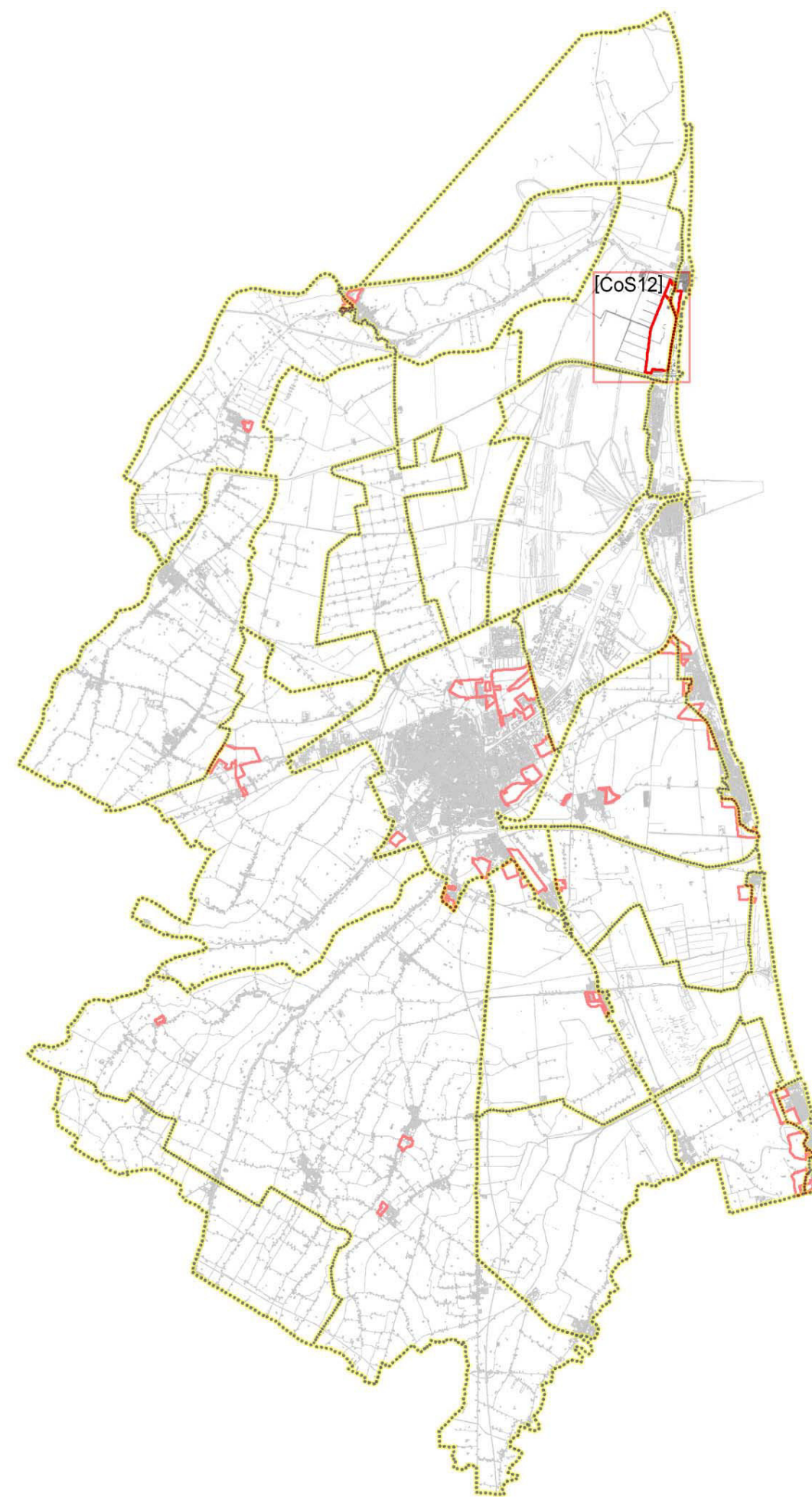


Ambito CoS12 – Casalborsetti-Golf



MISURE PER CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICA ALLA SCALA TERRITORIALE

