



# **IL PIANO DELLE AZIONI CONSAPEVOLI E INTEGRATE**

**Nuova energia per rigenerare la città e il suo porto**

## **RELAZIONE GENERALE**



**Comune di Ravenna**  
**Piano Urbanistico Generale**  
Dicembre 2021





**COMUNE DI RAVENNA**

Piazza del Popolo, 1  
48121 RAVENNA (RA)

**Il Sindaco**

Michele DE PASCALE

**Assessore Urbanistica**

Federica DEL CONTE

**Segretario Generale**

Dott. Paolo NERI

**Area Pianificazione Territoriale****Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica**

Responsabile del Procedimento

Ing. Valentino NATALI

Coord. Unità di progetto – attività Comune di Ravenna

Arch. Antonia TASSINARI

Garante della Comunicazione e della Partecipazione

Arch. Raffaella BENDAZZI

**GRUPPO DI LAVORO****Progettisti****Coordinamento Scientifico**

**Prof. Arch. Carlo GASPARRINI**

Responsabile Contrattuale

Urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)

Coordinamento Progettuale

Arch. Francesco NIGRO

Urb. Daniele RALLO (MATE)

Coordinamento Operativo

Urb. Fabio VANIN (MATE)

Sistema Informativo Territoriale (SIT)

Urb. Lisa DE GASPER (MATE)

Valutazione Ambientale

Ing. Elettra LOWENTHAL (MATE)

**Esperti specialistici**

Pianificazione Urbanistica  
e supporto tecnico al coordinatore scientifico  
Arch. Valeria SASSANELLI (Studio Gasparrini)

Pianificazione Urbanistica  
Urb. Ivan SIGNORILE (MATE)  
Urb. Nicola RICCIARDI GIANNONI (MATE)

Rigenerazione Urbana  
Arch. Daniel MODIGLIANI

Materia Giuridica  
Avv. Federico GUALANDI

Sostenibilità economico-finanziaria  
Prof. Dott. Ettore CINQUE

Mobilità e infrastrutture  
Ing. Fabio TORTA (TRT)  
Urb. Tito STEFANELLI (TRT)

Economia del Turismo  
Dott. Paolo TREVISANI (MATE)

Acustica  
Ing. Silvio STIVALETTA (MATE)

Idraulica  
Ing. Lino POLLASTRI (MATE)

Patrimonio e Tutela  
Urb. Valeria POLIZZI (MATE)

Geologia  
Dott. Geol. Leonardo MORETTI (DREAM)

Sicurezza del territorio  
Ing. Simone GALARDINI (DREAM)

Agronomia e Foreste  
Dott. Lorenzo MINI (DREAM)

Collaboratori Studio Gasparrini

Arch. Giovanni BELLO

Arch. Lorena PISAPIA

Arch. Maria SOMMA

Arch. Anna TERRACCIANO





**RaPUG**<sup>20</sup>  
**porto**<sub>20</sub>  
venna



**RaPUG**<sup>20</sup>  
**porto**<sub>20</sub>  
venna



**RaPUG**<sup>20</sup>  
**porto**<sub>20</sub>  
venna

## INDICE

<b>1. FORMA, CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PUG</b> .....7	<b>5. OS4. RAVENNA CITTÀ-MOSAICO, MULTIFUNZIONALE E CREATIVA</b> .....65	<b>10. EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE</b> .....121
1.1 Continuità dell'azione pubblica e nuove priorità ambientali, infrastrutturali, economiche e sociali..... 8	5.1 Il dinamismo e l'attrattività internazionale di una città duale.....66	10.1 Welfare urbano e inclusione sociale: politiche pubbliche per l'accesso alla casa ..... 122
1.2 Il piano delle azioni consapevoli e integrate. Nuova energia per rigenerare la città e il suo porto ..... 11	5.2 Lineamenti e Azioni dell'OS4.....73	10.2 Offerta esistente del patrimonio ERS/ERP ..... 123
1.3 Le innovazioni introdotte dalla LR 24/2017. La 'forma' del piano e la centralità della SQUEA ..... 14	<b>6. OS5. RAVENNA CITTÀ RIGENERATA, ABITABILE, ACCOGLIENTE E SICURA</b> .....77	10.3 Offerta programmata del patrimonio ERS/ERP con il Piano previgente..... 124
1.4 L'obiettivo del consumo di suolo zero ..... 18	6.1 Qualità e pervasività dello spazio pubblico per rigenerare la città esistente 78	10.4 Domanda di ERS/ERP e risorse erogate di sostegno sociale..... 125
1.5 Il residuo del piano previgente ..... 20	6.2 Lineamenti e Azioni dell'OS5.....85	10.5 La proposta del PUG per ERS..... 126
<b>2. OS1. RAVENNA CITTÀ RESILIENTE, ADATTIVA E ANTI-FRAGILE</b> .....27	<b>7. PROGETTI-GUIDA E POLITICHE URBANE</b> ..89	10.6 Il Dimensionamento ERS previsto dal PUG ..... 128
2.1 Dimensione integrata dei rischi e metamorfosi resiliente della città..... 28	7.1 Il ruolo strategico e operativo dei Progetti-Guida e gli interventi prioritari...90	<b>11. ELENCO ELABORATI</b> .....145
2.2 Lineamenti e azioni dell'OS1..... 36	7.2 Politiche urbane e programmi di iniziativa pubblica.....94	
2.3 Il paesaggio del PUG ..... 40	<b>8. STRATEGIE LOCALI E DOTAZIONI TERRITORIALI</b> .....97	
<b>3. OS2. RAVENNA CITTÀ DELL'AGRICOLTURA SOSTENIBILE</b> .....43	8.1_Il ruolo attivo delle Parti urbane nel processo di piano .....98	
3.1 La dimensione fertile, sostenibile e policentrica della campagna ravennate... 44	8.2_Dotazioni territoriali.....100	
3.2 Lineamenti e azioni dell'OS2..... 49	<b>9. REQUISITI PRESTAZIONALI DELLA QUEA E PREMIALITÀ URBANISTICHE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E AMBIENTALE</b> .105	
<b>4. OS3. RAVENNA CITTÀ INTERNAZIONALE, INTERCONNESSA E ACCESSIBILE</b> .....53	9.1 La Guida per la QUEA .....106	
4.1 Reti multiscalari e sinergiche per flussi crescenti di merci, persone, informazioni e culture..... 54	9.2 Il ruolo delle Componenti Paesaggistiche e Insediative.....107	
4.2 Lineamenti e azioni dell'OS3..... 60	9.3 Tipologie di trasformazione e categorie d'intervento, interventi diretti e indiretti .....110	
	9.4 Requisiti Prestazionali per la QUEA..111	
	9.5 'Bilancio prestazionale' e premialità urbanistiche.....112	
	9.6 Indirizzi progettuali per le Componenti Paesaggistiche e Insediative.....114	







Foto P. De Stefano (2008)



## 1. FORMA, CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PUG



## 1.1 Continuità dell'azione pubblica e nuove priorità ambientali, infrastrutturali, economiche e sociali

Il PUG si colloca all'interno di un quadro di **grandi cambiamenti a livello planetario, climatici e ambientali, economici e sociali**, verificatisi negli ultimi vent'anni. Essi coinvolgono anche l'Italia e la stessa città di Ravenna, evidenziando la centralità di alcuni campi di lavoro emergenti e prioritari a livello nazionale ed europeo. Allo stesso tempo, le dinamiche indotte dagli effetti della pandemia hanno, da un lato, confermato alcune condizioni critiche e priorità d'intervento e, dall'altro, introdotto specifiche novità e domande. In particolare, è possibile riconoscere i seguenti quadri di riferimento comuni, strettamente interagenti tra loro:

- Il filo rosso che lega la diffusa e crescente fragilità ambientale e sociale delle città e dei territori di fronte alla **molteplicità dei rischi** e alla loro interazione, amplificata ed esasperata dai cambiamenti climatici, sollecita un mutamento sostanziale della cultura e della capacità interpretativa dei piani, delle loro priorità strategiche, dei loro dispositivi normativi, dei programmi operativi e dei progetti, delle risorse economiche da mobilitare, dei nuovi attori imprenditoriali e sociali da coinvolgere. La questione ambientale reclama una centralità nel governo delle città e dei territori che mette in discussione alcuni paradigmi consolidati per dare risposte adeguate alla "società del rischio" per la quale anche il prepotente ritorno di attenzione alla dimensione sanitaria deve

trovare risposte strutturali e non emergenziali e settoriali.

- Lo scarto che il nostro Paese evidenzia tra le domande di integrazione e razionalizzazione dei **flussi crescenti di persone, merci, energia e dati** a tutte le scale - planetaria, europea, nazionale, regionale e locale – e l'inadeguatezza del sistema infrastrutturale che vede soprattutto le aree urbane esprimere le maggiori sofferenze nel difficile rapporto tra porti, interporti, aeroporti, rete ferroviaria e trasporto pubblico locale, evidenzia un deficit strutturale di capacità nel coniugare sostenibilità e competitività. Seppur passato in secondo piano per effetto della drastica riduzione dei flussi conseguente alle misure di contenimento dell'espansione pandemica, questo deficit permane e tornerà all'attenzione dentro un mutato equilibrio tra globalizzazione e deglobalizzazione.
- La crisi delle economie delle città determina dinamiche di crescente **marginalizzazione e disuguaglianza sociale** che si coniugano a una complessiva crisi del welfare urbano e territoriale. Questa crisi si manifesta nell'allargamento delle fasce di povertà e nell'incapacità di garantire adeguati livelli di accessibilità per tutti alle reti (ambientali, della mobilità, dei servizi e digitali) e di saper attivare processi di capacitazione sociale e imprenditoriale in settori economici innovativi e sostenibili, a partire da quelli riconducibili all'economia circolare. Anche i movimenti migratori provenienti dal Medio Oriente, dall'Africa e dall'area balcanica, che vengono sempre più generati dagli stessi cambiamenti climatici, sollecitano nuove domande di

integrazione in Paesi e città caratterizzati da forti squilibri sociali, crollo della natalità e invecchiamento della popolazione, nonché dinamiche di impoverimento ed emarginazione sempre più accentuate.

- Ciò nonostante il **consumo di suolo** nel nostro Paese ha continuato a bruciare molti kmq di aree agricole, anche se nei recenti anni della crisi si è andato profilando un rallentamento a cui fa riscontro una crescente cultura e azione orientata alla rigenerazione urbana delle città esistenti.
- Gli effetti della **pandemia** hanno sicuramente esasperato ed esaspereranno le criticità sin qui evidenziate, producendo nuovi conflitti e contraddizioni ma anche possibili e fertili opportunità. L'interazione tra adattamento ai rischi sanitari e miglioramento delle condizioni ambientali delle diverse forme dell'urbano; la necessità di spazi aperti diffusi di qualità ecologica e a bassa intensità d'uso per un 'distanziamento' naturale; le domande crescenti di mobilità sostenibile per contrastare l'utilizzo dell'auto e ripensare gli spazi pubblici urbani; l'ulteriore crescita delle marginalità sociali e del precariato e l'accelerazione degli investimenti nelle reti digitali per qualificare le dotazioni di un nuovo welfare territorializzato e le forme non solo domestiche di *smart working* e *studying*: sono solo alcune delle questioni e delle prospettive apertesesi nel 2020 che si cumulano con quelle preesistenti per una fase che si prospetta in bilico tra il ripristino *tout court* del modello economico ereditato e le speranze del Green New Deal.

In questo difficile contesto planetario e locale è possibile intravedere segnali robusti di una nuova consapevolezza a tutte le scale e su diversi fronti. Non solo quelli di un protagonismo politico-amministrativo, sociale e imprenditoriale sulle questioni ambientali e sulle ricadute spaziali, gestionali, partenariali e produttive, a cui si collega un crescente e inarrestabile mutamento degli stili di vita, quantunque ancora caratterizzati da forti asimmetrie geografiche e territoriali.

