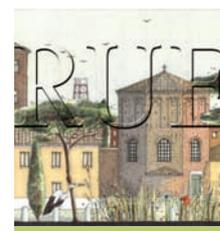


Regolamento Urbanistico Edilizio RUE 1 Relazione

Elaborato descrittivo

ADOTTATO il 03/07/08 con Delibera di CC. n.64552/102
APPROVATO il 28/07/09 con Delibera di CC. n.77035/133
PUBBLICATO il 26/08/09 sul B.U.R. n° 152/2009



Sindaco	Fabrizio Matteucci
Segretario Generale	Dott. Paolo Neri
Assessore Urbanistica	Gabrio Maraldi

CONSULENTI

Consulente generale	Prof. Arch. Gianluigi Nigro
Collaboratori	Arch. Tiziana Altieri
Consulente operativo	Arch. Edoardo Preger
Consulente paesaggio	Arch. Francesco Nigro

UNITA' DI PROGETTO

Responsabile	Arch. Franco Stringa	Resp. ambiente	Dott. Angela Vistoli		
Coordinatore	Arch. Alberto Mutti	Resp. edilizia	Arch. Flavio Magnani	Collaboratori:	Arch. Raffaella Bendazzi
Responsabile attività	Arch. Francesca Proni	S.I.T.	Dott. Alessandro Morini		Arch. Stefania Bertozzi
	Arch. Antonio Olivucci		Silvia Casavecchia		Arch. Paola Billi
	Arch. Leonardo Rossi		Dott. Roberto Zenobi		Arch. Elisa Giunchi
	Arch. Antonia Tassinari	Segreteria	Giovanna Galassi Minguzzi		Arch. Daniela Giunchi
Istruttori tecnici	Francesca Brusi		Franca Gordini		Arch. Caterina Gramantieri
	Federica Proni	Comunicazione	Maurizia Pasi		Dott. Paolo Minguzzi

Regolamento Urbanistico Edilizio

RUE 1 Relazione

Parte Prima CARATTERI GENERALI DEL RUE DI RAVENNA

1. Processo e contenuti	pag.7
1.1 Il RUE nella pianificazione del comune	
1.2 I principi, gli obiettivi e le politiche per la città e il territorio	
1.3 La Comunicazione e la semplificazione	

Parte Seconda URBANISTICA

2. La Forma e gli ingredienti tecnici del piano	pag.10
2.1 La forma del piano	
2.2 I parametri urbanistici e la classificazione degli usi e degli interventi	
2.3 Gli Elaborati del RUE	
2.4 Le modalità attuative	
2.5 Gli strumenti di valutazione ambientale	
2.6 I riferimenti per la gestione	
2.7 La promozione del paesaggio	

3. La disciplina dei Sistemi	pag.22
3.1 Le finalità	
3.2 Il Sistema paesaggistico-ambientale	
3.3 Il Sistema della mobilità	
3.4 Il Sistema delle dotazioni territoriali	

4. La disciplina dello Spazio naturalistico	pag.38
4.1 Le finalità e le disposizioni generali	
4.2 Le componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali	
4.3 Le forme insediative	
4.4 Le attrezzature e gli impianti	

5. La disciplina dello Spazio rurale	pag.41
5.1 Le finalità e le disposizioni generali	
5.2 L'uso produttivo del suolo	
5.3 L'uso insediativi del suolo	

6. La disciplina dello Spazio portuale	pag.50
6.1 Le finalità	
6.2 L'articolazione delle componenti dello Spazio portuale: aree per attività produttive portuali, industriali, di cantieristica	

7. La disciplina dello Spazio urbano	pag.51
7.1 Le finalità	
7.2 La Città storica	
7.3 La Città a conservazione morfologica	
7.4 La Città consolidata o in via di consolidamento	
7.5 Potenzialità edificatoria individuata dal RUE ai sensi dell'art. 10 di PSC	

8. La verifica degli standard	pag.69
8.1 Il dimensionamento	
8.2 Gli standard urbanistici esistenti e di progetto	

**Parte Terza
EDILIZIA**

9.1 Premessa

9.2 Le disposizioni generali pag.73

10. L'abilitazione all'attività edilizia pag.73

11. L'esecuzione delle opere pag.74

12. La qualità architettonica ed urbana pag.75

13. Le disposizioni finali pag.76

**Parte Quarta
DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

14. Salvaguardia per la parte "Urbanistica" e disposizioni transitorie per la parte "Edilizia" pag.77

**Parte Quinta
INTEGRAZIONE**

15. La pubblicizzazione del RUE adottato, le osservazioni presentate, il lavoro di controdeduzione dell'Unità di progetto, delle Circoscrizioni e della CCAT pag.79

ALLEGATO pag.87
Principali obiettivi e prestazioni indicati dal PSC ai fini dell'elaborazione del RUE

Parte prima CARATTERI GENERALI DEL RUE DI RAVENNA

1. Processi e contenuti

1.1 Il RUE nella pianificazione del comune

Dopo l'approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC) nel febbraio 2007, con il RUE¹ il processo di piano giunge alla definizione della Disciplina urbanistica generale di quelle parti del territorio e dell'insediamento nelle quali le trasformazioni di uso del suolo e di assetto edilizio necessarie, utili e previste dal piano, sono di relativa consistenza ed intensità e dunque sono assentite tramite meccanismi di attuazione diretta, semplice o condizionata; ciò avvalendosi di tutti gli ingredienti tecnici regolatori dell'attività urbanistica ed edilizia, dalla definizione dei parametri e degli elementi edilizi e delle modalità di promozione della qualità del paesaggio a quella delle procedure abilitative, dell'esecuzione delle opere, fino alla vigilanza nell'attività edilizio-urbanistica ed alla promozione della qualità urbana, della qualità architettonica e dell'arredo urbano.

Questa definizione per quanto attiene alla parte urbanistica, è ovviamente in coerenza con i principi, gli obiettivi e le politiche per la città e per il territorio impostati dal Piano Strutturale Comunale², del quale il RUE assume la struttura, specificandone i contenuti, in particolare quelli che il PSC ha esplicitamente, in coerenza con la legge, rinviato al RUE³.

Per la definizione della disciplina urbanistica generale, il RUE individua dettagliatamente gli elementi territoriali ed insediativi oggetto di detta disciplina, in riferimento alla grande articolazione effettuata dal PSC in *Spazi e Sistemi* ed alle relative componenti.

I contenuti della parte urbanistica hanno dunque ad oggetto aspetti diversi:

- innanzitutto la messa punto di tutti gli "ingredienti" necessari al montaggio della disciplina d'uso e di trasformazione del suolo e degli edifici (Definizione delle grandezze e degli indici; classificazione degli usi del suolo e degli edifici; classificazione degli interventi; la definizione delle modalità attuative; gli strumenti per la valutazione ambientale e per la promozione della qualità paesaggistica del territorio; etc.)
- in secondo luogo la "zonizzazione", cioè l'articolazione del territorio e della città in parti discrete, omogenee al loro interno, oggetto della disciplina; si tratta di un aspetto che può assumere diversi significati ed approfondimenti in relazione alla qualità urbana, in quanto quest'ultima è maggiormente perseguibile laddove la disciplina è "mirata" alle diverse situazioni e non rischia di "omologare" situazioni differenti; ciò richiede una conoscenza molto accurata di luoghi e situazioni (queste ultime anche "sociali" in quanto ricomprendono anche esigenze, necessità, attese specifiche) di cui peraltro il RUE di Ravenna ha potuto disporre, data la lunga tradizione di pianificazione della città e dato il ricco ed articolato "Quadro Conoscitivo" che è stato approntato con l'avvio della costruzione del PRG 2003, ulteriormente arricchito nel processo di formazione del piano e a cui si rinvia.

I principali contenuti della disciplina di RUE, gran parte dei quali sono stati ad esso esplicitamente rinviati dal PSC in coerenza con la LR n. 20/2000, riguardano la definizione

¹ Una prima stesura del RUE in bozza è stata presentata, pubblicamente il 4 ottobre 2007 e contestualmente all'Urban Center e sul sito del comune di Ravenna al fine di consentirne la massima conoscenza da parte di cittadini ed Enti. Tali elaborati hanno attivato la fase di consultazione e partecipazione finalizzata alla discussione dei contenuti, in particolare dei criteri e metodologia di redazione, e alla presentazione di proposte di modifiche e integrazioni da parte delle Circostrizioni, dei partecipanti al processo di Agenda 21, della CQAP, della Commissione Assetto del Territorio (CCAT); fase che si è conclusa nel mese di giugno 2008.

² Si evidenzia che il Documento preliminare del PSC è stato approvato nel luglio 2003 unitamente all'Accordo di Pianificazione, e che il PSC è stato adottato il 23/06/05 e approvato il 27/02/2007.

³ Per un più dettagliato esame di quanto il PSC ha rinviato al RUE si rimanda all'allegato della presente relazione: "Principali obiettivi e prestazioni indicati dal PSC ai fini dell'elaborazione del RUE".

della disciplina generale urbanistica delle diverse componenti degli Spazi e Sistemi individuate dal PSC e per le quali il PSC stesso ha fissato obiettivi e campi di variazione delle principali grandezze urbanistiche.

In particolare il RUE, come meglio specificato nella Parte Seconda della presente relazione, ha provveduto a definire:

- nel "*Sistema paesaggistico-ambientale*:" la disciplina della *rete ecologica*, articolandone le componenti in rapporto alla loro funzionalità ecologica (matrici, connessioni e gangli), nonché la disciplina di attenzione al paesaggio, attraverso una *Guida per l'inserimento degli interventi nel paesaggio* che contiene una *Carta dei Caratteri del paesaggio*, un *Abaco delle morfologie paesaggistiche ricorrenti*, l'*Elenco degli interventi sul territorio extraurbano*, l'individuazione delle *emergenze* e delle *reti del paesaggio*;
- nel *Sistema della mobilità*: la classificazione della rete stradale con particolare attenzione alle intersezioni stradali, alle fasce di rispetto, ai percorsi pedonali e ciclabili, ai parcheggi e al loro adeguamento;
- nel *Sistema delle Dotazioni*: la disciplina delle dotazioni territoriali esistenti e degli impianti tecnologici, individuando anche le attrezzature inadeguate e non adattabili, cui attribuisce una diversa destinazione urbanistica, e dedicando particolare attenzione alle tipologie del verde (dai Parchi urbani, al verde di vicinato, al verde di filtro, etc.), ciò alla luce di un'attenta ricognizione sviluppata nel "Piano dei Servizi";
- nello *Spazio naturalistico*: l'articolazione delle componenti (Zone boscate, Zone d'acqua, Zone umide, Zone di integrazione dello Spazio naturalistico, Arenile) disciplinando per ciascuna di esse modalità ammissibili di intervento;
- nello *Spazio Rurale*: la disciplina degli usi del suolo e della nuova edificazione nelle *Zone agricole ad alta vocazione produttiva* e nella *Zona agricola periurbana*, nonché la disciplina delle diverse *Forme insediative storiche dello Spazio Rurale* e delle *Altre forme insediative prevalentemente produttive* (Manufatti per allevamenti e manufatti per le attività produttive legate all'agricoltura);
- nello *Spazio urbano*: la disciplina degli usi e di trasformazione edilizia delle diverse componenti della *Città Storica*, della *Città consolidata* o *in via di consolidamento* (residenziale, per attività turistica, per attività produttiva, per attività miste), ponendo grande attenzione al perseguimento degli *obiettivi di qualità* fissati dal PSC, introducendo, come previsto dal PSC medesimo, forme premiali in relazione a particolari attenzioni agli aspetti ecologici del progetto e dell'intervento;
- nello *Spazio portuale*: "norme intermedie", ovvero una disciplina transitoria in attesa della formazione del POC, al quale la maggior parte degli interventi sono rinviati in quanto presentano una complessità che richiede l'attuazione indiretta.

1.2 I principi, gli obiettivi e le politiche per la città e il territorio

Nel PSC è anche detto che i principi di riferimento assunti nelle scelte di piano sono: la sostenibilità ambientale e sociale; la qualità urbana; l'operatività del piano; la trasparenza e la equità; la partecipazione. In effetti a questi principi hanno fatto riferimento la scelte di PSC.

D'altra parte il RUE di Ravenna si muove all'interno di un preciso telaio di scelte localizzative, funzionali e normative individuate dal PSC. In particolare si occupa di regolare le trasformazioni diffuse di entità relativamente modeste dell'insediato sostanzialmente esistente; trasformazioni che, appunto per queste caratteristiche, sono assentibili tramite modalità dirette; in effetti le trasformazioni più complesse, da attuarsi tramite modalità indirette, sono, a norma di legge, rinviate dal PSC alla pianificazione operativa e cioè ai POC. Tenuto conto dell'oggetto del RUE, e cioè la regolamentazione, in aderenza alle indicazioni del PSC, delle trasformazioni diffuse di entità sostanzialmente edilizia, e preso atto del particolare ruolo che esso ha all'interno di un processo di piano articolato in PSC, RUE e POC, i principi di riferimento più significativi, sono quelli della sostenibilità ambientale, della qualità urbana ed edilizia, della equità. In effetti si tratta dei principi il cui rispetto richiede particolari definizioni dei contenuti tecnici di un piano come il RUE. Lo scopo della presente relazione è anche quello di illustrare come i contenuti del RUE,

anche in ossequio alle indicazioni del PSC, siano stati definiti per aderire il più possibile a detti principi di riferimento.

1.3 La Comunicazione e la semplificazione

Una particolare considerazione riguarda la questione della “semplificazione” normativa, laddove per semplificazione va intesa la chiarezza e la comunicabilità delle Norme, anche mediante l’ausilio di nuove tecniche informatiche e di nuove forme di comunicazione interattiva, non tanto una banale meccanicità applicativa, né tanto meno una impossibile stringatezza.. Da questo punto di vista il RUE nonostante la sua ricchezza di contenuti e la sua complessità presenta una fondamentale capacità comunicativa, legata al fatto che la sua forma-piano, il suo linguaggio grafico e di testo è in coerente continuità con il PSC. L’elaborazione grafica ed in particolare la struttura delle legende degli elaborati, è strettamente correlata alla struttura dell’apparato normativo, talché è relativamente facile cogliere lo scenario nel suo insieme (forma del piano: Spazi e Sistemi) e ritrovare il contenuto specifico di interesse dell’utente. Va infatti considerato che il piano e relative Norme non sono lette come un romanzo, piuttosto come un’enciclopedia nella quale si ricerca l’argomento che interessa, che si vuole trattato con chiarezza e soprattutto in modo esaustivo e i necessari rinvii. Quindi la “semplificazione” o, meglio, la “chiarezza”, non sono testimoniate dalla “dimensione” dei grafici e dei testi, ma dalla possibilità di trovarvi con semplicità e chiarezza, tutto ciò di cui deve essere a conoscenza sia il cittadino che il tecnico. Sotto questo profilo il PRG 2003, e cioè sia il PSC che il RUE, anche grazie all’informatica e alla possibilità di produrre strumenti (CD) interattivi che permettono un collegamento immediato tra parte grafica e parte normativa e viceversa, ha di gran lunga migliorato le condizioni precedenti.

Tale lettura interattiva, possibile attraverso CD o direttamente dal sito WEB, è condizione nuova e nel panorama generale pressoché unica per una lettura rapida e contestuale non solo di tutti gli elaborati del RUE, ma anche del PSC, degli strumenti di pianificazione sovraordinata e dei riferimenti legislativi citati nel testo della normativa.

L’utilizzazione di un sito WEB dedicato al RUE, in particolare, consente di ampliare l’interattività “statica” dei supporti fisici (CD) e permette l’implementazione di “procedure” che si basano sullo strumento urbanistico RUE, a partire dalla primissima che segue l’adozione, e cioè dal procedimento di presentazione delle “osservazioni”. Il sito WEB consente infatti, una volta consultato lo strumento on-line, di inserire un’osservazione attraverso una semplice procedura guidata che non richiede di installare alcun programma sul proprio computer ma semplicemente utilizzando le normali funzionalità di accesso al WEB. E’ quindi una accessibilità diretta non solo per il tecnico, ma anche per il cittadino, che aiutato dalla nuova terminologia degli spazi e dei sistemi può più facilmente collocare e individuare, in relazione all’oggetto e natura del proprio interesse, i contesti normativi, descrittivi e conoscitivi appropriati.

La Normativa Tecnica del RUE inoltre vuole affrontare nell’elaborato RUE 5.1 e RUE 5.2 le problematiche e le prescrizioni di carattere generale, e di norma più ricorrenti; lasciando volutamente agli “obiettivi di località” il compito di disciplinare i casi unici e specifici onde non appesantire il corpo normativo principale. Le eventuali necessità di interpretazione degli elaborati di piano, nella fase di gestione, è demandata alla responsabilità della dirigenza che può assumere, nel rispetto delle competenze di legge e attraverso la più ampia comunicazione, atti e provvedimenti tecnici per la corretta e rapida attuazione e applicazione delle previsioni e prescrizioni e/o promuovendo le necessarie varianti che l’Amministrazione Comunale dovrà assumere, utilizzando i percorsi semplificati e rapidi che la LR 20/2000 e l’Accordo di Pianificazione consentono. E’ evidente che la fase gestionale, oggi più impegnativa di ieri, visti gli obiettivi di qualità che il Piano si propone, obiettivi che richiedono processi valutativi sempre più estesi (VIA, compatibilità ambientale, tutela dei valori ambientali, morfologici, architettonici ecc.) ed organizzati (commissioni, CQAP, Nucleo di Valutazione Interno (Nu.V.I.), conferenza di servizio, ecc), impone una maggior formazione e responsabilizzazione sia degli operatori interni che esterni.

Parte seconda URBANISTICA

2. La forma e gli ingredienti tecnici del piano

2.1 La forma del piano

L'articolazione del territorio in Spazi e Sistemi e relative componenti, peraltro già introdotta nel PSC e che il RUE riprende e approfondisce, non è nient'altro che una nuova forma di zonizzazione, individuata allo scopo di restituire, nell'impostazione del piano, la lettura, l'interpretazione e la valutazione dello stato del territorio, nonché di esplicitare le intenzionalità progettuali del piano. La ricchezza dell'articolazione (v. legende del piano e struttura della normativa) è testimonianza della volontà di prendere atto della diversità delle situazioni per poterne individuare meglio esigenze e possibili dinamiche e dunque per costruire disposizioni di piano più mirate e pertinenti, proprio riguardo agli aspetti attraverso i quali passa il rispetto dei principi ispiratori, già richiamati, della sostenibilità ambientale, della qualità urbana ed edilizia, della equità.

In effetti il RUE, all'interno della forma-piano già impostata dal PSC (*Spazi: naturalistico, rurale, urbano, portuale; Sistemi: paesaggistico-ambientale, mobilità ed infrastrutture, dotazioni territoriali*), opera, in ossequio alle definizioni, finalità e prestazioni stabilite dal PSC per ogni Spazio e Sistema, le articolazioni necessarie a consentire precisazioni normative ed operative sempre più attente alle differenze virtuose, evitando così il rischio di banalizzare la realtà e di costruire discipline a contenuto generico. In proposito qui si richiama, ad esempio, l'articolazione delle componenti dello Spazio urbano che ha comportato la estrapolazione, dalla Città Consolidata individuata dal PSC, di una parte, denominata nel RUE Città a Conservazione morfologica, bisognosa di una disciplina più specifica di quella della Città Consolidata. Sempre nello Spazio urbano si richiama l'introduzione di alcune componenti finalizzate alla qualificazione funzionale e ambientale della città come gli Assi da riqualificare gli Assi Verdi strutturanti, nonché le *Località* fatte oggetto di specifici obiettivi di qualità da perseguire. Ancora, sempre ad esempio, si richiama l'introduzione dei Contesti Paesaggistici Locali tra le componenti del Sistema Paesaggistico Ambientale con l'obiettivo di fornire riferimenti utili all'inserimento paesaggistico delle trasformazioni.

Oltre a ciò il RUE, sempre in riferimento all'articolazione del territorio in componenti raggruppate nelle grandi famiglie degli Spazi e dei Sistemi, sofferma l'attenzione sui seguenti contenuti: a) la costruzione della normativa urbanistica utilizzando parametri urbanistici ed edilizi accuratamente definiti (grandezze, indici, etc.), facendo ricorso ad una attenta e mirata classificazione delle destinazioni d'uso; riconoscendo diritti edificatori equi (indice medio di isolato), suggerendo ed imponendo buone pratiche in materia ambientale, sia ecologica che paesaggistica, etc.; b) l'introduzione di una normativa di tipo generale (non riferita cioè a singole componenti) volta alla diffusione di comportamenti virtuosi in materia di parcheggi e di produzione di energia da fonti rinnovabili, alla gestione dei piani attuativi progressivi e in corso di attuazione, nonché l'introduzione di una normativa volta a perseguire la qualità (funzionale, fruitiva, morfologica, simbolica, etc.) di luoghi urbani significativi ("obiettivi di località"); c) il ricorso a procedure a sostegno della progettazione di qualità (attuazione diretta condizionata, progetto unitario, studio di compatibilità ambientale, etc.); d) la revisione del REC (Regolamento Urbanistico Comunale) vigente riordinandolo in funzione della struttura generale del RUE, con variazioni conseguenti al recepimento di normative sovraordinate o alla volontà di caratterizzare maggiormente le regole in funzione del perseguimento di sempre maggiore qualità ambientale ed edilizia.

2.2 I parametri urbanistici e la classificazione degli usi e degli interventi

Grande rilevanza ai fini della caratterizzazione della forma piano assumono gli “ingredienti tecnici” con i quali è costruita la disciplina urbanistica generale e più precisamente la normativa del RUE. Gli ingredienti riguardano i *parametri urbanistici* (grandezze ed indici), *la classificazione degli usi del suolo*, *la classificazione degli usi degli edifici*, *le categorie d'intervento*, *le modalità attuative*, *gli strumenti per la valutazione ambientale*, *i riferimenti per la gestione*, ed infine, le tecniche e le procedure per la *promozione del paesaggio*. Si accenna qui, rinviando per una trattazione più sistematica ai punti successivi, ad alcuni aspetti innovativi degli “ingredienti” utilizzati dal RUE finalizzati in particolare a promuovere la sostenibilità ambientale e la qualità urbana.

Quanto ai parametri urbanistici il RUE introduce, accanto alle grandezze tradizionali (superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie coperta, etc.) delle quali peraltro si forniscono nuove ed aggiornate definizioni, alcune nuove grandezze, come ad esempio: *la superficie permeabile*, *il carico urbanistico*, *l'area di concentrazione dei diritti edificatori*, etc.. Analogamente vengono introdotti nuovi indici come ad esempio: *l'indice di permeabilità*, *la densità arborea e la densità arbustiva*, *la dimensione media delle unità immobiliari abitative di una unità edilizia*, etc. Come è evidente si tratta di parametri utili alla definizione di una disciplina più attenta alla sostenibilità ecologica, alla qualità urbana, alla definizione di carichi urbanistici compatibili con il contesto, od una maggiore e migliore articolazione delle dimensioni degli alloggi.

Com'è noto, gran parte della qualità urbana e della sostenibilità ambientale dipende anche dalla quantità e dal mix delle funzioni presenti nelle città e nelle singole parti della città. Il RUE presenta in proposito accurate *classificazioni degli usi degli edifici* e delle aree attrezzate nonché, per lo Spazio rurale e per lo Spazio naturalistico, le *classificazioni sia degli usi non edificatori del suolo*, sia *degli impianti*. Va sottolineata in particolare l'attenzione che è stata dedicata alla definizione degli usi commerciali e di quelli relativi alla ricettività turistica: due aspetti rilevanti per la qualità urbana di Ravenna. Mentre, per quando riguarda lo Spazio naturalistico e quello rurale, va sottolineato come l'attenzione all'ecologia ed al paesaggio abbia suggerito la regolamentazione anche di usi non agricoli che, pur non comportando l'edificazione, introducono sul territorio elementi che interferiscono pesantemente con le reti della natura e con gli assetti paesaggistici.

Anche nel campo della classificazione delle categorie di intervento il RUE introduce elementi innovativi, sotto un duplice aspetto. Ciò innanzitutto precisando il contenuto, in coerenza con le disposizioni di legge, delle categorie di intervento urbanistico-edilizio (come, ad esempio, specificando il contenuto della nuova costruzione, dell'ampliamento laterale, della sopraelevazione, della demolizione senza o con ricostruzione), nonché integrandole con nuove categorie come i *significativi movimenti di terra*, *il recupero e risanamento delle aree libere*; in secondo luogo affiancando alle categorie di intervento urbanistico-edilizio, alcune categorie di intervento ambientale (*Risanamento ambientale*, *Ripristino ambientale-naturalistico*, *Restauro ambientale*, *Mitigazione di impatto ambientale*, *Valorizzazione ambientale*, *Miglioramento bio-energetico*).

Per quanto attiene poi la qualità urbana ed ambientale perseguibile attraverso un più attento processo di progettazione, il RUE, che regola precipuamente le trasformazioni soggette a modalità attuative dirette, specifica la *modalità diretta condizionata* prevista dal PSC associandola al *Progetto Unitario*, un progetto di valenza architettonica e non urbanistica prevedendone l'applicazione nei casi in cui sia necessaria una più attenta ricerca di soluzioni progettuali che assicurino la qualità dell'intervento rispetto al contesto, sia dal punto di vista morfologico che funzionale. Inoltre il RUE introduce lo *Studio di compatibilità ambientale* per particolari interventi non già sottoposti a procedure di valutazione ambientale da normative sovraordinate. Infine fa parte degli elaborati del RUE la *Guida all'inserimento degli interventi*

nel paesaggio che costituisce un ausilio per la definizione dei contenuti paesaggistici dei progetti di trasformazione promossi dal RUE stesso.

L'insieme delle innovazioni fin qui descritte e che, dal punto di vista normativo, sono inquadrate e definite nella Parte Seconda-Urbanistica delle NTA del RUE (la Prima Parte è quella introduttiva che richiama i caratteri generali del RUE in riferimento alla legge ed al PSC) trovano completa espressione, quanto alla loro dimensione edilizia, nella Terza Parte-Edilizia delle NTA che, come detto, costituisce una revisione organica e integrata del REC in vigore e nei loro allegati: denominati i Quaderni del RUE.

2.3 Gli elaborati del RUE

Il RUE organizza i propri contenuti urbanistici sia della parte grafica che normativa, in riferimento ai Sistemi ed agli Spazi individuati dal PSC e di cui all'art.4, c2 delle relative NTA.

Ove necessario il RUE specifica ed integra le componenti in cui il PSC divide Sistemi e Spazi

Gli elaborati costitutivi il RUE sono i seguenti:

a) descrittivi:

RUE 1 Relazione;

b) prescrittivi:

RUE 2/n Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano quadro d'unione, n° 100 planimetrie in rapp.1:5.000;

RUE 3 Regimi normativi della città a conservazione morfologica:

RUE 3.1 Capoluogo e San Pietro in Vincoli in rapp. 1:2.000

RUE 3.2 Marina di Ravenna in rapp. 1:2.000

RUE 4.1.n Regimi normativi della Città storica:

RUE 4/1.1-9 Capoluogo in rapp.1:1.000

RUE 4/1.10 Centri del Forese in rapp.1:2.000

RUE 4.2.n Regimi normativi della Città storica: componenti sistemiche

RUE 4/2.1 Capoluogo (1:2.000)

RUE 4/2.2 Centri del forese (1:2.000)

RUE 5 Norme tecniche di attuazione:

Le norme tecniche d'attuazione sono accompagnate inoltre da allegati (I QUADERNI DEL RUE) che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

5.1 Norme Tecniche di Attuazione:

Parte Prima: Caratteri Generali del RUE

Parte Seconda: Urbanistica:

5.1.1 QUADERNI DEL RUE:

Allegato A) - Definizione degli interventi edilizi (art. I.6)

Allegato B) - Modalità di approvazione e presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) – elaborati e documenti costitutivi – convenzione (art.I.11)

Allegato C) - Obiettivi di località (art. I.12)

Allegato D) - Rete ecologica: abaco degli interventi tipo (art. II.3)

Allegato E) - Edifici di valore tipologico documentario: abaco degli schemi di ampliamento (art. II.12)

Allegato F) - Edifici ricadenti in appoderamenti ex ERSA: abaco degli schemi di ampliamento e di aggregazione (art. IV.17)

Allegato G) - Attenzioni e regole per interventi: nella Città storica e su edifici e/o complessi di valore storico-architettonico; nella città a conservazione morfologica; su edifici di valore tipologico documentario; nello spazio rurale (art.II.11,. II.12, IV.3; VI.5, VI.22)

5.2 Norme Tecniche di Attuazione:

Parte Terza: Edilizia

Parte Quarta: Disposizioni transitorie

5.2.1 I QUADERNI DEL RUE:

Allegato H) – Requisiti cogenti e volontari

c) gestionali:

RUE 6 Piano dei servizi

RUE 7 Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi:

RUE 7.1 *Carta dei caratteri del paesaggio e contesti paesistici locali*RUE 7.2 *Abaco delle morfotipologie paesistiche ricorrenti*RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi.*RUE 8 *Relazione di VALSAT***2.4 Le modalità attuative**

L'attuazione diretta caratterizzante la disciplina urbanistica definita in sede di Regolamento Urbanistico Edilizio, viene motivatamente articolata in diversificate modalità nel RUE 2003, allo scopo di valorizzarne l'applicazione a diverse situazioni, sempre al fine di perseguire migliori esiti sotto il profilo della efficienza e della efficacia del piano riguardo, in particolare, alla equità ed alla qualità. L'attuazione diretta è articolata in *Attuazione diretta semplice* e in *Attuazione diretta condizionata*.

L'*Attuazione diretta semplice* si ha quando il singolo proprietario può avviare il procedimento mediante la presentazione di Denuncia di Inizio Attività (DIA), ove consentito dall'ordinamento, ovvero mediante la richiesta del Permesso di costruire. In taluni casi il provvedimento abilitativo può essere accompagnato da Atto d'Obbligo e/o da convenzione relativo alla destinazione d'uso dei suoli, dei manufatti, alla predisposizione di parcheggi, alla sistemazione di aree di pertinenza.

L'*Attuazione diretta condizionata* si articola a sua volta in *Attuazione diretta condizionata assistita da Atto d'Obbligo* (PUAO), in *Attuazione diretta condizionata assistita da convenzione* (PUC) e in *Attuazione diretta programmata e concertata* (PUCAP), qualora quest'ultima sia definita all'interno degli accordi con i privati ai sensi dell'art 18 della LR 20/2000.

Il *Progetto Unitario* richiesto in sede di Attuazione diretta condizionata è il disegno dell'assetto complessivo dell'intervento propedeutico alla progettazione delle singole opere ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo ed ha per oggetto la definizione delle eventuali opere di urbanizzazione primaria da adeguare, la configurazione tipomorfologica di insieme, la sistemazione delle aree e dei percorsi anche in riferimento al contesto circostante, nonché la individuazione di eventuali edifici ed ambienti da tutelare e valorizzare e di eventuali opere di mitigazione, è un progetto che non ha valenza urbanistica, ne tantomeno può configurarsi come strumento preventivo.

Vi è inoltre il caso dell'*Attuazione diretta programmata e concertata* (PUCAP), per un comparto specificamente individuate nell'Elab. RUE.2 Tav56, regolamentato da apposita scheda normativa e da un accordo con i privati, ai sensi dell'art 18 della LR 20/2000.

L'introduzione degli *Obiettivi di qualità* come nuova modalità attuativa e normativa è uno dei contenuti ai quali la disciplina di RUE ricorre per favorire la qualità funzionale, morfologica, simbolica, etc. di determinati e specifici siti, costituisce elemento di forte innovazione per la diffusione di comportamenti volti a favorire la qualità urbana, nella misura in cui prevedono il coinvolgimento dei privati nelle operazioni di trasformazione finalizzate al perseguimento degli obiettivi fissati sia pubblici che privati; ciò all'interno di procedure anche concertative in grado comunque di garantire equità e trasparenza. Negli elaborati prescrittivi di PSC sono indicati con specifica simbologia e numerazione gli obiettivi di qualità e le misure di sostenibilità e sicurezza da perseguire in sede di POC e/o RUE. Gli obiettivi fanno riferimento a situazioni particolari, e quindi uniche, pertanto non riconducibili a norme di carattere generale.

Il RUE conferma (qualora di competenza del POC), integra (con nuovi obiettivi di RUE), precisa (con indicazioni di maggior dettaglio), e in alcuni casi persegue (definendo la disciplina degli obiettivi che ad esso demandavano) gli obiettivi di PSC. Tali obiettivi sono riportati sulle tavole di RUE con specifica numerazione, progressiva per singola tavola; le descrizioni degli obiettivi e delle misure di sicurezza e di qualità sono riportate nell' *Allegato C), denominato I QUADERNI*

DEL RUE "Obiettivi di località" che costituisce parte integrante e sostanziale della normativa di RUE.

Gli obiettivi di località, relativi a tutto il territorio comunale, sono in totale 126 dei quali 48 confermati dal PSC e 78 inseriti dal RUE

Gli Obiettivi di località di competenza del RUE indicano finalità, indirizzi, attenzioni e prescrizioni che si devono perseguire nella fase di attuazione del RUE

Qualora gli Obiettivi di località siano riferiti ad un'area perimetrata nelle planimetrie di RUE, essi sono accompagnati dai parametri urbanistici ed edilizi, dagli usi pubblici e privati ammessi, dalle eventuali aree e/o opere pubbliche da cedere e/o realizzare. Al fine di un reale e più efficace raggiungimento di tali obiettivi a RUE adottato e prima della sua approvazione i privati possono proporre al comune un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, in tal caso gli eventuali incrementi di potenzialità o variazione degli usi, oltre ad essere soggetti agli oneri di U1 e U2, comportano l'applicazione degli oneri aggiuntivi così come definiti dal PSC.

Qualora gli Obiettivi di località non riportino la potenzialità edificatoria e/o gli usi ammessi si applicano quelli definiti dalle specifiche norme di componente.

Per lo Spazio Portuale è sempre fissato un obiettivo di località, non individuato graficamente nelle tavole di RUE, finalizzato a consentire la maggior funzionalità e competitività del porto nel rispetto degli aspetti territoriali ed ambientali mediante operazioni di insediamento complesse e che coinvolgono nel processo produttivo aree anche non contigue. Al fine di un reale e più efficace raggiungimento di una maggior funzionalità e competitività del porto, dalla data di adozione del RUE è sempre consentito proporre al Comune un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000: in tal caso eventuali incrementi di potenzialità e/o variazione degli usi, oltre ad essere soggetti ad oneri di U1 e U2, comportano l'applicazione di oneri aggiuntivi

Rientra infine nei meccanismi attuativi la modalità di acquisizione pubblica dei suoli affidata alla compensazione in alternativa all'esproprio. La disciplina stabilisce, specificando quella di PSC e applicandone i principi, le quantità di compensazione in relazione alla localizzazione dei suoli da acquisire per servizi pubblici prevedendo le modalità di uso di dette quantità edificative a distanza. Gli indici assegnati a tali aree variano in funzione del loro diverso valore patrimoniale determinato dalla componente in cui ricadono.

2.5 Gli strumenti di valutazione ambientale

La normativa comunitaria ha introdotto da tempo strumenti per la valutazione ambientale di progetti, piani e programmi, recepiti dallo Stato Italiano e in buona parte delegati alle Regioni.

Il primo strumento ad essere introdotto a livello europeo fin dal 1985, è stata la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), disciplinata attualmente dal D.Lgs. 152/2006 in fase di revisione, che si applica ad interventi con effetti di rilievo sull'ambiente.

Nel 1979 e nel 1991 sono state approvate due direttive comunitarie per la individuazione, da parte degli stati membri, delle aree di importanza naturalistica per l'avifauna (ZPS) e più in generale per la presenza di habitat rari (SIC). Per tali zone è previsto uno speciale regime di tutela il quale prescrive, fra l'altro, che tutti gli interventi o piani che direttamente o indirettamente interessano i siti, siano sottoposti ad una "Valutazione di incidenza" degli effetti prodotti sugli elementi (specie avifaunistiche o habitat) di cui si persegue la conservazione.

Più recente, del 2001, è invece la direttiva europea sulla VAS, Valutazione Ambientale Strategica, che pure si applica a piani e programmi allo scopo di valutarne in fase preventiva la sostenibilità ambientale, economica e sociale. Anche la VAS è disciplinata dal D.Lgs. 152/2006 in fase di revisione, nonché dalla L.R. 20/2000 che aveva già introdotto per la pianificazione territoriale la VALSAT (Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale).

Si ricorda infine l'AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale), che si rifà alla direttiva europea del 1996 sull'IPPC (Integrated Pollution Prevention Control) la quale compie una verifica complessiva degli aspetti ambientali connessi alle attività produttive.

Gli strumenti di valutazione ambientale sopracitati si applicano tuttavia ad interventi o piani di rilievo, escludendo interventi e programmi di minore portata.

Se da un lato è logico sottoporre a procedure, spesso tecnicamente complesse ed onerose, soltanto gli interventi significativi, si ritiene però che per raggiungere una efficace e concreta "sostenibilità" delle azioni di trasformazione del territorio, anche la progettazione di piani urbanistici non sottoposti a VAS, o Progetti Unitari, o piani aziendali e interaziendali debba tener conto in modo strutturato degli aspetti di compatibilità ambientale.

A tal fine la normativa del RUE individuerà procedure e contenuti di uno "Studio di compatibilità ambientale" rivolto alla analisi dei principali aspetti (energia, mobilità, risorse idriche, rifiuti, verde, paesaggio, rumore, ecc.) ed alla individuazione di eventuali elementi di mitigazione o compensazione.

2.6 I riferimenti per la gestione

Il RUE introduce, in un apposito Capo delle NTA, alcuni *Riferimenti per la gestione*. Si tratta di una serie di definizioni e di regole volte a chiarire alcuni aspetti che assumono rilevanza nella fase di gestione del piano e di applicazione della relativa disciplina. Esse hanno ad oggetto, in particolare:

- la corrispondenza tra l'articolazione del territorio comunale (e cioè l'insieme delle componenti dei Sistemi e degli Spazi) e le zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68.
- la definizione del "Coefficiente di conversione volumetrica" quale valore numerico che consente di ricavare la corrispondenza tra le quantità edilizie espresse in mq. Ovvero in mc., al fine della applicazione di disposizioni nazionali o regionali riferito all'una o all'altra delle citate unità di misura;
- la definizione delle "opere di pre-urbanizzazione" e delle "opere di urbanizzazione primaria e secondaria", richiamando per queste ultime le quantità minime di superfici per abitante (standard);
- la definizione delle "aree asservite alla costruzione" e cioè dell'area che "legittima" urbanisticamente la costruzione sotto il profilo della quantità edilizia; il conseguente compito dell'Amministrazione della tenuta del "Registro degli Asservimenti";
- le regole relative al "cambiamento della destinazione d'uso degli edifici";
- la definizione e le regole degli "spazi di parcheggio", articolati in parcheggi di urbanizzazione primaria, di urbanizzazione secondaria, in parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni e degli impianti. La dotazione dei parcheggi privati è costituita dal numero degli stalli di sosta e non da un parametro di superficie rapportato alla Sup. Utile Complessiva. Le regole, sulla base di alcuni parametri di dimensionamento dello stallo di parcheggio (per autocarro, auto, ruote, bici) definiscono le quantità necessarie in riferimento alle diverse destinazioni d'uso degli edifici, con particolare attenzione ai parcheggi relativi alle attività commerciali in merito ai quali forniscono indicazioni e prescrizioni circa la localizzazione, l'organizzazione, le caratteristiche tipologiche sia dei parcheggi pertinenziali di uso comune che dei parcheggi per carico e scarico merci;
- la definizione e le regole relative agli "impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili" ed in particolare agli impianti "solari termici", "fotovoltaici", "a biomassa", "microeolici". Le regole riguardano le procedure autorizzative e la disciplina urbanistica, quest'ultima articolata in riferimento alle diverse componenti dei Sistemi e degli Spazi, con particolare attenzione agli impianti solari termici o fotovoltaici, distinguendoli tra quelli finalizzati all'autoconsumo e quelli finalizzati alla produzione e vendita di energia.

Uno dei fattori più innovativi contenuti nel RUE è l'introduzione di specifiche norme sulle fonti rinnovabili finalizzate ad una loro capillare diffusione sul territorio. Ciò si è reso necessario visto i crescenti costi del petrolio, gli obiettivi fissati per il 2020 dalla Comunità Europea di ridurre del 20% i consumi energetici, aumentare del 20% l'uso delle fonti rinnovabili e ridurre del 20% le emissioni di CO₂, gli obiettivi del Piano Energetico Regionale e quelli del Piano Energetico Ambientale Comunale, approvato dal consiglio Comunale a fine 2007.

