

Elaborato descrittivo

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015

POC

Piano Operativo Comunale

PRG 2003
PSC
POC
RUE

POC.1 Relazione

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 66297/102	del 21/06/2010
PUBBLICATO	B.U.R	N. 86	del 07/07/2010
APPROVATO	Delibera di C.C.	N. 23970/37	del 10/03/2011
PUBBLICATO	B.U.R	N. 48	del 30/03/2011

Sindaco
Assessore Urbanistica
Segretario Generale

Fabrizio Matteucci
Gabrio Maraldi
Dott. Paolo Neri

CONSULENTI

Consulente generale
Collaboratore
Consulente paesaggio
Collaboratore

Prof. Arch. Gianluigi Nigro
Arch. Tiziana Altieri
Arch. Francesco Nigro
Arch. Stefania Santostasi

RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

Arch. Franco Stringa
(fino al 31/12/2009)
Arch. Alberto Mutti
(dal 01/01/2010)

UNITA' DI PROGETTO
Responsabile

Arch. Alberto Mutti

Coordinatore

Arch. Francesca Proni

Istruttori tecnici

Barbara Amadori
Francesca Brusi
Valentina Gorini
Federica Proni

Progettisti

Arch. Gloria Dradi
Arch. Alberto Mutti
Arch. Francesca Proni
Arch. Leonardo Rossi
Dott.ssa Alessandra Savoia
Arch. Franco Stringa
Arch. Antonia Tassinari
Dott.ssa Angela Vistoli

Responsabile attività
servizio progettazione

Arch. Raffaella Bendazzi

Collaboratori

Arch. Elisa Bassi
Arch. Stefania Bertozzi
Arch. Arlene Frassinetti
Arch. Sara Gagliardi
Arch. Daniela Giunchi
Arch. Caterina Gramantieri
Dott. Paolo Minguzzi
Dott.ssa Silvia Ulazzi
Arch. Domenico Zamagna

Segreteria

Giovanna Galassi Minguzzi
Franca Gordini
Giovanna Maioli

S.I.T.

Dott. Alessandro Morini
Silvia Casavecchia
Dott. Roberto Zenobi

POC.1

Piano Operativo Comunale

POC.1 Relazione

INDICE

1. Caratteri generali dei POC

- 1.1 Oggetto e finalità generali del POC: approfondimento dei contenuti urbanistici di PSC
- 1.2 Elaborati, forma e contenuti della disciplina di POC
- 1.3 Efficacia del POC e misure di salvaguardia
- 1.4 Criteri generali e specifici della selezione e delle forme di inserimento delle previsioni del PSC nei diversi POC
- 1.5 Considerazioni sul dimensionamento del POC
- 1.6 Criteri generali di progettazione sostenibile e qualificata sotto il profilo urbanistica-paesaggistico, alla scala della pianificazione attuativa
- 1.7 VALSAT/VAS di POC

2. Il 1° POC

- 2.1 Finalità generali del 1° POC
- 2.2 Elaborati specifici del 1° POC
- 2.3 Previsioni di PSC inserite nel 1° POC e loro motivazioni, caratteri, obiettivi e indirizzi progettuali
- 2.4 Verifica del dimensionamento e programma temporale di attuazione del 1° POC
- 2.5 Opere ed interventi pubblici necessari alla sostenibilità urbanistica ed ambientale delle trasformazioni previste dal 1° POC
- 2.6 VALSAT/VAS del 1° POC

3. I POC tematici

- 3.1 Finalità generali
- 3.2 Il Piano dell'Arenile: finalità, contenuti ed elaborati
- 3.3 Il PRU Darsena: contenuti ed elaborati
- 3.4 Logistica portuale sud: contenuti ed elaborati

4. Relazione integrativa di controdeduzione

1. Caratteri generali dei POC

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

La disciplina del 1° POC, che ricomprende anche una parte generale che regola i successivi POC riferiti al PRG 2003, è costruita in conformità con il dettato della LR 20/2000, così come variata dalla L.R. 06/2009; 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, riguardano la definizione della disciplina urbanistica generale relativa al 1° e ai successivi 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.

1.2 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

¹ Vedi Art. 30, LR 20/2000

interesse pubblico.

- l'approfondimento inerente le scelte progettuali specifiche per ogni ambito sulla base anche di un elaborato denominato *Documento programmatico per la qualità urbana* 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*
All. 1 - *Accordo tipo di 2° livello*
- 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.4** *Repertorio delle Schede d'Ambito normative (prescrittive) e grafiche (d'indirizzo) suddiviso in specifiche sotto categorie (da **POC.4a** a **POC.4i**) che normano e/o indirizzano in modo specifico i vari ambiti della città: Città storica; Città da riqualificare; Città di Nuovo impianto; Ambiti soggetti ad Accordi con i privati; Aree destinate a Poli; Ambiti di Valorizzazione Naturalistica (Avn); Ambito Agricolo di Valorizzazione Turistico Paesaggistica (Aavtp), ambiti portuali; e nodi di scambio e di servizio*
- POC.5** *Norme Tecniche di Attuazione*

Elaborati gestionali:

- POC.6** *Rapporto Ambientale di VALSAT/VAS*
- POC.7** *Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema paesaggistico-ambientale del Litorale*
- POC.8** *Piano dei servizi*
- POC.9** *Misure per l'inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti*
- POC.10** *Piano casa*
- POC.11** *Documento programmatico per la qualità*
- POC.12** *Schema di relazione di PUA, schema di normativa di PUA, convenzione tipo di PUA*

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 risolubili, le disposizioni l'efficacia e le misure di salvaguardia) nonché i contenuti del 1° POC (finalità specifiche, oggetto, elaborati, disciplina, VALSAT/VAS, etc).

I contenuti della disciplina del 1° POC, che si esprimono negli Elabb. **POC.3** *Quaderno del POC* in rapp.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 generali e/o degli stralci funzionali inseriti nel 1° 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 1° 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 dell'Ambito (PUA generale) in PUA stralci, e 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 stralcio nei quali si articola il PUA generale, in modo che ciascuno di essi costituisca uno stralcio funzionale del relativo assetto e sia coerente ed in continuità con le previsioni delle opere pubbliche e con 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.

1.3 Efficacia del POC e misure di salvaguardia

La disciplina generale del POC è articolata in norme *prescrittive* e norme *di 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 integrati, 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. Le medesime disposizioni hanno valore prescrittivo nei casi nei quali il POC assume carattere di Piano Urbanistico Attuativo, sempreché tali caratteri siano esplicitati attraverso gli elaborati propri del PUA.

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.

1.4 Criteri generali e specifici della selezione e delle forme di inserimento delle previsioni del PSC nei diversi POC

Nel processo di pianificazione avviato dall'Amministrazione di Ravenna con la formazione del PRG 2003, un passaggio particolarmente significativo è quello della selezione, tra le previsioni trasformativie ad attuazione indiretta individuate dal PSC, di quelle da inserire nel POC. Alcune previsioni vengono selezionate dall'Amministrazione a seguito di considerazioni di priorità e di opportunità rispetto al perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e specificatamente di obiettivi di rete, in particolare della mobilità, ecologica e delle dotazioni, di obiettivi sociali (ERP/ERS, dotazioni pubbliche e private), ovvero di sostegno allo sviluppo delle attività economiche. Altre a seguito delle procedure di Accordo con i privati già avviati in occasione della formazione del PSC². A quest'ultimo

² La rilevante opportunità offerta dalla LUR con l'art. 18 riguardante gli *Accordi con i privati*, ha trovato applicazione a Ravenna fin dalla fase strutturale (PSC) al fine di attribuire il massimo riconoscimento a questi contributi; pertanto già nel Documento Preliminare sono stati definiti i criteri e gli obiettivi specifici per l'applicazione dell'art. 18 in sede di formazione degli strumenti urbanistici. Successivamente a seguito delle procedure di evidenza pubblica sono stati sottoscritti 27 Accordi di 1° livello con i privati i cui contenuti sono stati inseriti nel PSC. Gli *Accordi con i privati* si riferiscono alle situazioni più strategiche e più complesse che richiedono una preliminare azione di programmazione per poter essere, anche progressivamente, inserite nei POC per la definizione della relativa disciplina generale; per tali situazioni sono previsti, successivi livelli di concertazione, in particolare all'atto dell'inserimento delle previsioni nel POC (Accordo di 2° livello) e, ancora successivamente, in occasione della formazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) (Accordo di 3° livello). Ci può essere contestualità tra Accordi di 2° e 3° livello.

proposito l'Amministrazione si è data da tempo un insieme di criteri, generali e specifici, da porre a base delle scelte delle proposte dei privati in risposta all'Avviso pubblico.

I *criteri generali* sono i seguenti:

- *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 infrastrutturale, ambientale, economica e sociale dell'intervento;
- *progetto imprenditoriale e sua attuabilità*; caratteristiche e qualità del progetto imprenditoriale con definizione della composizione proprietaria/societaria, delle modalità e tempi d'attuazione, delle risorse attivabili.

I *criteri specifici* sono i seguenti:

- *stato attuale dell'urbanizzazione e infrastrutturazione dell'area*: viabilità, reti, etc., con particolare riferimento al collettamento della rete di fognatura nera, alle problematiche idrauliche e di laminazione;
- *sostenibilità del progetto* (inteso come capacità di risoluzione delle carenze e criticità) *in relazione*:
 - a) alle indicazioni e prescrizioni derivate dal Rapporto di VALSAT (elaborato in sede di PSC, art. 27, Elab.G4) ed approfondimento del Rapporto elaborato in sede di POC;
 - b) alle criticità rilevabili nel sito e in relazione al contesto in cui l'area ricade;
 - c) alle condizioni e prescrizioni dei piani sovraordinati (Piani di bacino, PTCP, Piani di Stazione del parco del Delta, e/o piani di settore (Piano Regolatore del Porto, etc.);
 - d) al rispetto dei vincoli (paesistico-ambientali, idrogeologici, architettonici-monumentale, etc.)
- *livello della dotazione di servizi pubblici e privati presenti nella zona*;
- *presenza di aree a destinazione pubblica necessarie per la realizzazione di opere pubbliche e/o d'interesse generale in relazione*:
 - a) al loro inserimento o meno nell'attuale programmazione triennale delle opere pubbliche;
 - b) nel 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.
- *presenza di progetti già avviati e già previsti* dalla pianificazione urbanistica previgente al PSC e loro livello di definizione e valutazione raggiunto;
- *disponibilità a realizzare quote di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP/ERS)* 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;

- *impegno ad utilizzare fonti energetiche rinnovabili, tecnologie costruttive bioclimatiche, ecologiche e non inquinanti, a contenere i consumi energetici ed idrici e a minimizzare i livelli sonori;*
- *delocalizzazione di impianti produttivi non compatibili con il contesto urbano e/o a rischio di incidente rilevante;*
- *dichiarazione d'impegno a presentare uno o più schemi urbanistici preliminari del PUA e/o dei progetti attivando proprie procedure concorsuali di selezione fra più progettisti al fine di migliorare la qualità ambientale urbana ed architettonica degli interventi.*

1.5 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. Una prima opzione riguarda l'assunzione di una quantità orientativa di riferimento, espressa in termini percentuali rispetto al dimensionamento complessivo del PSC relativamente alle diverse e principali funzioni, in particolare per la residenza, nonché in riferimento alle Zone territoriali di PSC. Una seconda opzione riguarda l'eventuale uso delle possibilità di incremento del 6% delle quantità edificatorie attribuite dal PSC alle singole zone territoriali (Capoluogo, Frangia, Litorale, Porto) nel rispetto comunque delle finalizzazioni precisate all'art. 10 delle relative NTA; nel caso di utilizzo di questo incremento è valutata l'entità in riferimento alle diverse funzioni ed è ipotizzata la eventuale quantità da impiegare per le premialità.

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

1.6 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'Elab. **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'Elab. **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 1°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.

