

Elaborato descrittivo

2° POC

POC

Piano Operativo Comunale

PRG 2003
PSC
POC
RUE

POC.1 Relazione e DPQU

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 182544/105	del 31/10/2017
PUBBLICATO	B.U.R	N. 308	del 15/11/2017
APPROVATO	Delibera di C.C.	N. 135845/87	del 19/07/2018
PUBBLICATO	B.U.R	N. 272	del 22/08/2018

Modificato con:

Delibera di C.C. n. 222674/155 del 11/12/2018 (2° POC Modificato ripubblicato)

Sindaco
Assessore Urbanistica
Segretario Generale

Michele de Pascale
Federica Del Conte
Paolo Neri

CAPO AREA
RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

Ing. Valentino Natali
Arch. Francesca Proni

UNITA' DI PROGETTO
Responsabile

Ing. Valentino Natali

Coordinatore

Arch. Francesca Proni

Istruttori

Chiara Baffè
Francesca Brusi
Caterina Gramantieri
Paolo Minguzzi
Federica Proni

Progettisti

Arch. Raffaella Bendazzi
Arch. Doriana Casilio
Arch. Maurizio Fabbri
Arch. Francesca Proni
Arch. Leonardo Rossi
Arch. Silvia Rossi
Arch. Antonia Tassinari

Segreteria

Franca Gordini

INDICE

1. Lo stato della pianificazione del Comune di Ravenna

- 1.1 Il quadro normativo di riferimento
- 1.2 Gli strumenti urbanistici approvati
- 1.3 La nuova pianificazione
- 1.4 Gli indirizzi per la redazione del 2° POC

2. La partecipazione alla redazione del Piano

- 2.1 Bando pubblico perlustrativo degli interessi all'attuazione delle previsioni del PSC
- 2.2 Tavoli di concertazione
- 2.3 La consultazione in CCAT

3. Caratteri generali del POC

- 3.1 Oggetto e finalità generali del POC: approfondimento dei contenuti urbanistici di PSC
- 3.2 Elaborati, forma e contenuti della disciplina di POC
- 3.3 Efficacia del POC e misure di salvaguardia
- 3.4 Criteri generali e specifici della selezione e delle forme di inserimento delle previsioni del PSC nel POC
- 3.5 Considerazioni sul dimensionamento del POC
- 3.6 Criteri generali di progettazione sostenibile e qualificata sotto il profilo urbanistica-paesaggistico, alla scala della pianificazione attuativa
- 3.7 VALSAT/VAS di POC

4. Il 2° POC

- 4.1 Finalità generali del 2° POC
- 4.2 Elaborati specifici del POC
- 4.3 Previsioni di PSC inserite nel 2° POC e loro motivazioni, caratteri, obiettivi e indirizzi progettuali
- 4.4 Verifica del dimensionamento e programma temporale di attuazione del 2° POC
- 4.5 Opere ed interventi pubblici necessari alla sostenibilità urbanistica ed ambientale delle trasformazioni previste dal 2° POC
- 4.6 VALSAT/VAS del 2° POC

ALLEGATO alla Relazione: DPQU

1. Lo stato della pianificazione del Comune di Ravenna

1.1 Il quadro normativo di riferimento

La LR 20/2000, come vigente alla data di adozione del 2° POC, articola la pianificazione urbanistica comunale in tre strumenti: il Piano Strutturale (PSC - Piano delle scelte strategiche), il Piano Operativo (POC – Piano delle trasformazioni da attuarsi tramite PUA nei 5 anni) ed il Regolamento Urbanistico-Edilizio (RUE – Piano che regola gli interventi diretti).

Il Piano Operativo Comunale (POC), come definito dall'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i., è *lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.*

In data 21 dicembre 2017 la Regione Emilia Romagna ha approvato la nuova Legge Regionale Urbanistica (L.R. 24/2017) che è entrata in vigore il 1° gennaio 2018 e che ha abrogato la L.R. 20/2000. Ai sensi del c.5 dell'art. 3 della L.R. 24/2017 i Comuni dotati di PSC che prima dell'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale abbiano adottato il POC possono completare l'iter di approvazione dello stesso secondo quanto previsto dalla L.R. 20/2000.

1.2 Gli strumenti urbanistici approvati

In conformità ed in attuazione della L.R. 20/2000 e s.m.i., con la redazione del PRG2003, il Comune di Ravenna si è dotato degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale previsti dalla suddetta normativa, quali:

- il PSC, approvato con Delibera di C.C. n. 25/21669 del 27 febbraio 2007;
- il RUE approvato con Delibera di C.C. n. 77035/133 del 28 luglio 2009;
- il POC 2010-2015 approvato con delibera di C.C. n. 23970/37 del 10/03/2011 e decaduto in data 30 marzo 2016 ai sensi del c.1 dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i..

1.3 La nuova pianificazione

La crisi economico-finanziaria degli ultimi anni ha prodotto una profonda modificazione nei sistemi economici che hanno determinato la crescita insediativa degli ultimi decenni, prospettando, forse, un vero e proprio cambio di paradigma del modello di sviluppo. Fino alla crisi si è assistito ad una crescente espansione urbana che da un lato ha consentito di raggiungere livelli di ricchezza e benessere considerevoli, ma dall'altro ha oggi mostrato tutti i limiti ambientali, territoriali ed urbanistici che hanno nel tasso di suolo consumato l'indicatore più evidente della insostenibilità di tale modello di sviluppo. Sia la regione Emilia Romagna che lo Stato Italiano stanno cercando di porre riparo a questa situazione: la regione con il progetto di legge per la nuova Legge Urbanistica, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 218 del 27/02/2017 e poi con l'approvazione definitiva della nuova Legge Urbanistica Regionale 24/2017, lo Stato con il Disegno di Legge "Contenimento del consumo di suolo e riuso del suolo edificato", approvato dalla Camera dei deputati il 12/05/2016 (atto C.2039) e ora all'esame delle Commissioni riunite 9a (Agricoltura) e 13a (Territorio e Ambiente) del Senato (atto S.2383). Gli obiettivi della riforma della legislazione urbanistica regionale e nazionale sono basati sui principi del

consumo di suolo a saldo zero, della semplificazione amministrativa e dei livelli di pianificazione, della rigenerazione urbana, ed a contemperare i molteplici interessi pubblici coinvolti nel governo del territorio, nella considerazione delle inerenti istanze istituzionali e sociali, nel perseguimento del fine generale della sostenibilità, dell'equità e della competitività del sistema sociale ed economico e del soddisfacimento dei diritti fondamentali relativi, in particolare, a salute, abitazione e lavoro, delle attuali e future generazioni.

In particolare la bozza di legge regionale:

- Introduce il concetto di saldo zero per il consumo di suolo (limite del 3% di consumo di suolo per nuova espansione);
- Introduce incentivazioni per la rigenerazione e la riqualificazione urbana;
- prevede :
 - un unico piano generale per ciascun livello istituzionale: per i Comuni un unico livello denominato PUG – Piano Urbanistico Generale che si attua mediante Accordi operativi;
 - un regime per l'adeguamento degli strumenti vigenti alla nuova legge urbanistica e l'attuazione mediante PUA delle previsioni di POC.

1.4 Gli indirizzi per la redazione del 2° POC

La nuova Amministrazione Comunale si è posta da subito l'obiettivo, in questo mandato, di rivedere tutta la pianificazione comunale in modo significativo ed innovativo, quale strumento strategico volto a delineare un nuovo modello di sviluppo ed una nuova visione di città basata su due concetti in particolare: "il diritto alla città" e la "città come bene comune", nella consapevolezza che la pianificazione urbanistica sia un aspetto fondamentale per favorire e promuovere il benessere ed il progresso della comunità.

In tale direzione si è approvato in Consiglio Comunale un documento che delinea le prime linee di indirizzi per una variante generale al PRG 2003 che coinvolgerà tutti gli strumenti urbanistici comunali vigenti e che sancisce la forte volontà dell'amministrazione di perseguire gli obiettivi del nuovo quadro normativo di riferimento, in fase di profonda revisione, fortemente orientato a promuovere la riqualificazione e la rigenerazione urbana contestualmente ad una significativa riduzione del consumo di suolo.

La nuova pianificazione vuole essere luogo di scelte strategiche di lungo periodo, utile a soddisfare i bisogni collettivi, nel rispetto dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, pianificazione innovativa che tenga in considerazione e coniughi in modo equilibrato e durevole le esigenze di sviluppo con le politiche di tutela del territorio e del paesaggio, il recupero dell'edificato, la qualità edilizia, la riqualificazione energetica e la massima efficienza dei sistemi di consumo delle risorse naturali, la sicurezza in tutte le sue accezioni, la sostenibilità ambientale e sociale.

La nuova pianificazione intende pertanto puntare a conservare e valorizzare le risorse peculiari e uniche del territorio (dal Porto, alle zone di interesse turistico, fino alle aree di interesse naturalistico) quali asset strategici per lo sviluppo del territorio, a migliorare la qualità urbana del litorale, delle periferie e del forese, nonché a garantire maggiore

attenzione al verde ed agli spazi pubblici per promuovere una maggiore qualità della città pubblica.

A tal fine, tenendo conto dell'evoluzione in corso del quadro normativo di riferimento sopra descritto e delle profonde innovazioni e degli elementi di coerenza che sono intervenute alla entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale, si è altresì ritenuto importante dare continuità al processo di pianificazione. e quindi procedere alla redazione del nuovo POC, in conformità al PSC vigente, declinandone criteri ed indirizzi specifici che tengano però già conto delle linee di indirizzo che si intenderà perseguire con la variante generale.

Con Delibera n. 153 del 29/11/2016 il Consiglio comunale ha approvato il "DOCUMENTO di INDIRIZZI per il POC 2016/2021 e PRIMI INDIRIZZI per la VARIANTE GENERALE al PRG 2003 (PRG 2017)", stabilendo che il 2° POC venga redatto in conformità col PSC vigente, sulla base degli specifici indirizzi ivi declinati con riferimento ai diversi ambiti di intervento (Ambiti e aree della città storica, della città da riqualificare e della riqualificazione ambientale; ambiti soggetti a concertazione (art.18 L.R. 20/2000); città di nuovo impianto) e tenendo a riferimento le linee generali delineate per la variante generale di PRG contenute nel documento stesso, fermo restando eventuali adeguamenti alle norme urbanistiche che dovessero eventualmente intervenire in fase di formazione.

Gli indirizzi delineati per i vari ambiti di intervento sono i seguenti:

PER GLI AMBITI E LE AREE DELLA CITTÀ STORICA, DELLA CITTÀ DA RIQUALIFICARE E DELLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE:

- conferma di tutte le aree e gli ambiti, con eventuali revisioni/precisazioni/riduzioni, al fine di favorire/incentivare il riuso e la riqualificazione.

PER GLI AMBITI SOGGETTI A CONCERTAZIONE (EX ART.18 L.R. 20/2000):

- conferma dei comparti in attuazione del POC 2010-2015 (Accordi di II livello stipulati e PUA presentati);
- Inserimento/riplanificazione, previa riapertura dei tavoli di concertazione, esclusivamente dei comparti non attuati in vigore del POC 2010-2015, per i quali l'amministrazione comunale riterrà di confermare la strategicità dell'obiettivo di pubblico interesse. L'inserimento nel nuovo POC è subordinato alla stipula, prima dell'adozione dello strumento, degli Accordi di II livello con presentazione delle idonee garanzie per l'esecuzione degli impegni dei privati in coerenza con l'art. 18 c. 3 LR 20/2000 e smi;

PER LA CITTÀ DI NUOVO IMPIANTO:

- conferma dei comparti che, sulla base di specifico bando, manifestano la volontà di attuazione e non presentano criticità, anche rispetto ai concetti di riduzione del consumo di suolo che la normativa nazionale e regionale dovesse definire durante la predisposizione del piano. Elemento di valutazione ai fini della riduzione del consumo di suolo sarà la presenza in zone limitrofe ai comparti di nuova espansione di aree non edificate in comparti pregressi parzialmente attuati e/o aree libere ad intervento diretto;

- non inserimento dei comparti per i quali, sulla base dello specifico bando, è stato richiesto di ritornare alla destinazione agricola.

Per tutti gli ambiti e le aree l'inserimento è comunque subordinato alla preventiva verifica che sussistano idonee condizioni di sostenibilità ambientale (sistema idrico-fognario, problematiche idrogeologiche, etc.).

2. La partecipazione alla redazione del Piano

2.1 Bando pubblico perlustrativo degli interessi all'attuazione delle previsioni del PSC

Con Delibera di Giunta Comunale n. 788 del 7/12/2016, l'Amministrazione Comunale ha approvato l'"Avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse per l'inserimento nel 2° Piano Operativo Comunale (POC) 2016-2021 di aree ricadenti nella "Città di nuovo impianto", in "Poli Funzionali" di progetto, secondo le previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato il 27/02/2007 ed in base a documento di indirizzi approvato dal CC in data 29/11/2016", al fine di attivare un bando pubblico perlustrativo degli interessi all'attuazione delle previsioni del PSC e selezionare i comparti e gli ambiti più idonei a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC, nei quali attivare, nell'arco temporale di validità del nuovo POC, piani ed interventi di nuova urbanizzazione.

Al fine di valutare le richieste sono stati definiti i seguenti criteri:

A- Criteri generali (obbligatori)

1) Caratteristiche del piano e sua capacità di raggiungere gli obiettivi indicati dal PSC (prioritariamente quelli di valenza pubblica e di interesse generale) e di assolvere alle criticità individuate ed individuabili al fine della sostenibilità ambientale, economica e sociale dell'intervento.

2) Rispondenza agli indirizzi e ai criteri individuati nel documento di indirizzi del Consiglio Comunale.

3) Progetto imprenditoriale e sua attuabilità; caratteristiche e qualità del progetto imprenditoriale con definizione della composizione proprietaria/societaria, delle modalità e tempi d'attuazione. Il progetto dovrà presentare caratteristiche e garanzie economiche di attuabilità nel breve periodo, anche in relazione agli eventuali regimi transitori che verranno attivati dalla nuova legge urbanistica.

B - Criteri specifici (tali criteri possono essere presenti anche solo parzialmente in relazione alla specificità delle aree interessate)

1) Stato attuale dell'urbanizzazione e infrastrutturazione dell'area: viabilità, reti, ecc., con particolare riferimento al collettamento della rete di fognatura nera, alle problematiche idrauliche e di laminazione.

2) Sostenibilità del progetto (inteso come capacità di risoluzione delle carenze e criticità) in relazione:

a) alle indicazioni e prescrizioni derivate dai Rapporti di VALSAT (elaborati in sede di PSC e POC 2010/2015)

b) alle criticità rilevabili nel sito e in relazione al contesto in cui l'area ricade

c) alle condizioni e prescrizioni dei piani sovraordinati (PTCP - Piani di bacino – Piani di Stazione del parco del Delta, e/o dei piani di settore come ad esempio il Piano Regolatore del Porto)

d) al rispetto dei vincoli (paesistici – ambientali, idrogeologico, architettonico – monumentale ...).

3) Livello della dotazione di servizi pubblici e privati presenti nella zona.

4) Presenza di aree a destinazione pubblica necessarie per la realizzazione di opere pubbliche e/o d'interesse generale sociali, sanitarie, educative, ecc. in relazione:

- a) al loro inserimento o meno nell'attuale programmazione triennale delle opere pubbliche;
 - b) al programma di mandato del Sindaco;
 - c) alla presenza di aree di valenza naturalistica – ambientale al fine della loro valorizzazione e funzione pubblica;
 - d) alla valenza strategica dell'opera;
- 5) Presenza di progetti già avviati e già previsti dal POC 2010/2015 e loro livello di definizione e valutazione raggiunto.
- 6) Disponibilità a realizzare quote di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) in misura superiore a quelle previste dal PSC e/o a cedere gratuitamente al Comune superfici fondiarie per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale e/o a cedere o convenzionare i prezzi di vendita di aree produttive per il trasferimento di attività insediate in contesti urbani da riqualificare. Disponibilità a realizzare forme abitative innovative (es: cohousing).
- 7) Impegno ad utilizzare fonti energetiche rinnovabili (classe A), tecnologie costruttive bioclimatiche, ecologiche e non inquinanti, a contenere i consumi energetici ed idrici e a minimizzare i livelli sonori.
- 8) Delocalizzazione di impianti produttivi non compatibili con il contesto urbano e/o a rischio di incidente rilevante.
- 9) Dichiarazione d'impegno a presentare uno o più schemi urbanistici preliminari del PUA e/o dei progetti attivando eventualmente proprie procedure di selezione fra progettisti al fine di ricercare la migliore qualità ambientale urbana ed architettonica degli interventi.

L'avviso è stato pubblicato sul sito del Comune di Ravenna fino al 31/01/2017, ed entro tale data era possibile presentare manifestazioni di interesse.

Sono pervenute n. 20 istanze nei termini prescritti e n. 6 fuori termine, così articolate: 10 riguardavano la *Città di nuovo impianto prevalentemente residenziale*, 5 la *Città di nuovo impianto prevalentemente per attività produttive*, 2 la *Città di nuovo impianto per attività miste* 3 *Poli funzionali*, 1 la *Città consolidata prevalentemente residenziale*, 5 ambiti esterni a quelli dell'oggetto dell'avviso pubblico. Sulla base di specifica istruttoria interna, eseguita sulla base dei criteri del Documento di indirizzi, del Bando pubblico e di specifico lavoro svolto sulle criticità dei sottoservizi (fognatura, gas acqua), delle proposte pervenute 15 sono state giudicate attuabili, alcune previa risoluzione di criticità, 1 attuabile tramite modifica del RUE, 5 non attuabili e 5 non pertinenti.

2.2 Tavoli di concertazione

Per quanto concerne le previsioni di cui agli accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. inseriti nel precedente POC, oltre a valutare l'inserimento nel nuovo POC degli ulteriori stralci attuativi di completamento dei comparti approvati col POC 2010-2015 e in corso di attuazione, si è reso necessario valutare la sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione degli altri comparti, i cui diritti edificatori risultavano decaduti ai sensi di legge per la mancata attuazione nei termini di validità del medesimo piano. Per i casi in cui l'Amministrazione comunale ha valutato di confermare la strategicità dell'interesse pubblico che con l'accordo si intendeva perseguire, si è reso necessario verificare l'interesse delle proprietà a darne attuazione. Si è pertanto provveduto alla riapertura dei tavoli di concertazione finalizzati alla conclusione di nuovi accordi di cui

all'art. 18 della L.R. 20/2000 .

A partire da dicembre 2016 sono stati convocati tutti i tavoli di concertazione, degli art. 18 già inseriti nel primo POC, volti a verificare con le proprietà interessate gli orientamenti e le condizioni di queste ultime ed in particolare l'interesse o meno a dare attuazione all'accordo già sottoscritto ovvero l'intendimento di alcune di esse ad essere stralciate dallo stesso, le eventuali esigenze-proposte di ripianificazione, in conformità al PSC, rispetto alla scheda di comparto contenuta nel POC 2010-2015, nonché le condizioni di fattibilità economica e di attuabilità dello stesso entro i termini di validità dello strumento, ma anche del minore tempo che potrà essere consentito dal regime transitorio della nuova legge urbanistica regionale. Gli incontri si sono conclusi a settembre 2017 con la sottoscrizione dei nuovi accordi da parte dei proprietari dei comparti risultati inseribili nel nuovo POC.

2.3 La consultazione in CCAT

Durante la predisposizione del POC è stata attivata anche una forma di consultazione con la Commissione Consigliare Assetto del Territorio. Gli stati di avanzamento degli elaborati sono stati presentati e discussi in Commissione al fine di raccogliere contributi utili alla redazione dello strumento.

Nel corso di n.11 sedute sono stati esaminati tutti gli elaborati che hanno subito modifiche/integrazioni rispetto il primo POC: le schede della città storica, della città da riqualificare e della città di nuovo impianto queste ultime per le aree oggetto di richiesta di inserimento nel secondo POC; la normativa; la VALSAT e lo studio sismico.

Gli elaborati sono stati poi adeguati apportando i contributi derivanti dal dibattito in CCAT.

2.4 L'adozione e le osservazioni al 2° POC

Con delibera di Consiglio Comunale n.182544/105 del 31/10/2017 il 2° POC è stato adottato contestualmente all'adozione di una Variante al RUE e di una variante al Piano di Zonizzazione Acustica, contenenti modifiche ai rispettivi Piani conseguenti ad alcune previsioni del 2° POC. L'avviso delle avvenute adozioni è stato pubblicato sul [BURERT n. 308 del 15/11/2017](#), e a partire da tale data il piano adottato e le due varianti adottate sono stati depositati presso l'Albo Pretorio del Comune di Ravenna per 62 giorni, precisamente dal 15/11/2017 al 15/01/2018. Contemporaneamente al deposito, il piano adottato è stato trasmesso alla Provincia di Ravenna (con PG 190901 del 16/11/2017), così come previsto dagli art.34 e art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i., dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e dalla L.R. 9/2008, per l'espressione, attraverso atto unico, di parere in merito alla conformità ai Piani sovraordinati, per l'espletamento della procedura di VAS in quanto autorità competente e per quanto di competenza.

Per semplificare le procedure di presentazione delle osservazioni al piano, è stata attivata una pagina, nell'apposito portale internet dedicato agli strumenti urbanistici del Comune di Ravenna, che ha consentito, durante il periodo di deposito, l'inserimento per via telematica delle osservazioni da parte dei cittadini.

Durante il periodo di deposito sono pervenute n. 53 osservazioni nei termini, n. 13 osservazioni fuori termine, ma entro il 21/03/2018, giorno di approvazione dei “criteri di esame delle osservazioni” da parte della Commissione Consigliere Assetto del Territorio (fissato dalla stessa quale termine ultimo), per un totale di n. 66 osservazioni: di cui n. 3 sono state successivamente annullate a seguito di specifiche richieste.