Le fonti rinnovabili promosse dalla pianificazione territoriale, anche in attuazione di quanto indicato nel Piano Energetico Ambientale Comunale, sono state individuate in: solare termico, fotovoltaico, biomasse di piccola taglia, microeolico.

Due sono gli strumenti attraverso il quale le fonti rinnovabili saranno più accessibili:

- una notevole semplificazione degli aspetti autorizzativi, infatti per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici di piccola taglia (uso domestico) non è più necessario alcun titolo abilitativo ma viene considerata attività edilizia libera,
 - l'introduzione di specifici requisiti cogenti per le fonti rinnovabili nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni importanti (il 60% del fabbisogno di acqua calda sanitaria e almeno la potenza 1 kWh/unità abitativa di energia elettrica dovrà essere prodotta da fonti rinnovabili).
- Il Regolamento Urbanistico Edilizio pone inoltre grande attenzione nel definire gli ambiti preferenziali di sviluppo delle tecnologie rinnovabili attraverso una chiara individuazione in relazione ai vari Spazi e Sistemi delle modalità e delle aree in cui è possibile il ricorso alle fonti rinnovabili, prevedendo linee guida specifiche per l'inserimento paesaggistico (RUE 7) di tali tecnologie nel nostro territorio e nelle zone di particolare pregio paesaggistico l'installazione di impianti da fonti rinnovabili è subordinata alla presentazione della relazione di inserimento paesaggistico. In particolare si sono comunque privilegiate le installazioni di impianti FV e solari termici che non comportano ulteriore occupazione di suolo ma sfruttano spazi non altrimenti utilizzabili quali le coperture di edifici. Mentre per quanto riguarda gli impianti a biomassa vengono ammessi solo quegli impianti alimentati da biomassa locale e la cui finalità principale è quella della produzione di calore, questo perché il rendimento degli impianti a biomasse per la produzione della sola energia elettrica è molto basso e quindi non sostenibile.

16

2.7 La promozione del paesaggio

In continuità con il Piano Strutturale Comunale, il RUE sviluppa e concretizza in modo particolare e innovativo la promozione dell'attenzione al paesaggio negli interventi previsti e ammessi dallo stesso Regolamento. L'attenzione al paesaggio quindi come parte costitutiva ed essenziale del piano urbanistico.

Il PRG 2003 di Ravenna ha ritenuto, fino dal Documento Preliminare, che l'impiego delle metodologie e delle tecniche del piano urbanistico può servire, per il governo del paesaggio, innanzitutto a veicolare una percezione generalizzata e diffusa dei valori positivi e negativi del paesaggio stesso da parte delle comunità insediate. In riferimento a quanto stabilito dal PSC in tema di paesaggio, il RUE costituisce la sede per definire, in modo condiviso, conoscenze, indirizzi e regole per la diffusione di comportamenti di attenzione al paesaggio nella progettazione e nella realizzazione degli interventi di trasformazione d'uso e fisiche del territorio, al fine di definire e verificare preventivamente gli effetti paesaggistici degli stessi. A tale scopo è stato necessario fare riferimento ad una concezione di paesaggio⁴

⁴ La concezione di paesaggio assunta è quella per la quale il paesaggio è l'insieme dei segni naturali ed antropici, identificabili in se e nelle loro relazioni, come risorse fisico-naturalistiche, storiche, sociali e simboliche, attraverso i quali il territorio si racconta, racconta i suoi caratteri, la sua storia, il suo rapporto con gli uomini; con ciò comunicando a chi sa e vuole leggere tali segni, il suo stato di salute, i suoi pregi ed i suoi difetti. In sintesi: il paesaggio come *linguaggio del territorio*. Da questa concezione discende una teoria interpretativa secondo la quale il rapporto delle trasformazioni del territorio con il paesaggio non è nient'altro che il rapporto tra i "segni della trasformazione" ed i "segni del territorio". Si tratta di relazioni tra segni che cambiano comunque in qualche modo il "quadro" precedente: il giudizio di valore consente di dire se in meglio o in peggio. In ogni caso il giudizio di valore, qualora condiviso, consente di individuare una serie di obiettivi paesaggistici da perseguire (di conservazione, di tutela del paesaggio esistente, di trasformazione, di costruzione di un nuovo paesaggio), di regole di trasformazione cui attenersi, di progetti di paesaggio e cioè interventi di messa in valore di risorse territoriali di valore paesaggistico. La tecnica adottata è quella dei "contesti paesistici": la pianificazione ai diversi livelli individua contesti paesistici (unità di paesaggio) con i quali le trasformazioni si possono confrontare o, meglio, con i segni che costituiscono i quali, i segni della trasformazione debbono confrontarsi ed essere valutati. In altri termini ciascun piano, alla scala corrispondente al proprio livello e in riferimento a categorie di interventi/trasformazioni di dimensione e rilevanza corrispondente, articola il proprio territorio in contesti paesistici (PTCP: "unità di paesaggio"; PSC: "contesti paesistici d'area vasta"; RUE: "contesti paesistici locali") dei quali individua i "segni" (le componenti di paesaggio) e le loro relazioni da conservare, da integrare, da modificare, da cancellare (se detrattori); contesti per i quali sono fissati gli obiettivi di paesaggio da perseguire.

In questo senso l'impiego della dizione "contesto" rispetto ad "unità" di paesaggio appare più consono sia per alludere ad una realtà territoriale comunque dinamica nella quale praticare la considerazione al paesaggio, sia per evidenziare l'importanza della necessità di definire e valutare l'inserimento paesaggistico degli interventi rispetto allo specifico contesto territoriale/urbano nel quale si produrranno le trasformazioni, vale a dire della esigenza di "contestualizzare" in

concettualmente semplice, che si fonda sull'approccio percettivo e considera il *paesaggio* come "linguaggio del territorio", e avvalersi di una tecnica di piano chiara nel metodo e "familiare" nei contenuti.

Nel suo complesso, infatti, già il PSC mira alla qualificazione e caratterizzazione paesaggistica dell'intero territorio comunale, sia attraverso la conservazione, riqualificazione e valorizzazione delle componenti significative appartenenti a tutti gli Spazi e i Sistemi (cfr. PSC elabb. G.2.1. *Carta per la qualità del territorio* e G.2.2 *Carta per la qualità del Capoluogo*) e delle loro reciproche relazioni, sia tramite la promozione di specifiche attenzioni al paesaggio da assumere all'interno delle previsioni di piano in funzione dell'intensità, diffusione e rilevanza delle trasformazioni⁵.

A questo scopo il PSC ha individuato i *Contesti paesistici di area vasta* (Unità di Paesaggio), che corrispondono alle grandi articolazioni del territorio comunale dal punto di vista paesistico, riconoscibili come porzioni vaste e distinguibili, e le componenti significative dello stesso territorio quali elementi di caratterizzazione e qualificazione della realtà ravennate. Queste ultime sono state rappresentate nella *Carta per la qualità del territorio* e nella *Carta per la qualità del Capoluogo*, entrambe elaborati gestionali del PSC. A questi si unisce il *Repertorio dei contesti paesistici* (PSC elab.G.3) nel quale, accanto alla descrizione dei Contesti (localizzazione, principali componenti e relative relazioni, trasformazioni avvenute, ecc.), sono definiti gli obiettivi di valorizzazione per ciascun contesto assunti dal PSC e le prestazioni che RUE e POC dovranno garantire ai fini della introduzione delle attenzioni al paesaggio nelle previsioni dagli stessi programmate e disciplinate. In particolare il PSC affida al RUE il compito di fornire riferimenti adeguati per la definizione progettuale delle trasformazioni di rilevanza locale e di interventi diffusi, e di articolare i *Contesti paesistici di area vasta* in *Contesti paesistici locali*.

Il RUE ha individuato i *Contesti paesistici locali*, di cui al successivo par.3.2 Sistema paesaggistico-ambientale, rispetto ai quali sono stati definiti i criteri e le attenzioni da assumere nella progettazione.

Ai fini della promozione dell'attenzione al paesaggio il RUE, in coerenza con il PSC, ha assunto i seguenti obiettivi:

- diffondere la conoscenza del paesaggio e accrescere la comune sensibilità alla percezione e alla cura dello stesso;
- fornire gli elementi conoscitivi, interpretativi e di indirizzo per la definizione progettuale e la verifica preliminare dell'inserimento paesaggistico degli interventi previsti e/o ammessi;
- definire criteri, modalità e procedure di predisposizione e presentazione dei contenuti paesaggistici dei progetti;
- fornire riferimenti e criteri per la valutazione dell'inserimento paesaggistico dei progetti da parte dell'Amministrazione comunale;
- definire una base conoscitivo-interpretativa e propositiva di confronto e condivisione per un reale esercizio della sussidiarietà tra enti di governo del territorio e del paesaggio al fine di rendere trasparenti, meno discrezionali e semplificate le procedure di rilascio di pareri e autorizzazioni sui progetti.

modo consapevole ed esplicito gli interventi in riferimento alla realtà di segni/relazioni sui quali comunque essi incideranno e agli obiettivi paesaggistici da perseguire nella stessa realtà.

⁵ Di fatto il PSC affida a tutte le componenti del Sistema paesaggistico-ambientale, e alle prestazioni loro attribuite, il compito di contribuire al rafforzamento dell'identità del territorio ravennate dal punto di vista della sua immagine percepibile, attraverso la conservazione dei valori esistenti, la riqualificazione delle situazioni di degrado o di rischio paesaggistico e l'introduzione di nuovi segni congruenti e compatibili.

Gli apparati del RUE per il paesaggio

Il RUE, al fine di assolvere ai compiti affidati dal PSC e di raggiungere gli obiettivi assunti, nonché di concretizzare l'“attenzione al paesaggio” nell'ambito delle trasformazioni promosse, ha predisposto una serie di strumenti con lo scopo di indirizzare e guidare la definizione progettuale degli interventi relativamente agli aspetti paesaggistico-percettivi, concentrandosi in particolare sulle trasformazioni relative al *territorio extraurbano* (Spazio Rurale, Spazio Naturalistico, Sistema Paesaggistico-Ambientale). L'approccio assunto dal RUE è quello che considera necessaria, per valutare l'incidenza degli interventi sul paesaggio, l'individuazione del “contesto” sul quale ogni trasformazione incide. Dunque sulla necessità di “*contestualizzare*”⁶ l'intervento, vale a dire di comprendere su quali segni del territorio in modo diretto o indiretto si incide, e di prevedere progettuale gli esiti e gli effetti sul paesaggio e sulla sua percezione delle diverse trasformazioni. In sintesi il RUE mira a promuovere e sostenere la definizione progettuale e la realizzazione degli interventi perseguendo i livelli più alti possibile di integrazione tra le trasformazioni e i contesti paesistici interessati.

18

L'intenzione, culturale e tecnica al contempo, di raggiungere nel tempo risultati concreti in termini di qualificazione del paesaggio come esito delle trasformazioni ordinarie e diffuse che si producono nel territorio, ha richiesto una duplice impostazione della disciplina di “attenzione al paesaggio” del RUE: da una parte mediante una diffusa considerazione degli aspetti paesaggistici del territorio espressa nelle NTA delle diverse componenti di Spazio e di Sistema, dall'altra attraverso lo specifico strumento della *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi* per orientare e indirizzare la progettazione di una serie di interventi selezionati in funzione della loro incidenza sul paesaggio.

A questo scopo il RUE ha predisposto l'elaborato gestionale RUE 7 *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi*, articolato in:

- RUE 7.1 *Carta dei caratteri del paesaggio e contesti paesistici locali*, rapp. 1:30.000
La Carta contiene: l'evidenziazione dei *segni* che connotano il paesaggio ravennate; i perimetri che individuano i *Contesti paesistici locali*; l'indicazione esemplificativa delle principali *morfotipologie paesistiche ricorrenti* nel territorio comunale.
La Carta, con un approccio prevalentemente percettivo, individua i “segni”, positivi e negativi, del paesaggio, secondo il tipo di risorsa che rappresentano, articolandoli in riferimento alla valenza paesaggistica (strutturante, complementare, di dettaglio) e alla consistenza (areale, lineare, puntuale). La Carta segnala inoltre i luoghi della percezione, nonché i principali detrattori del paesaggio.
- RUE 7.2 *Abaco delle morfotipologie paesistiche ricorrenti*, rapp. 1:60.000
L'Abaco costituisce un ulteriore contributo di tipo sintetico alla lettura del paesaggio del territorio ravennate. In esso sono individuate, in modo esemplificativo (vale a dire che non sono segnalate tutte quelle presenti nel territorio, ma sono forniti gli elementi affinché i progettisti possano riconoscere quella all'interno della quale eventualmente ricade l'intervento da progettare), e descritte le *morfotipologie paesistiche ricorrenti* già evidenziate nell'elaborato RUE 7.1 *Carta dei caratteri del paesaggio e contesti paesistici locali*. Le *morfotipologie paesistiche ricorrenti* sono intese come combinazioni/relazioni tra elementi naturali e antropici che si ripetono in modo simile nel territorio, costituendo forme riconoscibili nei differenti *contesti*, caratterizzate in modo specifico secondo i *contesti paesistici locali* nei quali ricadono e allo stesso tempo, all'inverso, connotanti gli stessi. In alcuni casi le morfotipologie paesistiche ricorrenti attraversano più contesti locali. Dalla

⁶ La *contestualizzazione* o l'*inserimento* delle trasformazioni e degli interventi nel paesaggio, significa, nella progettazione, tenere conto in modo consapevole ed esplicito degli effetti che questi sono capaci di produrre nei luoghi in cui ricadono in termini morfologici, spaziali, funzionali, percettivi e di immagine. È evidente, secondo la concezione di paesaggio assunta, che ogni intervento produce una modificazione nel paesaggio, vale a dire costituisce un nuovo segno che interagisce con quelli esistenti variando il quadro delle relazioni fisiche, funzionali e percettive che caratterizzano il contesto o il luogo di appartenenza. Ciascun nuovo segno, ovvero intervento, se ben progettato, può quindi inserirsi nel paesaggio contribuendo, secondo i diversi casi e situazioni, a migliorare, valorizzare o riqualificare lo stesso paesaggio. Ciò sulla base di una consapevole e responsabile progettazione che, caso per caso, interpreti la trasformazione come modificazione, aggiunta, cancellazione di segni del paesaggio secondo rapporti di continuità/discontinuità, sintonia/distinguibilità, ecc., motivandone le scelte e le soluzioni progettuali.

lettura e interpretazione dei principi e delle modalità di relazione e rapporto tra i “segni” naturali e antropici, riconoscibili nelle *morfotipologie paesistiche ricorrenti*, scaturiscono le attenzioni e le opportunità che la progettazione deve assumere e sviluppare nella definizione degli interventi di scala prevalentemente locale e puntuale.

- RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*

Il *Repertorio*, articolato in tre parti, contiene: i riferimenti cartografici per la conoscenza del paesaggio, costituiti dalla riproduzione in scala ridotta della Carta dei caratteri del paesaggio e contesti paesistici locali, dell'Abaco delle morfotipologie paesistiche ricorrenti e della Rete ecologica prevista dal RUE; la descrizione approfondita di ciascun contesto paesistico locale, comprensiva del riepilogo delle principali trasformazioni previste dal RUE nel contesto e della definizione degli obiettivi paesaggistici dello stesso; l'illustrazione dei criteri e delle attenzioni da applicare nella progettazione degli interventi definiti rilevanti; l'esplicitazione degli indirizzi da assumere nella progettazione degli interventi definiti significativi.

Il *Repertorio* costituisce il compendio sia di conoscenze e informazioni integrate sui contesti paesistici locali e sulle principali previsioni di RUE per gli stessi, sia di criteri, attenzioni e indirizzi per la definizione progettuale della “contestualizzazione” o inserimento paesaggistico dei diversi interventi ammessi dalla disciplina urbanistica dello stesso RUE.

La disciplina paesaggistica del RUE

La disciplina paesaggistica di RUE è stabilita al Capo 7° “Promozione del paesaggio” del Titolo I e al Cap 1° “Sistema paesaggistico-ambientale” del Titolo II delle NTA, ed è formata dall'insieme delle prescrizioni e indicazioni contenute nei diversi elaborati grafici e normativi del RUE stesso.

La disciplina paesaggistica interessa tutte le trasformazioni e gli interventi ammessi e previsti dalle norme degli Spazi e dei Sistemi, che sono capaci di incidere sul paesaggio e per i quali, di conseguenza, è richiesta una specifica modalità di definizione e presentazione dei progetti. In particolare detta disciplina paesaggistica è articolata in rapporto alla rilevanza e alla significatività paesaggistica di trasformazioni e interventi, comportando processi differenziati di definizione progettuale dell'inserimento paesaggistico di questi ultimi, secondo la *classificazione paesaggistica* di cui all'art.1.27 delle NTA⁷:

- *tutti gli interventi* previsti e/o ammessi dalla disciplina urbanistica di RUE negli Spazi e nei Sistemi, riguardanti in particolare: manutenzione straordinaria - MS, ripristino tipologico - RT e ristrutturazione edilizia – RE relativi ad opere esterne; demolizione - D; demolizione e ricostruzione - DR; recupero e risanamento aree libere - RA; significativi movimenti di terra - SMT; variazione di destinazione d'uso con opere esterne - VU;
- *Interventi rilevanti*:
 1. Interventi edilizi diffusi di nuova costruzione di manufatti rurali nelle zone agricole dello Spazio rurale;
 2. Interventi edilizi di nuova costruzione di manufatti per attività nello Spazio rurale;
 3. Interventi edilizi di nuova costruzione di edifici per servizi delle Zone agricole periurbane con funzione pubblico/privata di interesse generale (SR4.2);
 4. Interventi previsti all'interno di “piani unitari” e/o “progetti unitari” (Piani di sviluppo aziendale, PUC e/o progetti unitari secondo disciplina urbanistica di RUE).
- *Interventi significativi o tematici*:
 5. Interventi diffusi relativi ad alcuni degli usi del suolo ammessi nelle componenti dello Spazio rurale (attività agricola; coltivazione di cava; tempo libero all'aria aperta; produzione di energia da fonti rinnovabili; ecc.);
 6. Interventi diffusi relativi agli Impianti tecnologici e reti (IT) nelle componenti dello Spazio rurale;

⁷ Per la classificazione dettagliata degli interventi si rimanda allo stesso art.1.27 delle NTA.

7. Interventi diffusi di inserimento paesaggistico e/o mitigazione dell'impatto percettivo di impianti tecnologici e impianti e attrezzature per attività esistenti e/o ammessi nelle componenti dello Spazio rurale;
8. Interventi delle Zone di integrazione dello spazio naturalistico e nelle Aree di integrazione della rete ecologica del Sistema paesaggistico ambientale: Ripristino ambientale-naturalistico (RAN);
9. Nuovi percorsi ciclopedonali naturalistici, agropaesaggistici e enogastronomici e turistici;
10. Interventi diffusi di completamento edilizio.

Per agevolare il compito dei progettisti e per guidare e orientare i contenuti della loro attività di progettazione, come già anticipato, il RUE, oltre le informazioni contenute negli elaborati RUE 7.1 *Carta dei caratteri del paesaggio e Contesti paesistici locali* e RUE 7.2 *Abaco delle morfotipologie paesistiche ricorrenti*, mediante l'elaborato RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi* e le sue diverse parti fornisce⁸:

- dati conoscitivo-interpretativi relativi ai *Contesti paesistici locali*, validi per la definizione progettuale di tutte le trasformazioni e gli interventi ammessi dal RUE:
 - *Parte I. Riferimenti cartografici;*
 - *Parte II. Criteri e attenzioni per l'inserimento degli interventi di nuova costruzione nei contesti paesistici locali (fogli a, b, c).*
- criteri e attenzioni da assumere nella progettazione degli *Interventi rilevanti*:
 - *Parte II. Criteri e attenzioni per l'inserimento degli interventi di nuova costruzione nei contesti paesistici locali (fogli d_[n]).*
- indirizzi da osservare nella progettazione degli *Interventi significativi o tematici*:
 - *Parte III. Indirizzi per l'inserimento paesaggistico degli interventi significativi o tematici.*

Si evidenzia in sintesi che:

- gli *Interventi rilevanti* riguardano esclusivamente trasformazioni e usi dello *Spazio rurale*;
- gli *Interventi significativi* o tematici riguardano trasformazioni e usi dello *Spazio rurale*, *Spazio naturalistico* e del *Sistema paesaggistico-ambientale*;
- gli altri Interventi oggetto della disciplina paesaggistica di RUE appartengono a trasformazioni e usi che possono interessare tutti gli Spazi e i Sistemi.

Per quanto riguarda tutti gli interventi ammessi dal RUE nello *Spazio urbano* e nello *Spazio portuale* (relativi a: MS, RT e RE con opere esterne; D; DR; RA; SMT; VU con opere esterne), essi sono condizionati al perseguimento degli Obiettivi di contesto locale e quindi alla procedura base di *Contestualizzazione* (vedi di seguito *Modalità e procedure di definizione progettuale dei contenuti progettuali degli interventi*) degli stessi interventi. Si segnala che in generale la disciplina urbanistica delle componenti di tali Spazi costituisce di fatto disciplina di attenzione al paesaggio, in quanto i propri contenuti regolativi riguardano anche aspetti morfologici, tipologici, ambientali e percettivi delle trasformazioni dell'esistente. Di conseguenza il Repertorio è valido in questi casi per quanto riguarda i dati e le informazioni relative ai Contesti paesistici locali interessati, mentre rimanda a detta disciplina urbanistica per la definizione progettuale dei contenuti paesaggistici degli interventi nello Spazio urbano e nello Spazio portuale.

Modalità e procedure di definizione progettuale dei contenuti paesaggistici degli interventi

La disciplina paesaggistica di cui all'art.1.27 delle NTA prevede, secondo la citata classificazione paesaggistica degli interventi, una modalità progressiva di definizione e approfondimento dei contenuti paesaggistici dei progetti in merito alla *contestualizzazione* o *inserimento paesaggistico* degli interventi, cui corrispondono tre procedure di predisposizione e presentazione di detti contenuti in riferimento ai tre tipi di intervento classificati. Secondo le indicazioni che seguono i contenuti paesaggistici dei progetti sono da integrarsi negli elaborati e

⁸ Per una approfondita e dettagliata descrizione dei contenuti e delle modalità di consultazione e utilizzo dell'elaborato RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*, si rimanda alla *Nota introduttiva* dello stesso Repertorio.

documenti progettuali previsti, caso per caso, dalle NTA del RUE, ovvero costituiscono una specifica documentazione da allegare a questi stessi elaborati e documenti progettuali.

In particolare il RUE prevede, in relazione alla significatività e alla rilevanza paesaggistica degli interventi, tre diverse modalità di definizione progettuale paesaggistica degli stessi interventi e tre corrispondenti procedure di presentazione dei progetti⁹:

1. *Contestualizzazione*: tutte le trasformazioni e gli interventi ammessi dalla disciplina di componente di Spazio e di Sistema (secondo la classificazione sopra riportata) devono essere inseriti nel Contesto paesistico locale; vale a dire che i relativi progetti sono chiamati a: dimostrare ed esplicitare l'attenzione ai "segni" del paesaggio intercettati o sui quali si generano potenziali interferenze; dichiarare gli obiettivi di qualificazione del paesaggio di Contesto per il perseguimento dei quali si ritiene che l'intervento porti un contributo. La procedura di *Contestualizzazione* si svolge secondo le modalità indicate nel *Repertorio* attraverso la redazione di una specifica *Integrazione alla Relazione tecnica di progetto*
2. *Contestualizzazione paesaggistica motivata*: i progetti degli *Interventi significativi o tematici* devono motivare le scelte progettuali di inserimento paesaggistico attraverso: la esplicitazione dei "segni" del paesaggio intercettati o sui quali si generano potenziali interferenze; la dichiarazione degli obiettivi di qualificazione del paesaggio di Contesto per il perseguimento dei quali si ritiene che l'intervento porti un contributo; la specificazione e motivazione delle scelte progettuali in merito alla contestualizzazione paesaggistica dell'intervento. La procedura di *Contestualizzazione paesaggistica motivata* si svolge secondo le modalità e gli indirizzi indicati nel *Repertorio* attraverso la redazione della *Relazione di contestualizzazione paesaggistica motivata*, allegata ai documenti e agli elaborati di progetto.
3. *Inserimento paesaggistico*: i progetti degli *Interventi rilevanti* devono illustrare, motivare e verificare l'inserimento paesaggistico degli stessi mediante la predisposizione di una specifica "scheda di inserimento paesaggistico" che deve contenere almeno: la esplicitazione dei "segni" del paesaggio intercettati o sui quali si generano potenziali interferenza; la dichiarazione degli obiettivi di qualificazione del paesaggio di Contesto per il perseguimento dei quali si ritiene che l'intervento porti un contributo; la specificazione e motivazione delle scelte progettuali in merito all'inserimento paesaggistico dell'intervento nel "*contesto minimo di riferimento progettuale*"¹⁰ appositamente individuato; la simulazione degli effetti sul paesaggio dell'intervento progettato. La procedura di *inserimento paesaggistico* si svolge quindi secondo le modalità e i criteri indicati nel *Repertorio* attraverso la redazione della *Scheda di inserimento paesaggistico dell'intervento* che costituisce parte integrante dei documenti e degli elaborati di progetto.

Nel caso in cui discipline sovraordinate o specifiche norme di RUE sottopongano gli interventi a strumenti di valutazione preventiva della compatibilità paesaggistico-ambientale (cfr. Titolo I Capo 5° delle NTA di RUE), questi saranno integrati con i contenuti richiesti secondo la disciplina paesaggistica di RUE relativa a ciascun tipo di intervento¹¹.

⁹ Per una puntuale specificazione dei contenuti e degli elaborati progettuali e degli adempimenti dei progettisti relativi alle tre citate modalità e procedure di predisposizione e presentazione dei contenuti paesaggistici dei progetti, si rimanda alla *Nota introduttiva* dell'elaborato RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.

¹⁰ Per *contesto minimo di riferimento progettuale* si intende la porzione di *Contesto paesistico locale*, individuata anche sulla base di rapporti di intervisibilità tra intervento e intorno, i cui "segni" caratterizzanti entrano in relazione diretta (fisica, morfologico-funzionale, visivo-percettiva ecc.) con lo stesso intervento. Il *contesto minimo* costituisce il riferimento paesaggistico rispetto al quale il progettista definisce e verifica le scelte e le soluzioni progettuali di *inserimento paesaggistico* dell'intervento.

¹¹ Ad esempio qualora gli interventi siano ricompresi all'interno di beni paesaggistici di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i., la "relazione paesaggistica" di cui al DPCM 12.12.2005 sarà integrata in modo esplicito con i contenuti richiesti, a seconda del tipo di intervento, per le procedure di *contestualizzazione*, *contestualizzazione paesaggistica motivata* o *inserimento paesaggistico*, così da costituire, secondo i casi, rispettivamente: per tutti gli interventi l'*Integrazione alla Relazione tecnica di progetto*; per gli Interventi significativi o tematici la *Relazione di contestualizzazione paesaggistica motivata*; per gli *Interventi rilevanti* la *Scheda di inserimento paesaggistico dell'intervento*.

Criteria di valutazione dei contenuti paesaggistici dei progetti

Il perseguimento degli obiettivi del RUE in tema di qualificazione del paesaggio e quindi di promozione dell'attenzione allo stesso nell'ambito delle trasformazioni diffuse e ordinarie ammesse dal RUE medesimo, richiede una specifica organizzazione delle funzioni di gestione e controllo dell'attività edilizia e trasformativa del territorio da parte dell'Amministrazione comunale. In questa ottica il RUE prevede che la verifica e la valutazione della contestualizzazione o dell'inserimento paesaggistico degli interventi, sulla base delle indicate modalità e procedure, siano effettuate, in relazione alle rispettive competenze, da:

- *Nucleo interno di valutazione*
- *Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP)*

Dette verifica e valutazione sono finalizzate a stimare il livello di integrazione degli interventi progettati nel Contesto paesistico locale di appartenenza, almeno in termini di:

- contributo al perseguimento degli obiettivi paesaggistici di contesto locale;
- miglioramento della percezione visiva del paesaggio;
- riduzione e/o eliminazione di eventuali impatti e/o detrattori del paesaggio.

In generale i criteri di valutazione riguardano:

- il perseguimento degli obiettivi paesaggistici assunti;
- la congruenza tra indirizzi, criteri e attenzioni forniti dall'elaborato RUE 7 *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi* e le soluzioni progettuali proposte;
- le interferenze tra l'intervento e i caratteri paesaggistici e percettivi dell'intorno/contexto di riferimento;
- le modificazioni indotte dall'intervento sull'intorno/contexto di riferimento (relative a: morfologia; compagine vegetale; sky-line; funzionalità ecologica e idraulica; assetti antropici storico-culturali; assetti fondiari agricoli e colturali; assetti insediativi e infrastrutturali; caratteri tipologici, matrici, cromatici);
- l'efficacia delle eventuali opere di mitigazione e compensazione (capacità di mascheramento, minimizzazione effetti di alterazione ecologica, valorizzazione caratteri contesto paesistico, ecc.);
- gli effetti indotti sul Contesto paesistico locale (miglioramento, evoluzione, alterazione, compromissione, ecc.).

I criteri di verifica e valutazione possono essere specificati e integrati con Determina Dirigenziale sulla base di indicazioni e indirizzi del Nucleo interno di valutazione e della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio.

3. La disciplina dei Sistemi

3.1 Le finalità

Prima ancora delle finalità specifiche che il RUE stabilisce per ciascun Sistema e che sono illustrate nei punti successivi ad essi dedicati, è utile richiamare motivazioni e finalità comuni che il PRG ed in particolare il RUE intendono perseguire attraverso la individuazione di componenti territoriali raggruppate appunto nelle grandi famiglie dei Sistemi. Il motivo fondamentale della scelta risiede nel fatto che le componenti territoriali appartenenti a ciascun sistema hanno un funzionamento "sistemico", ovvero ciascuna di esse risente, nella sua portata ed efficienza funzionale, della presenza, del mutamento o dell'assenza dell'altra: ciò comporta che la loro previsione, progettazione, attuazione e monitoraggio siano sempre riferite ad una visione di insieme e ad un funzionamento di Sistema. Ciò è evidente con immediatezza per il

Sistema della mobilità il cui funzionamento è fisicamente a rete; così come è altrettanto evidente per il Sistema ecologico-ambientale, la cui funzionalità è anch'essa legata alla presenza di una sempre più completa rete ecologica. Ma anche per il Sistema delle dotazioni il funzionamento a rete è testimoniato dalla circostanza che il modo di offerta e di uso di ciascuna componente la identifica di fatto in un nodo di rete a diverse scale i cui archi sono costituiti dagli elementi della mobilità; pertanto anche loro richiedono visioni sistemiche basate su bacini di utenza o quant'altro. L'altro elemento di grande rilevanza è il ruolo che i Sistemi hanno ai fini della progettazione urbana alle diverse scale, in quanto rappresentano gli elementi dell'insediamento capaci di dare struttura morfologico-funzionale all'intera città ed alle sue grandi partizioni, grazie alla loro potenzialità di ricondurre ad unità porzioni insediative diverse per stratificazione storica, impianto urbanistico, densità, composizione sociale, etc. contribuendo a facilitare il godimento e l'efficienza complessiva della città e la coesione tra i cittadini.

3.2 Il Sistema paesaggistico-ambientale

Attraverso il Sistema Paesaggistico-Ambientale il PSC ha individuato le componenti del territorio che svolgono una funzione rilevante di tipo ecologico, che costituiscono significativi riferimenti del patrimonio culturale e identitario ravennate (archeologia, paesaggi, emergenze di valore storico-architettonico e tipologico-documentario), che sono interessate da rischi naturali e, infine, che costituiscono elementi ai fini di valorizzazione (anche a fini turistici) e/o di tutela di qualità paesaggistiche presenti ovvero di riqualificazione di situazioni di degrado.

Il RUE articola e specifica ulteriormente le componenti del sistema, definendone una disciplina atta al perseguimento degli obiettivi di tutela, salvaguardia e riqualificazione già definiti dal PSC. Definisce inoltre abachi progettuali di riferimento per gli interventi sulle componenti del sistema. Il Sistema paesaggistico-ambientale è articolato dal RUE in due grandi famiglie di componenti: **Rete ecologica** e **Paesaggio** individuate nelle tavole RUE 2 RUE 3 RUE 4

Tali famiglie di componenti possono essere ricomprese nei Perimetri e limiti delle Stazioni del Parco del Delta del Po, della Fascia di rispetto fluviale, della Fascia di rispetto arginale, delle Aree soggette ad ingressione marina, e possono essere interessate da dossi e paleodossi.

Rete ecologica

La *Rete ecologica*, già delineata dal PSC, viene articolata e disciplinata dal RUE.

Il RUE nelle tavole RUE 2, RUE 3, RUE 4, individua le aree e gli elementi costituenti la rete ecologica di cui all'art. 30 del PSC articolandola in due livelli di componenti:

- a) *Primo livello*
- b) *Secondo livello*

Le componenti del *Primo livello* sono:

- *Matrice primaria* Sono le aree che costituiscono l'ossatura della rete ecologica. Esse sono aree naturali di grandi dimensioni e/o di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità delle popolazioni floro-faunistiche. Tali aree sono ricomprese all'interno dei perimetri delle Stazioni del parco del Delta e sono costituite da boschi, associati a cespuglieti e radure, quali le pinete di S.Vitale e di Classe e da zone umide salmastre o d'acqua dolce quali le Valli di Comacchio, Valle Mandriole, Pialassa Baiona, Ortazzo ed Ortazzino, associate o meno a boschi e praterie quali Tenuta San Clemente di Primaro, Bardello, Ponte Alberete.

- *Connessioni primarie* Sono aree naturali con struttura lineare e continua, le quali svolgono la funzione di connettere fra loro le aree di alto valore naturale e di costituire habitat adeguati per alcune specie di avifauna, nonché di garantire le connessioni e le relazioni dinamiche tra ecosistemi e biotopi. Il RUE individua:

- a) le connessioni primarie esistenti quali corridoi ecologici continui da mantenere, recuperare e rafforzare, costituiti da corsi d'acqua principali e loro vegetazioni associate quali: Fiume Reno, Fiume Lamone; Fiume Ronco; Fiume Montone; Fiumi Uniti; Fiume Savio; Torrente Bevano.

b) le connessioni primarie di progetto quali potenziali collegamenti ecologici costituiti da elementi discontinui da riqualificare, integrare e potenziare.

Esse sono individuate quale collegamento fra: fiume Lamone e Fiumi Uniti attraverso le vasche dello Zuccherificio di Mezzano e la *Cintura verde* a sud-ovest del Capoluogo; Fiume Reno con Valle Mandriole e Canale Destra Reno; Fiume Savio a nord con Ortazzo a sud con Pineta Ramazzotti.

- *Aree di integrazione della rete ecologica* Sono aree limitrofe alle matrici primarie e/o secondarie. Tali aree hanno funzione protettiva rispetto agli effetti negativi sulle specie più sensibili; di riduzione della frammentazione delle matrici stesse e/o secondarie e concorrono all'ampliamento della rete ecologica nel suo complesso.

Il RUE individua le seguenti aree di integrazione della rete ecologica:

- aree agricole da rinaturalizzare localizzate: a ovest della Pineta San Vitale, a nord e a ovest di Valle Mandriole e di Punta Alberete, a est di valle Mandriole, a est di Porto Fuori e a ovest di Lido Adriano; Classe, Ortazzo, Ortazzino.

- aree agricole periurbane con funzione di forestazione e verde privato.

- *Gangli primari* Sono elementi areali di concentrazione di particolari specie e habitat, la cui funzione è quella di assicurare punti per la sosta e/o nidificazione delle specie. Il RUE nelle tavole RUE individua:

a) i gangli primari esistenti quali ex cave rinaturalizzate, boschetti e zone umide sparsi sul territorio;

b) i gangli primari di progetto: area ingresso Faentina fra la ferrovia e la Classicana; area compresa fra l'intersezione dei Fiumi Uniti; area in località Mezzano compresa fra le vasche dello Zuccherificio e il fiume Lamone; area fra 309 DIR e i tre canali; area a nord di Valle Mandriole.

Le componenti del *Secondo livello* sono:

- *Matrice secondaria* Sono le aree naturalistiche e/o di recente o prossima copertura vegetazionale di origine antropica, con funzione di complemento della matrice primaria. Il RUE individua:

a) le matrici secondarie esistenti quali fasce vegetate litoranee: pinete e dune di Marina Romea; Casalborgsetti; Marina di Ravenna; Punta Marina e Lido Adriano;

b) le matrici secondarie di progetto quali aree di integrazione della *Cintura verde*; aree di integrazione delle pinete costiere.

- *Connessioni secondarie* Sono elementi con struttura lineare e continua, che assumono funzione complementare alle connessioni primarie, il RUE individua:

a) connessioni secondarie esistenti, che corrispondono a corsi d'acqua minori naturali od artificiali e vegetazione associata;

b) connessioni secondarie di progetto che corrispondano ai tratti di corsi d'acqua minori da riqualificare, tratti di territorio da formare o da potenziare con siepi arbustive ed arboree, filari, alberate, fasce boscate, sistemi di stepping stones ecc.

- *Agrosistemi cui attribuire funzioni di riequilibrio ecologico* Sono aree agricole finalizzate a rafforzare il collegamento ecologico alla scala vasta tra le matrici primarie e secondarie della rete ecologica comunale e quelle della rete territoriale, ovvero a creare il collegamento fra sistema ambientale costiero e il sistema ambientale collinare – montuoso (così come definito dal PTCP). Sono aree agricole localizzate nella fascia settentrionale e meridionale del territorio comunale, a ridosso o tra componenti primarie e secondarie. In tali aree sono da potenziare le funzioni di riequilibrio ecologico mediante l'integrazione e il rafforzamento di elementi di valenza naturalistica e paesaggistica.

- *Gangli secondari* Sono elementi puntuali che costituiscono "nodi" della rete ecologica, localizzati nelle aree agricole e boscate, all'intersezione di connessioni primarie e secondarie, caratterizzati dalla presenza di alcune specie e habitat; la funzione dei gangli secondari è quella di assicurare la nidificazione e la sosta di dette specie. Nelle tavole di RUE sono individuati:

a) gangli secondari esistenti, quali piccoli boschi, aree rinaturalizzate, aree verdi pubbliche-private, ecc.;

b) gangli secondari di progetto, quali aree verdi pubbliche o private da rinaturalizzare
- *Viali alberati filari e siepi* Sono localizzati prevalentemente nelle zone agricole dello Spazio rurale e nello Spazio naturalistico, essi sono elementi di caratterizzazione del paesaggio e componenti della rete ecologica. Nelle tavole sono distinti in esistenti e di progetto.

- *Stepping stone* Sono aree naturali di varia dimensione, costituiti da frammenti di habitat, che possono fungere da aree di sosta e rifugio di specie animali durante il passaggio delle stesse nell'area intermedia localizzata fra aree ecologicamente isolate. Sono elementi della rete attualmente isolati, da ampliare e/o riqualificare e/o collegare ad altri elementi della rete. Il RUE individua:

a) stepping stones esistenti:

- a sud del Fiume Reno,
- a nord di Valle Mandriole,
- a sud-ovest di Punta Alberete,
- a ovest di Lido Adriano,
- ad est dell'area archeologica di Classe,
- a nord di Lido di Classe.

b) stepping stones di progetto:

- tra il fiume Montone ed il Ronco a nord di S.Pietro in Trento;
- tra il fiume Ronco ed il torrente Bevano a sud di S.Pietro in Vincioli

- *Attraversamenti* Sono appositi manufatti artificiali (sottopassaggi, piccoli tunnel, ecc.) che hanno la funzione di garantire la continuità nello spostamento delle specie sul territorio, al fine di superare l' "effetto barriera" costituito da manufatti di origine antropica a sviluppo lineare (infrastrutture per la mobilità, elettrodotti, canali artificiali). Nelle tavole di RUE sono individuati i principali attraversamenti esistenti e di progetto.

Tali elementi della rete ecologica, esistenti e di progetto, hanno la finalità di collegare tra loro le aree naturali per ottenere una struttura spaziale unitaria, insieme a quella di costruire un sistema di interscambio e di continuità di habitat e del loro funzionamento, condizione fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio. L'implementazione delle connessioni della rete ecologica che fanno capo alle matrici primarie degli ambienti a più forte naturalità e ai corridoi che si sviluppano verso i siti naturali dell'entroterra, insieme agli interventi di rinaturalizzazione previsti in particolare all'interno delle aziende agricole, contribuiranno a valorizzare l'insieme delle zone di valore naturale e ambientale e degli ambiti di rilievo paesaggistico, favorendo inoltre la qualificazione ecologica, ambientale e paesaggistica delle diverse zone agricole dello Spazio rurale.