1.7 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

Prima di procedere nella trattazione dell'argomento, al fine di sgombrare ambiguità fra VALSAT e VAS, si precisa che l'acronimo VALSAT è stato introdotto dalla L.R. 20/2000 come strumento specifico per la valutazione di Piani territoriali, mentre l'acronimo VAS è stato introdotto dalla direttiva europea del 2001 ed è riferito in generale a Piani e Programmi. Con la L.R.9/08, i due strumenti sono divenuti sovrapponibili sia come contenuto sia come procedure. Di seguito verrà usato il termine VALSAT.

Il POC, in base alle procedure attuali, andrebbe sottoposto a "verifica di assoggettabilità" di competenza della Provincia, ma in teoria la verifica di assoggettabilità dovrebbe avvenire a valle della espressione del parere motivato sulla VALSAT del PSC.

Nel nostro caso, come illustrato sopra, non c'è stata espressione specifica sulla VALSAT da parte della Provincia.

Inoltre va ricordato che la norma prevede che la VALSAT è sempre dovuta per piani che interessano zone SIC o ZPS, salvo che tali piani non interessino piccole zone a livello locale. Nel territorio comunale sono presenti ampie zone SIC e/o ZPS che direttamente o indirettamente, in modo positivo o negativo, vengono interessate dalle trasformazioni territoriali introdotte dal POC, per cui si ritiene cautelativo quanto meno verificare se vi siano "incidenze significative" sui siti SIC/ZPS.

In base a queste considerazioni si ritiene opportuno sottoporre il POC alla procedura di VALSAT e non ad una preventiva verifica di assoggettabilità.

Si rileva peraltro come l'evoluzione normativa tenda ad avvicinare concettualmente la VAS ad una VIA, cioè ad una valutazione separata e successiva delle scelte compiute, sfumando quella che invece è una importante e innovativa impostazione culturale che deve portare a non vedere l'ambiente come semplice corollario rispetto al quale minimizzare gli impatti delle attività antropiche, ma come obiettivo centrale, al pari degli obiettivi economici e sociali.

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.

2. Il 1° POC

2.1 Finalità generali del 1° 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 diretta³. Il processo si completa con la formazione del 1° POC (2010 – 2015), 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 coordina 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 completa con la VALSAT a specificazione della VALSAT di PSC e ad anticipazione in alcuni casi della VAS di PUA e si accompagna alla Zonizzazione Acustica per le parti del territorio soggetto a modalità indirette, zonizzazione che integra quella già adottata nel luglio 2009 sulla base delle previsioni di RUE e di PSC.

I contenuti progettuali del 1° POC sono stati definiti per il perseguimento, oltre che di quelle generali proprie di tutti i POC di cui si è detto al punto 1.1, delle finalità che seguono.

Ai fini di consolidare l'assetto e le funzioni proprie del Capoluogo, il POC inserisce le seguenti operazioni:

- la sistemazione del quadrante nord-est a partire dalla darsena e ricomprendente porzioni più occidentali dell'area portuale; ciò attraverso la previsione del by-pass, la sistemazione dell'area logistica a nord, la realizzazione o riqualificazione di nuovi impianti per attività produttive portuali che si affiancano a due POC tematici, uno relativo al PRU Darsena di città, l'altro all'area logistica sud;
- l'attivazione di previsioni relative al rafforzamento delle funzioni produttive dell'Ambito strategico di sviluppo del PTCP ad ovest della città (Fornace Zarattini e San Michele);
- la qualificazione ambientale del cuore della città affidata ad una pluralità di interventi sia di prosecuzione della attuazione della cintura verde che della realizzazione del Parco Baronio;
- marginatura del Capoluogo in corrispondenza di Ponte nuovo con l'avvio della realizzazione del Parco Archeologico di Classe

³ 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.*

Ai fini di qualificare naturalisticamente, paesaggisticamente e funzionalmente l'offerta turistica di Ravenna il POC ricomprende una serie di interventi che interessano soprattutto l'entroterra dei Lidi e l'asse Classe-Savio; ciò in particolare con previsioni di interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica congiunti con diverse forme di ricettività turistica e con, in particolare per l'asse Classe-Savio, il potenziamento del Polo funzionale ricreativo-sportivo Standiana.

Ai fini del potenziamento dei Centri del Forese il POC inserisce una serie diffusa di interventi volti a qualificarne l'assetto, le funzioni e, a volte anche l'accessibilità.

2.2 Elaborati specifici del 1° POC

Come già detto al paragrafo 1.2 gli elaborati cartografici del 1° POC si strutturano in;

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

Elaborati Descrittivi

Tra gli ***Elaborati Descrittivi***, oltre alla presente *Relazione* e relativo allegato (**POC.1 e All.1 Accordo tipo di 2° livello**), 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. In esso sono evidenziate inoltre, con l'utilizzo metaforico di un "semaforo" verde, giallo, rosso, le aree attivabili nel 1° POC (verde), quelle che è possibile attivare solo previa risoluzione delle criticità presenti nell'ambito specifico (giallo), oppure che per presenza di forti criticità e di criteri predefiniti si è preferito rimandare ai POC successivi, e quindi non attivabili nel 1° POC (rosso); queste ultime troveranno in questo POC solo una normativa di carattere generale.

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 1° 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* in rapp. 1:10.000, elaborato grafico che costituisce variante al RUE e che contiene le modifiche che il POC apporta al RUE.

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, oltre a eventuali divisioni in sub compartimenti e/o stralci da attuarsi nei POC successivi.

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** *Repertorio delle Schede d'Ambito della Città storica*
- POC.4b** *Repertorio delle Schede d'Ambito della Città da riqualificare*
- POC.4c** *Repertorio delle Schede d'Ambito della Città di nuovo impianto*
- POC.4c1** *Ambiti prevalentemente residenziali turistici e misti*
- POC.4c2** *Ambiti prevalentemente produttivi*
- POC.4d** *Repertorio delle Schede d'Ambito delle aree oggetto di Accordo di 2° livello già inseriti nel PSC*
 - All.1** *Repertorio Storico delle Schede d'Ambito delle aree oggetto di Accordo di 2° livello già inseriti nel PSC*
 - All.2** *Repertorio delle Schede d'Ambito normativa delle aree oggetto di Accordo di 2° livello già inseriti nel PSC*
- POC.4e** *Repertorio delle Schede d'ambito delle aree AAVPT*
- POC.4f** *Repertorio delle Schede d'ambito dei Poli*
- POC.4g** *Repertorio delle Schede d'ambito Avn*
- POC.4h** *Repertorio delle Schede d'ambito dello Spazio Portuale*
- POC.4i** *Repertorio delle Schede d'ambito Nodi di scambio e di servizio*

A completamento degli elaborati prescrittivi del 1° POC vi sono le *Norme Tecniche di Attuazione (POC.5)*.

In particolare le NTA sono articolate in quattro Titoli. Il Titolo I contiene le disposizioni generali che riguardano i 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 1° POC che, per chiarezza di esposizione dei contenuti del Piano e per facilitarne la lettura e la comprensione, è stata impostata seguendo il principio delle modalità di attuazione delle componenti degli ambiti ai quali fan riferimento, in aderenza alla struttura del **POC.4**. Il Titolo III è costituito da un unico capo contenente gli articoli relativi a ciò che viene demandato ai POC tematici: Darsena, Logistica portuale sud e Piano dell'Arenile. Il IV ed ultimo titolo completa la normativa con le norme transitorie.

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** *Rapporto ambientale di VALSAT/VAS* si articola in una prima parte che riprende, aggiornandola, l'analisi dello stato di fatto e gli obiettivi di sostenibilità ambientale della VALSAT del PSC e in una seconda parte di valutazione degli interventi inclusi nel POC. La valutazione è completata dalle indicazioni di mitigazioni e compensazioni, ove necessarie, e dalla definizione del piano di monitoraggio per verificare nel tempo gli effetti del POC stesso. Il Rapporto ambientale comprende anche la Valutazione di incidenza sui siti SIC e ZPS

Lo *Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema paesaggistico-ambientale del Litorale (POC.7)* 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, Avn, Aavtp.

Il *Piano dei servizi (POC.8)*, da un lato aggiorna i contenuti del Piano dei servizi elaborato in fase di RUE, dall'altro 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 primo POC.

In Piano contiene in particolare i seguenti elaborati:

- La *Tavola delle criticità (POC.8A)* racchiude una sintesi delle problematiche relative al sistema delle reti di acqua, gas, fognature e dei relativi impianti. L'elaborato, redatto a seguito di numerosi incontri con i soggetti gestori di detti servizi, costituisce il riferimento per la fattibilità dei nuovi ambiti inseriti dal 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. Tali interventi, inoltre, vengono ripartiti per competenza e per disponibilità economica tra i soggetti pubblici e privati coinvolti territorialmente, secondo una programmazione temporale che tiene conto dei tempi di realizzazione delle infrastrutture e degli interventi urbanistici.
- La *Tavola della Città pubblica – Capoluogo –Litorale (POC.8B)* Restituisce lettura complessiva di quanto attivato/attivabile dal 1° 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 articoli 18 e dagli ambiti diffusi di nuovo impianto, in maniera coordinata con quanto già in corso di realizzazione o di progettazione.
- Le tabelle relative al dimensionamento del Piano.

L'elaborato *Misure di inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti (POC.9)* 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 LR 20/00, ha introdotto 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 incentivi e/o misure compensative qualora l'intervento non sia sostenuto da finanziamento pubblico
- Articolazione delle tipologie dell'Erp/Ers in relazione alle zone territoriali omogenee, introducendo per alcuni casi specifici come i centri fragili del forese meccanismi premiali a fronte di interventi di Ers
- 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 • 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

POC.11 Documento Programmatico per la qualità

E' una relazione che 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.

2.3 Previsioni di PSC inserite nel 1° POC e loro motivazioni, caratteri, obiettivi e indirizzi progettuali

Il primo POC, per la durata del quinquennio 2010/2015 e i prossimi POC per i quinquenni a venire, pianificheranno in conformità alle previsioni del PSC e quindi senza modificarne i contenuti sostanziali e le scelte strategiche, quelle parti di territorio finora parzialmente pianificate, che si riferiscono alle grandi aree oggetto di interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio sia di nuovo impianto che di riqualificazione urbana, nonché gli ambiti interessati dalla concertazione con i privati già inseriti nel PSC (art. 18 della L.R. 20/2000) e già oggetto di accordo di primo livello o introdotti dal POC stesso.

Le previsioni da inserire nel 1° POC sono state valutate e selezionate a partire dal bando denominato: "AVVISO PER LA PRESENTAZIONE DI RICHIESTE PER L'INSERIMENTO NEL 1° PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) DI AREE RICADENTI NELLA "CITTA' DI NUOVO IMPIANTO", IN "POLI FUNZIONALI" DI PROGETTO, IN "AMBITI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA" E DI PROGETTI RICADENTI NELL' "AMBITO AGRICOLO DI VALORIZZAZIONE TURISTICO PAESAGGISTICA" SECONDO LE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) APPROVATO IL 27.02.2007"⁴

Le richieste pervenute sono state valutate in relazione ai seguenti criteri:

- Verifica dello stato reale delle infrastrutture di rete con particolare riferimento alle reti dell'acqua, gas, fognatura
- Verifica della invarianza idraulica e delle problematiche relative agli impianti idrovori
- Verifica della viabilità di interesse sovra comunale
- Dimensionamento con riferimento alle potenzialità ancora presenti per quanto riguarda le aree prevalentemente residenziali

Sono state pertanto individuate quelle aree da subito attivabili e quelle aree che sono attivabili alla soluzione delle criticità nell'ambito del 1° quinquennio.