2.5 La controdeduzione e l'approvazione del 2° POC

Le 63 osservazioni pervenute sono state suddivise in sottopunti, trattati singolarmente in apposita scheda, per un totale di n. 71 schede. Di queste: n. 38 schede erano relative ad osservazioni alle tavole (elaborato POC.3); n. 21 schede relative al repertorio delle schede d'ambito normative (POC.4); n. 10 schede relative alle norme tecniche di attuazione (elaborato POC.5); n. 2 schede di carattere generale (elaborato POC.10 e POC.12). La CCAT ha svolto l'esame delle proposte di controdeduzione, predisposte dall'ufficio, ed ha espresso il proprio parere nel corso di 10 sedute, dal 21/03/2018 al 9/07/2018, sul totale delle 71 schede, come segue:

1	Accolta	21	osservazioni
2	Accolta in parte	16	osservazioni
3	Non accolta	17	osservazioni
4	Non ammissibile	5	osservazioni
6	Si demanda ad altro (PUA, ecc.)	12	osservazioni

Per n. 5 osservazioni (Id [2817](#), [2822](#), [2801](#), [2878](#), 2848) contenenti richieste di modifiche che incidono sul dimensionamento del 2° POC adottato e per le quali l'amministrazione è favorevole all'accoglimento in toto o anche solo in parte, si è ravvisata l'opportunità di riadottare e ripubblicare le modifiche concordate derivate dalle richieste suddette come "*adozione delle modifiche incidenti sul dimensionamento derivanti dalla controdeduzione alle osservazioni al 2° POC*", al fine di garantirne la necessaria evidenza pubblica e la prevista procedura di VALSAT."

La Provincia di Ravenna, a conclusione del proprio procedimento, ha espresso parere motivato con l'Atto del Presidente della Provincia n. 90 del 04/07/2018, al quale è stata data puntuale e motivata risposta e a seguito della quale sono state apportate alcune modifiche agli elaborati del POC.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 135845/87 del 19/07/2018 è stato approvato il **2° PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E CONSEGUENTI MODIFICHE AL RUE E AL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA** e sono contestualmente state adottate alcune **MODIFICHE INCIDENTI SUL DIMENSIONAMENTO DERIVANTI DALLA CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI AL 2° POC** Id: 2817,

2822, 2801, 2878, 2848, oltre che alla mancata risoluzione della riserva relativa al CoS07.

In specifico le modifiche incidenti sul dimensionamento derivanti dalla controdeduzione alle osservazioni sopraelencate sono relative ai seguenti comparti:

R04 San Romualdo - Residenziale (ampliamento del comparto rispetto a quanto adottato col 2° POC);

R18 Savio - Residenziale (inserimento in riduzione rispetto al 1° POC);

R19 S. Pietro in Vincoli - Residenziale (inserimento in riduzione rispetto al 1° POC);

P18 Savio - Produttivo (inserimento del comparto nel 2° POC);

CoS7 Ponte Nuovo - Articolo 18 (eliminazione del comparto dal 2° POC);

CS04 Largo Firenze (inserimento del comparto nel 2° POC in adozione demandato a RUE).

Tale Piano è entrato in vigore per la parte approvata con la pubblicazione sul [BURERT n. 272 del 22/08/2018](#).

2.6 L'approvazione delle modifiche incidenti sul dimensionamento del 2° POC

Con l'avviso di approvazione del 2°POC pubblicato sul BURERT si è dato atto anche della parte posta nuovamente in adozione, per la quale, a decorrere dalla medesima data di pubblicazione dell'avviso, è stato possibile presentare osservazioni fino al 22/10/2018.

Il Piano (approvato e adottato) è stato trasmesso alla Provincia di Ravenna (con PG 0151208 del 27/08/2018), così come previsto ai sensi dell'art.34 e art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i., dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e dalla L.R. 9/2008, per l'espressione attraverso atto unico di parere in merito alla conformità con i Piani sovraordinati solo per la parte posta in adozione, per l'espletamento della procedura di VAS in quanto autorità competente e per quant'altro di competenza. Quanto adottato comprende anche due conseguenti modifiche, una al RUE e una al PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA.

Durante il periodo di deposito sono pervenute n° 3 osservazioni

La CCAT ha svolto l'esame delle proposte di controdeduzione, predisposte dall'ufficio, ed ha espresso il proprio parere come segue:

2	Accolta in parte	1	osservazione
3	Non accolta	2	osservazioni

L'osservazione Id 2891 non è stata accolta, confermando il parere già espresso in sede di osservazioni al 2° POC, pertanto l'ambito CoS07 non è stato inserito nel 2° POC.

La Provincia di Ravenna a conclusione del proprio procedimento, ha espresso parere motivato con l'ATTO del Presidente della Provincia n. 165 del 30/11/2018 al quale è stata data puntuale e motivata risposta.

3. Caratteri generali del POC

3.1 Oggetto e finalità generali del POC: approfondimento dei contenuti urbanistici di PSC

La disciplina del POC è costruita ai sensi del c.5 dell'art.3 della L.R. 24/2017, in conformità con il dettato della LR 20/2000 e s.m.i., che all'art. 30 specifica i principali contenuti e gli ambiti di applicazione della disciplina di POC¹, e in coerenza con gli obiettivi prestazionali ed i campi di variazione delle quantità edificatorie stabiliti, secondo i casi, dal PSC o dal RUE.

I contenuti della disciplina del POC, hanno la finalità di definire le condizioni per il perseguimento dell'efficienza, della qualità e della bellezza dell'insediamento di nuovo impianto o dell'insediamento esistente da riqualificare, in coerenza con gli obiettivi stabiliti in sede di PSC ovvero dalla VALSAT/VAS. Dette condizioni hanno ad oggetto le caratteristiche morfologico-funzionali e la sostenibilità dell'insediamento, da un lato e dall'altro, la sua fattibilità in termini di programmazione nel tempo degli interventi tramite il reperimento delle risorse pubbliche e private per la realizzazione della "città pubblica" (infrastrutture, verde, spazi aperti urbani, etc.). Quanto alle prime esse, riguardano aspetti quantitativi e funzionali (quantità edificatorie; destinazioni d'uso; standard;) nonché aspetti qualitativi (conformazione e caratteri degli spazi pubblici, morfologia dell'insediamento; sostenibilità ecologico-ambientale, risparmio energetico, qualità edilizia-urbanistica, gestione del ciclo delle acque reflue, benessere acustico, etc.); quanto alle seconde esse riguardano la valutazione dei costi della "città pubblica" e la verifica della disponibilità delle risorse nell'ambito degli atti di programmazione triennale delle opere pubbliche ovvero attraverso gli oneri concessori ed eventualmente contributi extraoneri.

In sostanza il contenuto tecnico del POC consiste nel fornire le indicazioni necessarie affinché la successiva progettazione urbanistica alla scala della pianificazione attuativa offra le massime garanzie di una realizzazione di qualità e di fattibilità delle trasformazioni previste.

3.2 Elaborati, forma e contenuti della disciplina di POC

I contenuti del POC hanno dunque ad oggetto aspetti diversi:

- l'individuazione di obiettivi generali e specifici d'ambito inerenti la trasformazione del territorio, la tutela e valorizzazione e la riqualificazione urbana, indicando, per i singoli ambiti la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, (anche apportando rettifiche ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC), indicando inoltre le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione, definendo le dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e localizzando sia le aree dove realizzare le dotazioni che quelle relative alle opere e ai servizi pubblici e di interesse pubblico.
- l'approfondimento inerente le scelte progettuali specifiche per ogni

¹ Vedi Art. 30, LR 20/2000

ambito sulla base anche di un elaborato denominato *Documento programmatico per la qualità urbana* (allegato alla presente relazione) che, per parti significative della città, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e, perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile, pone le basi per le scelte specifiche effettuate per i diversi ambiti.

Data la finalità sopra richiamata, la disciplina del POC si esprime attraverso norme di testo e grafiche tra loro collegate, contenute nei tre tipi di elaborati: *Elaborati Descrittivi*; *Elaborati Prescrittivi*; *Elaborati Gestionali*, (aventi le medesime finalità già descritte per le stesse categorie di elaborati del PSC) e affiancati da elaborati *Allegati*.

Elaborati descrittivi:

- POC.1 *Relazione e DPQU*
- POC.2 *Quadro d'unione POC in rapp. 1:30.000*

Elaborati prescrittivi:

- POC.3 *Quaderno del POC in rapp.1:10.000*
- POC.3a *Quaderno delle Varianti al RUE normative e grafiche*
- POC.3b *Quaderno delle Varianti alla zonizzazione acustica derivanti dal POC*
- POC.4 *Repertorio delle Schede d'Ambito normative (prescrittive) e grafiche (d'indirizzo) suddiviso in specifiche sotto categorie (da POC.4a a POC.4f) che normano e/o indirizzano in modo specifico i vari ambiti della città: Città storica; Città da riqualificare; Città di Nuovo impianto, Poli funzionali e nodi di scambio e di servizio; Ambiti soggetti ad Accordi di 2° livello con i privati già inseriti nel PSC; Ambiti di Valorizzazione Naturalistica (Avn) e Linee guida del Sistema paesaggistico-ambientale; Spazio portuale*
- POC.5 *Norme Tecniche di Attuazione*

Elaborati gestionali:

- POC.6 *Relazione di VALSAT/VAS e Valutazione di Incidenza Ambientale*
- POC.7 *Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema Paesaggistico-Ambientale del Litorale*
- POC.8 *Piano dei servizi*
 - POC.8A *Tavola delle criticità*
 - POC.8B *Città pubblica-Capoluogo-Litorale*
- POC.9 *Misure per l'inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti*
- POC.10 *Piano casa*
- POC.11 *Tavole dei vincoli*
- POC.12 *Schema di relazione di PUA, schema di normativa di PUA, convenzione tipo di PUA*
- POC.13 *Ricognizione dichiarazioni di pubblica utilità*
- POC.14 *Microzonazione sismica di II e III livello*

I contenuti della disciplina di POC che si esprimono nelle NTA (Elab. POC.5) riguardano i caratteri generali dei POC (le finalità generali, i rapporti con

PSC, RUE e VALSAT/VAS, i criteri generali di selezione e inserimento nel POC delle previsioni del PSC in relazione alle criticità rilevate e risolvibili, le disposizioni l'efficacia e le misure di salvaguardia) nonché i contenuti specifici del POC (finalità specifiche, oggetto, elaborati, disciplina, VALSAT/VAS, etc).

I contenuti della disciplina del POC, che si esprimono negli elaborati **POC.3** *Quaderno del POC* in rapporto 1:10.000 e **POC.4** *Repertorio delle Schede d'Ambito normative (prescrittive) e grafiche (d'indirizzo)*, riguardano: i perimetri degli Ambiti rinviati a POC dal PSC, i perimetri dei PUA e/o degli stralci funzionali inseriti nel POC; all'interno di tali perimetri sono rappresentate le prescrizioni vincolanti di definizione progettuale degli Ambiti e per la definizione dell'assetto degli stralci funzionali inseriti nel POC; tali prescrizioni sono riferite ad elementi di continuità funzionale e spaziale delle reti (rete ecologica, viabilità, verde, spazi aperti, mitigazioni, etc.), attraverso i quali si realizzano le relazioni tra l'Ambito o il Comparto e il contesto urbano e territoriale e ad elementi per la definizione dell'assetto morfologico-funzionale. Sono inoltre eventualmente rappresentati elementi di indirizzo per il perseguimento degli obiettivi di qualità e di paesaggio.

In ragione di ciò per gli Ambiti/Comparti o Aree a maggiore complessità di contenuti di progetto, il POC definisce la disciplina oltre che nell'apparato normativo anche in apposite schede di testo o grafiche raccolte nell'Elab. **POC.4** *Repertori delle Schede d'Ambito normative (prescrittive) e grafiche (d'indirizzo)*

L'Elab. **POC.4** *Repertori delle Schede d'Ambito normative (prescrittive) e grafiche (di indirizzo)* raccoglie per ciascuno degli Ambiti e delle Aree citati, rispettivamente una o più *Schede normative* e *grafiche*. Le *Schede normative* contengono i dati relativi a: proprietà, obiettivi, usi, quantità, indici, standard, criticità, prescrizioni/prestazioni generali e specifiche, progetto imprenditoriale, modalità di attuazione e gestione; temporalizzazione dell'attuazione delle opere pubbliche ricadenti nell'Ambito, con eventuale stralcio di quelle pubbliche da realizzarsi con risorse pubbliche, etc. In particolare per gli *Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria* le *Schede grafiche* rappresentano lo *Schema di assetto unitario* dell'Ambito/Area posto prioritariamente a base dell'individuazione della viabilità generale, dei suoli oggetto di cessione, di quelli comunque di uso pubblico, della perimetrazione dei PUA e l'eventuale programmato trasferimento di potenzialità edificatorie all'interno dell'Ambito/Area, conseguenti all'acquisizione al demanio pubblico di aree esterne all'Ambito/Area medesimo. Le *Schede grafiche* contengono elementi di indirizzo e recepiscono gli elementi prescrittivi definiti nell'Elab. **POC.3**.

Nella costruzione della disciplina urbanistica, il POC assume le definizioni e le procedure stabilite nel RUE per quanto attiene i parametri urbanistici ed edilizi, l'attuazione degli interventi, la cessione delle aree destinate a dotazioni territoriali ed ecologiche, nonché i requisiti edilizi da rispettare per l'attuazione delle previsioni insediative, salvo integrazioni e specificazioni delle NTA del POC.

3.3 Efficacia del POC e misure di salvaguardia

La disciplina generale del POC è articolata in norme *prescrittive* e norme *d'indirizzo*. Sono prescrittive le norme che attengono alla quantificazione dei

parametri edilizi ed urbanistici, ai meccanismi perequativi e premiali, alla definizione degli usi principali ed integrativi, delle quote di ERP/ERS, agli elementi di struttura dell'assetto urbanistico morfologico-funzionale, al ricorso ad azioni di mitigazione ambientale ed acustica; la loro eventuale modificazione costituisce variante di POC. Sono norme di indirizzo per la formazione dei PUA le disposizioni relative ai caratteri planivolumetrici, tipologici e costruttivi; sono altresì norme di indirizzo quelle che si riferiscono a misure di inserimento urbano e/o paesaggistico degli interventi.

In coerenza con l'art. 18 del PSC, la conformazione dei diritti edificatori previsti dal PSC medesimo per gli Ambiti e per le Aree consegue all'approvazione del POC e riguarda solo i suoli da esso interessati. Possono essere presentati a POC adottato solo i PUA contenuti in ambiti attivabili, mentre i PUA contenuti in ambiti attivabili ma che presentano criticità possono essere attuati solo a POC approvato a seguito della soluzione delle criticità.

Per quanto riguarda la salvaguardia, non sono sottoposte alla disciplina del POC le opere autorizzate i cui lavori abbiano inizio prima del termine di validità del titolo abilitativo; non si può procedere, a decorrere dalla adozione del POC, alla adozione o alla approvazione di strumenti di pianificazione attuativa in contrasto con il POC medesimo.

3.4 Criteri generali e specifici della selezione e delle forme di inserimento delle previsioni del PSC nel POC

L'Amministrazione Comunale in data 29 novembre 2016 con l'approvazione del "Documento di indirizzi per il POC 2016-2021 e primi indirizzi per la variante generale al PRG 2003 (PRG 2017) ha stabilito che il 2° POC dovesse essere redatto in conformità col PSC vigente, sulla base degli specifici indirizzi ivi declinati con riferimento ai diversi ambiti di intervento.

Per gli ambiti e aree della Città Storica, della Città da Riquilificare e della riquilificazione ambientale sono state confermate tutte le aree e gli ambiti, con eventuali revisioni/precisazioni/riduzioni, al fine di favorire/incentivare il riuso e la riquilificazione, come indirizzo già assunto con il primo POC e in piena sintonia con la legge urbanistica in corso di approvazione.

Per gli ambiti soggetti a concertazione (ex art. 18 L.R. 20/2000) sono stati confermati i comparti in attuazione del POC 2010-2015 con Accordi di II livello stipulati e relativi PUA presentati, mentre, per tutti gli altri, sono stati inseriti e ripianificati il Cos 13 e il Cos 14 in quanto sono quelli per i quali l'amministrazione ha ritenuto di confermare la strategicità dell'obiettivo di pubblico interesse e per i quali si è raggiunto un accordo coi proprietari durante i tavoli di concertazione e si è stipulato l'Accordo di II livello con la presentazione delle idonee garanzie per l'esecuzione degli impegni dei privati in coerenza con l'art. 18 c.3 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Per gli ambiti della Città di nuovo impianto sono stati confermati i comparti per i quali, sulla base delle risultanze dello specifico bando, è stata manifestata volontà di attuazione e che non presentano criticità, anche rispetto ai principi di riduzione del consumo di suolo che la normativa nazionale e regionale dovesse definire durante la redazione del piano. Elemento di valutazione, ai fini della riduzione del consumo di suolo, è stata la presenza, in zone limitrofe ai comparti di nuova espansione, di aree non edificate in comparti pregressi parzialmente attuati e/o di aree libere ad intervento diretto. Non sono stati inseriti i comparti per i quali, sulla base

dello specifico bando, è stato richiesto di ritornare alla destinazione agricola. Per tutti gli ambiti l'inserimento nel POC è stato subordinato alla preventiva verifica della sussistenza di idonee condizioni di sostenibilità ambientale (sistema idrico-fognario, problematiche idrogeologiche, ecc.). Il risultato è un POC in forte riduzione di **STER** urbanizzabile rispetto al precedente: rispetto a quella prevista nel 1° POC, la **STER** del 2° POC si riduce di 1.315.373 mq per gli ambiti di nuovo impianto prevalentemente produttivi e di 3.799.930 mq per gli ambiti prevalentemente residenziali, come illustrato nel dettaglio dalla tabella qui sotto.

COMPARAZIONE STER RESIDENZIALE 1° E 2° POC						
	Ambiti di Nuovo Impianto		Ambiti di Riqualificazione		Comparti ex art. 18 L.R. 20/2000	
	1° POC	2° POC	1° POC	2° POC	1° POC	2° POC
ambiti	mq STER	mq STER	mq STER	mq STER	mq STER	mq STER
attivabili	1.416.295	641.595	1.628.866	1.593.702	7.826.784	4.882.064
non attivabili	500.733	1.288.543	99.411	99.411	166.580	3.111.531
TOTALE	1.917.028	1.930.138	1.728.277	1.693.113	7.993.595	7.993.595
mq di STER risparmiati col 2° POC	787.810		0		3.012.120	

3.5 Considerazioni sul dimensionamento del POC

La selezione delle previsioni del POC è anche verificata sotto il profilo del dimensionamento complessivo delle trasformazioni che esse comportano, articolato in relazione alle funzioni principali cui danno luogo (residenza, attività produttive, terziario/commerciali, turistico-ricettive, servizi privati, etc.). La verifica è fatta anche in relazione ad attendibili valutazioni della domanda relativa allo sviluppo delle attività e delle esigenze sociali e all'obiettivo di garantire una adeguata dotazione (>20%) di alloggi ERP/ERS.

Fa parte del capitolo la definizione dell'entità dell'Edilizia Residenziale Pubblica-ERP di cui avviare la realizzazione nel quinquennio del POC.

3.6 Criteri generali di progettazione sostenibile e qualificata sotto il profilo urbanistico-paesaggistico, alla scala della pianificazione attuativa

Per il perseguimento delle finalità generali relative alla qualità insediativa, la normativa del POC fornisce, nell'elaborato **POC.5** indirizzi generali per la progettazione alla scala della pianificazione attuativa, qualificata sotto il profilo urbanistico, della sostenibilità ambientale e sotto il profilo paesaggistico, essa si precisa eventualmente, in coerenza con tali indirizzi generali, per i Comparti che presentano maggiore complessità nell'elaborato **POC.4 Repertori delle Schede di Ambito**.

Tali indirizzi sono a corredo delle regole prescrittive per la realizzazione degli interventi previsti nell'Ambito/Comparto e si collocano a valle delle già stabilite localizzazione e destinazione funzionale delle trasformazioni. Pertanto essi riguardano in maniera specifica quegli aspetti progettuali, alla scala della pianificazione attuativa, che concorrono alla opportuna *contestualizzazione* degli interventi e alla realizzazione di significative componenti della rete ecologica.

Per la definizione degli indirizzi si assumono i seguenti criteri:

- a) criteri morfologico-funzionali finalizzati a garantire la compatibilità paesistica e ambientale-urbana delle scelte relative a impianti planimetrici (principio insediativo), continuità e significatività degli spazi pubblici, tipologie edilizie, rapporti volumetrici tra spazi aperti e parti costruite, etc.;
- b) criteri di inserimento paesistico-ambientale volti ad assicurare condizioni di coerenza e di integrazione tra i segni della trasformazione e gli assetti paesistico-ambientali consolidati limitrofi;
- c) criteri di “raccordo” con la Rete ecologica volti alla realizzazione di idonee reti locali in connessione; ciò in particolare attraverso la sistemazione delle aree pubbliche e di pertinenza degli edifici privati e pubblici (criteri più specifici relativi alla sostenibilità ambientale sono approfonditi nella sezione della scheda che riguarda la VALSAT/VAS di POC).

Tali criteri sono articolati e specificati in funzione dei temi progettuali che pongono gli Ambiti e i Comparti inseriti nel POC e degli specifici *contesti paesistici* nei quali si inseriranno. I temi progettuali fanno riferimento alle diverse situazioni delle trasformazioni; essi sono:

- rapporto fra nuovo intervento e “parte urbana di riferimento” in termini di quinte edificate da fronteggiare, proseguire, ecc.; rapporto fra nuova espansione e spazi aperti, rapporto fra nuove espansioni e matrici morfogenetiche nei casi ricadenti nella *città di nuovo impianto* ovvero nella *città da riqualificare (residenziale o produttiva o mista)* nel contesto prettamente urbano;
- rapporto fra andamento dei suoli, spazi interclusi, disegno della viabilità di circuitazione, trama agricola circostante nei casi ricadenti nelle *aree agricole periurbane* nei contesti di passaggio fra l'urbano e il rurale;
- rapporti fra elementi eterogenei all'interno di un ambito prevalentemente omogeneo, ovvero caratteristiche, senso e significato di eventuali discontinuità morfologiche nel caso dei *Poli funzionali* in contesti con consistenti elementi infrastrutturali o anche ambientali;
- rapporti di continuità con i caratteri naturalistici, ottimizzazione della potenzialità ecologica della sistemazione degli spazi aperti nei casi relativi *agli ambiti di valorizzazione naturalistica, alle aree di riqualificazione ambientale* agli *ambiti agricoli di valorizzazione turistico paesaggistici* in contesti nei quali si raccordano caratteri naturali e rurali.