Il Piano europeo per l'ambiente del 2019 (Green New Deal for Europe) prevede la **'neutralità climatica' dell'Europa entro il 2050** ed è auspicabile che gli impegni programmatici e finanziari che la Commissione Europea sta assumendo per il rilancio economico dei Paesi colpiti dal Covid-19 rafforzino e non indeboliscano quel Piano, con ricadute spaziali concrete sugli assetti fisici e sociali delle città e dei territori capaci di dare forma e sostanza a un radicale cambiamento di rotta. In questa prospettiva, il neonato Programma europeo "Next Generation Youth" varato per dare risposta agli effetti economici e sociali devastanti della pandemia, il Recovery Plan del nostro Paese e i Fondi strutturali 2021-2027 costituiscono un banco di prova importante anche per la pianificazione urbanistica e la credibilità delle sue ricadute sulle città e i territori.

La città di Ravenna è attraversata da queste sollecitazioni e tensioni, quantunque la dinamica urbana non abbia conosciuto i fenomeni di dispersione insediativa e *sprawl* tipici di tante altre città, i principali comparti economici abbiano retto (al netto della crisi del settore delle costruzioni), il turismo si sia consolidato, la cultura e la creatività abbiano espresso potenzialità interessanti e fertili. Il PUG di Ravenna si inserisce quindi in un



**quadro nazionale e internazionale profondamente diverso** rispetto a quello in cui venne concepito il Piano pre-vigente. D'altro canto, Ravenna ha una lunga, densa e innovativa tradizione urbanistica rappresentata da piani di qualità, elaborati dagli uffici comunali con la consulenza di urbanisti di caratura nazionale, che hanno saputo interpretare e spesso anticipare domande insorgenti nel dibattito nazionale e nell'esperienza locale, entrando a pieno titolo nella storia dell'urbanistica italiana e, in molti casi, anticipando temi e prospettive che sono poi entrati nella prassi urbanistica e hanno contribuito ad innovare la stessa legislazione nazionale e regionale. Negli ultimi anni si sono d'altronde profilate **nuove opportunità e consapevolezze** dell'azione pubblica, sociale e imprenditoriale che hanno prodotto risultati tangibili e intrapreso una diversa direzione di marcia nella costruzione di un'idea di città, di economia urbana e di coesione sociale sempre più attuali e in grado di dare risposte alle domande di questa fase storica. Il PUG potrà in tal senso valorizzare un **ricco retroterra di decisioni e azioni pianificatorie e programmatiche** alla scala comunale che hanno preso corpo in questi ultimi anni all'interno delle politiche nazionali e regionali nei diversi campi di interesse strategico per la città:

- Dal **punto di vista ambientale**, in un territorio comunale interessato da una rilevante estensione di zone protette di elevato valore naturalistico, emerge una consolidata tradizione di salvaguardia e irrobustimento del sistema del verde come esito di una pluridecennale esperienza pianificatoria e operativa sulla "Cintura verde", con il "Piano di settore del verde" e con il "Regolamento comunale per le pinete di San Vitale, Classe e del

Piombone". Ad essi si aggiunge, in tempi più recenti, la molteplicità di Piani, programmi e azioni sulle diverse declinazioni di una strategia di intervento ecologicamente orientata: l'avvio di una prospettiva unitaria e integrata del "Parco marittimo"; la redazione di importanti strumenti di settore come il PUMS (Piano Urbano della Mobilità Sostenibile) e il PAESC (Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima) che comprende specifici scenari di adattamento ai cambiamenti climatici; strumenti di gestione e controllo come le certificazioni EMAS del Comune e del "Distretto chimico ed industriale integrato", per il miglioramento delle prestazioni ambientali; l'istituzione del "multiCentro di Sostenibilità Ambientale (CEAS) Ravenna - Agenda 21" del Comune per l'educazione alla sostenibilità ambientale; l'impegno dello stesso Comune nel campo della contabilità ambientale nelle azioni pubbliche; l'utilizzo dei fondi europei Interreg per lo sviluppo della biodiversità e dell'economia blu, l'adattamento ai rischi connessi all'innalzamento del mare e all'ingressione marina, l'efficienza energetica degli edifici pubblici. A questi strumenti e dispositivi messi in atto dal Comune si aggiunge l'azione dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico centro-settentrionale con l'operazione "Green port" e il DEASP (Documento di pianificazione Energetico Ambientale dei Sistemi Portuali) in attuazione delle Linee Guida del Ministero dell'Ambiente del 2018, oltre che il "Piano di raccolta e gestione dei rifiuti prodotti dalle navi e dei residui di carico del porto di Ravenna" redatto assieme alla Regione Emilia Romagna nel 2016.

- Di grande rilevanza sono le attività di tutela e valorizzazione del **patrimonio storico** e di **promozione culturale** della città in Italia e nel mondo. In particolare vanno ricordati: il Piano di Gestione dei monumenti Unesco; la progressiva costruzione di una rete museale di eccezionale livello in cui spicca l'apertura del museo Classis nel distretto archeologico-monumentale di Classe; i programmi europei Interreg per l'accessibilità ai monumenti Unesco e al patrimonio culturale legato all'acqua (USEFALL e WAVE); il programma di opere e attività connesse alla celebrazione del 700° anniversario della morte di Dante. Un insieme di azioni, dunque, che mostrano la straordinaria vitalità di Ravenna e la sua centralità nella riflessione culturale internazionale grazie a un impianto valoriale connesso al patrimonio culturale, a una *governance* collaborativa messa in atto da un insieme di soggetti pubblici e privati convergenti su obiettivi comuni, alla valorizzazione dei luoghi della memoria in termini di produzioni innovative.
- Sulle **prospettive portuali**, oltre a quanto appena ricordato in campo ambientale, assume una particolare rilevanza il grande progetto "Hub portuale Ravenna 2017" avviato operativamente nel 2020. Prevede imponenti operazioni di dragaggio del Canale Candiano che potranno consentire un sensibile *upgrading* del porto per l'attracco delle grandi navi porta-container e il contestuale e consistente incremento di aree per le attività della logistica in stretto raccordo con la pianificazione urbanistica comunale, su cui ci si sofferma nel successivo capitolo 4.
- Sul versante della **mobilità urbana**, il riferimento più importante è il già citato

PUMS che ha proposto un disegno strategico di settore fortemente centrato sulla mobilità alternativa alla gomma con un forte impulso alla ulteriore estensione delle reti ciclopedonali anche a supporto di un turismo "lento" sintonizzato con le opportunità di fruizione delle risorse naturalistiche e storiche diffuse sul territorio. Fa da corollario a questo strumento una molteplicità di politiche e azioni per l'incentivazione della mobilità sostenibile e dei sistemi a bassa emissione di carbonio attraverso fondi Interreg tra cui Innova SUMP (sistemi di alta qualità PT, alimentazioni alternative pulite, veicoli elettrici, smart ticketing, noleggino urbano, sviluppo della pedonalità, nuove forme di proprietà e uso delle auto, controllo degli accessi, applicazioni per la mobilità e infrastrutture telematiche per il trasporto ITS) e SUTRA per lo sviluppo di forme di bike sharing con la creazione di micro-hub a Porto Corsini, Marina di Ravenna, Darsena, Ponte Nuovo e Classe.

- Di importanza strategica sono anche i piani e i programmi connessi alla **rigenerazione urbana**, come il Piano d'Azione "Ravenna rigenera" elaborato nel 2018 dal Comune in occasione del bando sulla "Rigenerazione urbana" della Regione Emilia-Romagna, esempio virtuoso di una più ampia attenzione alle domande connesse al recupero e al riuso degli edifici speciali dismessi dentro il contesto della città storica e consolidata che ha conseguito il "Premio Urbanistica 2019" dell'Istituto Nazionale di Urbanistica - Urbanpromo. I programmi di recupero e nuova realizzazione di residenze sociali PIERS (Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale), nell'area di Corso Nord, e PINQUA (Programma Innovativo

Nazionale per la Qualità dell’Abitare), nel quartiere Gulli-Trieste, fanno parte delle azioni di rigenerazione urbana e sociale in corso. Ma è pur sempre la Darsena di città ad aver catalizzato una parte rilevante degli sforzi delle ultime Amministrazioni Comunali, dimostrando l'importanza di creare sinergie virtuose tra pianificazione urbanistica e programmazione dei fondi nazionali e regionali. Assieme al POC “Darsena di città”, questo luogo ha infatti registrato nel tempo una sequenza di programmi di intervento finanziati (PRU, PSdA, PRUSST e PIAU). Inoltre, più di recente, si segnalano il finanziamento del programma “Ravenna in Darsena il mare in piazza” messo a punto dal Comune in risposta al “Bando periferie” del 2017 - per la realizzazione di una serie d'interventi tra cui il rifacimento delle reti dei sottoservizi - e il progetto “DARE”, vincitore nel 2019 del 4° bando europeo Urban Innovative Actions, che prevede una infrastrutturazione ICT della Darsena per coinvolgere i cittadini attraverso vari strumenti (portale, app, totem informativi, panchine interattive, laboratori ed eventi).

## 1.2 Il piano delle azioni consapevoli e integrate. Nuova energia per rigenerare la città e il suo porto

Il PUG di Ravenna è sostenuto da alcune strategie di fondo che ne informano gli indirizzi, le regole, i programmi e i progetti, evidenziando gli obiettivi prioritari e di maggiore rilevanza emersi in diverse sedi di elaborazione e confronto pubblico:

- lo scandaglio dell'ampio **scenario di riferimento** di scala regionale, nazionale e internazionale tratteggiato nel precedente Cap. 1.1;
- le interpretazioni multidisciplinari sviluppate con il **Quadro Conoscitivo** messo a punto con la redazione del PUG (cfr. successivo Cap. 11), i cui esiti sono sintetizzati nei successivi capitoli 2.1, 3.1, 4.1, 5.1 e 6.1;
- **i programmi e le azioni del Comune** e di altri soggetti pubblici degli ultimi anni, a cui si è accennato nel precedente Cap. 1.1 e a cui si aggiungono anche alcuni documenti già elaborati dall'Amministrazione Comunale: il "Documento di indirizzi per il POC 2016/2021 e primi indirizzi per la variante generale al PRG 2003 (PRG 2017)" del 2016; il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2020-2022; ulteriori documenti strategici redatti su specifici finanziamenti, a partire dai Fondi europei (Interreg e Urban Innovative Actions), nazionali e regionali;
- il **processo di partecipazione** denominato "Ravenna Partecipa all'Urbanistica Generale (Ravenna PUG)";

– il **Documento Strategico** approvato con Delibera di Giunta Comunale del 09/01/2020 e la successiva fase di "Consultazione preliminare" che ne è scaturita.

All'interno di questo quadro, un ruolo fondamentale è stato svolto dal Documento Strategico la cui redazione è stata accompagnata dal processo di partecipazione e a cui è seguita la fase della "Consultazione preliminare" a valle della sua approvazione.

Il **processo di partecipazione**, con il quale è stata coinvolta tutta la comunità sui temi innovativi della rigenerazione urbana sollecitati dalla nuova legge urbanistica regionale (cfr. <http://rup.comune.ra.it/Ravenna-PUG>) ha fornito un contributo determinante alla costruzione del quadro strategico del PUG. Il progetto partecipativo, iniziato a gennaio e terminato a dicembre 2019, è stato finanziato col contributo della regione Emilia Romagna ai sensi della Legge Regionale 15/2018. La prima fase di questo progetto, dedicata all'analisi del contesto e delle percezioni che i cittadini hanno della città, si è conclusa nella serata del 25 settembre con un evento pubblico denominato "Voci dalla città", durante il quale sono stati restituiti ai cittadini e ai progettisti del piano i risultati dell'elaborazione dei dati raccolti attraverso i vari strumenti messi in campo (questionario on-line, mappa dei luoghi della rigenerazione, world café sui territori), delineando il quadro conoscitivo emozionale degli abitanti in merito ai luoghi identitari e a quelli da sottoporre a rigenerazione urbana. Tali dati, insieme alla relativa analisi critica utilizzata anche per dare avvio alla seconda fase del percorso partecipativo, sono contenuti in uno specifico allegato del QUADRO CONOSCITIVO del PUG

(cfr. Cap. 11). La serata "Voci dalla città" ha dato avvio alla seconda fase partecipativa, che si è concentrata sul tema della rigenerazione urbana attraverso la realizzazione di tre laboratori di urbanistica partecipata selezionati dai cittadini. I tre laboratori hanno affrontato, partendo da casi studio reali del territorio emersi dall'analisi critica dei dati, le seguenti tematiche: "Parchi e giardini", "Permeabilità dei suoli e spazio pubblico", "Città pubblica: servizi e dotazioni nei paesi del forese e nel centro urbano". Le linee guida e le buone pratiche condivise con i cittadini, emerse dall'attività dei laboratori, hanno avuto l'obiettivo di indirizzare la "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale", i futuri "Accordi Operativi" e gli altri strumenti previsti dalla legge urbanistica regionale e, in tal senso, sono state recepite all'interno del PUG.