⁴ A seguito dell'Avviso pubblico sono pervenute 123 richieste così articolate: 51 riguardano la *Città di nuovo impianto*, 42 riguardano *Ambiti a programmazione concertata*, 3 riguardano *Ambiti ad attuazione indiretta con selezione*; 1 riferita ad un ambito sempre inseribile infine 26 risultano non ammissibili perché esterni all'oggetto dell'Avviso pubblico. Sono pervenute oltre la scadenza del bando altre 10 proposte: 7 riguardano la *Città di nuovo impianto*, 1 riferita ad un ambito sempre inseribile, 1 non ammissibile. La distribuzione territoriale delle richieste è articolata interessando il Capoluogo specie nel settore est/sud est, i Lidi, prevalentemente Lido Adriano e, a sud, i Lidi di Classe e Savio e, a nord, il territorio ricompreso tra Marina Romea e Porto Corsini. Anche il Forese è interessato da richieste, in genere relative a trasformazioni meno complesse e distribuite tra i diversi Centri. Le richieste sono state istruite nel corso di elaborazione del POC e classificate in relazione alla loro rispondenza ai criteri fissati, ciò ha consentito di individuare quelle che dal punto di vista tecnico appaiono aderire a detti criteri (evidenziate dal colore verde nella documentazione grafica di istruttoria), quelle le cui criticità non appaiono risolubili nel quinquennio di durata del POC. Il lavoro di istruttoria dovrà proseguire nelle verifiche citate e nella ricerca comunque di risposte che, nel loro insieme, siano coerenti con il dimensionamento del piano. Analoga analisi e valutazione è stata effettuata per tutti i Comparti soggetti a modalità indiretta ordinaria ricadenti nella Città di nuovo impianto, residenziale e produttiva

Per quanto riguarda invece l'inserimento nel 1° POC delle aree ricadenti nella "Città storica", "Città da riqualificare" e nello "Spazio Portuale", così come delle "Aree di riqualificazione ambientale" (ARA) e delle "Aree di valorizzazione naturalistica" (Avn) la selezione è stata fatta direttamente dal Comune in sede di predisposizione del POC e quindi non oggetto di bando.

Si riportano di seguito le previsioni di PSC selezionate come attivabili nel 1° 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 1° 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 (rimarcato anche dalla L.R. 6/2009). In specifico sono attivabili i comparti:

- **Mura di Porta Cybo**; Obiettivo per il comparto è la riqualificazione delle mura, e relativo percorso, e dell'area ad esse adiacenti, il POC conferma la precedente pianificazione, in quanto il PUA è in fase di presentazione.
- **Ex Amga**; Si confermano i contenuti della pianificazione precedente, in termini di quantità e di usi ammessi, e si introducono i criteri insediativi alla luce dei ritrovamenti archeologici e dello stato dei luoghi, nonché degli indirizzi progettuali condivisi con la Soprintendenza.
- **Santo Stefano Degli Ulivi**; Obiettivo è la riqualificazione di un'area importante della città storica per localizzazione ed emergenze architettoniche (ex chiesa di S. Stefano degli Ulivi), al fine dell'inserimento di usi e funzioni che ne facciano luogo di incontro e cultura, necessario alla vivibilità e vivacità della città storica.
- **Largo Firenze**; Obiettivi sono: la riqualificazione dello spazio pubblico, da destinarsi prevalentemente a parcheggio pubblico integrato nel verde; la ricostruzione del fronte edificato su via Guaccimanni per usi compatibili con la città storica; la riqualificazione, con restituzione alla vista e all'uso pubblico, dell'area absidale del complesso monumentale di S. Francesco.
- **Santa Teresa**; Si confermano le quantità della pianificazione precedente del comparto, il cui obiettivo è il completamento delle attrezzature sanitarie del complesso di Santa Teresa, previa riqualificazione dell'area con ricomposizione del fronte strada, dal quale si aprirà la vista sull'abside del complesso monumentale del Duomo.
- **Convento dei Cappuccini**; Il POC individua, all'interno del complesso dei Cappuccini, sottoposto a tutela e conservazione, due subcomparti dei quali uno mantiene la destinazione conventuale/sociale, l'altro, attualmente di proprietà della Provincia, è destinato ad attrezzature scolastiche.
- **Ex Cinema Roma**; Obiettivo è la riqualificazione degli edifici e di tutta l'area, trasformandola in fulcro per usi pubblici culturali e quale

collegamento pedonale attrezzato per la sosta, oggi mancante, fra i due assi viari

- **Caserma Dante Alighieri**; Obiettivo è la riconversione del comparto ad usi urbani e l'inserimento di usi strategici necessari alla città storica (in particolare parcheggi, ma anche area a supporto dell'adiacente struttura scolastica), nonché il recupero della fascia a verde delle mura storiche
- **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 1° 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 1° POC sono i seguenti:

- **Subcomparti 1-2-3-4-5 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 il trasferimento del traghetto e 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
- **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”
- **HERA – Via Romea**
Riqualificazione di un’area che contribuirà a completare verso nord il comparto produttivo/commerciale delle Bassette
- **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
- **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**
Completamento del centro abitato di S. Pietro in Vincoli, area strategica in termini di nuova dotazione di parcheggio pubblico

A completamento degli Ambiti di cui sopra, individuati nel Repertorio delle Schede d'Ambito della Città da Riquilificare (**POC.4b**), si evidenziano inoltre i seguenti ambiti:

- **Corso Nord – Corso Sud**
Comprendono le parti del centro urbano riquilificate e/o in fase di riquilificazione sulla base di PU approvati denominati Corso Nord e Corso Sud già previste dal PRG '83 e destinate ad attuazione indiretta a programmazione unitaria. I comparti sono pressochè completati mancano solo alcune modeste Unità Minime d'Intervento da riferirsi al Corso Nord.
- **PRU "Marina Centro"**
Riguarda l'attuazione del Programma di Riquilificazione Urbana (PRU) "Marina Centro" approvato in data 08/11/2004 con delibera di Consiglio Comunale n. 193/81388, è un ambito a disciplina particolareggiata pregressa, in attuazione mediante appalto pubblico attivato dall'Area Infrastrutture Civili. L'obiettivo del PRU è la ricucitura di una porzione di tessuto urbano oggi degradato e caratterizzato da strutture edilizie fatiscenti, da valorizzare ed integrare con il centro di Marina di Ravenna.
- **PUA – Via Chiavica Romea**
Riguarda l'attuazione di un comparto approvato in 21/07/2008 con delibera di Consiglio Comunale n. 110/70475, è un ambito a disciplina particolareggiata pregressa destinato interamente ad Edilizia Sociale per complessivi 16.560 mq di Suc. L'obiettivo è quello di accrescere il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica e l'integrazione di un tessuto sociale frammentato attraverso la rifunzionalizzazione e la messa in relazione delle strutture pubbliche e private e del verde pubblico esistente.

Città di nuovo impianto residenziale, miste turistiche e produttive

Città di nuovo impianto prevalentemente residenziale

L'individuazione dei comparti da inserire nel 1° POC ha tenuto conto, oltre 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. Ai comparti attuabili, in ragione della loro estensione, rapportata alla capacità/potenzialità insediabile, sono state associate percentuali di

attuazione da gestire nei PUA generali e/o stralcio.

In particolare, nei casi di criticità derivante dal dimensionamento residuo, deve essere monitorata l'attuazione della quota pregressa: a raggiungimento della quota del 50% di attuazione di tale quota pregressa può essere attuata una percentuale, variabile e definita nelle singole schede, della nuova potenzialità.

Per ambiti particolarmente estesi o con valenza ambientale sono state elaborate schede grafiche e normative che individuano le principali invarianti.

CAPOLUOGO

Sono stati confermati i PUA vigenti per il PUA via Antica Milizia è prevista una nuova definizione degli indici e degli usi con l'individuazione di quote Erp/Ers come opzione alternativa a quanto previsto dal PUA approvato.

Sono state inoltre inserite le due aree di espansione a completamento di isolati già urbanizzati – via Isonzo – e ex Orto Siboni per il quale l'obiettivo prioritario è l'acquisizione dell'area principale per la realizzazione di area pubblica a verde, servizi e parcheggio se compatibili con il verde esistente, prevedendo inoltre il completamento del tessuto edilizio esistente ad ovest dell'edificio di valore architettonico.

FRANGIA

Nei centri di Madonna dell'Albero, Porto Fuori e Ponte Nuovo la presenza di Ambiti a programmazione concertata di rilievo ha comportato che le aree di nuovo impianto individuate fossero riferite al solo completamento di isolati già urbanizzati e fossero finalizzate, come nel caso di Madonna dell'Albero all'integrazione di servizi pubblici – scuola materna, chiesa, o di Ponte Nuovo alla riqualificazione e al completamento dell'area centrale, coerentemente con i progetti di riconversione delle aree attualmente occupate dalla scuola.

Nei centri aggregati alla frangia – S.Bartolo, S.Romualdo per i quali la capacità edificatoria residua è pressoché esaurita, sono state inserite entrambe le aree di nuovo impianto pur con attuazione per stralci funzionali in più POC. Sono peraltro comparti che richiedono attenzione per l'inserimento paesaggistico in considerazione della loro connessione con le aree agricole di valenza ambientale circostante.

LITORALE

Viene confermato il comparto di Punta Marina ad alta dotazione di standard con l'obiettivo di collegare e mettere a sistema le aree pubbliche esistenti con la nuova previsione e di predisporre la viabilità di circuitazione con il nuovo sistema viario del comparto a programmazione concertata (S14).

FORESE CENTRI MAGGIORI

L'obiettivo principale è stato quello di dotare questi centri di quote significative sia di residenza pubblica che di servizi ad integrazione di quelli già esistenti al fine del loro consolidamento.

Inoltre per i singoli centri sono stati individuati obiettivi puntuali riferiti alla peculiarità dei centri medesimi. In via esemplificativa per S.Pietro in Vincoli è la definizione del margine Ovest del comparto in rapporto al paesaggio agrario circostante, a Mezzano la realizzazione di collegamenti pedonali – ciclabili tra il centro esistente e il nuovo comparto al fine di superare la barriera viaria principale di attraversamento.

AGGREGATI DI CENTRI

Sono stati inseriti piccoli comparti, per lo più di completamento di aree già urbanizzate. In particolare a Savarna l'area di espansione più significativa è in diretta connessione con l'ambito di concertazione (S19) in relazione allo scolo delle acque bianche; a Campiano l'obiettivo principale è la realizzazione della circuitazione Est e il completamento del centro abitato.

ALTRI CENTRI DEL FORESE

Sono state individuate principalmente aree di completamento anche di PUA già in attuazione (Osteria, S.Zaccaria), per i quali il PSC aveva previsto un ampliamento; in generale sono stati individuati quei comparti che per dimensione e localizzazione hanno una funzione di consolidamento di questi centri soprattutto a livello di verde e servizi. Una particolare attenzione interessa Coccolia la cui area è strettamente connessa con il tessuto a conservazione morfologica, la creazione di un'area centrale, con integrazione degli usi, realizzazione di un adeguato filtro verso l'area produttiva e la valorizzazione del canale esistente.

CITTA' DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

L'individuazione dei comparti da inserire nel 1° POC ha tenuto conto della verifica dello stato di attuazione, e della verifica della loro fattibilità in termini di esistenza/adequazione delle reti infrastrutturali e della viabilità/accessibilità. Per ambiti particolarmente estesi e più articolati sono state elaborate schede grafiche e normative che individuano le opere e gli interventi necessari per la loro sostenibilità.

Mezzano

Obiettivo: completamento dell'insediamento e adeguamento della viabilità di servizio all'ambito.

Criticità: l'ambito è condizionato dalla realizzazione della Variante alla SS16 per cui le attività con consistenti indotti di traffico potranno essere insediate a variante realizzata con conseguente adeguamento della viabilità di connessione.

Piangipane

Obiettivo: completamento e ampliamento dell'insediamento esistente, anche per trasferimento di attività esistenti in ambiti di riqualificazione, previo convenzionamento dei costi delle aree.

Criticità: è necessario l'adeguamento di via Maccalone e dell'innesto su via Canala, nonché l'innesto con la zona del campo sportivo.

