincolo alberghiero¹⁷ è soggetta alle seguenti disposizioni:

- **funzioni ammesse:** quelle del precedente comma 3;
- **Interventi edilizi ammessi:** quelli relativi alla funzione da insediare e del rispettivo tessuto con:
 - **RIE** ≥ 4
 - H massima: quella della funzione prevalente nel tessuto;
 - 1 piano in più rispetto alla funzione prevalente se a piano terra sono insediati pubblici esercizi, esercizi di vicinato spazi per il coworking, sale giochi per bambini e attività sportive, ecc.
 - un ulteriore piano se viene realizzato integralmente ad ERS, con alloggi per studenti, city users, e altre tipologie di residenze temporanee.
- devono essere reperiti in loco i posti auto pertinenziali, realizzate integralmente e cedute le dotazioni territoriali

Come disposto dalla LR 28/1990, l'intervento, per strutture ricettive con un numero di camere ≥ 20 e subordinata alla dimostrazione della non convenienza economica-produttiva della gestione della struttura ricettiva.

¹⁷ Con le modalità della LR 28/1990.



Art. 3.4.1 Tessuti residenziali ad alta densità

STRATEGIE

1. Sono tessuti residenziali edificati di recente e costituiti prevalentemente da edifici residenziali di 5-6 piani.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 3.4 comma 3.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa, **d** direzionale privata:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 18,70 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. per gli edifici a prevalente funzione **b** turistico-ricettiva:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e di nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 25,10 m
 3. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e di nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 4. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.
 5. Nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione **g**, da attuarsi tramite PdC convenzionato, con le seguenti limitazioni:
 - a. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
 - H** (altezza dell'edificio) \leq 18,70 m
 - b. per gli edifici a prevalente funzione **b** turistico-ricettiva:
 - c. **H** (altezza dell'edificio) \leq 25,10 m
 - d. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

Art. 3.4.2 Tessuti residenziali a media densità

STRATEGIE

1. Sono tessuti residenziali costituiti prevalentemente da palazzine plurifamiliari di 3-4 piani.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 3.4 comma 3.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa, **d** direzionale privata:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 13,30 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. per gli edifici a prevalente funzione **b** turistico-ricettiva:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e di nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 19,70 m
 3. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e di nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - Sono ammessi esercizi di vicinato artigianato di servizio e pubblici esercizi al piano terra degli immobili.
 4. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

5. Nei lotti inediticati interventi di nuova costruzione **g**, da attuarsi tramite PdC convenzionato, con le seguenti limitazioni:
- per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
H (altezza dell'edificio) $\leq 13,30$ m
 - per gli edifici a prevalente funzione **b** turistico-ricettiva:
 - H** (altezza dell'edificio) $\leq 19,70$ m
 - per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

Art. 3.4.3 Tessuti residenziali a bassa densità

STRATEGIE

1. Sono tessuti residenziali costituiti prevalentemente da case monofamiliari di 1-2 piani realizzate al centro del lotto.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 3.4 comma 3.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
6. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa, **d** direzionale privata:
- interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - H** (altezza dell'edificio) $\leq 6,70$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
7. per gli edifici a prevalente funzione **b** turistico-ricettiva:
- interventi di ristrutturazione edilizia f, e di nuova costruzione g con:
 - H** (altezza dell'edificio) $\leq 13,30$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - Sono ammessi esercizi di vicinato e pubblici esercizi al piano terra degli immobili.
8. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva:
- interventi di ristrutturazione edilizia f, e di nuova costruzione g con:
 - H** (altezza dell'edificio) $\leq 10,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
9. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.
10. Nei lotti inediticati interventi di nuova costruzione **g**, da attuarsi tramite PdC convenzionato, con le seguenti limitazioni:
- per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
 - H** (altezza dell'edificio) $\leq 6,70$ m
 - per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

Art. 3.4.4 Tessuti residenziali da conservare

STRATEGIE

1. Comprendono tessuti caratterizzati da una buona dotazione di verde: pubblico, collettivo e privato del quale il PUG promuove la conservazione. Sono parti di città derivate dalla realizzazione nel corso degli anni di PEEP e tessuti dei primi del Novecento costituiti da villini mono-bifamiliari edificati al centro dei lotti con una consistente presenza di spazi di pertinenza permeabili. Le strade sono principalmente alberate e conferiscono ai tessuti l'immagine di una buona qualità insediativa. Deve essere mantenuta la maglia dei PEEP e della città giardino e devono essere rispettate la suddivisione dei lotti e il rapporto fra edificio e spazio aperto privato, collettivo e pubblico.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 3.4 comma 3 limitatamente alle funzioni a abitativa; c produttiva; d direzionali; e1, e5 commerciali,



3. Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria a), manutenzione straordinaria b), restauro e risanamento conservativo d), ristrutturazione edilizia f), demolizione senza ricostruzione i), recupero e risanamento delle aree libere l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) “conservativa” per i “villini” storici
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) senza incremento di volume per gli altri edifici abitativi
 - **H** (altezza dell’edificio) \leq quella dell’edificio esistente
 - **RIE 2** > RIE 1
 2. per gli edifici ad altre funzioni:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) senza incremento di volume
 - **H** (altezza dell’edificio) \leq quella dell’edificio esistente
 - **RIE 2** > RIE 1
 3. Nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione **g**, da attuarsi tramite PdC convenzionato, con le seguenti limitazioni:
 - per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
 - **H** (altezza dell’edificio) \leq 6,70 m
 - per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.
4. Non devono essere modificata la struttura viaria, gli spazi pubblici e non devono essere privatizzati gli spazi collettivi.

ART. 3.5 LA CITTÀ DELLA PRODUZIONE

STRATEGIE

1. Il PUG promuove la qualificazione dei luoghi del lavoro e sostiene l'insediamento e lo sviluppo delle attività produttive ed economiche a supporto delle filiere di eccellenza del territorio. Persegue una maggiore qualità dell'insediamento attraverso la qualificazione degli spazi pubblici e migliori prestazioni ecologico-ambientali, con attenzione anche alle sedi stradali che andranno rese più permeabili e possibilmente alberate.

Le strategie del PUG sono rivolte a promuovere:

- interventi tendenti a migliorare le prestazioni ecologico-ambientali, la gestione del ciclo delle acque, il contenimento dei consumi energetici, la realizzazione di servizi, reti tecnologiche, ecc.
 - la realizzazione di servizi alle imprese (mense, palestre, strutture per l'ospitalità, ecc.);
 - il de-sealing, con il trasferimento, ad esempio, di attività (dismesse, ma anche in espansione) in aree idonee contigue e la rimozione delle impermeabilizzazioni;
 - la qualificazione degli spazi pubblici, delle infrastrutture viarie, degli accessi e della segnaletica.
2. I tessuti a prevalente funzione produttiva, terziarie e commerciale sono articolati come segue:
 - produttivi/artigianali
 - artigianali/commerciali
 - commerciali/direzionali
 - zona logistica semplificata

REGOLE

3. Nei tessuti urbani a prevalente funzione produttiva, commerciale e terziaria, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast (solo se presenti);
	a4 residenze speciali quali ERS per city users;
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio delle funzioni insediate;
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, motel;
	b2 spazi congressuali ed espositivi;
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	funzioni produttive
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
	c2 artigianato di servizio;
	c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
	c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
	c5 attività di deposito all'aperto;
	c6 insediamento di tipo agro-industriale;
	c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica al servizio del ciclo produttivo;
	c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
	c14 attività di ricerca;
d	funzioni direzionali
	d1 studi professionali;
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private: <ul style="list-style-type: none">1 con affluenza fino a 100 persone;2 con affluenza superiore alle 100 persone;
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;



	d5 rimessaggio camper;
e	funzioni commerciali
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;
	e2 medie strutture di vendita:
	1 medio piccole strutture di vendita;
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	e6 impianti di distribuzione carburanti;
	e7 logistica commerciale;

4. In tutti i tessuti commerciali/direzionali (art. 3.5.3), la rimozione del vincolo alberghiero¹⁸ è soggetta alle seguenti disposizioni:

- funzioni ammesse: quelle del precedente comma 3;
- Interventi edilizi ammessi: quelli relativi alla funzione da insediare e del rispettivo tessuto con:
 - **RIE** ≥ 4
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ 10,00 m;
 - 1 piano in più rispetto se a piano terra sono insediati pubblici esercizi, esercizi di vicinato spazi per il coworking, sale giochi per bambini e attività sportive, ecc.
 - un ulteriore piano se viene realizzato integralmente ad ERS, con alloggi per studenti, city users, e altre tipologie di residenze temporanee.
- devono essere reperiti in loco i posti auto pertinenziali, realizzate integralmente e cedute le dotazioni territoriali

Come disposto dalla LR 28/1990, l'intervento, per strutture ricettive con un numero di camere ≥ 20 e subordinata alla dimostrazione della non convenienza economica-produttiva della gestione della struttura ricettiva.

Art. 3.5.1 Tessuti produttivi/artigianali

STRATEGIE

1. Sono costituiti dai tessuti produttivi specializzati che presentano un elevato grado di impermeabilizzazione dei suoli e limitate aree libere permeabili. Sono inoltre presenti alcuni edifici residenziali. Il PUG sostiene le imprese produttive insediate.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.5 comma 3 limitatamente alle funzioni **b6, c, d4, d5**.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione **c produttiva, c commerciali**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ 16,50 m, fatti salvi sistemi di immagazzinaggio verticali e altri corpi tecnici
 - **RIE 2** > RIE 1 nel caso di ristrutturazione edilizia f) o ampliamento dell'attività insediata
 - **RIE 2** > RIE 1,5 nel caso di nuova costruzione g) nel caso di insediamento di nuova attività su lotto libero.
 2. per gli edifici a prevalente funzione **d direzionale privata**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 3. nei **lotti liberi**:
 - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali

¹⁸ Con le modalità della LR 28/1990.

- interventi di nuova costruzione g per le funzioni c:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq 16,50$, m fatti salvi particolari corpi tecnici
- interventi di nuova costruzione g per le altre funzioni insediabili:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq 16,50$ m

Art. 3.5.2 Tessuti artigianali/commerciali

STRATEGIE

1. Sono tessuti originariamente produttivi quali quelli in località Fornace Zarattini, che hanno visto, soprattutto nel corso degli ultimi anni, l'insediamento di attività commerciali e di una struttura ricettiva alberghiera. Sul margine ovest confina con tessuti residenziali. Il PUG consente di nove attività commerciali e direzionali e la qualificazione dell'insediamento anche con la realizzazione di servizi alle imprese.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.5 comma 3 limitatamente alle funzioni **b1, b2, b6, b8, c, d, e**.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione **c produttiva, c commerciali**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq 16,50$ m, fatti salvi sistemi di immagazzinaggio verticali e altri corpi tecnici
 - **RIE 2** > RIE 1 nel caso di ristrutturazione edilizia f) o ampliamento dell'attività insediata
 - **RIE 2** > RIE 1,5 nel caso di nuova costruzione g) nel caso di insediamento di nuova attività su lotto libero.
 2. per gli edifici a prevalente funzione **d direzionale privata**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq 10,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 3. per gli edifici a prevalente funzione **b turistico-ricettiva**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq 22,40$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 4. nei **lotti liberi**:
 - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
 - interventi di nuova costruzione g per le funzioni c:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq 16,50$, m fatti salvi particolari corpi tecnici
 - interventi di nuova costruzione g per le altre funzioni insediabili:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq 16,50$ m

Art. 3.5.3 Tessuti commerciali/direzionali

STRATEGIE

1. Sono tessuti
2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.5 comma 3 limitatamente alle funzioni **a1, a4, b1, b2, b6, b8, c1, c14, d1-4, e1, e2, e5**.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione **c produttiva, c commerciali**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq 16,50$ m, fatti salvi sistemi di immagazzinaggio verticali e altri corpi tecnici



- **RIE 2** > RIE 1 nel caso di ristrutturazione edilizia f) o ampliamento dell'attività insediata
 - **RIE 2** > RIE 1,5 nel caso di nuova costruzione g) nel caso di insediamento di nuova attività su lotto libero.
2. per gli edifici a prevalente funzione **d direzionale privata**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 3. per gli edifici a prevalente funzione **d direzionale pubblica**:
 - interventi di nuova costruzione g
 4. per gli edifici a prevalente funzione **b turistico-ricettiva**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 22,40 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 5. per gli edifici a prevalente funzione **a abitativa**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq quella dell'edificio esistente.
 6. nei **lotti liberi**:
 - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
 - interventi di nuova costruzione g per le funzioni c:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 16,50, m fatti salvi particolari corpi tecnici
 - interventi di nuova costruzione g per le altre funzioni insediabili:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 16,50 m

Art. 3.5.4 Zona logistica semplificata

STRATEGIE

1. Come disposto dalla Legge 205/2017 l'Assemblea legislativa regionale ha approvato il Piano di sviluppo strategico per l'istituzione della Zona Logistica Semplificata (ZLS)¹⁹. Il porto di Ravenna è al centro del sistema intermodale.