Il **Documento Strategico** ha costituito lo strumento fondamentale con il quale l'Amministrazione Comunale ha avviato la redazione del PUG attraverso un confronto ampio e approfondito con tutti gli attori istituzionali, sociali ed economici sul futuro della città di Ravenna. Un confronto che ha consentito di delineare un sistema di principi e obiettivi, scelte e azioni auspicabili, prioritarie e fattibili, fortemente connotato dalla ricerca di un'elevata qualità urbana ed ecologico-ambientale. In questo senso, il DS ha affermato la centralità della dimensione strategica del PUG (cfr. Art. 31 della Legge Urbanistica Regionale n.24/2017), non solo nella costruzione del percorso di formazione del Piano, a partire dalla fase di "Consultazione preliminare" prevista dall'articolo 44 della stessa Legge; ma anche nella stessa 'forma' del Piano, come si preciserà nel successivo Cap. 1.3.

La fase della "**Consultazione preliminare**" – svoltasi tra gennaio e aprile 2020 – è stata avviata dal Comune con la presentazione ai soggetti competenti in materia ambientale – come anche agli enti che esercitano funzioni di governo del territorio e, attraverso idonei percorsi partecipativi, alle forze economiche e sociali – degli "obiettivi strategici che si intendono perseguire e le scelte generali di assetto del territorio, con le prime considerazioni sulle possibili alternative e sugli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che ne possono derivare" (cfr. Art. 44, comma 3 della LR n.24/2017). Ciò al fine di acquisire e implementare successivamente, contributi conoscitivi, valutativi e propositivi e garantire un'ampia condivisione delle prospettive strategiche e tattiche del Piano.

La fase di presentazione pubblica del PUG precedente l'assunzione si è svolta nel luglio 2021 con una serie di incontri con i soggetti istituzionalmente attivi sul territorio e gli stakeholders, tra cui la Commissione Consiliare Assetto del Territorio, il Tavolo permanente dell'edilizia e dell'urbanistica, i Consigli Territoriali e le associazioni ambientaliste.

Lo svolgimento di questo articolato percorso di elaborazione, partecipazione e consultazione non ha risposto solo a un'esigenza imprescindibile di offrire, nella fase iniziale di redazione del PUG, un quadro di riferimento chiaro e condiviso per le regole, i programmi, i progetti e le pratiche che il nuovo strumento urbanistico comunale intende mettere a punto e attivare. La componente strategica del PUG, come chiarito all'Art. 24 della citata Legge Urbanistica Regionale, costituisce anche uno snodo fondamentale nella gestione del **rapporto costante che si determinerà nel**



**tempo tra gli Obiettivi Strategici (OS) e le singole scelte progettuali.** Inoltre, tali Obiettivi e la loro articolazione in Lineamenti (LS) e Azioni (AP) costituiranno un riferimento per la valutazione di queste scelte e delle necessarie verifiche di coerenza nel tempo, ai fini della trasparenza e condivisione necessarie delle decisioni, in accordo con la “strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale” di cui all’art. 34, supportando così lo stesso processo valutativo delle decisioni che verranno assunte nella fase attuativa (cfr. Cap. D2 dell’elaborato GUIDA PER LA QUEA).

L’intreccio virtuoso tra i diversi percorsi interpretativi, partecipativi e propositivi sin qui descritti ha consentito, prima al Documento Strategico e successivamente al PUG, di definire **un quadro strutturato e gerarchizzato di strategie pertinenti e selettive**, articolate in Obiettivi Strategici, Lineamenti Strategici e Azioni Progettuali (cfr. successivi capitoli dal 2 al 6) che ha costituito la base di partenza per la condivisione attraverso la “consultazione preliminare”, il confronto con i “soggetti competenti in materia ambientale” e più complessivamente con tutti gli attori istituzionali, sociali ed economici, divenendo così il telaio del Piano e dell’interazione fra i suoi strumenti.

Le principali direttrici strategiche vengono delineate facendo riferimento alla compresenza e interazione di diverse declinazioni del futuro della città:

- l’adattamento virtuoso alle molteplici condizioni di rischio naturale e antropico; il consolidamento del patrimonio produttivo agroalimentare della vasta campagna ravennate e di una filiera del cibo legata alla crescita dell’agrobiodiversità e dell’agricoltura biologica;

- la prospettiva di una infrastrutturazione hard e soft finalizzata a un nuovo rango internazionale del porto e, contemporaneamente, al consolidamento della mobilità urbana sostenibile a servizio di tutto il territorio urbanizzato, affiancata anche da nuove reti digitali ed energetiche;
- la compresenza virtuosa di settori manifatturieri, logistici e commerciali di alto profilo nell’area portuale e di un’economia urbana trainata dalla cultura, intesa come fruizione innovativa e integrata del patrimonio e come produzione culturale densa e qualificata, in grado di sollecitare anche le filiere diversificate e sinergiche della creatività e del turismo relazionale;
- infine l’avvio concreto di un processo concentrato e diffuso di rigenerazione urbana e ambientale, a cui si accompagna un’economia fondata sul riciclo e su un nuovo metabolismo urbano, nonché un profondo rinnovamento del ciclo edilizio centrato sulla rigenerazione della città esistente a consumo di suolo zero.

Sottesa a queste direttrici è l’esigenza di promuovere dinamiche di inclusione e **capacitazione sociale ed economica** e di sollecitare la crescita di attori imprenditoriali in grado di intercettare e sviluppare questa idea di cambiamento e rilancio dell’economia urbana e di una riconquistata centralità di Ravenna nello scenario locale e globale. Questa sinergia di obiettivi è animata dalla consapevolezza che sia possibile e necessario muoversi in una direzione del cambiamento urbano sintonizzata sui grandi temi che oggi impegnano le amministrazioni delle città europee, in primis la centralità della questione

ambientale e dei cambiamenti climatici, la costruzione di economie circolari ancorate ai “beni comuni” e di nuovi settori produttivi sostenibili dal punto di vista ambientale, l’incremento di un’accessibilità diffusa costruita sul trasporto pubblico e sulla mobilità slow e dell’intermodalità, la riduzione delle disuguaglianze sociali e delle marginalità. Tutto questo si colloca dentro un contesto storico, paesaggistico e culturale di riconosciuta e qualificata identità nel Mediterraneo e sempre più nel Pianeta, a cui il nuovo PUG deve essere fortemente ancorato. Un contesto quindi che può fornire i fattori trainanti per realizzare uno specifico profilo di sviluppo e rigenerazione per il futuro di Ravenna.

Come emerge dal quadro interpretativo sintetizzato nei successivi capitoli 2, 3, 4, 5 e 6, l’identità di Ravenna appare infatti caratterizzata da **due diverse anime e da due diverse velocità** che fanno fatica a dialogare e interagire e che tuttavia reclamano una compresenza non conflittuale e, ove possibile, una fertile osmosi:

- l’una legata alla grande ‘macchina’ portuale e industriale e al crescente rango internazionale dei suoi flussi (materie prime, merci e turisti);
- l’altra legata alle risorse storiche, paesaggistiche, agrarie e ambientali, al mosaico delle diverse parti urbane e delle rispettive potenzialità di nuova abitabilità e attrattività turistica e culturale.

È proprio questa **dualità** la chiave di volta della **unicità** di Ravenna e della qualità identitaria delle sue prospettive che sollecitano nuove consapevolezze e forme di integrazione.

Il PUG punta a dar voce e forma alle **consapevolezze** che stanno emergendo in questi anni in città:

- *consapevolezza* dei rischi e delle fragilità del territorio;
- *consapevolezza* delle potenzialità economiche e ambientali, a tutte le scale, del vasto patrimonio agricolo della città;
- *consapevolezza* delle opportunità competitive legate ad una sempre più qualificata infrastrutturazione e riurbanizzazione del porto e della città per sviluppare e attrarre filiere economiche diversificate e innovative;
- *consapevolezza* della necessaria multifunzionalità della città e del suo porto;
- *consapevolezza* delle opportunità offerte da una domanda, diffusa e concentrata, di rigenerazione e rifunzionalizzazione della città esistente.

A queste diverse consapevolezze corrisponde, nel PUG, la messa a punto di indirizzi, regole, programmi e progetti in grado di perseguire crescenti e necessarie **integrazioni** delle azioni, caratterizzate da concretezza, efficacia e qualità:

- *integrazione* dell’adattamento ai rischi con la qualità paesaggistica, urbana ed ecologico-ambientale;
- *integrazione* della produzione agricola industriale con la filiera del cibo a km zero;
- *integrazione* dei flussi planetari di materie prime, merci e turisti con l’accessibilità diffusa alla città;
- *integrazione* dell’economia portuale, della logistica e dell’industria “pesante” con l’economia della cultura, capace di trainare anche quella della creatività e del turismo relazionale;

- *integrazione* della rigenerazione della città esistente con il contrasto proattivo al consumo di suolo anche attraverso il consolidamento e l'irrobustimento di una rete di spazi aperti di qualità.

Su queste basi e in questa prospettiva, il PUG individua i **5 Obiettivi Strategici** seguenti, spazializzandoli attraverso le rispettive Azioni progettuali connotanti e qualificanti:

**OS1.** Ravenna città resiliente, adattiva e antifragile

**OS2.** Ravenna città dell'agricoltura sostenibile

**OS3.** Ravenna città internazionale, interconnessa e accessibile

**OS4.** Ravenna città-mosaico, multifunzionale e creativa

**OS5.** Ravenna città rigenerata, abitabile, accogliente e sicura

L'articolazione in Lineamenti strategici è di seguito sintetizzata e ha guidato la selezione delle Azioni progettuali connotanti.

### 1.3 Le innovazioni introdotte dalla LR 24/2017. La 'forma' del piano e la centralità della SQUEA

La Legge Urbanistica Regionale n.24/2017 introduce novità rilevanti (cfr. Art. 31 e segg.) in merito a forma e contenuti del piano urbanistico comunale che il PUG di Ravenna valorizza senza disperdere, come già detto nei precedenti capitoli, l'importante patrimonio di strumenti ed esperienze prodotti da un'esemplare vicenda urbanistica pluridecennale. La direzione scelta per Ravenna è quella di una maggiore compattezza dello strumento rispetto alla tripartizione prevista dalla precedente Legge Urbanistica Regionale (PSC, POC, RUE) e una nuova articolazione degli elaborati costituenti il PUG (Strategie, Componenti paesaggistiche e Insediative, GUIDA PER LA QUEA, Progetti-Guida, Disciplina) in cui la compresenza di diverse e interagenti dimensioni (strategica, regolativa e programmatico-progettuale) e livelli di coerenza, prescrittività e indirizzo, possa garantire nella gestione e attuazione del Piano la flessibilità e il rigore necessari nelle diverse situazioni d'intervento (salvaguardia delle invarianti strutturali, rigenerazione diffusa e concentrata, nuova urbanizzazione) e rendere efficaci e misurabili gli Obiettivi Strategici dichiarati nei tempi differenziati delle decisioni effettive.

In questo senso il PUG di Ravenna – coerentemente con l'Art. 34 della LR n.24/2017 e con l'atto di coordinamento "Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del Piano Urbanistico Generale" della Regione Emilia Romagna approvato con

Delibera G.R. n. 2135 del 22/11/2019 – affida alla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale (SQUEA) un ruolo centrale e pervasivo che attraversa e informa tutti gli elaborati di Piano:

- La SQUEA struttura innanzitutto i 5 **Obiettivi Strategici** (OS) del PUG che costituiscono gli assi portanti dell'azione pubblica nei prossimi anni (cfr. successivi Capp. 2, 3, 4, 5 e 6). In tali Obiettivi, il raggiungimento della QUEA sostanzia i Lineamenti Strategici e le Azioni Progettuali prioritarie: nel campo dell'adattamento resiliente e proattivo ai rischi, a partire dai cambiamenti climatici; nella ricerca di un'agricoltura sostenibile sempre più in sintonia con le domande ambientali; nella definizione di una mobilità sempre più integrata nella sua multi e intermodalità, privilegiando il ferro e la ciclopedità; nella sollecitazione di settori economici sintonizzati con la valorizzazione delle risorse culturali e ambientali e di attività industriali e logistiche capaci di garantire adeguati livelli di sostenibilità; nell'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana per contrastare il consumo di suolo, riqualificare il patrimonio edilizio dal punto di vista ambientale e ricercare inclusione e coesione sociale.
- Gli Obiettivi Strategici trovano la loro spazializzazione negli elaborati delle **Strategie** relative a ciascuno di essi (cfr. successivi Capp. 2, 3, 4, 5 e 6), indirizzando le "scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano" (Art. 31 della L.R. n.24/2017) attraverso la molteplicità di Azioni Progettuali delineate con gli Obiettivi stessi e l'individuazione anche di specifiche "Strategie locali" per le "parti urbane".