S.Pietro in Vincoli

Obiettivo: completamento dell'area PIP esistente con usi integrati con attività commerciali espositive con un massimo di 2500 m² di superficie di vendita.

Criticità: la realizzazione del 1° tratto di circuitazione fino all'innesto canalizzato con la provinciale Gambellara.

Savio

Obiettivo: realizzazione dell'area produttiva integrata anche con usi commerciali con un massimo di 5000 m² di superficie di vendita in non meno di due strutture.

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Per gli *ambiti di cui all'art.18* della L.R. 20/2000, già oggetto di accordo di PSC (1° livello), sono stati attivati nuovi tavoli di concertazione, finalizzati alla definizione dei contenuti dell'accordo di POC (2° livello) e alla più precisa definizione dei contenuti tecnici della scheda. Sono inoltre stati attivati incontri di verifica con enti (ARPA, Hera, Consorzio di Bonifica ecc.) al fine di verificare le criticità di ogni ambito e le eventuali possibili risoluzioni delle stesse. Sulla base di quanto emerso dal dibattito in sede di concertazione coi singoli privati e con gli enti referenti sono stati definiti gli ambiti attivabili e quelli attivabili con criticità di cui al seguente elenco:

- CoS01** Antica Milizia - Stradone - Parco Baronio - Parco Cesarea
Gli 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
Gli obiettivi principali riguardano il completamento della 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
- CoS03** Logistica - Romea – Bassette
Gli obiettivi principali riguardano: il riassetto infrastrutturale complessivo del comparto (by-pass del Canale Candiano, e relative connessioni, raccordo ferroviario, con acquisizione gratuita delle aree di pertinenza di dette opere al pubblico; la riqualificazione dell'ingresso alla città e dell'asse Romea con usi terziari: ricettivi – espositivi – commerciali; la realizzazione di aree di verde di filtro fra produttivo e comparti usi urbani in corrispondenza del sistema infrastrutturale, integrabili con altre attrezzature pubbliche legate alla mobilità; lo sviluppo produttivo e logistico a nord e parzialmente a sud dello scalo merci; la riqualificazione del comparto sud-est destinato ad usi urbani con l'inserimento di quote ERP/ERS aggiuntive; il controllo delle modalità di attuazione/disponibilità di aree da destinare prioritariamente al trasferimento di attività non

- compatibili in Darsena di città e centro urbano; la riqualificazione e rifunzionalizzazione delle aree limitrofe al ponte mobile (area di transizione).
- CoS04** De Andre'
Gli obiettivi primari sono il potenziamento del polo terziario esistente fra la città e il mare, l'adeguamento viario e l'acquisizione delle aree interessate dalla realizzazione del Bypass.
- CoS05** Ipercoop - Borgo Montone
Gli 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.
- CoS06a/b** Dismano – Romea Sud – Parco Archeologico
L'obiettivo primario è l'acquisizione gratuita della zona archeologica con procedure perequative, oltre alla creazione di un asse viario attrezzato che funga da accesso al parco archeologico e connessione con E45 (Dismano Romea sud). Altri obiettivi sono la creazione di un'area attrezzata per attività miste, finalizzata al completamento dell'abitato, alla definizione dei suoi margini, e alla riqualificazione dell'accesso al paese; la creazione di struttura ricettiva a servizio dell'area monumentale di Classe.
- CoS07** Dismano Ovest - Ponte Nuovo
L'obiettivo prioritario riguarda la realizzazione della circuitazione ad ovest del centro abitato e la realizzazione del nuovo ponte sui Fiumi Uniti a connessione con il Capoluogo; inoltre è prevista la riqualificazione dell'asse di via Dismano con nuove funzioni urbane e interventi di Erp/Ers. Il Comparto presenta criticità per smaltimento delle acque in relazione all'adeguamento dell'idrovora di Fosso Ghiaia.
- CoS08** Sportivo – Classe
L'obiettivo principale è costituito dall'ampliamento degli impianti sportivi e dell'abitato a nord.
- CoS09** Porto Fuori Est
L'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

- CoS10** Porto Fuori Ovest
L'obiettivo è la realizzazione della circuitazione di Porto Fuori per la parte Ovest dell'abitato con connessione rotatoria su via Stradone e riqualificazione degli spazi urbani
- CoS11** Madonna dell'Albero
L'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
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
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 la traslazione dell'impianto ricreativo sportivo privato esistente su via delle Americhe e per rimboschimenti e realizzazione di altri servizi al litorale da parte dei privati.
- CoS14** Lido Adriano Nord – Sud
L'obiettivo è la realizzazione di un'ampia quota di Erp/Ers, l'acquisizione gratuita dell'area per il Polo scolastico 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
Obiettivi 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
L'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
L'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.
- CoS18a/b** Sant'Alberto - Servizi al Parco - Impianti Sportivi
Obiettivo primario è il trasferimento e ampliamento degli impianti sportivi nell'area a sud, al fine di liberare la fascia di pertinenza fluviale per inserimento di funzioni di servizio alle aree ambientali (parcheeggio-parco fluviale). Sono inoltre obiettivi: la riqualificazione del margine dell'abitato verso il fiume e verso il centro storico; l'inserimento di funzioni urbane e di servizio al Parco e alle zone ambientali.
- CoS19** Savarna - Impianti Sportivi
Obiettivo principale è l'ampliamento/riqualificazione degli impianti sportivi pubblici esistenti, inoltre: il completamento / consolidamento dell'abitato con il rafforzamento della centralità.
- CoS22** S. Michele - Zona Produttiva e Viabilità
Gli obiettivi prioritario sono i seguenti:
- l'ampliamento e la riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti posti a nord;
 - l'acquisizione delle aree e la realizzazione della nuova viabilità di connessione fra Via Canala e Via Faentina con adeguamento della viabilità esistente; la realizzazione della connessione con raccordo autostradale;
 - la realizzazione di strutture ricettive e strutture specializzate, nel comparto centrale;
 - l'ampliamento verso est dell'abitato di S.Michele e la sua connessione con l'esistente.
- CoS23** Fosso Ghiaia – Viabilità
L'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.
- CoS24** Pilastro - Riconversione Area Produttiva
Obiettivi sono: la realizzazione della viabilità di circuitazione del paese e ristrutturazione di via Sabbionara; la ristrutturazione urbanistica del comparto produttivo e riconversione degli usi previo trasferimento della zona produttiva esistente; il completamento e riqualificazione

- dell'abitato e definizione dei margini urbani.
- CoS25** S. Stefano/Carraie - Parco Urbano
Obiettivi prioritari sono il recupero/rifunzionalizzazione del complesso storico architettonico, oggi compromesso e degradato, anche con la creazione di un parco pubblico, quale polo centrale di fusione fra le due località e la realizzazione della viabilità di circuitazione all'abitato.
- CoS26** S. Pietro in Campiano - Zona Produttiva
Obiettivi sono: l'adeguamento della viabilità e sosta mezzi pesanti (pk); l'ampliamento e riqualificazione dell'attività produttiva esistente; la cessione dell'area pubblica al fine di realizzare servizi integrativi all'attività produttiva (terziario - commerciale) e servizi privati di interesse generale da attuarsi da parte del soggetto attuatore individuato dall'Accordo.

Poli funzionali

Per i *Poli funzionali* il POC definisce 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 art.18 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)
- PF7** Polo scientifico e tecnologico di Osteria
Le Norme Tecniche di Attuazione del POC rimandano ai

contenuti dell'Art.18

- PF10** Polo provinciale Parco Archeologico di Classe
Le Norme Tecniche di Attuazione del POC rimandano ai contenuti dell'Art.18 – S6 per quanto riguarda l'acquisizione delle aree e ai contenuti del Progetto di realizzazione del Parco stesso, a cura della Fondazione Ravenna Antica.
- PF11** Polo provinciale università
Non essendo previsti ambiti di Nuovo impianto a tale destinazione, le Norme Tecniche di Attuazione del POC rimandano ai contenuti del RUE per le diverse aree interessate.

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 ai contenuti del POC tematico già approvato

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. In particolare, nel comparto ENICHEM, il percorso di pianificazione attuativa dovrà consentire il progressivo superamento delle condizioni d'impianto esistenti, interamente dedicate alla produzione industriale, verso un assetto di compatibilità tra funzioni produttive e di movimentazione/stoccaggio che consenta di pianificare importanti interventi di delocalizzazione di impianti RIR, anche in relazione con altri processi di ristrutturazione produttiva.

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 1° POC tutte le *Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica*-Ara già individuate dal PSC e articolate dal POC stesso. Sono individuate due nuove Ara denominate una **Ara17 La Morina**, e l'altra **Ara18 Cava Standiana**, viene inoltre distinta l'**Ara12 ex cava Fosso Ghiaia** in *Ara 12 nord* e *Ara 12 sud*.

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
 - 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** Piailassa 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, itticoltura), 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 1° POC i seguenti *Ambiti di valorizzazione naturalistica* - Avn già individuati dal PSC:

Avn1 - Casal Borsetti

Avn2 - S. Alberto

Avn3 - Lido Adriano

Avn4 - Foce fiumi Uniti

Avn5 - Classe (Basilica)

Avn6 - Parco fluviale dei due fiumi

Avn7 - Pineta di Classe

viene individuato un nuovo Ambito di valorizzazione naturalistica - Avn denominato **Avn8** Lido di Dante, ai sensi dell'art. 35, comma 1 delle NTA del medesimo PSC inoltre è distinto l'Ambito **Avn3** Lido Adriano in **Avn3 nord** Punta Marina e **Avn3 sud** Lido Adriano, anche l'ambito **Avn5** Classe (Basilica) è stato suddiviso in nord e sud.

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 Suc turistico ricettiva consentita è stato assunto il valore di 300€ mq/Suc (200€ mq/Suc 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

A seguito del bando pubblico sono pervenute tre proposte compatibili con quanto previsto dall'art. 60 del PSC, in specifico:

RICHIESTA per Impianto kartistico/ricettivo

RICHIESTA per Impianto golfistico/ricettivo

RICHIESTA per Parco tematico Arti del Benessere e Sport Ludici

Le proposte sono state istruite e verificate, sono inoltre stati fatti gli incontri con i proponenti per verificare eventuali modifiche alle proposte e ai programmi presentati in sede di bando pubblico.

A seguito e in conseguenza agli esiti di tali verifiche è stato inserito e quindi attivabile nel 1° POC il comparto per Impianto kartistico/ricettivo.

La proposta riguarda l'inserimento di una nuova opportunità turistica ad integrazione dell'offerta del litorale, come nuovo elemento di richiamo internazionale del settore kart; viene studiata nel rispetto e valorizzazione degli elementi del paesaggio agricolo e naturale. La diffusione degli impianti kartistici offre nuove opportunità ricreative finalizzate al divertimento e soprattutto alla diffusione di aspetti educativi sulla guida di auto e moto. Gli impianti di kart vengono infatti utilizzati sempre più spesso per la formazione degli adolescenti in termini di educazione stradale, garantendo un servizio altrimenti praticabile solo all'interno di costosi autodromi.

OBIETTIVI DELLA PROPOSTA

- consolidamento del paesaggio agrario finalizzato alla integrazione ed alla continuità del sistema ambientale dell'area
- con la creazione di un impianto sportivo con pista per kart e minimoto; realizzazione di un importante polo di attività legate allo sport a contatto con ambienti ad alto valore naturalistico, in modo da integrare ed espandere l'offerta tradizionale del litorale
- costruzione di una struttura ricettiva di qualità concepita in modo da integrarsi con il nuovo paesaggio (boschi e filari agricoli), grazie a strutture e camere distribuite nel contesto di un grande spazio verde
- integrazione con la rete ciclo-pedonale esistente tra Città e Litorale,

ma anche la valorizzazione dei percorsi agricoli esistenti che attraversando le aree naturali e la campagna costituiscono di fatto nuovi itinerari naturalistici connessi alla rete ecologica.