1.INDICAZIONI DERIVATE DAL PSC E DAL RUE



G2.1 Carta per la qualità del territorio

VALORI NATURALISTICO-AMBIENTALI

Elementi strutturanti nella definizione del territorio a scala vasta: arenile e dune, piallasse e paludi salmastre, fiumi, pinete costiere e retrodunali, canali; Elementi strutturanti nella definizione del territorio a scala locale: aree a vegetazione arbustiva o erbacea, alvei e dossi fluviali con vegetazione ripariale, aree a prato umido; filari arborei principali;

VALORI STORICO-CULTURALI E IDENTITARI

Rete dei luoghi e dei percorsi con ruolo primario nella fruizione dei valori naturalistico-ambientali e storico-culturali: Parco del Delta del Po.



RUE 7 Guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi – Contesti paesistici locali 8-2 e 8.3

OBIETTIVI DI CONTESTO LOCALE

Contesto locale "8.2 - Bonifica destra Reno"

Salvaguardia, valorizzazione e integrazione del carattere di naturalità del contesto al fine di qualificare il territorio costiero ravennate dal punto di vista ecologico e paesaggistico, tramite l'integrazione fra la promozione di forme compatibili di fruizione e interventi di riqualificazione ambientale; Salvaguardia di tutti gli elementi lineari di tipi fisico naturalistico che segnano il passaggio da questo contesto al paesaggio della bonifica; Valorizzazione delle componenti naturali significative e delle loro relazioni, tramite il mantenimento e il rafforzamento della loro riconoscibilità e il potenziamento delle occasioni di percezione e fruizione anche in sinergia ed integrazione con le previsioni del Piano di Stazione del Parco del Delta del Po; Promozione del patrimonio edilizio esistente ai fini della fruizione paesaggistico ambientale; Promozione della fruizione paesaggistico ambientale tramite il mantenimento dei percorsi esistenti e la creazione dei nuovi tracciati privilegiando la percepibilità dei caratteri e delle relazioni che connotano il Contesto; Per gli interventi di rinaturalizzazione nella Zona di integrazione dello spazio naturalistico creazione di un "paesaggio naturale" che presenti i caratteri della transizione fra lo Spazio naturalistico e lo Spazio rurale

Contesto locale "8.3 – Casal Borsetti Marina Romea

Mantenimento dei varchi visuali del litorale ancora presenti; Caratterizzazione del litorale per punti ed elementi significativi, con architetture e spazi polifunzionali in grado di caratterizzare la facciata urbana, spesso troppo ripetitiva e perciò nel complesso poco riconoscibile; Innalzamento della qualità funzionale dello spazio, portando un mix di funzioni che possano costituire un'attrattiva anche nella bassa stagione.

Per gli interventi di completamento e ampliamento edilizio degli insediamenti residenziali e ricettivi: garantire la riconfigurazione paesaggistica dei margini degli insediamenti tramite specifica progettazione degli spazi costruiti e delle aree di pertinenza e l'uso di vegetazione finalizzata alla qualificazione del rapporto città/natura.

Per gli interventi sugli spazi pubblici (viabilità di scorrimento, viabilità di connessione spiaggia-insediamento, spazi di relazione, verde pubblico attrezzato ecc.): recupero e potenziamento della connessione fisica visiva e percettiva insediamento-mare riducendo l'impatto delle auto e recuperando spazio pubblico e continuità, fisica e visiva tra la spiaggia e la città; riqualificazione paesaggistica degli spazi pubblici; caratterizzazione differenziata delle funzioni stradali: scorrimento veloce e distribuzione; caratterizzazione dei percorsi ciclopedonali previsti, dei parcheggi e delle piazze terminali degli insediamenti come nodi di transizione fra gli spazi urbani e la fascia costiera a maggior grado di naturalità.