– La SQUEA viene inoltre correlata alle Componenti Paesaggistiche e Insediative cartografate nell'elaborato **SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE** strettamente connesso all'elaborato **GUIDA PER LA QUEA** (cfr. successivo Cap. 9.1). In particolare, la GUIDA svolge un ruolo essenziale di snodo, mettendo a disposizione un sistema multiscalare di indirizzi e regole che, partendo dalle Azioni Progettuali spazializzate nelle Carte delle Strategie, associa alle Componenti Paesaggistiche e Insediative una griglia di Requisiti Prestazionali, criteri progettuali, direttive verbo-visive e soluzioni esemplificative (cfr. parti A, B e D1 della GUIDA) in grado di orientare il progetto verso prestazioni di QUEA 'misurabili' e valutabili, consentendo un continuo feedback valutativo sugli Obiettivi Strategici posti a monte del PUG, grazie anche ad un processo di aggiornamento nel tempo del Quadro Conoscitivo (cfr. successivo Cap. 11).

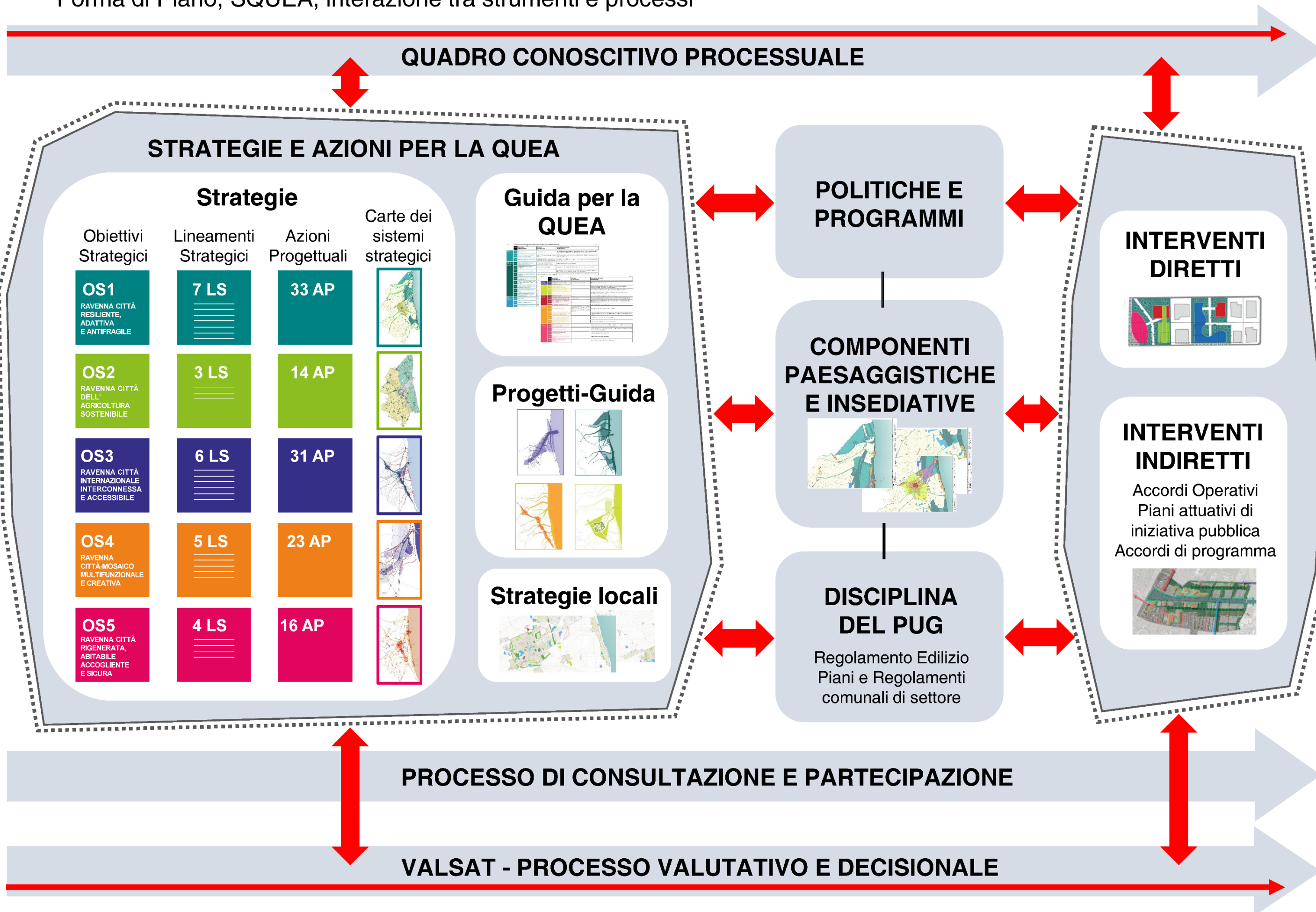
– Allo stesso tempo, la definizione di 4 **Progetti-Guida** di interesse strategico produce un raccordo fondamentale con l'operatività del PUG, anche attraverso la definizione di un repertorio di "interventi prioritari". Tale progettualità non riguarda solo gli Accordi Operativi con i privati ma ricomprende anche l'insieme delle azioni di iniziativa pubblica da avviare per partecipare attivamente alle diverse forme di programmazione europea, nazionale e regionale e utilizzare le relative risorse attraverso adeguati quadri spaziali di coerenza progettuale strategica, necessari a massimizzare le ricadute urbanistiche, ecologiche e ambientali ma anche sociali ed economiche di tali risorse.

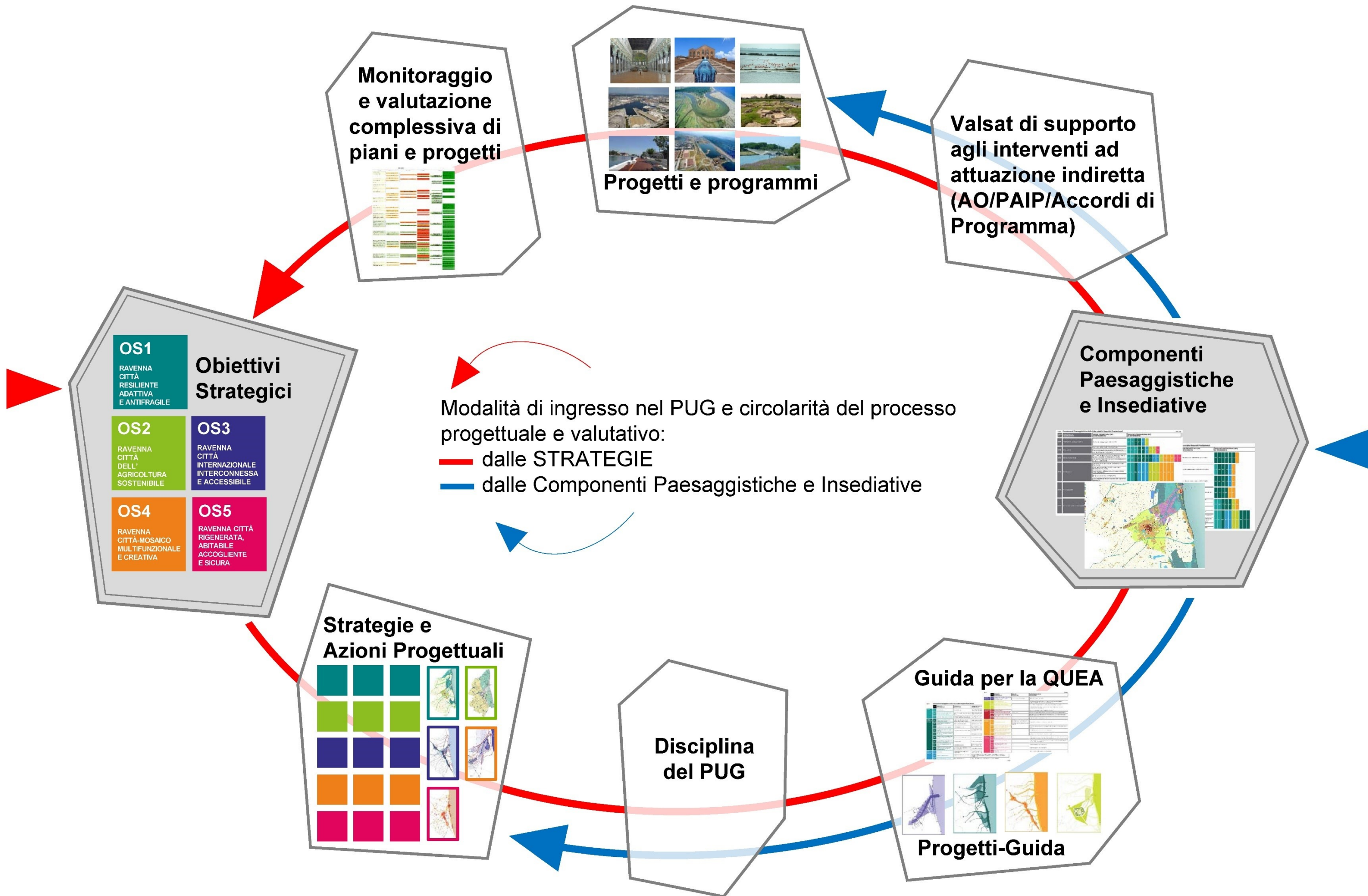
– La **Disciplina**, conseguentemente, attribuisce un ruolo centrale alla SQUEA a cui è dedicato l'intero Titolo I, che comprende gli indirizzi relativi ai 5 Obiettivi Strategici (con i Lineamenti e le Azioni Progettuali), la GUIDA PER LA QUEA e i Progetti-Guida. Gli indirizzi strategici relativi alle Azioni Progettuali di ciascun Obiettivo Strategico costituiscono un riferimento imprescindibile per le regole prescrittive relative alle Componenti Paesaggistiche e Insediative contenute nel Titolo II, con cui sono strettamente integrati.

La **'forma' di piano** che questo repertorio di elaborati definisce è contenuta nello schema della pagina seguente. Nel successivo schema viene inoltre illustrata la continuità circolare tra Obiettivi Strategici (OS), Componenti Paesaggistiche (CP) e Insediative (CI), Requisiti Prestazionali (RP), Valutazione e Attuazione di Piani/Progetti e Programmi/Politiche che consente di 'interrogare' il PUG a partire sia dagli Obiettivi Strategici e dalla loro spazializzazione in Azioni Progettuali (AP), sia dalle Componenti Paesaggistiche (CP) e Insediative (CI) e dalla GUIDA PER LA QUEA, intercettando quindi tutti gli elaborati progettuali costitutivi del PUG.



Forma di Piano, SQUEA, interazione tra strumenti e processi









## 1.4 L'obiettivo del consumo di suolo zero

Il nuovo Piano Urbanistico Generale della città di Ravenna si pone come obiettivi contestuali quelli di un consumo di suolo a saldo zero e di rigenerare i tessuti urbani esistenti, la rete degli spazi aperti e delle attrezzature connesse, mediante un approccio multiscalare e dinamico.

Attraverso l'introduzione dei requisiti prestazionali di carattere ecosistemico, ambientale, paesaggistico, insediativo, culturale e funzionale, il PUG crea i presupposti per attivare una nuova stagione dei processi di riciclo, riuso e rigenerazione di una vasta e articolata gamma di condizioni insediative, spaziali, sociali e funzionali che va dal centro storico alla città consolidata, alle espansioni post belliche e a quelle pubbliche in particolare, ai tessuti di contatto tra città consolidata e porto, fino al policentrismo della campagna ravennate e dei Lidi lungo la costa, ricercando mix funzionali adeguati e forme di integrazione delle fasce più deboli della popolazione.