2.4 Verifica del dimensionamento e programma temporale di attuazione del 1° POC

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

Con particolare riferimento agli ambiti prevalentemente residenziali, la Tabella riepilogativa del PSC (contenuta nella relazione, dopo pag.79) è articolata per zone territoriali (capoluogo, frangia, forese e litorale) distinguendo le potenzialità derivanti dalla conferma di ambiti già previsti dal PRG '93⁵ da quelle introdotte ex novo dal PSC, avendo come primaria finalità quella di evidenziare le scelte del piano rispetto a quanto vigente in termini di potenzialità residua, nuova e in sottrazione.

Gli stessi dati sono poi articolati in Superficie utile 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 (art.18) prevalentemente residenziali e alle aree di riqualificazione.

Il progetto di POC ha portato ad approfondire i contenuti e la disciplina dei diversi ambiti prevalentemente residenziali, in conformità al PSC, portando a un maggior dettaglio e alla disaggregazione dei dati di riferimento, coerentemente con la normativa che disciplina gli ambiti stessi.

La **tabella 1** – Dimensionamento residenziale, raggruppa i dati con riferimento a tre tipologie di aree: “nuovo impianto”, “ambiti art.18” e “riqualificazione”, 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 superficie utile 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 **attuabili e attivabili nel 1° POC** (aree “Verdi – attuabili” e “Gialle – attuabili a criticità risolta”, secondo le percentuali che le singole schede normative hanno stabilito, anche alla luce dei condizionamenti) nonché delle quote residue da attuare nei successivi POC.

La **tabella 2** sviluppa i contenuti del 1° POC, quantificando le potenzialità “pregresse” derivanti dall’attuazione di PUA già approvati per le quote non realizzate. Tali quote vanno di fatto ad aggiungersi alle nuove previsioni, secondo una distribuzione territoriale di dettaglio, articolata per bacini d’utenza (circoscrizionali e elementari) e frazioni, in coerenza con l’articolazione evidenziata nel RUE e ai fini della verifica complessiva delle

⁵ Questi sono: i **PUA approvati in attuazione** , cioè quelli comprendenti aree che per caratteristiche di ampiezza, localizzazione e stato di attuazione si configuravano alla data di adozione del PSC come “ambiti per nuovi insediamenti”; i **PUA non approvati e confermati**.

dotazioni pubbliche.

Dimensionamento Erp/Ers 1° POC

Il dimensionamento del POC per l'Edilizia pubblica e sociale è pari a 246.539 mq di Suc per complessivi n. 3.317 alloggi, compreso il POC Tematico Darsena.

Il 1° POC sviluppa una capacità insediativa di circa 52.481 mq. di Suc per 720 alloggi (circa il 21.28% del totale). Analizzando il dato disaggregato escludendo il POC Tematico Darsena risulta che la percentuale di Erp/Ers nel 1° POC è del 33% pari a 613 alloggi.

In questa fase si è scelto di individuare nell'ambito della Darsena unicamente i PUA in istruttoria con le relative quote di Erp/Ers demandando al POC Tematico il dimensionamento effettivo.

In relazione alle tipologie di Erp/Ers fermo restando la previsione di una quota di 141 alloggi per case popolari, per le quali si prevede la cessione gratuita del terreno con realizzazione da parte del Comune, attraverso Acer, si sono privilegiate le tipologie della locazione permanente con 192 alloggi e a termine breve (minimo 10 anni) con 207 alloggi al fine di attivare un ampio mercato dell'affitto privato ciò anche attraverso il ricorso ed incentivi e/o misure compensative qualora gli interventi non siano sostenuti da finanziamento pubblico.

2.5 Opere ed interventi pubblici necessari alla sostenibilità urbanistica ed ambientale delle trasformazioni previste dal 1° 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.9) 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.

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 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.

2.6 VALSAT/VAS del 1° POC

La VALSAT del 1°POC deriva dalla VALSAT del PSC e ne mantiene l'impostazione, approfondendo gli aspetti affrontati dal POC, sia per affinare la valutazione, sia per poter “leggere” rispetto all'intero PSC gli effetti dell'attuazione del 1° POC.

La sostenibilità delle scelte strategiche e la loro coerenza con gli strumenti sovraordinati è stata già valutata e accertata in sede di approvazione del PSC per cui la VALSAT del POC non le rimette in discussione, ma compie un approfondimento sulle criticità esistenti, sugli effetti, sulle modalità attuative, su tempi e modi di applicare mitigazioni e compensazioni.

La VALSAT del POC viene esplicitata in un “Rapporto Ambientale” che contiene una parte preliminare con l'analisi dello stato di fatto, delle tendenze evolutive dei sistemi naturali ed antropici e delle criticità territoriali. Questa parte è stata aggiornata rispetto a quella elaborata per il PSC con dati al 2008 e sintetizzata negli aspetti di maggiore rilievo.

Gli obiettivi generali di sostenibilità ambientale, che derivano dalle criticità individuate, sono stati confermati così come è stata confermata l'articolazione in “settori sensibili”:

- Clima e atmosfera
- Biodiversità e paesaggio
- Acqua, suolo e sottosuolo
- Uso delle risorse e produzione di rifiuti

Gli obiettivi specifici e relativi indicatori sono stati invece rivisitati o dettagliati sia sulla base della esperienza condotta in questi anni con la redazione dei Bilanci Ambientali, sia in funzione delle specifiche previsioni del POC, ciò al fine di avere una migliore rappresentazione e misurazione degli effetti.

Obiettivi specifici e indicatori infatti, oltre a costituire i criteri di valutazione dei singoli interventi, consentono, anche se non nella totalità dei casi, di poter avere una valutazione di tipo quantitativo degli effetti del Piano e ne consentono il monitoraggio nel tempo.

Nella sua struttura principale tuttavia la “griglia di valutazione” adottata per il PSC, viene mantenuta anche per il 1° POC ed è intenzione mantenerla anche per altri POC (POC tematici o POC successivi) in modo da poterli poi ricondurre al quadro generale del PSC.

La successiva fase del Rapporto Ambientale riguarda invece la valutazione vera e propria del 1° POC che avviene in maniera più analitica di quanto fatto per il PSC.

Per il PSC si è cercato di compiere una analisi “di sistema”, che consentisse di apprezzare l'effetto complessivo della strategia di piano; con il POC invece occorre passare ad una analisi di “ambito”, più specifica e che consenta anche di prefigurare per i successivi PUA le eventuali necessità di approfondimento. Questa parte è stata articolata in schede,

corredate di check list, con dati di tipo dimensionale, con evidenza delle criticità da risolvere e delle mitigazioni da apportare.

Le schede contengono quindi:

- breve descrizione e analisi dei dati dimensionali
- verifica della presenza di vincoli fisici o normativi
- verifica della rispondenza delle azioni e delle normative agli obiettivi di sostenibilità ambientale e stima ove possibile della variazioni indotte negli indicatori
- mitigazioni o compensazioni da introdurre
- relazioni con pianificazioni di settore
- valutazione di incidenza

Rispetto a quest'ultimo punto si precisa che la VALSAT del PSC è corredata da una Valutazione di incidenza rispetto ai siti SIC/ZPS presenti nel territorio comunale, rilevando soltanto poche situazioni di potenziale incidenza negativa.

Con la VALSAT del POC si è ritenuto di formulare nelle singole schede una analisi rispetto alla potenziale incidenza su siti SIC/ZPS, quasi mai interessati direttamente, indicando la necessità di procedere con la Valutazione di incidenza vera e propria soltanto nei casi in cui si riscontri una effettiva potenziale interferenza.

Il Rapporto Ambientale si conclude con il Piano di Monitoraggio, anche questo rivisitato rispetto a quello del PSC, con una scelta e integrazione degli indicatori meglio rappresentativi.

3. I POC tematici

3.1 Finalità generali

Il ricorso ai POC tematici introdotti nel processo di pianificazione di Ravenna, è legato a tre situazioni:

- a) la specificità e strategicità delle operazioni;
- b) la presenza di strumenti di programmazione e di assetto già formalizzati;
- c) la necessità di ricorrere ad un processo complesso di definizione progettuale, di assetto funzionale e morfologico, di coinvolgimento dei soggetti operatori che richiedono una specifica regia non riconducibile alle procedure ordinarie di attuazione indiretta previste dal Piano (definizione degli Ambiti e dei Comparti).

Ricadono in queste situazioni la fascia dell'arenile di cui è stato approvato lo specifico piano (Piano dell'arenile), la Darsena la cui trasformazione è da tempo regolata attraverso un Piano di Riqualificazione Urbana la cui evoluzione è appunto affidata al POC tematico *Variante PRU Darsena di città*; la previsione di PSC della struttura logistica sud la cui attuazione presenta notevoli gradi di complessità e comporta l'attivazione di un processo di scelte progettuali e decisionali nel tempo che è opportuno tener separati dai ritmi della pianificazione operativa.

3.2 Il Piano dell'Arenile: finalità, contenuti ed elaborati

Il Piano dell'Arenile, sulla base della Legge Regionale 9/2002 e delle relative Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo, è finalizzato alla regolamentazione delle trasformazioni dell'arenile e delle costruzioni esistenti, alla dotazione delle aree per servizi pubblici e per tutte le attrezzature in precario necessarie per l'attività turistica, armonizzando le azioni sul territorio. La stessa Legge Regionale 9/2002 prevede inoltre che il piano dell'Arenile costituisca POC ai sensi della LR 20/2000.

Il PSC vigente, demanda al Piano dell'Arenile la disciplina per gli interventi sull'arenile.

La disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano dell'Arenile è quindi direttamente attuativa del PSC vigente ed è finalizzata a:

- Promuovere incentivare la riqualificazione ambientale e promuovere la riqualificazione delle aree individuate da dette direttive
- Individuare indirizzi per il miglioramento della qualità degli stabilimenti balneari e per la diminuzione delle aree impermeabilizzate
- Garantire la continuità arenile - cordone dunoso - corridoio ecologico boscoso, migliorando, anche dal punto di vista ambientale, l'accessibilità delle aree demaniali marittime
- Favorire l'innovazione e la diversificazione dell'offerta turistica
- Regolare le diverse attività ai fini dell'integrazione e complementarità tra le stesse.

Il Piano dell'Arenile ha i contenuti previsti dalla Legge Regionale 9/2002 e dalle relative Direttive e, in particolare, disciplina il territorio in ordine a:

- Nuove concessioni
 - Unità minime d'intervento
 - Spiagge libere e loro quantificazione ed ubicazione, con individuazione: della consistenza di eventuali cordoni dunosi ed elementi isolati di rilevante valenza ambientale e delle modalità per una loro eventuale riprogettazione, della definizione dei servizi e delle attrezzature ammesse
 - Accessibilità, con particolare riferimento al rispetto della normativa sull'eliminazione della barriere architettoniche e della salvaguardia ambientale
 - Limite delle concessioni demaniali marittime per l'intero territorio comunale, e limite di collocazione della fascia ad uso ombreggio, con individuazione e regolamentazione delle aree marginali o degradate e delle aree retrostanti gli stabilimenti balneari finalizzate all'attivazione di processi di forte riqualificazione
- Incentivazione di progetti di rinaturalizzazione degli stabilimenti balneari con la sostituzione delle strutture precarie fisse con strutture precarie temporanee realizzate con materiali e caratteristiche a basso impatto ambientale
- Gli aspetti inerenti le dune, l'attività di utilizzo dei natanti e le postazioni di pronto soccorso
- Il numero la tipologia e le caratteristiche delle attrezzature compatibili a servizio della nautica da diporto e delle attività sportive veliche
- l'individuazione delle aree ad elevato valore naturalistico destinate alla conservazione degli habitat e delle specie costiere, con particolare riferimento alle aree SIC e ZPS e ai taxa protetti dalle direttive 79/4.69/CEE e 92/43/CEE (D.P.R. 357/97), e le modalità di gestione e valorizzazione.