1. Contributo dell'Ambito CoS12 alla qualificazione della fascia costiera nord

L'Ambito CoS12 nel suo complesso costituisce una porzione della fascia costiera ravennate nella quale attuare la riqualificazione, il potenziamento e l'integrazione della rete ecologica (nella porzione che comprende la Pineta e Campo da golf), unitamente al completamento ed alla riqualificazione del Centro del litorale che vi insiste (Casalborsetti). L'Ambito, nelle diverse parti delle quali si compone deve assicurare le seguenti prestazioni:

a) Nella porzione di Ambito CoS12 che comprende la pineta costiera, esso deve concorrere alla riqualificazione della pineta stessa ai fini di assicurare il risanamento ambientale e la fruizione paesaggistica ambientale; ciò in sinergia con le azioni di valorizzazione del SIC "Pineta di Casalborsetti, Pineta Staggioni, Duna di Porto Corsini" nel quale la pineta è compresa e con quanto previsto dal Piano di Stazione del Parco del Delta del Po (riqualificazione degli ambiti naturali esistenti, rinaturalizzazione degli inserti di aree agricole presenti, sistemazione dei percorsi esistenti e realizzazione di un nuovo percorso tra Casalborsetti e Marina Romea e tra i fiumi Destra Reno e Lamone).

b) Nella porzione compresa attualmente nello Spazio rurale, il progetto dell'Ambito deve contribuire ad attuare l'integrazione della rete ecologica, al fine di garantirne la continuità fra il sistema delle Valli di Comacchio a nord e il sistema Piallasse-Pineta di San Vitale a sud. Tale integrazione deve essere intesa come un ampliamento dell'attuale fascia costiera a dominante naturale (sezione territoriale arenile-pineta-ambienti umidi) e, dal punto di vista della valorizzazione paesaggistica conseguente agli interventi ambientali di rinaturalizzazione, deve essere intesa come ripristino e riproposizione del paesaggio costiero endolagunare e delle sue forme naturali al confine con la piana di bonifica (cfr. punto 3.1).

c) Nella porzione adiacente a Casalborsetti l'Ambito deve concorrere alla valorizzazione del Centro del litorale nel suo complesso, completando la porzione meridionale di esso. Tale completamento deve essere attuato attraverso una differenziazione dei margini dei subcomperti residenziali tra quelli rivolti verso l'insediamento esistente, con il quale stabilire una relazione di continuità, e quelli rivolti verso la pineta e il territorio rurale, con i quali stabilire relazioni di continuità opportunamente filtrate e mediate.

MISURE PER CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICA E COMPONENTE PROGETTUALE ALLA SCALA LOCALE/URBANA**2. RELAZIONE AMBITO/RIFERIMENTI TERRITORIALI PRINCIPALI**

Ambito CoS12 (Subcomperti residenziali, sportivi e terziari)/Pineta

2.1 Disegno della rete degli spazi pubblici (aree verdi e luoghi di relazione) e configurazione aree verdi di pertinenza degli edifici dei subcomperti edificati

a) La rete degli spazi del verde pubblico e dei luoghi di relazione interna ai subcomperti residenziali e sportivi di completamento di Casalborsetti deve stabilire una relazione di continuità fisica con il sistema di aree verdi costituito dalla Pineta e dal campo da golf, attraverso l'opportuna previsione di connessioni verdi trasversali (percorsi ciclopedonali alberati, filari alberati e fasce alberate), che possono essere di conformazione sia dello spazio pubblico, che di quello privato. In tale relazione, particolarmente importante risulta la caratterizzazione dell'asse di via Spalazzi e delle aree libere della fascia di rispetto del metanodotto, come elementi principali di connessione della rete ecologica in corrispondenza del Centro di Casalborsetti.

b) Configurare le aree verdi di pertinenza degli edifici, sia pubblici che privati, in particolare quelle localizzate nelle "fasce di contatto" con la pineta, in modo da raccordare l'Ambito CoS12 al sistema delle aree verdi Pineta/campo da golf.