3.7 VALSAT/VAS DI POC

PSC

Il PSC del Comune di Ravenna è stato approvato prima della entrata in vigore del D.lgs.152/06 e del D.lgs. 4/08, per cui la VALSAT è stata elaborata ai sensi della L.R. 20/2000.

La VALSAT (Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale) del PSC è stata un processo che ha accompagnato la formazione del Piano, riferendosi metodologicamente al progetto “ENPLAN”, al fine di garantire l' integrazione di criteri ambientali nelle scelte strategiche operate dal Piano.

La Relazione di VALSAT, che costituisce uno degli elaborati del PSC, ha

rappresentato in che modo il PSC si è rapportato con gli obiettivi di sostenibilità ambientale ed ha fornito una prima stima, di tipo prevalentemente qualitativo, degli effetti prodotti dalle scelte del Piano.

La provincia si è espressa positivamente sul PSC del Comune di Ravenna, per cui indirettamente si può dedurre che ne abbia condiviso anche la VALSAT ed il PSC ha avuto ampia diffusione informativa, compreso alcune giornate di studio nel Forum di Agenda locale 21, dedicate alle tematiche ambientali.

E' tuttavia mancata l'applicazione formale della procedura prevista dalla direttiva europea che prevede per la VAS due momenti fondamentali: garantire la partecipazione dei portatori di interesse (pubblicazione-osservazioni) e introdurre la valutazione da parte di un soggetto terzo.

La normativa nazionale e regionale ha pertanto previsto che la VAS (Valutazione Ambientale Strategica) si concretizzi nella redazione di un Rapporto Ambientale che va pubblicato e sul quale possono essere fatte osservazioni specifiche (partecipazione); lo stesso Rapporto va trasmesso alla Provincia che, in qualità di soggetto "terzo", lo valuta ed esprime con un proprio atto un "parere motivato".

POC

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i., anche nell'elaborazione ed approvazione del POC i Comuni devono prendere in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione del medesimo piano, provvedendo alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) degli stessi, in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 (Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente) e alla normativa nazionale e regionale di recepimento della stessa.

Si ritiene pertanto di sottolineare come anche per il POC la VALSAT abbia costituito un "processo" formativo che ha posto fin dall'inizio gli obiettivi di sostenibilità ambientale fra gli obiettivi di piano ed ha orientato le scelte del POC in funzione della sostenibilità ambientale delle trasformazioni territoriali.

PUA

La normativa da un lato sostiene la necessità di non duplicare le fasi di valutazione, dall'altro prevede a cascata, valutazioni successive.

Per quanto riguarda i PUA l'autorità competente (provincia) può stabilire che i PUA (o alcuni PUA) attuativi del POC non debbano essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a condizione che:

- non siano in variante
- il POC disciplini in dettaglio usi, indici, ecc.

Inoltre per i PUA che non comportino variante al POC e che siano attuativi di processi di pianificazione già sottoposti a valutazione ambientale, la VALSAT o la verifica di assoggettabilità, qualora sia ritenuta necessaria:

- riguarda i soli effetti significativi sull'ambiente che non siano già stati precedentemente considerati o sufficientemente approfonditi;
- oppure dimostra che il piano attuativo non comporta alcun ulteriore effetto significativo sull'ambiente

La VALSAT del POC costituisce pertanto un momento valutativo intermedio fra la pianificazione strategica del PSC e la pianificazione di dettaglio dei PUA ma molto importante oltre che per la valutazione vera e propria, anche per introdurre presupposti di semplificazione procedurale nelle successive fasi attuative.

4. Il 2° POC

4.1 Finalità generali del 2° POC

Il processo di costruzione del PRG 2003 del Comune di Ravenna, avviato con l'approvazione del Documento Preliminare nel 2003, ha portato nel febbraio 2007 all'approvazione del PSC, con il quale sono state delineate le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio e, nel luglio 2009, all'approvazione del RUE, con il quale si è stabilita la disciplina di quella parte del territorio e dell'insediamento nella quale le trasformazioni fisiche e di uso sono di relativa consistenza ed intensità e quindi sono assentibili tramite il ricorso ad una delle procedure definite dal PSC per l'attuazione diretta². Il processo si completa con la formazione del POC 2010 – 2015, approvato con Delibera di C.C. n 23970/37 del 10/03/2011, cioè con la definizione della disciplina urbanistica generale delle parti del territorio comunale scelte, secondo criteri di interesse generale ed in una ottica di programmazione nel tempo delle previsioni di piano, tra quelle sottoposte dal PSC o dal RUE ad *Attuazione indiretta* la cui trasformazione va attivata nell'arco temporale di cinque anni dall'entrata in vigore del POC stesso e attuata eventualmente anche nel corso di più POC. Ai fini di una programmazione delle trasformazioni coerente con le altre politiche dell'Amministrazione il POC si coordinava con il Programma triennale delle opere pubbliche del Comune, con il Programma di Mandato e con altri piani e/o strumenti settoriali previsti da leggi statali e regionali (VALSAT, ZONIZZAZIONE ACUSTICA), costituendo per essi strumento di indirizzo.

Si completava con la VALSAT a specificazione della VALSAT di PSC e ad anticipazione in alcuni casi della VAS di PUA e si accompagnava alla Zonizzazione Acustica per le parti del territorio soggetto a modalità indirette, zonizzazione che integrava quella già adottata nel luglio 2009 sulla base delle previsioni di RUE e di PSC.

In data 30 marzo 2016 è decorso il termine quinquennale di validità del POC 2010-2015.

In considerazione delle allora imminenti modifiche alla legislazione urbanistica regionale e nazionale, che puntano su una pianificazione volta alla fortissima riduzione del consumo di suolo, orientata prevalentemente a promuovere ed incentivare il riuso e la rigenerazione del territorio già urbanizzato e nella consapevolezza che le profonde modifiche intervenute nell'ultimo decennio nel contesto socio-economico di riferimento, e nel mercato immobiliare in particolare, richiedono "nuovi" strumenti, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno e necessario, in questa fase transitoria, dare continuità al processo di pianificazione in atto, con la redazione del 2° POC.

In data 29 novembre 2016 il Consiglio Comunale ha approvato con DCC n 170567/153 il "Documento di indirizzi per il POC 2016-2021 e primi indirizzi per la Variante Generale al PRG 2003 (PRG 2017)" stabilendo che il 2° POC venisse redatto in conformità al PSC vigente, sulla base degli indirizzi ivi declinati con riferimento ai diversi ambiti di intervento e tenendo a riferimento le linee generali delineate per la variante generale di PRG contenute nel documento stesso.

² Art. 20, Titolo I, PSC: *Le modalità attuative del PSC sono le seguenti: Attuazione diretta e Attuazione indiretta. L'Attuazione diretta si articola in Attuazione diretta semplice a Attuazione diretta condizionata di cui all'art. 21.*

I contenuti progettuali del 2° POC oltre a quanto sopra, perseguono le medesime finalità del precedente POC 2010-2015, prevedendo il completamento delle sue previsioni riconfermate come strategiche.

Il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova Legge Urbanistica Regionale (L.R. 24/2017) e il 2° POC, a quella data già adottato, è stato successivamente approvato ai sensi di quanto previsto al c. 5 dell'art. 3 della suddetta nuova legge regionale.

4.2 Elaborati specifici del 2° POC

Come già detto al paragrafo 3.2 e in continuità con il 1° POC gli elaborati cartografici del 2° POC si strutturano in;

- *Descrittivi*,
- *Prescrittivi*,
- *Gestionali*.

Elaborati Descrittivi

Tra gli **Elaborati Descrittivi**, oltre alla presente *Relazione e DPQU (POC.1)*, vi è il *Quadro d'unione (POC.2)* rappresentato in scala 1:30.000. Esso restituisce in maniera sinottica tutto il territorio dal quale si evince, in modo immediato e generale e sulla base dell'articolazione del territorio in Spazi e Sistemi e relative componenti, tutto ciò che il PSC ha demandato al POC e che quindi risulta sottoposto alla sua specifica normativa.

Il DPQU è allegato alla relazione e costituisce l'esplicitazione del quadro di coerenze (in termini di intenzioni e di esiti attesi morfologici, funzionali, paesaggistici, etc) posto dal POC alla base dell'attuazione delle trasformazioni da esso indotte e disciplinate in riferimento al raggiungimento di mirati obiettivi di qualità urbana per le parti di città/territorio comunale coinvolte dalle stesse trasformazioni previste.

Elaborati Prescrittivi

Le sopra descritte tematiche, rappresentate in maniera sinottica nel *Quadro d'unione (POC.2)*, vengono meglio approfondite con l'elaborato prescrittivo denominato *Quaderno del POC (POC.3)* in scala al 10.000.

Il Quaderno riporta eventuali vincoli, invarianti, indicazioni prescrittive in merito a tutti gli ambiti del POC ed, in particolare riporta la classificazione della città di nuovo impianto a destinazione residenziale. Indica inoltre l'eventuale presenza della scheda d'ambito normativa e/o grafica di ulteriore approfondimento specifico, riportandone il relativo riferimento numerico. Il **POC.3** contiene anche una ulteriore appendice costituita dal **POC.3a** *Quaderno delle varianti al RUE normative e cartografiche* in rapp. 1:5.000, elaborato grafico che costituisce variante al RUE e che contiene le modifiche che le scelte attuate con il 2° POC apportano al RUE e dal **POC.3b** *Quaderno delle Varianti alla zonizzazione acustica derivanti dal POC* in rapporto 1:10.000, elaborato grafico che costituisce variante alla zonizzazione acustica e che contiene le modifiche che le scelte effettuate col 2° POC apportano alla zonizzazione acustica.

I *Repertori delle Schede d'Ambito normative (prescrittive) e grafiche (d'indirizzo) (POC.4)* sono gli elaborati specifici che racchiudono in loro tutte le schede normative (prescrittive) contenenti le prescrizioni di carattere normativo fondamentali per la progettazione del Piano Urbanistico Attuativo e le eventuali schede grafiche (di indirizzo) che danno

indicazioni e riferimenti per la progettazione.

Al fine di renderne più facile la consultazione, questo ampio repertorio, è suddiviso in base alle componenti degli ambiti ai quali fa riferimento, in specifico:

POC.4a	<i>Repertorio delle Schede d'Ambito della Città storica</i>
POC.4b	<i>Repertorio delle Schede d'Ambito della Città da riqualificare</i>
POC.4c	<i>Repertorio delle Schede d'Ambito della Città di nuovo impianto, Poli funzionali e Nodi di scambio e di servizio</i>
POC.4d	<i>Repertorio delle Schede d'Ambito delle aree oggetto di Accordo di 2° livello già inseriti nel PSC</i>
POC.4e	<i>Repertorio delle Schede d'ambito di valorizzazione naturalistica (Avn) e Linee guida del Sistema paesaggistico-Ambientale</i>
POC.4f	<i>Repertorio delle Schede d'ambito dello Spazio Portuale</i>

A completamento degli elaborati prescrittivi del POC vi sono le *Norme Tecniche di Attuazione (POC.5)*.

In particolare le NTA sono articolate in due Titoli. Il Titolo I contiene le disposizioni che riguardano il POC a livello generale definendone caratteri e contenuti, programmazione temporale, criteri generali di progettazione urbanistica sostenibile e qualificata sotto il profilo paesaggistico, nonché VALSAT/VAS. Nel Titolo II le disposizioni hanno per oggetto le specifiche norme del presente POC che, per chiarezza di esposizione dei contenuti del Piano e per facilitarne la lettura e la comprensione, sono state impostate seguendo l'articolato del precedente POC.

Elaborati Gestionali

Questi elaborati contengono informazioni, per una progettazione più approfondita e consapevole, delle quali tener conto nelle pratiche d'uso e di trasformazione del territorio, nella progettazione urbanistica ed edilizia degli interventi durante le fasi di progetto del piano attuativo.

Il **POC.6** *Relazione di VALSAT/VAS e Valutazione di Incidenza Ambientale* si articola in:

- Analisi del contesto ambientale;
- Quadro programmatico di riferimento;
- Valutazione di Coerenza (verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni e coerenza interna ed esterna);
- Valutazione degli effetti ambientali del piano, effettuata sulle seguenti componenti:
 - Clima e atmosfera (consumi energetici e emissioni climalteranti, qualità dell'aria)
 - Biodiversità e paesaggio
 - Qualità dell' ambiente urbano (mobilità e traffico, rumore, verde urbano)
 - Uso delle risorse e produzione di rifiuti (suolo-sottosuolo e acque, rifiuti);
- Valutazione di sintesi;

- Monitoraggio del Piano;
- Valutazione di Incidenza Ambientale

Il **POC.7** *Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema paesaggistico-ambientale del Litorale* costituisce un quadro d'unione a scala territoriale finalizzato ad evidenziare gli elementi di struttura e continuità, la logica e le finalità generali dell'insieme di interventi disciplinati dal POC relativi alle Aree Ara e Avn.

Il **POC.8** *Piano dei servizi* sviluppa i principali temi legati alla città di nuovo impianto e di riqualificazione con riferimento agli elementi di fattibilità, al dimensionamento e al reperimento delle dotazioni pubbliche e delle risorse economiche in ragione delle previsioni insediative attivabili/attuabili nel POC.

In Piano contiene in particolare i seguenti elaborati:

- Il **POC.8a** *Tavola delle criticità* riporta lo stato delle problematiche relative al sistema delle reti di acqua, fognature, depurazione e gas e dei relativi impianti. Quale risultato dello studio eseguito da Hera in parallelo alla redazione del 2° POC e finalizzato al riesame delle criticità presenti rispetto alla possibile realizzazione dei singoli piani. Le medesime criticità sono riportate anche nelle specifiche schede relative alla città di nuovo impianto.
- Il **POC.8b** *Tavola della Città pubblica – Capoluogo – Litorale* restituisce lettura complessiva di quanto attivato/attivabile dal presente POC, esplicita le politiche principali dell'amministrazione per la realizzazione della "Città pubblica".
La tavola elaborata tenta di mettere a sistema, in maniera semplificata e schematica, tali obiettivi, distinguendo quanto può derivare dall'attuazione degli Accordi di cui all'art 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e dagli ambiti di nuovo impianto, in maniera coordinata con quanto già in corso di realizzazione o di progettazione.
- Le tabelle relative al dimensionamento del Piano.

Il **POC.9** *Misure di inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti* costituisce un allegato dell'elaborato **POC.4d** *Repertorio delle schede d'Ambito delle aree oggetto di accordo di 2° livello già inseriti nel PSC* con la finalità di indirizzare, attraverso specifiche *misure di inserimento paesaggistico*, la progettazione e la valutazione degli interventi previsti in ciascuno degli Ambiti oggetto dello stesso *Repertorio*. Tali misure si applicano agli Ambiti e/o loro comparti, in riferimento ai *campi di attenzione paesaggistica* interessati dagli interventi e secondo le diverse scale di rilevanza (territoriale, urbana, locale, e di PUA), nonché rispetto alle componenti progettuali degli interventi stessi.

L'elaborato **POC.9**, articolato in schede sia di testo che grafiche per ciascun Ambito, individua i *campi di attenzione paesaggistica* che la progettazione deve affrontare quali temi "significativi" per la qualificazione degli interventi (caratteristiche fisico percettive dei luoghi, relazioni fisico-funzionali e percettive con il contesto paesaggistico, presenza di elementi

di qualità, caratterizzazione paesaggistica dei vari elementi urbani, ecc.). Per ciascun *campo di attenzione paesaggistica* vengono fornite misure e indirizzi da assumere e sviluppare nella pianificazione attuativa ai fini del corretto inserimento paesaggistico degli Ambiti e dei relativi interventi.

POC.10 Piano casa

Il Piano Casa per essere efficace deve dare risposta a questi temi chiave:

- Integrazione delle politiche abitative con le altre componenti delle politiche territoriali, urbane, sociali e di sviluppo
- Determinazione di un costo “sociale delle aree”
- Diversificazione delle tipologie d'intervento
- Attivazione di un ampio mercato dell'affitto sia pubblico che privato.

A tal fine il Piano Casa in coerenza con l'art. A6ter della L.R. 20/2000 e s.m.i., ha confermato i seguenti criteri:

- Costituzione di un patrimonio di aree da destinare ad Erp/Ers sia con cessione gratuita sia riconoscendo un costo sociale delle aree
- Favorire il concorso di soggetti privati negli interventi di Ers attraverso il ricorso a misure compensative qualora l'intervento non sia sostenuto da finanziamento pubblico
- Articolazione delle tipologie dell'Erp/Ers in relazione alle zone territoriali omogenee
- La convenzione urbanistica di PUA stabilirà le modalità, le tempistiche e le garanzie per una corretta attuazione delle quote di Erp/Ers, in un ottica di sostenibilità complessiva degli interventi.

Le tipologie dell'Erp/Ers sono definite dalla legislazione specifica in materia e si articolano in:

Erp	locazione permanente in regime di Edilizia Residenziale Pubblica (case popolari)
Ers	<ul style="list-style-type: none">• locazione permanente• locazione a termine articolata a sua volta in locazione a termine breve (min. 10 anni) e locazione a termine lunga (minimo 25 anni)• alloggi in proprietà in regime di edilizia agevolata sostenuta da contributo pubblico

Il **POC.11 Tavola dei Vincoli** costituisce individuazione dei vincoli incidenti sugli ambiti inseriti nel 2° POC e individua, attraverso la rappresentazione grafica resa su specifiche tavole suddivise per temi, i diversi vincoli sui quali sono stati sovrapposti i perimetri degli ambiti di 2° POC.

Il POC 11 è costituito dai seguenti elaborati:

POC.11.1 *Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza del DLgs 42/2004*

POC.11.2 *Vincoli paesaggistici vigenti ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio art. 136 e art. 142*

- POC.11.3 *Vincoli ambientali vigenti*
- POC.11.4 *Sintesi del PTCP: tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali*
- POC.11.5 *Sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi*
- POC.11.6 *Sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) e Piano Provinciale di tutela delle acque (PTA)*
- POC.11.7 *Piani stralcio di Bacino - Rischio idrogeologico*
- POC.11.8 *Direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici - Piano stralcio Bacino Fiumi Romagnoli*
- POC.11.9 *Canali rete scolanti - Consorzio di Bonifica*

4.3 Previsioni di PSC inserite nel 2° POC e loro motivazioni, caratteri, obiettivi e indirizzi progettuali

In conformità alle previsioni del PSC, e quindi senza modificarne i contenuti sostanziali e le scelte strategiche, il 2° POC conferma tutte le aree e gli ambiti, con eventuali revisioni/precisazioni/riduzioni della Città Storica, della Città da Riquilificare e della Riquilificazione Ambientale, dei comparti in corso di attuazione del 1° POC, degli ambiti soggetti a concertazione già inseriti nel precedente POC. Con la riapertura dei tavoli di concertazione sono stati inoltre inseriti o ripianificati i soli comparti degli ambiti soggetti a concertazione non attuati in vigore del 1° POC per i quali l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di confermare la strategicità dell'obiettivo di pubblico interesse e per i quali sono state presentate idonee garanzie per l'esecuzione degli impegni dei privati in coerenza con l'art. 18 c3 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Per la Città di nuovo impianto le previsioni da inserire nel POC sono state valutate e selezionate a partire dal bando denominato: "Avviso pubblico per manifestazioni di interesse per inserimento nel 2° Piano Operativo Comunale (2° POC) di aree ricadenti nella "città di nuovo impianto", in "poli funzionali" di progetto, secondo previsioni del PSC approvato il 27.02.2007"

Sono pervenute n. 20 istanze nei termini prescritti e n. 4 fuori termine; di queste 13 sono state giudicate attuabili, alcune previa risoluzione di criticità, 1 attuabile tramite modifica del RUE, 5 non attuabili e 5 non pertinenti.

Le richieste pervenute sono state valutate in relazione ai criteri di cui al precedente punto 2.1.

Sono state pertanto individuate quelle aree da subito attivabili e quelle aree che sono attivabili alla soluzione delle criticità

Si riportano di seguito le previsioni di PSC selezionate come attivabili nel presente POC suddivise per ambito o componente di riferimento con le relative motivazioni inerenti alle scelte di inserimento.

Città storica

Per la *Città storica* si è ritenuto di inserire come attivabili nel POC tutti i comparti demandati al POC stesso dal PSC e dal RUE, in riferimento all'opportunità di favorire e perseguire la riqualificazione ed il riuso della città esistente. Per quasi tutti i comparti il POC ha operato con criteri di

massima elasticità degli usi inserendo, ove ritenuto compatibile col contesto storico-architettonico, usi aggiuntivi rispetto quelli del 1° POC.

In specifico sono attivabili i comparti:

- **Mura di Porta Cybo;** Obiettivi per il comparto sono la riqualificazione delle mura, e relativo percorso, e dell'area ad esse adiacenti, la conservazione degli edifici di valore documentario e/o tipologico, con particolare cura conservativa da riservare al prospetto dell'edificio su via G. Rossi (portalino Liberty) e rimozione degli elementi incongrui. Il POC conferma la precedente pianificazione, in quanto il PUA è già stato presentato, approvato, ma decaduto perché non stipulato nei termini previsti.
- **Ex Amga;** Si confermano i contenuti della pianificazione precedente, in termini di quantità e di usi ammessi, e si prescrivono la conservazione e valorizzazione dell'edificio di archeologia industriale e dei ritrovamenti archeologici mediante un progetto organico di interventi che restituisca all'uso pubblico le aree di pregio artistico, in connessione con le mura in luce, con Porta Cybo e con il complessivo sistema murario e la salvaguardia degli elementi arborei di pregio. In particolare l'edificio con ciminiera dovrà diventare un polo aggregativo con usi che ne incentivino la fruizione.
- **Santo Stefano Degli Ulivi;** il PSC non lo prevede tra gli ambiti oggetto di POC, il 1° POC tuttavia lo disciplinava con una specifica scheda d'ambito, contestualmente il RUE prevedeva anche un obiettivo di località. Al fine di eliminare questa sovrapposizione, semplificarne l'attuazione e renderla più coerente agli indirizzi di PSC, la riqualificazione del comparto è stata demandata alla disciplina di RUE ed è soggetta a progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. III.1.2 delle NTA del RUE.
- **Largo Firenze;** il PSC lo prevede fra gli ambiti soggetti a POC in quanto individua un comparto molto vasto, comparto che già nel 1° POC era stato ridotto notevolmente, non ravvisando più la necessità di un riordino unitario, comprendendo al suo interno solo lo spazio pubblico della piazza/parcheggio e la prevista ricostruzione del fronte di via Guaccimanni. Col 2° POC si è ritenuto di confermare la relativa scheda presente nel 1° POC
- **Santa Teresa;** Obiettivi per il comparto sono la riqualificazione dell'ambito (area ed edifici), il completamento dell'isolato e la realizzazione di un fronte continuo su via De Gasperi, lasciando però visuali libere al pianterreno, allo scopo di garantire e valorizzare la vista sul complesso absidale del Duomo e della Torre Salustra. Sono confermati gli usi pubblici nel comparto Santa Teresa. Il comparto è stato ampliato comprendendo al suo interno anche l'edificio ex sede Ausl frontistante, al fine della redazione di uno schema di assetto unico per una più corretta distribuzione delle altezze. Sarà comunque

attuabile in due stralci autonomi.