Lo sviluppo della Rete ecologica attraverso interventi mirati previsti per le aziende agricole e all'interno di alcuni Ambiti soggetti a programmazione unitaria e concertata oltre alla minore pressione ambientale esercitata da pratiche di agricoltura ecocompatibile, dalla presenza di usi incompatibili o dalla vicinanza con gli insediamenti urbani, permetterà un netto miglioramento sui vari aspetti del territorio rurale (paesaggio, indicatori di biodiversità, qualità delle acque, ecc.).

Saranno così agevolate, ad es. le realizzazioni di siepi aziendali, composte da alberi e arbusti che possono svolgere un ruolo fondamentale sulla qualità ambientale del territorio, mettendo in comunicazione i residui lembi di ambiente naturale ancora presenti nelle aree intensamente modificate dalle attività agricole (fiumi, zone umide, pinete e residui lembi di bosco).

Le aree interessate da previsioni di componenti di progetto della rete ecologica dovranno essere attuate nel rispetto di quanto definito negli artt. II.4 e II.5 delle Norme tecniche di Attuazione del RUE e dell'Allegato D) denominato I QUADERNI DEL RUE "Rete ecologica: abaco degli interventi tipo", oltre che in relazione alle disposizioni di cui al Capo 7° del Titolo I.

Paesaggio

Il RUE divide il Paesaggio nei seguenti gruppi di componenti: Paesaggi; Emergenze e reti del Paesaggio; Aree di interesse archeologico

Paesaggio (contesti paesaggistici locali)

Il RUE classifica il Paesaggio in *Contesti paesistici locali*, all'interno dei quali ricadono le Emergenze e reti del paesaggio e le Aree di interesse archeologico.

I Contesti paesistici locali individuati nell'elaborato RUE 2 Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano, quali articolazioni dei Contesti paesistici di area vasta del PSC, sono:

PSC Contesti paesistici d'area vasta		RUE <i>Contesti paesistici locali</i>	
1	Le Valli di Comacchio	1.	Le Valli di Comacchio - a dominante naturale
2	I Meandri e Canali del Reno	2.1	Grattacoppa - a dominante rurale
		2.2	Sant'Alberto - a dominante rurale
3	La Bonifica della Valle del Lamone	3.1	Larga - a dominante rurale
		3.2	Ersa - a dominante rurale
		3.3	Ersa irregolare - a dominante rurale
4	Le Terre Vecchie	4.1	Terre Vecchie del Montone - a dominante rurale
		4.2	Terre Vecchie del Lamone - a dominante rurale
5	La Centuriazione e le Ville del Ronco	5.1	La Centuriazione - a dominante rurale
		5.2	Le "ville" - a dominante rurale
6	La Bonifica della Valle Standiana	6.1	Il Torrente Bevano - a dominante rurale
		6.2	Il Fosso di Ghiaia - a dominante rurale
7	La fascia costiera sud Classe	7.1	Savio - a dominante rurale
		7.2	Pineta di Classe - a dominante naturale
		7.3	Bonifica Fiumi Uniti - a dominante rurale
		7.4	Porto fuori - a dominante rurale
		7.5	Lido di Classe - a dominante urbana
		7.6	Marina-di Ravenna – Lido Adriano - a dominante mista urbana naturale
8	La fascia costiera nord San Vitale	8.1	La Baiona - a dominante naturale
		8.2	Bonifica destra Reno - a dominante rurale
		8.3	Casal Borsetti - Marina Romea - a mista urbana naturale

9	La città e il porto di Ravenna	9.1	Ravenna - a dominante urbana
		9.2	Il porto - a dominante tecnologica

I Contesto paesistici locali rappresentano il riferimento di base alla scala locale rispetto al quale:

- sono fissati gli obiettivi paesaggistici da perseguire nelle trasformazioni diffuse e ordinarie ammesse dal RUE;
- si devono definire i contenuti paesaggistici dei progetti di trasformazione e di intervento;
- è definita la disciplina paesaggistica di RUE di cui al Capo 7° Titolo I delle NTA (cfr. par.2.6 della presente Relazione).

La descrizione e interpretazione dei “segni” caratterizzanti i *Contesti paesistici locali*, insieme alle principali trasformazioni previste per essi dal RUE e agli obiettivi paesaggistici di Contesto assunti dallo stesso, sono contenuti nell’elaborato gestionale RUE 7 *Guida all’inserimento paesaggistico degli interventi* e in particolare nelle sue diverse articolazioni:

- RUE 7.1 *Carta dei caratteri del paesaggio e contesti paesistici locali*, rapp. 1:30.000
- RUE 7.2 *Abaco delle morfotipologie paesistiche ricorrenti*, rapp. 1:60.000
- RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*

Secondo l’impostazione del RUE, finalizzata alla promozione dell’attenzione al paesaggio nell’ambito dell’attività ordinaria di uso e trasformazione del territorio, la progettazione e la realizzazione degli interventi relativi a tutte le componenti dei Sistemi e degli Spazi devono mirare a qualificare, valorizzare, eliminare e/o ridurre eventuali detrattori e/o situazioni di ostacolo alla percezione, favorire la fruizione e la percezione dei “segni” del paesaggio ravennate e delle loro reciproche combinazioni così come caratterizzanti i diversi *Contesti paesistici locali*, secondo la disciplina paesaggistica stabilita al Titolo I Capo 7° e illustrata al precedente par. 2.6.

Emergenze e reti del Paesaggio

Il RUE individua e disciplina le *emergenze e reti del paesaggio* e fra queste:

- gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico quali parti del territorio rurale particolarmente caratterizzate dall’integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l’azione dell’uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo prevalentemente a servizio dell’agricoltura.

In questi ambiti, nel rispetto delle norme ed indirizzi dei Piani di Stazione del Parco Delta del Po, del PTCP e del PSC, il RUE:

- promuove e favorisce una effettiva multifunzionalità dell’impresa agricola, espressa attraverso l’integrazione del reddito agricolo la selvicoltura, l’offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l’agriturismo, attraverso la salvaguardia o ricostruzione degli assetti idrogeologici e delle aree forestali, la promozione delle vocazioni produttive, legata alla tutela delle produzioni di qualità e delle tradizioni alimentari locali, la gestione degli equilibri florofaunistici e vegetazionali, legato allo sviluppo della biodiversità, l’offerta all’utenza turistica di servizi ristorativi, ricettivi, ricreativi, sportivi e simili;
- persegue la riconversione degli insediamenti incongrui e delle pratiche agricole che ostacolano la tutela delle aree naturali e di elevata qualità paesaggistica;
- incentiva il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico e architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.

A tal fine, sulla base di Piani di sviluppo aziendale ed interaziendale o di progetti unitari interessanti più aziende agricole, in tali ambiti il RUE consente:

- a) la realizzazione di itinerari turistici enogastronomici

- b) l'individuazione di zone di valorizzazione turistico-ricreativa
- c) l'individuazione di strutture dismesse da rifunzionalizzare
- d) la realizzazione di nuove attività agro-industriali di gestione e trasformazione dei prodotti agro alimentari anche svolta in maniera associata da produttori agricoli, previa stipula di accordi di programma.

In tali ambiti, ai sensi dell'art. A-18 c3 della L.R. 20/2000, sono ammesse le seguenti trasformazioni ed attività di utilizzazione del suolo, previa specifica valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, in conformità alla legislazione nazionale comunitaria.

- attività agricole per la cui predisposizione siano necessarie alterazioni significative della morfologia naturale del terreno, purché finalizzate alla realizzazione di produzioni tipiche o coerenti con le caratteristiche pedoclimatiche del sito interessato;
- attività collegate alla utilizzazione ricreativa delle risorse naturali o paesaggistiche che comportino alterazioni della morfologia naturale del terreno;
- apertura o recupero di nuova sentieristica pedonale, ciclabile o equestre;
- interventi di forestazione che comportino la chiusura di spazi aperti, interclusi esistenti nell'ambito di zone boscate, stante la necessità di preservare l'alternanza bosco-prato ai fini del mantenimento degli equilibri naturali;
- interventi per attività di cui al punto d) precedente.

- *la viabilità e i canali storici*, quali segni della memoria ed ineliminabili tracce della vita e del lavoro dell'uomo nonché elementi costruttivi del paesaggio, da tutelare e salvaguardare.

Per la *viabilità storica*, in riferimento agli indirizzi di cui al PTCP, art. 3.24.A e al PSC, gli interventi consentiti di manutenzione e ampliamento dei tracciati sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- qualsiasi intervento previsto per tali infrastrutture non deve alterarne gli aspetti di valore storico/testimoniale, sia strutturali che di arredo che relativi alle pertinenze (piastrini, edicole, ponti, ecc.).
- i progetti che prevedono interventi modificativi del tracciato storico devono garantire la salvaguardia e la riconoscibilità del complessivo itinerario storico.
- il rifacimento di pavimentazioni e fondi stradali dovranno essere realizzati nel rispetto delle tecniche preesistenti e compatibilmente con l'ambiente circostante. Eventuali arredi e/o pertinenze storiche vanno obbligatoriamente salvaguardate. Potranno essere rimosse e ricollocate in posizione congrua e limitrofa per motivi di sicurezza della circolazione.

Per i *canali storici*, costituiti dai canali di bonifica di rilevanza storica e i manufatti idraulici più significativi (idrovoce, impianti idraulici, ecc.) sotto il profilo della organizzazione del sistema idraulico storico, in riferimento agli indirizzi di cui al PTCP art. 3.23 e al PSC, non sono ammessi interventi che possano alterarne le caratteristiche essenziali.

Gli interventi di cui di seguito, quando riferiti direttamente agli elementi individuati non sono ammessi se non all'interno di uno studio complessivo di compatibilità paesaggistica da eseguirsi preliminarmente la richiesta di autorizzazione comunale ai sensi delle norme del PAE:

- modifica e interrimento del tracciato dei canali di bonifica di rilevanza storica;
- asportazione di materiale terroso dagli argini;
- eliminazione di strade, strade poderali ed interpoderali, quando affiancate ai canali di bonifica di rilevanza storica;
- rimozione di manufatti idraulici direttamente correlati al funzionamento idraulico dei canali di bonifica o del sistema infrastrutturale di supporto (chiaviche di scolo, piccole chiuse, scivole, ponti in muratura, ecc.);
- demolizione dei manufatti idraulici di interesse storico.

- *gli edifici e/o complessi di valore storico architettonico*, le "ville" quali storiche residenze sparse sul territorio, rurale e non sottoposte a conservazione e tutela, sia per quanto riguarda gli immobili che per quanto riguarda le aree di pertinenza (parchi/giardini). Ogni intervento su tali edifici è subordinato alla presentazione di analisi storico-critiche e di analisi della

consistenza degli edifici, degli spazi aperti, dei giardini e del patrimonio arboreo a cui il progetto edilizio deve riferirsi. Tutti gli interventi vanno attuati nel rispetto di quanto definito nell'*Allegato G*), denominato I QUADERNI DEL RUE "Attenzioni e regole per interventi nella città storica e su edifici e/o complessi di valore storico-architettonico"

Negli Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico sono ammessi usi ricettivi/ direzionali, senza limiti percentuali nelle trasformazioni degli usi residenziali realizzabili, purché compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso.

- gli edifici di valore tipologico-documentario

Nelle tavole di RUE 2 sono individuati, con apposita simbologia e numerazione progressiva per tavola, gli *Edifici e/o complessi di valore tipologico/documentario* di origine rurale.

Tale numerazione è riferita alla scheda di censimento facente parte del *QUADRO CONOSCITIVO* allegato al PSC. Le schede di censimento delle oltre 1600 case di valore sono allegate quindi al RUE ed assumono valore vincolante in caso di intervento su tali edifici.

Nelle Schede di censimento sono individuati:

- gli edifici di valore tipologico-documentario da conservare;
- gli edifici privi di valore, che possono essere eventualmente demoliti e/o riedificati e ricomposti anche con sagoma diversa ma senza aumento di Superficie Utile;
- le superfetazioni da demolire
- gli edifici preesistenti ora demoliti

Tutti i progetti relativi ad edifici e/o complessi di valore dovranno essere corredati da un elaborato di analisi relativa a tutti gli edifici che evidenzia alla luce della schedatura del censimento, gli elementi di valore tipologico e/o documentario, le superfetazioni e gli elementi incongrui. Tali progetti dovranno conservare/ripristinare i materiali e le finiture originarie, individuandone le caratteristiche in specifica tavola esplicativa; il progetto deve riportare anche il dettaglio della sistemazione esterna della corte, comprensiva di tutti i fabbricati esistenti (fienili, stalle, barchesse, forni, pozzi, edicole, ecc.) e l'esatto rilievo delle alberature da conservare e di quelle da reintegrare al fine della sua corretta contestualizzazione.

In particolare non vanno alterati i prospetti, se non per il ripristino di porte e finestre tamponate nel tempo e/o per una loro ricomposizione secondo partiture e ritmi ricorrenti; e/o riordino delle aperture esterne, che portino ad una loro armonizzazione, conservandone al massimo possibile posizione e proporzioni.

Per gli ambienti anticamente destinati a stalle e/o servizi, dovrà comunque essere conservata/preservata la leggibilità della precedente destinazione d'uso, evitando alterazioni delle dimensioni e partiture tipiche di tali ambienti.

Gli edifici di valore, all'origine non destinati ad uso di abitazione civile o rurale, potranno essere recuperati ad uso abitativo attraverso l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari a garantirne il recupero e la salvaguardia previa conservazione di tutti i valori originari. Per gli edifici del complesso privi di valore, non destinabili ad abitazione, è ammessa anche la demolizione e ricostruzione, senza incremento delle quantità, con ricomposizione planimetrica dei corpi al fine di una più congrua disposizione degli edifici nella corte.

Le superfetazioni (baracche, tettoie e manufatti precari) anche se condonati, e gli elementi incongrui riportati nella scheda di censimento, dovranno essere demoliti e/o rimossi in coincidenza con interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria.

Per gli edifici di valore tipologico - documentario è ammesso un ampliamento un tantum di 50 m², di cui un max di 30 m² per *Superficie utile* e non più di 20 m² di Superficie accessoria per portici, salvo maggior superficie qualora necessario dare continuità agli stessi in relazione ai fronti e alle caratteristiche tipologiche, solo qualora compatibile con le tipologie rurali.

E' ammessa la ricostruzione di eventuali edifici di servizio originari, ma demoliti come risultante nelle schede di censimento e purché presenti nelle mappe catastali del 1928.

Gli interventi sugli edifici di valore tipologico documentario, dovranno essere attuati nel rispetto di quanto definito nell'art. 12 delle Norme tecniche di Attuazione del RUE e dell' *Allegato E*), costituente parte integrante alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE "Edifici di

valore tipologico documentario: abaco degli schemi di ampliamento”, oltre che in relazione alle disposizioni di cui al Capo 7° del Titolo I.

- gli edifici di valore testimoniale riconducibili a: edifici di archeologia industriale (ex zuccherifici, ex produttivi in darsena di città, essiccatoi, ecc.); edifici di architettura moderna o contemporanea (di cui all'elenco RER); testimoniali di attività e/o vita passate (ex scuole pubbliche, idrovore, rurali atipici, villini, ecc.).

Gli interventi sugli Edifici di valore testimoniale, devono essere finalizzati alla tutela, alla conservazione ed alla valorizzazione degli elementi architettonici testimoniali caratteristici degli edifici stessi, nonché alla loro miglior contestualizzazione.

Tali interventi devono avere come finalità la conservazione e valorizzazione degli aspetti architettonici delle parti originarie

E' ammesso l'aumento di superficie utile interna, tramite l'inserimento di nuovi solai e/o sottotetti esclusivamente qualora la tipologia e l'assetto delle aperture esterne lo consentano. Non devono essere comunque alterate le caratteristiche tipomorfolologiche interne che contribuiscono a determinare il valore testimoniale di tali edifici.

- Il verde privato

Il RUE individua le aree a verde privato, localizzate nello Spazio urbano e nello Spazio rurale, destinate al mantenimento, al consolidamento e alla riqualificazione del verde, a giardino e/o a parco privato, di pertinenza di immobili. Nelle aree a verde privato vanno perseguiti i seguenti obiettivi:

- il mantenimento delle aree e delle relative piantumazioni, nonché l'eventuale riqualificazione e consolidamento dell'impianto arboreo esistente
- la salvaguardia, anche in fase di cantiere, delle alberature esistenti
- la permeabilità del suolo.

Qualsiasi intervento su tali aree deve essere preceduto da rilievo dendrologico e rispettare le disposizioni del REGOLAMENTO COMUNALE SUL VERDE.

Per gli edifici esistenti nelle aree destinate a verde privato, qualora non considerati di valore, è consentita anche la demolizione e ricostruzione nell'ambito dell'area di pertinenza e/o della medesima proprietà; comunque sempre senza pregiudizio del verde e delle piantumazioni esistenti.

Per le aree a verde privato è consentito un incremento una tantum della Suc esistente, fino a un massimo di 100 m² di superficie utile complessiva per lotti non superiori a 1000 m² se ricadenti nello Spazio urbano, 3000 m² se ricadenti nello Spazio rurale; è inoltre consentito un ulteriore incremento di 20 m² ogni 500 di superficie del lotto eccedente i 1000 m² e i 3000 m², purché ciò non comporti una Suc complessiva di tutti gli immobili ricadenti nello Spazio urbano superiore a 600 m² e di 900 m² per quelli ricadenti nello Spazio rurale.

Per gli Edifici di valore tipologico-documentario e per quelli di valore testimoniale ricadenti nelle aree di verde privato, sono ammessi interventi di ampliamento, secondo i seguenti criteri:

- l'ampliamento deve essere adiacente all'edificio di valore solo esclusivamente qualora la tipologia lo consenta e previo parere della CQAP
- l'ampliamento può essere in adiacenza al/i corpo/i secondari
- l'ampliamento può essere in corpo nuovo isolato, previa compatibilità con il rilievo dendrologico e valutazione preventiva da parte del Servizio competente.

Aree a verde privato in contiguità al tessuto prevalentemente residenziale della Città consolidata e appartenenti alla stessa proprietà concorrono ad incrementare la Suc ammessa, in applicazione dell'indice medio di isolato, di 20 m² ogni 500 m² di area classificata a verde privato fino ad un max di 150 m².

- Le alberature monumentali

Il RUE individua le Alberature monumentali sottoposte a vincolo da specifico provvedimento regionale (decreto di protezione) o comunale (Delibera di Giunta). La tutela delle alberature da parte del Comune è normata dal Regolamento Comunale del Verde.

Gli interventi attuabili sulle alberature monumentali protette sono di manutenzione (potature, interventi fitosanitari) salvo che, per situazioni di pericolo dovute all'instabilità o deterioramento delle piante, non sia necessario procedere all'abbattimento.

Gli interventi di manutenzione delle piante protette dal Comune, sia pubbliche che private, sono a carico del Comune stesso ai sensi del Regolamento Comunale del Verde.

L'onere degli interventi di manutenzione delle piante protette con decreti regionali sono a carico dei proprietari delle aree su cui le piante vegetano. L'esecuzione di tali interventi è però soggetta a specifica autorizzazione dal parte del Servizio Fitosanitario Regionale. Qualora tali interventi siano normati anche dal Regolamento Comunale del Verde (potature e abbattimenti) dovrà essere richiesta l'autorizzazione anche al Servizio Ambiente del Comune di Ravenna.

- *I percorsi ciclopedonali naturalistici*, individuati sulle tavole di RUE, insistono prevalentemente lungo l'asse dei corsi d'acqua principali, incrementando le aree verdi e le attrezzature dedicate al cicloturismo e all'ippoturismo, creando collegamenti con le aziende agricole delle immediate vicinanze e agevolando la creazione di strutture idonee, ad, es. per il pernottamento, la sosta, l'alimentazione e il rimessaggio dei cavalli. Le aste fluviali su cui sviluppare queste iniziative sono costituite dai fiumi: Reno, Lamone, Fiumi Uniti, Savio, Bevano. La possibilità di percorrere gli argini dei fiumi, le "marezzane", e mettere in collegamento il litorale adriatico e le sue zone naturalistiche con i territori interni fino alla collina rappresenta una opportunità interessante di sviluppo di un turismo di nicchia, ma in apprezzabile crescita.
- *I percorsi ciclopedonali agropaesaggistici*, individuati sulle tavole di RUE, sono percorsi tematici (maggiormente dettagliati nel quadro conoscitivo) la cui finalità è quella di incentivare la fruizione turistica dello spazio rurale recuperando e mettendo "in rete" le potenzialità esistenti quali ville storiche – pievi – bonifiche – ecc.
- Il RUE in conformità con il PTCP e PRSR contestualmente promuove e favorisce la realizzazione di *itinerari enogastronomici e turistici* (di cui al PRSR) a fronte dei quali le aziende agricole facenti parte del comitato promotore contestualmente all'approvazione del Regolamento di attuazione (di cui all'Art. 3 L.R. 23/00) possono ottenere incentivi premianti per l'ampliamento delle aziende stesse e loro strutture, sia in termini di potenzialità edificatoria che di usi ammessi, previa presentazione di un Piano di sviluppo aziendale ed interaziendale. In tal caso la premiabilità consiste nella possibile applicazione della disciplina delle "Zone di valorizzazione turistico-ricreative".

Lo sviluppo delle azioni sulle tre tipologie di percorsi sopra descritti comporta nuove considerazioni e attenzioni verso le attività sviluppate dalle imprese agricole, e non, in relazione ad Agriturismo, Turismo Rurale, Bed & Breakfast ecc...

- Aree di interesse archeologico

Il RUE, in relazione a quanto disposto dal PSC individua le Aree di interesse archeologico distinguendole in:

- *aree archeologiche*
- *aree di potenzialità archeologica*
- *elementi di interesse archeologico*

Le *Aree archeologiche* sono le aree presenti sul territorio comunale con presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi dell'art.1 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004 e s.m.i) che sono:

- Palazzolo a S.Romualdo
- Podere Danesi a S.Zaccaria
- Parco archeologico di Classe e San Paolo
- Complesso archeologico di via M. D'Azeglio
- Chiesa di Santa Croce in via Galla Placidia

In tali aree sono consentite esclusivamente le attività di ricerca, studio, restauro, osservazione e trasformazione connessa ai beni archeologici ad opera degli enti autorizzati; l'attività agricola è consentita previo nulla osta della competente Soprintendenza Archeologica in caso di arature profonde.

Per l'area di Classe ai fini dell'attuazione del Parco Archeologico quale Polo provinciale, e in relazione a quanto previsto dal PSC, il RUE promuove la riqualificazione degli edifici esistenti anche attraverso l'applicazione dei meccanismi premiali, che a fronte dell'acquisizione al pubblico delle aree di interesse archeologico, consentono l'utilizzo della potenzialità edificatoria aggiuntiva (0,03 m²/m²) di cui all'art. 11 di PSC anche in loco. In particolare è 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;
- 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.).

Le *Aree di potenzialità archeologica* sono le aree con presenze archeologiche, motivatamente rinvenute, esistenti sul territorio comunale. In tali zone sono ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica, le opere consentite per le zone agricole di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola, purché connesse all'attività agricola.

Gli *Elementi di interesse archeologico* sono le emergenze archeologiche puntuali segnalate dalla Soprintendenza Archeologica. Qualsiasi intervento che interessi il sottosuolo da attuarsi in prossimità di tali emergenze e/o che possa in qualche modo interferire con le stesse è soggetto al preventivo parere della competente Soprintendenza Archeologica.

Infine il RUE individua *perimetri e limiti* riferiti al sistema dei piani e dei vincoli sovraordinati di tutela paesaggistico ambientale. In specifico individua:

- le *Stazioni del Parco Regionale del Delta del Po* ricadenti nel territorio comunale, ai sensi della L.R. n.27 del 2.7.88 (istituzione del Parco Regionale del Delta del Po), congruentemente al Piano Territoriale del Parco Regionale del Delta del Po, che costituisce stralcio del PTCP. Tali Stazioni sono: "Stazione Valli di Comacchio", "Stazione Pineta di S.Vitale e Pialasse di Ravenna", "Stazione Pineta di Classe e Saline di Cervia". La perimetrazione dei Piani di Stazione riportata nelle tavole RUE è quella dei piani adottati e/o approvati. Le modifiche a questi perimetri, eventualmente conseguenti all'approvazione dei piani stessi, in quanto strumenti sovraordinati per legge, sono recepite dal RUE, previa provvedimento dirigenziale. All'interno dei perimetri suddetti, gli interventi sono subordinati alla disciplina d'uso e di intervento definita dai Piani territoriali di Stazione e ove richiamato, dal RUE e/o dal POC.
- le *Fasce di rispetto fluviale*, come da disposizioni regionali relative alla tutela dei corsi d'acqua principali. Tali fasce hanno di norma una profondità di ml. 150 dal piede esterno a campagna degli argini, così come indicate con apposita simbologia nella cartografia di RUE. Tali fasce sono ridotte e/o ampliate in base alla morfologia del suolo fino a punti ad altimetria maggiore rispetto al piano medio di campagna (es. strade in rilevato e paleoargini) che possano costituire limiti fisici a esondazioni e inondazioni.
All'interno di tali fasce vale la disciplina delle singole componenti secondo la procedura prevista dal Dlgs.42/2004 e s.m.i (si veda elaborato gestionale G.1.1 del PSC: "Aree soggette a vincolo paesaggistico - ricognizione delle aree vincolate ai sensi della L.R. 31/02, art. 46") e compatibilmente con l'art. 3.19 del PTCP per le aree ricadenti all'interno di dette fasce e coincidenti con le zone di "particolare interesse paesaggistico e ambientale" del PTCP stesso.

- le Fasce di rispetto arginale dei corsi d'acqua principali; tali fasce hanno di norma una profondità di ml. 30 dal piede esterno a campagna degli argini. Tale perimetro comporta il divieto di nuove costruzioni nell'ambito di aree inedificate ricadenti all'interno di dette fasce. Per gli edifici esistenti nella fascia di ml. 30 dal piede arginale a campagna, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse per singola componente, sono consentiti interventi previo Nulla Osta idraulico del Servizio Tecnico di Bacino (STB) competente;
- le Aree soggette ad ingressione marina, al fine di prevenire possibili allagamenti e introdurre opportune misure di sicurezza. In dette aree l'edificazione è subordinata al rispetto di specifiche prescrizioni, e prevalgono, ove non siano previste deroghe, a quelle proprie di ciascuna componente di Spazio e/o Sistema, di cui alle presenti norme;
- i Dossi e paleodossi costituito dall'insieme dei dossi di pianura e delle dune costiere, come definiti all'art. 3.20 del PTCP, e in riferimento alla seguente classificazione (di cui all'elaborato gestionale del PSC G.1.4 "Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata") che li articola nelle seguenti classi:
 - a) Paleodossi fluviali particolarmente pronunciati;
 - b) Dossi di ambito fluviale recente;
 - c) Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica;
 - d) Sistemi dunosi costieri di rilevanza idrogeologica;

I dossi e i paleodossi individuati dal RUE sono sottoposti in relazione alle Direttive nazionali e comunitarie:

 - 1) alla disciplina di tutela ed agli indirizzi di cui all'art. 3.20 del PTCP per le porzioni interessate;
 - 2) alla disciplina dei Piani di Stazione del Parco Delta del Po;
 - 3) alla disciplina del Piano dell'Arenile in adempienza alla L.R. 9/2002;
 - 4) alle indicazioni dell'elaborato RUE 7: "Guida all'inserimento degli interventi nel paesaggio".

Gli interventi ammessi dal RUE nei paleodossi di classe a) e b) sono sottoposti alla disciplina del PTCP e alle seguenti prescrizioni:

- non possono essere effettuati sbancamenti neanche parziali (salvo in caso di messa in sicurezza idraulica previo nulla osta degli enti competenti) né ricariche modificando le quote esistenti;
 - gli interventi di ampliamento e nuova costruzione, qualora ammessi dalle specifiche norme di componente, dovranno rispettare l'assetto planialtimetrico esistente, con divieto di interrati e privilegiando gli ampliamenti in sopraelevazione;
 - negli interventi relativi ad aree scoperte dovrà essere privilegiato l'uso di pavimentazioni permeabili, che consentono lo smaltimento diretto al suolo delle acque pluviali, al fine di garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata nei termini di contributo alla ricarica delle eventuali falde di pianura;
 - le attività produttive di tipo artigianale o industriale dovranno garantire la qualità e la protezione della risorsa idrica; a questo fine la previsione di nuove attività o l'ampliamento di quelle esistenti dovranno essere corredate da apposite indagini e relative prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica;
 - Non sono ammesse le attività estrattive; sono ammesse migliorie fondiarie qualora mantengano o ricostituiscano la morfologia fisica del territorio e non ne alterino la percettività; tali interventi sono subordinati ai criteri e prescrizioni di inserimento paesaggistico di cui all'elaborato RUE 7.
- Per quanto concerne i Sistemi dunosi costieri di rilevanza idrogeologica gli interventi devono essere effettuati in conformità a quanto previsto dal PTCP e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- sono vietate le movimentazioni di terreno, eseguite per qualsiasi fine, che portino alla modifica dell'andamento planoaltimetrico del sistema dunoso rilevabile sul piano di campagna; fanno eccezione le movimentazioni finalizzate alla ricostruzione del cordone dunoso litoraneo .
 - per gli eventuali interventi ammessi dovranno essere privilegiati materiali ecocompatibili e

- strutture permeabili ed amovibili.
- dovranno essere rimosse le strutture che risultino incompatibili sia per posizione che per caratteristiche strutturali e funzionali.
 - dovranno essere favorite le piantumazioni di specie erbacee ed arbustive autoctone atte a favorire la ricostruzione del sistema dunoso.
 - nel rispetto delle prescrizioni sopraccitate potranno essere attrezzati percorsi che favoriscono la fruizione e valorizzazione del sistema dunoso.
 - la *Fascia di rispetto cinta muraria*. Quale rispetto delle mura storiche della città storica del capoluogo, all'interno della quale valgono le seguenti prescrizioni:
 - non è consentita la costruzione di nuovi manufatti, salvo la realizzazione nel sottosuolo di reti tecnologiche;
 - per gli edifici incongrui è obbligatoria la demolizione, la nuova edificazione dovrà avvenire all'esterno della fascia di rispetto, dovranno inoltre essere demolite o rimosse tutte le superfetazioni ricadenti entro tale fascia;
 - gli interventi relativi alle porte ed agli elementi della cinta muraria devono essere attuati secondo la tecnica del restauro scientifico;
 - la sistemazione delle aree scoperte deve assicurare, ovunque possibile, la visibilità o riconoscibilità del sistema delle mura, mediante la sistemazione a prato, il recupero dei livelli originari del terreno e degli antichi andamenti delle scarpate;
 - la fascia di 10 metri sui due lati delle mura è da considerarsi di potenziale interesse archeologico; pertanto i progetti relativi a tutti gli interventi di cui sopra che interessino tale fascia, salvo quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro scientifico e di opere interne riguardanti gli edifici esistenti, debbono essere sottoposti al parere preventivo delle competenti Soprintendenze Archeologica e per i Beni Ambientali e Architettonici;
 - all'interno delle fasce di rispetto della cinta muraria non sono ammesse attività o manufatti, anche precari o temporanei, incompatibili con i valori culturali dei siti esistenti, o che danneggino i tappeti erbosi e gli impianti vegetali, così come definiti dai progetti di sistemazione delle aree scoperte.

3.3 Il Sistema della mobilità

Per il Sistema della mobilità il PSC, il RUE e il POC hanno l'obiettivo di dotare il territorio delle infrastrutture necessarie al soddisfacimento della domanda di trasporto di persone e merci che le diverse parti del territorio comunale esprimono in rapporto alle funzioni ed alle attività che in esse sono presenti o previste; ciò favorendo l'integrazione fisica e funzionale delle diverse reti nonché delle infrastrutture esistenti con quelle da adeguare e con quelle di progetto al fine di perseguire la funzionalità, la sicurezza del sistema della mobilità e la sua compatibilità ambientale, in particolare il RUE disciplina la viabilità e i nodi esistenti e il loro adeguamento e completamento, mentre il POC disciplina la nuova viabilità, principalmente extraurbana, i suoi adeguamenti funzionali e i relativi nodi.

La classificazione funzionale delle strade.

La classificazione delle strade avviene in conformità col combinato disposto del Codice della Strada e delle *Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico* secondo lo schema seguente:

- A** *Autostrade*
- B** *Strade extraurbane principali*
- C** *Strade extraurbane secondarie*
- A/D** *Strade urbane di scorrimento veloce*
- D** *Strade urbane di scorrimento*
- D/E** *Strade urbane interquartiere*
- E** *Strade urbane di quartiere*
- E/F** *Strade urbane locali interzonali*
- F** *Strade extraurbane locali*

- F** *Strade urbane locali*
F bis *Itinerari ciclopedonali*

La classificazione funzionale delle strade è effettuata dal PGTU, il cui iter approvativo è contestuale a quello del RUE.

La classificazione operata dal PGTU è estesa all'intera rete delle strade comunali.

Per la classificazione delle *strade extraurbane comunali*, ci si riferisce all'art. 2 del CdS. Pertanto la classificazione avviene esclusivamente sulla base delle caratteristiche geometriche.

Per la classificazione delle *strade extraurbane di altri Enti*, ci si riferisce alla classificazione operata da ciascun Ente proprietario.

Per la classificazione delle *strade urbane comunali*, ci si riferisce non solo all'art. 2 del CdS, ma anche alle descrizioni contenute nelle *Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico*. Pertanto la classificazione è avvenuta sulla base sia delle caratteristiche geometriche, sia di quelle funzionali. In particolare, sono state utilizzate le "classi intermedie", e cioè:

- strade urbane interquartiere (classe D/E);
- strade urbane locali interzonali (classe E/F);

Per una descrizione completa e comparata delle caratteristiche geometriche e funzionali, si rinvia alla tabella allegata al Regolamento Viario.

La classificazione mediante l'utilizzo delle "classi intermedie" è avvenuta secondo i seguenti criteri:

- o la funzione è assimilabile al tipo principale superiore, mentre le caratteristiche geometriche sono assimilabili al tipo principale inferiore (esempio tipico la Perimetrale Urbana, classificata DE);
- o la strada, con caratteristiche di strada locale, è percorsa da linee del TPL (classe E/F)

Le strade urbane di attraversamento dei centri minori di strade provinciali o statali sono classificate come E (quartiere), mentre quelle di attraversamento di strade comunali sono in genere classificate EF o E a seconda dell'importanza e del carico di traffico della strada attraversante.

Le intersezioni stradali.

Poiché la tipologia e il dimensionamento dei nodi (svincoli e/o intersezioni) è particolarmente importante ai fini della sicurezza e del livello di servizio ottenibili, la definizione dell'esatta morfologia delle intersezioni è demandata ai piani di settore e, tra questi, in particolar modo, per gli ambiti urbani, ai Piani Particolareggiati del Traffico, riportando nel RUE la simbologia derivata dal PSC..

Tutti i progetti stradali, in conformità con quanto previsto dal Regolamento Viario Comunale, dovranno essere accompagnati da una relazione tecnica che illustri le scelte progettuali operate in funzione del livello di sicurezza e del livello di servizio attesi.

Le fasce di rispetto.

Le fasce di rispetto sono individuate negli elaborati grafici di RUE2 in relazione alla classificazione delle strade ed, anche in relazione, alle indicazioni del PTCP e PRIT. Esse possono modificarsi in conseguenza di variazioni di classe funzionale. Nel RUE sono disciplinati gli interventi ammissibili per gli edifici ricadenti totalmente e/o parzialmente entro le fasce di rispetto ed individuati i servizi alla viabilità consentiti.

I percorsi pedonali e ciclabili.

I percorsi pedonali fuori sede e piste ciclabili e ciclopedonali e relativi sottopassi sono elementi fondamentali del sistema viario comunale, in quanto destinati all'incentivazione di questi modi di spostamento. Essi devono essere concepiti per rispondere al livello più alto possibile alle seguenti esigenze/requisiti:

- difesa dalle emissioni inquinanti degli automezzi
- sicurezza
- continuità ed “effetto rete”

Il RUE individua i principali percorsi esistenti e/o di progetto rinviando al “Piano della viabilità ciclabile” la sua precisa definizione.

I parcheggi.

Nella catena intermodale di accessibilità, i parcheggi costituiscono il punto di cambio modale. Pertanto la loro progettazione dovrà essere basata sull’obiettivo di rendere più sicuro, comodo ed efficace possibile la funzione di trasferimento da un modo all’altro; il RUE disciplina i pk di valenza locale; demandando al POC la disciplina per le nuove previsioni di parcheggi di valenza comunale.

Per la collocazione e il ruolo di ciascun parcheggio nel sistema generale della mobilità, si rimanda al PGTU.

L’introduzione della tipologia “multipiano” risponde all’obiettivo generale posto dal PGTU del trasferimento progressivo dell’offerta di sosta da una collocazione diffusa a contenitori al di fuori delle sedi stradali. Il processo ha lo scopo di recuperare spazio stradale da destinare alla mobilità di pedoni e biciclette e per conferire, in generale, un più alto livello di sicurezza e decoro all’ambiente urbano.

La linea ferroviaria e le stazioni.

La linea ferroviaria, i raccordi ferroviari e le stazioni passeggeri e merci, sono componenti fondamentali del sistema intermodale di trasporto per le quali il RUE si pone l’obiettivo del consolidamento e completamento funzionale per rendere maggiormente efficace il nodo Ravenna. I tracciati e le tipologie di stazione sono indicativi e saranno definiti a seguito della progettazione esecutiva della singola opera.

Per guadagnare sempre maggiore efficacia lo schema infrastrutturale dovrà essere costantemente verificato in relazione allo spazio portuale ed ai relativi processi di riqualificazione, riconversione e implementazione di nuove attività.

Il nodo ferroviario si riferisce a un sistema di stazioni articolato per tipologie di trasporto: la stazione centrale prevalentemente passeggeri, per la quale il POC prevederà una ristrutturazione finalizzata a favorire il suo scavalco ad opera della mobilità veicolare, e la stazione merci, in sinistra canale, alla quale riferire tutto il traffico proveniente/diretto al porto di Ravenna.

Il Canale portuale.

Il Canale portuale è rappresentato dall’insieme delle componenti funzionali e finalizzate alla navigazione ed alla relazione intermodale acqua/terra. (canale e relativi bacini di evoluzione, banchine e relative aree di accesso ai servizi)

Poiché la tipologia ed il dimensionamento sono fondamentali per la funzionalità dell’infrastruttura, la definizione dell’esatta morfologia degli interventi è demandata alla pianificazione di settore (Piano Regolatore del Porto) ed ai progetti delle singole opere.

L’Aeroporto.

L’area aeroportuale costituisce la componente del sistema della mobilità finalizzata allo scambio intermodale terra/aria per la quale PSC-POC-RUE perseguono il consolidamento e lo sviluppo sulla base di specifici accordi con l’Ente nazionale per l’Aviazione Civile (ENAC).

3.4 Il Sistema delle dotazioni territoriali

Il progetto di RUE sviluppa l’articolazione delle attrezzature e degli spazi pubblici e privati introdotta nel PSC, ai sensi della L.R. 20/2000, e disciplina principalmente il sistema delle dotazioni territoriali esistenti.

Il **Piano dei Servizi**, quale *Elaborato gestionale - RUE6*, costituisce la base conoscitiva per la definizione del Sistema delle Dotazioni territoriali esistenti: esso sarà integrato e aggiornato con l'approvazione del POC che completerà il sistema delle dotazioni con riferimento alla città da riqualificare e di nuovo impianto.

Il Sistema delle Dotazioni territoriali individuato nelle tavole di RUE è articolato nelle seguenti famiglie di componenti:

- Attrezzature e spazi pubblici;
- Attrezzature e spazi privati di interesse pubblico;
- Poli funzionali;
- Impianti tecnologici.

A loro volta, le attrezzature sia pubbliche che private di interesse pubblico, sono distinte e contrassegnate con apposita simbologia nelle seguenti categorie:

- a) istruzione;
- b) assistenza, servizi sociali e sanitari;
- c) pubblica amministrazione, sicurezza e protezione civile, gestione servizi pubblici;
- d) attività culturali, sociali e politiche;
- e) culto.

Particolare attenzione è stata posta al sistema del verde del Capoluogo, a partire dalle previsioni del PRG '93 e che il PSC ha sviluppato, anche avvalendosi delle consulenze specifiche avviate.

Le aree della cintura verde del capoluogo e delle sue aree di integrazione, univocamente individuate nel PSC, sono state distinte nelle tavole di RUE in aree realizzate e in aree da realizzare, dando conto del monitoraggio sullo stato di attuazione della stessa cintura, in relazione al meccanismo perequativo che la lega all'attuazione dei PUE e al PRU Darsena, già previsti dal PRG '93.

Analogamente per i tre Parchi urbani: Parco Teodorico, già realizzato, e i Parchi Baronio e Cesarea da attuare sulla base degli accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 relativi all'ambito S1 del capoluogo. Nell'ambito delle aree della cintura verde sono ammissibili usi integrativi, anche favorendo la produzione di energia da fonti rinnovabili di tipo fotovoltaico.