### Criteria della LUR per il calcolo del limite del 3% e la sua gestione

Per contrastare il consumo di suolo, la nuova Legge Urbanistica Regionale fissa una percentuale massima della superficie del Territorio Urbanizzato da destinare a nuovi insediamenti fuori dal TU, valida per tutti i comuni. La LR 24/2017 prescrive infatti che, in coerenza con l'obiettivo "del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050" (Art. 5, comma 1, LR 24/2017), "la pianificazione territoriale e urbanistica può prevedere, per l'intero periodo, un consumo di suolo complessivo entro il limite massimo

del 3 per cento della superficie del territorio urbanizzato". È compito del PUG individuare il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) di riferimento per il calcolo del limite del 3%, valido fino al 2050, secondo determinati requisiti stabiliti dalla stessa LUR:

- a) il perimetro del TU deve essere quello relativo al 1° gennaio 2018, ai sensi dell'Art. 6 comma 1 della LR 24/2017 e dell'Art. 32, commi 2, 3 e 4 (il PUG lo individua nell'elaborato OS5b);
- b) il perimetro del TU di cui al precedente punto a) non può essere modificato nel tempo;
- c) le aree ricomprese negli ambiti della pianificazione attuativa previgente (PUA, PEEP, PIP, PUAO, PUC, inclusi gli ambiti oggetto di Accordi con i privati ex Art. 18 della LR 20/2000) approvati e convenzionati tra il 1° gennaio 2018 e i termini stabiliti dall'Art. 4, commi 4 e 5 della LR 24/2017 e s.m.i., per l'approvazione di tali piani, non rientrano nel calcolo del 3% del TU di cui al precedente punto a). La LUR infatti consente, con una norma transitoria, di concludere le progettazioni sottoposte a strumenti urbanistici attuativi della pianificazione previgente che raggiungano la chiusura dell'iter procedurale con la sottoscrizione della Convenzione prima della data di adozione del PUG o, se ciò non avvenisse, entro il 1° gennaio 2024.

Il PUG, secondo i criteri stabiliti dalla LUR, indica la dimensione della potenzialità massima di consumo di suolo ma non individua spazialmente l'eventuale localizzazione.

La quantità massima di superficie che può teoricamente essere interessata da consumo di suolo nel Comune di Ravenna, ai sensi

dell'Art. 6 comma 1 della LR 24/2017, è pari a 195 ettari e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) come individuato nell'elaborato OS5b del PUG, fatte salve le opere e gli interventi che non rientrano in tale limite quantitativo, secondo quanto previsto dall'Art. 6 comma 5 della LR 24/2017.

### L'orientamento del PUG e la gestione nel tempo delle domande insorgenti

Il PUG di Ravenna, oltre ad introdurre nuovi meccanismi e strumenti per la rigenerazione dei tessuti urbani, assume una presa di posizione forte nel contrastare l'espansione della città esistente. L'articolo 64, comma 3 della DISCIPLINA, stabilisce infatti che, alla data dell'approvazione del PUG, **non sussistono le condizioni che rendono necessario il consumo di suolo e conseguentemente l'attivazione di interventi di nuova urbanizzazione in ambiti esterni al Territorio Urbanizzato**, a meno della realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, con particolare riferimento al solare fotovoltaico (cfr. Obiettivo Strategico OS4, Lineamento Strategico LS5, Azione Progettuale AP3).

Qualora l'insorgere di nuove domande abitative, economiche e sociali rendesse necessario prevedere interventi volti a soddisfarle, il Comune dovrà prioritariamente valutare - secondo la procedura prevista nei commi 2 e 3 dell'Art. 48 della Disciplina, comprensiva di idonea Valsat - le potenzialità riconducibili sia agli interventi diretti e indiretti nel TU previsti o comunque attivabili attraverso la Disciplina del PUG, sia agli interventi non computabili ai fini del calcolo della quota massima consentita di consumo di suolo del 3%.

Solo nel caso in cui tale valutazione verificasse l'impossibilità di prospettare risposte alle domande suddette utilizzando le opportunità e gli strumenti indicati dal Piano, potranno essere previste proposte di nuova urbanizzazione esterna al TU nei limiti del 3%. Tale verifica va espletata all'interno di un elaborato redatto dall'Ufficio di Piano, che provvede alla restituzione degli esiti del monitoraggio in un "Documento di sintesi e di orientamento programmatico" triennale reso disponibile nel sito web del Comune, contenente anche proposte programmatiche e progettuali per dare risposte alle eventuali criticità e domande insorgenti. Tale Documento va quindi sottoposto a un percorso partecipativo attraverso il Garante della comunicazione e della partecipazione di cui all'Art. 56 della LR 24/2017.

Nella Valsat del PUG sono definiti i criteri con cui potranno essere individuate le aree di nuova urbanizzazione. La legge è, da questo punto di vista, flessibile, lasciando margini di operatività sia allo strumento urbanistico sia all'Ufficio di Piano (Art. 55 della LR 24/2017) che deve diventare "cabina di regia" per le prossime progettazioni attuative.

Gli eventuali interventi di nuova urbanizzazione coerenti con le proposte programmatiche dell'Ufficio di Piano prima descritte, potranno essere attivati anche attraverso bandi di evidenza pubblica e dovranno essere realizzati in continuità con la città esistente, ricercando la massima compattezza dei margini urbani lungo i principali tracciati strutturanti, come definiti nell'elaborato OS5a, evitando fenomeni di dispersione insediativa nel territorio agricolo. In ogni caso, tali interventi dovranno prevedere un contestuale recupero di suoli



permeabili, esterni agli Ambiti di nuova urbanizzazione, per bilanciare l'impermeabilizzazione prevista e rispettare il saldo zero nel consumo di suolo.

Ai fini del monitoraggio, il Comune dovrà quindi verificare il saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica attuativa prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) e quelle per le quali la medesima pianificazione stabilisca una destinazione che richieda interventi di desigillazione (Art. 5, comma 5 della LR 24/2017), attraverso la predisposizione e l'aggiornamento di uno specifico elaborato denominato "Registro del Consumo di Suolo".



Foto di P. De Stefano



## 1.5 Il residuo del piano previgente

### Quadro di sintesi del residuo di piano. Dal PSC/RUE/POC al PUG

Il PUG di Ravenna si inserisce all'interno di un quadro ambientale, sociale ed economico fortemente mutato nell'ultimo ventennio, sia a livello globale e nazionale sia a livello locale, soprattutto se confrontato con le previsioni di espansione e trasformazione dello strumento urbanistico generale previgente. L'analisi del 'residuo' del Piano, ossia della capacità edificatoria non attuata, di tipo residenziale, produttivo e terziario, derivante dalla stratificata strumentazione urbanistica comunale previgente, viene di seguito illustrata.

La tripartizione dello strumento urbanistico generale in PSC/POC/RUE prevista dalla precedente Legge Urbanistica Regionale (LR 20/2000) ha determinato una sequenza di atti pianificatori che nel Comune di Ravenna sono riconducibili ai seguenti strumenti:

a) il Piano Strutturale Comunale (PSC) 2003 approvato definitivamente nel 2007 (approvazione con delibera di C.C. n. 25/21669 del 27/02/2007), con validità a tempo indeterminato;

b) il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) 2009 e successive varianti (approvazione con delibera di C.C. n. 77035/133 del 28/07/2009), con validità infinita, salvo varianti possibili, che regola la città costruita;

c) il Piano Operativo Comunale (POC) che individua e detta le regole per la città di trasformazione ed ha una validità quinquennale. I POC approvati nel corso dei 12 anni trascorsi dalla approvazione del PSC sono stati sei, due generali e quattro tematici:

1\_POC 1 2010-2015 (approvazione con delibera di C.C. n. 23970/37 del 10/03/2011);

2\_POC 2 2015-2020 (approvazione con delibera C.C. n. 135845/87 del 19/07/2018);

3\_POC Logistica del 2010 (approvazione con delibera C.C. n. 17364/24 del 21/02/2011 e successive varianti);

4\_POC Darsena del 2015 (approvazione con delibera di C.C. n. 16834/7 del 05/02/2015);

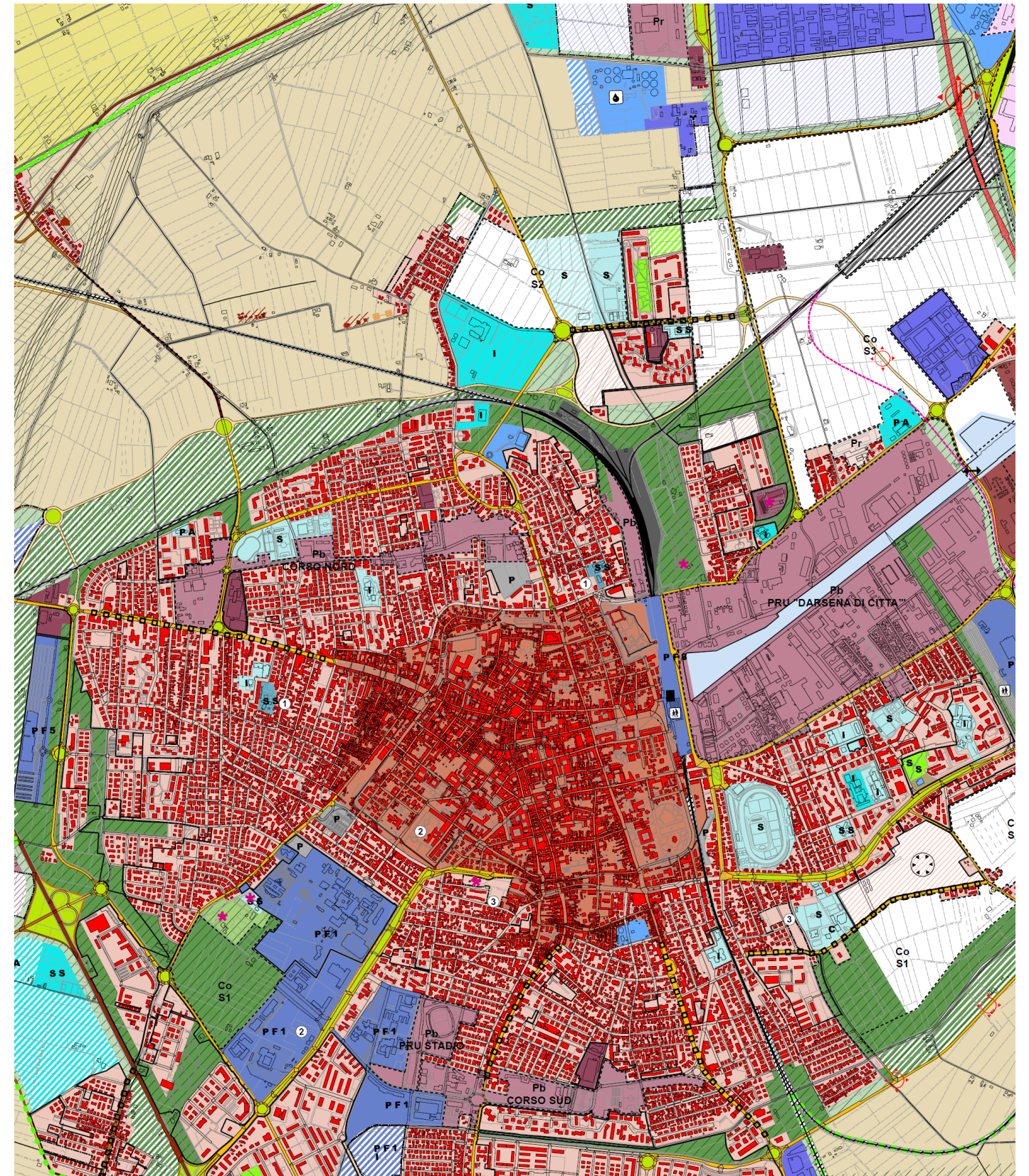
5\_Progetto Hub Porto del 2012 (opera pubblica: progetto preliminare approvato con delibera CIPE 98/2012 e definitivo approvato con delibera CIPE 1/2018);

6\_POC Arenile comprensivo di aree demaniali e Lidi.

d) la recente Variante al Piano Strutturale Comunale PSC 2019, approvata con delibera di C.C. n. 148 del 24/09/2019.