- **Convento dei Cappuccini;** Il POC individua, all'interno del complesso dei Cappuccini, sottoposto a tutela e conservazione, due subcomparti destinabili a strutture ricettive, servizi pubblici o di uso pubblico, servizi privati ed esercizi commerciali di vicinato. Un terzo comparto prevede la conferma del riqualificato parcheggio. Obiettivi del comparto sono la conservazione, tutela e valorizzazione degli edifici di valore architettonico e monumentale presenti nell'area e la riqualificazione del parcheggio pubblico su via Port'Aurea
- **Ex Cinema Roma;** Obiettivo è la riqualificazione degli edifici e di tutta l'area, trasformandola in fulcro di relazione tra via Santa Teresa e via, e la conferma del recente PK in struttura a servizio del Centro Storico.
- **Caserma Dante Alighieri;** Obiettivo è la riconversione del comparto ad usi urbani e l'inserimento di usi strategici necessari alla città storica, quali gli usi ricettivi, la conservazione, tutela e valorizzazione degli edifici di valore architettonico e monumentale e degli edifici di valore storico-artistico, architettonico presenti nell'area, la valorizzazione e messa in rilievo della cinta muraria storica della città e la tutela archeologica, tramite realizzazione di area archeologica.
- **Ex falegnameria comunale;** obiettivo è la riqualificazione dell'area, per un uso prevalente a parcheggio anche in struttura multipiano, e la ricostituzione del fronte strada su via Renato Serra.
- **Ex macello;** Obiettivo è la riqualificazione dell'area mediante un complesso di interventi di restauro e consolidamento dei fabbricati esistenti nonché di integrazione edilizia quale necessario complemento per la nuova fase di esercizio del complesso architettonico. Gli usi saranno terziari, artigianali e di residenza collettiva nel rispetto delle prescrizioni della Soprintendenza, poste in occasione del Bando di vendita dell'area da parte del Comune. Per tale ambito è in corso di approvazione il Piano di Recupero elaborato sulla base del PRG '93 che il POC conferma per obiettivi e quantità.

Città da riqualificare

Per la *città da riqualificare*, in analogia con quanto detto per la città storica, e quindi per incentivare e favorire il recupero e il riuso delle aree già edificate, sono state ritenute attuabili nel POC molte delle aree previste dal PSC e dal RUE come da riqualificare.

Gli obiettivi delle aree da riqualificare in ambito urbano della città consolidata individuate nel POC sono i seguenti:

- **Subcomparti a, b, d Marina di Ravenna – Porto Corsini**
Per le aree urbane frontistanti il porto canale di Marina di Ravenna e di Porto Corsini il POC assume, quale obiettivo

primario, la riqualificazione urbanistica, architettonica, turistica, commerciale del fronte canale, compatibilmente con i servizi portuali, oltre al perseguimento dei seguenti obiettivi: la continuità del percorso di collegamento fra il centro del paese (pescherie) e la Fabbrica Vecchia, percorso che dovrà assumere il ruolo di “centralità” e caratterizzarsi per la qualità degli interventi e la presenza di “attività di richiamo”; l’incremento della dotazione dei servizi e del verde attrezzato; la caratterizzazione degli spazi pubblici; la qualificazione dell’edilizia e dell’assetto urbanistico. Sono demandati alla disciplina di RUE l’Ambito "Campi da tennis di Marina di Ravenna e l’Ambito "Traghetto Nord" di Porto Corsini, in quanto il PSC non ne prescrive l’attuazione indiretta previo PUA; il trasferimento del traghetto per il quale il PSC riconosce la facoltà al POC, per una molteplicità di ragioni, tra cui la maggior lunghezza del percorso da coprire e i numerosi lavori necessari per riallestire le due stazioni, non è stato più ritenuto opportuno da parte dell’Autorità Portuale di concerto con L’Amministrazione Comunale, nel nuovo POC quindi questo trasferimento non è più previsto e si è provveduto a ripianificare le due aree a ciò destinate dal PSC.

- **Ex Zuccherificio – Mezzano**
Riguarda il grande complesso dell’ex Zuccherificio di Mezzano prevalentemente utilizzato ad usi produttivi, che comprende lo Stralcio dal PU vigente di un’area posta su via Zuccherificio da classificare a verde privato e l’attivazione di un lotto che prevede il recupero dell’edificio “Ex Fornace”. Per l’attuazione si prevedono due soluzioni: la prima rimandata a RUE e ai contenuti dello specifico obiettivo di località, la seconda prevede un intervento di riqualificazione urbanistica tramite PUA, che, al fine della riqualificazione e valorizzazione degli edifici di valore e purché compatibili con le caratteristiche architettoniche, l’accessibilità e la compatibilità ambientale, ammette l’insediamento di usi residenziali, ricettivi, servizi privati, pubblici e di interesse pubblico.
- **HERA – Via Romea**
Riqualificazione di un’area che contribuirà a completare verso nord il comparto produttivo/commerciale delle Bassette e che prevede la delocalizzazione del centro operativo del trasporto pubblico locale oggi situato in via delle industrie
- **Residenziale/Servizi – Via Piangipane**
Realizzazione di un 1° stralcio attuativo di un’area ex produttiva di oltre due ettari da integrare con il tessuto edilizio residenziale limitrofo
- **Commerciale/Produttivo – Via Faentina**
Adeguamento tecnologico e funzionale delle attività produttive/commerciali già insediate in questo grande comparto attestato su via Faentina, attraverso PUA che

favoriscano la realizzazione di parcheggi, servizi pubblici e privati, spazi verdi, interventi di mitigazione e miglioramento della viabilità e della sicurezza. E' inoltre prevista la delocalizzazione dell'area produttiva esistente, di notevole impatto visivo, posta su uno degli accessi alla città.

- **Ex Scalo merci di città**
Riconversione urbana dell'ex Scalo merci integrando l'area con il tessuto prevalentemente residenziale esistente
- **ENI - Via delle Industrie**
Riconversione ad uso prevalentemente residenziale di un'area produttiva sottoutilizzata inserita in contesto urbano
- **Ex Zuccherificio - Classe**
Integrazione del museo archeologico in corso di realizzazione nell'ex Zuccherificio di Classe, mediante un intervento di recupero dell'esistente con ampliamento e adeguamento degli standard pubblici
- **Residenziale/Commerciale – L. Da Vinci**
Riduzione del completamento del centro abitato di S. Pietro in Vincoli prevista dal 1° POC a favore di ampia dotazione di parco pubblico e parcheggi

Oltre agli Ambiti/Comparti di cui sopra, il PSC classifica nella Città da riqualificare anche parti del centro urbano riqualificate e/o in fase di riqualificazione sulla base di PU approvati, denominate Corso Nord e Corso Sud, PRU Marina Centro e PUA Chiavica Romea. Per essi vale la disciplina di PU/PUA e/o di RUE.

Città di nuovo impianto residenziale, miste produttive, Poli e Nodi di scambio e di servizio

L'individuazione dei comparti da inserire nel POC ha tenuto conto, oltre al alle richieste di cui allo specifico bando pubblico, al quadro di riferimento della fattibilità derivante dalla Tavola delle criticità (**POC.8**) e della potenzialità edificatoria residua, dei seguenti criteri:

- Completamento del disegno urbano rafforzandone i limiti anche attraverso la realizzazione di viabilità perimetrali
- Completamento delle aree già prevalentemente urbanizzate
- Necessità di funzioni integrative alla residenza e dotazione di servizi sia pubblici che privati
- Individuazione di quote di Erp/Ers

I comparti sono stati suddivisi in attuabili e solo attivabili a criticità risolte. Per ambiti particolarmente estesi o con valenza ambientale sono state elaborate schede grafiche e normative che individuano le principali invarianti.

Sono oggetto del 2° POC:

- per le AREE DI NUOVO IMPIANTO i comparti richiesti con manifestazione di interesse, in specifico:
 - come residenziali ex Orto Siboni (R29), Ravenna nord ovest (R35) E' stata demandata a RUE Madonna dell'Albero (R15), è stata inserita in

riduzione l'area di S. Romualdo (R04), sono inoltre state inserite due aree non presenti nel 1° POC a Massa (R36) e a Fornace Zarattini (R37). Savio (R18) con riduzione della STER che dai 58.740 mq previsti dal 1° POC passa a 36.500 mq e della SC da 10.574 mq a 8.760 mq, San Pietro in Vincoli (R19) con riduzione della STER che dai 32.000 mq previsti dal 1° POC passa a 32.000 mq e della SC da 6.400 mq a 1.860 mq;

- come miste l'area di Casalborsetti (M01) per la quale è stato diminuita la percentuale ammessa di residenza;
- come produttive Fornace Zarattini (P08, P11, P12), Capoluogo Bassette (P04), S. Pietro in Vincoli (P16, ridotto in sede di controdeduzione a seguito di accoglimento di specifica osservazione) e Savio (P18 inserito in sede di riadozione a seguito di osservazione)
- i NODI DI SCAMBIO confermati (NS01, NS02, NS03, NS04, NS05). L'ambito relativo al Nodo di Scambio N03, anche a seguito di osservazione presentata, essendo stato oggetto di PUA approvato in variante al 1° POC, in sede di controdeduzione è stato ridotto e in parte portato all'interno del perimetro del RUE.
- i POLI oggetto di richiesta di inserimento: il polo commerciale ricettivo di via Faentina (PF3) e il polo terziario Provinciale De Andrè (PF4). Sono stati inoltre riconfermati i Poli di interesse pubblico quali il Polo Provinciale direzionale di Viale Randi (PF1), il Polo Provinciale ricreativo sportivo Standiana (PF6).

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Sono stati inseriti nel 2° POC gli Accordi con i privati, di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., selezionati a seguito della positiva conclusione dei tavoli di concertazione convocati per tutti i comparti inseriti nel 1° POC e finalizzati a verificare la sussistenza dell'interesse da parte dei privati a dare attuazione all'Accordo, le eventuali esigenze-proposte di ripianificazione, in conformità al PSC, nonché le condizioni di fattibilità economica e di attuabilità entro i termini di validità del nuovo POC .

Per i comparti attivati con il 1° POC che prevedevano una attuazione estesa a Piani Operativi successivi al primo, gli accordi di II livello inseriti nel presente POC regolano la prosecuzione della fase attuativa avviata col 1° POC e il completamento degli stessi (CoS01, CoS02, CoS05, CoS09, CoS11, CoS12, CoS15, CoS16, CoS17, CoS23).

Non sono inseriti nel presente POC, in quanto già attuati con il 1° POC, i comparti CoS04 e CoS08.

La mancata conferma dell'interesse pubblico o l'assenza della necessaria disponibilità della parte privata, hanno determinato l'esclusione dal presente POC degli accordi relativi ai comparti CoS06, CoS07, CoS10, CoS18, CoS19, CoS22, CoS24, CoS25 e CoS26.

In particolare, in base all'esito dei tavoli di concertazione, è emersa l'indisponibilità della parte privata ad attuare il comparto CoS10 nel rispetto della scheda di primo POC e dello studio di fattibilità nel frattempo approvato dall'A.C., unica modalità che dava attuazione agli obiettivi di PSC (realizzazione della circuitazione e soluzione dei problemi della viabilità esistente). Pertanto l'Amministrazione non si trova attualmente nelle condizioni giuridiche tali da obbligare i suddetti privati all'attuazione dell'ormai decaduto accordo di 1° POC ne', tanto meno, di bloccare l'iter approvativo del comparto CoS9, legittimamente portato avanti dai relativi

soggetti attuatori nell'ambito di validità del 1° POC. La conferma della strategicità dell'interesse pubblico sull'opera di circuitazione, dichiarata dagli organi consiliari con l'adozione del presente 2° POC, lascia intatta e riconferma la possibilità che sia l'Amministrazione Comunale a realizzare in modo diretto la porzione di circuitazione di competenza del CoS10, in aggiunta all'opera di attraversamento della S.S. 67 già di propria competenza, in prosecuzione del tronco di competenza del comparto CoS9. Si segnala peraltro che il comparto CoS9 non è ancora arrivato alla approvazione del PUA e nemmeno alla conseguente stipula della convenzione urbanistica. Qualora tale ultimo evento non si verificasse il suddetto comparto decadrebbe e l'Amministrazione assumerà, in sede di pianificazione dei propri investimenti, opportune decisioni in merito alla realizzazione o meno dell'intera opera viabilistica.

Causa mancata conferma della strategicità dell'obiettivo di pubblico interesse non sono stati convocati i tavoli di concertazione relativi ai comparti previsti dal PSC ma non inseriti nel 1° POC (CoS21, CoS27 e CoS28).

Il comparto CoS03 non è stato inserito in quanto interessato da variante urbanistica connessa all'approvazione del progetto preliminare di opera pubblica denominato "HUB portuale" da parte del CIPE.

Considerato che il Documento di Indirizzi ha sancito, come principio ispiratore del presente POC, la drastica riduzione del consumo di suolo, la disponibilità dell'Amministrazione comunale a sottoscrivere accordi di II livello relativi a comparti non attivati con il 1° POC è stata subordinata alla conferma (verificata con i preposti uffici e condivisa dalla CCAT) della strategicità degli obiettivi di pubblico interesse previsti per i diversi comparti dagli accordi di II livello del 1° POC o, in mancanza, dagli accordi di I livello inseriti nel PSC.

In conseguenza di ciò, sono stati ripianificati i seguenti accordi: Cos13 e Cos14.

Risultano quindi inseriti nel 2° POC accordi relativi ai seguenti comparti:

- CoS01** Antica Milizia - Stradone - Parco Baronio - Parco Cesarea
Completamento dell'ambito i cui obiettivi principali riguardano l'attuazione dei Parchi Baronio e Cesarea con procedura perequata, la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche con il nuovo polo scolastico, il potenziamento del sistema viario in connessione con la circuitazione urbana e la realizzazione di ampie quote di Erp/Ers
- CoS02** Romea - Anic – Agraria
Completamento dell'ambito i cui obiettivi principali riguardano la riqualificazione del Villaggio S.Giuseppe attraverso la riqualificazione dell'asse di via Mattei, la realizzazione di servizi sportivi quali piscina e area sportiva polifunzionale, la realizzazione della nuova viabilità di connessione a Nord. Sono inoltre previste quote di residenza speciale per

- anziani e universitaria e Erp/Ers
- CoS05** Ipercoop - Borgo Montone
Completamento dell'ambito i cui obiettivi primari sono il potenziamento del polo terziario esistente, il completamento e l'adeguamento del sistema viario in connessione con il sottopasso e Via Fiume Abbandonato, il completamento del sistema dei parcheggi e della viabilità interna a cura dei privati.
- CoS09** Porto Fuori Est
Completamento dell'ambito il cui obiettivo prioritario riguarda la realizzazione della viabilità di circuitazione del centro abitato compresa la parte fuori ambito fino all'intersezione con via Staggi; inoltre è prevista la riqualificazione dell'asse di via Bonifica con nuove funzioni urbane e la realizzazione di quote di Erp/Ers. Il comparto presenta criticità in relazione alla potenzialità edificatoria residua del centro abitato
- CoS11** Madonna dell'Albero
Completamento dell'ambito il cui obiettivo è la realizzazione della circuitazione di Madonna dell'Albero dal sottopasso della Classicana alla via Cella, la riqualificazione degli spazi urbani e la riqualificazione dell'asse di via Cella con nuove funzioni urbane
- CoS12** Casal Borsetti – Golf
Completamento dell'ambito il cui obiettivi sono: il risanamento ambientale della pineta costiera e sua cessione gratuita a soggetto pubblico; adeguamento/ampliamento degli impianti sportivi posti a nord; realizzazione impianti sportivi di uso pubblico e di strutture ricreative/ricettive; adeguamento della viabilità e completamento dell'abitato.
- CoS13** Punta Marina - Ricettivo
Considerata la strategicità degli obiettivi, viste le criticità di parte dei soggetti attuatori e alcune modificate esigenze, il comparto è stato ripianificato, in leggera riduzione delle quantità, rimodulando gli usi e la loro distribuzione e collocazione. Obiettivi sono: il completamento della viabilità di circuitazione e dei sistemi rotatori; l'ampliamento del parcheggio scambiatore; la realizzazione di nuova ricettività e servizi al litorale; la riqualificazione e definizione del margine ovest dell'abitato; l'acquisizione gratuita al Comune del comparto pubblico lungo via Trieste per l'ampliamento di riserva del PK scambiatore, per rimboschimenti e realizzazione di altri servizi al litorale da parte dei privati.
- CoS14** Lido Adriano Nord – Sud

Considerata la strategicità degli obiettivi, viste le criticità sollevate dal soggetto attuatore che detiene la prevalenza delle aree del comparto e alcune modificate esigenze, il comparto è stato ripianificato, in leggera riduzione delle quantità, rimodulando gli usi e la loro distribuzione e collocazione. L'obiettivo è la realizzazione di un'ampia quota di Erp/Ers, l'acquisizione gratuita dell'area per il Polo scolastico (che è stato già ceduto) in attuazione del Contratto di Quartiere, potenziamento della ricettività nell'ambito di un progetto di riqualificazione ambientale comprendente anche le aree ex Agip / Snam / Hera

CoS15

Lido di Dante

Completamento dell'ambito il cui obiettivo sono: il potenziamento dell'offerta turistica, prevalentemente con strutture per la ricettività all'aria aperta; la riqualificazione turistica della zona fra il paese e il mare con strutture leggere turistico-commerciali e nuovi usi (progetto realizzato dal Comune e attuato); l'eventuale spostamento dell'area capanni all'interno della nuova zona di espansione a Ovest; la realizzazione di area attrezzata sosta camper.

CoS16

Lido di Classe - Strada Usi Urbani

Completamento dell'ambito il cui obiettivo è la riqualificazione ad usi urbani di viale Amerigo Vespucci, con la realizzazione di parcheggi, servizi e attività ricreative e di ristoro, quale spina di connessione fra la zona consolidata e la zona di espansione. Sono inoltre obiettivi: la rinaturalizzazione della fascia a monte dell'abitato finalizzata all'integrazione e continuità del sistema ambientale-naturalistico; la realizzazione delle connessioni ciclabili fra l'abitato, le aree naturali, il fiume e Lido di Savio; l'integrazione di funzioni ricettive alberghiere all'aria aperta.

CoS17

Lido di Savio Nord – Sud

Completamento dell'ambito il cui obiettivo principale è la realizzazione del "Parco agricolo del Savio" inteso come area rurale, opportunamente valorizzata, attrezzata e gestita, ove l'attività agricola si concilia con la fruizione turistico-rurale. Altri obiettivi sono: lo spostamento degli impianti sportivi e loro realizzazione in area più baricentrica con Lido di Classe; la continuità del sistema ambientale, della rete ecologica e dei percorsi ciclopedonali; la cessione di area pinetata esistente (a sud); il completamento dell'abitato e della viabilità; la realizzazione di struttura ricettiva.

CoS23

Fosso Ghiaia – Viabilità

Completamento dell'ambito il cui obiettivo prioritario è il completamento della viabilità perimetrale e di distribuzione interna di Fosso Ghiaia. Inoltre sono previsti interventi di riqualificazione con la realizzazione di fasce a verde di filtro lungo la Statale Adriatica e lungo il Canale Fosso ghiaia. Il comparto presenta criticità per lo smaltimento delle acque in relazione all'adeguamento dell'idrovora di Fosso Ghiaia.

Poli funzionali

Per i *Poli funzionali* il 2° POC conferma il 1° POC che ha definito i requisiti specifici di ciascun polo, di rilievo provinciale e comunale, mediante normativa specifica o scheda grafica normativa, integrando quanto già disciplinato dal RUE per le parti esistenti, nonché demandando a quanto contenuto in appositi atti/programmi/piani già vigenti. Nello specifico:

POLI DI RILIEVO PROVINCIALE

- PF1** Polo provinciale direzionale di viale Randi
La scheda grafica e normativa disciplina i comparti di nuovo impianto rafforzando la finalità di interesse pubblico del polo stesso
- PF2** Polo provinciale commerciale Ipercoop di via Classicana
Le Norme Tecniche di Attuazione del POC rimandano ai contenuti dell'Art.18 e dell'accordo territoriale Comune-Provincia in relazione all'ampliamento del centro commerciale Ipercoop esistente, in conformità alla pianificazione commerciale provinciale
- PF4** Polo provinciale terziario De Andrè
La scheda grafica e normativa disciplina i comparti di nuovo impianto rafforzando la finalità di interesse pubblico del polo stesso, anche in relazione al sistema della mobilità e ai contenuti dei comparti ex art.18 della L.R. 20/2000 limitrofi (S1 – Antica Milizia e S3 – De Andrè)
- PF6** Polo provinciale ricreativo sportivo Standiana
La scheda grafica e normativa costituisce superamento del pregresso progetto unitario, individuando e disciplinando sei nuovi comparti ai fini del completamento e della valorizzazione turistico-naturalistica dell'ambito "*ricreativo sportivo Standiana*". Dei sei comparti due sono già attuati (canottaggio e Parco ricreativo), uno ha il PUA già approvato (Parco faunistico), uno è attuabile con intervento diretto (penisola Ghiarine), uno è attivabile nel proprio periodo di validità (Ghiarine Sud)
- PF10** Polo provinciale Parco Archeologico di Classe
Le Norme Tecniche di Attuazione del 1° POC

rimandavano ai contenuti dell'accordo ex art.18 della L.R. 20/2000 – CoS6, non inserito nel presente POC causa mancata disponibilità da parte di tutti i privati interessati, per quanto riguarda l'acquisizione delle aree e ai contenuti del Progetto di realizzazione del Parco stesso, a cura della Fondazione Ravenna Antica si demanda pertanto ai meccanismi perequativi di cui all'art. 11 del PSC.