I giardini di quartiere, interni o esterni alla cintura verde, rappresentano ulteriori eccellenze del sistema del verde del capoluogo, sia per estensione che per caratteristiche funzionali a servizio dei diversi comparti della città; per tali aree, la normativa del RUE prevede la possibilità di integrazione con attrezzature di interesse pubblico.

Per le diverse tipologie di verde (oltre a quelle sopra citate, il RUE individua il verde di vicinato e il verde di filtro), nonché per le aree di integrazione della cintura verde, le caratteristiche fisiche, la loro funzione ecologica ambientale, la possibilità di integrazione con servizi ed impianti, le metodologie di realizzazione, sono evidenziate nel masterplan del verde allegato al Piano dei Servizi e nelle schede derivate dallo Studio del Verde.

I poli funzionali individuati dal PSC, sono disciplinati nella normativa di RUE per le parti esistenti con rimando alle specifiche componenti (commerciali, grandi servizi pubblici o privati, ecc.), demandando al POC la loro complessiva definizione ed integrazione funzionale.

Infine la normativa di RUE disciplina, fra le dotazioni, anche gli impianti tecnologici distinguendoli per tipologia funzionale.

4. La disciplina dello Spazio naturalistico

4.1 Le finalità e le disposizioni generali

Il RUE assume le finalità stabilite dal PSC (art. 62, comma 1) e cioè: conservare e consolidare il patrimonio naturalistico e di biodiversità; conservare e valorizzare eventuali elementi del patrimonio storico-culturale in esso presenti, dando attuazione anche agli obiettivi e alle finalità dettate dal Piano di stazione del delta del PO e dalla relativa normativa delle zone SIC e ZPS che definiscono habitat e specie faunistiche e vegetali di interesse comunitario. Ciò attraverso interventi di controllo e riduzione dei fattori che incidono negativamente sulla qualità dei siti (impatti di attività antropiche) nonché interventi di ampliamento degli spazi naturali e di riduzione della loro frammentazione, anche al fine di favorire una corretta fruizione degli stessi.

Per il perseguimento più efficace possibile di dette finalità il RUE, integrando quelle di PSC, definisce la seguente articolazione in componenti dello Spazio naturalistico:

- *Componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali* a loro volta articolate in *Zone boscate* (Boschi e Pinete, Zone di recente rimboschimento, Aree golenali boscate); *Zone d'acqua* (Reticolo idrografico, Zone umide, Zone umide artificiali di recente formazione, Zone d'acqua a bassa giacitura); *Zone di integrazione dello Spazio naturalistico*; *Arenile* (*Arenile naturale*, *Arenile attrezzato con e senza dune*);
- *Forme insediative* (Centro aziendale integrabile, campeggio);
- *Attrezzature ed impianti* (Allevamento ittico, Servizi ed attrezzature del Corpo Forestale dello Stato, Impianto di depurazione, Comparto impianti di trattamento, recupero e smaltimento rifiuti).

Secondo le disposizioni generali dello Spazio naturalistico sono consentiti, nei rispettivi ambiti di applicazione, gli interventi previsti dai piani di gestione dei siti SIC e ZPS e delle RNS, dai Piani di stazione per la realizzazione del sistema di fruizione dei parchi ed infine dai piani di assestamento e per la realizzazione delle attrezzature e degli impianti necessari alla tutela dei boschi nel rispetto degli indirizzi definiti dal GIZC e recepiti dal Consiglio Comunale. In relazione a tali disposizioni e indirizzi gli interventi nel perimetro del Parco del Delta del Po, qualora ammessi, dovranno avere finalità coerenti agli indirizzi di carattere naturalistico e alle prescrizioni dei Piani di Stazione oltre che acquisire il nulla osta del Parco nei casi descritti cercando parallelamente di semplificare gli iter procedurali per l'acquisizione dei pareri esterni (SBAA, Parco del Delta ecc) dovuti per legge, ciò alla luce della particolare attenzione che il piano dedica ai temi ambientali e al paesaggio.

4.2 Le componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali

Zone boscate

- *Boschi e pinete*, costituiti principalmente dalle pinete "storiche" di San Vitale e Classe, risalenti all'epoca dell'impero romano e mantenute con costanti rimboschimenti fino ad oggi, dalla Pineta del Piombone, dalla pineta di Casal Borsetti ad ovest della strada comunale, dalle pinete di San Clemente di Primaro e dalle pinete costiere (demaniale) classificate Riserve naturali dello Stato.

Esse occupano una superficie di alcune migliaia di ettari e rappresentano un patrimonio boschivo di pianura di grande valore naturalistico.

Sono già sottoposte a vincoli di tutela naturalistica e paesaggistica e richiedono per il loro mantenimento interventi di tipo gestionale (selvicolturale e di ordinaria manutenzione di sentieri e attrezzature). In alcuni casi, stante i problemi di dissesto idrogeologico dovuti alla subsidenza, possono rendersi necessari interventi straordinari sul sistema di drenaggio delle acque superficiali e interventi di regolazione e controllo dei livelli di falda.

Nelle pinete sono inoltre collocati edifici isolati, spesso adibiti a case di guardia e/o inseriti nel sistema di fruizione pubblica individuato dai piani di stazione del parco del delta del Po, per i quali vanno previsti interventi di mantenimento o di modifica nel caso debbano essere adeguati alle previsioni dei Piani di Stazione. In particolare il "Casetto Quattrocchi" viene individuato come centro informazioni principale per la visita del comparto nord e richiede

interventi di ampliamento per poter fungere da centro visite/informazioni e come punto di partenza per la visita dei percorsi.

- *Aree boscate golenali. Si tratta di una categoria molto particolare di bosco, che cresce spontaneamente nelle golene dei fiumi. Sono aree piuttosto ristrette ma ecologicamente rilevanti. Purtroppo il loro mantenimento va necessariamente subordinato alle esigenze di carattere idraulico del fiume, per cui tali boschi sono soggetti a periodici tagli.*
Andrà ricercato, insieme al Parco del Delta ed insieme al Servizio Tecnico di Bacino, una metodologia operativa che consenta la massima tutela possibile di queste formazioni.
- *Zone di recente rimboschimento, costituite da boschi e boschetti realizzati sia dal Comune di Ravenna sia da alcuni imprenditori agricoli anche in attuazione dei piani di sviluppo rurale. Si tratta di aree di minore dimensione rispetto ai boschi e pinete sopradescritti, ma importanti sia perché spesso si trovano in adiacenza ai nuclei consolidati, sia perché vanno a costituire tratti rilevanti della rete ecologica. Va naturalmente perseguito il loro mantenimento, consentendo le necessarie cure colturali nonché interventi finalizzati alla fruizione pubblica.*

Zone d'acqua

- *Reticolo idrografico* costituito dai corsi d'acqua (fiumi e canali principali), che rappresentano tratti di naturalità e importanti collegamenti nel sistema della rete ecologica in un territorio con un elevato grado di antropizzazione. Dovranno essere consentite naturalmente tutte le operazioni necessarie per garantire la sicurezza idraulica, mantenendo per quanto possibile condizioni idonee a favorire la vita selvatica e dovranno essere evitati interventi che precludano la funzione di collegamento nella rete ecologica.
- *zone umide*, costituite dalle pialasse Baiona e Piombone, dalla parte ravennate delle Valli di Comacchio, dalle Valli San Clemente di Primaro, Punte Alberete e Valle della Canna, Ortazzo e Ortazzino. Si tratta delle 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; anche queste zone sono già sottoposte a diversi vincoli che ne prevedono la loro tutela, tuttavia richiedono una gestione "artificiale" per quanto attiene la regimazione delle acque, regolata attraverso la apertura o chiusura di un consistente numero di manufatti (paratoie, porte vinciale, ventole, ecc.). Va pertanto perseguito il mantenimento di questi ambiti, consentendo tutti quegli interventi ordinari e straordinari sul sistema di distribuzione delle acque, sul sistema della arginature, dei canali e dei canali sublagunari. Si ricorda, fra l'altro che sulla pialassa Baiona viene esercitato il diritto di uso civico di pesca che si esplica sia attraverso la pesca sportiva che di mestiere.
- *zone umide artificiali di recente formazione*, molte di queste zone sono importanti per la loro dimensione o per la loro collocazione. Si tratta in genere di laghi di elevata profondità che in genere derivano dalla attività di cava e una volta esaurita l'attività di escavazione vengono rinaturalizzati in base al progetto di recupero finale approvato contestualmente all'autorizzazione iniziale, secondo le norme del Piano Attività estrattive.
- *Zone d'acqua a bassa giacitura*, sono caratterizzate da scarsa profondità e piccola superficie. Alcune sono realizzate in relazione alla attività venatoria o legate alle pratiche agricole e possono essere soggette a prosciugamenti periodici nelle stagioni secche. Anche questo tipo di zone contribuiscono ad arricchire e diversificare lo spazio naturale e va perseguito il loro mantenimento.

Zone di integrazione allo spazio naturalistico Una grande potenzialità è costituita da vaste aree agricole che si trovano però a ridosso dei nuclei boscati o di zone umide, che possono essere integrate nel complesso delle aree naturali al fine di rafforzarle ed estenderle. La realizzazione dei ripristini naturalistici nelle aree agricole deve tendere a ricreare l'assetto ambientale e naturalistico dei luoghi precedente alle bonifiche e alle trasformazioni agricole, tenendo tuttavia conto delle attuali pedologia e idrologia dei siti e degli interventi di rinaturalizzazione già avviati, secondo gli indirizzi dei piani di Stazione. Tali aree hanno carattere di priorità ai fini dei finanziamenti pubblici

Arenile

- *Arenile naturale*. I principali tratti di arenile naturale si trovano alla Foce del fiume Reno, ed alla foce del fiume Bevano. Entrambi sono Riserve Naturali dello Stato. La loro conservazione è molto importante per il valore naturalistico dei siti ma anche per la loro rarità lungo l'intera fascia costiera emiliano-romagnola. L'ambiente va tutelato in ogni suo aspetto, con particolare riferimento agli assetti vegetazionali delle dune attive. Vanno previsti interventi finalizzati a prevenire e ridurre l'impatto antropico sul sistema dunoso, quali passerelle in legno, recinzioni, apposizione di cartelli indicatori, purché con l'uso di materiali naturali e tecniche di ingegneria naturalistica. Vanno inoltre perseguiti interventi di rimozione degli immobili posti sulle formazioni dunose.
- *Arenile attrezzato* La maggior parte dell'arenile è dotato di attrezzature per la fruizione turistica balneare della spiaggia: stabilimenti, strutture stagionali, ombreggio, ecc. In alcuni tratti sono presenti residui più o meno consistenti del preesistente sistema di dune che dovranno essere tutelati e, ove possibile, consolidati e ricostituiti. La difesa di tali tratti di spiaggia, avvenuta in passato con il ricorso a sistemi "rigidi" quali massicciate, pennelli, ecc., dovrà in futuro essere attuata con ripascimenti, sistemi di drenaggio o altri sistemi comunque meno impattanti. Dovrà anche essere perseguita la sostituzione di sistemi rigidi esistenti con altre modalità di difesa. Stante la complessità dal punto di vista ambientale e dal punto di vista degli usi di questo ambito, la disciplina specifica dovrà essere oggetto di uno specifico Piano dell'arenile, da elaborarsi nel riassetto degli indirizzi forniti dal GIZC (Gestione Integrata Zone Costiere), recepiti con apposito atto anche dal Consiglio Comunale di Ravenna.

4.3 Le forme insediative

Il RUE individua, quali forme insediative dello Spazio Naturalistico i *centri aziendali integrabili* e i *campeggi ricadenti in zone pinetate*.

I *centri aziendali integrabili* sono di norma complessi rurali rilevanti, costituiti da più edifici residenziali e di servizio all'azienda agricola e al fondo, prevalentemente localizzati nelle aree di integrazione dello Spazio naturalistico.

Sono denominati "integrabili" in quanto possono fungere da supporto/integrazione con lo Spazio Naturalistico rendendosi indispensabili, quali centri di servizio per la fruizione turistica delle zone ambientali.

I *centri aziendali integrabili*, fermo restando la vocazione prioritaria di centro al servizio del fondo agricolo, possono infatti essere utilizzati anche per gli usi propedeutici alla fruizione turistico-rurale-ambientale.

A tal fine nei *centri aziendali integrabili* sono insediabili attività agrituristiche, ricettive connesse al turismo rurale, ricreative culturali e del tempo libero, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico anche legate all'attuazione dei Piani di Stazione. Per gli edifici riconosciuti come incongrui e comunque per quelli per i quali il progetto prevede la demolizione e ricostruzione, ad esclusione delle superfetazioni, è consentito il recupero della Superficie Utile esistente.

E' inoltre ammesso l'incremento della Superficie Utile esistente all'interno della sagoma degli edifici di valore tipologico-documentario o di valore testimoniale compatibilmente con le caratteristiche tipologiche e testimoniali. I *centri aziendali integrabili* possono in alcuni casi essere sottoposti alla disciplina delle *Zone di valorizzazione turistica ricreativa* ricadenti nello Spazio rurale con una riduzione degli indici e parametri dimensionali del 30%.

I *centri aziendali integrabili* ricadenti in Aree di valorizzazione naturalistica (Avn) sono soggetti alla specifica disciplina di POC.

I *Campeggi ricadenti in zone pinetate* dello Spazio naturalistico, sono individuati solo con simbologia e non perimetrati nelle tavole RUE. Sono disciplinati quali strutture ricettive all'aria

aperta dalla L.R. 16/2004. Sono comprese in tale componente anche le strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico (campeggi dedicati quale quello dei Carabinieri) di cui all'art. 14 della sopra citata legge.

Nei Campeggi ricadenti nelle aree demaniali e/o boscate sono comunque ammessi interventi per adeguamenti ai requisiti minimi in materia igienico-sanitaria e/o di sicurezza e dei servizi necessari. Considerato il contesto ambientale nel quale sono do norma inseriti tali campeggi, ogni intervento è subordinato al rilievo dendrologico dell'area, e alla tutela dell'impianto arboreo e del verde esistente.

Per i campeggi ricadenti in aree demaniali gli interventi rilevanti sono subordinati al nulla-osta preventivo del Corpo Forestale dello Stato.

4.4 Le attrezzature e gli impianti

Il RUE individua, quali attrezzature e impianti dello Spazio Naturalistico gli *allevamenti ittici*, i *servizi e attrezzature del Corpo Forestale dello Stato*, gli *impianti di depurazione*, i *comparti impianti di trattamento recupero e smaltimento rifiuti* (aree per raccolta rifiuti di spiaggia), l'*acquedotto*, *altri impianti* con didascalia specifica.

Gli *allevamenti ittici* esistenti sono presenti nelle Valli Meridionali di Comacchio e nelle Valli San Clemente di Primaro, per essi il PSC esclude ampliamenti dell'area.

In tali zone, nel rispetto delle norme ed indirizzi del PTCP e dei Piani di Stazione del Parco del Delta del Po, gli interventi si attuano applicando indici e parametri sulle terre emerse non computando le zone d'acqua.

In tali zone è realizzabile anche una modesta superficie (60 mq) per la sola vendita di prodotti dell'allevamento.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare i caratteri tipologici e costruttivi tipici della zona, prevedendo la conservazione del sito e la reintegrazione del verde, nonché la rimozione di elementi incongrui con l'ambiente circostante.

Nuovi allevamenti ittici di tipo estensivo, intensivo o semi-intensivo, assimilabili ad attività agricole, non sono ammessi nello Spazio naturalistico. Essi sono ammessi nello Spazio rurale, al fuori dei perimetri delle Stazioni del Parco del Delta del Po, in bacini idrici esistenti. Le nuove attività che interessino superfici complessive superiori ai 5 Ha devono essere sottoposte alle procedure previste dalla LR 9/99 e s.m.i.

I *Servizi ed attrezzature del Corpo Forestale dello Stato* sono di norma edifici per uffici e/o centri operativi per mezzi localizzate nello Spazio naturalistico. Detti Servizi e attrezzature possono essere oggetto di interventi di conservazione, adeguamento ed integrazione sulla base di un progetto redatto e approvato secondo la procedura prevista dall'art. 7 della L.R. 31/02 per le opere statali e/o di interesse dello Stato.

Per i restanti impianti ricadenti nello Spazio naturalistico si applica la disciplina del Sistema delle dotazioni e degli Obiettivi di località.

5. La disciplina dello Spazio rurale

5.1 Le finalità e le disposizioni generali

Il RUE assume le finalità stabilite dal PSC (art. 74, comma 1) e cioè: favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturali ed antropiche in esso presenti, ciò mettendo in relazione dette risorse con le politiche agricole di programmazione regionale, nazionale e comunitaria,

favorendo l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale come definite dal DLgs 227/2001 e dal DLgs 228/2001, in particolare l'attività volta a promuovere, costituire e sviluppare filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, agro-energetico, turistico, culturale, ambientale e artigianale.

Il RUE integra dette finalità favorendo la eliminazione dei detrattori ambientali, ecologici e paesaggistici, eventualmente presenti.

Per il perseguimento di dette finalità il RUE, integrando quelle stabilite dal PSC, prevede la seguente articolazione dello Spazio Rurale:

- componenti relative all'*Uso produttivo del suolo*, articolate in quelle relative all'uso agricolo (zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola, zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola, zone di più recente formazione derivate dalla riforma fondiaria ad alta vocazione produttiva agricola, zone agricole perturbane con funzione pubblico/privata di interesse generale) ed in quelle relative all'*Uso estrattivo* (zona di coltivazione di cava);
- componenti relative all'*Uso insediativo*, articolate in *Forme insediative storiche* (Edificio rurale di valore tipologico-documentario, Edificio derivante da appoderamenti ERSA), in *Altre Forme insediative* (Insediamenti lineari, Nuovi edifici con ampio verde privato, zone di valorizzazione turistico-ricreativa); *Edifici sparsi rurali e civili*; *Impianti ed attrezzature per attività* (zone per impianti ed attività: allevamento, allevamento suinicolo, impianto produttivo legato all'agricoltura, demolitore auto, struttura dimessa da razionalizzare, area espositiva, attività incongrue).

Le prescrizioni di carattere generale riguardanti lo Spazio rurale stabiliscono che nelle relative zone agricole gli interventi sull'edificato esistente o di nuova costruzione dovranno essere progettati e attuati con coerenza e in riferimento alle principali caratteristiche dell'edilizia rurale esistente e storicamente consolidata rilevabili anche dal censimento delle case coloniche di valore tipologico-documentario (Quadro Conoscitivo) riguardanti tipologie, caratteristiche costruttive, materiali e coperture.

5.2 L'uso produttivo del suolo

Lo spazio rurale rappresenta la dimensione fisica più ampia del territorio comunale sulla quale insistono tutte le componenti della società e dell'economia; la sua gestione, tutela e valorizzazione incidono fortemente anche sugli aspetti ambientali, paesaggistici e culturali. Per questo il Documento Preliminare prima e il PSC poi hanno fissato obiettivi, azioni e attenzioni indirizzando le scelte pianificatorie nel massimo rispetto dei valori ambientali, storico-documentari, ma anche nello sviluppo dell'attività agricola e del turismo rurale, e nel rispetto di tutte le categorie produttive che concorrono allo sviluppo del territorio.

Il RUE Articola lo spazio rurale in componenti, le componenti dell'Uso produttivo del suolo si articolano in riferimento a:

- a) uso agricolo
- b) uso estrattivo.

Le componenti relative all'uso agricolo sono:

- *Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola* (SR1)
- *Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola* (SR2)
- *Zone di più recente formazione derivata dalla riforma fondiaria, ad alta vocazione produttiva agricola* (SR3)
- *Zone agricole periurbane* (SR4)
 - *con funzione agricola, di forestazione e verde privato* (SR4.1)
 - *con funzione pubblico/privata di interesse generale* (SR4.2)

Le componenti relative all'uso estrattivo sono:

- *Zone di coltivazione di cava* (SR5)

Il RUE per tali componenti fa propri gli obiettivi del PSC traducendoli e dettagliandoli in norme specifiche per ogni componente dello spazio rurale:

- Per le *Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola*, che sono zone agricole caratterizzate in prevalenza da aziende di piccola e media dimensione, il RUE intende favorire l'attività dell'impresa agricola atta a promuovere filiere di beni e servizi con la logica della multifunzionalità di cui al Dlgs 227 e 228/2001, nel rispetto degli elementi storico-documentari architettonici e del paesaggio.

In tali zone sono ammessi i interventi con i seguenti indici e parametri:
per le abitazioni agricole :

$U_f \leq 70$ m²/Ha per i primi 5 Ha, 20 m²/Ha per i successivi 5 Ha, per la rimanente Sf 5 m²/Ha, con un max complessivo di 500 m² di Suc e di tre Unità Immobiliari;

per i servizi all'attività agricola, e i manufatti per la lavorazione e conservazione di prodotti:

$U_f \leq 0,015$ m²/m² per i primi 5 Ha, 0,003 m²/m² per i successivi 5 Ha fino a 10 Ha, per la rimanente Sf 0,001 m²/m²; non è ammessa la realizzazione di alcun servizio per i fondi aventi superficie inferiore a 15.000 m² e per i fondi inferiore a 30.000 m² frazionati e stralciati da abitazioni rurali dopo l'adozione del RUE;

- Per le *Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola*, che sono zone caratterizzate in prevalenza dalla presenza di aziende di media e grande dimensione, il RUE favorisce l'attività agricola, le pratiche di rinaturalizzazione e valorizzazione paesaggistica la conservazione e il recupero ad uso agricolo, l'uso ricreativo/turistico/didattico degli edifici di valore tipologico-documentario, di valore testimoniale e dei centri aziendali esistenti, compatibilmente con i valori paesaggistici esistenti.

In tali zone eventuali nuovi edifici per abitazione agricola potranno essere realizzati solo qualora sia già esistente un manufatto agricolo, di abitazione o di servizio all'attività agricola ed entro il raggio di ml 50 da questo; ciò purché il fondo abbia superficie superiore a 10 Ha. Eventuali nuovi edifici per servizi all'attività agricola in fondi che ne siano sprovvisti, potranno essere realizzati solo qualora il fondo stesso sia superiore ai 10 Ha. Valgono gli indici delle *Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola* con una riduzione del 20%.

- Per le *Zone di più recente formazione derivate dalla riforma fondiaria ad alta vocazione produttiva agricola*, che sono zone agricole caratterizzate da appoderamenti regolari di limitata estensione, il RUE favorisce l'attività agricola propria delle piccole dimensioni poderali che connotano questa zona, assicurando contestualmente la salvaguardia/riqualificazione/completamento e leggibilità del modello insediativo della riforma fondiaria ex ERSA che ha caratterizzato il paesaggio della riforma agraria.

In tali zone sono ammessi: la costruzione di nuove abitazioni, riportate in cartografia; ampliamenti di insediamenti esistenti, nel rispetto dei criteri del modello insediativo e tipologico dell'appoderamento ex ERSA contenuti nell'Allegato F) costituente parte integrante e sostanziale alle norme, denominato I QUADERNI DEL RUE "Edifici ricadenti in appoderamenti ex ERSA: abaco degli schemi di ampliamento e di aggregazione"

- Per le *Zone agricole perturbane* il RUE favorisce il mantenimento della attività agricola ed intensifica il rapporto con l'area urbana limitrofa e la fruizione da parte dei cittadini (con attrezzature ricreative e ricettive, percorsi, ecc.), salvaguardando la lettura dei margini urbani e delle emergenze architettoniche visibili, oltre che contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana e alla mitigazione e compensazione di impatti negativi propri dell'urbano.

In tali zone sono consentite attività di bed and breakfast, attività agrituristiche, ricreativo-sportive, purché inserite in un progetto unitario di valorizzazione agricola e ambientale, anche favorite con incentivi edificatori; incentivi che possono portare ad un incremento max del 25% della superficie ammissibile, anche per usi abitativi civili e/o per gli usi integrativi sopra descritti.

44

Il RUE in alcuni casi distingue, con specifica simbologia, le zone agricole periurbane in: “*zone agricole periurbane con funzione agricola di forestazione e verde privato*”; tali zone sono prevalentemente localizzate fra l’abitato esistente e assi viari importanti e/o di circuitazione e/o comunque adiacenti a elementi, che richiedono una opportuna schermatura di protezione e filtro;

In tali zone, previo Progetto Unitario di valorizzazione agricola e ambientale, forestazione e filtro, sono consentiti limitati interventi, anche per usi non agricoli, di ampliamento e nuova costruzione, quest’ultima purchè in presenza di insediamento già esistente.

Eventuali interventi di piantumazione e riqualificazione paesaggistico-ambientale superiori ai 10 Ha sono disciplinati dal POC, con eventuale compensazione in termini di potenzialità edificatoria da computarsi nell’ambito del 6% di cui all’art. 10 del PSC.

“*zone agricole periurbane con funzione pubblico/privata di interesse generale*”; tali zone sono prevalentemente poste fra parti di abitato ove sono già esistenti servizi e/o edifici pubblici e/o privati di interesse generale; esse sono funzionali per livello di urbanizzazione alla eventuale localizzazione di nuovi servizi e/o all’eventuale adeguamento degli ambiti consolidati in relazione alla programmazione dei POC ai sensi dell’art. 10 di PSC.

In tali zone sono consentiti – previo PUC e con particolare attenzione all’inserimento paesaggistico-ambientale, usi pubblico/privati di interesse pubblico quali: ricreativi; sportivi; ricettivi all’aria aperta; culturali; sociali-assistenziali; e pubblici esercizi, purché connessi agli usi precitati o interessanti edifici esistenti. Sono ammesse inoltre dotazioni pubbliche/private di livello locale e dotazioni ecologiche di cui alla L.R. 20/2000.

Gli interventi finalizzati a realizzare tali usi comprensivi di quelli di piantumazione e riqualificazione paesaggistico-ambientale superiori ai 3 Ha e/o comunque interessanti l’intera zona periurbana definita nelle tavole e/o per la realizzazione di dotazioni di livello comunale e sovracomunale sono disciplinati dal POC con eventuale compensazione in termini di potenzialità edificatoria da computarsi nell’ambito del 6% di cui all’art. 10 del PSC.

Per le zone agricole periurbane senza specifica simbologia si applica la disciplina delle *Zone di piu antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola*.

Gli interventi relativi alle zone agricole costituiscono Interventi rilevanti ai fini della disciplina paesaggistica, pertanto la loro realizzazione è condizionata all’applicazione dei Criteri e attenzioni progettuali per l’inserimento degli interventi rilevanti contenuti negli elaborati RUE 7.3 Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi. Nel caso di interventi di nuova costruzione sono da prevedersi anche interventi di Mitigazione di impatto ambientale dei manufatti e delle relative aree di pertinenza.

Il RUE individua le *Zone di coltivazione di cava* per le quali le attività di coltivazione in atto si esercitano secondo le modalità definite dai piani di coltivazione conformemente a quanto disposto dal vigente PAE.

5.3 L’uso insediativo del suolo

Il RUE disciplina le componenti dell’*Uso insediativo* nello Spazio rurale che si articolano in riferimento a:

- a) *Forme insediative storiche*
- b) *Altre forme insediative*
- c) *Impianti e attrezzature per attività*

Forme insediative storiche

Le componenti relative alle *Forme insediative storiche* sono:

- *Edifici degli appoderamenti ex ERSA*
- *Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario*, che pur ricadendo prevalentemente nello Spazio rurale sono state inserite, e quindi in esso disciplinate, nel Sistema paesaggistico

ambientale in quanto, ricadendo anche in altri Spazi, hanno la necessità di essere trasversali e quindi di appartenere a un Sistema (si veda punto 3.2 della relazione).

Per gli *edifici degli appoderamenti ex ERSA* il RUE detta norme per la conservazione della rete di suddivisione fondiaria dovuta all'opera dell'ERSA, che prevedeva l'edificazione degli insediamenti del fondo accorpati ai lati degli incroci viari e/o abbinati lungo viabilità o corsi d'acqua, contribuendo ad evitare la dispersione degli edifici agricoli sul territorio, e contemporaneamente anche per la conservazione dell'immagine dei manufatti stessi, anche qualora sottoposti ad eventuali interventi di ampliamento.

Il RUE individua, con apposita simbologia, gli edifici rurali ricadenti negli appoderamenti ex ERSA esistenti che hanno conservato le caratteristiche originarie. Per essi l'obiettivo della disciplina di RUE è la riabilitazione e la rifunzionalizzazione degli edifici stessi, nel rispetto della leggibilità dell'impianto originario e della sua coerente integrazione oltre che della salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi.

Sono individuati inoltre gli *edifici di progetto degli appoderamenti ex ERSA* riconosciuti per la zona di S. Romualdo e S. Antonio quale completamento della maglia poderale originaria. La nuova edificazione di abitazioni per imprenditori agricoli professionali e/o loro familiari fino al 2° grado, nel rispetto del modello insediativo esistente e ai vertici del sistema poderale così come riportato nelle tavole, è consentita per una quantità massima di Superficie Utile pari a 250 m², con un max di due Unità Immobiliari, in tal caso è vietato il suo frazionamento dal fondo e di cessione a terzi, se non imprenditori agricoli, per i primi 10 anni successivi alla data di abitabilità, ciò dovrà essere attestato da atto d'obbligo.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi anche di ricomposizione dei volumi dei fabbricati di servizio non originari previa demolizione e ricostruzione nel rispetto delle caratteristiche tipomorfologiche e planimetriche dell'insediamento. L'aumento della superficie utile a fini abitativi è ammesso mediante l'utilizzazione di eventuali sottotetti o delle doppie altezze e/o cambio di destinazione d'uso di fabbricati di servizio quali stalle, cantine, fienili, facenti parte del complesso. Qualora non fosse tecnicamente possibile, utilizzare gli ambienti interni al fine dell'incremento della superficie utile, potrà essere previsto un ampliamento una tantum max di 50 m² ad usi abitativi e di 50 m² per servizi nel rispetto dell'Allegato F) costituente parte integrante e sostanziale alle norme, denominato I QUADERNI DEL RUE "Edifici ricadenti in appoderamenti ex ERSA: abaco degli schemi di ampliamento e di aggregazione" e nel rispetto di condizioni tipomorfologiche, che costituisce riferimento sia per la nuova costruzione che per gli ampliamenti.

Altre forme insediative

Le componenti relative alle *Altre forme insediative* sono:

- *Abitazioni non agricole*
- *Insedimenti lineari residenziali*
- *Aree a completamento edilizio*
- *Nuovi edifici con ampio verde privato*
- *Zone di valorizzazione turistico-ricreativa*

Per *Abitazioni non agricole*, si intendono le abitazioni iscritte al catasto dei fabbricati, edificate non in connessione con un fondo agricolo o dismesse e stralciate dal fondo.

Per i fabbricati ad uso di civile abitazione sono ammessi interventi nel rispetto di un $U_f \leq 0,50$ m²/m² da calcolarsi su un lotto virtuale non superiore a 600 m² comprendente l'edificio preesistente; a tale lotto può essere associata una ulteriore superficie fino ad un max di 1000 m² da destinare esclusivamente a verde privato.

Le Unità Immobiliari non possono essere più di tre, salvo situazioni già esistenti alla data di adozione del RUE, nel rispetto di una dimensione media non inferiore a 80 m².

Gli edifici rurali esistenti alla data di adozione del PRG'93 non già più destinati o non più destinabili funzionalmente a residenza agricola, possono essere riutilizzati per:

a) abitazione civile e relativi servizi (per *Edifici di valore tipologico e documentario* anche per edifici con usi diversi dalla residenza);

- b) abitazione turistica e abitazione collettiva (solo per *Edifici di valore tipologico e documentario* anche per edifici con usi diversi dalla residenza);
- c) esercizi di vicinato, artigianato di servizio a cose e persone e artigianali, purché compatibili con lo spazio rurale;
- d) pubblici esercizi con esclusione delle sale da gioco e discoteche;
- e) attività culturali, sportive- ricreative, socio sanitarie;
- f) cliniche e/o ambulatori per animali e relativi servizi, anche con possibilità di soggiorno temporaneo degli animali.

La variazione di destinazione d'uso è finalizzata al recupero del patrimonio edilizio rurale esistente nel rispetto delle peculiari caratteristiche tipologiche morfologiche, nel rispetto e valorizzazione del contesto paesaggistico.

Per gli *insediamenti lineari* il RUE prevede una diversa regolamentazione normativa: non più una disciplina da "zona di completamento", rivelatasi incongrua rispetto al carattere rurale di questi nuclei caratterizzati da tipologia unifamiliare, ma una disciplina che consente completamenti e anche nuove costruzioni ma con tipologie e modalità insediative coerenti con i caratteri del nucleo e la dimensione familiare. Ciò al fine di evitare, attraverso la riduzione degli indici di edificabilità in tali contesti, interventi sovradimensionati e di tipo speculativo nelle aree libere comprese in tali insediamenti, già considerate edificabili dai precedenti strumenti urbanistici.

Con gli "Insediamenti lineari" si è data la possibilità agli imprenditori agricoli di realizzare l'abitazione per i familiari nelle vicinanze della propria, ma all'interno di zone circoscritte già parzialmente edificate lungo le strade pubbliche, con l'intento di completare e di rendere più organici, rispetto alla situazione attuale, gli aggregati esistenti, e contribuendo nel contempo alla preservazione del territorio agricolo ancora libero.

Gli *Insediamenti lineari residenziali*, individuati con specifica perimetrazione dal RUE, sono aggregati ricadenti nello Spazio rurale, composti da più unità abitative e relative pertinenze, di dimensione familiare a tipologia non intensiva, posti lungo la viabilità pubblica, ove possono trovarsi abitazioni civili e agricole con o senza verde privato, lotti residenziali o per usi compatibili alla residenza e/o a servizio dell'attività agricola.

All'interno degli insediamenti lineari possono ricadere le seguenti componenti:

a) abitazioni agricole e relativi servizi

Agli imprenditori agricoli professionali proprietari di aree comprese negli Insediamenti lineari residenziali è data la possibilità di utilizzare parte della potenzialità edificatoria destinata ad abitazione agricola derivante anche da superfici aziendali esterne all'insediamento lineare oltre che per usi agricoli anche per realizzare una nuova unità immobiliare non superiore a 250 m², da destinare a civile abitazione ad uso esclusivo dei parenti di 1° e di 2° grado. Tale unità immobiliare di nuova creazione potrà essere autorizzata solamente con obbligo, da parte del proprietario, del rispetto di quanto sopra detto, nonché del divieto di frazionarla dall'area di pertinenza e dal fondo, e di cessione a terzi per i primi 10 anni successivi alla data del certificato di abitabilità.

b) abitazioni non agricole

Per gli edifici rurali non più funzionali al fondo è comunque consentito l'aumento della Suc esistente all'interno della sagoma e/o un ampliamento max una tantum di 50 m². Per gli edifici rurali, ad uso originariamente abitativo, di valore tipologico-documentario l'ampliamento è ammesso solo se compatibile con le caratteristiche tipologiche dell'edificio stesso.

c) abitazioni civili

Per gli edifici di civile abitazione, realizzati antecedentemente al 1983, già regolamentati dall'art. VIII.2 c8 del PRG '93, si applica l'indice $U_f < 0.40 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

d) *aree a completamento edilizio*. Sono le aree già classificate come zone B2 dal PRG'93 e sono identificate con apposita campitura a righe. In tali aree sono possibili interventi di nuova costruzione con indice $U_f < 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ nel rispetto dei parametri massimi sotto riportati.

La potenzialità edificatoria espressa dalle aree a completamento edilizio può essere trasferita al loro esterno, purché all'interno del perimetro dell'insediamento lineare; le aree interessate devono essere asservite esclusivamente all'intervento edilizio prodotto da detta potenzialità.

e) *verde privato* con o senza edifici con la medesima disciplina delle aree a verde private esterne agli insediamenti lineari.

f) *aree per attività di servizio all'insediamento (produttive, terziarie e/o miste)*

Nelle aree per attività di servizio sono insediate o insediabili attività commerciali, artigianali, terziarie, compatibili con la residenza, sono ammessi interventi di nuova costruzione con gli indici della relativa componente di appartenenza.

Negli Insediamenti lineari residenziali il RUE fa propri gli obiettivi del PSC, ammettendo esclusivamente la realizzazione di tipologie edilizie non intensive, e con un numero di unità immobiliari limitato, riconducibili ad aggregazioni di tipo familiare.

Nelle aree comprese all'interno degli Insediamenti lineari residenziali gli interventi sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

per Sf fino a 1000 m²

a) $U_f < 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (max = 400 m²), integrabili di 100 m² di SU ogni 500 m² di Sf oltre i 1000 m²

b) Max n. 4 Unità immobiliari integrabili di una unità ogni 500 m² di Sf oltre i 1000 m²

All'interno degli insediamenti lineari non è consentita l'apertura di nuovi passi carrai, salvo che per i lotti inedificati e già frazionati alla data di adozione del PSC previo nulla osta dell'ente proprietario della strada.

Con l'introduzione dei "*nuovi edifici con ampio verde privato*" si è teso a riqualificare l'immagine e il disegno di alcuni centri del forese con edifici moderni di pregio architettonico inseriti in ampi parchi/giardini anch'essi di qualità. Contestualmente tale previsione consente "quote leggere" di nuova edificazione a completamento di alcune viabilità già esistenti nei centri del forese e a filtro di retri di edificati esistenti.

Nelle tavole RUE 2 sono individuati con specifica simbologia, hanno la finalità di caratterizzare e completare il disegno urbano dei centri del Forese con nuovi elementi architettonici inseriti in ampi spazi verdi di pertinenza, e di completare e riqualificare il disegno urbano dei centri del forese, delimitandone i limiti con nuove fasce di verde.

La realizzazione di *Nuovi edifici con ampio verde privato* è consentita su una superficie minima di intervento pari a 2.500 m², con un fronte prospiciente alla strada variabile da 40 a 60 ml e una profondità minima di ml 50, previo modalità diretta condizionata finalizzata a disciplinare la contestuale realizzazione del verde e dell'edificio e l'eventuale edificabilità a soli usi agricoli per la parte restante dell'area di proprietà.

Su tale superficie è realizzabile un nuovo edificio con SU max di 400 m² per usi abitativi civili, con un max di 3 unità immobiliari accorpate in un unico corpo edilizio e con un max di 100 m² di servizi anche in corpo separato.

Il progetto del nuovo edificio con ampio verde privato si dovrà caratterizzare per qualità architettonica e dovrà contestualmente prevedere la sistemazione a verde del parco di pertinenza con progetto da redigersi da tecnico qualificato in campo agronomico.

Eventuali aree agricole della medesima proprietà ed adiacenti al suolo utilizzato per la realizzazione di un nuovo edificio con ampio verde privato, confermate ad uso agricolo, perdono per il futuro qualsiasi potenzialità edificatoria per usi non agricoli.

Per le "zone di valorizzazione turistico-ricreativa" il RUE individua gli ambiti agricoli che, per la presenza di edifici di valore e/o zone naturalistiche e/o attività già insediate, si prestano alla valorizzazione a fini turistico-rurali-ricreativi, consentendovi compatibilmente con le norme dei Piani di Stazione del Parco del Delta attività ricettive, ricreative e del tempo libero, sportive non rumorose, pubblici esercizi, servizi privati di interesse generale, favorendo in esse le rinaturalizzazioni mediante la creazione di nuove zone di bosco e/o di acqua. Il progetto dovrà in particolare curare la sistemazione rurale-ambientale dell'ambito, anche previo la realizzazione di nuovi percorsi tematici, e l'inserimento paesaggistico nel contesto delle strutture, nonchè il raccordo dell'intervento coi percorsi agropaesaggistici esistenti e previsti esterni all'ambito.

Le attività ricettive di tipo rurale non possono essere inferiori a 7 stanze e superare le 26 stanze ai sensi della L.R. 26 del '94 e relativo regolamento regionale n. 11 del 03.05.96, le stanze

devono essere prioritariamente ricavate nell'ambito degli edifici esistenti da conservare e/o ristrutturare.

Per gli Edifici di valore tipologico-documentario e comunque per quelli per i quali il progetto di valorizzazione non prevede la demolizione è consentito l'aumento della SU interna nel rispetto dei valori, interni ed esterni, riconosciuti all'edificio.

Per gli Edifici riconosciuti come incongrui e comunque per quelli per i quali il progetto di valorizzazione prevede la demolizione e ricostruzione è consentito il recupero della sola SU e non del volume esistente.

Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione con un U_f di 0,03 m²/m² per una S_{uc} max di 1.500 m² comprensiva della quantità di SU esistente; tale quantità massima può essere raddoppiata in caso di introduzione di servizi educativi formativi, socio sanitari, assistenziali, culturali e di attività ricettive in edifici di valore storico-architettonico, di valore tipologico-documentario, di valore testimoniale, purché non ricadenti in zone soggette a vincolo paesaggistico, in tal caso l'incremento max ammesso è del 50% della SU esistente.