- In funzione di tale obiettivo, l'assetto delle aree libere di pertinenza degli edifici pubblici e privati (aree verdi di arredo degli edifici pubblici, verde privato o semiprivato, spazi condominiali adibiti a vari usi, ecc.) deve essere disegnato e trattato in maniera unitaria all'interno dei singoli comparti che costituiscono l'assetto planimetrico complessivo. Ciò per realizzare una rete minuta, che pur composta di aree variamente utilizzate e caratterizzate dal punto di vista vegetazionale, assicuri la continuità con l'intero sistema delle aree verdi attraverso connessioni lineari (alberature e siepi) che interrompano la compattezza del costruito, preferibilmente secondo una sequenza e ripetizione modulare. A questa rete minuta deve corrispondere una permeabilità dell'impianto planimetrico dei comparti dal punto di vista sia ecologico, che percettivo-paesaggistico, la quale nella ripetitività dei suoi elementi attribuisca una immediata riconoscibilità visiva alle parti concepite come unità progettuale.

c) Raccordare la rete così definita alla Pineta, attraverso percorsi ciclopedonali che caratterizzino prevalentemente via Spalazzi, via Ortolani e la fascia di rispetto del metanodotto (filari alberati e pista ciclopedonale) e costituiscano l'ossatura portante della rete stessa.

3. RELAZIONE AMBITO /SPAZIO RURALE

Ambito/Paesaggio della bonifica

3.1 Configurazione del margine del campo da golf rivolto verso il paesaggio rurale

Il margine del campo da golf rivolto verso il territorio agricolo deve rapportarsi alla trame regolari degli ampi spazi aperti della bonifica, stabilendo con essi una relazione di "contrapposizione" percettiva tra i segni delle forme naturali che la pineta assume in questo tratto di costa e i segni geometrici della bonifica, simile a quella che attualmente esiste fra la pineta costiera e il territorio agricolo che sarà utilizzato per il campo da golf. Tale contrapposizione, data dal margine della pineta definito da forme sinuose e compatte che si affacciano direttamente sulle trame agricole, non segnate da percorsi che ne seguono l'andamento, dovrebbe essere riproposta per il nuovo assetto fra il campo da golf, che si propone come un'integrazione dell'ambiente naturale della pineta, e le aree agricole adiacenti. Ciò compatibilmente con le esigenze funzionali di distribuzione ai poteri confinanti con l'Ambito.

- Pertanto la configurazione del margine dell'impianto da golf, al fine di rafforzare il segno che il margine della pineta attualmente costituisce rispetto allo *Spazio rurale*, deve assumere una conformazione vicina alle forme libere della natura. In

particolare in prossimità delle aree a maggior grado di artificialità ai margini ovest dell'Ambito, nelle quali devono essere collocati gli accessi e la viabilità di distribuzione delle funzioni connesse al campo da golf (club house e magazzino materiali, ecc.), dove tale margine rischia di essere indebolito, esso deve essere conformato assecondando le forme sinuose delle componenti fisico naturalistiche (vegetazione e acqua); all'interno di tale margine conformato con opportune fasce vegetazionali (alberature e siepi in una fascia di profondità apprezzabile), saranno inseriti i manufatti, le relative aree di pertinenza, la viabilità di servizio e i parcheggi.

3.2 Assunzione del tracciato podereale principale come asse di strutturazione di accessi e funzioni connesse all'attività golfistica

Il percorso podereale principale esistente, trasversale alla linea di costa e baricentrico rispetto all'Ambito, deve essere assunto come asse di strutturazione interna del sistema di aree dell'impianto golfistico che necessitano di una viabilità di accesso (club house e relative aree di pertinenza), lungo il quale ordinare le funzioni a maggior grado di artificialità. L'assunzione di tale segno, attraverso la sua prosecuzione all'interno dell'assetto planimetrico dell'impianto, valorizza l'unica relazione di continuità ed apertura fra il territorio rurale, il campo da golf, la pineta e il mare, recuperando l'assialità principale del principio di strutturazione insediativa della trama agricola circostante.

3.3 Configurazione del margine dei comparti residenziali e sportivi rivolti verso il paesaggio rurale

Il filare alberato esistente al margine dei subcomperti a contatto con il territorio rurale, deve essere mantenuto, potenziato e utilizzato come segno di definizione del margine dell'edificato in continuità con la marginatura del campo da golf.