POLO PROVINCIALE PORTO DI RAVENNA comprende:

- PF8** Polo provinciale Stazione Centrale
Le Norme Tecniche di Attuazione del POC rimandano ai contenuti degli accordi/progetti in corso (bando stazione, Accordo RFI, ...)
- PF9** Polo Centro direzionale del porto
Le Norme Tecniche di Attuazione del POC rimandano ai contenuti degli accordi/progetti in corso di attuazione

POLO PROVINCIALE PORTO TURISTICO E ARENILE DI MARINA DI RAVENNA

Le Norme Tecniche di Attuazione del POC rimandano al RUE-Piano dell'Arenile.

POLI DI RILIEVO COMUNALE

- PF3** Polo commerciale e ricettivo di via Faentina
La scheda grafica e normativa disciplina i comparti di nuovo impianto integrando le attività esistenti con funzioni ricettive-alberghiere, commerciali espositive e direzionali, con contestuale adeguamento del sistema della mobilità e dell'accessibilità all'ambito.
- PF5** Polo ricreativo "multisala"
Le Norme Tecniche di Attuazione del POC rimandano ai contenuti del Piano Urbanistico pregresso

Spazio Portuale

Per il perseguimento degli obiettivi strategici delineati dal PSC, il POC definisce percorsi attuativi delle aree di ristrutturazione produttiva-industriale che progressivamente consentiranno di affermare e consolidare alcuni comparti di aree pubbliche, di immediato accesso alle banchine, sui quali esplicitare le politiche strategiche di Autorità Portuale. I PUA dovranno in generale conseguire le progressive condizioni di attuabilità delle scelte strategiche della maggior sicurezza e competitività dello scalo.

Per il comparto "ex SAROM" il POC riconosce le scelte già effettuate in attuazione del PRG vigente e del PRUSST: con l'approvazione del Master Plan è stata delineata la prospettiva strategica di riconversione dedicata sia al settore nautico da diporto che a funzioni produttive/terziarie coerenti con il porto. Per il deposito PETRA si conferma la previsione di RUE tendente a non aggravare sia gli scenari di danno derivanti dagli impianti esistenti che il bilancio delle emissioni in atmosfera.

Aree di riqualificazione ambientale (ARA)

Al fine di realizzare condizioni di qualità ecologica e ambientale e di riqualificazione del paesaggio del territorio comunale sono attivabili nel 2°

POC tutte le *Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica*-Ara già individuate dal PSC e dal 1° POC e articolate dal POC stesso.

Ai sensi dell'art. 35, comma 8 del PSC stesso, il POC divide le ARA nelle seguenti tipologie:

- a) *Ara di rilevante valore naturalistico-ambientale da tutelare*
- | | |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ara1 | Foce Reno |
| Ara5 | Ex Zuccherificio di Mezzano |
| Ara9 | Foce Fiumi Uniti, divisa in Ara9 Est e Ara9 Ovest in fase di controdeduzione in seguito ad accoglimento di specifica osservazione |
| Ara11 | Lido di Dante Sud |
| Ara16 | Anse e Foce del Savio |
- b) *Ara di valore ambientale/paesaggistico da tutelare e valorizzare con attività ricreative all'aria aperta*
- | | |
|-------------------|------------------------|
| Ara2 | Marina Romea Nord |
| Ara3 | Marina Romea Sud |
| Ara4 | Ex discarica |
| Ara6 | Piallassa Piombone |
| Ara7 | Via Piomboni |
| Ara8 | La Cherubina |
| Ara10 | Ex cava dell'aeroporto |
| Ara12 nord | Ex cava Fosso Ghiaia |
| Ara13 | Isola della Bevanella |
| Ara14 | Cava del Bevano |
| Ara18 | Cava Standiana |
- c) *Ara di valore ambientale/paesaggistico da riqualificare con usi sportivi/ricreativi/ricettivi*
- | | |
|------------------|----------------------|
| Ara12 sud | Ex cava Fosso Ghiaia |
| Ara15 | La Manzona |
| Ara17 | La Morina |

Nelle ARA di cui al punto a) sono ammessi esclusivamente interventi di ricostruzione/riqualificazione/risanamento degli assetti naturali e paesaggistici originari e la salvaguardia dell'attività agricola ove già esistente.

Nelle ARA di cui al punto b) è ammessa l'introduzione di usi ricreativi-sportivi (pesca sportiva, itticultura), per i quali il PU dovrà dimostrare la compatibilità con il sito, con eventuali vincoli presenti e con eventuali prescrizioni dei Piani Sovraordinati; sono consentite strutture strettamente necessarie a tali usi, da realizzare in materiali naturali a basso impatto ambientale.

Nelle ARA di cui al punto c) è ammessa l'introduzione di usi ricettivi-ricreativi-culturali-sportivi finalizzati alla fruizione turistico-paesaggistico- rurale a basso impatto ambientale; per detti usi il PU dovrà dimostrare la compatibilità con il sito, con eventuali vincoli presenti e con le prescrizioni dei Piani sovraordinati.

Inoltre a compensazione di consistenti interventi di riqualificazione ambientale da realizzarsi in dette Aree, secondo quanto stabilito all'art. 35, comma 11 delle NTA del PSC, il POC, esclusivamente per gli usi sopraccitati, attribuisce diritti edificatori eccedenti quelli riconosciuti dalla disciplina delle componenti di Spazio e di Sistema nelle quali dette Aree ricadono.

Aree di valorizzazione naturalistica (Avn)

Al fine della riqualificazione ambientale e della promozione e incentivazione di attività agricole e attività connesse sostenibili nel territorio comunale e, in particolare, ai fini della ricostituzione del sistema ambientale (dunoso e boscato) del Litorale, sono attivabili nel 2° POC i seguenti *Ambiti di valorizzazione naturalistica* - Avn già individuati dal PSC e dal 1° POC:

Avn1 - Casal Borsetti

Avn2 - S. Alberto

Avn3 - Lido Adriano (**Avn3 nord** Punta Marina e **Avn3 sud** Lido Adriano)

Avn4 - Foce fiumi Uniti

Avn5 - Classe (Basilica) nord/sud

Avn6 - Parco fluviale dei due fiumi (in riduzione rispetto alle previsioni del 1° POC a seguito di accoglimento di specifica osservazione)

Avn7 - Pineta di Classe

Avn8 Lido di Dante

Negli Ambiti di valorizzazione naturalistica - Avn, a compensazione di **consistenti interventi**, di seguito elencati, previsti nelle specifiche Schede d'Ambito, sono ammessi, ai sensi dell'art. 35, comma 5 delle NTA del PSC, interventi di Nuova Costruzione (**NC**) di edifici con caratteristiche paesaggisticamente compatibili, con destinazione d'uso turistico-ricettiva, sportiva, da quantificarsi, come stabilito nelle NTA, sulla base dei costi sostenuti e da localizzarsi nelle Aree di localizzazione di nuove funzioni e attività compatibili individuate nelle medesime schede.

Al fine del calcolo della **SC** turistico ricettiva consentita è stato assunto il valore di 300€ mq/**SC** (200€ mq/**SC** per il forese) sulla base della considerazione che tali strutture, siano di tipologia speciale e di livello superiore, viste le aree di valenza turistico/paesaggistica nelle quali saranno insediate.

Rientrano fra i **consistenti interventi**, così come previsti, nella loro massima estensione, nelle specifiche Schede d'Ambito:

- la realizzazione di **dune**
- la realizzazione di **aree boscate**
- la realizzazione di **parchi** (urbani, fluviali, agricoli) pubblici o a fruizione pubblica
- la realizzazione di **percorsi e pk scambiatori**
- la realizzazione di **vasche di laminazione**

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

All'interno di tali interventi possono rientrare anche funzioni e attività sportive/ricreative compatibili in spazi prevalentemente aperti; in tal caso le eventuali strutture di servizio saranno esclusivamente in legno e di facile rimozione.

Ambito agricolo di valorizzazione turistico paesaggistica

Per il 2° POC non è stata attuata la procedura selettiva prescritta dall'art. 22 c5 del PSC 5 non è pertanto attivabile alcun ambito ai sensi di tale articolo di PSC.

La previsione dimensionale massima prevista dall'art. 60 del PSC 5 potrà essere attivata a seguito di individuazione derivante da nuova procedura selettiva effettuata con le modalità previste dall'art. 22 c5 del PSC 5

4.4 Verifica del dimensionamento e programma temporale di attuazione del 2° POC

Sulla base dei contenuti del PSC, il dimensionamento del **2° POC** è avvenuto sviluppando e specificando i parametri in esso contenuti.

Con particolare riferimento agli ambiti prevalentemente residenziali, la Tabella riepilogativa del PSC è articolata per zone territoriali (capoluogo, frangia, forese e litorale) distinguendo le potenzialità previste nel 1° POC e quelle di 2° POC. Gli stessi dati sono poi articolati in **SC** residenziale e non residenziale, queste ultime comprensive delle quote di superficie turistica, con riferimento a tutti gli ambiti di nuovo impianto e agli ambiti a programmazione concertata (ex art.18 L.R.20/2000) prevalentemente residenziali e alle aree di riqualificazione.

In particolare per quanto riguarda gli art.18 già attivati, a fronte di una consistente diminuzione in termini di **STER**, non si riscontra pari riduzione in termini di **SC**. Questo perché è stato necessario inserire nel 2° POC tutta la potenzialità che prima era attuabile in più POC in considerazione della nuova legge urbanistica che lascia il periodo di transitorietà per l'attuazione e in considerazione degli accordi di primo/secondo livello già stipulati.

La **tabella 1** – Dimensionamento residenziale, raggruppa i dati con riferimento a tre tipologie di aree: “nuovo impianto prevalentemente residenziale e misto”, “ambiti a programmazione unitaria e concertata” e “riqualificazione prevalentemente residenziale”, quest'ultima comprendente oltre agli ambiti specificatamente individuati dal PSC (e da esso dimensionati), anche i comparti del centro storico e di Marina di Ravenna.

La potenzialità complessiva viene articolata in **SC** residenziale libera, residenziale sociale e non residenziale; a tali quote “obbligatorie” possono aggiungersi quelle “facoltative” (a destinazione libera) derivanti da meccanismi perequativi e compensativi.

Rispetto al dimensionamento complessivo delle aree derivanti dal PSC mediante l'applicazione della classificazione delle aree secondo i criteri generali del POC, la tabella dà conto delle quote derivanti dall'attuazione del 1° POC relative a PUA in **istruttoria**, delle quote **residue 1° POC** e delle quote attivabili nel **2° POC** o attuabili a criticità risolta e non attuabili. I dati inerenti il dimensionamento sono sempre comunque riferibili a quelli totali del PSC, in quanto nelle tabelle sono sempre presenti anche gli ambiti che, pur essendo previsti nel PSC, sono stati considerati non attivabili nel 1° o nel 2° POC.

Tabella 1:

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE POC 2016-2021

NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E MISTO

Se	DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO AREE PSC								ATTUAZIONE 2 POC		
	SUPERFICIE UTILI OBBLIGATORIA						FACOLTATIVA	TOTALE	ISTRUTTORIA	RESIDUO 1° POC	2° POC
	N AMBITI	ST	SU TOTALE	RES	N_RES	ERS	RES	SC TOTALE	SC TOTALE	SC TOTALE	SC TOTALE
V	22	641.595	109.938	78.528	16.354	14.270	2.851	112.789	24.187	4.004	55.505
R	47	1.268.543	262.633	183.996	44.838	33.798	12.683	275.316	0	0	0
	69	1.930.138	372.571	262.525	61.192	48.068	15.534	388.105	24.187	4.004	55.505

AMBITI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA

Contiene solo i dati degli ambiti con SU Residenziali

V	12	4.882.064	384.545	267.033	81.328	36.184	35.020	419.565	87.219	17.754	294.974
R	11	3.111.531	790.203	135.259	625.795	29.149	32.375	822.578	0	0	0
	23	7.993.595	1.174.748	402.292	707.123	65.333	67.395	1.242.143	87.219	17.754	294.974

TOTALE COMPLESSIVO											
	92	1.547.319	664.817	788.315	113.401		82.929	1.630.248	111.406	21.758	350.479

RIQUALIFICAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Contiene solo i dati degli ambiti con SU Residenziale

V	26	1.593.702	205.872	47.274	137.328	21.270	0	205.872	12.025	0	193.847
R	2	99.411	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	28	1.693.113	205.872	47.274	137.328	21.270	0	205.872	12.025	0	193.847

TOTALE COMPLESSIVO											
	120	1.753.191	712.091	905.643	134.671		82.929	1.836.120	123.431	21.758	544.326

La **tabella 2** sviluppa il monitoraggio dell'attuazione del 1° POC, quantificando le potenzialità "pregresse" derivanti dall'attuazione di PUA già approvati, le quote non realizzate e le quote relative a PUA in istruttoria.

Tabella 2:

MONITORAGGIO RESIDENZIALE POC 2016-2021

NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E MISTO

Se	N AMBITI	DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO AREE PSC						DIMENSIONAMENTO 1° POC		ATTUAZIONE 1° POC			
		ST	SU	TOTALE	RES	N_RES	ERS	RES	SC TOTALE	SC ATTUATA	SC REALIZZATA	SC RESIDUO	ISTRUTTORIA
V	41	1.331.077	261.727	174.317	56.945	30.465	16.665	278.391	144.314	29.093	0	29.093	24.187
R	25	500.733	108.097	87.160	4.298	16.936	3.165	111.262	0	0	0	0	0
	66	1.831.810	369.824	261.477	61.243	47.401	19.830	389.653	144.314	29.093	0	29.093	24.187

AMBITI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA

Contiene solo i dati degli ambiti con SU Residenziali

V	21	7.827.015	1.143.898	393.173	685.907	64.818	64.485	1.208.383	406.341	19.618	880	18.738	87.219
R	2	166.580	30.850	9.119	21.216	515	2.910	33.760	0	0	0	0	0
	23	7.993.595	1.174.748	402.292	707.123	65.333	67.395	1.242.143	406.341	19.618	880	18.738	87.219

TOTALE COMPLESSIVO													
	89	1.544.572	663.769	768.366	112.734		87.225	1.631.796	550.655	48.711	880	47.831	111.408

RIQUALIFICAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Contiene solo i dati degli ambiti con SU Residenziale

V	29	1.625.025	215.426	49.504	144.653	21.270	0	215.426	163.846	0	0	0	12.025
R	2	99.411	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	31	1.724.436	215.426	49.504	144.653	21.270	0	215.426	163.846	0	0	0	12.025

TOTALE COMPLESSIVO													
	120	1.759.998	713.273	913.019	134.004		87.225	1.847.222	714.501	48.711	880	47.831	123.431

La tabella 3 riporta la comparazione delle quantità di STER previste dal 1° POC e dal 2° POC divise per tipologia di ambiti: nuovi insediamenti (NI) residenziali, riqualificazione, articoli 18.

Tabella 3:

COMPARAZIONE SUPERFICIE TERRITORIALE 1° - 2° POC Residenziale

Semaforo	NI RESIDENZIALE				RIQUALIFICAZIONE				ARTICOLI 18			
	1° POC		2° POC		1° POC		2° POC		1° POC		2° POC	
	N AMBITI	STER	N AMBITI	STER	N AMBITI	STER	N AMBITI	STER	N AMBITI	STER	N AMBITI	STER
V	25	703.156	22	841.595	27	1.612.861	26	1.593.702	11	5.437.18	12	4.882.064
R	25	500.733	47	1.288.543	2	99.411	2	99.411	2	166.580	11	3.111.531
G	16	713.139			2	16.005			10	2.389.82		
Totale	66	1.917.029	69	1.930.138	31	1.728.27	28	1.693.113	23	7.993.59	23	7.993.595
Mq. RISPARMIATI		787.810			Mq. RISPARMIATI:	0			Mq. RISPARMIATI:	3.012.120		

Dimensionamento Erp/Ers

Il dimensionamento del 2° POC per l'Edilizia pubblica e sociale è pari a 51.727 mq di SC, per complessivi n. 718 alloggi, come evidenziato dalla seguente tabella:

DIMENSIONAMENTO QUOTE ERP/ERS PREVISTE PER IL 2° POC	
	SC ERS/ERP attuabile
AMBITI/COMPARTI DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E MISTI	mq 5.149
AMBITI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA	mq 26.649
AMBITI/COMPARTI DELLA CITTA' DA RIQUALIFICARE	mq 19.930
TOTALE	mq 51.727

4.5 Opere ed interventi pubblici necessari alla sostenibilità urbanistica ed ambientale delle trasformazioni previste dal 2° POC

La sostenibilità, che ha condizionato le scelte strategiche dello stesso PSC, ha costituito il motivo principale delle scelte attuative del POC: sostenibilità urbanistica che richiede una reale fattibilità in termini di programmazione nel tempo degli interventi tramite il reperimento delle risorse pubbliche e private per la realizzazione della “città pubblica” (infrastrutture, verde, spazi aperti urbani, etc.), ma anche sostenibilità legata all’inesistenza di criticità, e/o alle condizioni per il superamento delle criticità individuate.

La Tavola delle criticità (**POC.8a**) racchiude una sintesi delle problematiche

relative al sistema delle reti che condizionano la fattibilità dei nuovi ambiti inseriti dal POC, mettendo a sistema un’ipotesi di ripartizione delle necessità finanziarie tra soggetti pubblici e privati, in relazione alla programmazione temporale degli interventi infrastrutturali necessari.

Il PSC individua, per attuare le scelte strategiche, gli ambiti a programmazione unitaria e concertata: ambiti vasti come si è detto, con gradi di complessità che richiedono una visione progettuale unitaria ed integrata e la disponibilità di risorse finanziarie pubbliche e private.

L’elaborato **POC.9**, articolato in schede sia di testo che grafiche per ciascun Ambito, individua i *campi di attenzione paesaggistica* che la progettazione deve affrontare quali temi “significativi” per la qualificazione degli interventi (caratteristiche fisico percettive dei luoghi, relazioni fisico-funzionali e percettive con il contesto paesaggistico, presenza di elementi di qualità, caratterizzazione paesaggistica dei vari elementi urbani, ecc.). Per ciascun *campo di attenzione paesaggistica* vengono fornite misure e indirizzi da assumere e sviluppare nella pianificazione attuativa ai fini del corretto inserimento paesaggistico degli Ambiti e dei relativi interventi.

Già il PSC ha individuato meccanismi di relazione per definire la quantità economica che può derivare dalla realizzazione degli interventi immobiliari; meccanismi utilizzati per la definizione degli accordi di 1° livello ex art. 18 LR 20/2000. La concertazione di 2° livello, che ha comunque ridotto sensibilmente gli ambiti, ha portato ad individuare ambiti attuabili ed ambiti attuabili con criticità, indicando nel superamento delle stesse il punto di partenza dell’attuazione.

Il tema delle garanzie da prestare nel percorso di superamento delle criticità ed in generale per la realizzazione di interventi pubblici per i quali si chiede il versamento di un contributo, è stato attentamente valutato per gli effetti che può da subito ingenerare sulla dinamica dei prezzi fondiari,

determinando potenziali “fuori mercato”, soprattutto per le aree destinate ad insediamenti produttivi che scontano dinamiche insediative non immobiliari, nel caso di applicazione completa.

4.6 VALSAT/VAS del 2° POC

Il Documento di Valsat «individua, descrive e valuta i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo di cui all'articolo 4 e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con il medesimo piano.»(art. 5 LR 20/2000). L'elaborato POC.6 Relazione di VALSAT/VAS e Valutazione di Incidenza Ambientale contiene:

- Una analisi del contesto ambientale di riferimento, che definisce le condizioni dello stato ambientale di riferimento, a prescindere dalle azioni e dagli obiettivi che il POC in valutazione potrebbe mettere in campo. L'analisi è finalizzata sia a dare uno stato dell'ambiente, sia ad indirizzare il piano verso una maggior sostenibilità, individuando criticità, emergenze, limiti.

I “settori sensibili” individuati allo scopo sono:

- 1) *Clima e atmosfera*, che tiene conto dei problemi ambientali di carattere globale, come il cambiamento climatico e l'effetto “serra”, prodotto dall'uso di combustibili fossili, ma anche dell'apporto all'inquinamento atmosferico prodotto localmente e valuta il contributo che le scelte locali possono dare a queste grandi tematiche;

- 2) *Tutela del territorio e del paesaggio*, che si riferisce agli aspetti peculiari del territorio ravennate, alle risorse naturali presenti ed agli aspetti di dissesto e di rischio cui il nostro territorio è sottoposto. Viene introdotto anche il paesaggio quale valore ambientale da tutelare.

- 3) *Qualità dell'ambiente urbano*: l'ambiente urbano è tradizionalmente l'oggetto della pianificazione urbanistica, dunque elemento rilevante per il PSC, ma costituisce anche un sistema, spesso definito anche come ecosistema urbano, che presenta caratteristiche e problemi propri, legati alla struttura ed alle funzioni dell'area urbana e comuni peraltro a molte città, ma soprattutto l'ambiente urbano è il luogo di residenza e di lavoro della maggior parte delle persone, dunque importante nel determinare la qualità della vita.

- 4) *Prelievo e tutela delle risorse e produzione dei rifiuti*: Il tema dell'uso di risorse non rinnovabili riguarda l'aspetto più propriamente legato alla sostenibilità, all'impatto che le attività dell'uomo producono in termini di sfruttamento di risorse finite e immissione nell'ambiente di sostanze di scarto che si accumulano in tempi molto più rapidi di quanto l'ecosistema naturale possa rimuoverle e “chiudere il cerchio”.

- Il Quadro programmatico di riferimento che individua gli obiettivi di riferimento tratti dalla pianificazione vigente, in particolare dalla Relazione del PSC, per la valutazione di coerenza esterna del POC II.

- la Verifica di Coerenza, che contiene l'analisi di conformità ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato (come previsto dall'art. 19 della LR. 20/2000) e di coerenza interna (ovvero tra obiettivi specifici e azioni del piano) ed esterna (ovvero con gli obiettivi e i contenuti

degli altri piani e programmi).