Il POC - Piano dell'Arenile 2009 adottato dal Consiglio Comunale in data 16.07.2009 con delibera n. 74495/128, controdedotto ed approvato dal Consiglio Comunale in data 21.12.2009 con delibera n. 123211/202 organizza i propri contenuti urbanistici in riferimento a Spazi e Sistemi individuati dal PSC, ed è composto dai seguenti elaborati:

Quadro Conoscitivo

- Relazione al Quadro Conoscitivo
- Tavole A.1.1- A.1.2: Evoluzione storica della costa
- Tavole da A.2.1 a A.2.27: Analisi delle componenti territoriali

Elaborati Descrittivi

- Relazione Generale
- Allegato 1: Processo di formazione

Elaborati Gestionali

- Schede censimento Strutture
- Schede censimento Spiagge
- Schede censimento Dune
- Tavole da G.1.1 a G.1.10: Ricognizione dei vincoli - Individuazione degli habitat

- Rapporto Ambientale VAS-VALSAT
- Allegato 2: Note di compilazione per le schede censimento
- Allegato 3: Ricognizione procedimenti per il rilascio di concessioni demaniali marittime
- Allegato 4: Aspetti ecologici e paesaggistico ambientali nel Piano dell'Arenile

Elaborati Prescrittivi

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

3.3 Il PRU Darsena: contenuti

Il nuovo riassetto previsto dal PSC per la "Darsena di città" con la riconferma del ruolo strategico di questo grande quartiere urbano, rappresenta un tassello essenziale del quadro programmatico delle strategie comunali. Acquisisce maggiore rilevanza se messo in rapporto al nuovo e importante segmento della crocieristica attestata su Porto Corsini per le grandi unità e sulla stessa "Darsena di città" per le mini crociere, oltre all'offerta recentemente rinnovata di una qualificata e competitiva portualità turistica.

E' da rilevare l'importante sottoscrizione, avvenuta in data 24/06/2009, del protocollo d'intesa fra Comune di Ravenna, Regione Emilia Romagna, Rete Ferroviaria Italiana, FS Sistemi Urbani e Autorità Portuale di Ravenna finalizzato al rilancio della cerniera urbana della stazione FS.

Tali obiettivi oltre alla ricerca di più accentuati momenti d'integrazione tra la città storica e l'ambito portuale, nell'individuazione di un disegno dotato di un'adeguata caratterizzazione urbana, nella messa in atto di più marcati fattori di sostenibilità ambientale e tecnico-economica, saranno alla base del POC tematico: "Variante PRU Darsena di città".

L'idea portante è quella di costituire un unico sistema territoriale che si sviluppa dalla città al mare, per valorizzare il ruolo di Ravenna quale "porta sul mare", recuperando a funzioni residenziali, commerciali e terziarie, un'area come quella della Darsena posta in adiacenza al centro storico e con affaccio sul primo tratto del Canale Candiano, inoltre storicamente interessata da funzioni produttive portuali oggi dismesse, potenzia il nodo logistico ed è la già forte offerta turistica della città.

Gli interventi di riqualificazione urbana, di bonifica dei suoli ed urbanizzazione, con la realizzazione e qualificazione di strade, piazze, con interventi di recupero dell'archeologia industriale, di residenziale pubblico, oltre ad edilizia residenziale, commerciale, direzionale e terziarie private, nonché importanti interventi sul verde pubblico come ad esempio Parco Teodorico e la Cintura verde della città, sono in gran parte già realizzati o in fase di progettazione/realizzazione.

Alla luce delle tematiche evidenziate, del dibattito avviato in questi ultimi anni attorno al tema della Darsena, delle nuove norme previste dal PSC e dell'adeguamento dei subcompatti attuati o in corso di progettazione, si rende necessaria l'attivazione del POC tematico. La sua funzione sarà

quella di implementare/favorire le politiche già avviate per quest'ambito della città, consentendo con ciò nuove opportunità di crescita e di sviluppo. In sede di formazione di detto strumento, oltre a ridefinire l'impianto generale dell'ambito in tema di viabilità e verde, articolazione in subcomparti ecc., si provvederà a sviluppare opportunamente i diversi requisiti urbanistici previsti in sede di PSC per i diversi punti di cui all'art. 101, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

3.4 Logistica portuale sud: contenuti

La scelta di adozione di un Piano Operativo Comunale "Tematico" deriva dalla rilevanza strategica dell'area logistica portuale in relazione alle prospettive funzionali di sviluppo del porto.

La temporalizzazione degli interventi attuativi dei singoli ambiti sarà definita in sede di singoli PUA compatibilmente con la programmazione delle opere pubbliche.

Gli obiettivi prioritari, individuabili sulla base delle scelte di pianificazione generale per l'ambito portuale (PTCP, PSC, Piano Regolatore del Porto) nonché sulla base delle valutazioni relative a realtà portuali maggiormente consolidate e dei risultati di uno specifico studio preliminare sul sistema della viabilità, possono essere così riassunti:

1. Dotare il porto di Ravenna di aree logistiche di adeguata dimensione e funzionalità, sulle quali integrare le attività classiche di deposito e stoccaggio con attività di manipolazione e/o trasformazione delle merci.
2. Riorganizzare l'assetto viario a servizio dell'area portuale, risolvendo le attuali criticità, implementando e ottimizzando anche l'intermodalità ferroviaria.
3. Realizzare un'area con impatti sostenibili e con le necessarie mitigazioni ambientali e dotare il comparto di adeguate fasce verdi di filtro verso la viabilità.
4. Realizzare adeguate infrastrutture, standards e servizi alle attività logistiche e produttive.

Le funzioni, considerato il ruolo territoriale assegnato, sono individuabili sostanzialmente nelle attività logistiche, produttive e di servizio con il relativo necessario indotto.

L'attuale organizzazione ferroviaria che comporta il transito dei treni merci con origine-destinazione la destra del porto attraverso la stazione di Ravenna e, quindi, attraverso il centro abitato, la conseguente scelta strategica del PSC di tendere alla concentrazione delle attività pericolose e RIR sulla riva sinistra del Canale Candiano, oltre alla necessità fondamentale di non peggiorare il complessivo bilancio ambientale, portano ad escludere le merci pericolose dall'area logistica sud.

4. RELAZIONE INTEGRATIVA

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

Con delibera di Consiglio Comunale n.66297/102 del 21/06/2010 è stato adottato il Piano Operativo Comunale 2010-2015 (POC 2010-2015) e l'avviso dell'avvenuta adozione è stato pubblicato sul BUR il 07/07/2010, fascicolo 86 – Anno 2010.

Il POC 2010-2015 è stato depositato presso la Segreteria Generale del Comune per gg. 60 dalla pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'avvenuta adozione, precisamente dal 09/07/2010 al 06/09/2010 e contemporaneamente al deposito è stato trasmesso alla Provincia, così come previsto ai sensi dell'art.34 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 e per l'espletamento della procedura di VAS in quanto autorità competente.

Il POC 2010-2015 adottato include, tra i suoi elaborati, anche una Variante al RUE, comprendente modifiche conseguenti a scelte di POC, denominata POC.3a.

Ad avvenuta adozione del POC 2010-2015 è stato attivato un apposito sottoportale internet dedicato, contenuto all'interno del più generale portale dedicato a tutti i POC del Comune di Ravenna. Il portale ha permesso, durante il periodo di deposito, l'inserimento per via telematica delle osservazioni da parte dei cittadini.

Nel periodo di deposito (dal 09/07/2010 al 06/09/2010) sono pervenute n. **193 osservazioni** registrate al relativo Protocollo Speciale. Sono pervenute successivamente fuori termine n. 15 osservazioni, n. 12 delle quali entro il 17/09/2009 (giorno di avvio della discussione sui "criteri di esame delle osservazioni" da parte della CCAT e fissato dalla CCAT stessa quale termine ultimo) e 3 osservazioni F.T. che la CCAT, nella seduta del 16/02/2011 ha deciso di esaminare ponendole in votazione.

Parte delle n. **193 + 15 FT** osservazioni sono state poi suddivise in sottopunti, trattati singolarmente in apposita scheda, per un totale di n. **601** schede. Di queste: n. 101 schede sono relative ad osservazioni alle tavole (elaborato POC.3) e generali; n. 10 schede relative al quaderno delle varianti al RUE normative e cartografiche (elaborato POC.3a); n. 144 schede relative al repertorio delle schede d'ambito normative (elaborato POC.4); n. 287 schede alle norme tecniche di attuazione (elaborato POC.5); n. 2 schede riferite alla VALSAT/VAS (elaborato POC.6); n. 4 schede alle Misure per l'inserimento ecologico e paesaggistico (elaborato POC.9); n. 42 schede al Piano Casa (elaborato POC.10); n. 11 schede riferite schema di relazione/normativa/convenzione tipo di PUA (elaborato POC.12).

Il Servizio Progettazione Urbanistica ha recepito fra le proprie osservazioni anche le proposte formulate e pervenute dalle Circostrizioni in merito alla Bozza di POC, in quanto non recepite per problemi temporali nel POC adottato.

L'Unità di progetto ha provveduto in via istruttoria ad esaminare le singole osservazioni pervenute elaborando per ognuna di esse, in specifiche schede informatiche (backoffice), le proprie proposte di controdeduzione (comprehensive degli eventuali allegati grafici delle zone, con proposta di modifica), tali proposte di controdeduzione sono state formulate sulla base dei criteri, sotto riportati, approvati dalla CCAT nella seduta del 29/09/2010.

“CRITERI PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI AL POC 2010-2015”

Criteri generali

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

Criteri generali di ammissibilità:

sono ammissibili le osservazioni:

1) che hanno per oggetto il POC adottato, così come rappresentato negli elaborati allegati alla deliberazione adottata dal C.C. 66297/102 del 21/06/2010, la relativa disciplina attuativa (Norme di Attuazione e Schede d'Ambito), il Piano Casa come rappresentato nell'elaborato POC 9 e le varianti al RUE conseguenti a scelta di POC così come rappresentate nell'elaborato POC 3a, salvo quanto specificato al punto 4.

2) che hanno per oggetto la disciplina di POC relativa ad ambiti/comparti oggetto di accordi con i privati ex art. 18 L.R. 20/2000 a condizione che non riguardino criteri, obiettivi e quantità già sottoscritti da privati in sede di Accordo di 2° livello e che siano presentate da soggetti diversi dai firmatari degli Accordi di 2° livello.

3) che hanno per oggetto la disciplina di POC relativa ad ambiti/comparti oggetto di accordi con i privati ex art. 18 L.R. 20/2000, anche presentate da firmatari degli Accordi di 2° livello, e che riguardino miglioramenti delle modalità e/o condizioni attuative e/o che comportino maggiori utilità pubbliche .

NON sono ammissibili le osservazioni:

4) che comportano variante delle previsioni di PSC⁶ o che riguardino materie di competenza del RUE⁷ salvo che per le parti interessate da modifiche al RUE stesso e conseguenti a scelte di POC contenute nell'elaborato POC 3a.

5) che hanno per oggetto la modifica della zonizzazione e/o delle norme del PRG 93 e comunque non siano riconducibili alle previsioni del POC.

6) che hanno per oggetto la disciplina di POC riguardante ambiti/comparti oggetto di accordi con i privati ex art. 18 L.R. 20/2000 da chiunque presentate e che riguardino criteri, obiettivi e quantità già sottoscritti da privati in sede di Accordo di 2° livello.