4. ADEGUAMENTO VIABILITÀ

Via Spalazzi Ambito CoS1a/Comparti di nuovo impianto prevalentemente residenziali su via Antica milizia; comparti di nuovo impianto prevalentemente residenziali su via Stradone

4.1 Caratterizzazione e qualificazione di via Spalazzi

L'adeguamento di via Spalazzi deve essere conformato in modo che essa assuma il ruolo di asse strutturante di parte urbana (cfr. punto 6.1 e 6.2), garantendo in ogni caso la continuità delle alberature lungo il tracciato con opportuni ampliamenti dei filari in corrispondenza dei nuovi comparti sui quali insistono funzioni specializzate e nel tratto che costeggia la pineta; i tracciati di viabilità attorno al nodo della rotatoria devono essere caratterizzati attraverso adeguate fasce vegetazionali di mitigazione acustica e paesaggistica.

MISURE PER CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICA E COMPONENTE PROGETTUALE ALLA SCALA DI PUA**5. CARATTERIZZAZIONE DI ASSI DI STRUTTURAZIONE URBANA CON FUNZIONI DI CENTRALITÀ**

Tratto di via Spalazzi

5.1 Sezione del tracciato stradale, organizzazione dei piani terra degli edifici, localizzazione funzioni pubbliche

Via Spalazzi deve assumere un ruolo di asse strutturante ed ordinatore di parte urbana lungo il quale localizzare spazi e funzioni di centralità urbana, nonché di elemento di ricucitura con la parte di Casalborsetti al di là della foce del fiume; a tale connotazione dovrà contribuire la riconoscibilità degli accessi alle diverse funzioni attraverso fronti costruiti definiti e riconoscibili.

- La caratterizzazione e la riconoscibilità dell'asse come centralità urbana è affidata alla puntuale definizione progettuale di: sezione del tracciato stradale (dimensione adeguata ad accogliere significativi spazi pedonali e ciclabili e relative alberature); assetto e organizzazione dei piani terra e degli spazi di relazione prospicienti; articolazione del mix funzionale dei piani terra; presenza di edifici per servizi pubblici.

5.2 Arredo urbano di asse con funzione di centralità

Il tratto di via Spalazzi lungo il quale non sono previsti interventi di nuovo impianto insediativo deve essere riqualificato attraverso l'inserimento di elementi di arredo urbano; ciò al fine di rendere omogenea tale tratto con le restanti porzioni di via Spalazzi riqualificate attraverso gli interventi attuati nei comparti residenziali e sportivi.

5.3 Caratterizzazione di snodo viabilistico con funzione di testata dell'asse urbano in connessione visuale con la pineta

Lo snodo viabilistico costituito dalla rotatoria prossima alla pineta è da valorizzare e caratterizzare morfologicamente e funzionalmente come luogo di accesso alle funzioni che insistono nei comparti per attività commerciali e residenziali dell'Ambito CoS12, nonché come luogo privilegiato di percezione della massa boscata della pineta.

6. RELAZIONE TESSUTI DI NUOVO IMPIANTO/TESSUTI ESISTENTI

Ambito CoS12/Tessuti residenziali su via Ortolani

6.1 Disegno dell'impianto planimetrico del subcomparto in continuità con le assialità dei tessuti da completare

I subcomperti che fronteggiano i tessuti esistenti di Casalborsetti, al fine di stabilire una relazione di continuità con essi, devono assumere le assialità principali dell'impianto insediativo di tali tessuti, coordinandola con il disegno delle aree verdi di pertinenza degli edifici, nonché con l'interposto "giardino urbano" (fascia corrispondente al tracciato del metanodotto).

6.2 Conformazione dei margini dei subcomperti adiacenti a spazi di discontinuità insediativa

a) La fascia di rispetto del metanodotto deve essere utilizzata come un opportuno elemento di rarefazione della densità edilizia dei subcomperti edificati. Tale fascia deve assumere il ruolo e la conformazione di un area di verde urbano (giardino urbano), con funzione di snodo fra i tessuti di nuovo impianto e l'insediamento di Casalborsetti, da raccordare a via Ortolani (inteso come asse verde strutturante) ed ai percorsi interni agli stessi tessuti di nuovi impianti. Inoltre tale fascia verde deve essere funzionale

alla costruzione della rete ecologica interna ai subcomparti edificati, riconnettendosi alla prevista componente lineare della rete ecologica di progetto lungo il corso del fiume.

b) Il margine dell'Ambito rivolto verso la pineta deve essere filtrato da spazi verdi di discontinuità insediativa che medino il rapporto fra l'insediamento residenziale e il paesaggio rurale. Tale fascia, che deve coincidere con la componente di progetto della rete ecologica prevista dal RUE, può essere intesa come il luogo del raccordo con la tessitura trasversale di filari, percorsi e/o elementi di suddivisione dell'organizzazione interna delle aree di pertinenza dei vari edifici che comporranno l'impianto planimetrico (cfr. punto 2.1).