Impianti e attrezzature per attività dello Spazio rurale

Le componenti relative agli *Impianti e attrezzature per attività* sono:

- *Allevamenti e relative fasce di rispetto*
- *Allevamenti da dismettere*
- *Impianti produttivi legati all'agricoltura*
- *Strutture dismesse da rifunzionalizzare*
- *Aree espositive e di deposito all'aperto*
- *Centri di autodemolizioni*

Il RUE individua con specifico perimetro gli *allevamenti* intensivi esistenti e relative fasce di rispetto, all'interno del perimetro è applicabile un $U_f \leq 0,30$ m²/m² (comprensivo dell'alloggio di custodia con SU max pari a 160 m²)

In caso di dismissione degli impianti per allevamenti l'area dovrà essere recuperata agli usi agricoli di cui alle componenti sopracitate. Altri usi produttivi, di tipo artigianale purché compatibili con le zone agricole, possono essere autorizzati, previo parere favorevole dell'AUSL, dalla GC sulla base di specifico Studio preventivo di compatibilità ambientale. In caso di dismissione permanente, accertata previo verifica banca dati nazionale operata dall'AUSL, non si applicano più i vincoli derivanti dalle fasce di rispetto.

Le *fasce di rispetto* degli allevamenti esistenti sono così determinate:

- per gli edifici di terzi: ml 200 per quelli suinicoli e ml 100 per gli altri, per gli edifici ricadenti entro tale fascia sono ammessi, previo parere favorevole dell'AUSL, gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e/o sopraelevazione.
- per nuclei o centri abitati: ml. 500 per i suinicoli e ml. 250 per gli altri (per il capoluogo tali fasce sono di ml. 2000 e ml.1000 per gli altri).La nuova edificazione è consentita solo per le aree già classificate come zone di completamento B dal PRG 93 o comunque nel caso di dismissione dell'allevamento.

Le nuove aree edificabili della città consolidata previste dal RUE e della città di nuovo impianto previste dal POC sono attuabili solo a definitiva dismissione degli *allevamenti da dismettere* indicati in cartografia con specifica simbologia. Per detti allevamenti da dismettere sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e migliorativi degli aspetti igienico-sanitari, salvo diversa più restrittiva disposizione derivante dalla normativa igienico-sanitaria anche locale. Gli allevamenti già autorizzati ma dismessi alla data di adozione del RUE, possono essere riattivati solo qualora rispettino le distanze sopra definite. Qualora vengano dismessi allevamenti attivi alla data di adozione del RUE e sia presentato dal proprietario atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto ove si impegni alla cessazione di attività e a non utilizzare più le strutture ad uso allevamento non si applicano più le fasce sopra descritte.

Le zone per *Impianti produttivi legati all'agricoltura* sono le aree destinate agli impianti per la lavorazione dei prodotti agricoli, in tali aree gli interventi sono consentiti, previo studio preventivo di compatibilità ambientale in caso di nuovo insediamento, nel rispetto di un $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (comprensivo dell'alloggio di custodia con $Suc \text{ max}$ pari a 160 m^2)

Il RUE individua, nello spazio rurale, le strutture dismesse o in fase di dismissione (allevamenti, centri aziendali, strutture produttive, ecc.) come *strutture dimesse da rifunzionalizzare* per usi compatibili con la fruizione agropaesaggistica del territorio agricolo.

In tali strutture sono ammessi usi ricettivi ricreativi, culturali e residenziali per le superfici già destinate ad abitazione, queste ultime incrementabili fino ad un max del 50%; sono ammessi inoltre altri servizi privati che il progetto dovrà documentare come compatibili con le caratteristiche degli edifici e dei luoghi previa presentazione di progetto preventivo. Il progetto di rifunzionalizzazione delle strutture deve essere preceduto da una analisi storico/documentaria dell'insediamento che dimostri la consistenza e il valore degli edifici esistenti. Il progetto inoltre dovrà prevedere le eventuali operazioni di bonifica dei suoli e/o degli edifici.

Qualora tali strutture ricadano in *zone di valorizzazione turistico-ricreativa* sopradescritte si applicano le discipline di componente integrate fra loro, applicando la norma più estensiva.

Nello Spazio rurale, con esclusione di quelle aree ricadenti negli *ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*, nella *rete ecologica* e nelle *Aree di riqualificazione ambientale (Ara)* o negli *Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn)*, è ammesso l'allestimento di *Aree espositive e di deposito all'aperto* quali: aree per attività di vendita, esposizione e di deposito per camper, caravan, attrezzature per il tempo libero, barche e attrezzature nautiche, piante, fiori, legname e altri materiali legati all'agricoltura. Non è invece consentita la vendita, esposizione e deposito di auto, autocarri, macchine operatrici.

La realizzazione delle aree espositive e di deposito dovrà garantire il funzionale accesso in sicurezza dalla rete stradale e un'opportuna sistemazione a verde, con mitigazione e verde di filtro perimetrale

Nelle zone per *Centri di autodemolizioni auto*, così come individuati dal RUE, è consentito il mantenimento e l'adeguamento degli impianti esistenti (demolizione autoveicoli, depositi e pressature di carcasse, materiali ferrosi in genere, cartoni e stracci) secondo le disposizioni dell'AUSL e/o di ARPA, dell'Amministrazione Provinciale competente in materia, ai sensi della LR n. 27 del 12.7.94. Il mantenimento e l'adeguamento di tali impianti è ammesso tramite attuazione diretta condizionata al fine di disciplinare le necessarie opere di mitigazione e filtro.

Le fasce di rispetto stradali ricadenti all'interno dell'area e comunque una fascia lungo l'intero perimetro dovrà essere attrezzata a verde di filtro.

A seguito dell'eventuale dismissione di centri di autodemolizioni è prescritta la bonifica dei suoli e il ripristino dell'uso agricolo.

6. La disciplina dello Spazio portuale

6.1 *Le finalità*

Il PSC, che assegna un ruolo strategico allo “spazio portuale”, mette in evidenza prospettive funzionali ed insediative dell’ambito portuale, sottolineando che “Le emergenze ambientali che sono presenti all’intorno dell’infrastruttura portuale costituiscono un limite, operativo, strutturale, culturale, che non consente di ricercare la maggior competitività nella sempre maggiore estensione delle aree operative ma, viceversa, impone la ricerca di politiche organizzative e gestionali in grado di far evolvere l’intero porto in termini di sostenibilità rispetto a tali contesti ambientali”.

Individuando i temi della pianificazione, il PSC sottolinea che “la situazione insediativa impone un approccio deciso in termini funzionali, in grado di prefigurare assetti di maggior respiro e coerenti con i temi della sicurezza e dell’ambiente.

“Alla previsione di obiettivi strategici basati sullo sviluppo delle funzioni collegate al progetto *Autostrade del mare* ed in particolare traghetti e passeggeri, sulle zone di riqualificazione urbana e di riconversione industriale e, a Marina di Ravenna, sul consolidamento del comparto per cantieristica con conseguente alleggerimento di depositi e basi operative, sulla conferma degli impianti esistenti per la produzione di energia (centrale ENEL, deposito di alimentazione della centrale Porto Tolle), si affianca la conferma delle aree produttive portuali sia per la parte consolidata che per la parte di previsione del PRG 93”.

Strategie di sviluppo, quindi, di larga scala e di ampio respiro, per la cui definizione il PSC demanda principalmente al POC.

Il RUE, tuttavia, non si può limitare a fornire indirizzi e riferimenti per la gestione corrente degli insediamenti esistenti, ma contiene previsioni e normative che vanno nella direzione strategica del PSC e ne rendono meno incerta l’attuazione. Anche nelle componenti di ristrutturazione produttiva, infatti, il RUE fornisce norme di riferimento “intermedie”, che consentono un passaggio graduale alle previsioni di prospettiva.

Per lo *Spazio portuale* il RUE ha, quindi, la finalità di migliorare l’assetto delle aree del porto per una maggior sostenibilità e sicurezza, sia al suo interno che in rapporto alle aree limitrofe.

6.2 *L’articolazione delle componenti dello Spazio portuale: aree per attività produttive portuali, industriali, di cantieristica*

L’articolazione delle componenti dello *Spazio portuale* conferma sostanzialmente l’impostazione del PRG 93: il RUE, in relazione al PSC, individua le parti soggette a strumento urbanistico preventivo vigente che sono già attuate, per le quali si fa riferimento alle modalità attuative dei relativi 4 PU vigenti, purchè nel rispetto delle nuove condizioni generali di RUE per le aree consolidate per attività produttive portuali.

Sul rischio e la sicurezza il RUE specifica i termini della esclusione delle sostanze con frasi di rischio R11-R12, già operata in sede di PSC, e le particolari condizioni per la gestione degli impianti che le trattano. Tema collegato quello degli “insediamenti soggetti a rischio di incidente rilevante (RIR)”, per i quali viene confermata la normativa del PRG 93 vigente: priorità alle delocalizzazioni con saldi di rischio non aggravati; possibilità di intervento con potenziamento di impianti RIR nei siti esistenti qualora le aree di isodanno siano mantenute all’interno dei confini dello stabilimento.

Il tema degli insediamenti vincolati all’uso industriale, costante nella pianificazione di Ravenna, viene mantenuta invariata con la necessità, per utilizzare liberamente tali aree per attività “produttive portuali”, di una deliberazione conforme del Consiglio Comunale, che originariamente pose il vincolo contrattuale. Inoltre, le possibilità operative dirette devono rispettare gli indici ed i parametri della “città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività produttiva”; nel caso di insediamento industriale con caratteristiche “portuali”, viene confermata la procedura di verifica della compatibilità ambientale e della relazione dell’attività industriale con l’infrastruttura portuale nell’ambito del procedimento di

istruttoria, senza più necessità di sottoporre la proposta alla Provincia ed al Consiglio Comunale, con un deciso contributo, quindi, alla semplificazione ed al contenimento dei tempi amministrativi.

Le aree per cantieristica sul canale Piomboni vengono confermate alla loro vocazione consolidata, e quindi ad attività di produzione e servizio per la nautica da diporto, e per l'off-shore e ad attività di servizio generali quali gli impianti di raccolta e trattamento delle acque di sentina ed in genere per il presidio ambientale, con esclusione di impianti per la produzione di energia.

Le aree destinate al Centro Direzionale del Porto, che fanno parte dell'omonimo "polo" individuato dal PSC, sono confermate per la realizzazione della nuova sede dell'Agenzia delle Dogane e del 1° stralcio funzionale del Centro Direzionale del porto sulla base dello specifico progetto di cui al permesso di costruire n° 621/2007 rilasciato in data 13.11.2007, salvo la possibilità del POC di definire quantità e modalità attuative differenti.

Le aree per servizi al Porto sono in particolare destinate al mantenimento delle strutture relative ai servizi di rimorchio ed ormeggio ed alla loro integrazione con strutture dedicate alle attività off shore: sia sedi amministrative ed operative, quindi, che i servizi di foresteria dedicati al personale imbarcato.

Particolari modalità attuative sono previste per comparti di aree, principalmente soggette allo strumento POC, per i quali si è ritenuto opportuno sfruttare potenzialità intermedie e/o rendere più agevole la formazione del POC.

La principale "potenzialità intermedia" è costituita dalla possibilità che dette aree possano essere utilizzate per "trattamento e deposito del materiale proveniente dall'escavo del canale portuale: possibilità prevista dal RUE subordinatamente ad una verifica di compatibilità ambientale dei materiali di escavo.

Poiché il porto di Ravenna è una realtà "matura" dai punti di vista insediativo e funzionale è stato definito un "obiettivo di località" specifico per lo spazio Portuale, finalizzato a consentire la maggior funzionalità e competitività del porto nel rispetto degli aspetti territoriali ed ambientali mediante operazioni di insediamento complesse e che coinvolgono nel processo produttivo aree anche non contigue. E' stata perciò prevista una modalità di "attuazione diretta condizionata a Progetto Unitario assistito da Convenzione" (PUC) a tutti quei casi, non localizzabili perché legati alle strategie produttive che si determinano nel tempo, di impianti di movimentazione/stoccaggio/produzione che si basano su componenti singolarmente ubicate su aree differenti (per proprietà e/o destinazione e/o su aree non contigue) e/o gli accorpamenti funzionali di aree anche contigue e con destinazione omogenea, strumentali e necessarie alla gestione di attività e/o impianti che prevedono sulle singole aree funzionalità distinte. Il PUC, in questo caso, dovrà definire natura e potenzialità dell'impianto, la durata del ciclo di vita dell'impianto stesso oltre che la misura del suo impatto sul territorio e le garanzie, con le relative penali, estese anche alle attività successive alla dismissione (rimozione impianto, caratterizzazione e bonifica dei suoli).

Al fine di un reale e più efficace raggiungimento della maggior funzionalità e competitività del porto, dalla data di adozione del RUE è sempre consentito proporre al comune un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000: in tal caso eventuali incrementi di potenzialità e/o variazione degli usi, oltre ad essere soggetti ad oneri di U1 e U2, comportano l'applicazione di oneri aggiuntivi.

7. La disciplina dello Spazio urbano

7.1 Le finalità

Il RUE ha approfondito, sviluppato e articolato le finalità dal progetto dello Spazio Urbano del PSC (relazione p. 6.5). L'articolazione dello Spazio Urbano deriva in primo luogo dall'analisi dello stato di fatto svolta nell'ambito dell'intero territorio comunale con la finalità di riconoscere ed organizzare in categorie le diverse parti della città che presentano caratteri di omogeneità, sulla base di una serie di criteri di seguito elencati, offrendo una descrizione critico-

interpretativa della realtà in modo tale da esplicitarne intenzionalità progettuali e possibilità di trasformazione dell'insediamento esistente, tutelando i valori morfologici, architettonici tipologici, garantendo la sostenibilità dei carichi urbanistici al fine di ricercare una migliore qualità e vivibilità della città e il soddisfacimento dei bisogni pubblici e sociali della collettività.

Lo Spazio urbano è articolato in 3 grandi famiglie che alludono al grado di trasformabilità della città stessa: Città storica; Città a conservazione morfologica; Città consolidata o in via di consolidamento, ciascuna delle quali raggruppa diverse componenti; per esse il RUE costruisce una specifica disciplina tramite la quale persegue gli obiettivi stabiliti per le singole città, declinandoli in relazione alle caratteristiche di ciascuna componente.

7.2 La Città storica

La Città storica, così come definita nel PSC dal quale il RUE desume obiettivi e finalità e ne precisa i limiti, è individuata per il capoluogo e per i centri minori di S. Alberto, Castiglione e Cocolia, e articolata in due elaborati grafici:

- RUE 4.1- "Regimi normativi della città storica" Tali elaborati riportano la classificazione degli edifici e relative pertinenze in funzione del periodo di edificazione e del valore storico monumentale e artistico che rivestono, degli edifici non compatibili col contesto e degli spazi aperti secondo le seguenti famiglie di componenti:

Edifici e/o complessi di valore monumentale – patrimonio UNESCO (CSU)

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

Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico (CSA)

Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico (CSD)

Edifici di recente edificazione (CSR)

Edifici incompatibili con il contesto (CSI) :

- per i caratteri architettonici (CS11)

- per i caratteri morfotipologici, da demolire e riedificare con sagoma prestabilita (CS12)

- per i caratteri morfotipologici, da demolire con possibilità di parziale riedificazione (CS13)

- per assetto morfologico atipico (CS14)

- per assetto morfologico incongruo a modificazione favorita con trasferimento parziale dei diritti edificatori (CS15)

Aree da riedificare

Superfetazione edilizia

Spazi aperti:

Aree di pertinenza degli edifici

Giardini e/o orti privati da conservare

Verde pubblico e privato di interesse pubblico

- RUE 4.2- "Disciplina usi e sistemi della città storica" evidenzia le componenti sistemiche di insieme quali : la rete ecologica; le dotazioni territoriali; le destinazioni d'uso di carattere ricettivo; gli elementi di caratterizzazione dello spazio urbano (piazze, spazi aperti e assi strutturanti); alcune intenzionalità progettuali come le connessioni fra Centro Storico e Darsena di città e fra cintura verde interna delle mura storiche e cintura verde esterna. Sono in specifico riportati, con apposita simbologia, le seguenti specifiche destinazioni d'uso:

Istruzione, Università, Assistenza, servizi sociali e sanitari, Pubblica amministrazione, sicurezza e protezione civile, gestione servizi pubblici, Attività culturali, sociali e politiche, Culto, Altre attrezzature, Cimitero (e relativa fascia di rispetto), Complessi con usi misti, Aree ad uso pubblico privatizzabili, Piazze, Parcheggi pubblici integrati nel verde, Parcheggi privati integrati nel verde, Parcheggi multipiano, Autorimesse private, Alberghi, Ostelli.

Il RUE si pone l'obiettivo di risanare situazioni di evidente incongruità rispetto al tessuto storico, definendo una classificazione degli immobili in base al loro valore che spazia dal massimo

grado di conservazione assegnato agli edifici inseriti nell'elenco dell'UNESCO (CSU), fino alla classificazione delle situazioni giudicate incompatibili con il contesto che, assieme alle incongruenze in materia di decoro urbano, costituiscono il problema più evidente e macroscopico in relazione alla conservazione e valorizzazione della immagine fisico/materica del Centro storico.

Gli *edifici non compatibili con il contesto*, indicati con la sigla "CSI" sono suddivisi, in base al genere di incongruità ed al relativo tipo di intervento indicato, nelle seguenti casistiche.

- *per i caratteri architettonici* - si tratta di edifici recenti che appaiono congruenti come volume e sagoma, ma possiedono delle caratteristiche esterne che contrastano con l'immagine omogenea del centro storico, come per esempio balconi in oggetto rivestimenti incongrui, tapparelle ecc. Tali edifici, tramite interventi di ristilizzazione possono assumere una immagine congruente e compatibile con il contesto
- *per i caratteri morfotipologici* - (da demolire e riedificare con una sagoma prestabilita) si tratta in linea di massima di edifici precedentemente artigianali che mostrano una disposizione in pianta e/o in altezza contrastante con le caratteristiche del tessuto circostante. Altri invece (da demolire, ma con la possibilità di una loro parziale riedificazione) sono prevalentemente capannoni artigianali che hanno invaso con i propri volumi gli spazi liberi tra edifici preesistenti). Per tali edifici l'intervento di ricostruzione è ammesso, compatibilmente all'assetto morfologico limitrofo, ma con riduzione del volume esistente.
- *per assetto morfologico atipico* - si tratta di complessi recenti di edilizia residenziale intensiva e di grande mole, estranei al tessuto sia come volume che come aspetto esteriore, morfologicamente autonomi, ed in dissintonia con l'ambiente circostante per dimensioni e altezza, per sagoma ed elementi di facciata, e le cui dimensioni sono tali da rendere inattuabile la previsione di una loro limitazione. L'impatto negativo sul contesto può essere mitigato tramite un intervento complessivo di ristilizzazione, e per i quali eventuali interventi di Demolizione e ricostruzione saranno da assoggettare a PUAO o PUC e dovranno proporre un assetto morfologico in sintonia con il contesto.
- *per assetto morfologico incongruo* - sono edifici recenti, di edilizia residenziale intensiva, inseriti nel tessuto ma che sporgono dal profilo omogeneo delle strade del centro storico per una altezza considerevolmente superiore a quella degli edifici preesistenti, e che vengono percepiti come una palese e forte discontinuità della cortina stradale; sono privi di valore architettonico, tipologico e/o documentario, spesso risultano incongrui anche per il disegno e le caratteristiche di facciata. Per una maggiore sintonia con gli edifici limitrofi, per tali manufatti si prevede la ridefinizione delle facciate ed una eventuale riduzione della superficie coperta, particolarmente in altezza, nonché l'eventuale riallineamento sul fronte strada. La modificazione sarà favorita per mezzo del trasferimento parziale dei diritti edificatori.

La città storica è soggetta a interventi di conservazione, recupero e/o trasformazione volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico del Centro Storico ed il relativo tessuto viario e a ristabilire il valore delle aree degradate o rese incompatibili con il contesto a causa di interventi incongrui, al fine di ricomporre, promuovere e tutelare l'integrità di una area omogenea riconoscibile e di alto valore, nonché a favorire la permanenza della popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati, in attuazione degli obiettivi definiti dal PSC.

Tutti gli interventi vanno attuati nel rispetto di quanto definito nell'Allegato G), costituente parte integrante e sostanziale alle norme, denominato I QUADERNI DEL RUE *"Attenzioni e regole per interventi nella città storica e su edifici e/o complessi di valore storico-architettonico"*

Il RUE individua nelle tavole le *Aree di pertinenza degli edifici* della Città storica; esse sono classificate, con diverse colorazioni che ne individuano il differente valore. Il diverso grado di valore delle aree pertinenziali ha corrispondenza diretta con il diverso grado di valore dell'edificio compreso nella stessa unità edilizia, salvo quando esse non siano classificate come verde di pregio.

Tutti gli interventi nelle aree di pertinenza degli edifici dovranno conservare e/o implementare le caratteristiche tipiche dei cortili a giardini tradizionali, con la conservazione e/o nuova disposizione delle essenze tipiche, il disegno dei percorsi, l'uso di materiali tradizionali per le pavimentazioni, gli arredi e le decorazioni. Sono ammesse pavimentazioni esclusivamente permeabili.

Qualora vengano previsti interventi in edifici compresi nelle suddette Aree di pertinenza, anche le relative aree di pertinenza dovranno essere oggetto di un rilievo dello stato di fatto, di un progetto di Recupero e risanamento delle aree libere con l'indicazione delle essenze e di tutti i materiali esistenti e di progetto.

Ad un maggior grado di valore della Unità Edilizia dovrà corrispondere un maggiore grado qualitativo dell'intervento e di controllo anche per l'area pertinenziale, fino a configurarsi come Restauro scientifico relativamente agli edifici monumentali.

Il RUE riporta con specifica perimetrazione i *Giardini/orti privati da conservare* che per consistenza, dimensioni e/o presenza arborea-arbustiva, vanno tutelati e riqualificati anche al fine di mantenere la continuità della rete ecologica.

Per tali spazi aperti qualsiasi intervento è subordinato alla presentazione del rilievo dendrologico, integrato di indagine storica sulla formazione e sul disegno originario dello spazio scoperto nel caso costituiscano pertinenze di Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale e Edifici e/o complessi di valore storico artistico architettonico e/o documentario.

In tali spazi aperti non sono consentite nuove pavimentazioni e/o trasformazioni delle pavimentazioni originarie, nonché l'uso di materiali incongrui (asfalto, betonella, ecc.).

7.3 La Città a conservazione morfologica

Il RUE delimita, all'interno della Città Consolidata o in via di consolidamento individuata dal PSC, la *Città a conservazione morfologica* che comprende aree urbane esterne al Centro Storico del Capoluogo e le aree centrali degli abitati di S.Pietro in Vincoli e Marina di Ravenna.

Tali aree sono caratterizzate da un tessuto omogeneo, in prevalenza precedente agli anni '40, di riconosciuto valore e meritevole di conservazione.

Il RUE, al fine della specifica disciplina, la articola nelle seguenti famiglie di componenti:

Edifici

- *Edifici di interesse architettonico - documentario e relative pertinenze* (CMA) costituiscono il tessuto edilizio precedente gli anni '40 di interesse architettonico, morfotipologico e documentario, da conservare.
- *Edifici di interesse tipomorfologico e relative pertinenze* (CMT) costituiscono il tessuto edilizio precedente gli anni '40 e che non presentano elementi architettonici significativi.
- *Edifici di recente edificazione e relative pertinenze* (CMR)
- *Edifici incompatibili con il contesto* (CMI) sono edifici privi di valore e incongrui rispetto al contesto per dimensioni, per altezza incompatibile rispetto a quella degli edifici che formano il tessuto circostante ed eventualmente anche per disegno e caratteristiche di facciata. Gli Edifici non compatibili con il contesto di distinguono in:

- a) *Edifici non compatibili con il contesto per assetto morfotipologico atipico* (CMI1): edifici e/o complessi recenti, privi di valore architettonico, tipologico e/o documentario, morfologicamente autonomi, atipici ed in contrasto con l'ambiente circostante per dimensioni e altezza, per sagoma ed elementi di facciata, il cui impatto negativo sul contesto può essere mitigato tramite interventi di ristilizzazione, (trasformazione dell'immagine e delle caratteristiche di facciata con interventi su materiali, elementi in aggetto, balconi, aperture, infissi, decorazioni, paramenti, finiture ed ogni altro elemento presente).

Per tali edifici tutti gli interventi, riguardanti l'intero immobile, con grado di trasformazione superiore alla MS sono subordinati alla redazione di un progetto unitario di ristilizzazione dell'intero complesso, da autorizzarsi a seguito di parere della CQAP. Il progetto unitario può prevedere anche la riconfigurazione della sagoma; qualora ciò comporti la riduzione delle quantità edilizie esistenti l'intervento può essere attuato con compensazione derivante dal trasferimento della volumetria demolita o non più ricostruita, con un incremento premiale del

50% in aree di nuovo impianto e/o riqualificazione urbanistica soggetta a strumento urbanistico preventivo.

b) *Edifici non compatibili con il contesto da riedificare* (CMI2) in caso di intervento eccedente la MS: edifici, generalmente non destinati a residenza, che contribuiscono alla continuità delle quinte edificate, pur essendo incompatibili con il tessuto edilizio circostante. L'intervento di DR è ammesso nel rispetto dell'indice medio di isolato.

- *superfetazioni edilizie*

Spazi aperti

- *Aree di pertinenza degli edifici*

- *Parchi, giardini e alberature di pregio da conservare.*

La disciplina assegna un diverso valore agli edifici, similmente alla disciplina del Centro Storico, secondo una scala che va dal maggior grado di conservazione e ripristino, fino al riconoscimento della incongruità del manufatto in rapporto al tessuto circostante

Per tutte le componenti del tessuto, purché non ricadenti in zone a "*parchi, giardini e alberature di pregio*" è ammesso il raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria medio di isolato riportato in cartografia.

Ogni intervento dovrà essere realizzato, nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto edilizio circostante e di quanto definito nell'Allegato G), costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE "*Attenzioni e regole per interventi nella città a conservazione morfologica*".

Il RUE individua nelle tavole all'interno della Città a conservazione morfologica, gli spazi privati che costituiscono pertinenza degli edifici.

Sono distinti in:

- *Aree di pertinenza degli edifici* – Sono pertinenze prevalentemente pavimentate e sono state classificate con diverse colorazioni che ne individuano il diverso valore. Il diverso valore ha corrispondenza diretta con il diverso grado di valore dell'edificio della stessa unità edilizia. Ad un maggior grado di valore della unità edilizia dovrà corrispondere un maggiore grado qualitativo dell'intervento anche per l'area pertinenziale.

- *Parchi, giardini e alberature di pregio da conservare* – Sono giardini parchi privati che per dimensioni, valore intrinseco e/o presenza di piantumazione di pregio, sono da mantenere.

Gli interventi ammessi sugli edifici le cui pertinenze sono classificate come "*parchi, giardini e alberature esistenti*" dovranno prevedere: la salvaguardia delle alberature di pregio, il mantenimento dell'unitarietà del disegno e della permeabilità dei suoli. Tutti gli interventi consentiti sono subordinati inoltre alla presentazione di rilievo dendrologico dello stato di fatto, e alla redazione di un progetto dei sottoservizi al fine di non danneggiare gli apparati radicali delle piante. In occasione di esecuzione di lavori è fatto obbligo attuare tutte le necessarie cautele, quali pannellature, puntellamenti o altro, al fine di preservare le alberature esistenti.

Per le aree individuate in cartografia come aree a "*parchi, giardini e alberature esistenti*" non si applica il calcolo in base all'indice di utilizzazione fondiaria medio di isolato, è invece consentito un incremento una tantum della Suc esistente di 10 m² ogni 100 m² di Sf fino ad un max di 200 m² nel rispetto delle norme di componente.

Nella *città a conservazione morfologica*, oltre agli edifici ed al sistema del verde privato, rivestono particolare importanza, i percorsi e gli spazi pubblici appartenenti al sistema delle "centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica" e degli "assi verdi strutturanti".

Tali spazi sono individuati in cartografia con apposita simbologia e sono oggetto di particolare attenzione, nell'ottica di un loro corretto recupero ambientale ed architettonico e della loro riqualificazione, al fine di favorire la loro vocazione commerciale e/o turistica e di luogo di incontro, anche attraverso particolari interventi e opportuni cambiamenti di destinazione d'uso degli edifici che sorgono su tali assi.

7.4 La Città consolidata o in via di consolidamento

La città consolidata o in via di consolidamento, così come individuata dal PSC e precisato e articolato dal RUE comprende tutte le aree edificate e urbanizzate ricadenti nello Spazio urbano, diversificate in funzione delle loro caratteristiche morfotipologiche e d'uso. Essa è articolata in 4 sottoclassi che definiscono la destinazione d'uso prevalentemente: residenziale, produttivo, turistico, terziario commerciale. Ne vengono inoltre evidenziate alcuni elementi di caratterizzazione e valorizzazione.

7.4.1 Città prevalentemente residenziale

Le scelte di RUE per la città consolidata prevalentemente residenziale vengono descritte e articolate per le quattro zone omogenee territoriali che il PSC aveva già individuato, cioè il Capoluogo, la Frangia, il Litorale e il Forese.

a) Capoluogo, Frangia

La città consolidata o in via di consolidamento si caratterizza nel capoluogo, oltre che per gli isoalti caratterizzanti il tessuto a bassa o media densità disciplinata dagli indici di isolato e da una disciplina attenta alla compatibilità morfotipologica, per l'individuazione dei tessuti a morfologia unitaria autonoma da mantenere. Tessuti edilizi realizzati sulla base di disegni unitari e meritevoli di essere conservati nel loro assetto attuale e per questo opportunamente normati. Oltre ai comparti del Corso Nord e Corso Sud gli ambiti più rilevanti individuati sono a partire da nord: Il villaggio S. Giuseppe nato attorno all'asse viale Mattei, il quartiere Nullo Baldini posto nel quadrante ovest della città, il PEEP di viale Alberti posto a sud e infine il PEEP Trieste ad est adiacente al comparto "Darsena di città".

Gli isolati tradizionali del capoluogo e della frangia a tessuto prevalentemente residenziale sono caratterizzati invece da edifici mono-bifamiliari ad uno due piani fuori terra e plurifamiliari a tre piani fuori terra. A completamento della casistica sono stati individuati anche gli isolati caratterizzati da edifici plurifamiliari a quattro piani fuori terra nel capoluogo oltre ai tessuti a morfologia autonoma di recente edificazione a prevalente uso residenziale realizzati o in corso di attuazione. Questi ultimi oltre al capoluogo sono presenti anche a Porto Fuori, Ponte Nuovo e Madonna dell'Albero.

Il RUE individua poi i complessi e/o gli edifici preesistenti al tessuto e all'insediamento urbano così distinti: a prevalente destinazione residenziale con ampie pertinenze (ex B3.1 per PRG '93) e a prevalente uso produttivo da confermare o riqualificare (ex B3.2 per PRG '93); individuando inoltre gli edifici di valore testimoniale e/o tipologico documentario.

Sono inoltre introdotte dal nuovo strumento urbanistico le aree e/o edifici da riqualificare, l'obiettivo è quello della riqualificazione e/o rifunzionalizzazione garantendo contestualmente una maggiore dotazione di servizi e/o quota di edilizia sociale. Ambiti significativi se ne ritrovano: due ad usi misti sulla Romea Nord in prossimità dell'ambito a programmazione unitaria S3, sei ad usi misti lungo la via Faentina ad integrazione degli usi previsti per quest'asse di valorizzazione commerciale e turistico da riqualificare a partire dalla rotonda Spagna e tre sempre ad usi misti in via Magazzini Anteriori strettamente collegati al processo di riqualificazione della "Darsena di città".

Principali nuove previsioni di RUE per il Capoluogo

Oltre ad alcuni modesti comparti soggetti a PUA e quindi demandati alla disciplina di POC, è stata prevista la nuova area a verde sportivo attrezzato di 11.400 mq. a ovest del depuratore, un cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale soggetto a PUA per un'area a sud dell'ambito a programmazione unitaria S3 in via Cefalonia, la conferma per quanto riguarda il nuovo polo scolastico e per altri usi pubblici localizzato a sud di via Berlinguer, oltre ad un'area posta ad est del capoluogo e ad integrazione di quelle previste dal PSC lungo la via Classicana (SS16) per attrezzature pubbliche di tipo locale da destinare alla nuova caserma per la polizia municipale e altri servizi pubblici di valenza comunale, area, soggetta a perequazione e localizzata in angolo fra viale Europa e via Canale Molinetto.

Per quanto riguarda la frangia, queste le modifiche più significative:

Fornace Zarattini

Nell'area dell'ex piscina è stato previsto un obiettivo di località che rinvia ad un intervento di riqualificazione prevedendo nuove funzioni per uffici, artigianato, magazzini ed esposizione/vendita. Ad est della rotonda sulla Faentina è localizzato un comparto residenziale soggetto a PUA che sviluppa e completa un'ex comparto B5.1 già previsto dal PRG '93.

Ponte Nuovo

E' previsto un nuovo comparto soggetto a programmazione unitaria e concertata in cui si prevede un accordo coi privati ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000 , denominato "Villaggio del fanciullo" avente come obiettivo, oltre alla riqualificazione dell'area di pertinenza della fondazione "Nuovo Villaggio del Fanciullo", la realizzazione del tratto di viabilità di circuitazione al paese fino alla via 56 Martiri con il relativo sistema rotatorio, quale parte della nuova viabilità d'ingresso al capoluogo da Sud alternativa alla via Dismano..

Le aree interessate dall'attuale polo scolastico situato in via del Pino sono classificate come aree pubbliche privatizzabili. E' stato quindi inserito un obiettivo di località che consente, in caso di cessazione o trasferimento delle attività scolastiche, di poter utilizzare la disciplina relativa alla città consolidata o in via di consolidamento con l'applicazione di un $U_f = 0,80$ mq/mq. e contestualmente è stato previsto il nuovo polo scolastico sull'area pubblica del PEEP posta su via 56 Martiri.

Classe

A seguito della necessità di ampliare le aree di sedime delle scuole esistenti su via Romea sud, ne è stato individuato un loro ampliamento. L'area è stata classificata ad attrezzatura pubblica locale soggetta a perequazione. La stessa procedura a perequazione la ritroviamo anche per l'area pubblica posta parallelamente a via Morgagni adiacente alla linea ferroviaria.

Madonna dell'Albero

A sud della S.S. 16 e a completamento dell'ambito a programmazione unitaria S11 risulta individuata un'area a verde sportivo di progetto, mentre a nord dell'abitato e fino all'area del sacrario 56 Martiri è stato inserito un obiettivo di località. Tale obiettivo, a fronte di un'edificazione pari a 2.400 mq di Suc, individua opere a verde e a parcheggio a carico della proprietà, oltre alla cessione gratuita delle aree pubbliche.

a) Il litorale

La città consolidata o in via di consolidamento si caratterizza nel litorale, in particolare a sud, per la presenza di tessuti prevalentemente per attività turistica, oltre che per gli isolati caratterizzanti il tessuto prevalentemente residenziale a bassa o media densità disciplinata dagli indici di isolato e da una disciplina attenta alla riqualificazione urbana oltre che turistico/commerciale.

Gli isolati tradizionali del litorale a tessuto prevalentemente residenziale sono caratterizzati da edifici mono-bifamiliari ad uno due piani fuori terra e, in qualche eccezione, plurifamiliari a tre piani fuori terra per le località di Casalboretto, Marina Romea, Porto Corsini, Marina di Ravenna e Lido di Dante.

Punta Marina e Lido di Classe hanno invece, nella parti più recenti, maggior presenza di edifici plurifamiliari a tre piani fuori terra e, in qualche eccezione a quattro piani fuori terra e oltre.

Lido Adriano e Lido di Savio hanno una forte presenza di edifici plurifamiliari a quattro piani fuori terra e oltre.

Sono inoltre individuate le aree e/o edifici da riqualificare con particolare riferimento alla prevalenza dell'uso turistico, per le quali l'obiettivo è quello della riqualificazione e/o rifunzionalizzazione garantendo contestualmente una maggiore dotazione di servizi e/o quota di edilizia sociale. Ambiti significativi sono individuati a: Casalboretto in area fronte mare; Marina Romea nelle centralità; Porto Corsini e Marina di Ravenna lungo fronte canale (per usi misti); Punta Marina in area ex colonia e ex impianto SNAM; Lido Adriano in aree residenziali a mare (per usi misti) e in aree a verde sportivo privato per prg93 con strutture in disuso.

In specifico per le varie località:

Casalborsetti

Particolare attenzione è stata posta alla riqualificazione della vista da mare della località, anche in considerazione del nuovo porto turistico e dell'accesso da mare dello stesso, mediante *obiettivi di località*, che subordinano:

- tutti gli interventi sugli edifici con fronte a mare alla riqualificazione esterna degli stessi mediante la eliminazione degli elementi incongrui;
- le aree a mare in adiacenza all'arenile con edifici esistenti, alla riqualificazione degli stessi per usi turistici.

Marina Romea

Obiettivi di località aventi ad oggetto la riqualificazione turistico/commerciale della località sono stati posti su:

- complesso i Cigni, per l'integrazione degli usi con attività turistico/commerciali finalizzati al ruolo di centralità dell'area;
- campi da tennis, per la salvaguardia dell'area pinetata e inserimento di uno spazio e pk pubblici;
- Piazza Italia, per la riqualificazione e l'integrazione degli usi finalizzati al ruolo di centralità dell'area.

Porto Corsini e Marina di Ravenna

Sulla base di quanto già definito dal PSC in merito alla riqualificazione del fronte canale, il RUE ha precisato le indicazioni definendo i comparti oggetto di RUE e quelli da demandare al POC in quanto comportanti ristrutturazione urbanistica. Tutti i comparti e i relativi progetti, mediante *obiettivo di località*, devono essere redatti in relazione alla riqualificazione turistica e alla lettura percettiva che mette in relazione detti comparti con il canale.

Per le aree di *Marina di Ravenna* poste a mare di Viale delle Nazioni sono stati ipotizzati usi turistico-ricreativi compatibili con il contesto ambientale pinetato.

Punta Marina

Con meccanismo perequativo è stata individuata l'area per il trasferimento della scuola elementare di piazza S. Massimiano, localizzata nell'area periurbana in sinistra dell'ingresso al paese. In destra dell'ingresso stesso invece è stata individuata, sempre con meccanismo perequativo e *obiettivo di località*, un'area di razionalizzazione della viabilità e di riqualificazione dell'accesso alla località, mediante attento studio del verde e di elementi di attenzione e promozione turistica (portale o simili).

Con *obiettivo di località*, e schema allegato, è stata definita la riqualificazione della testata a mare dell'asse principale della località comprendente anche l'ex colonia militare. Per la riqualificazione del comparto (per usi turistici e verde) si dovrà tenere a riferimento il progetto guida già redatto dall'Amministrazione Comunale.

Lido Adriano

Sono state individuati nuove aree ad uso ricettivo (ex "*Ciclone*" e ex "*pattinaggio*") e diverse aree di riqualificazione per usi misti e turistici. In particolare sono stati individuati come da riqualificare, anche se di difficile possibile risoluzione per la dimensione e il frazionatissimo regime proprietario, i tre grandi complessi a mare (Calipso e attigui). Da riqualificare anche l'area a metà di Viale Caravaggio, lato mare, e l'area a nord di Viale Cellini entrambe con impianti sportivi privati dimessi o in fase di dismissione, su quest'ultima con *obiettivo di località* è stata prevista la salvaguardia del cono di visuale a mare, mediante la prevalenza degli spazi scoperti rispetto il costruito, privilegiando strutture in elevazione. Ancora da riqualificare il grande complesso residenziale, con centro commerciale al PT, posto in Viale Leonardo e la struttura esistente in ingresso al paese su Via Bonifica

Lido di Dante

E' stata inserita un'area per un albergo di progetto in ingresso al paese, oltre a un'area per camper in zona agricola a sud del comparto soggetto ad art.18.

Particolare attenzione è stata posta alla riqualificazione delle aree libere poste fra il paese e il mare, in specifico l'area posta in arenile, mediante *obiettivo di località*, può essere destinata a servizi alla balneazione o turistici o pubblici esercizi, in strutture leggere, in connessione con l'area retrostante già oggetto di specifico progetto da parte dell'Area Infrastrutture Civili.

Lido di Classe

Scelta strategica per la località, già operata dal PSC in ambito dell'art. 18 per le aree in esso comprese, e completata dal RUE per le aree ad esso subordinate, è quella della riqualificazione e rifunzionalizzazione per usi turistico/commerciali dell'asse di Viale Vespucci. Ciò mediante l'inserimento di previsioni e *obiettivo di località* destinati a incentivare la vocazione commerciale dell'asse stesso.