Per quanto riguarda la verifica di conformità a vincoli e prescrizioni, l'analisi è stata svolta tenendo conto del fatto che la maggior parte degli Ambiti pianificati è già stata confrontata con vincoli e prescrizioni di legge in fase di 1° POC. Per gli ambiti di nuovo inserimento del 2° POC la verifica ha evidenziato che non presentano criticità rispetto ai vincoli esistenti della pianificazione e della normativa vigente.

Rispetto alla coerenza interna la Valsat ha evidenziato una ampia coerenza tra obiettivi ed azioni di piano. In particolare: non si sono evidenziate incoerenze tra azioni e obiettivi; non risultano obiettivi dichiarati non perseguiti da azioni del POC, né azioni non riferibili a nessun obiettivo, che potrebbero evidenziare obiettivi non dichiarati, né conflittualità tra azioni ed obiettivi, a conferma della effettiva capacità del Piano di individuare gli strumenti adatti a perseguirli

La Valsat ha inoltre dimostrato che il campo di azione degli obiettivi/azioni del POC copre la gran parte delle tematiche del PSC ed il POC appare pertanto ampiamente coerente con gli obiettivi di PSC.

•La valutazione degli effetti ambientali del piano, che, partendo dalla considerazione che il 2° POC ha portato a una forte riduzione degli ambiti attivabili, con una riduzione consistente della Superficie territoriale interessata, ha dimostrato che, anche in termini di effetti complessivi dovuti al carico urbanistico, il 2° POC è migliorativo rispetto al 1° POC.

Per effetto sia della riduzione di superficie realizzabile che per le migliori prestazioni energetiche si può infatti stimare una riduzione dei consumi di energia non rinnovabile ed emissioni tra il 40% (per gli usi civili = residenziale + Terziario) ed il 60% per quelli Produttivi.

Il 2° POC è inoltre indirizzato verso una città più compatta, che da un lato può contenere la domanda complessiva di mobilità, dall'altro favorisce gli spostamenti con modalità ambientalmente più sostenibili e a corto raggio (piedi e bicicletta).

Altri aspetti che contribuiscono a dimostrare l'effetto migliorativo del piano sono che il 2° POC favorisce la conservazione delle aree naturali ed agricole, uno sviluppo compatto degli insediamenti riducendo la frammentazione, la conservazione e valorizzazione degli insediamenti ed edifici storici di interesse paesaggistico, la ricostituzione degli assetti naturalistici e paesaggistici del territorio e del litorale con l'attuazione di ARA e AVN.

•La Valutazione di Sintesi.

•Il Monitoraggio del piano, nel quale, per la definizione dei relativi indicatori, la Valsat ha fatto riferimento al set prescelto in fase di Valsat del PSC e confermato dalla Valsat del RUE vigente, rispetto al quale per rimanere il più possibile pertinenti alle azioni di Piano, si è operata una selezione, aggiungendone un numero estremamente limitato.

Infine, allegata alla relazione di Valsat/Vas c'è la Valutazione di Incidenza, come prevista ai sensi della Direttiva 92/43/CEE, del DPR 357/97 e della DGR 304/2006 e smi, nonché della L.R. 14/04/2004, n. 7 per i Piani che interessino territori afferenti o prossimi a Siti della Rete Natura 2000.

Per quanto riguarda la Valutazione di incidenza, in generale, riguardo alle potenziali incidenze delle previsioni:

•quanto alle *potenziali incidenze sulle componenti abiotiche* il POC non prevede opere o interventi in aree SIC – ZPS che possano comportare impatti ambientali negativi importanti;

- quanto alle *potenziali incidenze sulle componenti biotiche*, le interferenze che il piano potrà avere sugli Habitat e sulle componenti floristiche e faunistiche potranno essere valutate tramite Valutazione di Incidenza solo nelle fasi attuative;
- quanto agli *effetti sulle connessioni ecologiche*, allo scopo di ridurre o eliminare le eventuali interferenze sulle componenti ambientali ed allo scopo di garantire la coerenza globale della Rete Natura 2000 sono previsti interventi di ripristino e rinaturalizzazione (ARA e AVN) in ampie aree confinanti o interne alle zone SIC – ZPS.

ALLEGATO alla Relazione: DPQU

INDICE

DPQU

Premessa

1. I presupposti della qualità urbana nel PRG di Ravenna

- 1.1 La qualità del territorio e la qualità urbana come principio di riferimento, obiettivo generale e contenuto progettuale nel PSC
- 1.2 La qualità urbana come obiettivo per le trasformazioni diffuse della città esistente nel RUE
- 1.3 La qualità urbana nell'attuazione degli interventi del POC

2. 2° POC: obiettivi e previsioni per la qualità urbana

- 2.1 Riferimenti generali di qualità urbana del DPQU
- 2.2 La qualità urbana dei quadranti Ravenna est, ovest e litorale

Premessa

Il Documento programmatico per la qualità urbana (DPQU) previsto dalla Legge Regionale (c.2 art. 30 L.R.20/2000 così come modificato dalla L.R. 6/2009) è inteso come strumento specifico di indirizzi attuativi per la “programmazione della qualità urbana” negli Ambiti del POC, con particolare riferimento alle parti di città/territorio coinvolte dalle trasformazioni del POC medesimo. Esso prefigura uno scenario di qualità urbana per quadranti urbano/territoriali selezionati, indicando un livello concreto di qualità urbana da raggiungere in termini di soddisfacimento di fabbisogni abitativi, integrazione e completamento delle dotazioni territoriali, miglioramento infrastrutturale dell’accessibilità e della mobilità, miglioramento dei servizi esistenti, qualificazione della rete degli spazi pubblici, raggiungimento di adeguati livelli di benessere ambientale, promozione e potenziamento della mobilità sostenibile.

In particolare il DPQU di Ravenna ripercorre sinteticamente contenuti e previsioni del PSC, RUE e POC che concorrono al perseguimento della qualità urbana negli insediamenti ravennati, al fine di evidenziare la cornice di metodo e di merito all’interno della quale si situano le scelte di pianificazione urbanistica affidate al POC ai fini della qualità urbana nelle sue diverse declinazioni. Da questi contenuti il DPQU desume i riferimenti generali in ordine alla qualità urbana che il POC deve assumere (in particolare evidenziando coerenze, integrazioni, continuità e sinergie tra i diversi ambiti di ciascuna parte urbana/territoriale coinvolta) nelle proprie previsioni operative e seleziona i quadranti urbano-territoriali di Ravenna nei quali il 2° POC prevede le trasformazioni più rilevanti, portando così a compimento il principio della qualità urbana che ha informato l’intero processo di Piano.

1. I PRESUPPOSTI PER LA QUALITÀ URBANA NEL PRG DI RAVENNA

Il DPQU dimostra la propria attendibilità ed efficacia in quanto si fonda su un “dispositivo” di promozione e costruzione della qualità urbana già avviato nella fase strutturale del PRG e in grado di giungere sino alla sua fase operativa. I contenuti di qualità urbana costituiscono, infatti, il filo conduttore che tiene insieme tutti gli ingredienti progettuali del Piano, a partire dal PSC; strumento quest’ultimo adatto all’attuazione concreta della qualità urbana, in quanto, attraverso la sua *forma piano* (la modalità con cui sono organizzati i contenuti del piano: spazi, sistemi e relative componenti), è in grado di cogliere la complessità di livelli, strumenti e scale ai quali la qualità urbana deve afferire per essere realizzata. Inoltre il PSC è capace di promuovere sinergie fra l’azione degli altri strumenti di piano: l’azione di POC, finalizzata al raggiungimento di esiti di qualità urbana nelle trasformazioni concentrate negli ambiti, e quella di RUE, finalizzata alla regolamentazione delle trasformazioni diffuse per la qualificazione della città esistente.

Dalla lettura di PSC, RUE e POC in termini di messa in evidenza dei contenuti progettuali della disciplina del piano che direttamente o indirettamente favoriscono la qualità urbana (contenuti prescrittivi o gestionali; contenuti riferiti a componenti dello Spazio urbano o ad altri Spazi e Sistemi), il DPQU ricava le categorie descrittive dello “scenario atteso” di qualità urbana per i quadranti urbano/territoriali interessati dagli Ambiti del 2° POC.

1.1 La qualità del territorio e la qualità urbana come principio di riferimento, obiettivo generale e contenuto progettuale nel PSC

Il PRG di Ravenna, già a partire dal Documento Preliminare, orienta le sue scelte progettuali verso una idea di città e di territorio dove il rafforzamento delle qualità locali è il punto di forza perché la città emerga si inserisca nelle reti globali. In coerenza con tale impostazione il PSC declina questa idea assumendola come **principio di riferimento** per la costruzione del Piano e definendolo come *il piano della valorizzazione consapevole e sostenibile delle qualità locali per l’affermazione di Ravenna nelle reti globali*³. La *qualità locale* viene intesa come insieme di risorse territoriali integrate da coniugare alle scelte di Piano in riferimento ai seguenti temi: *la Ravenna del turismo e della cultura, la Ravenna dalla produzione gentile, la Ravenna del sistema insediativo di qualità, la Ravenna solidale*. In riferimento al tema più generale della qualità urbana e territoriale, particolare interesse riveste, per quanto riguarda il turismo, l’integrazione dell’offerta ricettiva con servizi per l’attività sportiva e con la fruizione del patrimonio naturalistico e storico-artistico-monumentale. Per quanto riguarda la qualità urbana del sistema insediativo, particolare rilevanza è data, nel Piano, all’integrazione tra ingredienti tecnici, aspetti progettuali del disegno urbano, sostenibilità ambientale degli interventi e modalità attuative.

Nel PSC il principio della qualità locale si concretizza nell’**obiettivo generale di qualificazione e riqualificazione del territorio e della città**, inteso come promozione della qualità urbana a tutte le scale ed in tutte le fasi del processo di trasformazione dell’insediamento (accessibilità degli insediamenti, condizioni ecologico-ambientali sostenibili, dotazione e conformazione degli spazi pubblici e di uso pubblico, qualità architettonica dei manufatti) e come introduzione nei processi e negli interventi ordinari

³ Comune di Ravenna, PRG 2003, Piano Strutturale Comunale, PSC1-Relazione pag. 14

di trasformazione di attenzioni alle condizioni qualitative dei contesti, agli impegni per la riduzione della disqualità ambientale.

1.1.1 La qualità nei contenuti progettuali

Il PSC traduce l'obiettivo generale di qualità urbana nei contenuti progettuali della disciplina d'indirizzo e gestionale delle diverse componenti (Sistemi e Spazi) in cui articola il territorio comunale: *Sistema paesaggistico-ambientale*, *Sistema della mobilità*, *Sistema delle dotazioni territoriali*, *Spazio naturalistico*, *Spazio rurale*, *Spazio portuale e Spazio urbano*; negli elaborati gestionali per la qualità del territorio e della città, nelle modalità attuative, nei meccanismi procedurali e nei Piani di settore.

Sistema paesaggistico-ambientale

Per quanto riguarda il *Sistema paesaggistico-ambientale* la qualificazione e caratterizzazione paesaggistica dell'intero territorio comunale, perseguita attraverso la conservazione, riqualificazione e valorizzazione delle componenti che lo connotano e delle loro reciproche relazioni, trova riferimento nel riconoscimento degli elementi di qualità urbana e territoriale sistematizzati nell'apparato gestionale del Piano e nella individuazione delle categorie di *contesti paesistici di area vasta* e *luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica* nell'apparato prescrittivo del Piano. La attenta valutazione degli elementi di qualità ha avuto come esito l'elaborazione di apposite *Carte* (G.2.1 *Carta per la qualità del territorio* e G.2.2 *Carta per la qualità del Capoluogo*), quali "strumenti gestionali della qualità" del PSC stesso, nonché del RUE e del POC; la individuazione dei contesti (contenuti nell'apposito elaborato G.3 *Repertorio dei Contesti paesistici*) ha costituito il riferimento per la progettazione urbanistica, per la progettazione delle opere pubbliche e delle trasformazioni edilizie significative in relazione alle specificità locali.

Le *carte per la qualità* individuano le componenti significative considerate generalmente di valore e/o di interesse culturale che costituiscono o possono costituire elementi di qualità o di qualificazione dello stesso territorio, rappresentando il riferimento (morfologico, tipologico, paesistico, percettivo, etc.) utile per orientare, nelle diverse fasi del processo di Piano, la progettazione e pianificazione delle trasformazioni. In particolare gli elementi di qualità riconosciuti indirizzano la disciplina delle componenti in cui essi ricadono, rafforzando i caratteri di qualità nell'esistente; gli elementi potenziali attribuendo qualità, attraverso la loro messa in rete, valorizzazione e fruizione nelle trasformazioni previste o programmate.

Il PSC, attraverso l'individuazione dei contesti paesistici di area vasta, fornisce al Piano il primo elemento di riferimento per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi; all'interno di ciascun contesto paesistico d'area vasta il PSC definisce gli obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire a tutti i livelli del Piano. In particolare, l'obiettivo generale della promozione della qualità locale è perseguito dal PSC attraverso l'affidamento al RUE dell'individuazione dei Contesti paesistici locali.

Nei luoghi della riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica il PSC pone le basi per la riqualificazione ambientale-ecologica e paesaggistica di detti siti e manufatti attraverso la predisposizione di un quadro di obiettivi e prestazioni per usi ed interventi sostenibili ed integrati, la cui disciplina affida al POC.

Sistema della mobilità

Per quanto riguarda il *Sistema della mobilità* gli obiettivi della integrazione, sostenibilità, efficienza e sicurezza in congruenza con i valori paesaggistici, del buon funzionamento della rete e del miglioramento delle condizioni di accessibilità locale, nonché del completamento del sistema di accessibilità alla Logistica, alla scala locale si traducono nella individuazione di elementi specifici in relazione ai diversi sistemi insediativi a cui appartengono: la *grande circuitazione esterna* per il Capoluogo, la riqualificazione degli *assi centrali* per i Centri di Frangia, la realizzazione di *viabilità di circuitazione* per i Centri del Forese e del Litorale; infine per tutti gli insediamenti interessati dal passaggio di infrastrutture stradali, l'individuazione di *fasce di ambientazione della viabilità* completa i contenuti di attenzione alla qualità locale, costituendo una occasione di integrazione delle rete ecologica e del sistema del verde urbano locale. Particolare attenzione il PSC pone nel disegno della *rete ciclopedonale*, attribuendo ad essa una funzione rilevante e strategica ai fini della sostenibilità ambientale della mobilità, eleggendola ad elemento ordinatore della fruizione turistico-ricreativa e sistema alternativo di mobilità per gli spostamenti prevalenti delle attività quotidiane.

Sistema delle dotazioni territoriali

Il PSC designa il *Sistema delle dotazioni territoriali* come campo privilegiato per assicurare il miglioramento della qualità urbana affidando ad una logica di ***rete*** la previsione dei servizi e il ***disegno integrato degli spazi collettivi***.

Tutto ciò si esprime attraverso l'incentivazione delle risorse territoriali che traggono beneficio dalla messa in rete (turismo e fruizione paesaggistico-ambientale), l'individuazione delle condizioni imprescindibili "di rete" per la previsione di nuovi insediamenti e la riduzione degli elementi di disqualità urbana, e l'utilizzo del disegno integrato di attrezzature e spazi collettivi come indispensabile "ingrediente" progettuale per l'assetto dello Spazio urbano.

Il PSC pone particolare attenzione al settore dei servizi relativamente alle ***attrezzature ricettive e di servizio alle attività turistiche, sportive, culturali e del tempo libero*** la cui fruizione integrata è assicurata dalla rete dei percorsi ciclopedonali. Rispetto alle attrezzature ricettive e di servizio alle attività turistiche rafforza l'offerta sia nell'ambito dei centri urbani, in particolare nei Lidi, sia sul territorio, compatibilmente con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche; rispetto agli impianti sportivi individua spazi e strutture da riqualificare o di nuovo impianto decentrate rispetto al Capoluogo, dedicati a specifiche discipline attività sportive (golf, stadio etc.) che integrino la fruizione del sistema ambientale degli spazi aperti con l'esercizio di dette attività (stadio, golf, etc.); rispetto alle attività culturali amplia l'offerta di spazi ed edifici al fine di favorire un sistema integrato di promozione della città d'arte (riqualificazione dell'esistente e nuove dotazioni). Ottimizza infine ed adegua gli impianti tecnologici al fine di rendere efficiente il ciclo di smaltimento dei rifiuti e il sistema depurativo e scolante delle acque e prevede interventi idonei a ridurre e mitigare il traffico di attraversamento dei Centri o a migliorare il sistema degli accessi al Capoluogo.

La verifica dello sviluppo e dell'adeguatezza delle reti tecnologiche e della rete della accessibilità presenti nel territorio, nonché la ***riduzione degli elementi di disqualità urbana***, ai quali il PSC pone particolare attenzione, sono criteri fondamentali di scelta per la localizzazione degli Ambiti di trasformazione di carattere residenziale, produttivo e commerciale, particolarmente significativi in termini di qualità urbana.

Particolare rilevanza assume, ai fini della qualità urbana, il disegno integrato di ***attrezzature e spazi collettivi*** proposto dal PSC per la riqualificazione della Città consolidata e il rafforzamento dell'identità dei Centri di Frangia, del Forese, del Litorale. Per il Capoluogo ciò si traduce in specifici progetti urbani che contengono centralità e luoghi urbani (Darsena, area commerciale produttiva di Fornace Zarattini, etc.) o che costituiscono essi stessi rilevanti "centralità lineari" (Corso nord e Corso sud, nuove

direttrici di accesso alla città e nuove viabilità di circuitazione), nel sistema del Verde urbano del Capoluogo (Cintura verde e Parchi urbani) e in un sistema di poli funzionali di rilievo urbano e territoriale (Polo direzionale di viale Randi, Polo commerciale Ipercoop, Polo commerciale ricreativo della Faentina, Polo terziario De Andrè); per i Centri di Frangia, del Forese, del Litorale, si traduce in interventi di potenziamento degli assi e dei luoghi centrali e disegno del verde integrato alle attrezzature pubbliche e private.

I contenuti fin qui presi in considerazione, in quanto inerenti alla dimensione locale della qualità urbana pongono direttamente, a partire dal livello strutturale, i temi cardine della dimensione programmatica e progettuale di detta qualità che saranno, come si dirà in seguito, campo specifico del RUE e del POC.

Spazio naturalistico

Per quanto riguarda lo *Spazio naturalistico*, la qualificazione ambientale e paesaggistica delle componenti di elevato valore naturalistico del territorio, poiché innalza il livello della qualità ambientale del territorio stesso, ha anche ricadute indirette sulla qualità urbana, come si è detto anche a proposito del Sistema paesaggistico-ambientale; in particolare ciò è evidente nei Centri del Litorale, dove tali componenti si concentrano, la ricostituzione della continuità nord-sud delle aree naturali del sistema costiero proposta dal PSC, coinvolge i margini urbani dei Lidi (interventi di completamento) e le aree agricole adiacenti, in un rapporto di integrazione tra interventi urbanistico-edilizi ed ambientali.

Spazio rurale

Per quanto riguarda lo *Spazio rurale*, il PSC riconosce ad esso non solo un ruolo strategico ai fini ambientali (tutela della biodiversità, difesa del suolo) e a quelli più pertinenti del settore economico-produttivo, ma anche un ruolo specifico in riferimento alla qualità urbana attraverso l'individuazione delle *Aree agricole periurbane* di caratterizzazione dei margini urbani.

Tali componenti dello Spazio rurale sono intese dal PSC come il luogo privilegiato della integrazione delle relazioni tra le funzioni urbane e le attività agricole, al quale affidare il compito di incrementare la qualità dell'insediamento; ciò in termini di soddisfacimento della domanda di strutture ricreative e per il tempo libero in continuità con le funzioni dell'insediamento urbano e in termini di miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche volte alla tutela del territorio rurale e alla mitigazione e compensazione degli impatti propri dell'urbano.

Inoltre per quanto riguarda la qualità delle *Forme insediative* nel territorio rurale il PSC prevede interventi puntuali di restauro, riqualificazione, recupero, adeguamento funzionale, miglioramento dello standard edilizio, etc. da affidare alla specifica disciplina di RUE.

Spazio portuale

Per quanto riguarda lo *Spazio portuale*, a partire dalla conferma dell'Ambito Portuale così come definito nel Piano Regolatore del Porto, i temi principali individuati dal PSC sono tutti esplicitamente orientati alla sostenibilità ambientale degli impatti indotti dalle specifiche attività portuali, attraverso interventi di riduzione delle emissioni inquinanti e dei consumi energetici, controllo del carico inquinante complessivo dei nuovi insediamenti e di quelli riqualificati, eventuale bonifica dei terreni e schermatura degli impianti, etc..

Tali temi riguardano: la promozione della competitività come polo portuale e della relativa efficienza funzionale; la riqualificazione della parte storica, in particolare la Darsena di città, dell'area ex SAROM, degli avamposti di Porto Corsini e Marina di

Ravenna, quali elementi eterogenei nella specializzazione funzionale ma integrati nell'offerta rivolta al mondo della nautica e del turismo di mare; la conferma della parte operativa e commerciale del Porto accompagnata dall'individuazione di una grande area per la logistica; il collegamento funzionale tra lo Spazio portuale e lo Spazio urbano assicurato dalle Aree di transizione allo Spazio urbano.

Detti temi assumono rilevanza ai fini della qualità urbana sia per la dimensione consistente di questa parte di città, sia per i cospicui esiti indiretti di qualità urbana che il progetto di riqualificazione generale e di riconversione delle aree produttive portuali può apportare a tutto il Capoluogo, nonché all'intero territorio. A fronte della complessità di tali temi, il PSC offre soluzioni differenti e implementabili che riguardano: per la promozione delle attività portuali la ricerca di politiche organizzative e gestionali sostenibili, rispettose delle emergenze ambientali presenti all'intorno delle infrastrutture portuali; per la riqualificazione della parte storica del Porto il ricorso ai Programmi di Riqualificazione Urbana; per la logistica la individuazione di aree di nuovo impianto e per le Aree di transizione allo Spazio urbano una riconversione graduale rimandata al POC.