¹⁹ La Zona logistica semplificata (ZLS) dell'Emilia-Romagna è stata approvata l'11-10-2024 con la firma del decreto di istituzione da parte della Presidente del Consiglio dei ministri.

ART. 3.6 LA CITTÀ TURISTICA

STRATEGIE

1. I tessuti urbani a prevalente funzione turistica riguardano parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nelle quali le funzioni caratterizzanti sono le attività ricettive (alberghi e residenze turistico-alberghiere), le attività economiche rivolte all'utenza turistica, la residenza a carattere stagionale. Sono presenti anche tessuti specializzati quali i porti turistici di Marinara e Porto Reno.
2. Nei tessuti turistici il PUG promuove:
 - l'insediamento di nuove strutture ricettive;
 - la qualificazione e l'ammodernamento delle strutture di accoglienza, attraverso la ristrutturazione e sostituzione degli edifici, l'accorpamento delle unità locali;
 - l'accorpamento di più strutture al fine di garantire una maggiore qualità e quantità dei servizi offerti e quindi una maggiore competitività;
 - il rafforzamento delle funzioni di servizio, commerciali, ricreative e dei pubblici esercizi;

REGOLE

3. Nei tessuti urbani a prevalente funzione produttiva, commerciale e terziaria, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
a1	abitazioni, bed and breakfast (se presenti);
a2	residenze brevi, affittacamere (se presenti);
a3	collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;
a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, cohousing, ecc.);
a5	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
b	funzioni turistico-ricettive
b1	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel;
b2	spazi congressuali ed espositivi;
b3	campeggi e villaggi turistici;
b4	altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.);
b5	strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
b6	aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
b7	strutture per la balneazione e la navigazione;
b8	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	funzioni produttive
c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
c2	artigianato di servizio;
c11	attività cantieristica
c13	banchine e zone d'acqua
c14	attività di ricerca;
d	funzioni direzionali
d1	studi professionali;
d2	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
d3	funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private: 1 con affluenza fino a 100 persone; 2 con affluenza superiore alle 100 persone;
d4	autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
d6	rimessaggio barche;
e	funzioni commerciali
e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;
e2	medie strutture di vendita;



	1 medio piccole strutture di vendita;
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	e6 impianti di distribuzione carburanti (per la nautica);

4. Nei tessuti turistici (art. 3.6.1), la rimozione del vincolo alberghiero²⁰ è soggetta alle seguenti disposizioni:
- funzioni ammesse: quelle del precedente comma 3, con esclusione della funzione **a** abitativa, **d1**, **d2**;
 - Interventi edilizi ammessi: quelli relativi alla funzione da insediare e del tessuto turistico con:
 - **RIE** ≥ 4
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ 6,70 m
 - 1 piano in più rispetto se a piano terra sono insediati pubblici esercizi, esercizi di vicinato spazi per il coworking, sale giochi per bambini e attività sportive, ecc.
 - un ulteriore piano se viene realizzato integralmente ad ERS, con alloggi per studenti, city users, e altre tipologie di residenze temporanee.
 - devono essere reperiti in loco i posti auto pertinenziali, realizzate integralmente e cedute le dotazioni territoriali

Come disposto dalla LR 28/1990, l'intervento, per strutture ricettive con un numero di camere ≥ 20 e subordinata alla dimostrazione della non convenienza economica-produttiva della gestione della struttura ricettiva.

Art. 3.6.1 Tessuti turistici

STRATEGIE

1. I tessuti turistico-alberghieri riguardano le parti del contesto urbano prospicienti l'arenile che manifestano l'esigenza di un potenziamento e di una qualificazione diffusa, al fine di incrementare la competitività dell'offerta turistica della Città.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.6 comma 3.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione turistico-alberghiera **b1**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) senza incremento di volume
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ 30,00 m
 - **RIE 2** > **RIE 1**
 - è ammesso il reperimento dei posti auto pertinenziali, anche a distanza, purché all'interno del territorio urbanizzato;
 2. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa a e turistico-residenziale **b1**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) senza incremento di volume
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ quella dell'edificio esistente
 - **RIE 2** > **RIE 1**
 3. per gli edifici ad altre funzioni:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) senza incremento di volume
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ quella dell'edificio esistente
 - **RIE 2** > **RIE 1**

²⁰ Con le modalità della LR 28/1990.

Art. 3.6.2 Tessuti turistici a bassa densità

STRATEGIE

1. I tessuti turistici a bassa densità comprendono tessuti urbani specializzati d'impianto recente, composti prevalentemente da strutture ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici).

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.10 comma 3, limitatamente alle funzioni b3, b6, b8, c2, d3, nonché e1, e5.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) secondo quanto disposto dalla LR 16/2004 art. 6 e dalle relative delibere applicative con le seguenti limitazioni:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 4,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore);
 - **ST** nel caso di passaggio al livello superiore di classifica in termini di stelle: incremento del 100% dell'esistente.



TITOLO VI LA CITTA' DEL PORTO (CP)

ART. 3.7 ARTICOLAZIONE E OBIETTIVI

STRATEGIE

1. La legge 24/2017 pone la competitività del sistema economico tra gli obiettivi generali e, in particolare, il governo del territorio deve “promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l’innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie”.

2. L'art. 5 della L 84/1994 “Riordino della legislazione in materia portuale”, riformata con L 156/2021 e con la sentenza della Corte Costituzionale n-6/20232, pone in capo all'Autorità di Sistema Portuale (AdSP) la redazione del Documento di Programmazione Strategica di Sistema (DPSS) come livello di pianificazione strutturale e strategica.

Il DPSS delinea la strategia di sviluppo del sistema portuale di Ravenna di competenza dell’AdSP, valutando le implicazioni trasportistiche, portuali ed ambientali conseguenti, nell’orizzonte temporale dei prossimi 15/20 anni e, in particolare:

- ridisegna l'ambito portuale di Ravenna individuando le aree portuali, retroportuali e di interazione tra porto e città;
- definisce le implementazioni infrastrutturali orientate alla ridefinizione dell’attuale sistema di accessibilità stradale e ferroviaria.

3. La pianificazione delle aree portuali e retro - portuali è competenza esclusiva dell'Autorità di Sistema Portuale, che vi provvede mediante l'approvazione del PRP;

la pianificazione delle aree con funzione di interazione porto-città è di competenza del Comune e della Regione che vi provvedono previa acquisizione del parere dell'Autorità di Sistema Portuale;

mentre ai fini dell'adozione degli strumenti urbanistici relativi ai collegamenti infrastrutturali di ultimo miglio di tipo viario e ferroviario nonché agli attraversamenti del centro urbano rilevanti ai fini dell'operatività del porto individuati nel DPSS, l'ente competente vi provvede previa acquisizione dell'intesa con l'Autorità di Sistema Portuale;

il DPSS individua altresì aree di influenza città-porto che saranno successivamente oggetto di pianificazione operativa di competenza comunale in coerenza con quanto definito dai due strumenti strategici e con le modalità definite dall'*Intesa tra Comune di Ravenna ed Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico centro settentrionale per il coordinamento e il raccordo degli strumenti di pianificazione e di governo del territorio di rispettiva competenza*²¹.

4. Nei successivi articoli è definita la **disciplina di salvaguardia/transitoria delle aree in ambito portuale**, come perimetrata nel DPSS e recepite nella Tavola della trasformabilità, in attesa della redazione di variante al PRP o di nuovo PRP, secondo quanto disposto dall'*Intesa tra Comune di Ravenna ed Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico centro settentrionale per il coordinamento e il raccordo degli strumenti di pianificazione e di governo del territorio di rispettiva competenza*.

5. Sono inoltre perseguiti i seguenti obiettivi:

- sinergie per la previsione e potenziamento di energie innovative a servizio anche della città;
- realizzazione di un secondo attraversamento (più a nord-est) sul Canale Candiano in attuazione della Viabilità V07 prevista dal PUMS 2032;
- potenziamento delle direttrici di traffico su Penisola Trattaroli e via Baiona verso Porto Corsini;
- riqualificazione Diga Nord con possibilità di accosto lato interno;
- miglioramento delle condizioni di navigabilità in zona “Curva di Marina”;
- potenziamento delle infrastrutture Ro-Ro;
- allargamento e approfondimento del Canale Candiano tra San Vitale e Ponte Mobile ed approfondimento del Canale Piombone.

²¹ DCC n. 121 /2024.

Art. 3.7.1 Aree portuali (APO)

STRATEGIE

1. Le Aree Portuali comprendono le infrastrutture, come dighe foranee, moli e banchine, necessari per consentire non solo la navigazione ed ormeggio delle imbarcazioni ma anche le attività portuali in senso stretto come le operazioni di carico/scarico dalle imbarcazioni (di merci, personale di bordo e passeggeri), la movimentazione e stoccaggio delle merci nonché l'eventuale alaggio/varo, rifornimenti e manutenzioni delle imbarcazioni. Nelle APO sono compresi anche gli edifici e piazzali nonché le attrezzature (macchinari ed impianti) e la logistica funzionali allo svolgimento delle seguenti cinque funzioni marittime:

- commerciale e logistica;
- industriale e petrolifera;
- di servizio passeggeri ivi compresi i croceristi;
- peschereccia;
- turistica e da diporto.

Le APO ricadono all'interno della fascia demaniale marittima.

2. Nelle aree portuali di Ravenna sono incluse:

- tutte le attuali opere foranee assumendo una fascia di rispetto di almeno 500 m lato mare che potrà essere interessata, in funzione degli obiettivi da perseguire con la redazione di un nuovo Piano Regolatore Portuale, anche da nuove infrastrutture;
- tutte le opere di delimitazione degli specchi portuali e le infrastrutture di banchina presenti nelle aree delimitate dalle suddette opere foranee portuali e lungo i canali interni sino alla struttura dell'attuale ponte mobile che è incluso tra le opere infrastrutturali e marittime del porto;
- le aree interessate da insediamenti industriali, cantieristici, commerciali, posti in adiacenza e continuità con le suddette strutture di banchina e la cui attività è subordinata all'operatività degli accosti ed alla funzionalità del traffico marittimo;

Art. 3.7.2 Aree retro-portuali (ARP)

STRATEGIE

1. Le aree retro-portuali comprendono aree accessorie (anche con carattere temporaneo e/o saltuario) per assicurare il corretto funzionamento e gestione dell'Ambito Portuale nel suo complesso ma in particolare dell'APO. Riguardano in particolare:

- le aree interessate da insediamenti industriali e commerciali posti in prossimità delle strutture di banchina, la cui attività è strettamente collegata ai traffici marittimi portuali in termini sia commerciali sia di servizi forniti e/o ricevuti;
- le aree logistiche, la cui funzione strategica è quella di dotare il sistema portuale di Ravenna di un vasto comprensorio destinato ad intermodalità e logistica, di facile collegamento sia alle aree portuali sia alla grande viabilità, per consentire al porto di configurarsi come il baricentro di una vera piattaforma logistica. Aree destinate ad interventi connessi alle vocazioni merceologiche e di attività, in riferimento alla insita ed inalienabile contiguità con le aree portuali, alla potenzialità dei bacini economici circostanti, ai progetti di logistica in essere ed allo studio; della tipologia dei possibili soggetti promotori, attuatori e gestori e degli strumenti di acquisizione o conferimento delle aree e di reperimento delle risorse.
- le aree per sosta e servizi all'autotrasporto in zona Bassette, strategiche per dotare il sistema portuale di Ravenna di un'area di servizio per l'autotrasporto al fine di potenziare una serie di prestazioni essenziali per il comparto, quali: area di sosta sicura in posizione funzionale rispetto alle infrastrutture portuali, servizi per gli operatori ed i mezzi (dotazioni tecnologiche, ristorazione, rifornimento carburante, ecc.), possibilità di supporto con aree dotate di magazzini e depositi per l'insediamento di attività logistico-distributive;
- aree in corso di ampliamento delle aree portuali.