Lido di Savio

E' la località con la maggiore concentrazione di strutture alberghiere, poste in particolare lungo l'asse di Viale Romagna, con maggior concentrazione sul lato mare. Obiettivo strategico pertanto è quello della riqualificazione turistico/commerciale dell'asse stesso.

b) Il Forese

La città consolidata o in via di consolidamento si caratterizza nel forese, oltre che per gli isolati caratterizzanti il tessuto a bassa densità disciplinati dagli indici di isolato, per l'individuazione dei complessi e/o edifici preesistenti al tessuto e all'insediamento urbano così distinti: a prevalente destinazione residenziale con ampie pertinenze (ex B3.1 per PRG '93) e a prevalente uso produttivo da confermare o riqualificare (ex B3.2 per PRG '93).

Gli isolati tradizionali del forese, a tessuto prevalentemente residenziale, sono caratterizzati invece da edifici mono-bifamiliari ad uno due piani fuori terra, con rarissime eccezioni di edifici plurifamiliari a tre piani fuori terra.

Il disegno della città consolidata del forese è completato da alcuni comparti inedificati, di modeste dimensioni, compresi nel tessuto consolidato per i quali il RUE prevede l'attuazione diretta previo progetto unitario assistito da atto d'obbligo o convenzione, al fine di controllare il completamento delle eventuali opere di urbanizzazione e/o di parcheggi necessari.

Sono inoltre stati individuati alcuni episodi di aree e/o edifici da riqualificare quali: a *Mezzano* e *S. Zaccaria* i due "Molini" (per usi misti); a *Santerno* un'area interclusa in via Carraia Bezzi (per usi prevalentemente residenziali); a *Piangipane* un'area su via Maccalone (per usi misti); a *Coccolia* area in via Taverna (adiacenze Molino) e in Via Budrio -Consorzio Agrario (per usi prevalentemente residenziali); a *Filetto* aree in via Nuova e in via Roncalceci -ex Fabbrica del gelato (per usi prevalentemente residenziali); a *Torri* Via Torri area LAMONBETON (per usi produttivi); *S. Pietro in Vincoli*- ex Enopolio ed edificio adiacente, e area via Senna (per usi prevalentemente residenziali).

In merito alle dotazioni, sono stati individuati, previo meccanismo perequativo, alcuni ampliamenti di servizi esistenti o nuovi servizi necessari quali: a *S. Alberto*, *Savarna*, *Piangipane*, *Roncalceci*, *Grattacoppa*, *Massa* alcuni parcheggi; a *S. Stefano* e *S. Pietro in Campiano* l'ampliamento dell'area per attività culturali; a *Carraie* il parcheggio adiacente il cimitero; a *S. Michele* il parcheggio di fronte alla chiesa e il verde dietro il campo sportivo; a *Campiano* il verde dietro il campo sportivo; a *S. Pietro in Vincoli* l'ampliamento delle attrezzature sportive e un parcheggio; a *Casemurate* la piazza.

Alcuni *obiettivi di località* indicano poi alcune previsioni su aree con caratteristiche particolari quali: a *Savana* la riqualificazione del paleodosso lungo la via Basilica; a *S. Michele* è inserito obbligo di individuazione viabilità alternativa per messa in sicurezza ingresso a esercizio commerciale e residenza; a *Mezzano*; l'ampliamento di una attività produttiva (*Tozzi*) è subordinata alla dismissione del comparto di Ravenna giudicato incompatibile.

Il disegno dei centri del forese è completato con l'individuazione degli edifici di valore testimoniale e/o tipologico documentario; delle centralità sulle piazze e sui principali assi per i quali è prevista la valorizzazione turistico/commerciale; degli assi da riqualificare.

7.4.2 Città prevalentemente per attività produttive

Con riferimento ai tessuti e/o manufatti per attività produttive, la città consolidata è articolata nelle componenti "industriale-artigianale", "artigianale-depositi", "misto", "produttiva-espositiva" e "deposito all'aperto".

Tutte le componenti sono distinte tra quelle già urbanizzate e inserite nella realtà urbana e con questa integrata e/o con attività che per tipologia e dimensione si rivolgono alla realtà urbana, e quelle esterne al centro urbano e di valenza urbano territoriale già edificate in tutto o in parte o soggette a PUA e/o PU approvati od in corso di attuazione. Per questi ultimi, in caso di variante, è prescritta una condizione aggiuntiva che, per i PUA, prevede aree pubbliche, escluse le strade interne, in misura del 15% della St di cui almeno 1/3 a parcheggio, e per i PU conferma le aree pubbliche del progetto originario, salvo diversa indicazione del RUE.

Gli insediamenti soggetti a rischio di incidente rilevante (RIR) sono soggetti alle medesime prescrizioni che riguardano gli impianti RIR nello Spazio Portuale.

Le attività commerciali all'ingrosso sono consentite senza limiti nelle componenti "industriale-artigianale" di valenza territoriale e "produttiva-espositiva", sono limitate al 50% della Suc ammessa e non oltre 2000m² nelle componenti "artigianale deposito" e "misto".

Nelle componenti "industriale-artigianale" inserite nella realtà urbana, e "misto", le attività commerciali al dettaglio sono consentite solo se connesse all'attività produttiva e limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato con esclusione del settore alimentare e con Suc inferiore al 30% della Suc consentita.,

Nelle componenti "industriale-artigianale" esterne ai centri urbani e di valenza territoriale o soggette a Piano Particolareggiato o Progetto Unitario approvato ed in corso di attuazione, le attività commerciali al dettaglio sono altresì consentite se connesse all'attività produttiva principale e limitatamente agli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con Suc inferiore al 30% della Suc consentita; per il settore alimentare la classe dimensionale non potrà essere superiore all'esercizio commerciale di vicinato.

Le attività di deposito ed esposizione connesse o meno con attività produttiva sono consentite nella componente "produttiva-espositiva" applicando gli indici della componente "industriale-artigianale" esistente e di completamento.

Nelle componenti "depositi all'aperto" sono consentiti i depositi all'aperto di materiali connessi ad attività produttiva, materiali, cioè, destinati a successivi utilizzi in processi produttivi (materiali edili, legnami, materie prime, ecc., con esclusione di quelle pericolose e/o a rischio nell'ambito urbano). Gli spazi di deposito dovranno essere realizzati secondo le specifiche prescrizioni ARPA e AUSL e potranno essere integrati con la realizzazione di costruzioni ad uso ufficio, servizi e alloggio di custodia (con $Suc \leq 160 \text{ m}^2$) e foresteria (con $Suc \leq 300 \text{ m}^2$) e sulla base di un $Uf \leq 0,20 \text{ m}^2 / \text{m}^2$.

Per quanto riguarda le dismissioni e le riconversioni produttive il RUE, nel TITOLO I, affronta il tema delle pre-urbanizzazioni, prescrivendo la caratterizzazione e la eventuale, se necessaria, bonifica dei suoli.

7.4.3 Città prevalentemente turistica

Il PSC assegna alle strutture turistiche, e ricettive in particolare, *un ruolo strategico per la qualificazione dell'offerta turistica più complessiva del territorio.*

L'evoluzione degli scenari, il consolidarsi di una nuova modalità di "pensare" e "fare" turismo, la competizione ormai di livello internazionale, fanno sì che oggi lo sviluppo turistico si giochi *in termini di qualità totale*: qualità del territorio, qualità dell'impresa turistica, qualità delle politiche di promo-commercializzazione, qualità dell'accoglienza e dell'offerta turistica.

Il turista ricerca un prodotto unico e particolare, predilige le suggestioni ed è molto più attento che in passato alla *qualità dei servizi*. In questo contesto la qualità dell'accoglienza turistica,

intesa come qualità delle strutture ricettive del territorio, ed in particolare come qualità dei servizi che esse offrono ai turisti, riveste un ruolo determinante.

Per il conseguimento dell'obiettivo strategico di potenziare le strutture turistico-ricettive del territorio, sia sotto il profilo quantitativo che sotto quello qualitativo, il PSC individua tre direttrici su cui agire:

- *Aumentare la capacità ricettiva complessiva* del territorio favorendo ed incentivando la realizzazione di nuove strutture ricettive, alberghiere, extralberghiere ed all'aria aperta;
- *Elevare il livello di qualità di tutte le tipologie di strutture ricettive esistenti* e promuovere la realizzazione di nuove strutture di più elevata qualità;
- *Favorire ed incentivare la realizzazione*, anche mediante l'integrazione dell'esistente, di strutture ricettive con maggiore soglia dimensionale in termini di capacità ricettiva, al fine di soddisfare la domanda ricettiva (quale ad esempio quella di gruppi etc.) che oggi non trova risposta sul territorio per carenza di strutture dimensionalmente adeguate in termini di posti letto disponibili.

Per perseguire le finalità strategiche del PSC, il RUE articola la città consolidata ed in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica secondo tipologie e modalità attuative anche premianti per le scelte qualitative ed innovative volte a favorire e sollecitare l'attuazione del disegno strategico prefigurato.

In primo luogo il RUE articola la Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica nelle seguenti famiglie di componenti, secondo le tipologie di strutture ricettive individuate dalla L.R. 16/2004:

- a) Strutture ricettive alberghiere-T1
 - a.1) alberghi e relativi servizi
 - a.2) residenze turistico-alberghiere e relativi servizi-RTA
- b) Strutture ricettive all'aria aperta-T2
 - b.1) campeggi
 - b.2) villaggi turistici
- c) Strutture ricettive extralberghiere e altre tipologie ricettive (T3)
 - c.1) Strutture ricettive extralberghiere
 - c.1.1) case per ferie
 - c.1.2) ostelli
 - c.2) Altre tipologie ricettive
 - c.2.1) aree attrezzate di sosta temporanea

Con riferimento a tutte le tipologie di strutture ricettive sopra indicate (alberghiere, extralberghiere, all'aria aperta e per le altre tipologie ricettive), il RUE prevede l'adeguamento alle tipologie previste dalla LR 16/2004 ed ai requisiti e standard qualitativi più elevati stabiliti dalle relative direttive di attuazione.

Per le strutture alberghiere (alberghi e Residenze Turistiche-Alberghiere) il RUE prevede norme applicabili alle strutture alberghiere esistenti, volte ad incentivare un innalzamento del livello qualitativo, nonché a promuoverne l'integrazione in strutture con maggiore capacità ricettiva e livelli qualitativi superiori e norme applicabili alle nuove strutture, finalizzate a promuovere la realizzazione di nuove strutture di qualità.

In particolare in relazione agli alberghi esistenti prevede quanto segue:

- *incentivi premianti di Suc* (superficie utile complessiva) per l'elevazione del livello qualitativo (classificazione alberghiera) con saldi positivi di ricettività, ed in particolare:
 - a) *incrementi gradualmente fino ad un massimo del 30% della Suc* per riqualificazioni che comportino il passaggio a categorie superiori a partire dal 3 stelle superiore, come di seguito indicato:

- fino al 10% per passaggio di una categoria;
- fino al 20% per passaggio di 2 categorie;
- fino al 30% per passaggio di 3 categorie ed oltre.

b) *incremento del 10% di Suc in caso di integrazione fra due o più alberghi esistenti o tra albergo/i esistente/i e albergo nuovo* di progetto che costituiscano un'unica struttura alberghiera o un villaggio-albergo o una struttura alberghiera unitaria composta da una struttura principale e da una o più dipendenze purché la nuova struttura alberghiera abbia una classifica pari o superiore alla struttura/e esistenti.

- Si individuano le *strutture alberghiere "non dismettibili"* attraverso criteri certi e definiti in relazione alla localizzazione, al livello di classificazione e alla capacità ricettiva.
- Si stabilisce che gli alberghi che non rientrano nelle tipologie degli alberghi non dismettibili, potranno essere *dismessi a condizione che la relativa ricettività confluisca in "nuovi alberghi con integrazione di ricettività esistente"* da localizzarsi *nell'ambito della stessa zona* (come da specifica elencazione) in cui è sito l'albergo da dismettere, *con saldo di ricettività positivo* per le zone in cui ricadono ed *un livello di categoria superiore a quelli delle strutture esistenti oggetto di dismissione*. Gli alberghi dismessi sono regolati dalla disciplina di tessuto dell'isolato a cui appartengono, con obbligo del mantenimento delle destinazioni a pubblici esercizi e/o commerciali esistenti e con obbligo, per gli alberghi posti su assi di valorizzazione turistica e commerciale, di nuova destinazione del piano terra: a pubblici esercizi, esercizi di vicinato, servizi al turismo e alla persona.

A tal fine si individuano le *"località o zone ove collocare la ricettività"* come segue:

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

Al di fuori dalle casistiche di dismissione di alberghi la cui ricettività confluisca nell'ambito dei "nuovi alberghi con integrazione di ricettività esistente" alle condizioni sopra indicate, il vincolo di destinazione alberghiera è removibile esclusivamente ai sensi della LR 28/90, previa dimostrazione della non convenienza economica, secondo i parametri individuati nella delibera di consiglio comunale N. 196 del 26.10.1999.

In relazione ai nuovi alberghi:

- si prevedono *incentivi di Uf (utilizzo fondiaria) per promuovere la realizzazione di alberghi di qualità (da 4 stelle in su)* ed in particolare per gli alberghi di nuova costruzione è consentito un incremento dell'Uf ammessa dal RUE pari al:
15% per la categoria a 4 stelle;
20% per la 4 superiore;
30% per la 5 stelle
a condizione che si tratti di *progetti imprenditoriali di qualità* che vedano fin dalla fase progettuale la compresenza di costruttore e gestore e di *particolare rilevanza architettonica* da sottoporre al parere della CQAP.
- Si stabilisce che per i *"nuovi alberghi con integrazione di ricettività esistente"* che recuperano posti letto da strutture dismesse, in regime di convenzione che regolamenti sia il nuovo albergo che quello dismesso (con eventuale convenzione-tipo da approvarsi da parte del C. C.), è consentito un *incremento dell'Uf ammessa dal RUE pari ad un massimo del 30%* (determinata parametrando i posti letto dismessi che si integrano alla superficie minima per posto letto definita dalla direttiva regionale n. 916 del 25.06.07 incrementata del 20%) al fine di ospitare in toto o in parte la capacità ricettiva dismessa purché il nuovo albergo sia di categoria non inferiore a 4 stelle.
- Si prevede inoltre che gli incrementi dell'Uf previsti per gli alberghi di nuova costruzione e per i *"nuovi alberghi con integrazione di ricettività esistente"* *sono sommabili fra loro*.

Per le Residenze Turistico-Alberghiere (RTA) si stabilisce quanto segue:

- per le Residenze turistico-alberghiere (RTA) esistenti *non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso* in Abitazione civile A1 e/o Abitazione turistica (A4).
- Il cambiamento di destinazione d'uso da Albergo a Residenza turistico-alberghiera (RTA) e la relativa realizzazione e gestione dovranno essere *regolamentate con specifico atto d'obbligo e convenzione con il quale il richiedente si impegna anche a conservare la destinazione d'uso* in conformità con lo strumento urbanistico vigente
- E' ammesso un *incremento massimo del 10% dell'Uf per la realizzazione di Residenze turistico-alberghiere (RTA) di categoria 4 stelle* e per interventi di *riqualificazione di Residenze turistico-alberghiere (RTA) esistenti che comportino il passaggio da categoria 3 stelle a 4 stelle.*

Per le strutture ricettive all'aria aperta (T2) si prevede quanto segue:

- le strutture ricettive all'aria aperta (T2) *possono ricadere nello Spazio naturalistico* (art. III.17) *o nello Spazio urbano*; per queste ultime si applicano le norme della LR. 16/2004 e relative direttive regionali (delib. GR 2150 del 2.11.2004), oltre quelle di eventuale specifico regolamento comunale da approvarsi da parte del C.C. .
- Per incentivare la qualificazione di tali Strutture è ammesso *l'incremento della Suc esistente per servizi, impianti, strutture, al fine di pervenire ad una classifica superiore e per la trasformazione in villaggio turistico e centro vacanze* nel rispetto della LR 16/2004, ciò in deroga al Regolamento Comunale vigente. Fino all'adeguamento del Regolamento vigente la disciplina della LR 16/2004 prevale sulle norme regolamentari vigenti.
- E' possibile *associare a campeggi a 4 stelle, purché ricadenti nello Spazio urbano, anche Strutture alberghiere e Residenze Turistico-Alberghiere (rispettivamente con minimo a 4 o 3 stelle)* interessando non più del 25% dell'attuale superficie complessiva del campeggio con un rapporto di copertura max del 20% dell'area di pertinenza delle Strutture e Residenze stesse, previa verifica di compatibilità ambientale; fermo restando che in tali casi le Strutture e le Residenze dovranno essere strutture amministrativamente e gestionalmente distinte dal campeggio, come disciplinate dalla LR 16/2004 e dalla direttiva Regionale.

Da ultimo in relazione alle strutture extralberghiere ed altre tipologie ricettive la norma oltre a ribadire che le stesse sono articolate come sopra indicato, stabilisce alcune norme specifiche con riferimento alle seguenti tipologie di strutture:

- *Gli ostelli di iniziativa pubblica e/o privata* sono realizzabili con gli stessi parametri edilizi previsti per gli Alberghi, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 8 della LR 16/04 e dalla direttiva di attuazione approvata con delibera di G.R. 2186/2005.
- *Le Aree attrezzate per la sosta temporanea (camper)* sono disciplinate dall'art. 15 della LR. 16/2004 e dalla delibera di G.R. 2150/2004; esse sono attuate dal Comune o da soggetti privati nelle aree indicate con specifica simbologia nelle tavole RUE 2; sono inoltre attuabili dal Comune in aree adibite a parcheggio pubblico e da soggetti privati nelle Zone agricole periurbane con funzione pubblica-privata d'interesse generale.

7.4.4 Città prevalentemente commerciale e terziaria

La programmazione terziaria e commerciale legata allo sviluppo economico-sociale perseguito dal Piano Strutturale Comunale (PSC) viene esplicitata, oltre che dalla programmazione comunale e sovracomunale di settore, anche attraverso strumenti quali il RUE che mira, fra l'altro, al consolidamento, alla qualificazione ed allo sviluppo del tessuto commerciale e della stessa offerta, punti di riferimento imprescindibili nell'ambito socio-economico e, segnatamente, in quello imprenditoriale.

Secondo tale strumento, infatti, lo sviluppo equilibrato del territorio dal punto di vista urbanistico deve conciliarsi ed essere in perfetta sintonia con lo sviluppo dei diversi settori produttivi e quindi delle reti, commerciali, della mobilità, della produttività, dell'economia, dell'aggregazione

sociale, etc, connesse con la fruizione del territorio stesso durante l'intero arco delle attività umane.

La filosofia che ha guidato l'elaborazione del PSC e quindi del RUE ha tenuto conto non solo della realtà urbana strettamente intesa, ma ha mirato ad uno sviluppo complessivo favorevole all'economia anche dal punto di vista commerciale e produttivo.

Gli obiettivi che vengono ricercati sono pertanto unitariamente rivolti ad una crescita globale, non disgregata, ma integrata del territorio comunale, privilegiando, come parametro principale di riferimento, la qualità urbana e l'integrazione delle sue funzioni quale strumento che consente una crescita complessiva articolata ma armonica.

Un significativo esempio è da rintracciarsi, tra l'altro, nella volontà di privilegiare le piccole strutture commerciali e di vendita, indiscutibile motore dell'economia locale senza andare, peraltro, a scapito delle strutture medio grandi, che trovano a loro volta adeguato spazio, formando il tutto un complesso che, grazie anche ad un efficace sistema di incentivazione, cerca di non avere al suo interno "buchi neri", ma piuttosto di offrire una immagine convincente ed accattivante.

La struttura funzionale della città è composta da un insieme di zone, aventi una specificità di cui si deve necessariamente tenere conto in sede di elaborazione progettuale, presente e futura.

Ognuna di queste zone presenta caratteristiche comuni o simili ma spesso esigenze diverse e deve altresì confrontarsi con quelle che sono le realtà commerciali ed economiche dei centri limitrofi.

Una serie di fenomeni sociali, turistici e demografici continua a consentire alla città un certo dinamismo economico anche se non devono essere sottovalutati quei segnali che indicano cautela e riflessione da parte dei cittadini nei consumi e negli acquisti e che devono essere quindi arginati attraverso l'elaborazione e la messa in atto di politiche commerciali incentivanti.

Sia la crescita dei residenti, sia l'immigrazione, sia l'incremento notevole ed ancora in crescita registrato dal comparto turistico, sia l'aumento del lavoro femminile che la varietà delle formazioni sociali hanno contribuito a consolidare gli esercizi commerciali esistenti ed a favorire la nascita di nuovi.

E' pertanto importante "accompagnare" con programmi mirati la tendenza al potenziamento espressa dai piccoli e medi esercizi specializzati nel centro storico e nei piccoli centri urbani poiché questi ultimi, svolgendo anche una funzione di aggregazione sociale per vocazione e tradizione, sono quelli che, posti nelle condizioni migliori e più favorevoli, permettono di mantenere il livello di sviluppo economico e produttivo e/o di accrescerlo.

In particolare l'indispensabile rilancio di una idonea politica commerciale postula la conseguenza di individuare una gamma di obiettivi totalmente baricentrici, funzionali ad una piena affermazione qualitativa e quantitativa della realtà locale economico produttiva, in virtù dei quali si possa pervenire a:

Rafforzare ed incentivare lo sviluppo del complesso delle piccole imprese commerciali, latamente considerate anche attraverso agevolazioni e meccanismi premianti;

Prevedere una maggiore flessibilità funzionale alla realizzazione di strutture di medio livello , con l'insediamento di strutture proporzionate alla dimensione dei piani di attuazione;

Ammettere medie strutture nei centri urbani, possibilmente all'interno di centri di servizio integrati;

Ammettere complessi commerciali e gallerie di vicinato comprensive di medie strutture in contenitori esistenti da recuperare e riqualificare;

Consolidare ed imprimere decisivo impulso al commercio nei centri minori;

Consolidare ed incrementare la presenza di commercio qualificato e specializzato, di piccole e medie dimensioni, per rafforzare gli assi e le aggregazioni di servizio esistenti e per rilanciarne la capacità competitiva;

Pervenire ad una compiuta integrazione delle attività dell'artigianato di servizio con quelle squisitamente commerciali;

Riqualificare ed incentivare gli usi commerciali di determinati contesti rientranti nella categoria "Obiettivi di località".

L'azione attraverso la quale trova compimento l'adeguato rilancio del *Centro Storico*, atta a consentire al medesimo di fronteggiare le competitive sfide provenienti da altri contesti commerciali, si estrinseca attraverso:

- il perseguimento di una tutela che valorizzi e di una marcata qualificazione della zona attraverso il potenziamento del tessuto commerciale che porta anche al superamento del limite dell'esercizio di vicinato, con la previsione di medie piccole strutture fino a mq 500, negli assi di particolare interesse turistico-commerciale, compatibilmente con la salvaguardia dell'ambito ove avviare l'insediamento;
- l'introduzione di nuovi meccanismi funzionali ad agevolare l'apertura di strutture medio piccole e/o centri commerciali di vicinato fino ad un massimo di 800 mq per il recupero di edifici non compatibili con le caratteristiche strutturali tipiche del Centro Storico (CSIP) tramite incentivi premianti;
- la realizzazione di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato fino ad un massimo di mq 800 susseguenti ad interventi di ristrutturazione e recupero, risanamento conservativo, programma di riqualificazione;
- il rafforzamento della competitività e della capacità di attrazione attraverso la riqualificazione di contenitori dismessi, aree da riconvertire ed a rischio degrado, edifici da recuperare, luoghi di mobilità urbana come le stazioni, i parcheggi, etc, che manifestano la necessità di essere restituiti ad una fruizione libera e sicura;
- la valorizzazione del commercio compresa nel rilancio di spazi architettonici di carattere storico ed artistico laddove si presentano abbandonati o in degrado;
- l'apertura di esercizi commerciali piccoli e medi che propongano delle "specialità" e che rivestano caratteri innovativi o addirittura futuristici.

Obiettivo sinergico è, da un lato, quello di privilegiare dappertutto il settore non alimentare, in considerazione delle accresciute esigenze che questo manifesta e, dall'altro, di agevolare la piena qualificazione del Mercato Coperto, polo essenziale del settore alimentare, con la previsione di usi plurimi, diffusi e differenziati.

Coerentemente con le strategie generali elaborate è previsto un rafforzamento del settore artigianale in genere.

Particolare attenzione viene poi dedicata ai cambi di destinazione d'uso allo scopo di non turbare e snaturare l'essenza del tessuto commerciale insediato e da insediarsi, pertanto nelle Piazze e lungo gli assi di valorizzazione turistico-commerciale del Centro Storico della Città di Ravenna nonché nei Centri Storici di S.Alberto, Castiglione, e Coccolia i cambi d'uso saranno consentiti esclusivamente fra le categorie: pubblici esercizi, botteghe artigiane, esercizi commerciali.

Nella città consolidata o in via di consolidamento, l'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane vede quali obiettivi prioritari:

- l'ottimizzazione degli assi di valorizzazione turistico- commerciale, degli assi del sistema dei luoghi centrali, dei Corsi, della Darsena di città, gli assi di via Galilei, viale L.B. Alberti, viale Pertini, viale Saragat, ove sono ammesse le medio piccole strutture con superficie inferiore a mq 500 per il settore alimentare, e mq. 1.000 per il settore non alimentare, prevedendo

- pertanto una maggiore flessibilità nell'insediamento delle tipologie, allo scopo di garantire un servizio completo e soddisfacente;
- l'insediamento di esercizi di vicinato;
 - il mantenimento del livello tipologico riferito a centri commerciali di vicinato;
 - l'insediamento di complessi commerciali di vicinato e/o gallerie commerciali di vicinato fino ad un massimo di 1500 mq con la presenza anche di medie piccole strutture limitatamente a mq 500 per il settore alimentare, conseguentemente ad azioni di recupero e programmi di riqualificazione di unità edilizie esistenti;
 - la previsione di attività di artigianato di servizio alla persona, compresa la commercializzazione dei prodotti accessori all'esercizio delle opere o alla prestazione del servizio; nonché l'artigianato di servizio per cose e mezzi, compresa altresì la commercializzazione dei prodotti connessi.

a) Centri di Frangia e Forese

L'esigenza di portare avanti una decisa politica di rafforzamento e sviluppo delle attività commerciali ed artigianali nei centri minori nasce dalla necessità di evitare e frenare lo snaturamento di detti centri, che, se colpiti da fenomeni di "desertificazione commerciale", perderebbero la loro funzione, spiccatamente d'ordine sociale, di nuclei appaganti la popolazione locale.

Gli obiettivi posti dal RUE hanno quindi la funzione di consentire il mantenimento e il consolidamento di tradizioni profondamente radicate negli ambiti territoriali del forese, con il loro ricco patrimonio anche culturale, che trova pure nell'offerta commerciale "spendibile" un fattore di coesione e crescita.

In particolare gli interventi sono tesi a:

- riqualificare e rafforzare le aree attraverso la "nascita" di centri polifunzionali con l'utilizzo di meccanismi premianti;
- favorire l'attivazione degli artt. 18 previsti dalla L.R. 20/2000 verificando e concordando con il privato i possibili usi consentiti;
- valorizzare gli assi commerciali attraverso la presenza di centri commerciali di vicinato, gallerie commerciali e/o complessi commerciali di vicinato fino ad un massimo di superficie di vendita di mq 1500;
- favorire l'inserimento di attività artigianali compatibili con la residenza all'interno degli insediamenti lineari in modo da garantire il soddisfacimento delle esigenze legate alla dimensione familiare;
- favorire il consolidamento ed il nuovo insediamento di attività agricole e zootecniche intese a promuovere ed a valorizzare i prodotti locali, gastronomici, enogastronomici e culinari, anche attraverso l'istituzione di percorsi tematici e con la possibilità di essere inseriti negli itinerari enogastronomici e turistici previsti dalla normativa regionale;
- riqualificare contenitori dismessi ed in stato di abbandono e degrado attraverso l'apertura di nuovi esercizi di consumo e/o di vendita.

b) Il Litorale

L'articolato complesso delle attività balneari postula un approccio programmatico che inevitabilmente sia "guidato" dal principale fattore condizionante il tessuto socio-economico dei luoghi.

Si tratta logicamente dell'offerta turistica, che, quindi, deve fungere da punto di riferimento anche in sede di elaborazione dello sviluppo commerciale.

La programmazione della distribuzione tiene conto della vocazione spiccatamente turistica delle località e privilegia pure le specifiche caratteristiche delle varie stazioni balneari che formano un "unicum", conservando peraltro connotazioni proprie, oggetto di valutazione in sede di elaborazione progettuale.

Si profila quindi l'esigenza di:

- riqualificare e potenziare gli assi di valorizzazione commerciale e gli assi strutturanti di particolare interesse turistico-commerciale con la presenza anche di medio piccole strutture di vendita, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, l'attivazione degli artt. 18 previsti dalla L.R. 20/2000;
- favorire l'insediamento di centri commerciali di vicinato, gallerie e/o complessi commerciali di vicinato con la presenza anche di una medio piccola struttura; quella del settore alimentare non potrà essere superiore a mq 500.

Particolare attenzione è posta, quale obiettivo di località, alla riqualificazione del comparto del "Mercato Ittico" in località di Marina di Ravenna, con la previsione di usi diffusi che consentano l'insediamento di esercizi commerciali, pubblici esercizi, attività artigianali, attività di servizio, spazi espositivi, al fine di rivitalizzare una realtà attualmente statica e tuttavia detentrica di una lunga ed antica tradizione commerciale, ma anche sociale e culturale, meritevole di recupero e di rilancio.

All'interno del perimetro Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, obiettivo primario del RUE è quindi quello di conservare nonché incentivare le attività commerciali, puntualizzando:

- 1) il mantenimento degli usi commerciali, di pubblici esercizi, di servizi pubblici senza possibilità di mutamento d'uso;
- 2) gli incentivi degli usi commerciali ai piani terra, dove ad incremento all'indice Uf, è consentito l'aumento della Suc fino ad un massimo del 30% della superficie destinata a usi commerciali nel capoluogo e litorale, fino ad un massimo del 50% nella frangia e fino ad un massimo del 100% nel forese, anche attraverso interventi di sopraelevazione o ampliamento previa sottoscrizione di apposita convenzione o atto d'obbligo che garantisca nel tempo l'uso commerciale;
- 3) la previsione di strutture fino ad un massimo di 500 mq. per il settore alimentare e mq. 1.000 per quello non alimentare con la possibilità di abbinamento dei due settori per totali 1.500 mq.

Un pieno sviluppo commerciale non può peraltro prescindere da una simbiosi derivante da una politica di incentivazione delle attività miste che trovano collocazione nella realtà urbana limitrofa e che attengono allo sviluppo artigianale, industriale, produttivo.

In tali contesti l'uso commerciale è strettamente connesso all'attività produttiva e artigianale principale mentre il settore alimentare, in particolare, rimane comunque confinato entro specifici limiti dimensionali, anche e soprattutto per problemi di compatibilità ambientale.

L'esigenza di garantire un adeguato equilibrio tra le varie forme e vocazioni territoriali giustifica le scelte fin qui descritte, che, però, non possono prescindere dal fondamentale rispetto verso i temi ed i valori dell'ambiente in armonia ed in accordo con lo sviluppo economico e produttivo.

7.4.5 Elementi di caratterizzazione della città consolidata

Oltre alle componenti che articolano la città consolidata in relazione agli usi prevalenti il RUE negli elaborati grafici ha individuato e quindi normato alcuni elementi e siti che si caratterizzano per la loro specificità e per i quali ci si propone obiettivi di riqualificazione e valorizzazione, in particolare sono:

- *le centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica*
- *tessuto con impianto urbano di qualità*
- *assi verdi strutturanti*
- *assi da riqualificare*

Questi elementi e siti, in parte già individuati dal PSC, nell'impianto della città devono assumere un ruolo strutturante per funzioni e assetto fisico.

Non solo quindi progetto di arredo e riordino dello spazio urbano, ma integrazione degli usi, regolazione della sosta, riqualificazione degli spazi comuni del verde e dei percorsi; la valorizzazione degli spazi centrali, in continuità con le previsioni del PRG'83 (*I Corsi*) e con il PRG'93 (*La Darsena di città*).

A tal fine la normativa di RUE mette in campo incentivi e premi come quelli di favorire (anche nei centri minori e non solo lungo gli assi di penetrazione al capoluogo) il mantenimento e la creazione di nuovi spazi commerciali e turistici, senza penalizzazione delle necessità abitative e di adeguamento degli spazi destinati a tale uso.

7.5 Potenzialità edificatoria individuata dal RUE ai sensi dell'art. 10 di PSC

Le quantità edificatorie per aree di nuovo impianto prevalentemente residenziali, per attività produttive, turistiche e miste, sono dimensionate dal PSC in riferimento alle cinque zone territoriali di: porto; capoluogo; frangia; forese; litorale. Per ciascuna zona territoriale, ad eccezione del Porto, così come stabilito all'art. 10 del PSC stesso, il POC e il RUE possono utilizzare quote aggiuntive di riserva di dette quantità edificatorie per aree di nuovo impianto, o per adeguamenti degli ambiti consolidati, comunque non superiori al 6% delle quantità edificatorie attribuite dal PSC alla singola zona territoriale, (di cui alla tabella di PSC di seguito riportata), senza che ciò costituisca variante al PSC, purché in continuità allo spazio urbano e prevalentemente finalizzate a:

- 1) completare il disegno urbano dei centri rafforzandone i limiti e completando aree già prevalentemente urbanizzate, con priorità, ancorché non esclusive, per le aree classificate periurbane;
- 2) completare il disegno urbano dei centri rafforzandone i limiti e completando aree già prevalentemente urbanizzate;
- 3) modificare e/o delocalizzare previsioni che per le criticità già indicate e/o per criticità impreviste non possono essere realizzate nei modi definiti dal PSC; ciò nel rispetto dei criteri insediativi, di sostenibilità ambientale e coerenza paesaggistica già definiti dal PSC stesso;
- 4) individuare funzioni integrative e/o impreviste che necessitano per dotare di servizi e/o completare gli usi urbani dei centri e/o delle aree produttive;
- 5) far fronte ad emergenze naturali non prevedibili al momento della redazione del PSC al fine di garantire tempestivamente la sicurezza del territorio;
- 6) favorire interventi di interesse pubblico e/o di interesse generale.

Verifica sei per cento

Città di nuovo impianto residenziale turistica produttiva (tabella allegata all'art. 10 di PSC)

Capoluogo	Su Residenziale mq.	Su non residenziale ¹ mq.	TOTALE Su Resid. + non resid. mq.	Su turistica mq	St produttiva (ettari)
CAPOLUOGO					
totale Capoluogo	193.043	55.042	248.085	23.950	
sei per cento	11.583	3.303	14.885	1.437	
FRANGIA					330,776 19,85

totale Frangia sei per cento	86.086 5.165	9.835 590	95.921 5.755	10.000 600	
FORESE					
totale Forese sei per cento	357.401 21.444	60.421 3.625	417.822 25.069	0 ² 0	60,26 3,62
LITORALE					
totale Litorale sei per cento	160.006 9.600	44.619 2.677	204.625 12.278	56.600 3.396	0 0
TOTALE	796.536	169.917	966.453	90.550	391
TOTALE sei per cento	47.792	10.195	57.987	5.433	23

Il RUE sulla base di tale norma di PSC, e in relazione ad esigenze emerse nel corso di stesura del RUE stesso previo parere favorevole della CCAT, ha inserito alcune previsioni rientranti nel 6% di competenza e comunque rispondenti ai criteri fissati dal PSC (di cui ai punti 1/6 sopra riportati) in specifico:

Frangia

Madonna dell'Albero area ad uso **Residenziale** con obiettivo di località n. 3 (tav.55 di RUE2) inserita al fine di ampliare la dotazione di servizi del Sacratio 56 Martiri (verde, parcheggi e museo) S.T. 9000 mq. Con SUC 2.399,94 mq.(rientra nel criterio di cui al punto 4).

Forese

Mezzano area ad uso **Produttivo**, a sud est del PIP esistente (tav.30 di RUE2), inserita al fine del completamento dell'area produttiva finalizzata in particolare alla realizzazione del verde di filtro sulla zona ambientale, con vincolo, delle vasche dello zuccherificio. S.T 10.720,36 mq.(rientra nel criterio di cui al punto 1).

San Pietro in Vincoli area ad uso **Residenziale** posta fra via Del Sale e via Castello (di nuovo impianto, quindi materia di POC) (tav.85 di RUE2). S.T. 29.603,37 mq. Con SUC 5.920,67 (rientra nel criterio di cui al punto 1) ma da definirsi in sede di POC.

Santo Stefano area ad uso **Residenziale**, posta su via Lunga,(tav.78 di RUE2) S.T. 3.363, mq. Con SUC 1681,73 (rientra nel criterio di cui al punto 1).

Pertanto in relazione alla tabella citata si modificano i seguenti valori:

- a) per il residenziale: nel forese da una potenzialità di SUC pari a mq25069 si passa ad una potenzialità residua di mq 18007 (25069-7062)
nella frangia da una potenzialità di SUC pari a mq 5755 si passa ad una potenzialità residua di mq. 5775
- b) per il produttivo: nel forese da una potenzialità di Sup Territoriale di mq 36000 si passa ad una potenzialità residua di mq. 25480

8 La verifica degli standard

8.1 Il dimensionamento

Il Piano Strutturale è stato elaborato su un orizzonte temporale di 15 – 20 anni, troppo lungo per azzardare scenari attendibili di evoluzione demografica ed economico-sociale. Lo studio allegato alla relazione del PSC, curato dal dott. D' Angelillo, ha permesso di formulare previsioni realistiche per quanto riguarda il saldo naturale atteso a breve termine, e ipotesi più o meno

ottimistiche sul saldo migratorio, che tengono conto dell' andamento registrato negli anni più recenti. La previsione al 2013, che pure viene formulata, appare molto più incerta, dovendo basarsi sulle condizioni di oggi, in particolare per quanto riguarda i saldi migratori. Basta tornare alla situazione demografica di Ravenna di dieci anni fa, caratterizzata da una sostanziale stagnazione della popolazione, per capire quale forte cambiamento nelle tendenze demografiche della popolazione si può registrare in un decennio.

D'altra parte il carattere del PSC è da questo punto di vista sostanzialmente diverso dal PRG tradizionale, dove la previsione urbanistica determina direttamente il dimensionamento residenziale del piano. L'attuazione delle previsioni del PSC è invece demandata ai POC con cadenza quinquennale; sarà quindi il POC che dovrà verificare la rispondenza fra previsioni e fabbisogno, adeguare le previsioni alle tendenze in atto a quel momento, oltre ad approfondire i contenuti urbanistici delle scelte e a verificarne la sostenibilità in relazione ai criteri e agli indicatori definiti dalla VALSAT.

L'elaborazione del Piano dei Servizi in ambito RUE assume quindi il valore e i contenuti di ricognizione del sistema delle dotazioni esistenti, in rapporto alla popolazione residente al marzo 2008, oltre a costituire un elaborato Gestionale, a supporto sia delle successive scelte attuative in ambito POC, sia dell'articolazione degli interventi previsti e/o da inserire nel Programma triennale delle opere pubbliche.

70

La verifica quantitativa delle dotazioni attuate sino ad oggi sull'intero territorio comunale, contenuta nella parte IV del Piano dei Servizi, mette a confronto la popolazione residente e quella che si stima insediabile nell'ambito dei PUA già approvati e in corso di realizzazione, con le aree individuate nel disegno di RUE e destinate ad attrezzature e spazi pubblici e di interesse pubblico.

A queste si aggiunge il Progetto di RUE, vale a dire la quantificazione di popolazione insediabile e del relativo standard di progetto stimato negli ambiti di completamento previsti.

La verifica quantitativa è stata effettuata sul modello territoriale articolato in bacini d'utenza – comunale, circoscrizionale ed elementare utilizzando i parametri quantitativi minimi di riferimento riassunti nella tabella di pag. 15 del Piano dei Servizi.

Tale articolazione ha permesso di effettuare una doppia verifica.

Una prima verifica per livelli di attrezzature su rispettivo bacino di riferimento da cui risulta la struttura del sistema delle dotazioni territoriali:

- elevata quantità di attrezzature di livello sovracomunale, principalmente concentrate nel capoluogo, quali ospedale, caserme delle forze dell'ordine, il tribunale, la sede centrale delle poste, i principali centri della cultura (Biblioteche, musei, patrimonio Unisco), le sedi universitarie, i principali uffici decentrati dello Stato, della Regione e della Provincia;
- elevata quantità di attrezzature e spazi di livello comunale, principalmente concentrati nel capoluogo, verificati rispetto al parametro di 8 mq/abitante;
- differente quantità di attrezzature e spazi di livello circoscrizionale nelle diverse parti del territorio, verificati rispetto al parametro di 11 mq/abitante, a conferma della struttura dei diversi centri del territorio;
- differente quantità di attrezzature e spazi di livello locale nelle diverse parti del territorio, verificati rispetto al parametro di 11 mq/abitante, a conferma di un diffuso livello medio di standard di vicinato.