Gli ambiti interessati dagli strumenti attuativi della pianificazione previgente, soggetti a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) - riconoscibili nelle aree di espansione e riqualificazione - e oggetto di specifici Accordi ex Art. 18 della LR 20/2000 ne rappresentano la principale, se non unica, forma di attuazione. Per questo motivo sono stati attentamente articolati e analizzati sia dal punto di vista della localizzazione/ruolo sul territorio, sia dal punto di vista delle quantità edificatorie e/o di superfici interessate da consumo di suolo.

PSC 2003 – PSC 3 SPAZI E SISTEMI  
Estratto Tav. 13 "Capoluogo"





La verifica dello stato di attuazione della pianificazione previgente è stata effettuata considerando i seguenti ambiti:

- a) le aree oggetto di Accordi ex Art. 18 della LR 20/2000;
- b) le aree di trasformazione previste dal PSC e non inserite nel POC vigente (2° POC): si tratta delle aree di espansione e di riqualificazione residenziale e produttiva “congelate” nel PSC;
- c) le aree di riqualificazione tradotte nel POC vigente e con PUA non approvato: si tratta delle aree di riqualificazione in centro storico (CS) e quelle nella città consolidata (Rq) a destinazione prevalentemente non residenziale;
- d) le aree di espansione residenziale tradotte nel POC vigente e con PUA non approvato;
- e) le aree di riqualificazione della Darsena di Città (POC Darsena) con PUA non approvato;
- f) le aree di espansione/riqualificazione produttiva (2° POC, POC Logistica e Progetto HUB Porto) con PUA non approvato;
- g) le aree di espansione produttiva/turistica “fuori” Porto (POC) con PUA non approvato;
- h) i Poli a servizi previsti dal POC vigente e non attuati;
- i) le aree di riqualificazione ambientale: si tratta degli ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn) e delle aree di riqualificazione ambientale (Ara).

Le aree di trasformazione sono quindi state confrontate con il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), come definito dall'articolo 32 della nuova Legge Urbanistica Regionale (LR 24/2017), al fine di quantificare la superficie delle aree di espansione urbana esterna al TU. Il perimetro del TU preso in

considerazione è quello sancito al 1° gennaio 2018.

L'analisi della strumentazione urbanistica previgente (PSC e POC) restituisce un livello modesto di realizzazioni rispetto alle previsioni edificatorie del PSC 2003.

Se le previsioni del PSC fossero state realizzate, avrebbero spostato il consumo del suolo e il suo tasso di crescita negli anni a livelli molto elevati. Infatti, analizzando il dimensionamento residuo del PSC/POC, emerge che la somma delle aree di espansione residenziale/produttiva e di quelle di programmazione concertata non realizzate, che ora risultano esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato (Art. 32 LR 24/2017), ammontano ad oltre 1.000 ettari.

Le previsioni edificatorie, alla luce di quanto accaduto, appaiono ben superiori anche rispetto alla effettiva solvibilità del mercato. A fronte di tale situazione, l'Amministrazione Comunale e l'Ufficio di Piano hanno operato una riduzione del residuo di tali aree di espansione, come emerge dai dati riportati nelle pagine successive.

### Residuo di Piano.

#### Aree di trasformazione non attuate

TIPOLOGIA	A	B	C = A + B
	Entro TU Sup. territ. (ettari)	Fuori TU Sup. territ. (ettari)	TOTALE Sup. territ. (ettari)
Ambiti oggetto di Accordo Pubblico Privato <sup>1</sup>	59	694	754
Aree di riqualificazione e rigenerazione <sup>2</sup>	269	0	269
Aree di espansione <sup>3</sup>	112	431	543
	<b>440</b>	<b>1.125</b>	<b>1.565</b>

#### Note

(1) Comprendono gli Accordi Operativi ex Art. 18 della LR 20/2000 previsti dal PSC vigente (aggiornamento alla Variante PSC 2019)

(2) Comprendono le aree di riqualificazione/rigenerazione con Piani Attuativi non approvati, distinte in:

- aree in centro storico (schede "CS") - 8 ettari
- aree nella città consolidata (schede "Rq") - 78 ettari
- aree nella Darsena di Città (schede subcomparti POC Darsena) - 83 ettari
- aree portuali (es. Ex Sarom, scalo merci, area c/o pialassa Piomboni) - 90 ettari
- altre aree di riqualificazione/rigenerazione - 10 ettari

(3) Comprendono le aree di espansione residenziale/produttiva con Piani attuativi non approvati:

- aree produttive del PSC non inserite nel POC - 97 ettari
- aree residenziali del PSC non inserite nel POC - 97 ettari
- aree residenziali del POC - 22 ettari
- aree produttive del POC - 327 ettari

## Lo stato degli accordi approvati e in corso e gli scenari possibili

Una grossa fetta del dimensionamento e delle previsioni dello strumento urbanistico previgente riguarda gli Accordi stipulati in sede di PSC e/o POC, attualmente ad un differente grado di progettazione e iter amministrativo.

A tal proposito, risulta anzitutto opportuno richiamare il 2° POC e la Variante al PSC recentemente approvata (deliberazione del C.C. n. 148 del 24/09/2019), che hanno confermato 15 Accordi sui 25 totali previsti dal PSC (la Variante al PSC 2019 ha eliminato gli Accordi CoS18 e CoS25). La superficie territoriale complessiva interessata dai 25 Accordi è pari a circa 754 ettari e il volume di 3,4 milioni di metri cubi, di cui circa il 40% è destinato alla residenza e il rimanente 60% a destinazioni non residenziali. Nelle pagine seguenti si riporta una breve descrizione degli Accordi con il relativo stato di attuazione (come acclarato con Delibera di Giunta Comunale n. 2 del 07/01/2021), precisando la consistenza delle aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato (TU). Nell'analisi seguente e nei rispettivi elaborati non viene tenuto in considerazione l'accordo "CoS20" in quanto questo è stato stipulato in sede di PSC.

<b>Residuo di Piano. Sintesi Accordi ex Art. 18 della LR 20/2000</b>						
ZONA	PSC+POC Sup. terr. (ha) <sup>(1)</sup>	PSC+POC Sc TOTALE res (mc)	PSC+POC Sc TOTALE no res (mc)	PSC+POC Sc TOTALE (mq)	PSC+POC Volume TOTALE (mc)	Sup. terr. fuori T.U. (ettari) <sup>(2)</sup> DCC n. 147 del 17/09/2019
CAPOLUOGO	153	172.018	209.893	381.911	1.222.115	139
FRANGIA	75	115.016	25.623	140.639	450.045	114
FORESE	136	51.789	357.065	408.854	1.308.333	148
LITORALE	389	105.296	38.343	143.639	459.645	293
	<b>754</b>	<b>444.119</b>	<b>630.924</b>	<b>1.075.043</b>	<b>3.440.138</b>	<b>694</b>

*Note:*  
 (1) La superficie territoriale interessata dagli Accordi è desunta dalle schede degli Ambiti soggetti a programmazione unitaria concertata  
 (2) La superficie territoriale fuori dal perimetro del Territorio Urbanizzato è desunta dagli strumenti GIS  
 (3) La tabella non comprende i perimetri degli Accordi ex Art. 18 eliminati dalla Variante al PSC 2019 approvata con DCC n. 148 del 24/09/2019

CoS01 Antica Milizia - Stradone - Parco Baronio - Parco Cesarea

*Accordo di 2°/3° livello convenzionato/convenzionabile nei termini previsti dall'Art. 4 della LR 24/2017*

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015 nonché, relativamente ai successivi stralci, nel 2° POC, Sono già state stipulate convenzioni, procedimento in corso per altri PUA presentati nei termini

Sintesi Accordo: l'Accordo prevede il completamento del comparto sud-est della città di Ravenna, con l'attuazione dei Parchi Baronio e Cesarea, 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 edilizia sovvenzionata e convenzionata

CoS02 Romea - Anic – Agraria

*Accordo di 2° livello convenzionabile nei termini previsti dall'Art. 4 della LR 24/2017*

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015 nonché, relativamente a successivi stralci, nel 2° POC; PUA generale e PUA stralci presentati nei termini, per tutti procedimento istruttorio in corso

Sintesi Accordo: l'Accordo prevede la ricucitura e la riqualificazione del Quartiere Mattei, con l'adeguamento dell'omonimo asse, 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

*Accordo di 2° livello convenzionabile nei termini previsti dall'Art. 4 della LR 24/2017*

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015, PUA presentato nei termini, è rimasto bloccato dall'apposizione del vincolo per HUB portuale; oggi procedimento ripartito e tutt'ora in corso per la porzione residuale



Sintesi Accordo: l'ambito oggetto di Accordo è stato recentemente rivisto a seguito dell'approvazione del Progetto HUB portuale, che si è sovrapposto al comparto, interessando ed espropriando la parte est dell'ambito già destinata alla realizzazione di logistica. Con il progetto HUB si individuano quindi 2 sotto ambiti: uno in attuazione al progetto Hub (opera pubblica) da parte di Autorità Portuale; l'altro ad attuazione indiretta concertata con i privati proprietari delle restanti aree, caratterizzato da destinazioni produttive.

CoS04 De Andrè

*Accordo di 3° livello convenzionato nei termini previsti dall'Art. 4 della LR 24/2017*

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015. Stralcio unico. Convenzione stipulata, lavori in corso.

Sintesi Accordo: l'Accordo prevede il potenziamento del polo terziario esistente nella parte est della città (c/o Pala De Andrè), l'adeguamento viario e l'acquisizione delle aree interessate dalla realizzazione del Bypass.

CoS05 Ipercoop - Borgo Montone

*Accordo di 2°/3° livello convenzionato/convenzionabile nei termini previsti dall'Art. 4 della LR 24/2017*

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015 nonché, relativamente al successivo stralcio, nel secondo POC; PUA generale e PUA stralci presentati nei termini; convenzione generale e di 1° stralcio stipulata, lavori ultimati; per il 2° stralcio è attivo il procedimento istruttorio.

Sintesi Accordo: l'attuazione dell'Accordo ha previsto l'ampliamento della struttura commerciale 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.

CoS06a/b Dismano – Romea Sud – Parco Archeologico

*Accordo di 1° livello (PSC)*

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015; Accordo di II livello mai stipulato. PUA mai presentato. Non è stato inserito nel 2° POC per chiusura negativa del tavolo di

concertazione (indisponibilità di alcuni soggetti attuatori).

Sintesi Accordo: il comparto interessa la porzione sud di Ponte Nuovo e l'area del 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. 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

*Accordo di 1° livello (PSC)*

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015; PUA presentato nei termini ma dichiarato decaduto in quanto non fu mai stipulato l'accordo di 2° livello. Non è stato inserito nel 2° POC per mancata preventiva sottoscrizione della bozza di accordo da parte di un soggetto attuatore.

Sintesi Accordo: l'Accordo interessa la porzione sud-ovest di 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

*Accordo di 3° livello convenzionato nei termini previsti dall'Art. 4 della LR 24/2017*

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015; convenzione già stipulata.

Sintesi Accordo: l'Accordo interessa la porzione est di Classe e prevede l'ampliamento degli impianti sportivi e dell'abitato a nord.

CoS09 Porto Fuori Est

*Accordo di 2° livello convenzionabile nei termini previsti dall'Art. 4 della LR 24/2017*

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015 nonché, relativamente a successivi stralci, nel secondo POC; PUA generale e PUA 1° stralcio presentati nei termini; approvati in GC il 07/01/2021.

Sintesi Accordo: l'Accordo prevede il completamento della porzione est di Porto Fuori, con la realizzazione della viabilità di circuitazione del centro abitato. È inoltre prevista la riqualificazione dell'asse di via Bonifica con nuove funzioni urbane e la realizzazione di quote di edilizia sovvenzionata e convenzionata.

CoS10 Porto Fuori Ovest

*Accordo di 1° livello (PSC)*

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015; Accordo di II livello non stipulato, mai presentato il PUA. Non inserito nel 2° POC per chiusura negativa del tavolo di concertazione a causa della non disponibilità del Comune ad accettare le modifiche proposte da un soggetto attuatore in contrasto con l'accordo di II livello del primo POC che gli era stato riproposto per par condicio con gli altri casi.