7) che hanno per oggetto aree esterne al POC adottato, così come rappresentato negli elaborati allegati alla deliberazione adottata dal C.C. 66297/102 del 21/06/2010, e la relativa disciplina attuativa e/o che richiedano l'inserimento di ulteriori aree nel POC 2010-2015;

⁶ Si ricorda che il PSC vigente in particolare:

- a) Definisce le trasformazioni fisiche e funzionali di rilevanza urbanistica, ambientale, paesistica del territorio comunale;
- b) fissa i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
- c) individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione;
- d) classifica il territorio comunale in urbanizzato (città consolidata prevalentemente materia di RUE), urbanizzabile (città di nuovo impianto materia di POC) e rurale (prevalentemente materia di RUE);
- e) individua gli ambiti del territorio comunale di trasformazione, che possono essere attuati previo strumento preventivo, e definisce le caratteristiche urbanistiche e funzionali degli stessi, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali, che saranno poi integrati e precisati dal POC;
- f) definisce le trasformazioni che possono essere attuate attraverso intervento diretto, in conformità alla disciplina generale del RUE.

⁷ Si ricorda che il RUE vigente in particolare:

- a) Disciplina le trasformazioni della città storica, a conservazione morfologica e consolidata e del territorio agricolo soggette a intervento diretto, sulla base di quanto definito dal PSC
- b) classifica la città consolidata definendo interventi e usi ammissibili

Criteria generali di accoglibilità:

Purché in coerenza col dimensionamento e con i principi di equità, di qualità e di sostenibilità assunti dal PSC e in particolare con gli obiettivi di spazio e sistema definiti dal PSC e a condizione che rispettino i criteri di ammissibilità delle osservazioni come sopra descritti sono accoglibili le osservazioni:

- 1) che evidenziano previsioni di POC non corrispondenti con uno stato di diritto coincidente o meno con lo stato di fatto dei luoghi (classificazione, localizzazione, limiti catastali, prestazioni richieste, criticità, etc) e chiedono la conseguente modifica/precisazione degli elaborati cartografici/normativi;
- 2) che hanno per finalità l'incremento sostenibile della riqualificazione urbana, turistico-ricettiva e paesaggistica dell'ambito/comparto;
- 3) riguardanti modifiche e/o suddivisioni di ambiti/comparti, nei casi in cui l'accoglimento dell'osservazione risulti facilitare l'operatività del piano e comunque nel rispetto della funzionalità dell'ambito e/o del comparto e dei principi di equità, di qualità e di sostenibilità assunti dal piano.
- 4) tendenti al miglioramento del corpo normativo (norme e schede d'ambito) del POC.

Le schede, compilate per ogni osservazione, sono state raccolte in fascicoli distinti per elaborati; tali fascicoli hanno costituito il materiale esaminato dalle Circoscrizioni, CQAP e CCAT ai fini della loro controdeduzione.

Le specifiche schede riportano, per ogni osservazione:

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

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

1-Accolta; **2**-Accolta in parte; **3**-Non accolta; **4**-Non ammissibile; **5**-Confermata (in quanto già possibile quanto richiesto); **6**-Si demanda ad altro (PUA ecc.);

L'istruttoria e relativa proposta di controdeduzione redatta dall'Ufficio/Unità di Progetto delle n° **601** schede, trasmessa per i pareri di competenza a Circoscrizioni, CCAT, CQAP, si articolava in:

1	Accolta	254	schede
2	Accolta in parte	100	schede
3	Non accolta	168	schede
4	Non ammissibile	41	schede
5	Confermata (in quanto già possibile quanto richiesto)	29	schede
6	Si demanda ad altro (PUA ecc....)	9	schede

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

La CCAT ha svolto un approfondito e puntuale esame delle proposte di controdeduzione, predisposte dall'Unità di Progetto, valutate con un lavoro impegnativo dalle Circoscrizioni Comunali, ed ha espresso il proprio parere nel corso di 36 sedute,

dal 17 settembre 2010 al 28 febbraio 2011 (pareri che sono riportati nelle schede redatte per ogni osservazione).

Nelle schede sono riportati anche i pareri pervenuti espressi dalle Circostrizioni e il parere della CQAP.

In particolare la CCAT si è espressa complessivamente come segue su un totale schede di n° **601**

1	Accolta	260	osservazioni
2	Accolta in parte	123	osservazioni
3	Non accolta	132	osservazioni
4	Non ammissibile	40	osservazioni
5	Confermata (in quanto già possibile quanto richiesto	13	osservazioni
6	Si demanda ad altro (PUA, ecc.)	9	osservazioni
12	Tecnicamente non espresso	24	osservazioni

Le osservazioni pervenute in merito al Rapporto ambientale, o a tematiche di carattere ambientale o sono state presentate da enti competenti in materia ambientale, ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., sono state suddivise in **54** schede informatiche procedurali scaturite dalla divisione in sottopunti delle osservazioni originali, che sono poi state demandate agli esiti della procedura di VAS, di competenza della Provincia di Ravenna (ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e della L.R.9/2008) che si è espressa con Delibera di Giunta Provinciale.

In data 17 dicembre 2010, ai fini della consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale anche alla luce delle osservazioni pervenute, si è tenuta una Conferenza dei Servizi avente carattere istruttorio. Alla riunione erano stati invitati, oltre al Comune di Ravenna, tutti i soggetti competenti in materia ambientale; di questi erano presenti oltre ai rappresentanti del Comune di Ravenna, quelli di ARPA Ravenna, di Consorzio di Bonifica della Romagna, di Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, il funzionario del Servizio Territorio della Provincia di Ravenna. La Conferenza ha preso in esame le osservazioni di carattere ambientale e le proposte di controdeduzione formulate dagli Uffici dell'Area Pianificazione Territoriale del Comune di Ravenna sfociate nella delibera di Giunta Provinciale.

La Provincia, con delibera di Giunta Provinciale n.78 del 03/03/2011, ha espresso il parere motivato ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i. presentando le seguenti riserve:

1. Con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del POC, art. 12 "Mancato rispetto dei termini", si chiede di corrispondere pienamente alle disposizioni dell' art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.;
2. Con riferimento alla previsione individuata alla scheda S05 Ipercoop - Borgo Montone, gli elaborati del POC 2010 – 2015 dovranno garantire le previsioni e le condizioni definite dalla "Variante normativa al PTCP, art. 8.6, in materia di commercio al dettaglio" anche con riferimento alla durata del vincolo di localizzazione del "Range di variazione";

Con la medesima deliberazione la Provincia:

- ha espresso, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000, parere positivo circa la compatibilità ambientale del POC 2010 – 2015, ferma restando la necessità di corrispondere alle condizioni poste dai Soggetti competenti in materia ambientale e alle Conclusioni della Conferenza dei Servizi:

- condizioni poste dal Corpo Forestale dello Stato
 - condizioni poste da Arpa, (integrazione del Rapporto ambientale: "Relazione di VALSAT/VAS" con aggiornamento del Piano di monitoraggio)
 - condizioni poste dall'Autorità di Bacino del Reno
 - risultanze della conferenza di servizi e relativi esiti come riportato nei considerato della delibera di Giunta Provinciale in riferimento agli id: 2357, 2465, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2654, 2659, 2663, 2665, 2668, 2672, 2677, 2682, 2689, 2704, 2718, 2726, 2730, 2732, 2733, 2738, 2740, 2968, 2970, 2973, 2975, 2979, 2981, 2983, 2985, 2986, 2987, 2988, 2990, 2994, 2996, 2998, 2999, 3001, 3002, 3006, 3007, 3009, 3010, 3011, 3013, 3015, 3106
- ha espresso considerazioni relative alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui all' art. 5 della L.R. 19/2008, rilevando la necessità di redigere una proposta normativa come quella allegata alla relazione dell' indagine sismica, con le correzioni e indicazioni contenute nei considerato della delibera stessa, valida per tutte le aree relative agli ambiti del POC in oggetto.
- ha stabilito inoltre che gli strumenti attuativi del POC 2010 – 2015 saranno successivamente sottoposti a più specifica valutazione ambientale in base a quanto previsto dall' articolo 5 della L.R. 20/2000 e s.m. e i..

Il Comune di Ravenna risponde motivando le seguenti argomentazioni e modifiche:

- per quanto concerne la riserva della provincia riferita alla scheda S05 "Ipercoop - Borgo Montone" si precisa che, i temi evidenziati nella riserva sono contenuti nello specifico accordo territoriale prescritto dal PTCP, approvato dalla Provincia con delibera di Giunta n. 80 del 03/03/2011 e dal Comune con delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____;

-per quanto concerne le disposizioni della Provincia, espresse nelle riserve contenute nella delibera di Giunta Provinciale n. 78 del 03/03/2011, sono state accolte dalla CCAT, integrando il POC.5 (NTA del POC) ai seguenti articoli:

- all'art.2 inserendovi i commi 6, 7, 8; (in risposta alla riserva relativa la compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni di pericolosità locale del territorio);
- all'art. 12 è stato integrato il comma 1 (in risposta alla riserva relativa alla piena corrispondenza alle disposizioni dell' art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i.);
- all'art. 16 è stato integrato il comma 3 punto e) (in risposta a quanto prescritto dall' Autorità di Bacino del Reno).

Si precisa che quanto prescritto relativamente alla successiva sottoposizione, degli strumenti attuativi del POC 2010-2015, a più specifica valutazione ambientale è già prevista all'art 15 c5 del POC.5.

- Infine le condizioni poste dal Corpo Forestale dello Stato, da Arpa e le risultanze di VAS, sono state puntualmente esaminate attraverso le osservazioni relative agli stessi id. con decisione conforme a quanto rilevato in sede di conferenza dei servizi relativa alla procedura di VAS.

A seguito dell'osservazione Id **3222** riferita all'ambito CoS18 "Sant'Alberto - servizi al Parco - impianti sportivi", con la quale una delle proprietà comprese nel comparto in oggetto ha comunicato il non scioglimento delle riserve formulate in sede di firma di Accordo di 2^a livello ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 e dando seguito ai contenuti della nota PG.69748 del 30/06/2010, trasmessa alla medesima proprietà, l'Amministrazione Comunale ha proceduto a ripianificare l'ambito, ai sensi dell'art.6 del POC adottato, provvedendo a stralciare la proprietà osservante dal comparto stesso. Ai fini della condivisione di tale ripianificazione da parte dei soggetti restanti è stato riconvocato e positivamente concluso il tavolo di concertazione, procedendo alla nuova sottoscrizione dell'accordo.

In conseguenza delle osservazioni di cui di seguito, si è modificato l'allegato 2 all'accordo già sottoscritto pertanto si è proceduto alla nuova sottoscrizione dell'elaborato modificato:

- osservazione Id **2493** riferita all'ambito CoS11 "Madonna dell'Albero";
- osservazioni Id **2497/3272** riferita all'ambito CoS14 "Lido Adriano Nord-Sud";
- osservazioni Id **1892/2534/3015** riferita all'ambito CoS22 "S.Michele – zona produttiva e viabilità";
- osservazione Id **2538** riferita all'ambito CoS26 "S. Pietro in Campiano – zona produttiva".

In conseguenza delle osservazioni di cui di seguito, sono state apportate rettifiche/correzioni di errori materiali agli allegati all'accordo già sottoscritto pertanto **non** si è proceduto alla nuova sottoscrizione dell'elaborato modificato:

- osservazione Id **3029** riferita all'ambito CoS10 "Porto Fuori Ovest";
- osservazione Id **1608** riferita all'ambito CoS2 "Romea-Anic-Agraria";
- osservazione Id **3269** riferita all'ambito CoS17 "Lido di Savio Nord-Sud).

In conseguenza alle osservazioni pervenute in merito al "PIANO CASA", all'elaborato POC.10 sono state apportate modifiche tese a migliorare la gestione degli interventi dell'Edilizia Residenziale Sociale, fermo restando gli obiettivi, i criteri e i contenuti del testo adottato.