Spazio urbano

I contenuti progettuali finora singolarmente rintracciati nel progetto degli Spazi e dei Sistemi sono obiettivi e prestazioni mirati direttamente alla efficienza e qualità del singolo Spazio/Sistema che contribuiscono indirettamente al raggiungimento di esiti complessivi di qualità urbana.

Nello *Spazio urbano* invece, i contenuti progettuali di qualità si esprimono come il risultato dell'integrazione tra i contenuti progettuali propri e quelli degli altri Spazi e Sistemi.

Essi sono costituiti da:

- la **disciplina di componente** articolata in *principi generali/attenzioni di sostenibilità* degli insediamenti, *finalità e prestazioni* per le Città in cui il PSC articola l'insediamento, *Elementi di qualità culturali* (individuati dal PSC nella Carta per la qualità del Capoluogo) ed *Elementi di qualità morfologico-funzionali* degli Spazi aperti (elementi spaziali ordinatori del contesto urbano e luoghi di relazione), *Opere incongrue* (indicazioni al RUE e POC per la loro individuazione),
- il rimando a differenti **modalità attuative** (attuazione diretta o indiretta attraverso *Ambiti* finalizzati alla riqualificazione o al nuovo impianto a seconda della complessità degli interventi, *Obiettivi di località*);
- utilizzo di alcuni **meccanismi procedurali** di promozione della qualità (*incentivi per la qualità*).

Tutti i contenuti sopra elencati trovano risposta nelle prestazioni assegnate dalle norme al RUE e al POC in termini di qualità diffusa per quanto riguarda il RUE e di qualità localizzata in specifici Ambiti per quanto riguarda il POC.

Sostenibilità

I principi generali/attenzioni di sostenibilità sono contenuti relativi all'uso attento e al buon funzionamento delle risorse territoriali; gli altri sono contenuti che trovano risposta nel disegno di assetto del PSC in relazione alle diverse zone territoriali del Capoluogo, dei Centri di Frangia, del Forese e del Litorale.

Per quanto riguarda i **principi/attenzioni generali di sostenibilità** dell'insediamento essi si traducono in indirizzi rivolti al RUE e POC per: la promozione di forme di incentivazione orientate all'uso razionale dell'energia, al risparmio energetico e all'uso di fonti rinnovabili in coerenza con il Piano Energetico Comunale; l'impiego di sistemi di riutilizzo delle acque derivanti dai nuovi usi insediativi; l'utilizzo di corrette modalità di

gestione e di uso dell'arenile; l'adozione di misure di mitigazione degli impatti acustici, di politiche idonee al riutilizzo, recupero e riciclaggio dei rifiuti, di misure per la riduzione del rischio di inquinamento elettromagnetico; l'attuazione di interventi per l'eventuale bonifica di siti di potenziale contaminazione; l'utilizzo di norme contro l'inquinamento luminoso. Tali indirizzi sono alla base degli strumenti gestionali appositamente predisposti in sede di RUE e POC.

Capoluogo

Le **finalità e prestazioni** per le Città del Capoluogo (*Città storica, Città consolidata e in via di consolidamento, Città da riqualificare, Città di nuovo impianto*, ciascuna di esse articolate in riferimento alla prestazione funzionale prevalente: residenziale, per attività turistica, per attività produttiva e attività miste), come si è detto, si sommano al contributo delle previsioni relative ai Sistemi paesaggistico-ambientale, della mobilità, delle dotazioni in un intreccio complesso di relazioni e prestazioni di qualità, in cui la componente dello Spazio urbano funge da connettivo. In particolare:

- per la *Città storica* la lettura accurata delle strategie di riqualificazione che saranno attuate dal RUE e dal POC individua le componenti fondamentali per la qualità urbana (trama edilizia, relative emergenze storico-architettoniche e storico-testimoniali con aree e ambiti di pertinenza, spazi aperti pubblici, sistema delle dotazioni territoriali e sovracomunali, aree a disciplina particolareggiata pregressa, ambiti ad attuazione indiretta: ex Amga, Caserma Dante Alighieri, ex cinema Roma, Mensa dei Cappuccini, Santa Teresa, Largo Firenze, ex Macello e Falegnameria); la gran parte di queste componenti costituiscono elementi della *Carta per la qualità del Capoluogo* nonché del verde urbano del Sistema delle dotazioni territoriali;
- per il resto del Capoluogo, nel quale ricadono parti di *Città consolidata e in via di consolidamento*, di *Città da riqualificare* e di *Città di nuovo impianto*, le finalità e le prestazioni di qualità riferite a ciascuna Città si articolano come segue. Per la *Città consolidata*: mantenimento e completamento dell'impianto urbanistico attuale, conservazione degli edifici di valore architettonico, miglioramento della qualità architettonica e funzionale del patrimonio edilizio che sono perseguiti attraverso il RUE e POC in riferimento a controllo del carico urbanistico in relazione ai servizi esistenti; verifica degli indici medi di isolato per eventuale riduzione; estensione della disciplina particolareggiata; conservazione delle strutture ricettive-alberghiere; verifica e riconversione delle attività produttive esistenti. Per la *Città da riqualificare*: riordino, miglioramento e/o completamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento; l'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio e l'incremento dei servizi e del verde attrezzato; miglioramento e integrazione dell'accessibilità, della mobilità e delle reti; caratterizzazione degli spazi pubblici; qualificazione dell'edilizia e dell'assetto urbanistico. Il soddisfacimento degli obiettivi e delle prestazioni è affidato principalmente al POC attraverso gli Ambiti a progettazione unitaria, lasciando al RUE il compito della definizione di una disciplina di sostanziale mantenimento e qualificazione dell'edificato esistente. Particolare rilevanza assumono in tal senso i progetti urbani che definiscono centralità e luoghi urbani interni o ai margini del Capoluogo (Darsena, Scalo merci di città, etc.) o che costituiscono essi stessi rilevanti "centralità lineari" (Corso nord e Corso sud, nuove direttrici di accesso alla città) o che mettono in connessione la Città con il suo porto riqualificandone la parte storica (Darsena di città e area ex SAROM). Per la *Città di nuovo impianto* le finalità e prestazioni di qualità si riferiscono alla disciplina di Ambito (Ambiti a programmazione unitaria e concertata per le situazioni di maggiore rilevanza e complessità e PUA per quelle meno complesse) ed alla verifica della sostenibilità degli interventi secondo le indicazioni della VALSAT. La disciplina di Ambito risponde al soddisfacimento di esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale,

urbano e metropolitano, alla opportunità di creare nuove occasioni di qualificazione dei contesti insediativi e, ai fini della sostenibilità delle trasformazioni previste, nell'accoglimento delle indicazioni della VALSAT che assicurano il rispetto degli elementi paesaggistico-ambientali, degli elementi insediati di qualità, dell'adeguato sistema infrastrutturale e dell'efficiente regime idraulico; in particolare per gli Ambiti a programmazione unitaria e concertata il PSC fornisce inoltre specifiche Schede d'Ambito per garantire fino alla fase attuativa del progetto la qualità urbana degli interventi.

Gli **Elementi di qualità morfologico-funzionali** (assi urbani e centralità) da sottoporre ad interventi di adeguamento, miglioramento morfologico e integrazione funzionale arricchiscono in maniera diffusa la gamma dei contenuti di qualità urbana delle prestazioni.

Alle prestazioni di componente e agli Elementi di qualità si aggiungono le previsioni di qualità che coinvolgono lo Spazio urbano, pur se riferite ai Sistemi e agli altri Spazi (Portuale, Rurale). Esse sono relative ai numerosi progetti che si concentrano nel Capoluogo: la grande circuitazione esterna e il miglioramento del sistema degli accessi al Capoluogo, la rete ciclopedonale che lo innerva, le fasce di ambientazione della viabilità che si riconnettono alla rete del verde urbano; la Cintura verde e i Parchi urbani, i Poli funzionali (viale Randi, commerciale Ipercoop, commerciale ricreativo della Faentina, terziario De Andrè); si aggiungono inoltre le componenti significative di valore e/o di interesse culturale individuate nella Carta per la qualità e, ai margini del Capoluogo, la caratterizzazione delle Aree agricole periurbane che integrano i contenuti di qualità fin qui descritti.

Le **finalità e prestazioni** per i *Centri di Frangia, Forese e Litorale*, articolate nelle stesse Città del Capoluogo (con esclusione della Città storica nella Frangia e nel Litorale) e basate sugli stessi ingredienti, prefigurano assetti urbani di qualità che puntano al rafforzamento dei caratteri qualitativi presenti all'interno dei centri o al loro intorno (specializzazione funzionale, identità urbana, turismo e natura) assumendo differenti caratterizzazioni in relazione alla loro localizzazione e al loro ruolo nel territorio ravennate.

Frangia

Per i *Centri di Frangia* l'assetto prefigurato dal PSC è orientato al contenimento dello sviluppo dell'insediamento, alla risoluzione dei problemi legati alla viabilità di attraversamento, all'offerta di condizioni di riqualificazione e consolidamento morfologico e funzionale dei centri stessi; in tale assetto la riqualificazione degli assi centrali e l'arricchimento di dotazioni e di servizi privati assume un ruolo fondamentale per la qualità complessiva; allo stesso modo la presenza di numerosi Ambiti a programmazione unitaria e concertata di rilievo contribuisce, oltre che al completamento dei centri stessi, ad una migliore definizione del margine urbano, nonché alla caratterizzazione delle funzioni specialistiche ivi presenti. Alle prestazioni di componente e agli Elementi di qualità si aggiungono le previsioni relative al Sistema della mobilità e dello Spazio rurale: la nuova viabilità di circuitazione che crea le condizioni per riqualificare la viabilità principale, valorizzandone indirettamente la funzione di centralità lineare nonché la presenza di ampie Aree agricole periurbane che mediano il rapporto di discontinuità tra i Centri e il Capoluogo.

Forese

Per i *Centri del Forese* l'assetto prefigurato dal PSC conferma il ruolo di presidio e di servizio del territorio proprio di questi insediamenti, puntando alla riqualificazione ed al rafforzamento delle aree centrali, e legando, ove necessario, le aree di trasformazione alla realizzazione di nuova viabilità di circuitazione, oltre che al completamento urbanistico dei centri stessi. Una particolare attenzione è stata posta agli elementi di qualificazione culturale ed ambientale (emergenze storico-architettoniche e storico-testimoniali) ai quali il Piano attribuisce il compito di caratterizzare meglio il centro stesso, attraverso l'integrazione con le previsioni relative alle componenti del Sistema paesaggistico-ambientale, dello Spazio naturalistico e dello Spazio rurale (percorsi ciclopedonali di collegamento con le aree di interesse naturale e paesaggistico, tutela e valorizzazione delle componenti fisico-naturalistiche adiacenti, tutela paesaggistica, recupero di complessi di interesse testimoniale e riqualificazione delle aree centrali). Gli Ambiti a programmazione unitaria e concertata e i PUA contribuiscono oltre che al completamento/ampliamento edilizio dei centri ad una integrazione/ridefinizione del disegno della rete degli spazi aperti, delle aree verdi e dei luoghi centrali.

Litorale

Per i Centri del Litorale l'assetto prefigurato dal PSC è orientato al potenziamento della offerta di ricettività alberghiera ed extralberghiera integrata alla tutela e valorizzazione e, in alcuni casi, al potenziamento degli spazi naturali che circondano e caratterizzano gli insediamenti. Agli Ambiti a programmazione unitaria e concertata e ai PUA per il nuovo impianto, luoghi per eccellenza di integrazione di componenti di spazi e sistemi, è affidata la valorizzazione/riqualificazione dei Centri, attraverso la definizione sinergica di interventi

A completamento della disciplina di componente gli **Obiettivi di località e gli incentivi per la qualità** costituiscono ulteriori elementi per l'avvio di processi virtuosi di qualità urbana all'interno del Piano. Gli *Obiettivi di località* (riferiti a problemi infrastrutturali, alla qualità del progetto, a problematiche idrauliche), ulteriormente implementabili in sede di RUE e di POC, assolvono al compito di indirizzare ad esiti di qualità progettuale e tecnica situazioni particolari non riconducibili a norme di carattere generale. Gli *incentivi per la qualità* sono meccanismi premiali proposti dal PSC e attivati dal RUE e dal POC finalizzati all'attribuzione di quantità edificatorie alle diverse componenti e ambiti, da valutarsi a fronte dell'assunzione di particolari attenzioni agli aspetti ecologici ed ambientali, ai progetti edilizi o ai progetti urbanistici di Comparto e alle relative realizzazioni.

Piani di settore

Anche i Piani di settore (Piano di settore del verde, Piano della zonizzazione acustica, Piano generale del traffico urbano-PGTU, Piano urbano della mobilità-PUM) che si sono affiancati alla elaborazione del PSC ne hanno indirizzato le scelte progettuali, riversando al suo interno rilevanti contenuti diretti e indiretti di qualità urbana.

In particolare il *Piano del verde*, in continuità con la proposta di Cintura verde ideata dal PRG'93 e ampliata dal PSC, poiché ridisegna lo schema di assetto della rete del verde urbano in funzione della caratterizzazione del delicato passaggio tra città e campagna, costituisce uno strumento strategico per l'innalzamento del livello di qualità urbana del Capoluogo e per l'instaurarsi di relazioni significative tra l'insediamento urbano, il territorio rurale e la rete ecologica.

Il Piano del verde classifica nell'ambito del Capoluogo, due livelli di cinture verdi: una *cintura verde interna* lungo il percorso delle antiche mura e una *cintura verde esterna* lungo il margine urbano del Capoluogo, proponendo, per la prima, linee guida progettuali indirizzate al recupero e alla riqualificazione delle aree verdi esistenti e delle emergenze storico-ambientali in essa ricadenti e, per la seconda, strategie orientate alla creazione di componenti verdi significative (bosco urbano, eccellenze, grandi parchi) che assolvono a diverse funzioni (definizione del limite della città rispetto alla frangia urbana; valorizzazione di attività e occasioni di fruibilità locali delle aree verdi; realizzazione di contenitori di funzioni ludico-ricreative-culturali per il Capoluogo e la frangia urbana). Le strategie individuate dal Piano del verde sono recepite dal PSC come contenuto progettuale di qualità di primaria importanza nella strutturazione del disegno di assetto complessivo della città, e successivamente attuate da RUE e POC.

Il *Piano della zonizzazione acustica*, "in progress" relativamente allo stato di fatto, è stato utilizzato dal PSC per una prima valutazione dal punto di vista acustico delle proprie principali previsioni al fine di evidenziare punti di attenzione ed eventuali criticità da mitigare.

Il *Piano generale del traffico urbano-PGTU*, perseguendo i propri obiettivi settoriali con un approccio integrato alla mobilità sostenibile, compone un quadro di interventi coerente con le previsioni del PSC, contribuendo così alla costruzione della qualità urbana condotta dal PSC stesso.

Il Piano urbano della mobilità sostenibile - PUMS, attualmente in fase di redazione, è uno strumento di programmazione di lungo termine destinato a promuovere una mobilità efficiente e conseguire obiettivi legati alla tutela del patrimonio storico, culturale, ambientale e della qualità della vita dei cittadini.

Obiettivo cardine del Piano è quello di fornire un set di azioni riguardanti il futuro della mobilità sostenibile ed in particolare del trasporto pubblico locale, la crescita dei mezzi in condivisione, l'aumento della rete ciclabile e pedonale, l'ampliamento delle zone interdette al transito dei veicoli, le misure per ottimizzare la regolamentazione del carico e scarico delle merci nel centro storico. Gli obiettivi del Piano indirizzano alla ricerca di un sistema di mobilità sostenibile che garantisca a tutti un'adeguata accessibilità ai posti di lavoro e ai servizi, migliori la sicurezza, riduca l'inquinamento, le emissioni di gas serra e consumo di energia, aumenti l'efficienza e l'economicità del trasporto di persone e merci, aumenti l'attrattività e la qualità dell'ambiente urbano. Per la redazione del PUMS è stato attivato un elaborato processo di partecipazione dei cittadini finalizzato alla condivisione degli obiettivi e delle azioni per il loro conseguimento.

1.2 La qualità urbana come obiettivo per le trasformazioni diffuse della città esistente nel RUE

Nel RUE la qualità da perseguire è intesa prevalentemente come promozione della stratificazione della qualità urbana ed edilizia; tenuto conto che l'oggetto della sua disciplina è la regolamentazione delle trasformazioni diffuse di natura prevalentemente edilizia; in tal senso i principi di riferimento più significativi della *sostenibilità ambientale*, della *qualità urbana ed edilizia*, della *equità* su cui esso si fonda, ineriscono direttamente al tema della qualità urbana nel suo significato di qualificazione dell'insediamento esistente. Si tratta di principi il cui rispetto ha richiesto una dettagliata definizione dei contenuti tecnici del Piano ovvero una Forma piano mirata a cogliere la specificità delle situazioni piuttosto che ad omologarle sottoponendole ad una disciplina generale. Di conseguenza il montaggio di questa "disciplina mirata", sempre all'interno dell'articolazione del territorio in componenti appartenenti a Spazi e Sistemi, ha

comportato la messa a punto di ingredienti tagliati su misura rispetto al ruolo del RUE nel processo di Piano :

- *parametri urbanistici e classificazione degli usi e degli interventi;*
- *modalità attuative* a sostegno della progettazione di qualità;
- *promozione della qualità paesaggistica del territorio;*
- *buone pratiche in materia ambientale e linee guida* per specifici interventi progettuali;
- *componenti mirate di Spazi e Sistemi* (Rete ecologica, Città a conservazione morfologica, Insediamenti lineari, Edifici con ampio verde privato, Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica e prevalentemente per attività terziarie e/o miste, Elementi di caratterizzazione della Città consolidata o in via di consolidamento);
- elaborazione di apposito strumento gestionale: *Piano dei Servizi*

Parametri urbanistici

Per quanto riguarda i *parametri urbanistici* (grandezze ed indici), accanto alle grandezze tradizionali, si introducono nuove grandezze; alcune di queste, quali ad esempio la *superficie permeabile*, il *carico urbanistico*, l'*area di concentrazione dei diritti edificatori*, l'*indice di permeabilità*, sono particolarmente utili alla definizione di una disciplina più attenta alla qualità urbana, integrata agli aspetti di sostenibilità ecologica ed urbanistica e degli esiti morfologico spaziali. Inoltre l'attenta e mirata *classificazione degli usi degli edifici e delle aree attrezzate, degli usi non edificatori del suolo e degli impianti*, che identifica il mix funzionale presente nella città come fattore di qualità urbana e di sostenibilità ambientale, è un ingrediente opportunamente dosato nella disciplina di componente dello Spazio urbano del RUE; a ciò si associa una attenta disciplina di classificazione, di quantificazione e di criteri per la realizzazione dei parcheggi pubblici e privati. Nella classificazione delle categorie di intervento il RUE con le ultime varianti ha recepito le nuove definizioni di cui alla L.R. 15/2013 e s.m.i. mantenendo affiancate ad esse le proprie specifiche categorie di intervento ambientale (*risanamento ambientale, ripristino ambientale-naturalistico, mitigazione di impatto ambientale*, etc.).

Modalità attuativa diretta

Il RUE diversifica la *modalità attuativa diretta* al fine di valorizzarne l'applicazione alle diverse situazioni e di perseguire la qualità urbana ed ambientale attraverso un processo di progettazione attento alla qualità dell'intervento rispetto al contesto, sia dal punto di vista morfologico che funzionale. Esso articola l'Attuazione diretta in: *Attuazione diretta semplice* e *Attuazione diretta condizionata a progetto unitario (assistita da Atto d'Obbligo-PUAO, assistita da convenzione-PUC)*. Il *Progetto Unitario* associato alla Attuazione diretta condizionata, costituisce per i suoi contenuti (adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria, assetto morfologico, destinazioni d'uso, sistemazione delle aree libere e dei percorsi, schemi planivolumetrici, etc.) strumento propedeutico alla progettazione delle singole opere ed utile al controllo della qualità architettonica ed edilizia degli interventi. Inoltre per gli interventi ad attuazione diretta condizionata-PUAO o PUC non già sottoposti a VAS, nel caso in cui siano interessate componenti dello Spazio naturalistico e/o del Sistema paesaggistico-ambientale, il RUE prescrive lo *Studio di compatibilità ambientale* rivolto alla analisi dei principali aspetti coinvolti dagli interventi (energia, mobilità, risorse idriche, rifiuti, etc.) e alla individuazione di eventuali elementi di mitigazione o compensazione.

Il RUE traduce gli *Obiettivi di località* di sua competenza in una nuova modalità attuativa finalizzata esplicitamente a favorire la qualificazione funzionale, morfologica,

simbolica di specifici siti, anche attraverso il ricorso a procedure concertative in grado di assicurare comunque trasparenza ed equità. Gli *Obiettivi di località* costituiscono 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, sia pubblici che privati, fissati dal Piano.

Promozione della qualità paesaggistica del territorio

La *Promozione della qualità paesaggistica del territorio* rappresenta un elemento innovativo del RUE poiché assume come oggetto specifico della disciplina di Piano il paesaggio, inteso come linguaggio del territorio legato alla specificità dei contesti locali (a prevalente caratterizzazione urbana, rurale e naturale). Il relativo apparato prescrittivo e gestionale di RUE, costituito da un cospicuo corpus di elaborati (*Carta dei caratteri del paesaggio ravennate, Abaco delle morfotipologie paesistiche ricorrenti, Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*) e contenuti della disciplina dei paesaggi locali nelle Norme Tecniche rende conto della ricchezza delle risorse paesaggistico-ambientali del territorio ravennate che potenzialmente concorrono alla qualità urbana e della rilevanza che il tema della qualità paesaggistica assume all'interno del Piano.

La qualità paesaggistica del territorio promossa dal RUE, che ha come oggetto prevalente la "contestualizzazione" degli interventi diffusi nello Spazio rurale e naturalistico, esplica indirettamente i suoi effetti positivi sulla qualità dello Spazio urbano, favorendo condizioni di qualità paesaggistica del territorio extraurbano a cui coordinare la qualità degli interventi nel contesto urbano. Inoltre la messa a punto della metodologia progettuale della "contestualizzazione" ha un ruolo "pedagogico" di supporto alla attività dei progettisti nel RUE, metodologia che sarà poi da applicarsi anche nella pianificazione attuativa del POC.