Sintesi Accordo: l'Accordo prevede il completamento della porzione ovest di Porto Fuori, con 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

*Accordo di 2°/3° livello convenzionato/convenzionabile nei termini previsti dall'Art. 4 della LR 24/2017*

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015; PUA generale e di 1° stralcio presentato nei termini; stipulata convenzione PUA generale, procedimento in corso per PUA 1° stralcio; Inserito nel 2° POC per successivi stralci.

Sintesi Accordo: l'ambito interessa la porzione ovest dei Madonna dell'Albero. L'Accordo prevede la realizzazione della circuitazione esterna al centro e la riqualificazione dell'asse di Via Cella con nuove funzioni urbane.

CoS12 Casalborsetti – Golf

*Accordo di 2°/3° livello convenzionato/convenzionabile nei termini previsti dall'Art. 4 della LR 24/2017*

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015 nonché, relativamente a successivi stralci, nel secondo POC; PUA generale e PUA 1° stralcio già convenzionati; in tempo per la presentazione del 2° stralcio figlio del 2° POC.

Sintesi Accordo: l'Accordo interessa il lido nord di Casalborsetti e prevede il risanamento ambientale della pineta costiera e la sua cessione gratuita,

l'adeguamento/ampliamento degli impianti sportivi posti a nord; la realizzazione impianti sportivi di uso pubblico e di strutture ricreative/ricettive, l'adeguamento della viabilità e il completamento dell'abitato.

CoS13 Punta Marina - Ricettivo

*Accordo di 2° livello convenzionabile nei termini previsti dall'Art. 4 della LR 24/2017*

Attuazione: nel POC 2010-2015 ma non stipulato accordo di II livello e PUA non presentato. Reinserto nel 2° POC, stipulato accordo di II livello; imminente la presentazione del PUA.

Sintesi Accordo: il comparto presenta alcune criticità da parte dei soggetti attuatori, tant'è che alla luce di alcune modificate esigenze, il comparto è stato ripianificato con il 2° POC, in leggera riduzione delle quantità, rimodulando gli usi e la loro distribuzione e collocazione. L'Accordo prevede una serie di opere viabilistiche (completamento della viabilità di circuitazione e dei sistemi rotatori, l'ampliamento del parcheggio scambiatore), la realizzazione di nuova ricettività e servizi al litorale, la cessione gratuita del comparto pubblico lungo via Trieste per l'ampliamento di riserva del parcheggio scambiatore e/o per rimboschimenti.

CoS14 Lido Adriano Nord – Sud

*Accordo di 2° livello convenzionabile nei termini previsti dall'Art. 4 della LR 24/2017*

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015, stipulato accordo di II livello in extremis e PUA non presentato. Reinserto nel 2° POC, stipulato accordo di II livello; PUA presentato in corso di istruttoria.

Sintesi Accordo: l'Accordo interessa gli ambiti nord e sud di Lido Adriano. A seguito di alcune modificate esigenze, il comparto è stato modificato con il 2° POC, in leggera riduzione delle quantità, rimodulando gli usi e la loro

distribuzione e collocazione. L'obiettivo è la realizzazione di un'ampia quota di edilizia convenzionata/sovvenzionata, l'acquisizione gratuita dell'area per il Polo scolastico (che è stato già ceduto), il potenziamento della ricettività nell'ambito di un progetto di riqualificazione ambientale comprendente anche le aree ex Agip / Snam / Hera.

CoS15 Lido di Dante

**Accordo di 2° livello convenzionabile nei termini previsti dall'Art. 4 della LR 24/2017**

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015: unico stralcio, PUA procedimento in corso.

Sintesi Accordo: l'Accordo interessa Lido di Dante e prevede la qualificazione dell'offerta turistica con la realizzazione di campeggi, di strutture turistiche leggere turistico-commerciali e nuovi usi (progetto realizzato dal Comune e attuato). L'Accordo prevede l'eventuale spostamento dell'area capanni all'interno della nuova zona di espansione a Ovest e la realizzazione di area attrezzata sosta camper.

CoS16 Lido di Classe - Strada Usi Urbani

**Accordo di 2°/3° livello convenzionato/convenzionabile nei termini previsti dall'Art. 4 della LR 24/2017**

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015 nonché, relativamente a successivi stralci, nel secondo POC; PUA generale e PUA 1° stralcio già convenzionati; in caso iter secondo stralcio figlio del 2° POC – sono presenti 2 comparti (SUD e NORD) entrambi attivi.

Sintesi Accordo: l'Accordo interessa Lido di Classe e prevede la realizzazione di campeggi, con la riqualificazione di viale Amerigo Vespucci, la realizzazione di parcheggi, servizi e attività ricreative e di ristoro, quale spina di connessione fra la zona consolidata e la zona di espansione. Ulteriori obiettivi sono la rinaturalizzazione della fascia a monte dell'abitato, la connessione dolce tra abitato, aree naturali, fiume e Lido di Savio.

CoS17 Lido di Savio Nord – Sud

**Accordo di 2°/3° livello convenzionato/convenzionabile nei termini previsti dall'Art. 4 della LR 24/2017**

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015 nonché, relativamente a successivi stralci, nel secondo POC; PUA generale e PUA 1° stralcio già convenzionati; in caso iter secondo stralcio figlio del 2° POC – sono presenti 2 comparti (SUD e NORD) entrambi attivi.

Sintesi Accordo: l'Accordo interessa i comparti nord e sud di Lido di Savio. L'interesse pubblico riguarda lo spostamento degli impianti sportivi e la ricollocazione 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 del "Parco agricolo del Savio".

CoS18 S. Alberto - Servizi al Parco - Impianti sportivi

**Accordo eliminato dalla Variante al PSC approvata con DCC n. 148 del 24/09/2019**

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015; Accordo di II livello mai stipulato. PUA mai presentato. Non è stato inserito nel 2° POC per chiusura negativa del tavolo di concertazione (indisponibilità di alcuni soggetti attuatori).

Sintesi Accordo: l'Accordo, eliminato dalla recente Variante al PSC 2019, interessava la porzione settentrionale del centro di S. Alberto e prevedeva il trasferimento/ampliamento dell'area per gli impianti sportivi, l'inserimento di nuove funzioni urbane a servizio alle zone ambientali (ristrutturazione ex sede della CMCM e dell'area sportiva) e collegamento tra il parco fluviale e il centro storico.

CoS19 Savarna - Impianti sportivi

**Accordo di 1° livello (PSC)**

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015; Accordo di II livello mai stipulato. PUA mai presentato. Non è stato inserito nel 2° POC per chiusura negativa del tavolo di concertazione (indisponibilità di alcuni soggetti attuatori).

Sintesi Accordo: l'Accordo prevede il completamento residenziale dell'abitato di Savarna, con l'ampliamento e la riqualificazione degli impianti sportivi.

CoS20 Mezzano

**Accordo di 1° livello (PSC) non stipulato**

Attuazione: Accordo non ammesso a PSC in quanto non fu preventivamente sottoscritto l'accordo di 1° livello; di conseguenza mai inserito in alcun POC

Sintesi Accordo: l'Accordo, inserito nel PSC ma non sottoscritto, prevedeva la riqualificazione del tessuto edificato, l'ampliamento e la valorizzazione degli impianti sportivi.

CoS21 Piangipane - Impianti sportivi

**Accordo di 1° livello (PSC)**

Attuazione: Accordo non inserito nel POC 2010 – 2015; Non inserito nel 2° POC.

Sintesi Accordo: l'Accordo prevede il completamento e la riqualificazione del tessuto residenziale di Piangipane, con l'ampliamento e il completamento dell'area sportiva esistente.

CoS22 S. Michele - Zona produttiva e viabilità

**Accordo di 1° livello (PSC)**

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015; Accordo di II livello mai stipulato. PUA mai presentato. Non è stato inserito nel 2° POC per chiusura negativa del tavolo di concertazione (indisponibilità di alcuni soggetti attuatori).

Sintesi Accordo: il comparto interessa una vasta area posta a nord della zona industriale Fornace Zarattini. L'Accordo prevede il completamento/consolidamento degli impianti produttivi esistenti, oltre che la realizzazione di una struttura alberghiera, nuova residenza e servizi connessi. L'intervento è subordinato alla cessione gratuita delle aree e alla realizzazione della nuova viabilità di connessione fra via Canala e la Faentina con adeguamento della viabilità esistente; la realizzazione connessione con il raccordo autostradale

CoS23 Fosso Ghiaia - Viabilità

**Accordo di 2°/3° livello convenzionato/convenzionabile nei termini previsti dall'Art. 4 della LR 24/2017**

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015 nonché, relativamente a successivi stralci, nel secondo POC; PUA generale e PUA 1° stralcio presentati nei termini; stipulato PUA generale; in corso iter primo stralcio e secondo stralcio figlio del 2° POC.

Sintesi Accordo: l'Accordo prevede l'espansione dell'abitato a sud di Fosso Ghiaia,

con l'obiettivo prioritario di completare la viabilità perimetrale e di distribuzione interna al paese. È inoltre prevista 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

**Accordo di 1° livello (PSC)**

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015; Accordo di II livello mai stipulato. PUA mai presentato. Non è stato inserito nel 2° POC per chiusura negativa del tavolo di concertazione (indisponibilità di tutti i soggetti attuatori).

Sintesi Accordo: l'Accordo prevede la riconversione dell'area produttiva di Pilastro con trasferimento dell'attività, la realizzazione della viabilità di circuitazione del paese e la ristrutturazione di via Sabbionara.

CoS25 S. Stefano / Carraie - Parco urbano

**Accordo eliminato dalla Variante al PSC approvata con DCC n. 148 del 24/09/2019**

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015; Accordo di II livello mai stipulato. PUA mai presentato. Non è stato inserito nel 2° POC per espressa richiesta della proprietà.

Sintesi Accordo: l'Accordo, eliminato dalla recente Variante al PSC 2019, prevedeva la ricucitura dei margini urbani, con il recupero del complesso storico e la realizzazione di un parco pubblico quale polo centrale tra i centri di S. Stefano e Carraie.

CoS26 S. Pietro in Campiano / Zona produttiva

**Accordo di 1° livello (PSC)**

Attuazione: Accordo inserito nel POC 2010-2015; Accordo di II livello mai stipulato. PUA mai presentato. Non è stato inserito nel 2° POC per espressa richiesta della proprietà in sede di tavolo di concertazione.

Sintesi Accordo: l'Accordo prevede l'ampliamento della zona produttiva di San Pietro in Campiano, con adeguamento della viabilità e sosta mezzi pesanti, la cessione dell'area pubblica finalizzata ad ospitare servizi terziari e commerciali.

CoS27 E45 Polo tecnologico

**Accordo di 1° livello (PSC)**

Attuazione: Accordo non inserito nel POC 2010 – 2015; Non inserito nel 2° POC.

Sintesi Accordo: l'Accordo prevede la realizzazione di un centro servizi di livello territoriale (polo tecnologico del benessere) con potenziamento della funzione turistico-ricreativa del polo Standiana.

CoS28 S. Pietro in Vincoli - Zona produttiva - Viabilità

**Accordo di 1° livello (PSC)**

Attuazione: Accordo non inserito nel POC 2010 – 2015; Non inserito nel 2° POC.

Sintesi Accordo: si tratta del comparto ovest di San Pietro in Vincoli, per il quale si prevede l'ampliamento della zona produttiva esistente e la riconversione della parte a nord/ovest a usi urbani. L'obiettivo principale è la cessione aree e realizzazione della viabilità di circuitazione ad est del paese

Come previsto dalla Legge e richiamato dalla delibera di Giunta Comunale n. 2 del 07/01/2021, alla data odierna i PUA relativi ai seguenti 15 ambiti ad attuazione unitaria e concertata: S1, S2, S3, S4, S5, S8, S9, S11, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S23 sono giunti a stipula della convenzione urbanistica (accordo di 3° livello) o sono comunque in condizione di giungere a stipula entro la scadenza del periodo transitorio della Legge Urbanistica Regionale 24/2017 (01/01/2024) perché già in istruttoria o perché il termine per la presentazione dei PUA di iniziativa privata previsti dagli strumenti vigenti è fissato al 01/01/2022 dall'articolo 4, comma 4 della suddetta legge regionale così come modificato dall'articolo 9 della Legge regionale 3/2020.