**Art. 3.7.3 Aree di interazione porto/città (IPC)**

1. Le aree IPC sono costituite dalle zone ricomprese e/o in stretta connessione con il contesto urbano adiacente alle Aree Portuali e/o Retro-Portuali e pertanto solitamente sono già sede o sono comunque inclini ad ospitare attività e funzioni afferenti e/o complementari a quelle propriamente marittime delle limitrofe aree portuali e retro-portuali. Sono inserite all'interno delle aree di IPC:
 - tutte le banchine dalla darsena cittadina storica prossima alla stazione ferroviaria sino alla struttura dell'attuale ponte mobile che è escluso;
 - l'area a verde circoscritta da via Baiona;
 - la via Baiona dalla rotatoria posta in adiacenza all'area Logistica S3 Nord sino a Porto Corsini;
 - aree cittadine in Marina di Ravenna, retrostanti parte delle aree demaniali poste lungo la "Curva di Marina di Ravenna" e retrostanti le aree a terra del porto turistico di Marinara;
 - aree demaniali limitrofe all'abitato di Porto Corsini, a tergo del Terminal Crociere;
 - aree dell'abitato di Porto Corsini comprese tra la banchina nord del porto canale Candiano e via Volano;
 - le aree al margine meridionale dell'ambito portuale più prossime al centro abitato di Porto Fuori.

ART. 3.8 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**Art. 3.8.1 Funzioni ammesse**

REGOLE

1. Nelle aree portuali APO sono ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
a3	foresterie al personale imbarcato;
c	funzioni produttive
c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
c2	artigianato di servizio;
c3	funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
c4	attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
c5	attività di deposito all'aperto;
c7	attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica al servizio del ciclo produttivo;
c10	pesca, acquacoltura e relative lavorazioni
c11	attività cantieristica
c12	attività di movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci;
c13	banchine e zone d'acqua;
c14	attività di ricerca;
d	funzioni direzionali
d3	funzioni di servizio pubbliche e private (inclusa crocieristica):
1	con affluenza fino a 100 persone;
2	con affluenza superiore alle 100 persone;
d4	autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
d6	rimessaggio barche;
e	funzioni commerciali
e6	impianti di distribuzione carburanti;
e7	logistica commerciale;

2. Nelle aree retro-portuali ARP sono ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
a3	foresterie al personale imbarcato;
c	funzioni produttive

	c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
	c2	artigianato di servizio;
	c3	funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
	c4	attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
	c5	attività di deposito all'aperto;
	c7	attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica al servizio del ciclo produttivo;
	c10	pesca, acquacoltura e relative lavorazioni
	c11	attività cantieristica;
	c12	attività di movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci;
	c13	banchine e zone d'acqua;
	c14	attività di ricerca;
d	funzioni direzionali	
	d2	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
	d3	funzioni di servizio pubbliche e private (inclusa crocieristica):
	1	con affluenza fino a 100 persone;
	2	con affluenza superiore alle 100 persone;
	d4	autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
	d6	rimessaggio barche;
e	funzioni commerciali	
	e6	impianti di distribuzione carburanti;
	e7	logistica commerciale;
f	funzioni rurali	
	f1	abitazioni agricole (solo se presenti);
	f2	impianti e attrezzature per la produzione agricola:
	1	depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari (solo se presenti);
	2	rimesse per macchine agricole;

3. Nelle aree di interazione porto/città IPC sono ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa	
	a1	abitazioni, bed and breakfast (nei tessuti residenziali a bassa densità);
	a2	residenze brevi, affittacamere;
	a3	foresterie per il personale imbarcato;
	a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (city users, studenthouse; cohousing);
	a5	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
b	funzioni turistico-ricettive	
	b1	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel;
	b6	aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
	b8	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	funzioni produttive	
	c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
	c2	artigianato di servizio;
	c10	pesca, acquacoltura e relative lavorazioni
	c11	attività cantieristica
	c13	banchine e zone d'acqua;
	c14	attività di ricerca;
d	funzioni direzionali	
	d1	studi professionali;
	d2	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
	d3	funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:



	1 con affluenza fino a 100 persone;
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
	d6 rimessaggio barche;
e	funzioni commerciali
	e6 impianti di distribuzione carburanti;

Art. 3.8.2 Interventi edilizi ammessi e aree di intervento nelle aree portuali APO e ARP

REGOLE

1. Interventi di qualificazione/rigenerazione all'interno del TU:

1. per gli edifici a prevalente funzione c produttiva, e commerciale (categorie funzionali: c3, c4, c6, c7, c11 e7):

- a. Interventi edilizi ammessi: interventi di ristrutturazione edilizia f, e di nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) \leq 20,00 m,
 - H (altezza dell'edificio) \leq 40,00 m, fatti salvi sistemi di immagazzinaggio verticali e altri corpi tecnici la cui realizzazione è subordinata alla presentazione di un piano aziendale;
- b. Aree di intervento: interventi di ristrutturazione edilizia f) o di nuova costruzione g) con:
 1. PdC qualora l'area di intervento sia \leq a 1 ha
 2. PdC convenzionato qualora l'area di intervento sia \leq 10 ha
 3. art. 53 qualora di intervento sia $>$ a 10 ha

Gli interventi di cui ai precedenti punti b2 e b3 oltre a provvedere alle dotazioni territoriali di cui alla Tabella 5, devono desigillare spazi pubblici all'interno del TU pari alla quantità di nuova impermeabilizzazione realizzata, sono soggetti alla Valutazione del beneficio pubblico ed alla Verifica di assoggettabilità.

2. per le funzioni c5 depositi all'aperto:

- gli interventi di sistemazione dei piazzali, privi di edifici, sono soggetti a PdC convenzionato.

3. Strutture temporanee. Sono considerate installazioni temporanee di cantiere, anche le strutture provvisorie necessarie e funzionali alla gestione delle attività d'impresa in relazione agli usi consentiti nello Spazio portuale, fino alla concorrenza massima di 1.000 m² di **ST** per il periodo necessario alla ultimazione della commessa e comunque non oltre 2 anni.

Qualora le attività di movimentazione/stoccaggio/produzione si svolgano su aree differenti (per proprietà e/o destinazione e/o su aree non contigue), la realizzazione delle installazioni provvisorie potrà interessare anche una soltanto delle aree coinvolte nell'attività. A tal fine, solo per quest'ultimo caso e qualora intenda avvalersi della possibilità, il titolare dell'attività dovrà presentare la comunicazione, almeno 30 giorni prima dell'inizio delle attività.

4. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

2. Interventi di ampliamento fuori dal TU: sono soggetti ad Accordo Operativo che ne definisce le condizioni di intervento.

Art. 3.8.3 Disposizioni relative ai tessuti nelle Aree di integrazione porto/Città (IPC) e Aree retroportuali (ARP)

REGOLE

1. **Tessuti residenziali**. I tessuti residenziali presenti all'interno delle Aree di interazione porto/città (IPC) sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- gli interventi edilizi ammessi sono quelli indicati nel rispettivo tessuto.

2. **Tessuti terziari**. I tessuti terziari presenti all'interno delle Aree retro-portuali (ARP) e delle Aree di interazione porto/città (IPC) sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- gli interventi edilizi ammessi sono quelli indicati nel rispettivo tessuto.
- 3. Tessuti specializzati di servizio.** I tessuti di servizio presenti all'interno delle Aree retro-portuali (ARP) e delle Aree di interazione porto/città (IPC) sono soggetti alle seguenti disposizioni:
 - le funzioni ammesse sono quelle indicate all'art.3.12 comma 1 o 2, limitatamente alle funzioni b, d;
 - gli interventi edilizi ammessi sono quelli indicati nel rispettivo tessuto.
- 4. Tessuti da rigenerare.** Ai tessuti da rigenerare si applica quanto disposto all'art. 3.14.
 - Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.12.1

Art. 3.8.4 Attività a rischio di incidente rilevante

REGOLE

1. Nelle Tavole dei Vincoli VT01.4.2 sono localizzate le attività a rischio di incidente rilevante presenti all'interno della Città del Porto.
2. Gli stabilimenti/impianti esistenti classificati RIR, rappresentati con le relative aree di isodanno nell'elaborato XX del QC, sono individuati con apposito perimetro nelle tavole della Trasformabilità; tali stabilimenti/impianti possono essere oggetto di interventi manutentivi e possono essere potenziati/integrati seguendo le regole del tessuto, purché nei relativi progetti non siano previsti la detenzione e/o 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), e/o il potenziamento e/o l'integrazione non comportino l'incremento delle aree di isodanno all'esterno del confine dello stabilimento rispetto agli scenari rappresentati nell'elaborato sopra riportato.

In tali edifici sono ammessi esclusivamente i seguenti usi: c12, c2, c3, c4, c5, c13, c7, e7.

3. La realizzazione di nuovi stabilimenti/impianti o gli interventi di modifica di stabilimenti/impianti esistenti che comportino nuove aree di isodanno e/o l'incremento delle aree di isodanno all'esterno del confine dello stabilimento stesso possono essere previsti solo nel caso di trasferimento di uguali quantità e tipologie già insediate e nell'ambito dei processi di delocalizzazione di cui al successivo comma.

Art. 3.8.5 Trattamento, recupero e smaltimento rifiuti

REGOLE

1. Nelle aree portuali e retro-portuali, gli impianti esistenti di trattamento, recupero e smaltimento di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi, regolarmente autorizzati ai sensi delle normative vigenti alla data di autorizzazione alla loro costruzione, risultano conformi. Alle rispettive aree di pertinenza, così come autorizzate, per gli interventi consentiti dalla pianificazione sovraordinata e nel rispetto delle vigenti leggi in materia, si applicano le condizioni di trasformazione dei relativi tessuti.

Art. 3.8.6 Zone di logistica semplificata

STRATEGIE

2. Come disposto dalla Legge 205/2017 l'Assemblea legislativa regionale ha approvato il Piano di sviluppo strategico per l'istituzione della Zona Logistica Semplificata (ZLS)²². Il porto di Ravenna è al centro del sistema intermodale.

²² La Zona logistica semplificata (Zls) dell'Emilia-Romagna è stata approvata l'11-10-2024 con la firma del decreto di istituzione da parte della Presidente del Consiglio dei ministri.