Buone pratiche in materia ambientale e linee guida per specifici interventi progettuali

Dal punto di vista della qualità urbana e territoriale, uno dei fattori più innovativi del RUE è l'introduzione di specifiche norme sulle fonti rinnovabili finalizzate ad una loro diffusione sul territorio; ciò attraverso la semplificazione degli aspetti autorizzativi degli impianti di piccola taglia e attraverso l'introduzione di specifici incentivi per l'utilizzo delle fonti rinnovabili nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni. Vengono inoltre incentivati gli interventi di riqualificazione e di densificazione edilizia, in linea con i principi base dell'urbanistica del prossimo futuro, anticipando quelle che saranno le prescrizioni della nuova legislazione urbanistica regionale e nazionale. Il citato *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*, fornisce criteri e attenzioni per orientare ed indirizzare la progettazione di una serie di interventi nello Spazio rurale selezionati in funzione della loro incidenza sul paesaggio.

Definizione di componenti mirate di Spazi e Sistemi

Il RUE introduce nuove componenti fondamentali in termini di qualità urbana strettamente connessa alla specificità della città e del territorio di Ravenna; esse sono *Rete ecologica, Città a conservazione morfologica, Insediamenti lineari, Edifici con ampio verde privato, Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica e prevalentemente per attività terziarie e/o miste, Elementi di caratterizzazione della Città consolidata o in via di consolidamento.*

Strategica ed innovativa risulta l'introduzione della *Rete ecologica* che, articolando e specificando ulteriormente le componenti di sistema del PSC (in particolare nello Spazio rurale e nello Spazio urbano), definisce una disciplina atta al perseguimento

degli obiettivi di tutela, salvaguardia e riqualificazione ambientale e strutturata in modo da assicurare la continuità ecologica tra lo Spazio rurale, lo Spazio naturalistico e lo Spazio urbano.

Altrettanto innovativa risulta l'articolazione delle componenti dello Spazio urbano che ha comportato l'estrapolazione dalla Città consolidata individuata dal PSC, di una parte denominata nel RUE *Città a conservazione morfologica*; per essa il RUE elabora una disciplina più specifica di quella per la Città consolidata (attenta classificazione degli edifici di valore, degli edifici non compatibili con il contesto e degli spazi aperti), che riconosce a questa parte di città, prossima al Centro storico, il valore potenziale che essa esprime o può esprimere in termini di qualificazione complessiva del Capoluogo.

Piano dei Servizi

Il RUE, attraverso l'elaborazione del *Piano dei Servizi*, fornisce un utile elaborato gestionale di supporto alle successive scelte attuative del POC, relative alla organizzazione e implementazione delle dotazioni territoriali e all'articolazione dei relativi interventi previsti e/o da inserire nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

1.3 La qualità urbana nell'attuazione degli interventi del POC

Il POC è lo strumento al quale è affidata la concretizzazione degli obiettivi e delle scelte di qualità urbana, così come definiti e articolati nel processo di pianificazione (PSC e RUE), i cui principali contenuti, in termini di promozione e perseguimento della qualità del territorio e della città, sono stati fin qui richiamati. Poiché sono oggetto del POC proprio le previsioni e gli interventi di maggiore intensità e consistenza sull'insediamento urbano, questo ruolo di governo e programmazione dell'attuazione della qualità assume nello strumento operativo una particolare rilevanza.

Nel corso del processo di pianificazione avviato con il Documento Preliminare nei primi anni duemila, sono maturate, anche sulla base della concertazione che ha accompagnato e seguito l'approvazione del PSC, una serie di trasformazioni di notevole portata che, per la maggior parte, hanno costituito il contenuto del 1° POC. A queste era rimesso il compito di realizzare una quota significativa della qualità urbana e ambientale del Capoluogo e degli altri insediamenti urbani così come promossa e prefigurata nel PSC e nel RUE. Nei 5 anni della sua vigenza del 1° POC è stato attuato solo in parte, causa soprattutto l'intervenuta crisi economica che si sta protraendo da anni. In considerazione delle imminenti modifiche alla legislazione urbanistica regionale e nazionale, che puntano su una pianificazione volta alla fortissima riduzione del consumo di suolo, orientata prevalentemente a promuovere ed incentivare il riuso e la rigenerazione del territorio già urbanizzato e nella consapevolezza che le profonde modifiche intervenute nell'ultimo decennio nel contesto socio-economico di riferimento, e nel mercato immobiliare in particolare, richiedono "nuovi" strumenti, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno e necessario, in questa fase transitoria, dare continuità al processo di pianificazione in atto, con la redazione del 2° POC. Il "Documento di indirizzi per il POC 2016-2021 e primi indirizzi per la Variante Generale al PRG 2003 (PRG 2017)" approvato dal C.C. ha stabilito che il 2° POC venisse redatto in conformità al PSC vigente, sulla base degli indirizzi ivi declinati con riferimento ai diversi ambiti di intervento e tenendo a riferimento le linee generali delineate per la variante generale di PRG contenute nel documento stesso. Oltre a ciò, le scelte del 2° POC perseguono le medesime finalità del precedente POC, prevedendo il completamento delle sue

previsioni riconfermate come strategiche: il 2° POC conferma tutte le aree e gli ambiti, con eventuali revisioni/precisazioni/riduzioni della Città Storica, della Città da Riqualificare e della Riqualificazione Ambientale, dei comparti in corso di attuazione del 1° POC, degli ambiti soggetti a concertazione già inseriti nel precedente POC. Con la riapertura dei tavoli di concertazione sono stati inseriti o ripianificati i soli comparti degli ambiti soggetti a concertazione non attuati in vigore del 1° POC per i quali l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di confermare la strategicità dell'obiettivo di pubblico interesse e per i quali sono state presentate idonee garanzie per l'esecuzione degli impegni dei privati in coerenza con l'art. 18 c3 della L.R. 20/2000 e s.m.i..

Nel POC la qualità urbana è un esito da raggiungere nell'attuazione degli interventi negli ambiti. Ciò attraverso la definizione delle condizioni per il perseguimento della efficienza, della qualità e della bellezza dell'insediamento di nuovo impianto o dell'insediamento esistente da riqualificare. Tali condizioni riguardano aspetti strettamente connessi ai contenuti di qualità urbana della progettazione urbanistica alla scala della pianificazione attuativa (caratteristiche morfologico-funzionali, sostenibilità dell'insediamento, fattibilità del Piano in termini di programmazione nel tempo degli interventi tramite il reperimento delle risorse pubbliche e private per la realizzazione della "città pubblica", etc). La considerazione di tali aspetti come contenuti del POC rendono il Piano capace di offrire le massime garanzie di una realizzazione di qualità e di fattibilità delle trasformazioni previste.

Forma piano del POC

I contenuti sopra illustrati, utilizzati per l'individuazione di obiettivi generali e specifici d'ambito e per l'approfondimento delle scelte progettuali per ciascun ambito, hanno determinato la costruzione di un apparato normativo nel quale particolare rilievo assume la presenza di appositi "repertori" atti a raccogliere ed illustrare la complessità di tali contenuti e di elaborati gestionali relativi agli aspetti sistemici che attraversano trasversalmente tutti gli ambiti. In tal senso i *Repertori delle schede d'Ambito* sono articolati in riferimento alle diverse tipologie di Ambiti previsti (Città storica; Città da riqualificare; Città di nuovo impianto, Poli funzionali e Nodi di scambio e di servizio; Ambiti oggetto di accordi di secondo livello con i privati; Ambiti di valorizzazione naturalistica; Spazio Portuale), e gli elaborati gestionali (*Linee guida del Sistema paesaggistico-ambientale del Litorale, Piano dei servizi, Misure per l'inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti, Piano casa e la Relazione e Documento Programmatico per la Qualità*) che approfondiscono gli aspetti di qualità ambientale, efficienza funzionale, qualità ecologico-paesaggistica e qualità urbana propri della scala attuativa degli Ambiti.

Per quanto riguarda i *Repertori delle Schede d'Ambito* essi contengono obiettivi, prescrizioni/prestazioni generali e specifiche ed indirizzi inerenti a tutti gli aspetti morfologico-funzionali, attuativi, gestionali, di programmazione temporale e di attuazione delle opere pubbliche ricadenti nell'Ambito.

Per quanto riguarda gli elaborati gestionali essi contengono dati, criteri, misure, quantificazioni utili alla progettazione urbanistica ed edilizia in fase attuativa.

2. 2° POC: OBIETTIVI E PREVISIONI PER LA QUALITÀ URBANA

2.1 Riferimenti generali di qualità urbana del DPQU

Il *Documento programmatico per la qualità urbana (DPQU)* costituisce l'esplicitazione del quadro di coerenze e sinergie (in termini di intenzioni e di esiti attesi – morfologici, funzionali, ambientali, paesaggistici, ecc.) posto dal 1° POC alla base dell'attuazione delle trasformazioni da esso disciplinate e programmate (mediante le diverse tipologie di ambiti che costituiscono il contenuto del piano), in riferimento al raggiungimento di mirati obiettivi di qualità urbana per le parti di città/territorio comunale (*Quadranti urbani/territoriali*) coinvolte dalle trasformazioni in esso previste.

Il Documento dà conto di un livello concreto di qualità urbana, da raggiungere nei *Quadranti urbani/territoriali* da esso individuati, in termini di soddisfacimento di fabbisogni abitativi, integrazione e completamento delle dotazioni territoriali, miglioramento infrastrutturale dell'accessibilità e della mobilità, miglioramento dei servizi esistenti, qualificazione della rete degli spazi pubblici, raggiungimento di adeguati livelli di benessere ambientale, promozione e potenziamento della mobilità sostenibile, tutti temi, come detto, derivati dall'insieme degli apparati del PSC e RUE.

Il Documento mira anche a raggiungere una chiarezza comunicativa delle intenzioni del Piano e del dimensionamento della strategia progettuale di medio periodo del 2° POC contenuta nel Piano dei Servizi, al fine di orientare e coordinare l'azione pubblica e privata per ciascuna delle parti urbane/territoriali interessate

Gli obiettivi di qualità urbana espressi dal POC, attraverso i suoi diversi strumenti, sono riferiti dal Documento ai quadranti urbani interessati dalle trasformazioni e riguardano porzioni dei sistemi infrastrutturale, dei servizi e del verde che risultano strutturanti per ciascuna parte di città coinvolta (esistente e nuovo impianto) ed il contributo in termini di miglioramento della qualità urbana che gli interventi privati e pubblici, da attuare nei diversi Ambiti, devono apportare. Il quadro di riferimento unitario che il DPQU descrive è finalizzato proprio ad evidenziare la sinergia e l'integrazione insite nel "progetto complessivo" del POC per la qualificazione urbana, progetto che tiene insieme le relazioni di coerenza e continuità tra obiettivi e esiti attesi all'interno degli Ambiti fino alla fase di progettazione e realizzazione degli interventi.

Il DPQU fa propri i contenuti di qualità urbana indicati da PSC e RUE per Spazi e Sistemi individuando come elementi caratterizzanti delle previsioni operative del "progetto complessivo" di qualità del POC, quelli di seguito elencati:

- gli elementi individuati nella *Carta per la qualità del Capoluogo e del territorio* costituiscono i capisaldi ai quali ancorare il disegno d'assetto degli ambiti di POC prossimi ad essi;
- le trasformazioni previste, ai fini dell'inserimento paesaggistico, devono essere coerenti con gli obiettivi stabiliti per i *Contesti paesistici locali*;
- la mobilità e in particolare la rete ciclopedonale hanno un ruolo ordinatore ai fini dell'assetto complessivo ed in particolare per la fruizione paesaggistico-ambientale;
- i servizi e le dotazioni territoriali sono organizzati da una *logica di rete* dalla quale traggono beneficio anche il turismo e la fruizione paesaggistico-ambientale; la rete è una condizione imprescindibile per la previsione di nuovi insediamenti e la riduzione degli elementi di disqualità urbana; il disegno integrato di attrezzature e

- spazi collettivi è un indispensabile "ingrediente" progettuale per l'assetto dello *Spazio urbano*;
- la ricostituzione della continuità nord-sud delle aree naturali del sistema costiero proposta dal PSC, coinvolge i margini urbani dei Lidi (interventi di completamento) e le aree agricole adiacenti, in un rapporto di integrazione tra interventi urbanistico-edilizi ed ambientali;
 - **le aree agricole periurbane dello *Spazio rurale* possono costituire un importante elemento di caratterizzazione dei margini urbani del capoluogo e dei centri di frangia e foreshore, nonché una occasione per interventi di riconnessione della rete ecologica coordinati agli interventi urbanistico-edilizi;**
 - **la disciplina delle componenti dello Spazio urbano, le differenti modalità attuative previste, gli obiettivi di località, i meccanismi incentivanti, costituiscono un solido "dispositivo" per assicurare la qualità dello Spazio urbano;**
 - **il Piano del settore del verde ha un valore di "trama connettiva" delle diverse funzioni urbane esistenti e previste, sulla quale ordire gli elementi di qualità urbana dell'intero organismo urbano;**
 - **l'adesione alla specificità dei contesti degli ingredienti tecnici del RUE, l'apparato di linee guida, buone pratiche, costituiscono le condizioni di qualità urbana di supporto alla attuazione degli ambiti di POC;**
 - **il Piano dei servizi del RUE/POC costituisce un utile riferimento sul quale basare le scelte per le dotazioni degli ambiti di POC;**
 - **la rete ecologica del RUE costituisce un supporto e un riferimento costante per la progettazione degli ambiti nell'intero territorio comunale;**
 - **la specificità e l'approfondimento dei contenuti progettuali del POC, consente un supporto alla progettazione e realizzazione degli ambiti di POC e dei relativi comparti capace di determinare positivi esiti di qualità urbana e fattibilità economico-finanziaria.**

2.2 La qualità urbana dei quadranti Ravenna est, ovest, litorale

Data la sua dimensione programmatica il DPQU seleziona per il 2° POC come significativi per la qualità urbana alcuni quadranti urbani a seconda della loro specificità e della peculiarità delle previsioni operative in essi ricadenti. Si tratta del *Quadrante Ravenna est* e del *Quadrante Ravenna ovest* nei quali si concentrano gli ambiti del 2° POC più complessi; del *Quadrante del Litorale* nel quale gli Ambiti sono connessi tra loro dalla continuità morfologico-funzionale del Litorale e delle previsioni di tipo naturalistico-ambientale.

In ciascun quadrante selezionato le componenti del POC, costituite dai progetti urbanistico-edilizi degli Ambiti; dal dimensionamento dei fabbisogni, dal reperimento delle dotazioni e delle risorse economiche; dall'individuazione di misure di riduzione degli impatti della mobilità, concorrono al perseguimento della qualità urbana attraverso l'integrazione e la sinergia delle loro azioni specifiche.

Per quanto riguarda i progetti urbanistici nei diversi quadranti, la qualità urbana in termini spaziali è perseguita attraverso le diverse previsioni presenti (ad es. Ambiti

oggetto di accordo con i privati – art.18; Ambiti di nuovo impianto – PUA; eventuali Ambiti della città da riqualificare), attraverso i propri specifici contenuti, riguardanti innanzitutto la rete della mobilità, la rete ecologica, l'assetto morfologico (per quanto indicato dagli elaborati del POC) e l'organizzazione funzionale. E' evidente che per ogni quadrante i risultati in termini di qualità urbana derivino dalla combinazione, coerenza e integrazione dei diversi ambiti/previsioni che lo compongono. E' altrettanto chiaro che per il progetto della mobilità e per il progetto della rete ecologica coerenze e integrazioni debbono determinarsi e verificarsi anche alla scala delle parti urbane indicate (ad esempio dal punto di vista della continuità della rete ecologica, il settore est ed il litorale devono essere considerati nel loro rapporto sinergico di connessione delle componenti esistenti e di progetto della rete). Il 2° POC prevede inoltre una forte riduzione della **STER** prevista dal precedente POC, per quanto riguarda gli art.18 già attivati, a fronte di una consistente diminuzione in termini di **STER**, anche se non si riscontra pari riduzione in termini di **SC**. Questo perché è stato necessario inserire nel 2° POC tutta la potenzialità che prima era attuabile in più POC in considerazione della nuova legge urbanistica che lascia il periodo di transitorietà per l'attuazione e in considerazione degli accordi di secondo livello già stipulati.

Per il *Quadrante est* le diverse previsioni di Ambito del 1° POC relative ad una nuova definizione dei rapporti tra la città ed il suo porto sono quasi tutte attualmente in corso di attivazione/attuazione. Gli Ambiti che interessano la città avevano come obiettivo la riqualificazione della Romea nord come asse di strutturazione urbana e la riconfigurazione dei margini nord e sud del Capoluogo, questi ultimi connessi da un sistema integrato di verde e mobilità a forte caratterizzazione morfologica (spina verde che collega la Romea nord con la viabilità di tutto il settore sud-est); sono in corso di attuazione, da nord a sud: *Ambito CoS2 –Romea-Anic-Agraria*, *Ambito CoS4 – De Andrè – Viale Europa*, *Ambito CoS1– Antica Milizia – Stradone*; completano il quadro delle previsioni alcuni *PUA della Città di nuovo impianto prevalentemente residenziale e prevalentemente produttiva*. Il comparto CoS03 non è stato inserito in quanto interessato da variante urbanistica connessa all'approvazione del progetto preliminare di opera pubblica denominato "HUB portuale" da parte del CIPE.

Gli Ambiti che interessano il porto mirano alla riqualificazione delle aree portuali dismesse di cerniera tra Città e porto (*POC tematico- Darsena di città* e PUA delle aree di transizione allo Spazio urbano) e al riordino delle aree di supporto alle attività portuali (aree a sud del Canale Candiano: *Ambito ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa privata-ex Sarom per attività terziarie e miste*).

Per il *Quadrante ovest* il 2° POC conferma le previsioni relative al rafforzamento delle funzioni produttive dell'Ambito strategico di sviluppo del PTCP: si tratta degli *Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa per attività produttivo-industriali* e dell'*Ambito PRU-Fornace Zarattini*. L'*Ambito CoS22* tuttavia non è stato inserito nel 2° POC per la non conferma dell'interesse pubblico.

Per il *Quadrante del litorale* le previsioni del 1° POC sono state tutte confermate e inserite nel 2° POC . Queste riguardano interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica congiunti con diverse forme di ricettività turistica (*Ambiti di valorizzazione naturalistica-Avn* e *Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica-Ara*), nonché di completamento dei margini dei Centri del Litorale (*Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria e concertata*). Gli Ambiti e le Aree di riqualificazione e valorizzazione ambientale mirano a ricostituire la continuità ecologica del Litorale nord-sud e le diverse connessioni tra ambiente naturale della costa e Spazio rurale, nonché a potenziare il sistema di fruizione paesaggistico-ambientale del

Litorale stesso (*Avn1-Casal Borsetti, Avn3-Lido Adriano, Avn4-Foce Fiumi Uniti, Avn7-Pineta di Classe; Ara1-Foce Reno, Ara2-Marina Romea nord, Ara3-Marina Romea sud, Ara4-Ex discarica, Ara6-Pialassa Piombone, Ara7-Via Piomboni, Ara8-La Cherubina, Ara9-Foce Fiumi Uniti* (divisa in Ara9 Est e Ara9 Ovest in fase di controdeduzione in seguito ad accoglimento di specifica osservazione), *Ara11-Lido di Dante sud, Ara13-Isola della Bevanella, Ara14-Cava del Bevano, Ara16-Ansa e Foce del Savio*). Gli Ambiti a programmazione unitaria e concertata e anche i PUA per la Città di nuovo impianto previsti nei Centri del Litorale, mirano ad un completamento edilizio/urbanistico di modesta entità ed alla realizzazione di attrezzature private al servizio di un turismo di qualità, con particolare attenzione all'integrazione con interventi ambientali ai margini dei Centri; di questi sono stati attivati nel corso di validità del 1° POC: *Ambito CoS12-Casalborsetti-Golf, Ambito CoS15-Lido di Dante-Trasferimento Campeggio-Turistico, Ambito CoS16-Lido di Classe-Strada usi urbani, Ambito CoS17-Lido di Savio nord-sud* e il 2° POC ne prevede il completamento. Sono stati rimodulati negli usi e nella loro collocazione e inseriti nel 2° POC l' *Ambito CoS13 Punta Marina-Ricettivo* e l'*Ambito CoS14 Lido Adriano Nord-Sud*.

Per quanto riguarda i fabbisogni abitativi, le attrezzature e i servizi nei tre quadranti selezionati, la qualità urbana in termini funzionali trova attuazione nella quantificazione dei dati ad essi relativi e delle risorse economiche necessarie per la loro fattibilità; quantità che le previsioni degli Ambiti di POC mirano a soddisfare attraverso i diversi strumenti di programmazione economica-finanziaria e i meccanismi previsti. I dati sono desunti da quelli forniti dal POC. *8-Piano dei servizi* e dal *POC.8b-Città pubblica-Capoluogo-Litorale*, che sviluppano i principali temi legati alla città di nuovo impianto e di riqualificazione. Il Piano dei servizi affronta inoltre temi specifici anche in riferimento ai bacini di utenza che sono la base per l'individuazione dei quadranti urbani/territoriali presi in considerazione e cioè, Ravenna Est, Ravenna Ovest e il Litorale. Anche l'individuazione delle criticità nei suddetti quadranti, contenuta nello specifica tavola POC.8a contribuisce alla definizione della qualità urbana in termini funzionali; essa è costituita da una sintesi delle problematiche relative al sistema delle reti di acqua, gas, fognature e dei relativi impianti e rappresenta il riferimento per la fattibilità dei nuovi ambiti inseriti nel POC, mettendo a sistema lo stato delle reti esistenti, le nuove potenzialità edificatorie in termini di nuovi utenti e gli interventi necessari per la loro fattibilità e sostenibilità.

Per quanto riguarda infine le infrastrutture per la mobilità, la qualità urbana trova una espressione rilevante nella attenzione posta alla sostenibilità degli interventi ad essa relativi. A tali fini nello specifico piano di settore generale PGTU, è stato elaborato un apposito Piano Particolareggiato per la mobilità sostenibile che ha l'obiettivo di pianificare, coordinare e monitorare tutte le iniziative tese a ridurre l'impatto ambientale della mobilità, si sta attualmente lavorando all'approvazione del nuovo PUMS.