Una seconda verifica della dotazione complessiva di aree a standard (30 mq/abitante), con riferimento al bacino circoscrizionale, da cui deriva un confronto tra standard minimo e standard reale per abitante, evidenziando alcune situazioni di relativa sofferenza, rispetto al livello medio, nei bacini con elevata concentrazione di popolazione (ad es. Mezzano) o con caratteristiche relativamente recenti di residenza stabile (ad es. il bacino di Punta Marina che comprende anche Lido Adriano).

8.2 Gli standard urbanistici esistenti e di progetto

Il RUE disciplina le dotazioni territoriali esistenti, pubbliche e private, articolandole nelle diverse categorie (vedi paragrafo 3.4) in funzione della loro destinazione e funzione prevalente.

L'individuazione delle nuove attrezzature è demandata al POC, negli ambiti di nuovo impianto, in funzione delle nuove capacità insediative oltre che in risposta a specifiche necessità di servizi nei diversi centri del territorio o nei comparti della città.

Il RUE ha tuttavia già individuato aree riservate al completamento o all'ampliamento di attrezzature esistenti.

Ciò avviene talvolta in aree già acquisite al patrimonio pubblico, spesso nell'ambito di PUE realizzati, altre volte assegnando ad aree ancora private una potenzialità edificatoria da trasferire nelle aree di nuovo impianto a trasformazione urbanistica a fronte della cessione gratuita dell'area al Comune. Le aree interessate da tale meccanismo perequativo sono state appositamente perimetrate nelle tavole di RUE e sono disciplinate nelle normativa.

Infine, l'analisi avviata in fase di elaborazione del PSC con i diversi Servizi del Comune, relativa all'efficienza delle attrezzature pubbliche esistenti, in particolare quelle scolastiche, ha indotto l'Amministrazione ad individuare, in sede di RUE, per talune attrezzature ormai inadeguate e difficilmente riadattabili, una diversa destinazione urbanistica, per consentirne l'alienazione contestualmente alla realizzazione di nuove attrezzature su altre aree pubbliche idonee.

Nella parte IV del Piano dei Servizi (elaborato gestionale RUE6), per ogni bacino circoscrizionale sono elencate le principali attrezzature/spazi di progetto previste dal RUE, oltre a quelle già individuate in sede di PSC quali ambiti strategici o da attuare nei comparti a programmazione unitaria e concertata ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000.

Parte terza EDILIZIA

9.1 Premessa

La parte terza “edilizia” dell’indice di RUE è fondamentalmente una revisione articolata dell’attuale REC vigente. Le disposizioni delle norme del REC, all’interno della nuova normativa del regolamento urbanistico ed edilizio, derivano dalla struttura formulata per la stessa pianificazione comunale, sviluppata per tematismi e raggruppata per capi.

Le modifiche introdotte, si possono suddividere in “formali” e in “sostanziali”.

- Per “formali”, sono da intendersi tutte quelle variazioni apportate all’articolato per facilitarne la lettura, tra cui il raggruppamento normativo per contenuti, con la finalità altresì di rendere più agevole e puntuale la stessa consultazione. Le attuali norme di REC in sintesi, sono individuabili nella parte terza del RUE, e suddivise in VI titoli tematici:

- Titolo VII : disposizioni generali;
- Titolo VIII : abilitazione dell’attività edilizia: procedure ed adempimenti;
- Titolo IX : esecuzione delle opere: procedure ed adempimenti;
- Titolo X : requisiti tecnici delle opere edilizie;
- Titolo XI : qualità architettonica e urbana;
- Titolo XII : disposizioni finali.

- Per “sostanziali”, sono da intendersi tutte quelle variazioni apportate agli articoli che recepiscono la normativa sovraordinata nazionale e/o regionale intervenuta successivamente alla approvazione dell’attuale REC vigente, nonché quelle variazioni che esprimono la volontà dell’Amministrazione, nella modifica e/o nella interpretazione dei contenuti delle stesse.

In modo esemplificativo si possono citare come esempi, la modifica della definizione della superficie utile in superficie utile complessiva, e l’introduzione di meccanismi premianti ed incentivanti con norme di carattere generale o relative a singole componenti di spazio, per rispondere a requisiti di qualità edilizia, portando di conseguenza ad una revisione dei parametri edilizi – urbanistici e delle loro definizioni.

La parte terza del RUE trova, per perseguire gli obiettivi di qualità, di spazio e sistema introdotti dal PSC, il fattore dominante nella nuova definizione e parametro di calcolo della S.U.C. (superficie utile complessiva). La proposta, per il calcolo della Superficie utile complessiva (Suc), è una revisione della stesura iniziale della bozza di Rue, formulata congruentemente al metodo di calcolo della superficie residenziale del DM n. 801 del 1977 esteso ad ogni destinazione d’uso, con specifiche derivanti da approfondimenti, evoluzioni ed esigenze, che nel tempo sono maturate o modificate anche alla luce delle osservazioni avanzate dalle Circostrizioni, dai Collegi e Ordini professionali.

La presente definizione di superficie utile complessiva, modifica quella della bozza originariamente illustrata, nel solo calcolo aritmetico delle superficie che passa, “dal lordo delle murature” al “netto delle murature”, unificando tutte le tipologie di superfici accessorie senza introdurre deroghe e differenziazioni il più delle volte opinabili. Inoltre, vengono inseriti correttivi nel calcolo delle scale e dei parcheggi interrati, i quali non concorrono a determinare la superficie accessoria a fronte dei requisiti e degli obiettivi di qualità, definiti all’interno degli spazi di RUE, confermando l’obiettivo prioritario di salvaguardarne l’uso nel tempo. Le motivazioni qualitative quindi, che hanno portato a rivedere la metodologia di calcolo, da superficie utile a superficie utile complessiva, rimangono di fatto inalterate.

Tale metodologia, opera una ovvia semplificazione nell’unificazione dei metodi di calcolo per la Superficie costruibile e per il calcolo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, relativamente alla destinazione residenziale.

9.2 *Le disposizioni generali*

La nuova definizione e metodologia di calcolo della Suc, come indice urbanistico edilizio, determina ed individua gli ambienti in "spazi" (con valenza e quantificazione diverse) in relazione delle relative funzioni, all'interno del "sistema" edificio, rimarcando di conseguenza, il principio di "spazio e sistema" introdotto dal PSC nel microcosmo dell'unità edilizia.

La variazione apportata nel calcolo aritmetico della Suc, dal "lordo" al "netto" delle murature, mira a premiare i nuovi sistemi del costruire, aumentando la qualità dell'edificio nonché quella complessiva dell'abitare. Gli spessori maggiori delle murature, ad esempio, non comportano alcuna penalità per il titolare del diritto di costruire in termini quantitativi della superficie, ma aumentano però, i requisiti prestazionali di risparmio energetico ed abbattimento acustico passivo dell'edificio.

Il calcolo della Suc al netto delle murature quindi, non risulta essere penalizzante ma altresì favorisce la promozione della "qualità del costruire" per il raggiungimento più elevato delle caratteristiche prestazionali del manufatto edilizio, migliorandone di conseguenza gli elementi gestionali e la qualità dell'abitare.

La nuova metodologia di calcolo assieme agli altri parametri edilizi urbanistici, permette di convergere sull'obiettivo della qualità dell'abitare, fattori che interagiscono tra loro, che passano dalla analisi delle caratteristiche del luogo, alla progettazione, alla esecuzione fino ad approdare all'utenza finale. Altro parametro edilizio-urbanistico, che incide fin dalla fase progettuale è la DMUIE, dimensione media unità immobiliare di un edificio. Questo parametro, variabile in relazione alle località all'interno del comune, consegue l'obiettivo di fornire un equilibrio quantitativo tra gli alloggi medio-grandi e i medio-piccoli, permettendo quindi all'utente finale di valutarne le qualità e le caratteristiche in funzione delle proprie e singole esigenze.

In funzione della connessione con il nuovo parametro della Suc, sono state revisionate alcune definizioni dei parametri edilizi ad esempio: nella definizione di "portico", si è eliminato la prescrizione dell'apertura all'esterno per almeno il 50% del perimetro; nella definizione di loggia il vincolo di profondità di metri 2.00; è stato introdotto il divieto, oltre che dei balconi, anche di logge e terrazzi a servizio di sottotetti e vani non aventi i requisiti di abitabilità; sono stati ridefiniti i "pergolati". Ovvero, la distinzione tra superficie utile ed accessoria definite all'interno della Suc, permette di parametrare con percentuali diverse gli "spazi" in relazione delle funzione degli stessi.

Altre definizioni tipo, la superficie coperta e il volume, sono state revisionate in relazione alla stretta connessione con la Suc, nonché per perseguire gli obiettivi di qualità dell'abitare più in generale.

In generale, riguardanti il "sistema e spazi" del patrimonio edilizio esistente, sono state formulate e proposte delle precisazioni sui parametri delle distanze, nonché sulle modalità di applicazione della Suc ai fini della comparazione dimensionale, per gli eventuali interventi edilizi interessanti gli edifici esistenti.

10. *L'abilitazione all'attività edilizia*

Con la revisione normativa, sono state apportate delle precisazioni agli articoli già facenti parte del REC vigente, riguardanti gli iter procedurali delle istanze edilizie, le varianti minori e sostanziali, i titoli abilitativi, i soggetti interessati, la compatibilità paesaggistica, il controllo sulle attività aventi significative interazioni con l'ambiente. In particolare è stato rivisto l'elenco degli interventi soggetti a DIA, adeguandolo alle nuove disposizioni normative e rendendolo esaustivo di tutte le casistiche citate nei vari articoli del RUE.

Le revisioni o le precisazioni formulate, derivano dalla applicazione e dalle disposizioni legislative nazionali o regionali che regolamentano la materia edilizio urbanistica, citate anche nei vari testi degli articoli.

Nell'articolazione della parte terza, trovano luogo anche le disposizioni relative alla obbligatorietà dei titoli abilitativi, alle modalità di presentazione e della completezza della documentazione necessaria, nonché le procedure per il rilascio dei titoli stessi, le procedure facoltative, tipo le richieste dei pareri preventivi, le caratteristiche e l'efficacia degli stessi, fino ad arrivare alle disposizioni per il "certificato di conformità edilizia e agibilità", con relativa scheda tecnica descrittiva del fabbricato.

Sono state altresì semplificate le procedure autorizzative per l'installazione di vasche e piscine.

Nell'articolato del RUE oltre a trovare le disposizioni legislative vigenti obbligatorie in materia di procedure, trovano luogo anche le disposizioni facoltative, ovvero: la richiesta e rilascio di valutazione preventiva e la richiesta del parere preventivo alla CQAP.

Entrambe hanno la finalità di coniugare, in una procedura stabilita, l'interazione tra le diverse componenti e professionalità che intervengono nella redazione e/o nella espressione di un parere su di un progetto.

Le valutazioni e/o pareri preventivi, sono di fatto procedure che tendono a favorire i rapporti collaborativi tra professionisti interni ed esterni, che possono risultare anche necessari nella prima fase di applicazione del nuovo strumento urbanistico comunale.

Le modifiche introdotte nell'articolato del capo 6° del RUE, relativo alla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, possono così essere sinteticamente illustrate.

La prima modifica riguarda i limiti dimensionali soggetti a parere della CQAP, che passano da 2000 mq per la residenza e 3000 mq per il produttivo di superficie utile, a 2000 mq di Suc per ogni tipo di destinazione d'uso. La seconda modifica, riguarda il segretario della CQAP cui, qualora in possesso dei requisiti di competenza dei membri interni, può essere attribuito il diritto di voto ed in tal caso assume il mandato di componente come funzionario interno.³

Al fine di meglio omogeneizzare il processo valutativo sui principi di qualità architettonica e di inserimento nel contesto urbano e del paesaggio, è stato introdotto il Nucleo di Valutazione Interno (NU.V.I.).

Il compito del Nucleo in sintesi, è quello di valutare ed eventualmente sottoporre alla CQAP progetti che non rientrano nella casistica di obbligatorietà di parere ma presentano criticità in ordine ad aspetti compositivi o di corretto inserimento nel contesto morfologico, e/o di esprimere parere su casistiche ad esso delegate dalla stessa commissione, nonché svolgere azione di supporto ai tecnici progettisti per concordare le eventuali modifiche da apportare, in relazione anche degli indirizzi definiti dalla CQAP.

11. L'esecuzione delle opere

Tutte le disposizioni del REC, ora confluite nel RUE, inerenti la presentazione dei progetti per il rilascio del titolo edilizio, permesso di costruire o DIA, in regime ordinario, in variante o in sanatoria, e così pure tutto il processo edilizio che ne segue, dalla comunicazione dell'Inizio Lavori con avvio del cantiere al deposito della Fine Lavori con richiesta di agibilità, hanno recepito tutte le importanti innovazioni connesse all'entrata in vigore della normativa antisismica e alla neoclassificazione del nostro Comune. Sono state altresì recepite le direttive contenute nella discussa Delibera regionale del 2005. Come noto, infatti, il nuovo impianto normativo ha lasciato ancora aperti spazi di opinabilità applicativa e operativa in un ambito tematico di estrema delicatezza. In attesa di alcuni auspicati interventi chiarificatori da parte degli Enti sovraordinati e negli stretti limiti del consentito, si è cercato di proporre disposizioni regolamentari in linea sì con i precetti normativi di legge ma nel contempo guidate dallo spirito interpretativo della logica e del buon senso.

Si evidenzia, in particolare, tra le altre, che è stata codificata la facoltà - già prassi adottata negli Uffici - di effettuare il "deposito" del progetto esecutivo, corredato della necessaria documentazione (modulistica già in uso), relativamente a interventi edilizi ovviamente soggetti a normativa tecnica antisismica, prima dell'Inizio Lavori e quindi successivamente alla presentazione dell'istanza per il rilascio del permesso di costruire. Ciò al fine di consentire al

Tecnico strutturista di operare una valutazione di tipo strutturale più mirata, tenendo conto di tutti gli elementi di un progetto architettonico già definitivo ed approvato dall'Amministrazione. Operazione logicamente non fattibile per la D.I.A., per la natura propria della Denuncia stessa e per il termine molto breve previsto per l'inizio lavori.

A proposito di Inizio Lavori, si è ritenuto opportuno rimarcare ancora meglio nel RUE, rispetto a quanto già comunque previsto nel REC, il concetto di INIZIO EFFETTIVO DEI LAVORI.

Nulla è stato innovato per quanto concerne il deposito, per l'inizio lavori, della documentazione richiesta dalla normativa sulle opere in cemento armato, armato precompresso, o a struttura metallica di cui alla previgente L. 1086/71, collaudo e altri adempimenti annessi. Già il REC recepiva le novità introdotte con il Testo Unico nazionale e va altresì evidenziato che la specifica normativa si interseca con quella antisismica, avendo spesso una coincidenza di entrambe nella maggior parte degli interventi edilizi da realizzare.

E' rimasto inoltre invariato il procedimento relativo al rilascio del certificato di agibilità, già peraltro significativamente innovato e dettagliatamente disciplinato nella L. reg. 31/02. Sono altresì confermate le disposizioni in ordine alla vigilanza sui cantieri in corso e sulle opere eseguite con DIA e permessi: disposizioni già ampiamente articolate in sede di REC, in considerazione peraltro di quanto prescritto dalla L. reg. 31/02, in tema di controlli obbligatori e percentuali minime, pur con le note difficoltà che ne sono derivate, specie per quanto concerne la delicata questione dei controlli di merito su alcuni requisiti specifici (es. acustica, sismica, etc).

12. La qualità architettonica ed urbana

All'interno del concetto di qualità architettonica o meglio, di qualità prestazionale del costruire, rientrano di diritto i requisiti cogenti e volontari.

Nel Titolo X del RUE, "Requisiti tecnici delle opere edilizie", sono trattate le modalità applicative dei requisiti cogenti e volontari, anch'essi rivisti in virtù di una loro semplificazione, derivanti dai contributi esterni e di adeguamento alla nuova normativa statale e regionale in materia, in particolare riguardo al miglioramento dei consumi energetici. Sono state recepite altresì, le misure di sostegno e di promozione finalizzate all'incremento dell'efficienza energetica degli edifici, promossa dalla Regione Emilia Romagna.

Al fine di perseguire sempre l'obiettivo di "qualità edilizia" sono stati quindi, revisionati i "requisiti cogenti e volontari" (delibera di G.R. n° 268/2000), facenti parte del REC vigente approvato con delibera di G.C. del 29 luglio 2003.

I requisiti strutturati per famiglie, obbligatori e facoltativi, sono stati riesaminati in relazione anche della esperienza maturata in questi anni di applicazione all'interno del nostro territorio comunale, nonché confrontando gli stessi con quelli di altri Comuni in cui trovano applicazione.

Al fine di garantire "la vivibilità e la qualità edilizia" e un equo equilibrio tra le nuove edificazioni e gli edifici esistenti, si sono distinte maggiormente le applicazioni dei requisiti in relazione alla tipologia di intervento, di nuovo impianto o di impianto esistente.

La distinzione di applicazione dei requisiti tra edificio di nuovo impianto ed esistente, ha l'obiettivo altresì di incentivare gli interventi sugli edifici esistenti, migliorandone di conseguenza le qualità intrinseche e di vivibilità.

Con la revisione dei requisiti si è cercato di semplificare, o meglio di rendere più chiara la norma, al fine della applicazione stessa in fase di scelta progettuale nonché della possibilità di verifica e controllo in fase di gestione e/o post realizzazione.

Tale principio, in sintesi, ha portato a rivedere:

- il rapporto di illuminazione, distinguendo altresì l'applicazione tra costruzioni di nuovo impianto ed edifici esistenti;
- i requisiti acustici passivi, in particolare per il collaudo dell'opera, attenendosi alla legislazione vigente;
- ad apportare delle dimensioni minime ai vani abitabili e/o di servizio.

Con gli stessi principi di cui sopra è stato rivisto il corpo dei requisiti volontari sia nella forma, rendendone più scorrevole e chiara la lettura, sia nell'adeguamento alle nuove normative,

specie quelle sul risparmio energetico, che, tra le altre cose, hanno fatto sì che alcuni requisiti volontari della famiglia 6 siano diventati cogenti. Anche per i requisiti, quindi, si è operato col medesimo criterio delle variazioni formali e sostanziali.

Le norme perseguono gli obiettivi derivanti dall'applicazione delle disposizioni legislative, quali ad esempio la certificazione e il risparmio energetico, la bio-architettura, premiandone l'applicazione e di conseguenza la stessa realizzazione. Al fine di incentivare e sfruttare la produzione di energia solare, è stata precisata altresì, la definizione di "serra solare".

L'art. XI.13 "Architettura ecosostenibile e tecnologie alternative" del RUE, prevede infatti che, nel caso di costruzioni aventi caratteristiche di sostenibilità ambientale (costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti), il soddisfacimento dei requisiti volontari comporta, oltre ad una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria U2, un incremento percentuale dell'Uf in relazione ad alcuni parametri.

E' previsto l'utilizzo obbligatorio delle fonti rinnovabili. In particolare, nel caso di edifici di nuova costruzione ovvero edifici esistenti oggetto di ristrutturazione integrale o in occasione di nuova installazione di impianti termici, l'impianto di produzione dell'energia termica dovrà essere progettato in modo che almeno il 60% del fabbisogno di acqua calda sanitaria sia coperto da fonti rinnovabili, così pure 1Kw di energia elettrica per ogni unità immobiliare deve essere prodotto con l'uso di pannelli fotovoltaici.

Conformemente alle disposizioni Nazionali e Regionali viene dato avvio alla certificazione energetica degli edifici.

Il certificato energetico è necessario per accedere agli incentivi nazionali, regionali e locali relativi al miglioramento della prestazione energetica dell'edificio e anche nel caso di edifici pubblici dati in gestione a società di servizi. Sempre a proposito di fonti rinnovabili, all'art. XI.17 sono normati l'installazione e le relative modalità autorizzative degli impianti ad energia solare e le nuove regole relative alle caldaie.

13. Le disposizioni finali

Il Rue conserva quell'articolato del REC vigente relativo alle quote di tolleranza ammissibili tra il costruito e gli elaborati grafici. Tolleranze, che di fatto tengono conto della operatività ed esecutività di cantiere.

In tale titolo di RUE, trovano luogo anche le disposizioni per la prescrizione degli abusi edilizi minori e le sanzioni relative alle violazioni delle norme urbanistico edilizie.

Le opere suscettibili di prescrizione, come meglio precisato dalla norma stessa, sono di massima riconducibili: alla manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo, varianti planimetriche non essenziali, demolizioni senza ricostruzione, recinzioni, muri di cinta, cancelli, altre opere interne e/o esterne non sostanziali.

Una particolare osservazione si tiene ad evidenziare circa alcune modifiche proposte in tema di "prescrizione di abusi minori" (art. XII.6). In primo luogo si è voluto ridisegnare con maggior precisione i contorni della disposizione, stante la delicatezza della tematica. Inoltre, rispetto alla precedente formulazione di cui all'art. 207 del R.E.C. previgente, sono state eliminate alcune fattispecie suscettibili di "prescrizione" quali per esempio l'aumento delle unità immobiliari e il cambio d'uso. Si è preso atto, anche in armonia con quanto proposto dalla Regione in sede di PDL sul governo del territorio, di un trend sulle pratiche presentate che poteva prestare il fianco a un'applicazione distorta della disposizione regolamentare, soprattutto là dove gli interventi riguardano alcune tipologie di cambio d'uso non conformi allo strumento urbanistico e piuttosto diffuse nel nostro territorio (es. da ufficio a residenza, etc.). Un'altra novità riguarda la possibilità di effettuare un "deposito" della pratica edilizia da parte degli interessati, corredato della

necessaria documentazione nonché della asseverazione del tecnico, al fine di attuare una semplificazione del procedimento eliminando l'istruttoria di merito da parte degli Uffici.

Infine altre innovazioni proposte riguardano l'articolo sulle sanzioni connesse a violazioni regolamentari (art. XII.7). Si sono ridefiniti in primo luogo i "sotto-range" sanzionatori, principalmente allo scopo di semplificare il calcolo ai fini del pagamento in misura ridotta (doppio del minimo o terzo del massimo se più favorevole, in base al meccanismo della L. 689/81 art. 16) e di ridurre a due gli "scaglioni". I due importi verrebbero a coincidere peraltro senza decimali e senza variazioni sostanziali rispetto alla consistenza della somma computata in base ai precedenti sottorange. Si è colta l'occasione altresì per aggiungere ulteriori specifiche e significative violazioni, pur restando fermo il concetto che l'elenco delle fattispecie conserva valenza esemplificativa non esaustiva.

La modifica più innovativa riguarda l'introduzione del comma 5 ove si prevede la possibilità di ordinare in alcuni ipotesi anche il "ripristino". La finalità, seguendo anche l'esempio di altre amministrazioni comunali è quella di preconstituersi un appiglio formale per imporre un rispetto sostanziale e non solo formale di alcuni valori architettonici, fuori dagli istituti tipici repressivi della legge urbanistica.

Parte quarta

Disposizioni transitorie

14. Salvaguardia per la parte "Urbanistica" e disposizioni transitorie per la parte "Edilizia"

La normativa d'attuazione si conclude con le disposizioni relative all'applicazione delle misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 della LR 20/2000 relativamente alla parte "Urbanistica" del RUE, costituita dalla Parte Prima "Caratteri Generali del RUE" e dalla Parte Seconda "Urbanistica" e specificatamente ai seguenti titoli, capi e articoli:

- TITOLO I *Capo 2° Classificazione degli usi*
Capo 4° Modalità attuative: Art. I.10, Art. I.11, Art. I.12, Art. I.13
Capo 6° Riferimenti per la gestione: Art. I.22, Art. I.23, Art. I.24
Capo 7° Promozione del paesaggio
- TITOLO II *Capo 1° Sistema paesaggistico-ambientale*
Capo 2° Sistema della mobilità
Capo 3° Sistema delle Dotazioni territoriali
- TITOLO III *Capo 1° Finalità e disposizioni generali*
Capo 2° Componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali
Capo 3° Forme insediative
Capo 4° Attrezzature e impianti
- TITOLO IV *Capo 1° Finalità e disposizioni generali*
Capo 2° Uso produttivo del suolo
Capo 3° Uso insediativo
- TITOLO V *Capo 1° Finalità e disciplina dello Spazio portuale*
- TITOLO VI *Capo 1° Finalità e disposizioni generali*
Capo 2° Città storica
Capo 3° Elementi di caratterizzazione della Città storica
Capo 4° Città a conservazione morfologica
Capo 5° Elementi di caratterizzazione della Città a conservazione morfologica
Capo 6° Città consolidata o in via di consolidamento
Capo 7° Elementi di caratterizzazione della Città consolidata o in via di consolidamento

- ai seguenti allegati (elaborato RUE 5.1.1): costituenti "Quaderni del RUE";
 Allegato C) – Obiettivi di località (art. I.12)

Allegato D) – Rete ecologica: abaco degli interventi tipo (art. II.3)
Allegato F) – Edifici ricadenti in appoderamenti ex ERSA: abaco degli schemi di ampliamento e di aggregazione (art. IV.17)

Inoltre vengono definite disposizioni transitorie da applicarsi alla parte “Edilizia” relativamente alle istanze di DIA e di permesso di costruire presentate, purché complete e prive di carenze progettuali, prima della data di adozione del RUE; specificatamente quindi per le norme regolamentari che non costituiscono la parte urbanistica, in quanto soggette, come detto, all’applicazione delle misure di salvaguardia, rappresentate dai seguenti titoli, capi e articoli:

TITOLO I *Capo 1° Parametri urbanistici e definizioni*
Capo 3° Classificazione degli interventi
Capo 4° Modalità attuative: art. I.8, art. I.9
Capo 5° Strumenti di valutazione ambientale
Capo 6° Riferimenti per la gestione: art. I.16, art. I.17, art. I.18, art. I.19, art. I.20, art. I.21, art. 22

78

- ai seguenti allegati costituenti i “QUADERNI DEL RUE” :
Allegato A) - Definizione degli interventi edilizi (art. I.6)
Allegato B) - Modalità di approvazione e presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) – elaborati e documenti costitutivi – convenzione (art. I.11)
Allegato E) - Edifici di valore tipologico documentario: abaco degli schemi di ampliamento (art. II.12)
Allegato G) - Attenzioni e regole per interventi: nella *Città storica* e su edifici e/o complessi di valore storicoarchitettonico; nella città a conservazione morfologica; su edifici di valore tipologico documentario; nello spazio rurale (art.II.11, II.12, IV.3, VI.5, VI.22)

RELAZIONE RUE – INTEGRAZIONE ⁽¹⁾

La pubblicizzazione del RUE adottato, le osservazioni presentate, il lavoro di controdeduzione dell'Unità di progetto, delle Circoscrizioni e della CCAT.

1. Con delibera di Consiglio Comunale n. 102/64552 del 03/07/08 è stato adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

Dopo l'adozione l'Amministrazione Comunale ha promosso una vasta pubblicizzazione del RUE, elaborandone una copia "interrogabile, consultabile sul WEB, ed attivandone una campagna di informazione denominata "Osserva la tua città" con manifesti, depliant e articoli informativi, consentendo ai singoli privati la elaborazione on-line delle stesse osservazioni e fornendo presso l'Urban Center e presso le Circoscrizioni, attraverso i tecnici dell'ufficio, la possibilità di predisporre gratuitamente le stesse osservazioni.

Il RUE è stato depositato presso la sede Comunale per gg. 60 dalla pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'avvenuta adozione;

Nel periodo di deposito (dal 30.07.2008 al 29.09.2008) sono pervenute n. **1245** osservazioni;

Sono pervenute successivamente fino ad oggi, fuori termine n. 98 osservazioni, 63 delle quali entro il 29.10.2008, giorno di avvio della discussione sui "criteri di esame delle osservazioni" da parte della C.C.A.T. (fissato dalla C.C.A.T. quale termine ultimo); ne consegue che 35 osservazioni F.T. non sono state esaminate e quindi non vengono controdedotte come da facoltà concessa dalla legge.

Parte delle n. **1245+63 F.T.** osservazioni sono state poi suddivise in sottopunti, trattati singolarmente in apposita scheda, per un totale di n. **1882** schede (delle quali n. 1251 schede sono relative ad osservazioni alle tavole e generali e n. 631 schede afferiscono ad osservazioni alle norme tecniche di attuazione e relativi allegati).

L'Unità di progetto ha provveduto in via istruttoria ad esaminare le singole osservazioni pervenute elaborando per ognuna di esse, in specifiche schede informatiche (backoffice), le proprie proposte di controdeduzione (comprehensive degli eventuali allegati grafici delle zone, con proposta di modifica), tali proposte di controdeduzione sono state formulate sulla base dei criteri, sotto riportati, approvati dalla CCAT nella seduta del 05.11.2008.

CRITERI PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI AL RUE

Criteria generali

I criteri generali si articolano in criteri di **ammissibilità** e criteri di **accogliibilità**.

Criteria generali di ammissibilità:

1. **sono ammissibili** le osservazioni che hanno per oggetto la zonizzazione (spazi, sistemi e componenti) e la normativa del RUE adottato, salvo quanto specificato al punto 2;
2. **non sono ammissibili** le osservazioni che comportano variante delle previsioni di PSC1 o di competenza del POC2 (quali l'individuazione di aree di nuovo impianto da assoggettarsi a modalità attuativa indiretta (es.PUA).
3. **non sono ammissibili** le osservazioni che hanno per oggetto la modifica della zonizzazione e/o delle norme del PRG in vigore e comunque non riconducibili alle previsioni del RUE

Criteria generali di accogliibilità:

Purchè in coerenza col dimensionamento e con i principi di equità, di qualità e di sostenibilità assunti dal PSC e in particolare con gli obiettivi di spazio e sistema definiti dal PSC 3e specificati dal RUE, **sono accoglibili**:

1. le osservazioni che evidenziano uno stato di fatto o di diritto dei luoghi in contrasto con le previsioni di RUE (classificazione, localizzazione, limiti catastali, etc) e chiedono la modifica/precisazione di componente, all'interno o meno del medesimo Spazio o Sistema in cui ricadono;
2. le osservazioni che hanno per finalità l'incremento sostenibile della riqualificazione urbana, ovvero la riqualificazione turistico-ricettiva e paesaggistica, con particolare riferimento per quest'ultima alle componenti degli spazi rurale e naturalistico e del sistema paesaggistico ambientale;
3. le osservazioni che hanno per oggetto la precisazione e adeguamento dei Sistemi, con particolare riferimento alle dotazioni e alla mobilità;
4. le osservazioni che hanno per oggetto la precisazione/adeguamento dei perimetri della città consolidata o in via di consolidamento, tendenti al miglioramento del disegno urbano e/o finalizzate all'adeguamento edilizio del tessuto esistente, con particolare riferimento al riconoscimento di lotti già previsti dal PRG 93, che per la modesta entità non si considerano come rientranti nel 6% di cui all'art. 10 c2 del PSC; ovvero ad esigenze di maggior rilevanza (rientranti nel 6% e considerando gli equilibri tra le Circostrizioni) qualora si riscontrino carenze già oggi maturate alla luce dall'andamento della più recente attività edilizia, compatibilmente con il disegno e il dimensionamento definito dal PSC, purchè ciò non comporti il ricorso a modalità attuativa indiretta (es. PUA);
5. le osservazioni tendenti al miglioramento del corpo normativo del RUE.

(1) La presente Relazione costituisce la "Parte quinta" dell'elaborato RUE 1 "Relazione"

2. Le osservazioni alle tavole prescrittive del RUE (elaborati RUE 2/3/4) sono state localizzate automaticamente col sistema di backoffice (le tavole con detta localizzazione sono state appositamente raccolte in un fascicolo A3), accanto ad ognuna è riportato un numero a cui corrisponde il numero di Id (identificativo della scheda stessa).

Le specifiche schede per ogni osservazione sono state raccolte in fascicoli distinti per :

- osservazioni alle tavole prescrittive del RUE (RUE 2/RUE3/RUE4) e obiettivi di località (RUE 5.1.1 allegato c) raccolte in 10 fascicoli divisi per circoscrizione (circ. Prima – circ. Seconda – circ. Terza – circ. S.Alberto – circ. Mezzano – circ. Piangipane – circ. Del Mare – circ. Roncalceci – circ. S.Pietro in Vincoli – circ. Castiglione);
- osservazioni alle norme tecniche di attuazione del RUE (RUE 5.1/RUE 5.2/RUE 5.2.1) presentate da soggetti privati/enti/associazioni/servizi comunali, raccolte in 3 testi comparati;
- osservazioni di carattere generale di Privati/Enti/Associazioni– alle tavole raccolte in un unico fascicolo;

Tali allegati hanno costituito il materiale esaminato dalle Circoscrizioni, C.Q.A.P. e C.C.A.T. ai fini della loro controdeduzione;

Le specifiche schede riportano, per ogni osservazione:

N° di Id (identificativo della scheda), n° protocollo speciale, n° PG, ditta richiedente e titolo di competenza, nominativo referente per comunicazioni, n° tavola RUE con localizzazione (se alla cartografia) n° articolo interessato (se alle norme); componente di RUE e spazio/sistema di appartenenza, l'oggetto della richiesta; la motivazione della richiesta, note d'ufficio eventuali; proposta di controdeduzione dell'Unità di Progetto;

La proposta di controdeduzione, come sopra specificato, rientra nella seguente codificata casistica:

1-Accolta/**2**-Accolta in parte/**3**-Non accolta/**4**-Non ammissibile/**5**-Confermata (in quanto già possibile quanto richiesto)/**6**-Si demanda ad altro (POC/PUA);**7** NE non esaminata perché pervenuta oltre i termini;

L'istruttoria e relativa proposta di controdeduzione redatta dall'ufficio/Unità di Progetto, trasmessa per i pareri di competenza a Circoscrizioni, CCAT, CQAP, (totale schede n°**1882**) si articolava in:

1	Accolta	866	osservazioni
2	Accolta in parte	245	osservazioni
3	Non accolta	573	osservazioni
4	Non ammissibile	117	osservazioni
5	Confermata (in quanto già possibile quanto richiesto)	36	osservazioni
6	Si demanda ad altro successivo strumento urbanistico (POC/PUA)	45	osservazioni
7	A queste si aggiungano le 35 FT non esaminate NE non esaminata perché pervenuta oltre i termini (Tali osservazioni non sono state nè istruite nè trasmesse alle circoscrizioni e alla CCAT)	35	osservazioni

L'unità di progetto preposta all'istruttoria ha inoltre elaborato:

- Una errata corregge/precisazione/integrazione di errori/omissioni (rispetto il reale stato di fatto) riscontrati dall'ufficio successivamente alla data di adozione del RUE;
- L'elaborato gestionale RUE 6: PIANO DEI SERVIZI e i relativi allegati (tavole da 6.1 a 6.6). Esso è stato aggiornato sulla base delle modifiche e correzioni apportate alle tavole prescrittive di RUE, per le parti corrispondenti, relativamente all'individuazione del sistema delle dotazioni pubbliche, nonché alla luce dello stato di attuazione degli strumenti attuativi e della specifica osservazione del servizio Progettazione Urbanistica;
- L'aggiornamento delle seguenti tavole gestionali relative ai vincoli ambientali, sia perfezionando la rappresentazione grafica dei vincoli vigenti con riferimento agli elementi e alle componenti del RUE, sia recependo le nuove perimetrazioni di vincolo perfezionate dopo l'adozione del RUE e in adempimento alle nuove disposizioni normative:
 - **G 1.1** Aree soggette a vincolo paesaggistico (ricognizione delle aree vincolate ai sensi della LR 31/2002, art.46);
 - **G 1.2** Carta dei vincoli ambientali vigenti: ambiti di tutela;
 - **G 1.3** Carta dei vincoli ambientali vigenti: Parco del delta del Po, Aree di protezione degli habitat.
 - **G 1.4** Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata (modificata a seguito di oss. del Sev. Prog. Urbanistica)

Specificatamente:

- Con Delibera di Giunta regionale n.1677 del 20 ottobre 2008, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.268 del 15 novembre 2008 è stata approvata la "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area litoranea compresa tra la foce dei Fiumi Uniti e il molo foraneo sud", ai sensi degli artt.136 e seguenti del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

La perimetrazione di tale ambito di tutela è riportato nella tavola G1.2, e fa parte dei vincoli di cui alla tavola G1.1.

- In adempimento della circolare regionale (Delibera n.1117 del 11/07/2000), relativa alle procedure amministrative per la gestione del Vincolo Idrogeologico di cui alla L.R 3/99, sono state individuate le aree urbanizzate ai sensi della L.R.20/2000 ricadenti nello Spazio Urbano e soggette a vincolo idrogeologico per le quali non è richiesta l'autorizzazione.

La perimetrazione di tali ambiti è riportato nella tavola G1.3, distinti nelle seguenti due categorie per le finalità di cui alla L.R 3/99 e relativa Circolare RER (Delibera n.1117 del 11/07/2000):

a) aree che conservano le caratteristiche del vincolo

b) aree che hanno perso le caratteristiche del vincolo

cui corrisponde la normativa di RUE (RUE 5.1 - ART.VI.3 c3 "SPAZIO URBANO; - aggiunta al COMMA 3, ART.III.15 "campeggi in zone pinetate").

Per maggior chiarezza, il titolo della tavola è stato integrato come segue:

• **G 1.3** Carta dei vincoli ambientali vigenti: Parco del delta del Po, Aree di protezione degli habitat e Vincolo Idrogeologico.

- In adempimento della circolare regionale interpretativa in merito alle aree urbanizzate escluse dalla tutela paesaggistica art. 142, c.2 D.Lgl. 42/2004 (Prot. n.4815 del 17/03/2006), sono stati modestamente ridefiniti gli ambiti tutelati, alla luce del reale stato di attuazione, come richiesto nella circolare.

La perimetrazione di tali ambiti è riportato nella tavola G1.1.

E' stato inoltre integrato il censimento e relativa schedatura delle case coloniche di valore tipologico che fa parte del Quadro Conoscitivo.

Le proposte di controdeduzione di dette osservazioni sono state contestualmente trasmesse alle Circoscrizioni, alla CCAT, per il parere di competenza, indi anche alla CQAP.

3. La CCAT ha svolto un approfondito e puntuale esame delle proposte di controdeduzione, predisposte dall'Unità di Progetto, valutate con un lavoro impegnativo dalle Circoscrizioni Comunali, ed ha espresso il proprio parere nel corso di 42 sedute, dal 29/10/08 al 15/07/09; pareri che sono riportati nelle schede redatte per ogni osservazione e in specifico allegato per le osservazioni alla normativa RUE 5.1, RUE 5.2 e relativi quaderni allegati (Obiettivi di località – Requisiti cogenti e volontari), così come risulta nei relativi verbali di ogni seduta;

Nelle schede sono riportati anche i pareri espressi dalle Circoscrizioni e il parere della CQAP che fa propri i pareri della CCAT salvo specificazione per alcuni articoli delle NTA RUE 5.2;

In particolare la CCAT si è espressa complessivamente come segue su un totale schede di n°**1882** (escluse quindi le **35** NE):

1	Accolta	874	osservazioni
2	Accolta in parte	289	osservazioni
3	Non accolta	522	osservazioni
4	Non ammissibile	118	osservazioni
5	Confermata (in quanto già possibile quanto richiesto)	34	osservazioni
6	Si demanda ad altro (POC/PUA)	45	osservazioni

Inoltre, in data 02/07/09 PG 67555/09, è stato presentato l'Accordo ai sensi dell'art.18 LR20/00 e già disciplinato dall'art.1.10 delle norme di RUE adottato, relativo a "Comparto RS1 Villaggio del Fanciullo- Ponte Nuovo" sottoscritto dalla proprietà.

L'accordo, che dovrà essere approvato contestualmente al RUE di cui fa parte integrante, è conforme alla scheda allegata alle norme di RUE adottato con alcune specificazioni sulle modalità attuative.