TITOLO VII LA CITTA' PUBBLICA

ART. 3.9 TESSUTI SPECIALIZZATI DI SERVIZIO

STRATEGIE

1. Comprende tessuti urbani d'impianto prevalentemente recente composti da edifici specialistici d3 adibiti ad attrezzature pubbliche, da spazi pubblici o di uso pubblico, ma anche edifici privati ad alta specializzazione.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: nei tessuti specializzati di servizio sono ammesse le seguenti funzioni

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast (se presenti);
	a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, cohousing, ecc.);
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione a insediata;
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel;
	b2 spazi congressuali ed espositivi;
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
	b7 strutture per la balneazione e la navigazione;
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	funzioni produttive
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
	c14 attività di ricerca;
d	funzioni direzionali
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	1 con affluenza fino a 100 persone;
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
e	funzioni commerciali
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	e6 impianti di distribuzione carburanti (se presenti);

3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:

1. per gli edifici a prevalente funzione **d direzionale privata**:

- interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) ≤ 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)

2. per gli edifici a prevalente funzione **d direzionale pubblica; b1, b2 turistico-ricettiva**:

- interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) ≤ 16,00 m

3. per gli edifici a prevalente funzione **a abitativa**:

- interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) ≤ 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)

4. per le **altre funzioni**:

- interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:

- H (altezza dell'edificio) \leq quella della rispettiva funzione
- 5. nei lotti liberi:**
- mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
 - interventi di nuova costruzione g) per le funzioni a4, b, d3, e3, e5 con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq quella della rispettiva funzione



TITOLO VIII CITTÀ DA RIGENERARE (CR)

ART. 3.10. LA CITTÀ DA RIGENERARE

STRATEGIE

1. La città da rigenerare riguarda tessuti e luoghi con caratteri diversi tra loro, accomunati dalla presenza di edifici e aree dismesse, con elementi di degrado più o meno accentuati. Riguarda alcuni tessuti produttivi e altre aree dismesse e/sottoutilizzate.
2. La città da rigenerare comprende le parti di città che presentano fenomeni di degrado edilizio o sottoutilizzo tali da richiedere interventi complessi di rigenerazione che, oltre ad intervenire sul patrimonio edilizio, intervengono anche sulla struttura urbana.
Entro tali tessuti il PUG persegue politiche di rigenerazione complesse, che producono anche una significativa crescita e di qualificazione della città pubblica.
3. La Città da rigenerare è articolata in:
 - tessuti strategici da rigenerare/riqualificare
 - edifici dismessi o sottoutilizzati da rigenerare/rifunzionalizzare
4. Al fine di favorire i processi di rigenerazione, ma anche usi temporanei in attesa della redazione di progetti definitivi, con delibera dirigenziale 2423/2023, è stato istituito l'Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 15 della LR 24/2017.

Art. 3.10.1 Tessuti strategici da rigenerare/riqualificare

REGOLE

1. Nei Tessuti strategici da rigenerare, gli Interventi devono essere coerenti con quanto specificamente indicato nella Strategia. Si attuano con AO, PAIP, AP, Art. 53 LR 24/2017 che ne definiscono le condizioni di intervento.
2. Le quantità edificatorie sono definite applicando la metodologia contenuta nella Parte I Titolo II Strumenti delle presenti Norme.
3. Gli interventi sono soggetti alla Valutazione del beneficio pubblico e alla Verifica di assoggettabilità a VAS.
4. Nel caso di bandi di evidenza pubblica, dove con un masterplan viene definito il futuro assetto del tessuto, o parte di esso, la trasformazione potrà attuarsi anche con PdC convenzionati. Nelle more della definizione del masterplan sono ammessi gli interventi edilizi: manutenzione ordinaria a) e straordinaria b) nonché la ristrutturazione edilizia "conservativa" f) qualora non interferenti con il sistema della città pubblica.

Art. 3.10.2 Progetto cardine Darsena di Città

STRATEGIE

1. L'attuazione del Progetto cardine Darsena di Città, individuato nella Strategia è un esempio di quanto indicato al comma 4 dell'articolo precedente, in questo caso il Masterplan è contenuto nella Strategia. L'obiettivo è quello di facilitare la rigenerazione dell'area della Darsena di Città, semplificando gli strumenti attuativi, a fronte della coerenza dei progetti di intervento con lo schema di assetto definito nella Tavola SQ05a e alle regole indicate nei successivi commi.
2. Le azioni strategiche individuate nella Strategia per la Darsena di Città sono relazionate con riferimento alle rispettive sponde ma anche con l'obiettivo di creare una nuova permeabilità tra le due parti, a partire dalla realizzazione di attraversamenti pedonali/ciclabili:
 - in destra Candiano, "la Darsena torna a splendere". L'obiettivo è di procedere con la riqualificazione urbanistica dell'ambito in sintonia con le previsioni di POC già realizzate/convenzionate, stimolando il riuso del patrimonio industriale dismesso, incentivando insediamento di strutture dedicate al cohousing, al turismo ed alla ricettività, migliorando l'inserimento della Torre Zucchi con la riva del Candiano;

- in sinistra Candiano, “la città dei Saperi”. L’obiettivo è di incentivare le trasformazioni nella direzione di una riqualificazione finalizzata a mettere in valore la capacità della città nell’essere protagonista dell’accoglienza dei talenti appartenenti ad ogni ambito: legati al mondo della formazione, della cultura, della scienza e del lavoro. Attraverso la realizzazione di un campus non solo universitario corredato di tutti servizi necessari (compresi studentati, attività commerciali, strutture miste dedicate al cohousing, al coworking, spazi aperti, spazi sportivi, residenze destinate agli studenti ma anche ai lavoratori di ogni ambito);
- rinaturare la Darsena ai fini del miglioramento della qualità delle acque;
- qualificare gli spazi pubblici con tecniche NBS e prestando particolare attenzione: al deflusso delle acque con la realizzazione di giardini delle piogge, ecc.; alle isole di calore, con la realizzazione di percorsi pedonali/ciclabili microclimatici.

3. Funzioni ammesse: nella Darsena di Città sono ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast;
	a2 residenze brevi, affittacamere;
	a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, cohousing, ecc.);
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione a insediata;
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel;
	b2 spazi congressuali ed espositivi;
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
	b7 strutture per la balneazione e la navigazione;
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	funzioni produttive
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
	c2 artigianato di servizio;
	c14 attività di ricerca;
d	funzioni direzionali
	d1 studi professionali;
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	1 con affluenza fino a 100 persone;
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
e	funzioni commerciali
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;
	e2 medie strutture di vendita:
	1 medio piccole strutture di vendita;
	2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;
	3 medio grandi strutture di vendita alimentari;
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

con le seguenti limitazioni:

- nell’Area turistico-commerciale sono ammesse le funzioni: **a** abitative; **b** turistico-ricettive; **d** direzionali; **e** commerciali;
- nell’Area culturale-ricreativa sono ammesse le funzioni: abitative **a3, a4, a5**; turistico-ricettive **b1, b2, b5, b7, b8**; **d** direzionali; commerciali **e1, e5**;
- nell’Area multifunzionale sono ammesse le funzioni: **a** abitative; **b** turistico-ricettive; **d** direzionali; commerciali **e1, e5**.



4. Gli interventi sono soggetti a PdC convenzionato nel quale dovranno essere rispettate, con riferimento alla Tavola SQ05a le seguenti condizioni/invarianti:
 1. gli edifici di archeologia industriale devono essere conservati, gli interventi edilizi ammessi sono: restauro e risanamento conservativo d) per quelli di valore storico-architettonico; ristrutturazione edilizia f) “conservativa” per quelli di valore storico testimoniale;
 2. rispetto della maglia viaria indicata nella Tavola nelle sue articolazioni carrabile, pedonale, ciclabile, ecc.;
 3. riproposizione delle aree verdi che dovranno essere oggetto di cessione e realizzate secondo la tipologia indicata nella Tavola: aree verdi sportive, di vicinato, di filtro; la loro progettazione dovrà essere rivolta ad una migliore qualità ecologico-ambientale dell’insediamento e alla mitigazione dei cambiamenti climatici;
 4. la quantificazione dei parcheggi pubblici pertinenziali o di servizio alla clientela è computata secondo quanto indicato nella Tabella 5, la loro localizzazione sarà specifico oggetto della Convenzione. I parcheggi pubblici dovranno preferibilmente essere posizionati in prossimità delle direttrici nord e sud che delimitano la Darsena di Città, quelli privati in interrato o comunque in struttura; per superfici superiori ai 3.000 mq di parcheggi pubblici e privati è fatto obbligo di realizzarli in struttura.
 5. per le funzioni insediabili i parametri edilizi sono quelli indicati per le rispettive funzioni.
 6. Gli interventi sono soggetti alla Valutazione del beneficio pubblico e alla Verifica di assoggettabilità a VAS.

Art. 3.10.3 Edifici dismessi o sottoutilizzati da rigenerare/rifunzionalizzare

REGOLE

1. Gli edifici dismessi o sottoutilizzati presenti nei tessuti della Città da qualificare o che diventeranno tali in futuro, potranno attuare l’intervento di rigenerazione, coerentemente con le Strategie del PUG e la disciplina del rispettivo tessuto.
2. L’intervento è soggetto a PdC, PdC convenzionato o AO con riferimento alla dimensione dell’area di intervento (art. 1.12.2).
3. Le funzioni ammesse e la disciplina di intervento sono quelle indicate per il tessuto di appartenenza.

TITOLO IX CITTA' IN TRASFORMAZIONE (CT)

ART. 3.11 AREE CON PIANI PARTICOLAREGGIATI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

REGOLE

1. L'attuazione del Piano previgente restituisce al PUG una situazione abbastanza diversificata (cfr. Tavola DU2 Disciplina delle trasformazioni), comunque riconducibile alle seguenti casistiche:
 - a. Piani in evoluzione, con convenzioni in corso di validità, che potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza.
 - b. Piani incompiuti, con convenzione scaduta, che hanno integralmente realizzato e ceduto le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali ma restano da edificare alcuni lotti; potranno, completare l'edificazione, seguendo le regole del Piano scaduto, ovvero seguendo le regole del tessuto del PUG equivalente, con PdC da presentare nell'arco temporale di 3 anni dalla data di approvazione del PUG, decorsi inutilmente i quali saranno assoggettati alle regole del tessuto del PUG equivalente;
 - c. Piani incompiuti, con convenzione scaduta, che hanno realizzato una parte del Piano originario con opere di urbanizzazione parzialmente realizzate non cedute o cedute parzialmente:
 - se le opere realizzate sono in quota parte < 50% della Ster, il completamento dell'intervento avviene con PdC convenzionato coerente con le regole del PUG;
 - se le opere realizzate sono in quota parte ≥ 50% della Ster, l'edificazione dei lotti mancanti potrà avvenire, una volta completate e cedute le dotazioni territoriali, con le regole del piano scaduto, tramite PdC da presentare nell'arco temporale di 3 anni dalla data di approvazione del PUG, decorsi inutilmente i quali saranno assoggettati alle regole del tessuto del PUG equivalente;
2. Le aree con Piani scaduti e non attuati che non hanno realizzato le opere di urbanizzazione alla data di approvazione del PUG, o successivamente decorsi i termini della convenzione, a seconda della loro localizzazione assumeranno la destinazione:
 - delle aree agricole limitrofe;
 - di dotazione ecologico-ambientale.
3. I piani in corso di attuazione di cui al comma 1 potranno, per la parte non attuata, scegliere di completare l'intervento adeguandolo alla strategia e alle disposizioni del PUG attraverso PdC convenzionato.