7. FUNZIONI SPECIALIZZATE

Impianti sportivi e Centro commerciale

7.1 Localizzazione, disposizione e caratteristiche morfologico-funzionali del polo sportivo e commerciale

Particolare attenzione deve essere posta alla progettazione delle aree libere all'interno dell'impianto sportivo e del centro commerciale affinché esse risultino parte integrante del disegno della rete del verde dell'intero Ambito CoS12, nonché in connessione con il verde di arredo di via Spalazzi.

8. ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DEI SUBCOMPARTI

Tessuti lungo la fascia di rispetto del metanodotto

8.1 Caratterizzazione dei fronti edificati lungo gli spazi di discontinuità insediativa

Densificare i tessuti residenziali lungo il bordo del "giardino urbano" al fine di rafforzarne il ruolo di elemento urbano "centrale" della parte di città a sud della foce del Canale in destra Reno.

10. CARATTERIZZAZIONE ECOLOGICO/ENERGETICA DI EDIFICI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Ad integrazione degli esiti di compatibilità ambientale e paesaggistica raggiunti attraverso le misure che riguardano la rete delle aree verdi interne all'Ambito e la connessione alla rete ecologica locale, prevedere modalità di realizzazione degli interventi secondo i principi di sostenibilità ambientale, attraverso: l'altezza degli edifici di basso impatto percettivo sul margine verso il territorio rurale; la distribuzione dei percorsi ciclopedonali alberati; l'organizzazione delle aree di pertinenza degli edifici; il trattamento delle superfici libere (aree permeabili e impermeabili); l'utilizzo di materiali per la realizzazione degli edifici ecocompatibili.

MISURE in riferimento agli obiettivi di qualità paesaggistica di PSC e RUE alla scala territoriale



1.1.a - Risanamento ambientale e valorizzazione del sistema di fruizione paesaggistico ambientale



1.1.b - Integrazione della rete ecologica

1.1.c - Completamento e riqualificazione del centro di Casalborsetti

MISURE per componenti progettuali alla scala locale/urbana



2.1.a, 2.1.b - Disegno della rete degli spazi pubblici (aree verdi e luoghi di relazione) e configurazione aree verdi di pertinenza degli edifici dei subcomparti edificati



2.1.c - Disegno della rete ciclopedonale



3.1 - Configurazione del margine del campo da golf rivolto verso il paesaggio rurale



3.2 - Assunzione del tracciato podereale principale come asse di strutturazione di accessi e funzioni connesse all'attività golfistica



3.3 - Configurazione del margine dei comparti residenziali e sportivi rivolti verso il paesaggio rurale



4.1 - Caratterizzazione e qualificazione di via Spalazzi

MISURE per componenti progettuali alla scala di PUA



5.1 - Caratterizzazione di assi urbani con funzione di centralità (sezione del tracciato stradale, organizzazione dei piani terra degli edifici, localizzazione delle funzioni pubbliche)



5.2 - Caratterizzazione di assi urbani con funzione di centralità (arredo urbano)



5.3 - Caratterizzazione di snodo viabilistico con funzione di testata dell'asse urbano in connessione visuale con la pineta



6.1 - Disegno dell'impianto planimetrico sei subcomparti in continuità con le assialità dei tessuti da completare



6.2.a - Conformazione di spazi di discontinuità insediativa ("giardino urbano")



6.2.b - Conformazione della fascia di integrazione della rete ecologica



7.1 - Localizzazione, disposizione e caratteristiche morfologico-funzionali di funzioni specializzate



8.1 - Caratterizzazione dei fronti edificati lungo gli spazi di discontinuità insediativa