In particolare si ritiene necessario evidenziare i seguenti aspetti che caratterizzano il testo contro dedotto:

- Il ruolo del Comune è stato rafforzato privilegiando l'assegnazione dei terreni attraverso bandi di evidenza pubblica e meccanismi incentivanti tesi a favorire la messa a disposizione dei terreni di ERS al Comune da parte dei titolari dei PUA.
- La Giunta Comunale, in base all'analisi socioeconomica promossa dalla Commissione di Controllo e monitoraggio, può prevedere diverse articolazioni delle tipologie e delle quantità di ERS nonché la quantità di trasformazione di Suc – che comunque non potrà superare il 50% - per i lotti destinati alla locazione permanente e a termine > 25 anni attraverso bandi aperti, con riserva sulla assegnazione al fine di valutare le proposte più vantaggiose ed efficaci al raggiungimento degli obiettivi del Piano Casa.
- E' stata ampliata la casistica dei soggetti attuatori dell'ERS introducendo, come previsto dalla legislazione nazionale vigente, i Fondi Comuni di Investimento Immobiliare.
- Il termine temporale della locazione a termine, per gli interventi non soggetti a contributo pubblico, è stato riportato al parametro minimo di 8 anni anziché di 10 anni, come previsto dalla legislazione nazionale vigente.

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

- Un nuovo elaborato gestionale – POC.13 “Ricognizione dichiarazioni di pubblica utilità” a seguito di osservazioni presentate dal CONSORZIO DI BONIFICA (Id **2730/2732/2733**). L’elaborato è suddiviso in schede aventi sigla RPU più il numero della scheda (es: RPU01) e riportante l’indicazione della località in cui è localizzato l’ambito interessato, il relativo n° della tavola riferita all’elaborato di POC.3 nella quale ricade ed il nome dell’ambito in cui si trova la dichiarazione di pubblica utilità in questione. All’interno di ogni scheda sono localizzate su base catastale i perimetri dei mappali interessati dalla dichiarazione, e campiti in viola le relative porzioni interessate dalla stessa, in scala adeguata alla dimensione della singola dichiarazione.
- Un’integrazione al censimento e relativa schedatura delle case coloniche di valore tipologico, rientranti in ambiti di POC, che fa parte del Quadro Conoscitivo.
- Integrazioni alla Relazione di VALSAT inerente la Valutazione di incidenza, il Monitoraggio e la Pericolosità locale del territorio di seguito riportate:

VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Il POC 2010-2015 discende dal PSC 2003, per il quale è stata effettuata la Valutazione di incidenza, che ha rilevato la compatibilità delle politiche-azioni proposte rispetto alle esigenze di tutela dei siti Natura 2000 (SIC e ZPS).

Il Consorzio del Parco del Delta del Po, ente gestore di aree protette all’interno delle quali ricadono i siti SIC e ZPS interessati dal PSC, ha partecipato ai lavori della Conferenza di Pianificazione del PSC, nonché a successive fasi operative di elaborazione dei documenti di Piano, condividendone i contenuti. Il POC non ha portato elementi informativi aggiuntivi rispetto al PSC relativamente agli eventuali effetti/incidenze sul sistema “Rete Natura 2000” (siti SIC e ZPS), ma ha sostanzialmente individuato, fra le trasformazioni territoriali previste dal PSC, quelle cui dare attuazione prioritariamente e che erano già state valutate positivamente ai fini dell’incidenza sui siti SIC e ZPS. Il POC inoltre non si attua direttamente ma prevede una ulteriore fase di pianificazione costituita dai PUA.

Si è pertanto ritenuto, in base al principio della non duplicazione delle fasi di valutazione, di non sottoporre il POC a nuova Valutazione di incidenza, ritenendo in generale valide e sufficienti le considerazioni fatte con la Valutazione di incidenza del PSC, cui si rimanda. Si è invece ritenuto di prescrivere per i PUA che possono avere potenziali incidenze sui siti SIC e ZPS la procedura di Valutazione di incidenza da effettuarsi sulla base delle maggiori informazioni in merito alle caratteristiche dell’intervento che il Piano Urbanistico Attuativo potrà fornire.

Questo consentirà di definire soluzioni compatibili con la tutela dei siti SIC e ZPS nonché di introdurre interventi di mitigazione e/o compensazione.

MONITORAGGIO

La misurazione e l’acquisizione dei dati che costituiscono gli indicatori per il monitoraggio Piano, potrà avere una cadenza biennale, legata all’aggiornamento degli indicatori del Bilancio Ambientale e Dichiarazione ambientale EMAS del Comune di Ravenna.

Tali attività vengono svolte dal Servizio Ambiente ed Energia del Comune e sono incluse nelle procedure del sistema di Gestione Ambientale EMAS.

PERICOLOSITÀ LOCALE DEL TERRITORIO

Le indicazioni contenute nell’indagine sismica allegata devono essere approfondite in sede di PUA sulla base della specifica normativa art. 2 c.6,7,8 di POC.5.

Con determina dirigenziale DQ n. 1 del 28.02.2011 PG. 2011/19505 a seguito di riscontro di un errore materiale, si è provveduto ad apportare quale errata corregge all'Allegato 2 Scheda Prescrittiva dell'Accordo di 2° livello CoS22 S.Michele – Zona produttiva e viabilità (a norma dell'Art. 18 della L.R. 20/2000), la modifica dei dati relativi all'ex zona D4 di PRG 93 per riportarli a quanto definito ai tavoli di concertazione in relazione al reale stato di fatto.

La correzione non modifica i termini dell'Accordo così come sottoscritto;

A seguito del processo di controdeduzione operato, l'elenco degli elaborati del POC 20-2015 si è così modificato:

- Elaborati descrittivi:

- POC.1 *Relazione* **M**
All.1 *Accordo tipo di 2° livello*
- POC.2 *Quadro d'unione POC in rapp. 1:30.000* **M**

- Elaborati prescrittivi:

- POC.3 *Quaderno del POC in rapp.1:10.000* **M**
POC.3a *Quaderno delle varianti al RUE normative e cartografiche* **M**
- POC.4 *Repertori delle Schede d'Ambito normative (prescrittive) e grafiche (di indirizzo)* **M**
POC.4a *Città storica* **M**
POC.4b *Città da riqualificare* **M**
POC.4c *Città di nuovo impianto* **M**
POC.4c1 *Città di nuovo impianto residenziale, misto, turistico* **M**
POC.4c2 *Città di nuovo impianto produttivo* **M**
POC.4d *Repertorio delle Schede d'Ambito delle aree oggetto di Accordo di 2° livello già inseriti nel PSC* **M**
All.1 *Scheda d'Ambito storica dell'area oggetto di Accordo di 2° livello già inserita nel PSC*
All.2 *Scheda d'ambito normativa dell'area oggetto di Accordo di 2° livello già inserita nel PSC* **M**
POC.4e *Ambiti agricoli di valorizzazione turistico paesaggistica (Aavtp)* **M**
POC.4f *Poli funzionali* **M**
POC.4g *Ambiti di valorizzazione naturalistica (AVN) e Linee guida del Sistema paesaggistico-Ambientale* **M**
POC.4h *Spazio Portuale* **M**
POC.4i *Nodi di scambio e di servizio* **M**
- POC.5 *Norme Tecniche di Attuazione* **M**

- Elaborati gestionali:

- POC.6 *Relazione di VALSAT/VAS* **M**
POC.6A *Overlay Previsioni Poc – Aree Protette* **M**
POC.6B *Overlay Previsioni Poc – Fasce di Rispetto Elettrodotti* **M**
POC.6C *Overlay Previsioni Poc – Ambiti di tutela* **M**
POC.6D *Overlay Previsioni Poc – Zonizzazione Acustica – Fasce di pertinenza infrastrutture* **M**
POC.6E *Overlay Previsioni Poc – Zonizzazione Acustica Territorio* **M**
POC.6F *Overlay Previsioni Poc – Subsidenza* **M**

POC.6G	<i>Overlay Previsioni Poc – Piani di bacino: aree a rischio di inondabilità</i> M
POC.6H	<i>Overlay Previsioni Poc – Aree a rischio di incidente rilevante</i> M
POC.6I	<i>Indagine sismica – Relazione</i> M
POC.6I.1	<i>Esiti delle indagini geofisiche tomografie sismiche a stazione singola</i> M
POC.6I.2.1	<i>Ubicazione delle prove penetrometriche</i> M
POC.6I.2.2	<i>Ubicazione delle prove penetrometriche</i> M
POC.6I.2.3	<i>Ubicazione delle prove penetrometriche</i> M
POC.6I.3.1	<i>Ubicazione delle indagini geofisiche</i> M
POC.6I.3.2	<i>Ubicazione delle indagini geofisiche</i> M
POC.6I.3.3	<i>Ubicazione delle indagini geofisiche</i> M
POC.6I.4.1	<i>Carta geologica e geomorfologica</i> M
POC.6I.4.2	<i>Carta geologica e geomorfologica</i> M
POC.6I.4.3	<i>Carta geologica e geomorfologica</i> M
POC.6I.5.1	<i>Carta delle aree suscettibili di effetti locali</i> M
POC.6I.5.2	<i>Carta delle aree suscettibili di effetti locali</i> M
POC.6I.5.3	<i>Carta delle aree suscettibili di effetti locali</i> M
POC.6I.6.1	<i>Carta della pericolosità di liquefazione ciclica</i> M
POC.6I.6.2	<i>Carta della pericolosità di liquefazione ciclica</i> M
POC.6I.6.3	<i>Carta della pericolosità di liquefazione ciclica</i> M
POC.6I.7.1	<i>Carta della probabilità di liquefazione ciclica</i> M
POC.6I.7.2	<i>Carta della probabilità di liquefazione ciclica</i> M
POC.6I.7.3	<i>Carta della probabilità di liquefazione ciclica</i> M
POC.7	<i>Schema di riferimento per gli interventi relativi al sistema Paesaggistico-Ambientale del Litorale</i> M
POC.8	<i>Piano dei servizi</i> M
POC.8A	<i>Tavola delle criticità</i> M
POC.8B	<i>Città pubblica –Capoluogo – Litorale</i> M
POC.9	<i>Misure per l’inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti</i> M
POC.10	<i>Piano casa</i> M
POC.11	<i>Documento Programmatico per la Qualità Urbana</i>
POC.12	<i>Schema di relazione di PUA, schema di normativa di PUA, convenzione tipo di PUA</i> M
POC.13	<i>Ricognizione dichiarazioni di pubblica utilità</i> M

(**M** elaborati modificati o inseriti in sede di controdeduzione)

CONCLUSIONI

A conclusione si considera quanto segue:

Il numero delle osservazioni presentate può essere ritenuto del tutto fisiologico, in particolare considerata la rilevanza numerica e a volte dimensionale degli ambiti trattati, oltre che della importanza delle tematiche trattate.

In sede di Commissione Consiliare le osservazioni accolte, nei diversi oggetti, sono risultate **260** (pari al 43%), quelle accolte parzialmente **123** (pari al 20%), e quelle respinte **132** (pari al 22%), oltre ad altre **40** ritenute non ammissibili (7%), **13** da confermare in quanto già possibile quanto richiesto (2%), **9** da demandare ad altro strumento (1%) e **24** con parere tecnicamente non espresso (4%) in quanto si è trattato di presa d’atto del parere espresso dagli enti competenti per procedura di VAS.

Va sottolineato come, a fronte di un consistente numero di osservazioni accolte, il Piano non ha subito alterazioni nei suoi contenuti qualificanti, piuttosto è stato oggetto di molti e appropriati aggiustamenti.

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

In conclusione il progetto di POC è stato sottoposto ad una verifica di notevole profondità e spessore, anche in merito all'aspetto come già rilevato, complesso e importante, di partecipazione, domanda e bisogni sociali cui il piano urbanistico deve dare risposta. Da questo punto di vista il risultato è molto positivo e il POC adottato ha dimostrato, nello stesso tempo, una buona rispondenza alla domanda sociale e una altrettanto utile capacità di adattamento alle molteplici esigenze emergenti, vista l'alta percentuale delle osservazioni accolte in toto o in parte pari a quasi il **64%** del totale.

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

Per effetto dell'approvazione del POC 2010-2015 cessa di avere validità il PRG '93 ed in particolare cessano di avere validità le norme di attuazione del PRG '93 fatti salvi gli espliciti richiami contenuti nella normativa vigente.