Tabella 3 – Piani attuativi presentati nella fase transitoria (artt. 3 e 4 della LR 24/2017)

Località	Stato attuativo	Data Approv.	Inizio Convenz.	Strum. Vig.	Strum. Attuaz.	Dest. uso	STER (mq)	SU Res (mq)	SU non res (mq)
Porto Fuori	Convenz.	23-08-'21	13-03-'22	PSC-POC	PUA- pr	PRO	579416	0	202705
San Bartolo	Convenz.	29-11-'21	14-06-'22	PSC-POC	PU	PRO	14357	0	4307
Frazione terza Ravenna	Convenz.	07-11-'23	27-12-'23	PSC-POC	PUA_pr	COM	71401	0	14280
San Michele	Convenz.	05-09-'23	18-12-'23	PSC-POC	PUA_pr	PRO	47389	0	14216,7
Madonna dell'albero	Convenz.	29-11-'21	21-06-'22	PSC-POC	PUA_pr	RES	75094	4954	1387
Frazione terza Ravenna	Convenz.	31-10-'21	23-05-'19	PSC-POC	PUA_pr	PRO	273442		
Frazione terza Ravenna	Convenz.	27-09-'21	07-04-'22	PSC-POC	PUA_pr	RES	123054	29375	6378
Lido di classe	Inizio Lavori	19-07-'21	27-10-'21	PSC-POC	PUA_pu	RES	46703,96	6922,01	72586
Lido di savio	Convenz.	24-05-'22	15-11-'22	PSC-POC	PUA_pu	RES	56086,04	6726,01	3667,62
Savio	Convenz.	31-01-'23	15-12-'23	PSC-POC	PUA_pr	PRO	47758	0	0
Frazione terza Ravenna	Convenz.	21-11-'23	29-12-'23	PSC-POC	PUA_pr	COM	66888	9243	13517



Località	Stato attuativo	Data Approv.	Inizio Convenz.	Strum. Vig.	Strum. Attuaz.	Dest. uso	STER (mq)	SU Res (mq)	SU non res (mq)
Porto fuori	Approvato	07-11-'22	06-03-'23	PSC-POC	PUA_pr	RES	71521	6982	0
Casalborsetti/Pri maro	Convenz.	28-06-'22	19-01-'23	PSC-POC	PUA_pr	RES	379145	6729	7486
Lido di dante	Convenz.		27-06-'22	PSC-POC	PUA_pu	RES	156027	9551,32	276,8
Frazione terza Ravenna	Fine lavori	26-11-'18	16-12-'18	PSC-POC		COM	199363	0	37711
Punta marina	Convenz.	28-12-'21	15-06-'22	PSC-POC	PU	RIC	12954	1133	3401
Frazione terza Ravenna	Inizio Lavori	04-03-'19	16-09-'19	PSC-POC	PUA_pu	PRO	202529		60480
Fornace Zarattini	Non presentato	28-10-'19	28-01-'20						
Frazione terza Ravenna	Inizio lavori	04-06-'18	23-09-'18	PSC-POC	PUA_pr	RES	89558		
Frazione terza Ravenna	Convenz.	19-01-'02	15-10-'18	PSC-POC		DIR	130900		
Lido di savio	Inizio lavori	16-10-'18	18-03-'19	PSC-POC	PUA_pu	RES	36301,4	6861	200
Frazione terza Ravenna	Convenz.	21-04-'22	21-09-'22	PSC-POC		COM	10848	0	2724
Lido di dante	Convenz.	21-12-'21	27-06-'22	PSC-POC	PUA_pr	RES	126159	2711,51	276,8
Frazione prima Ravenna	Approvato	29-03-'22	04-10-'22	PSC-POC	PUA_pr	RIC	35955	2200	9300
Lido di savio	Convenz.		18-11-'21	PSC-POC	PUA_pu	RES	13061,43	3450,78	350
Pialassa Piomboni	Convenz.	21-09-'20	08-04-'21	PSC-POC	PUA_pr	PRO	371354	0	171834
Mezzano	Convenz.	25-07-'17	16-02-'18	PSC-POC	PUA_pr	RES	292027		
Frazione prima Ravenna	Inizio lavori	17-06-'21	20-07-'21	PSC-POC	PUA_pu	RES	99244	15443	4564
Lido di classe	Inizio lavori	22-01-'19	24-07-'19	PSC-POC	PUA_pu	RES	32203,22	5232	0
Punta marina	Approvato	02-10-'23	10-12-'23	PSC-POC	PUA_pr		316323	11592,21	9461,48
Punta marina	Approvato	02-10-'23	10-12-'23	PSC-POC	PUA_pr	RES	334749	12469	10045
Porto fuori	Convenz.	04-11-'21	20-05-'22	PSC-POC	PUA_pr	RES	71521	6000	720

Località	Stato attuativo	Data Approv.	Inizio Convenz.	Strum. Vig.	Strum. Attuaz.	Dest. uso	STER (mq)	SU Res (mq)	SU non res (mq)
Frazione prima Ravenna	Convenz.	06-06-'23	20-12-'23	PSC-POC	PUA_pu	RES	45043	14227	2200
Frazione prima Ravenna	Convenz.	12-04-'23	15-12-'23	PSC-POC	PUA_pu	PRO	119317	0	2200
Piangipane	Convenz.	20-11-'23	29-12-'23	PSC-POC	PUA_pr	RES	29114		
San Pietro in vincoli	Convenz.	06-06-'21	18-01-'22	PSC-POC	PUA_pr	RES	37960	7212,4	379,6
Frazione prima Ravenna	Approvato	20-12-'21	03-11-'22	PSC-POC	PUA_pr	COM	32023	0	6900
Madonna dell'albero	Approvato	12-09-'23	05-12-'23	PSC-POC	PUA_pr	RES	56650	15930	0
Lido di dante	Convenz.	05-09-'22	27-10-'23	PSC-POC	PUA_pr	RES	29868	6840	0
Ponte nuovo	Convenz.	20-06-'23	18-12-'23			RES	56749	8636	11502
Lido di savio	Inizio lavori	16-10-'18	18-03-'19	PSC-POC	PUA_pu	RES	224268,33	3450,78	100
Lido di classe	Inizio lavori	15-10-'18	09-05-'19	PSC-POC	PUA_pu	RES	44071,04	7645	0
Frazione terza Ravenna	Presentato	08-06-'21	20-12-'21	PSC-POC	PUA_pu	PRO	435977	0	188356
Lido di classe	Inizio lavori	23-08-'21	11-03-'22	PSC-POC	PUA_pr	RES	20846,78	4571,64	660,92
Frazione prima Ravenna	Convenz.	28-01-'16	20-10-'23	PSC-POC	PUA_pr	RES	24385	3852	0
Frazione terza Ravenna	Convenz.	15-07-'19	11-09-'19	PSC-POC				11493	8005
Frazione prima Ravenna	Convenz.	12-11-'19	15-04-'20	PSC-POC	PUA_pr	RES	484283	29337	22895
Frazione terza Ravenna	Convenz.	13-09-'22	18-07-'23	PSC-POC	PUA_pr	RES	179190	39420,9	5375,5
Totali							6.203.077	300.191	900.448



PARTE IV LA CITTÀ DI NUOVA URBANIZZAZIONE

ART. 4.1 INDIVIDUAZIONE DELLE NUOVE URBANIZZAZIONI

STRATEGIE

1. Il PUG non perimetra aree di nuova urbanizzazione. Nella Valsat e nel successivo art. 3.12.4 sono individuati i criteri con i quali tali aree potranno essere localizzate per le trasformazioni che utilizzano il 3% delle aree consumabili al 2050 e quelli da utilizzare negli ampliamenti delle imprese insediate. Sarà compito dell'Accordo Operativo o delle trasformazioni ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017, perimetrare, secondo i criteri indicati e coerentemente con gli obiettivi e le azioni della Strategia, le aree proposte per l'intervento.
2. In ogni caso, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative contigue a insediamenti esistenti, funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente.

REGOLE

3. L'intervento è soggetto a Valutazione del beneficio pubblico e a Valsat.

ART. 4.2 CONDIZIONI DI INTERVENTO

STRATEGIE

1. La Strategia stabilisce, per le aree di nuova urbanizzazione, i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale. In particolare, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono assicurare, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, le seguenti opere:
 - a. la realizzazione delle attrezzature e degli spazi collettivi richiesti dalla Strategia con riferimento alle dotazioni Territoriali/urbane e di prossimità;
 - b. le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale con tempi di percorrenza inferiori ai 5 minuti nonché, compatibilmente con le condizioni locali, il trasporto pubblico locale;
 - c. i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
 - d. le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali indicate nella Tavola SQ03a Sfida 1 – neutralità climatica, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.
2. Le quantità edificatorie sono definite negli strumenti di attuazione. Gli interventi applicano la perequazione urbanistica di cui al precedente [articolo 1.5](#), dove è anche indicata la quota dei terreni oggetto di trasformazione che, liberata dall'edificabilità, è ceduta al Comune, in parte attrezzata con le dotazioni territoriali di cui alla successiva Parte VI delle presenti Norme.

ART. 4.3 FUNZIONI AMMESSE

REGOLE

1. Nelle aree di nuova urbanizzazione, sono definite le funzioni per gli interventi di cui ai successivi commi.
2. Interventi che possono consumare suolo, ovvero utilizzare il 3%:
 - a. le opere pubbliche di rilievo comunale;
 - b. gli insediamenti produttivi di interesse locale volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio;
 - c. l'edilizia residenziale sociale (ERS), esaurite le previsioni derivanti dalla pianificazione progressa.
3. Interventi che non consumano suolo: ovvero che non erodono il 3%²³:
 - a. le opere pubbliche o di interesse pubblico di rilievo sovracomunale;
 - b. gli interventi di ampliamento di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che

²³ LR 24/2017 art. 6

comportano la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale;

- c. i nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale (LR 14/2014, art. 6 comma 1), che si attuano attraverso la stipula di accordi regionali;
- d. i rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi della legge 124/2015, art. 7 (e DPR 194/2016);
- e. i parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali;
- f. i fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole;
- g. interventi, nel territorio rurale, per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola.

ART. 4.4 CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE DEI NUOVI INSEDIAMENTI

1. Le nuove urbanizzazioni al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato, rappresentato negli elaborati cartografici DT02 Disciplina delle trasformazioni, sono dal PUG fortemente limitate.
2. Gli interventi di cui al precedente art. 4.3 comma 2 lettere b) e c) si attuano, verificata l'inesistenza di alternative, attraverso la pubblicazione di bandi di evidenza pubblica.

ART. 4.5 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

REGOLE

1. Gli interventi del precedente articolo sono soggetti a:
 - Accordo Operativo (AO)
 - Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP)
 - Procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017
 - PdC convenzionato
 - Accordo di programma (AP)
2. Gli interventi del precedente comma che determinano consumo di suolo (3%) sono attuati secondo le modalità definite all'art. 1.9.1.



PARTE V I LUOGHI DELLE RELAZIONI

ART. 5.1 I LUOGHI DELLE RELAZIONI

STRATEGIE

1. I luoghi delle relazioni (cfr. le Tavole DT2 La disciplina della trasformazione – Territorio) sono visti principalmente per il ruolo che possono assumere:
 - a. per mitigare e contrastare gli effetti dei cambiamenti climatici;
 - b. per migliorare la qualità ecologica dell'ambiente urbano;
 - c. per incrementare le reti ecologiche ed i servizi ecosistemici;
 - d. per migliorare la qualità di infrastrutture e attrezzature urbane e territoriali;
 - e. per promuovere l'accessibilità universale;

che nelle strategie del PUG si concretizzano anche con interventi che riguardano non solo categorie di beni, ma anche specifici progetti quali il completamento della Cintura verde o la realizzazione della Corona agro-forestale.

Sono progetti la cui realizzazione è associata prevalentemente a interventi complessi di rigenerazione o di nuova urbanizzazione, a specifici progetti pubblici o con una forte regia pubblica quali ad esempio la riqualificazione ecologico-ambientale del Canale Candiano, ma anche di altri corsi d'acqua anche prevedendo la rinaturazione dei canali impropriamente tombati.

Nelle tre tavole della Strategia: SQ03a – Sfida 1 – Neutralità climatica, SQ03b – Sfida 2 – Inclusività e ospitalità, SQ03c – Sfida 3 – Attrattività, in transizione e internazionale, sono riportati gli elementi principali, ampiamente sviluppati e descritti nella Relazione.

2. Gli interventi indicati nel comma 1 rientrano tra le dotazioni territoriali quantificate nella Tabella 5 come Altre dotazioni ma, come precisato al successivo art. 6.3 comma 4, fermo restando il rispetto delle quantità minime complessive precedentemente indicate le quantità destinate all'una o all'altra dotazione potranno variare in funzione delle criticità presenti nell'area di intervento e degli obiettivi specifici di qualità urbana definiti per il contesto nel quale l'intervento è localizzato.