5. A seguito di questo puntuale e vasto lavoro di controdeduzione delle osservazioni presentate, e inoltre a seguito delle modifiche normative apportate in relazione ai pareri di ARPA, AUSL, Servizio Tecnico di bacino dei Fiumi Romagnoli, degli stessi pareri delle Circoscrizioni e di modeste specificazioni dovute all'avvenuta approvazione della L.R. 06/2009 si sono aggiornati gli elaborati del RUE adottato; si riporta quindi l'elenco degli elaborati di RUE che dovranno essere approvati dal C.C. e che avranno efficacia dall'avvenuta esecutività della delibera di controdeduzione e approvazione del C.C.:

Elaborati del RUE:

descrittivi:

RUE 1 Relazione; **(integrata con la presente "parte quinta")**

prescrittivi:

RUE 2/n Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano quadro d'unione, n° 100 planimetrie in rapp.1:5.000; **M**

RUE 3 Regimi normativi della città a conservazione morfologica:
RUE 3.1 Capoluogo e San Pietro in Vincoli in rapp. 1:2.000 **M**
RUE 3.2 Marina di Ravenna in rapp. 1:2.000 **M**

RUE 4.1 Regimi normativi della Città storica:
RUE 4/1.1-9 Capoluogo in rapp.1:1.000 **M**
RUE 4/1.10 Centri del Forese in rapp.1:2.000 **M**

RUE 4.2 Regimi normativi della Città storica: componenti sistemiche
RUE 4/2.1 Capoluogo (1:2000) **M**
RUE 4/2.2 Centri del forese (1:2000) **M**

RUE 5 Norme tecniche di attuazione
Le norme tecniche di attuazione sono accompagnate da allegati denominati "I QUADERNI DEL RUE", che ne costituiscono parte integrante.
5.1 Norme tecniche di attuazione: Parte Prima-Caratteri Generali Parte Seconda-Urbanistica: **M**
5.1.1 "I QUADERNI DEL RUE" delle Norme tecniche di attuazione:
Allegati alla Parte Seconda "Urbanistica"
A) Definizione degli interventi edilizi (art. I.6) **M**
B) Modalità di approvazione e presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) – elaborati e documenti costitutivi – convenzione (art. I.11)
C) Obiettivi di località (art. I.12) **M**
D) Rete ecologica: abaco degli interventi tipo (art. II.3)
E) Edifici di valore tipologico documentario: abaco degli schemi di ampliamento (art. II.12)
F) Edifici ricadenti in appoderamenti ex ERSA: abaco degli schemi di ampliamento e di aggregazione (art. IV.17)
G) Attenzioni e regole per interventi: nella Città storica e su edifici e/o complessi di valore storico-architettonico; nella città a conservazione morfologica; su edifici di valore tipologico documentario e testimoniale nel sistema paesaggistico ambientale (art.II.11, II.12, II.13, VI.5, VI.22)
5.2 Norme tecniche di attuazione: Parte Terza-Edilizia **M**
5.2.1 "I QUADERNI DEL RUE" delle Norme tecniche di attuazione:
Allegato alla Parte Terza "Edilizia"
H) Requisiti cogenti e volontari **M**

gestionali:

- RUE 6 Piano dei servizi **M**
- RUE 7 Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi:
 RUE 7.1 Carta dei caratteri del paesaggio e contesti paesistici locali **M**
 RUE 7.2 Abaco delle morfotipologie paesistiche ricorrenti **M**
 RUE 7.3 Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi. **M**
- RUE 8 Relazione di VALSAT **M**

elaborati gestionali di cui all'art.8 delle NdA del PSC costituiti da:

- G 1.1 *Aree soggette a vincolo paesaggistico* (ricognizione delle aree vincolate ai sensi della LR 31/2002, art.46) **M**;
- G 1.2 *Carta dei vincoli ambientali vigenti: ambiti di tutela* **M**;
- G 1.3 *Carta dei vincoli ambientali vigenti: Parco del delta del Po, Aree di protezione degli habitat* **M**.
- G 1.4 *Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata* **M** (modificata a seguito di oss. del Sev. Prog. Urbanistica)

M elaborati modificati in sede di controdeduzione

Si evidenzia che ad avvenuta approvazione del RUE, in particolare della parte edilizia delle norme (RUE 5.2 e RUE 5.2.1 "Requisiti Cogenti") decade il vigente Regolamento Edilizio Comunale (REC).

6. A conclusione si considera quanto segue:

il numero delle osservazioni presentate può essere ritenuto del tutto fisiologico, in particolare se si tiene conto delle realtà più minute del territorio comunale, come il forese e parte del litorale e della frangia.

In sede di Commissione Consiliare le osservazioni accolte, nei diversi oggetti, sono risultate **874** (pari al 46.44%), quelle accolte parzialmente **289** (pari al 15.36%), e quelle respinte **522** (pari al 27.70%), oltre ad altre **197** ritenute o non ammissibili (118), o da confermare in quanto già possibile quanto richiesto (34) o da demandare ad altro strumento (45).

Va sottolineato come a fronte di un consistente numero di osservazioni accolte, in larga parte riferite alle realtà più minute del territorio comunale di cui sopra, il Piano non ha subito alcuna alterazione dei suoi contenuti qualificanti, piuttosto è stato oggetto di molti e appropriati aggiustamenti.

Il quadro di insieme che emerge dall'impegnativo e prolungato lavoro svolto, che è stato prodotto da una riflessione comune condotta da molti e diversi soggetti (Commissione Consiliare Assetto del Territorio, Circoscrizioni, CQAP, Servizi e uffici comunali) su sollecitazione di una larga parte della cittadinanza, appare positivo in quanto ha portato ad un approfondimento e miglioramento dello strumento adottato, dando piena attuazione alla finalità dell'istituto delle osservazioni nella pianificazione urbanistica.

In conclusione il progetto di RUE è stato sottoposto ad una verifica di notevole profondità e spessore, anche in merito all'aspetto come già rilevato, complesso e importante, degli

interessi diffusi, cioè di quel tessuto minuto e significativo di domande, di bisogni sociali cui il piano urbanistico deve dare risposta. Da questo punto di vista il risultato è molto positivo e il RUE adottato ha dimostrato, nello stesso tempo, una buona rispondenza alla domanda sociale e una altrettanto utile capacità di adattamento alle molteplici esigenze emergenti, vista l'alta percentuale delle osservazioni accolte in toto o in parte pari al 61.80% del totale.

Va infine evidenziato che il processo di pubblicazione, raccolta ed istruttoria delle osservazioni e definizione delle controdeduzioni si è svolto in circa un anno; tempo non breve, ma decisamente contenuto in relazione alla quantità e alla tipologia delle osservazioni di cui si è detto. Va evidenziato inoltre che entità e contenuti delle osservazioni hanno peraltro dato testimonianza di una cultura urbanistica diffusa, anche favorita dalla vasta pubblicizzazione che del RUE è stata fatta sia in fase di elaborazione che di adozione.

ALLEGATO

PRINCIPALI OBIETTIVI E PRESTAZIONI INDICATI DAL PSC AI FINI DELL'ELABORAZIONE DEL RUE

Il Comune di Ravenna ha avviato il processo di formazione della nuova strumentazione urbanistica attraverso l'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del Documento di Indirizzi, avvenuta il 19.02.'02; successivamente la Giunta ha approvato il Documento Preliminare del PSC (luglio 2003) al fine di procedere nel percorso che ha portato all'approvazione del Piano Strutturale Comunale avvenuta il 27 febbraio 2007 da parte del Consiglio Comunale. Questo primo strumento di carattere generale trova modalità operative e disciplina specifica nei successivi strumenti: POC e RUE. Il primo riguarda quelle previsioni che il PSC rinvia a strumentazione attuativa preventiva, incrociando le previsioni private con quelle pubbliche; mentre il secondo, il RUE, si occupa delle previsioni soggette ad intervento diretto e disciplina principalmente: lo spazio urbano (la città storica e consolidata), lo spazio rurale, lo spazio naturalistico e lo spazio portuale per le parti consolidate.

Le previsioni del RUE riguardano sia aspetti di carattere territoriale (le componenti di spazio e sistema), con specifica cartografia, che di natura regolamentare (derivante dal REC) e normativo (derivante dalle NTA del PRG'93).

Relativamente alle previsioni grafiche le Norme Tecniche di Attuazione del PSC prevedono come norma generale e comune al POC e al RUE la seguente:

“Le quantità edificatorie per aree di nuovo impianto prevalentemente residenziali, per attività produttive, turistiche e miste, sono dimensionate dal PSC in riferimento alle cinque zone territoriali di cui al comma 1(capoluogo, frangia, foress, litorale, porto). Per ciascuna zona territoriale, ad eccezione del Porto, il POC e il RUE possono utilizzare quote aggiuntive di riserva di dette quantità edificatorie per aree di nuovo impianto, o per adeguamenti degli ambiti consolidati, comunque non superiori al 6% delle quantità edificatorie attribuite dal PSC alla singola zona territoriale, si veda tabella di seguito riportata, senza che ciò costituisca variante al PSC, purché in continuità allo spazio urbano e prevalentemente finalizzate a:

- *completare il disegno urbano dei centri rafforzandone i limiti e completando aree già prevalentemente urbanizzate, con priorità, ancorché non esclusive, per le aree classificate periurbane;*
- *modificare e/o delocalizzare previsioni che per le criticità già indicate e/o per criticità impreviste non possono essere realizzate nei modi definiti dal PSC; ciò nel rispetto dei criteri insediativi, di sostenibilità ambientale e coerenza paesaggistica già definiti dal PSC stesso;*
- *individuare funzioni integrative e/o impreviste che necessitano per dotare di servizi e/o completare gli usi urbani dei centri e/o delle aree produttive;*
- *far fronte ad emergenze naturali non prevedibili al momento della redazione del PSC al fine di garantire tempestivamente la sicurezza del territorio;*
- *favorire interventi di interesse pubblico e/o di interesse generale.”*

In particolare, per lo Spazio rurale, le norme del PSC prevedono al fine della redazione del RUE:

¹²1. Le parti di territorio classificate come *Zona agricola ad alta vocazione produttiva*, così come definite dall'art.A-19 dell'Allegato alla LR 20/2000, sono individuate nell'elaborato PSC 3. Il PSC indica, come prestazione caratterizzante della zona, l'attività di produzione di beni agroalimentari ad alta intensità e concentrazione.

2. In riferimento alla prestazione di cui al comma 1, il RUE favorisce nella *Zona agricola ad alta vocazione produttiva*, la strutturazione e la competitività delle aziende, che intendono utilizzare tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti. Ciò attraverso interventi di recupero, riqualificazione, completamento ed

¹² PSC, NTA, art.76

ampliamento degli edifici aziendali esistenti ed eventualmente interventi di nuova costruzione di edifici aziendali per esigenze di produzione e di alloggio che la struttura aziendale esistente non può soddisfare.

3. Il PSC articola la Zona agricola ad alta vocazione produttiva in: *Zona agricola di più antica formazione ad alta vocazione produttiva; Zona di più recente formazione ad alta vocazione produttiva; Zona di più recente formazione derivata dalla riforma fondiaria ad alta vocazione produttiva.*
4. In riferimento all'articolazione di cui al comma 3 il RUE definisce la disciplina degli usi agricoli e non agricoli compatibili del suolo di cui all'art.18 e della nuova edificazione modificando ed integrando la disciplina in vigore e modulando gli interventi secondo i seguenti indirizzi:
 - a) per la *Zona di più antica formazione*, caratterizzata in prevalenza da aziende di piccola e media dimensione, l'obiettivo è quello di favorire l'attività dell'impresa agricola e zootecnica volta a promuovere, costituire e sviluppare filiere produttive di beni e servizi nella logica della multifunzionalità promossa dai DLgs. 227/2001 e DLgs.228/2001. Di conseguenza particolare attenzione è riservata agli interventi per la riconversione o la nuova realizzazione di strutture aziendali a tali attività dedicate. Ulteriore obiettivo è favorire l'attività agricola nel rispetto dei valori naturalistici e antropici esistenti e valorizzare le produzioni anche attraverso la messa in rete di percorsi tematici.
 - b) per la *Zona di più recente formazione*, caratterizzata in prevalenza da aziende di media e grande dimensione, l'obiettivo è favorire l'attività agricola, il prosieguo delle rinaturalizzazioni e l'uso ricreativo/turistico/didattico dei centri aziendali esistenti. In questa zona va perseguito l'obiettivo di incrementare le superfici destinate alla creazione di spazi naturali e al ripristino di interventi con valenza paesaggistica come ad esempio la realizzazione di fasce boscate tampone.
 - c) per la *Zona di più recente formazione derivata dalla riforma fondiaria*, caratterizzata da appoderamenti regolari di piccola dimensione, l'obiettivo è favorire un'attività agricola attenta alle piccole dimensioni poderali che caratterizzano questa zona, assicurando contestualmente la salvaguardia/riqualificazione/completamento e leggibilità del modello insediativo della riforma fondiaria ex ERSA.

5. Il RUE esplicherà quali interventi nella *Zona agricola ad alta vocazione produttiva* sono ammissibili solo se inseriti in Programmi di Sviluppo Aziendale, di cui all'art. 6-7 LR 18/77.

⁽¹³⁾1. Le parti di territorio classificate come *Zona agricola periurbana*, così come definite dall'art.A-20 dell'Allegato alla LR 20/2000, sono individuate nell'elaborato PSC.3. Per tali zone l'obiettivo è il mantenimento dell'attività agricola in rapporto con l'area urbana limitrofa, attraverso anche la promozione di attività integrative del reddito agrario aperte alla fruizione da parte dei cittadini ed il miglioramento della qualità ambientale urbana compresa la leggibilità dei margini edificati.

2. In particolare nella *Zona agricola periurbana* il RUE favorisce le attività integrative del reddito agrario dirette a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero (*agriturismo e altre strutture ricettive compatibili; attività ricreativo-culturali e sportive all'aria aperta; valorizzazione di siti di interesse storico, ambientale e culturale presenti sul territorio attraverso la realizzazione di percorsi, ad integrazione delle piste ciclabili e percorsi pedonali esistenti nell'ambiente rurale*). Il RUE favorisce inoltre, nella *Zona agricola periurbana*, il miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche (*incremento delle superfici alberate, per il contenimento dell'inquinamento dell'aria, per l'attenuazione del rumore e per la transizione tra l'ambiente prettamente agricolo con quello urbanizzato e industriale*), volte a mitigare e a compensare gli impatti negativi propri dell'urbano (*inquinamenti, gestione rifiuti, servizi ambientali*) e le emissioni derivanti dalle pratiche agricole che possono comportare pericolo per gli abitanti dell'area urbana limitrofa (*pesticidi, etc*).

¹³ PSC, NTA, art.77

3. Il RUE disciplina gli usi del suolo di cui all'art.18 e la nuova edificazione modificando ed integrando la disciplina relativa alle Zone agricole di salvaguardia del PRG in vigore; l'integrazione avrà anche per oggetto una disciplina premiale volta a favorire sia la promozione da parte dell'azienda agricola di attività di produzione di beni e servizi nella logica della multifunzionalità promossa dai DLgs. 227/2001 e DLgs.228/2001, sia l'acquisizione di suoli per opere pubbliche da parte dell'Amministrazione (strade di circuitazione, aree verdi, etc) tramite compensazione.

4. Nelle *Zone agricole periurbane* dei centri del Forese e della Frangia l'acquisizione dei suoli per la realizzazione della viabilità di circuitazione può avvenire, in alternativa all'esproprio, attraverso compensazione di cui all'art. 11, sulla base di parametri che saranno definiti dal RUE o dal POC e previa specifica convenzione, all'interno dei seguenti valori:

a) superficie minima di cessione: da 600 a 1000 mq.

b) indice relativo alla superficie da cedere:

- 0,25 mq/mq per la superficie minima da cedere fra 600 e 1000 mq.
- 0,10 mq/mq per la superficie da cedere oltre i 1000 mq.
fino comunque ad un max di 600 mq. di diritti edificatori di compensazione;

c) max 3 unità abitative.

Tali diritti edificatori maturano alla redazione dello studio di fattibilità dell'opera da parte del Comune e al suo inserimento nel piano triennale delle opere pubbliche.

5. Parti delle zone agricole periurbane possono essere classificate in sede di POC come aree di cintura verde e/o aree di integrazione così come definito al comma 5 dell'art. 54.

Sempre con riferimento alle componenti dello Spazio rurale le norme di PSC per l'uso insediativo prevedono¹⁴:

a. Le Forme insediative storiche dello Spazio rurale sono: gli *Edifici e/o complessi di valore tipologico/documentario*; l'*Edificato negli ex appoderamenti ERSA*.

b. Gli obiettivi del piano per le *Forme insediative storiche* sono il restauro e la riabilitazione degli edifici, la loro fruizione sostenibile per attività compatibili nello Spazio rurale, in particolare quelle promosse dai DLgs. 227/2001 e DLgs.228/2001, il recupero e la valorizzazione del loro ruolo nel contesto paesaggistico.

c. Il RUE individua con simbolo gli *Edifici e/o complessi di valore tipologico/documentario* riferendoli ad apposite Schede di censimento, attraverso un codice numerico, inoltre individua e integra l'*Edificato degli ex appoderamenti ERSA*, eventualmente con definizione fondiaria del suolo di pertinenza, attraverso disciplina specifica che recuperi l'assetto degli insediamenti originari documentati e/o riproponibili.

d. Il RUE provvede, in riferimento all'articolazione delle *Forme insediative storiche* di cui al comma 1 e alla disciplina relativa alle corrispondenti zone del PRG vigente, a definire le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammesse, di cui al Titolo I, Capo 5°, individuando, ove possibile, meccanismi normativi volti a favorire il perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2. In particolare definisce la disciplina specifica per l'*Edificato degli ex appoderamenti ERSA* finalizzata alla sua riabilitazione e rifunzionalizzazione nel rispetto della leggibilità dell'impianto originario e della conseguente caratterizzazione paesaggistica dei luoghi.

¹⁵1. Le *Altre forme insediative* dello Spazio rurale sono articolate in *Produttive e Prevalentemente residenziali*. Rientrano fra quelle *Produttive*: i *Manufatti per allevamenti*, i

¹⁴ PSC, NTA, art.79

¹⁵ PSC, NTA, art.80

Manufatti per attività produttive legate all'agricoltura, ed altri manufatti produttivi sparsi, rientrano fra quelli Prevalentemente residenziali: gli Insediamenti lineari e gli Edifici sparsi rurali e civili.

2. L'elaborato PSC 3 evidenzia con apposito simbolo i *Manufatti per allevamenti*, i *Manufatti per attività produttive legate all'agricoltura* e gli *Insediamenti lineari*. In sede di RUE, tali componenti, sono individuate, ed eventualmente integrate, anche con definizione fondiaria del suolo di pertinenza.
3. Gli obiettivi del piano per i *Manufatti per allevamenti* e i *Manufatti per attività produttive legate all'agricoltura* sono la riabilitazione, il miglioramento e l'adeguamento degli edifici ai fini dello sviluppo delle attività agricole e delle attività connesse di cui al DLgs. 227/2001 e DLgs. 228/2001, con la contestuale eliminazione delle situazioni di degrado ambientale, con particolare attenzione all'inserimento dell'intervento nel paesaggio e nell'ambiente e con adeguamento alle normative igienico-sanitarie vigenti in materia.
4. Il RUE, per i *Manufatti per allevamenti* e i *Manufatti per altre attività produttive legate all'agricoltura*, individua le tipologie, le fasce di rispetto, le categorie d'intervento, ivi compresa l'eventuale dismissione di allevamenti incompatibili, e le destinazioni d'uso ammesse tra quelle di cui all'art. 18, prevedendo meccanismi normativi anche premiali volti a favorire il perseguimento contestuale degli obiettivi di cui al comma 2. I *Manufatti per allevamenti* in prossimità dello Spazio naturalistico o all'interno dell'Ambito agricolo di rilievo paesaggistico di cui all'art. 34, possono cambiare destinazione d'uso secondo le indicazioni del RUE.
5. Gli obiettivi del piano per le *Insediamenti lineari* sono: favorire l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente in sintonia con le caratteristiche insediative e con le esigenze residenziali e familiari espresse da tali insediamenti, assicurando nel contempo l'adeguamento delle opere di urbanizzazione.
6. Il RUE definisce la normativa attuativa degli *Insediamenti lineari* favorendo interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, nel rispetto della morfologia insediativa, delle caratteristiche ambientali, della viabilità e degli accessi, garantendo il soddisfacimento delle esigenze legate alla dimensione familiare. Il RUE definisce inoltre la Su max degli edifici ed il numero massimo delle unità immobiliari ammissibili in ciascun edificio, in riferimento a criteri morfotipologici, eventualmente superando il ricorso al solo indice edificatorio predeterminato. Articola infine la normativa per usi residenziali civili e per usi agricoli. La nuova costruzione sarà ammessa dal RUE o in relazione alla normativa agricola o nell'ambito di aree già classificate dal PRG vigente come zona B, in relazione all'assetto fondiario preesistente alla data di adozione del PSC e del RUE, con eventuale ampliamento del verde privato.
7. Negli *Insediamenti lineari* di cui al comma 5, qualora ricadenti nelle aree già classificate zona B dal PRG vigente, fino alla redazione del RUE, si applica la disciplina di cui all'art. 96, comma 3, garantendo il perseguimento degli obiettivi di cui al comma precedente (N.T.).
8. Gli obiettivi del piano per gli *Edifici sparsi rurali e civili* sono il miglioramento dello standard edilizio, l'ottimizzazione dell'uso del patrimonio esistente a scopi residenziali e dello sviluppo delle attività agricole e delle attività connesse di cui al DLgs. 227/2001 e DLgs.228/2001, nonché il miglioramento del loro inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale.
9. Il RUE, tenendo conto della normativa in vigore, provvede a individuare, per gli *Edifici sparsi rurali e civili*, le categorie d'intervento e le eventuali destinazioni d'uso ammesse tra quelle di cui all'art.18, prevedendo meccanismi normativi volti a favorire gli obiettivi di cui al comma 6,

tramite interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione e il miglioramento delle caratteristiche morfologiche e architettoniche. Ove necessario, ai fini paesaggistici ambientali, è ammissibile la demolizione e ricostruzione in sito o a distanza.

Relativamente al “progetto dello spazio naturalistico”, la cui disciplina trova particolare riferimento in disposizioni normative comunitarie oltre che in Piani specifici, si rinvia alla lettura del titolo III delle Norme tecniche di Attuazione del PSC; lo stesso rinvio vale per le Componenti nello spazio portuale.

Per lo Spazio urbano il PSC prevede:

¹⁶a. Per lo Spazio urbano il PRG ha la finalità di favorire lo sviluppo qualitativo dell’insediamento attraverso un complesso di regole di conservazione, mantenimento e stratificazione, trasformazione dell’esistente, nonché di nuovo impianto insediativo, ecologicamente, paesaggisticamente ed urbanisticamente sostenibile.

b. Lo Spazio urbano è individuato nell’elaborato PSC.3 dalle componenti della *Città storica*, della *Città consolidata o in via di consolidamento*, della *Città da riqualificare* e della *Città di nuovo impianto* per le quali il PSC stabilisce gli obiettivi e le prestazioni da perseguire attraverso la disciplina di RUE o di POC.

c. Il PSC evidenzia gli *Elementi di qualità* e gli *Elementi di disqualità* che caratterizzano le Componenti dello Spazio urbano; il PSC stabilisce indirizzi per la loro valorizzazione o riqualificazione da perseguire attraverso la disciplina di RUE o di POC.

¹⁷1. Le politiche/azioni previste dal PSC per lo Spazio urbano producono effetti molteplici e differenziati sulle varie componenti ambientali che richiedono specifiche e particolari attenzioni. Dette attenzioni riguardano: il risparmio energetico, la sostenibilità degli insediamenti e degli edifici, il controllo dell’inquinamento atmosferico, luminoso e acustico, il ciclo delle acque, il ciclo dei rifiuti, soluzioni alternative al mezzo privato di trasporto, rischio di esondazione ed ingressione marina, subsidenza.

2. Il RUE, il POC ed i PUA, per quanto di competenza, in riferimento agli indirizzi definiti dal Piano Energetico Comunale, favoriranno forme di incentivazione orientate all’uso razionale dell’energia, al risparmio energetico ed alla promozione dell’uso di fonti rinnovabili, quali:

- il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili per soddisfare il fabbisogno energetico;
- il recupero energetico e la cogenerazione;
- la progettazione dei nuovi insediamenti accompagnata da una attenta analisi del sito, al fine di sfruttare anche gli apporti solari per soddisfare il fabbisogno energetico, tenendo conto di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle superfici esposte, adottando indici di compattezza (rapporto superficie/volume dell’involucro edilizio) ottimali;
- la realizzazione di strutture edilizie con un elevato grado di isolamento termico (doppi vetri, etc) superiore a quello minimo previsto dal regolamento nazionale allo scopo di ridurre il consumo di energia nella stagione invernale; ciò considerando i volumi degli eventuali cappotti esterni o il maggior spessore dei muri perimetrali come volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici (la norma riguarda sia gli edifici nuovi, sia gli edifici che devono essere ristrutturati);
- la contemporanea progettazione del verde e degli edifici e parcheggi stabilendo parametri di base ai fini della climatizzazione degli edifici e dell’ombreggiamento dei parcheggi e individuando le caratteristiche delle alberature;

¹⁶ PSC, NTA, art.90

¹⁷ PSC, NTA, art.91

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

produttiva o per le quali esistono rischi di potenziale contaminazione (distributori di carburante, aree di stoccaggio sostanze inquinanti, ecc.) siano effettuate la caratterizzazione e la eventuale bonifica sia dei terreni che delle acque di falda dei siti interessati; ciò ad esclusione delle aree per le quali sia già stata ottenuta la certificazione di avvenuta bonifica.

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

Ed in particolare le previsioni del PSC specificano che:

¹⁸A. Per *Città storica* si intende l'insieme delle parti dell'insediamento che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute, dei caratteri morfogenetici e strutturanti l'insediamento e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella vita e nella memoria delle comunità insediate.

¹⁹1. All'interno della *Città storica*, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti (nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative) e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) il restauro dei complessi e degli edifici di valore architettonico e monumentale, con la conferma, l'attribuzione di ruolo con la valorizzazione del loro carattere storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura e nel paesaggio urbani;
- b) la conservazione dei tessuti edilizi e degli edifici esistenti, nonché dei loro specifici e stratificati caratteri storici e morfotipologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
- c) l'adeguamento, ove necessario, dei caratteri morfologici degli edifici di recente edificazione a quelli del tessuto storico circostante;
- d) l'individuazione degli elementi incongrui col tessuto storico degli interventi diffusi;
- e) la riconfigurazione, o come spazio aperto o come spazio edificato, attenta alla morfologia del tessuto storico circostante, di aree risultanti da edifici demoliti o da demolire perché non compatibili con il contesto, al fine di eliminare e/o sostituire gli edifici incongrui e ripristinare o ridefinire i limiti dello spazio pubblico;
- f) il mantenimento della destinazione residenziale prevalente, nonché delle attività commerciali e artigianali e delle relative sedi che rivestono un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
- g) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
- h) la valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi elementi di percorsi, parti di insediamenti, organismi edilizi autonomi, o elementi anche strutturali e decorativi inglobati in costruzioni di epoca successiva;
- i) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) in quanto elementi strutturanti dell'impianto insediativo;

2. Il PSC negli elaborati PSC.3.1 centro storico del capoluogo, e PSC 3.2, centri storici minori, individua: la perimetrazione del centro storico; i tessuti, costituiti dalla trama edilizia, e relative emergenze storico-architettoniche e storico-testimoniali, e delle relative aree e ambiti di pertinenza; gli spazi aperti pubblici, costituiti da strade e piazze e giardini e spazi verdi; il sistema delle dotazioni territoriali comunali e sovracomunali; le aree a disciplina particolareggiata pregressa. Spetterà al POC e al RUE precisare e integrare tali elementi. Il PSC individua inoltre i seguenti principali ambiti ad attuazione indiretta (capoluogo):

¹⁸ PSC, NTA, art.92

¹⁹ PSC, NTA, art.93

- Ex Amga
- Caserma Dante Alighieri
- Ex cinema Roma
- Mensa dei Cappuccini
- Santa Teresa
- Largo Firenze
- Ex Macello e Falegnameria
 - Comparto Mura Porta Cybo

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

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

²⁰B. Per *Città consolidata* si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, generata anche dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori generali del 1973, 1983 e del 1993.

²¹1. All'interno della *Città consolidata o in via di consolidamento* gli interventi sono finalizzati al mantenimento o completamento dell'impianto urbanistico attuale, alla conservazione degli edifici di valore architettonico, al miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale della generalità del patrimonio edilizio, alla qualificazione e maggiore dotazione degli spazi e servizi pubblici, delle opere di urbanizzazione, e alla presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari in modo da evitare carichi urbanistici incongrui rispetto al contesto.

2. La *Città consolidata o in via di consolidamento* si articola in parti caratterizzate da una prestazione funzionale prevalente: *residenziale, per attività turistica, per attività produttiva, per attività miste.*

3. Gli obiettivi di cui al comma 1, sono perseguiti dal RUE tramite una disciplina ad attuazione diretta o diretta condizionata, articolata in funzione delle diverse morfotipologie insediative

²⁰ PSC, NTA, art.94

²¹ PSC, NTA, art.95

della città consolidata: parti configurate a tessuto di impianto antico, parti configurate a tessuto di impianto recente, parti configurate a morfologia autonoma. I medesimi obiettivi sono perseguiti dal POC all'interno dei comparti individuati dal PSC e sottoposti ad intervento indiretto a causa della complessità e della rilevanza delle trasformazioni previste.

4. Le discipline di RUE e di POC che regolano le trasformazioni nella Città consolidata o in via di consolidamento hanno particolare cura dei rapporti con il contesto sia in relazione agli aspetti funzionali che a quelli morfologici assicurando comunque la coerenza fra i due aspetti e puntando alla qualità ambientale anche se ciò comporti una riduzione delle attuali densità insediative.
5. E' facoltà del RUE individuare particolari comparti da sottoporre a progetto unitario al fine di garantire uno studio preventivo, una progettazione complessiva e una attuazione unitaria degli interventi, anche al fine di garantire il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle dotazione pubbliche di livello locale.
6. Il RUE può inoltre demandare al POC anche parti della città consolidata che per complessità o particolarità fisica o per criticità e/o per carenza di opere di urbanizzazione debbono essere assoggettati a modalità attuativa indiretta.

- 22¹. Nella città consolidata o in via di consolidamento, le zone con funzione prevalentemente residenziale sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:
 - Ab. *Abitative*: abitazioni singole; abitazioni collettive
 - C. *Commerciali*: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) e/o superiori se esistenti;
 - Spr. *Servizi privati*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose); ricettivo;
 - Spu. *Servizi pubblici*: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi e attrezzature universitarie; servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione);
2. Gli obiettivi di qualità sono perseguiti, in riferimento alle diverse morfotipologie insediative di cui nel precedente art.95, comma 3, attraverso le seguenti prestazioni che il RUE e il POC, per quanto di competenza, dovranno assicurare:
 - a) il controllo del carico urbanistico in relazione ai servizi esistenti e alla disponibilità di adeguati spazi di sosta disponibili nelle diverse parti della città consolidata. Spetta al RUE disciplinare con una specifica normativa il cambio di destinazione d'uso, in funzione della capacità attrattiva delle diverse funzioni consentite, e disciplinare l'incremento ammissibile delle unità abitative nella trasformazione degli immobili esistenti;
 - b) la verifica degli indici medi di isolato oggi previsti dal PRG '93, ed una loro eventuale riduzione per corrispondere agli indici reali delle diverse parti della città consolidata e favorire interventi ad alta dotazione di verde privato;
 - c) l'estensione della disciplina particolareggiata, già utilizzata per la città storica, alle parti caratterizzate da tessuti di impianto antico individuati dal PSC ed eventualmente estesi dal RUE in sede di analisi particolareggiata. La disciplina particolareggiata potrà essere articolata per singola unità edilizia o per isolato, e riguarderà in particolare le parti di città consolidata così configurate presenti nel capoluogo, a Marina di Ravenna, nei centri maggiori del forese;
 - d) la conservazione delle strutture ricettive di tipo alberghiero esistenti nel tessuto a prevalente destinazione residenziale. Eventuali dismissioni saranno ammesse solo a seguito

²² PSC, NTA, art.96

della realizzazione di nuovi esercizi che amplino stanze e servizi, per adeguarli alle nuove esigenze e per sostituire strutture obsolete e non adeguabili, purché nell'ambito della medesima località;

e) la verifica delle attività produttive esistenti. Il RUE potrà favorire la riconversione di tali attività in caso di manifesta incompatibilità con il tessuto residenziale, individuando anche specifiche dotazioni territoriali pubbliche e/o private.

3. Fino all'adozione del RUE, per le zone di completamento residenziale previste dal PRG 93, nel caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione, in lotti superiori ai 700 mq. alla data di adozione del PSC, si applica una riduzione dell'indice fondiario: del 10% per indici compresi fra 0,61 e 0,76 mq/mq, del 20% per indici superiori allo 0,77 mq/mq. Nel caso di sostituzione del tessuto edilizio esistente (demolizione e ricostruzione), indipendentemente dalle dimensioni del lotto, le unità edilizie preesistenti possono essere incrementate fino ad un max del triplo; in tutti i tipi di intervento, eccedenti il restauro, la superficie utile media degli alloggi dovrà essere superiore ai 50 mq. senza computare le parti comuni e i servizi (Norme Transitorie in salvaguardia dal 23.06.05).
4. Fino all'adozione del RUE e del POC, in relazione alle parti disciplinate dai rispettivi strumenti urbanistici, non è ammessa la trasformazione di alberghi in altre destinazioni d'uso. (N.T.)
- ²³1. Nella città consolidata o in via di consolidamento, le zone con funzione prevalentemente turistica sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:
 - T *Turistico-ricettive*: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, residenze turistiche alberghiere e strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio); altre attrezzature turistico-ricettive: strutture ricettive all'aria aperta, ai sensi della L.R. 16/04 (campeggio e/o villaggi turistici), aree attrezzate per sosta camper, aree attrezzate per capanni turistici, ostello;
 - Ab. *Abitative*: abitazioni singole; abitazioni collettive (sia temporanee che permanenti);
 - C. *Commerciali*: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq);
 - Spr. *Servizi privati*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la salute e il tempo libero, la cultura, congressuali, religiose).

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

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

²³ PSC, NTA, art.97

- ²⁴1. Nella città consolidata o in via di consolidamento, le zone con funzione prevalentemente produttive sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:
- Pr *Produttive*: Artigianato di servizio, laboratoriale e produttivo, Industria, Commercio all'ingrosso, Attività espositive, Depositi e magazzini;
2. Gli obiettivi di qualità sono perseguiti, in riferimento alle diverse morfotipologie insediative di cui nel precedente art.95, comma 3, attraverso le seguenti prestazioni che il RUE e il POC dovranno assicurare:
- a) l'adeguamento tecnologico e funzionale delle attività produttive già insediate, anche attraverso incentivi normativi, salvaguardando e migliorando la compatibilità ambientale delle attività stesse;
 - b) la riqualificazione degli insediamenti produttivi, attraverso progetti unitari e integrati che favoriscano la realizzazione di infrastrutture, parcheggi, servizi, spazi verdi, interventi di mitigazione e miglioramenti della viabilità e della sicurezza;
 - c) l'integrazione o la creazione di nuove infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la salute, la sicurezza e l'ambiente, al fine di favorire la trasformazione delle seguenti aree di maggiore rilievo dal punto di vista produttivo e logistico, in aree ecologicamente attrezzate, ai sensi della L.R. 20/2000, art. A – 14. Tali aree sono:
 - Area delle Basette
 - Area di Fornace Zarattini
 - Area di S.Michele
3. L'ammodernamento, l'ampliamento o il riassetto organico dei complessi industriali esistenti e delle loro pertinenze funzionali è disciplinato dal POC e può essere oggetto di accordo in tale fase, ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000. Tale accordo può riguardare anche la delocalizzazione di tali complessi industriali nelle nuove aree comprese nella Città di nuovo impianto sia dello Spazio Urbano che dello Spazio Portuale, prevedendo adeguati incentivi urbanistici.
4. Il RUE individuerà e disciplinerà gli insediamenti produttivi sparsi previa valutazione della loro compatibilità allo spazio in cui ricadono e definirà eventuali usi produttivi diversi in caso di incompatibilità o di possibilità di riuso.
5. Nella città consolidata o in via di consolidamento, le zone con funzioni prevalentemente miste sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:
- Ab. *Abitative*: abitazioni singole; abitazioni collettive
 - C. *Commerciali*: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq)
 - Spr. *Servizi privati*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose);
 - Spu. *Servizi pubblici*: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi e attrezzature universitarie; servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione);
 - T *Turistico-ricettive*: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, residenza turistico alberghiere e strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio); altre attrezzature turistico-ricettive (villaggi turistici, campeggi, aree attrezzate per sosta camper, aree attrezzate per capanni turistici);
 - Pr *Produttive*: Attività espositive;
 - Pa *Parcheggi non pertinenti*: autorimesse, autosilo.

²⁴ PSC, NTA, art.98

6. In tali zone il piano persegue di norma l'integrazione di funzioni diverse, favorendo la compresenza di tutte o parte delle seguenti funzioni: residenziali, direzionali, commerciali ricettive e ricreative e servizi pubblici e privati. È demandato al RUE il controllo del carico urbanistico sia all'interno della nuova area che al contorno, in relazione ai servizi già esistenti o previsti e alla disponibilità di adeguati spazi di sosta.

Il PSC prevede inoltre la possibilità di introdurre degli "Incentivi per la qualità":

²⁵ Il RUE e il POC contengono una disciplina premiale, all'interno del campo di variazione delle grandezze fissate dal PSC, finalizzata ad incentivare la qualità degli interventi edilizi ed urbanistici.

E più specificatamente:

²⁶ 1. Il PSC individua indirizzi generali per la qualità degli interventi nei singoli Spazi, distinguendo:

- indirizzi vincolanti per gli operatori;
- indirizzi orientativi non vincolanti per gli operatori;
- indirizzi a cui gli operatori devono uniformarsi per ottenere le quote premiali definite dal POC e/o dal RUE.

Al fine di verificare, approfondire e gestire gli interventi nel loro perseguire obiettivi di qualità, l'Amministrazione Comunale si dovrà dotare di specifici strumenti gestionali, oltre la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP), per la valutazione della correttezza degli interventi a prescindere dall'esistenza o meno di vincoli.

2. Le quantità edificatorie riconosciute dal RUE alle diverse componenti o attribuite dal POC ai comparti, possono essere articolate in una quota fissa e in una quota variabile e premiale il cui totale è ricompreso all'interno del tetto massimo stabilito dal PSC.
3. La quota premiale, in sede di RUE, è attribuita in relazione a particolari attenzioni agli aspetti ecologici dei progetti edilizi. In tal caso la quota premiale non può superare il 10% della quota fissa. Inoltre una quota del 50% della quota fissa è attribuita per usi di valenza pubblica (quali per es.: scuole, servizi sanitari – sociali, servizi per anziani, servizi culturali ...), purché compatibili con la programmazione e/o il piano dei servizi comunale, previa definizione delle opportune garanzie e inoltre per complessi ricettivi di particolare rilevanza e qualità.
4. La quota premiale, in sede di POC,.....
5. L'entità del premio, valutata in rapporto alle particolari attenzioni del progetto urbanistico e agli eventuali maggiori oneri di impresa che essi comportano, è stabilita tenendo conto anche di una perizia tecnico-estimativa.

Inoltre, ai fini di individuare nuove aree per attrezzature e spazi pubblici, il PSC attribuisce al POC e al RUE la possibilità di ²⁷ individuare, ove definito necessario dal Piano dei Servizi di cui all'art. 47, nuove aree per attrezzature e spazi pubblici; l'acquisizione di dette aree può avvenire, in alternativa all'esproprio, tramite compensazione applicando indici non superiori al valore di 0,25 mq/mq in ambito RUE e 0,15 mq/mq in ambito POC, prevedendo la realizzazione delle quantità riconosciute a distanza o in loco se ed in quanto compatibile con l'attrezzatura pubblica prevista.

Il PSC indica le modalità di partecipazione della comunità ravennate nei processi di formazione degli strumenti pianificatori, ed in particolare:

²⁸ 1. Le procedure di formazione del PSC, del RUE e dei POC, nonché degli strumenti urbanistici attuativi di cui al successivo art. 22, prevedono forme di consultazione del

²⁵ PSC, NTA, art.20

²⁶ PSC, NTA, art.23

²⁷ PSC, NTA, art.11

²⁸ PSC, NTA, art.12

decentramento, delle associazioni economiche e sociali, dei singoli cittadini e delle associazioni di tutela di interessi diffusi, ai sensi dell'art.8 della LR 20/2000.

2. Le forme di consultazione, di cui al comma 1, relative al presente PSC, sono state esplicate attraverso il coinvolgimento delle circoscrizioni, l'attivazione del processo di Agenda 21 e la realizzazione di un "Urban Center" quale principale e permanente strumento informativo.

3. La partecipazione relativa alla formazione del RUE e del POC sarà attuata attraverso forme di consultazione analoghe a quelle esplicate per la formazione del PSC.