PARTE VI DOTAZIONI TERRITORIALI

TITOLO I CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLA QUALIFICAZIONE E CRESCITA DELLA CITTÀ PUBBLICA

ART. 6.1 OBIETTIVI

STRATEGIE

1. La Città pubblica è costituita dall'insieme di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, opere che perseguono la riduzione dei rischi a livello urbano, l'adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici, l'aumento della resilienza, il supporto alle politiche pubbliche per l'abitare. Le dotazioni territoriali concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.
2. Nella Relazione SQ02 è indicata la Matrice di qualità urbana, e nelle Tavole SQ03 la Strategia territoriale articolata nelle 3 Sfide: Neutralità climatica, Inclusività e ospitalità, Attrattività, in transizione e internazionale; infine nelle tavole SQ4 è rappresentata la Strategia locale- il Piano di sviluppo di comunità. Tali elaborati sono riferimento per le trasformazioni diffuse e complesse, per individuare il loro ruolo di supporto all'incremento e qualificazione della Città pubblica.

ART. 6.2 ARTICOLAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

STRATEGIE

1. Le dotazioni territoriali sono articolate in:
 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - Attrezzature e spazi collettivi;
 - Dotazioni ecologico e ambientali
 - Dotazioni multi-prestazionali
 - Politiche per la casa (ERP e ERS)

Art. 6.2.1 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

STRATEGIE

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
 - a. gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - b. la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - c. gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - d. la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
 - e. gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - f. le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi e attrezzature comunque funzionali alla mobilità collettiva, condivisa e sostenibile e alla logistica urbana;
 - g. i parcheggi pubblici (P1) e (P2);
 - h. impianti tecnologici non compresi nei precedenti punti.

REGOLE

2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture, in rapporto



all'insediamento esistente ed a quello da insediare. Ciascun intervento deve, pertanto, considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.

3. Nei Tessuti urbani, gli insediamenti devono disporre di efficienti e funzionali:
 - a. allacciamenti alla rete di distribuzione idrica;
 - b. allacciamenti ad un collettore fognario pubblico o un impianto di depurazione conforme alle disposizioni di legge vigenti;
 - c. spazi destinati ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
 - d. accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
 - e. spazi di parcheggio pubblico (P1);
 - f. allacciamenti alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
 - g. in fase attuativa gli Accordi Operativi hanno l'obbligo di verificare la possibilità di allacciamento alla rete di teleriscaldamento.
4. Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata, nel caso di interventi di:
 - ristrutturazione edilizia “demolitiva” o “ricostruttiva”
 - nuova edificazione
 - incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento della destinazione d'uso degli immobili, o aumento delle unità immobiliari;l'intervento edilizio è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle opere sopra indicate.
5. Nel territorio rurale nel caso di interventi di:
 - restauro;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova edificazione;
 - incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento della destinazione d'uso degli immobili o aumento delle unità immobiliari;devono essere garantite:
 - l'accessibilità (anche mediante strada non asfaltata);
 - l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica o l'approvvigionamento mediante fonti alternative;
 - la rete di distribuzione interna dell'acqua;
 - l'allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati da AUSL e da ARPAE.

Art. 6.2.2 Attrezzature e spazi collettivi

STRATEGIE

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo sociale e culturale della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi urbani e di prossimità riguardano in particolare:
 - a. strutture per l'istruzione dell'obbligo (scuole elementari e medie);
 - b. strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, scuole materne, strutture per anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento);
 - c. strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;

- d. strutture per attività culturali, associative e politiche;
 - e. luoghi per il culto;
 - f. spazi attrezzati (V) per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica, spazi per migliorare il metabolismo, il confort e benessere urbano;
 - g. altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 - h. parcheggi pubblici (P2) di livello urbano.
3. Il PUG individua inoltre:
- a. le attrezzature e gli spazi collettivi territoriali;
 - b. le attrezzature e servizi privati al di fuori del TU disciplinati all'art.2.11.

REGOLE

4. Possono costituire attrezzature e spazi collettivi anche aree di proprietà privata purché ad uso pubblico qualora definite con accordi in attuazione dell'art. 11 della L 241/1990.
5. Nelle aree di cui al comma 2 lettere f), g) e h) sono ammessi chioschi per ristoro, edicole, gazebo, tettoie e servizi igienici realizzati con tipologie e caratteristiche costruttive indicate nel Regolamento Edilizio.
6. Per l'insieme degli insediamenti residenziali a le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di 30 mq ogni abitante effettivo e potenziale che (considerando 50 mq di ST per abitante teorico) corrisponde a 60 mq di dotazioni minime di aree pubbliche ogni 100 mq di superficie totale (ST), di norma, così ripartite:
 - 20 mq di spazi attrezzati (V), parchi urbani e territoriali, strutture per lo sport e il tempo libero, ecc.;
 - 25 mq di parcheggi pubblici (P2);
 - 15 mq di altre dotazioni;
7. Per i nuovi insediamenti **b** alberghieri e ricreativi, **d** direzionali, **e** commerciali sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a 100 mq di ST deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie.
8. Per i nuovi insediamenti **c** produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso il 15% della superficie territoriale (Ster) è destinata allo spazio pubblico, e non comprende le sedi viarie.
9. Per l'insieme degli insediamenti produttivi e logistici ricadenti nelle aree portuali APO e retroportuali ARP la quota di dotazioni minime di aree pubbliche è quantificata nel 10% delle superficie complessiva destinata a tali insediamenti.

Art. 6.2.3 Dotazioni ecologico e ambientali

STRATEGIE

1. Le dotazioni ecologiche e ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente, a ridurre i rischi naturali e industriali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano; le dotazioni sono volte in particolare:
 - a. alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale;
 - b. al risanamento della qualità dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;
 - c. alla gestione integrata del ciclo idrico;
 - d. alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
 - e. al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
 - f. alla mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore);
 - g. alla raccolta differenziata dei rifiuti;
 - h. alla riduzione dei rischi: sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale.



2. Il PUG persegue gli obiettivi indicati nel precedente comma coordinandosi con il PAESC, promuovendo la realizzazione di bacini di laminazione al posto di vasche di laminazione, introducendo il coefficiente di Riduzione dell'impatto edilizio (RIE), dando specifiche indicazioni progettuali sulla sistemazione degli spazi pubblici e dei giardini privati.
3. Le caratteristiche degli spazi verdi pubblici e privati sono indicate nel Regolamento Edilizio.

Art. 6.2.4 Dotazioni multi-prestazionali

STRATEGIE

1. La LR 24/2017 inserisce tra le dotazioni, prestazioni della città pubblica rivolte alla riduzione dei rischi: sismico urbano, allagamento (fluviale, marino e per piogge intense); interventi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici. Più funzioni possono coesistere in una nuova dotazione, una nuova funzione può integrare una dotazione esistente.
2. L'incremento per multi-prestazioni (MP), è quantificato con riferimento alla superficie che accoglie più funzioni che viene conteggiata in ragione delle dotazioni accolte.

ART. 6.3 CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLA QUALIFICAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

REGOLE

1. Tutti gli interventi diffusi e complessi, comunque denominati, concorrono dunque alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione o monetizzazione di dotazioni territoriali.
2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di:
 - a. nuova costruzione;
 - b. ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione con incremento di carico urbanistico;
 - c. ampliamento degli edifici;
 - d. cambio d'uso che determina aumento del carico urbanistico;
 - e. e comunque qualora si verifichi un incremento del carico urbanistico;devono essere reperite, realizzate e cedute gratuitamente al Comune le dotazioni territoriali, fatto salvo quanto eventualmente specificato in specifici tessuti.
3. Negli interventi di cui al comma 2, le quantità stabilite nella Tabella 5 vanno sempre verificate e riferite:
 - a. integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
 - b. integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito con incremento di carico urbanistico (computando la differenza);
 - c. integralmente per la superficie della parte ampliata;
 - d. integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso (computando la differenza).
4. Le dotazioni minime di parcheggi pubblici (P2), di verde pubblico (V) e di altre dotazioni (AD), sono esplicitate, per i diversi usi insediati, nella successiva Tabella 5. Fermo restando il rispetto delle quantità minime complessive precedentemente indicate le quantità destinate all'una o all'altra dotazione potranno variare in funzione delle criticità presenti nell'area di intervento e degli obiettivi specifici di qualità urbana definiti per il contesto nel quale l'intervento è localizzato²⁴.
5. In fase di attuazione degli interventi, le relative convenzioni possono motivatamente stabilire il reperimento e la cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi al di fuori dell'ambito di trasformazione.
6. Nel caso di interventi complessi di rigenerazione, qualora nell'area di intervento le dotazioni minime (dotazioni di prossimità) siano abbondantemente soddisfatte e non si riscontrino particolari criticità, il contributo alla città pubblica avverrà tramite la qualificazione delle dotazioni esistenti, soprattutto nell'ottica della mitigazione ai

²⁴ Nella Valsat, capitolo 8 sono indicati i dati quantitativi per frazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

cambiamenti climatici, attraverso la multiprestazionalità delle dotazioni (giardini della pioggia, deimpermeabilizzazione di aree pubbliche, percorsi microclimatici, bacini di laminazione, ecc.)

7. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, comporta lo scomputo della relativa quota degli oneri di urbanizzazione di cui all'art.30 LR 15/2013 e l'acquisizione delle aree al demanio e/o patrimonio indisponibile del Comune.

ART. 6.4 USI

Art. 6.4.1 Gruppi funzionali e determinazione del carico urbanistico

REGOLE

1. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso negli edifici esistenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche, con aumento di carico urbanistico comportano l'onere per il soggetto attuatore del reperimento e cessione delle dotazioni territoriali (o loro monetizzazione) e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.
2. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 m². Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 m², ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 m². Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture temporanee o amovibili.
3. Il carico urbanistico relativo ad ogni uso è quello derivante dall'applicazione della 5. Nel cambio d'uso si riscontra incremento di carico urbanistico quando le quantità calcolate per gli usi finali sono maggiori rispetto a quelle iniziali. Negli edifici a funzione residenziale determina altresì incremento di carico urbanistico la divisione o il frazionamento in più unità abitative.

Tabella 4 - Gruppi di categorie funzionali

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast;
	a2 residenze brevi, affittacamere;
	a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, cohousing, ecc.);
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione a insediata;
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel;
	b2 spazi congressuali ed espositivi;
	b3 campeggi e villaggi turistici;
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.);
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
	b7 strutture per la balneazione e la navigazione;
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni b turistico-ricettive;
c	funzioni produttive
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
	c2 artigianato di servizio;
	c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
	c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
	c5 attività di deposito all'aperto;
	c6 insediamento di tipo agro-industriale;
	c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica al servizio del ciclo produttivo;
	c8 impianti zootecnici intensivi;



	c9	serre o altre strutture permanenti per attività culturali di tipo intensivo o industriale;
	c10	pesca, acquacoltura e relative lavorazioni
	c11	attività cantieristica
	c12	attività di movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci
	c13	banchine e zone d'acqua
	c14	attività di ricerca;
d	funzioni direzionali	
	d1	studi professionali;
	d2	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
	d3	funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	1	con affluenza fino a 100 persone;
	2	con affluenza superiore alle 100 persone;
	d4	autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
	d5	rimessaggio camper;
	d6	rimessaggio barche;
e	funzioni commerciali	
	e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;
	e2	medie strutture di vendita:
	1	medio piccole strutture di vendita;
	2	medio grandi strutture di vendita non alimentari;
	3	medio grandi strutture di vendita alimentari;
	e3	grandi strutture di vendita;
	e4	grandi strutture di vendita di livello superiore:
	1	alimentari;
	2	non alimentari;
	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	e6	impianti di distribuzione carburanti;
	e7	logistica commerciale;
f	funzioni rurali	
	f1	abitazioni agricole;
	f2	impianti e attrezzature per la produzione agricola:
	1	depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
	2	rimesse per macchine agricole;
	3	allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
	4	allevamenti aziendali o interaziendali;
	5	serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;
	6	impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;
	7	ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
	f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
	1	laboratori per la ricerca;
	2	foresterie aziendali;
	3	consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
	4	lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;
	5	agriturismo;
	6	impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
	7	fattoria didattica;
	8	cantina vinicola, caseificio;
	f4	colture intensive:
	1	attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;

	f5	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;
	f6	correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.);

Art. 6.4.2 Usi temporanei

STRATEGIE

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani, dismessi o in via di dismissione, contrastare processi di degrado edilizio e urbano e favorire contemporaneamente lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali e contenere il disagio abitativo, può essere concessa l'utilizzazione temporanea di edifici per usi ammessi e ad essi compatibili, nei relativi tessuti.

REGOLE

2. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che pubblici per iniziative di rilevante interesse pubblico. Non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate, la cessione di dotazioni territoriali o il reperimento di parcheggi pertinenziali. In assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo, previa la verifica dell'esistenza dei requisiti di sicurezza e igienico-sanitari rispetto all'attività da insediare.
3. Il Comune ha istituito, con delibera dirigenziale 2423/2023, ai sensi dell'art. 15 della LR 24/2017, l'*Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana*, e pubblicato un apposito Avviso pubblico di manifestazione di interesse, individua i soggetti gestori degli immobili attraverso appositi bandi o avvisi pubblici.
4. I rapporti con i soggetti gestori sono disciplinati da apposita convenzione che ne definisce criteri, tempi e modalità di utilizzo degli immobili.

ART. 6.5 CONCORSO DEI PROGETTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

REGOLE

1. Tutti gli interventi, anche in misura diversa, concorrono alla crescita e qualificazione della Città pubblica.
2. Qualora non diversamente indicato, gli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali nella misura indicata al precedente art. 6.2.2 che ne definisce le quantità minime inderogabili e nella Tabella 5. Ulteriori dotazioni potranno essere realizzate per risolvere criticità presenti e rendere l'intervento sostenibile o a fronte di maggiori quantità edificatorie concesse secondo la metodologia indicata all'art. 1.9. L'incremento per multi-prestazione costituisce il riconoscimento che una dotazione assolve a più funzioni (ad esempio un "parco pubblico" può essere anche un "giardino della pioggia"; "un bacino di laminazione" può assolvere anche alla funzione di "fascia di mitigazione"), ed è calcolata con riferimento alle specifiche funzioni e quindi ai relativi costi di realizzazione negli strumenti di attuazione.
3. Per le funzioni c produttive, e7 commerciali all'interno dell'area portuale (APO) e retro-portuale (ARP) il contributo alla Città pubblica è assolto con la realizzazione di Altre dotazioni per la quota complessiva pari al 10% della superficie complessiva di intervento (SF). Tale quota potrà essere corrisposta anche totalmente in Altre dotazioni e in particolare al completamento della cintura verde, al consolidamento della corona agroforestale/arco verde o alla costruzione/manutenzione della rete ecologica secondo le modalità eventualmente indicate nel REC.
4. Schemi tipologici, caratteristiche costruttive e requisiti minimi delle dotazioni sono indicate nel Regolamento Edilizio.
5. Qualora le dotazioni siano realizzate su suolo pubblico, deve essere corrisposto all'Amministrazione il valore dei relativi terreni con riferimento ai valori OMI.

Art. 6.5.1 Parcheggi pubblici e parcheggi privati

STRATEGIE

1. I parcheggi sono così definiti:
 - a. parcheggi pubblici (**P**), che si distinguono in:



- di urbanizzazione primaria **(P1)**, che fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - di urbanizzazione secondaria **(P2)**, che fanno parte delle attrezzature e spazi collettivi;
- b. parcheggi privati **(Pr)**, che si distinguono in:
- pertinenziali **(Pr1)**;
 - ad uso pubblico **(Pr2)**.

REGOLE

2. I parcheggi pubblici (P) sono ricavati in aree o costruzioni e la loro utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). In tali aree possono essere collocati stalli connessi alla mobilità sostenibile. Possono essere gratuiti o a pagamento.

I parcheggi pubblici (P) sono di proprietà pubblica, la loro manutenzione e la loro gestione possono, tuttavia, essere affidate, attraverso convenzione, a soggetti privati.

La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative ai parcheggi pubblici (P) sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura indicata nella successiva Tabella 5.

3. I parcheggi pertinenziali (Pr1) sono localizzati nella stessa unità edilizia che contiene le unità di cui sono pertinenza; possono, nei casi specificatamente indicati dalle Norme o negli strumenti attuativi, essere localizzati in un'altra unità edilizia o in un parcheggio in struttura posti nelle vicinanze, purché permanentemente asserviti alla funzione di parcheggio pertinenziale con apposita convenzione.

La realizzazione di posti auto pertinenziali (Pr1) in struttura è sempre ammessa:

- è esclusa dal calcolo della ST, nel caso di interventi complessi;
- è attribuita la premialità di un piano in più rispetto a quanto indicato nel tessuto per la funzione in oggetto, nel caso di interventi diffusi nel territorio urbano.

Qualora parte dei posti auto pertinenziali siano destinati ad altri usi, devono essere comunque garantite le quantità minime.

4. I parcheggi privati ad uso pubblico (Pr2) sono aree o costruzioni o porzioni di esse, adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento e, pertanto, non necessariamente connessi alla singola unità immobiliare.

Art. 4.5.2 Parcheggi requisiti dimensionali

REGOLE

1. Nei parcheggi pubblici **(P)** le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a 3 x 6,0 m. Qualora i parcheggi siano realizzati in senso longitudinale alla carreggiata stradale, possono essere di 2,5 x 6,0 m. La capacità dei parcheggi si calcola, in termine di superficie totale, con il parametro convenzionale di 25 mq per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. La dimensione minima dello stallo è pari a 18 mq. I parcheggi possono essere realizzati a raso oppure interrati o multipiano, in questi ultimi casi ogni singolo posto auto non dovrà essere inferiore a 25 mq. Se realizzati a raso devono essere dotati di alberature con adeguate superfici permeabili.
5. I parcheggi pertinenziali **(Pr1)** vanno realizzati in forma di posti auto chiusi e all'aperto nell'area di pertinenza del fabbricato (secondo quanto disposto nel successivo articolo), se realizzati chiusi entro la sagoma dell'edificio o sulla copertura non concorrono alla quantificazione della ST; la dimensione minima del singolo posto auto nel caso di autorimesse chiuse non dovrà essere inferiore a 25 mq. La dimensione minima del posto all'aperto non potrà essere inferiore a 18 mq più gli spazi di manovra.

Art. 6.5.3 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)

REGOLE

1. In tutti gli interventi edilizi di:

- a. nuova costruzione;
- b. ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
- c. aumento delle superfici degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento;
- d. aumento delle unità immobiliari;
- e. cambio d'uso;

devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (**Pr1**) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella successiva Tabella 5 Tabella 6. I parcheggi privati pertinenziali (**Pr1**) non sono richiesti per gli interventi edilizi diretti, effettuati nel Centro storico.

Nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti si applicano le disposizioni della LR 11/1998 art.3.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali (**Pr1**) è definita in rapporto alla superficie (ST), calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli), con le seguenti modalità:
 - integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
 - integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito;
 - integralmente per la superficie della parte ampliata, fatta salva la verifica sull'intero edificio oggetto di ampliamento;
 - integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso;
 - integralmente per l'alloggio/i di ST inferiore nel caso di frazionamento.

3. Per le funzioni a abitative, devono essere garantiti i seguenti posti auto minimi:

- a. negli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 1:
 - 2 posti auto per alloggio di dimensioni > 120 mq di ST;
 - 1 posto auto per alloggio di dimensioni ≤ 120 mq di ST;
- b. negli interventi di cui alla lettera b), d) ed e) del precedente comma 1:
 - 1 posto auto per alloggio, può essere reperito nell'area di pertinenza del fabbricato.

Non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto.

4. Per le funzioni b turistico-ricettive, devono essere garantiti, anche a distanza purché all'interno del relativo tessuto, i seguenti posti auto minimi:
 - negli interventi sulle strutture esistenti deve essere garantito 0,5 posto auto a camera o unità abitativa;
 - nella realizzazione di nuove strutture ricettive deve essere garantito 1 posto auto a camera o unità abitativa.
5. Per le funzioni c produttive, devono essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
 - negli interventi di nuovo insediamento o ampliamento di attività produttive i parcheggi pertinenziali possono essere quantificati con riferimento al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti, anche in riduzione delle quantità indicate nella successiva Tabella 5. L'intervento è soggetto alla presentazione di un piano aziendale ed è regolato da convenzione;
6. Per le funzioni d direzionale, e commerciale, devono essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
 - negli interventi di nuova costruzione g) e demolizione e ricostruzione si applicano i parametri indicati nella successiva Tabella 5.
7. Per le funzioni f agricola devono essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
 - negli interventi di nuovo insediamento di attività agricole o connesse (quali colture di tipo intensivo o industriale in serre o altre strutture permanenti, ecc.) i parcheggi pertinenziali sono quantificati con riferimento al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti. L'intervento è soggetto a PRA.

Art. 6.5.4 Mobilità sostenibile

REGOLE

1. In tutti gli interventi edilizi di:



- a. nuova costruzione;
- b. ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
- c. cambio d'uso.

È prevista la seguente dotazione minima di parcheggi per biciclette:

- negli edifici a prevalente funzione **a1, a2, a4** abitativa:
 - 2,0 posti bici ogni alloggio fino a 100 mq di ST;
 - 3,0 posti bici da 100 a 150 mq di ST;
 - 4,0 posti bici ogni alloggio oltre 150 mq di ST
- negli edifici a prevalente funzione **a3** abitativa e **b1** turistico-ricettiva:
 - 1,5 posti bici ogni 5 utenti o ogni 5 posti letto.
- negli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
 - 1,0 posto bici ogni 180 mq di ST fino a 1.500 mq;
 - 0,5 posti bici ogni 180 mq di ST oltre 1.500 mq e fino a 5.000 mq;
 - 0,1 posti bici ogni 180 mq di ST oltre i 5.000 mq per ogni ulteriore 150 mq di St.
- negli edifici a prevalente funzione **d** direzionale pubblica:
 - 1,0 posto bici ogni 150 mq di ST;
- negli edifici a prevalente funzione **d** direzionale pubblica, istruzione:
 - 2,0 posti bici ogni 5 utenti;
- per la funzione **e1** esercizi di vicinato:
 - 1,0 posto bici ogni 100 mq di Sv;
- per le altre funzioni **e** commerciali:
 - 1,0 posto bici ogni 100 mq di Sv;

2. Caratteristiche e dotazioni dei parcheggi per biciclette:

- a. i posti bici possono essere: realizzati all'aperto, nel qual caso devono essere coperti; all'interno degli edifici, in tal caso devono essere realizzati al piano terra in locali comuni;
- b. ogni 20 posti bici realizzati in aree di pertinenza, deve essere predisposta una colonnina per ricarica bici elettrica;
- c. l'impianto di rete e alimentazione con predisposizione dell'attacco deve essere realizzato nei depositi comuni bici collocati all'interno degli edifici;
- d. i posti bici non connessi agli alloggi residenziali, possono essere in parte destinati al bike sharing, in una quota non maggiore al 30%;
- e. le aree destinate a parcheggi bici, comprese le corsie di transito, non possono essere utilizzate per altri usi neppure a carattere temporaneo.

3. per gli edifici residenziali di nuova costruzione g) e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia f) "demolitiva", è necessaria la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di prese per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

4. L'obbligo di cui al comma precedente è esteso agli edifici di nuova costruzione g) destinati ad usi ricettivi e pubblici esercizi, medie strutture di vendita e centri commerciali indipendentemente dalla superficie.

Art. 6.5.5 Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione

1. Fatte salve disposizioni specifiche previste dal PUG per particolari aree e/o funzioni, come indicato ai successivi commi, nel caso di interventi diretti si possono monetizzare le aree da cedere per dotazioni fino ad una dimensione inferiore a 400 mq.
2. Limitatamente alle strutture ricettive alberghiere, la possibilità di monetizzazione è estesa ai 1.500 mq.

3. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, la monetizzazione è ammessa:
 - a. nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia f) o di ampliamento fino a un massimo del 20% della Sv (autorizzata alla data di assunzione del PUG), purché non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - b. all'interno dei centri storici, nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato (come definiti al punto 1.7 dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" DCR 1253/1999) a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso di edifici preesistenti;
 - c. nel caso di ampliamenti di attività economiche fuori dal TU.
4. Al di sopra delle soglie minime indicate ai precedenti commi 1, 2 e 3 la monetizzazione può essere ammessa, sulla base della delibera di Consiglio Comunale che definisce i parametri e i valori delle aree da monetizzare:
 - a. nei tessuti urbani;
 - b. nel territorio rurale.
5. Nel Centro Storico di Ravenna e nei centri storici delle frazioni le dotazioni territoriali possono essere monetizzate.
6. Le risorse finanziarie, in tal modo acquisite dal Comune, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 9 comma 1 lettera g), dovranno essere riservate prioritariamente alla promozione della mobilità sostenibile nonché alla costruzione e al mantenimento di posti auto, nell'ambito del contesto urbano o della frazione, relativi all'intervento soggetto a monetizzazione. Allo scopo è istituito uno specifico capitolo di Bilancio.
7. I valori di monetizzazione delle aree a standard (parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato) sono definiti con Deliberazione della Giunta Comunale e sono riferiti al valore dell'area, differenziato sulla base delle zone omogenee OMI.

Tabella 5- Dotazioni territoriali e posti auto pertinenti in relazione ai gruppi funzionali²⁵

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2 destinati alla clientela
	P1	P2	V	AD		
a funzione abitativa						
a1 abitazioni, bed and breakfast;	5 mq ogni 100 mq di ST	25 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
a2 residenze brevi, affitta camere;						-
a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;						-
a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, cohousing, ecc.);						-
a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione a insediata;	-	-	-	-	-	-
b funzioni turistico-ricettive						
b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel;	5 mq ogni 100 mq di ST	70 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST	1 posto auto a camera	-
b2 spazi congressuali ed espositivi;					1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
b3 campeggi e villaggi turistici;					-	-
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.);	5 mq ogni 100 mq di ST	30 mq ogni 100 mq di ST	50 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	-	-	-	-	-	-
b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	-	-	30 mq ogni 100 mq di ST	-	-	-
b7 impianti sportivi a servizio delle funzioni b turistico-ricettive;	-	-	-	-	-	-
c funzioni produttive						
c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq;	5 mq ogni 100 mq di ST	25 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 2 mq di ST	-
c2 artigianato di servizio;						-
c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	5 mq ogni 100 mq di ST	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di ST	-
c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	-	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	-	-
c5 attività di deposito a cielo aperto;	-	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	-	-
c6 insediamento di tipo agro-industriale;	-	-	-	-	-	-
c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica al servizio del ciclo produttivo;	5 mq ogni 100 mq di ST	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di ST	-
c8 impianti zootecnici intensivi;	-	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di ST	-
c9 serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	5 mq ogni 100 mq di ST	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di ST	25 mq ogni 30 mq di Sv
c10 pesca, acquacoltura e relative lavorazioni	5 mq ogni 100 mq di ST	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di ST	-
c11 attività cantieristica	5 mq ogni 100 mq di ST	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di ST	-
c12 attività di movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci	5 mq ogni 100 mq di ST	5% della STer	-	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di ST	-
c13 banchine e zone d'acqua	-	-	-	-	-	-
c14 attività di ricerca;	5 mq ogni 100 mq di ST	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di ST	-

²⁵ I valori indicati nella tabella non si applicano per le funzioni c produttive, e7 commerciali all'interno dell'area portuale (APO) e retro-portuale (ARP), per le quali si rimanda al precedente art. 6.5 comma 3.



GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2 destinati alla clientela
	P1	P2	V	AD		
d funzioni direzionali						
d1 studi professionali;	5 mq ogni 100 mq di ST	25 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;						
d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	5 mq ogni 100 mq di ST o 5 mq ogni 100 mq di STer nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	70 mq ogni 100 mq di ST o 5 mq ogni 100 mq di STer nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	20 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 3,3 mq di ST**	-
1 con affluenza fino a 100 persone;						
2 con affluenza superiore alle 100 persone;						
d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;						
d5 rimessaggio camper;	-	-	-	-	-	-
d6 rimessaggio barche;						
e funzioni commerciali						
e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	5 mq ogni 100 mq di ST	70 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
e2 medie strutture di vendita:						
1 alimentari:	5 mq ogni 100 mq di ST	70 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST	-	25 mq ogni 30 mq di Sv
- da 250 a 400 mq di Sv						25 mq ogni 18 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv						25 mq ogni 13 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv						25 mq ogni 8 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv						
2 non alimentari:						25 mq ogni 40 mq di Sv
- da 250 a 400 mq di Sv						25 mq ogni 25 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv						25 mq ogni 203 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv						25 mq ogni 16 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv						
e3 grandi strutture di vendita:						
1 alimentari: da 2.500 a 4.500 mq di Sv	5 mq ogni 100 mq di ST	70 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST	-	25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari: da 2.500 a 10.000 mq di Sv						25 mq ogni 16 mq di Sv
e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:						
1 alimentari	5 mq ogni 100 mq di ST	70 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST	-	25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari						25 mq ogni 16 mq di Sv
e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)	5 mq ogni 100 mq di ST	70 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
e6 impianti di distribuzione carburanti	-	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 3,3 mq di ST	
e7 logistica commerciale	5 mq ogni 100 mq di ST	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di ST	
** Dovrà essere verificato il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto pertinenziali per le funzioni di servizio con affluenza superiore alle 100 persone						



GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	AD		destinati alla clientela
f funzioni rurali						
f1 abitazioni agricole	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:						
1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
2 rimesse per macchine agricole;						
3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere						
4 allevamenti aziendali o interaziendali						
5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali						
6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;						
7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata						
f3 ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:						
1 laboratori per la ricerca;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di ST	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 foresterie aziendali;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di ST	25 mq ogni 30 mq di Sv
5 agriturismo;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	-	-	-	-	-	-
7 fattoria didattica;	-	-	-	-	-	-
8 cantina vinicola, caseificio;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
f4 colture intensive: attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di ST	25 mq ogni 30 mq di Sv
f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
f6 attività correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.);	-	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-

TITOLO II EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

ART. 6.6 CONCORSO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ALLA REALIZZAZIONE DELLE POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA

STRATEGIE

1. La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa dirette a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità a quanto disposto dalla LR 24/2017 (artt. 34 e 35).

Il PUG favorisce il riequilibrio della mixité sociale nella città consolidata mediante un'offerta di differenti tipologie abitative e di diversi tipi di titolo di godimento dell'alloggio.

Il PUG assume la Frazione come l'unità sociale e insediativa di riferimento per individuare il profilo dell'offerta abitativa in termini di tipologie di alloggi e di tipi di attività e spazi integrativi idonei a interpretare le esigenze esistenti e orientare le dinamiche evolutive.

2. Dall'analisi del fabbisogno di ERS/ERP²⁶ si può notare che la tendenza delle domande ERP insoddisfatte, come peraltro le domande totali, risultano in costante aumento e non sono sufficienti le realizzazioni in corso a soddisfare tale domanda.

Considerato che il PUG intende perseguire il principio generale della L 24/2017 di massimo contenimento del consumo di suolo, ma contestualmente dare risposta ad una domanda di edilizia residenziale in affitto a costi contenuti, la realizzazione di alloggi ERS sarà prioritariamente attuata:

- a. utilizzando le aree libere cedute al Comune per la realizzazione di alloggi ERS ovvero per la realizzazione di dotazioni territoriali in genere, qualora non sussistano nella frazione carenze da colmare nella dotazione di attrezzature;
- b. associata agli interventi di rigenerazione nel territorio urbano;
- c. solo qualora siano state esaurite le aree indicate alla precedente lettera a) si potrà procedere alla realizzazione di alloggi ERS nelle nuove urbanizzazioni;

gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e c) si attuano attraverso bandi di evidenza pubblica.

REGOLE

3. Gli interventi complessi di trasformazione urbanistico-edilizio concorrono alla soddisfazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, tenuto anche conto che il Comune di Ravenna è classificato ad alta tensione abitativa:
 - a. nel caso di interventi di rigenerazione complessi,
 - deve essere garantita la realizzazione di una quota di alloggi ERS non inferiore al 20% di quelli realizzabili nell'area di intervento;
 - per interventi che interessano un'area inferiore ad 1 ha è ammessa la corresponsione al Comune di un contributo pari al valore del 20% delle aree destinate a nuove costruzioni (SF);
 - b. nel caso di nuovi insediamenti residenziali di ERS realizzati da privati, in aree permeabili non infrastrutturate:
 - la quota di edilizia libera è quella indispensabile per assicurare la fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;
 - oltre alla realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali di cui alla Tabella 5, deve essere ceduta al Comune un'area pari al 20% delle aree destinate alle nuove costruzioni, per l'edilizia residenziale pubblica;
 - c. nel caso di nuovi insediamenti produttivi, realizzati da privati, in aree permeabili non infrastrutturate, è richiesta la corresponsione al Comune, di un contributo pari al valore del 10% delle aree destinate a nuove costruzioni. Tale contributo, destinato alla realizzazione di ERP, sarà inserito in un capitolo di bilancio allo scopo dedicato;

²⁶ Cfr. Valsat, paragrafo 8.3 *Specifiche raccomandazioni relative a interventi di edilizia residenziale sociale*.



4. Il contributo di cui al comma precedente non è dovuto per l'ampliamento delle attività produttive esistenti e per l'insediamento di start-up innovative, centri di ricerca convenzionati con Università o centri di formazione professionale.
5. Tra le tipologie di ERS sono individuate come tipologie prioritarie:
 - unità abitative destinate alla locazione con vincolo di destinazione d'uso;
 - locazione con patto di futura vendita (o assegnazione);
 - edilizia universitaria convenzionata;
 - altre forme di co-housing destinate in particolare a lavoratori temporanei;
 - residenze condivise con contratti di locazione a termine;
6. Nei nuovi insediamenti, tali tipologie di ERS sono definite per un periodo di 20 anni. Le aree cedute gratuitamente al Comune per concorrere alla realizzazione di politiche pubbliche per la casa, potranno essere concesse per la costruzione di alloggi ERP; analogamente, gli alloggi trasferiti confluiranno nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.
7. Le dotazioni territoriali non sono dovute per l'ERP e l'edilizia convenzionata nel caso di Studentati.
8. Attraverso appositi bandi o avvisi pubblici, in ragione dell'evoluzione dei diversi segmenti di disagio abitativo, l'Amministrazione può selezionare le proposte private e specificare le tipologie di cui al comma 5 nonché la durata del periodo di affitto. Tra le diverse tipologie di ERS potrà essere indicata anche la vendita agevolata.

PARTE VII DISCIPLINA TRANSITORIA E AGGIORNAMENTI DEL PUG

ART. 7.1 AGGIORNAMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI

1. Gli aggiornamenti dei valori OMI e delle conseguenti tabelle sul trasferimento delle quantità edificatorie non costituiscono varianti al PUG. Tali allineamenti sono recepiti con apposita delibera di Giunta comunale.
2. Analogamente non costituiscono variante al PUG gli allineamenti apportati alla cartografia del PUG in seguito alla modifica della pianificazione sovraordinata e di settore, alla modifica di tracciati delle reti infrastrutturali, all'attuazione di strumenti attuativi o alla loro decadenza, ecc.
3. Non costituiscono inoltre variante al PUG gli aggiornamenti del Quadro Conoscitivo e degli indicatori o target contenuti nella ValSAT conseguenti all'attuazione del PUG o comunque al recepimento dell'evoluzione di fenomeni in atto (ad esempio stato attuazione degli interventi, ecc). Non costituiscono infine varianti al PUG integrazioni al censimento del patrimonio edilizio diffuso nel rurale per eventuali edifici non censiti.
4. Le variazioni di cui ai precedenti commi 2 e 3 vengono recepite, con valore ricognitivo, con delibera di Consiglio comunale e comunicate ai competenti uffici di Regione e Provincia.