I suddetti Accordi sono individuati con specifica perimetrazione nel QC e nell'elaborato SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE. Oltre a

ricepire i perimetri degli ambiti che sono nelle condizioni di essere convenzionati entro i termini di legge, il PUG ha introdotto una disciplina al fine di consentire una possibile rimodulazione dei diritti edificatori, e conseguentemente delle dotazioni territoriali approvate nei casi in cui si rendesse opportuna una diversa organizzazione e finalità di tali dotazioni per garantire il raggiungimento degli obiettivi strategici del PUG, con riferimento particolare alle Strategie del PUG, come meglio definite nei precedenti capitoli della presente Relazione.

È bene precisare, infine, che l'incidenza degli Accordi ex Art. 18 che non possono essere attuati entro le condizioni transitorie e i termini stabiliti dalla suddetta Legge Urbanistica Regionale ("Accordi di 1° livello PSC") è pari a circa il 25% sulla superficie territoriale complessiva degli stessi. Tali ambiti, che mai potranno realizzarsi, hanno una superficie territoriale di circa 185 ettari. Tale quantità è suscettibile di ulteriori variazioni fino al 1° gennaio 2022, termine entro il quale possono essere convenzionati Accordi ex Art. 18 o altri strumenti attuativi derivanti dalla pianificazione previgente. Si tratta quindi di un valore dinamico.

Legenda:

**Attuazione: Accordo non presente nel PSC vigente (vedi Variante PSC 2019)**

Accordo di 1° livello (PSC)

Accordo di 2°/3° livello convenzionato/convenzionabile nei termini previsti dall'Art. 4 della LR 24/2017

Accordo	zona	area (mq)	Fuori T.U.	Sup. terr. fuori T.U. (ha)
CoS01	capoluogo	392.863	SI (parte)	32
CoS02	capoluogo	218.000	SI (parte)	43
CoS03	capoluogo	629.848	SI	63
CoS04	capoluogo	187.859	NO	
CoS05	capoluogo	98.300	NO	
CoS06	frangia	241.469	SI	68
CoS07	frangia	191.072	SI	19
CoS08	frangia	53.800	NO	
CoS09	frangia	85.697	SI	9
CoS10	frangia	55.592	SI	6
CoS11	frangia	125.340	SI	13
CoS12	litorale	1.629.737	SI (parte)	122
CoS13	litorale	375.018	SI (parte)	37
CoS14	litorale	603.070	SI (parte)	64
CoS15	litorale	171.150	SI	18
CoS16	litorale	443.713	SI (parte)	7
CoS17	litorale	669.061	SI (parte)	46
CoS18	forese			
CoS19	forese	59.585	SI (parte)	6
CoS20	forese			
CoS21	forese	34.280	SI	3
CoS22	forese	774.000	SI	83
CoS23	forese	114.615	SI	17
CoS24	forese	38.635	SI (parte)	3
CoS25	forese			
CoS26	forese	64.715	SI (parte)	2
CoS27	forese	219.470	SI	22
CoS28	forese	58.600	SI (parte)	13
TOT.		7.535.489		694





Foto P. De Stefano (2003)



Mappa veneziana del territorio fra Ravenna, Po di Primaro e Valli di Comacchio, 1460, Archivio Storico Comunale Ravenna



## 2. OS1. RAVENNA CITTÀ RESILIENTE, ADATTIVA E ANTI-FRAGILE



## 2.1 Dimensione integrata dei rischi e metamorfosi resiliente della città

La compresenza nel territorio ravennate di una molteplicità di rischi ambientali e la densità delle loro interazioni è un'occasione ineludibile per un ripensamento e una modificazione incrementale in senso resiliente della città. La loro complessa articolazione e reciproca amplificazione, come anche la connotazione multidimensionale e multiscale delle loro cause naturali e antropiche, delle ricadute sullo spazio fisico e sulle comunità insediate, costituiscono contenuti fertili di una crescente consapevolezza culturale, sociale e tecnica di un campo sempre più vasto di attori di fronte alla precarietà e all'incertezza del futuro che quei rischi alimentano. I pochi rischi che possiamo considerare di origine esclusivamente naturale si incrociano e si sovrappongono ai tanti di natura antropica, prodotti cioè dai modi attraverso cui è stata costruita la città e si è consolidato il suo metabolismo. È in gioco la capacità di integrazione tra le dimensioni tradizionali del rischio sismico e idrogeologico con quelle ambientali connesse con quello idraulico, la vulnerabilità microclimatica, l'inquinamento di suoli, acque e aria, l'impoverimento ecosistemico, a cui si associano la marginalità sociale e l'inadeguata consapevolezza culturale. Tali rischi vengono amplificati dagli effetti indotti dai **cambiamenti climatici** che incidono, nel caso di Ravenna, non solo sulla dinamica di alluvioni, esondazioni e mareggiate ma anche sul lento innalzamento del livello del mare. Ciò presuppone un cambiamento sostanziale delle modalità di conoscenza e interpretazione e delle risposte di tipo adattivo

e proattivo che mettano la questione ambientale al centro dei processi di rigenerazione urbana e salvaguardia ambientale, in continuità con le esperienze già in corso.



*Il sistema delle acque costiere all'altezza della Piazzola Baiona (Foto S. Schiau, 2018)*

La dimensione dei rischi viene dunque affrontata in una prospettiva interpretativa e operativa di integrazione e non di settorialità e frammentazione, per comprendere le mutue sollecitazioni e prospettare programmi e azioni progettuali credibili.

Si pensi ad esempio al **dinamismo critico dei litorali**, causato da una interazione complessa tra diverse tipologie di rischi. Gli storici processi di subsidenza – alimentati negli ultimi decenni anche e dagli emungimenti delle acque di falda nel territorio per usi agricoli, industriali e domestici e assestati negli anni più recenti attorno ad un livello di abbassamento considerato fisiologico – si cumulano con quelli di un lieve ma misurabile innalzamento del livello del mare (così come rilevato da CNR ed ENEA con il recente progetto RITMARE). A ciò si aggiunge una dinamica di erosione costiera che ha molteplici motivazioni e che interessa i 42 km della costa ravennate in modo diversificato dal punto di vista localizzativo e dell'intensità,

su cui svolgono un ruolo attivo gli interventi realizzati in passato per la protezione costiera, la costruzione dei moli portuali, le piogge e le mareggiate intense e concentrate che hanno, anche di recente, messo a dura prova persino la sicurezza dei tessuti edilizi dei Lidi. Allo stesso tempo, l'insieme di queste dinamiche favorisce i processi di ingressione marina con le note conseguenze critiche sulla salinizzazione delle acque sotterranee e superficiali, sull'agricoltura prossima alla costa e sulle pinete, con effetti negativi per la biodiversità dei suoli.



*La cripta della chiesa di San Francesco allagata per il fenomeno della subsidenza*

A fronte di tali condizioni, il PUG propone una strategia integrata e complessiva di adattamento, che non contrasti singolarmente i diversi rischi ma lavori su un'idea di "Parco marittimo" – in coerenza con le Linee guida per l'attuazione di un Piano per la Gestione Integrata della Costa, approvate dalla Regione Emilia-Romagna con DGR n.645/2005, e sulla scia di quanto già avviato dal Comune - che configuri un ripascimento virtuoso capace di produrre in modo stabile l'approfondimento degli arenili e, allo stesso tempo, ricostituire i cordoni dunali e vegetazionali compromessi, incluse le pinete, utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica aggiornate e modelli di

simulazione già praticati in ampie parti del pianeta in presenza di fenomeni di questa natura. Ben sapendo che occorrerà investire il processo di diminuzione degli apporti solidi lungo le aste fluviali che incide anch'esso in maniera consistente sull'erosione del litorale sabbioso.



*Effetti delle mareggiate del dicembre 2019 lungo i lidi ravennati (fonte Ravennanotizie.it) e del 2016 a Marina di Ravenna (foto G. Corelli)*



Un'altra famiglia di rischi fortemente correlati per quel che riguarda l'intensità e i processi cumulativi è quella relativa al **dinamismo critico delle acque superficiali**. L'aumento della piovosità e delle sue concentrazioni apicali con gli effetti indotti in termini di esondazione di fiumi, canali e torrenti, causati anche dalla inadeguatezza degli argini, costituisce una delle condizioni storiche di rischio più rilevanti per il territorio ravennate, ciclicamente oggetto di alluvioni, esondazioni e allagamenti diffusi nel corso dei secoli, al punto che il rischio esondazione riguarda



pressoché l'intero territorio comunale. Il continuo rimaneggiamento dei fiumi, torrenti e canali che attraversano la piana agricola o addirittura la deviazione radicale dei loro tracciati, assieme ai diffusi interventi di bonifica a partire dalle Valli Staudiana e del Lamone, mostrano una incessante attività dell'uomo per far fronte a questi rischi, amplificati dai processi di subsidenza prima ricordati ma soprattutto oggi esasperati dai cambiamenti climatici che mettono in crisi il "respiro" delle acque nel territorio e a ridosso della città costruita. Ciò comporta anche una sostanziale inadeguatezza delle reti del drenaggio urbano e territoriale, l'allagamento dei piani bassi degli edifici esistenti e la propagazione di fattori inquinanti nei suoli a causa dell'esondazione delle acque superficiali. Di fronte a questa condizione il PUG pone la necessità di individuare interventi di più ampio respiro rispetto a quelli pur necessari e sinergici degli impianti idrovori di nuova generazione, come quello già previsto dal Comune e dal Consorzio di Bonifica nel 2017 in un'ampia zona a sud del capoluogo soggetta a esondazione. E cioè la realizzazione di sistemi lineari di esondazione controllata lungo tutte le aste fluviali a rischio, da progettare anche come parchi lineari auto-depuranti che si connettano al sistema delle acque costiere e delle piassasse, prevedendo forme compatibili di fruizione per il tempo libero all'aria aperta che arricchiscano l'offerta per turismo complementari e "integrati" a quello balneare e sollecitando dinamiche di micro laminazione con cambi di usi agrari verso colture idro-esigenti. Il valore strategico di questi parchi fluviali multifunzionali va ovviamente verificato all'interno di una più ampia strategia della Regione Emilia-Romagna e dell'Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po sulla sicurezza idraulica delle diverse aste

fluviali attraverso dispositivi che coinvolgano anche i tratti a monte del territorio ravennate. L'**alterazione ecologica di acque e suoli** è d'altronde un'altra famiglia di rischi, in cui si cumulano gli effetti dell'inquinamento delle acque (superficiali e di falda) e dei suoli legati sia alle attività produttive concentrate nel perimetro portuale sia a quelle della produzione agricola, che evidenziano alcune criticità con riferimento a specifici inquinanti nel territorio agricolo, sollecitando un'azione ampia e penetrante sulle fonti e sui processi di depurazione per rispettare sempre i protocolli di qualità riconosciuti e certificati. Alla scala strettamente urbana, Ravenna soffre di problemi analoghi a quelli di tutte le città e cioè una condizione critica del **microclima urbano** che esprime l'effetto più rilevante percepito dagli abitanti relativo alle cosiddette isole di calore. Il consumo di suolo e il processo di impermeabilizzazione dei suoli, cumulandosi con la povertà delle dotazioni vegetali causata da una prevalente sigillatura degli spazi aperti pubblici e privati, incide sull'innalzamento della temperatura delle superfici e dell'aria. La sperimentazione progettuale "Darsena di città - Ravenna", effettuata nel 2017 dalla Regione Emilia-Romagna nell'ambito del programma REBUS su una delle aree urbane più critiche, ha messo in evidenza la necessità di interventi integrati volti appunto a migliorare i diversi parametri ambientali che condizionano la qualità degli spazi aperti, individuando una prospettiva di regolazione e indirizzo progettuale da estendere a tutti i casi analoghi. D'altro canto i temi posti dai rischi connessi al microclima urbano sono complementari a quelli connessi all'inadeguatezza prestazionale dei tessuti edilizi dal punto di vista energetico, sismico e idrico di cui si tratterà nel successivo capitolo 8.1.

**LEGENDA**

**ELEMENTI**

Comune di Ravenna

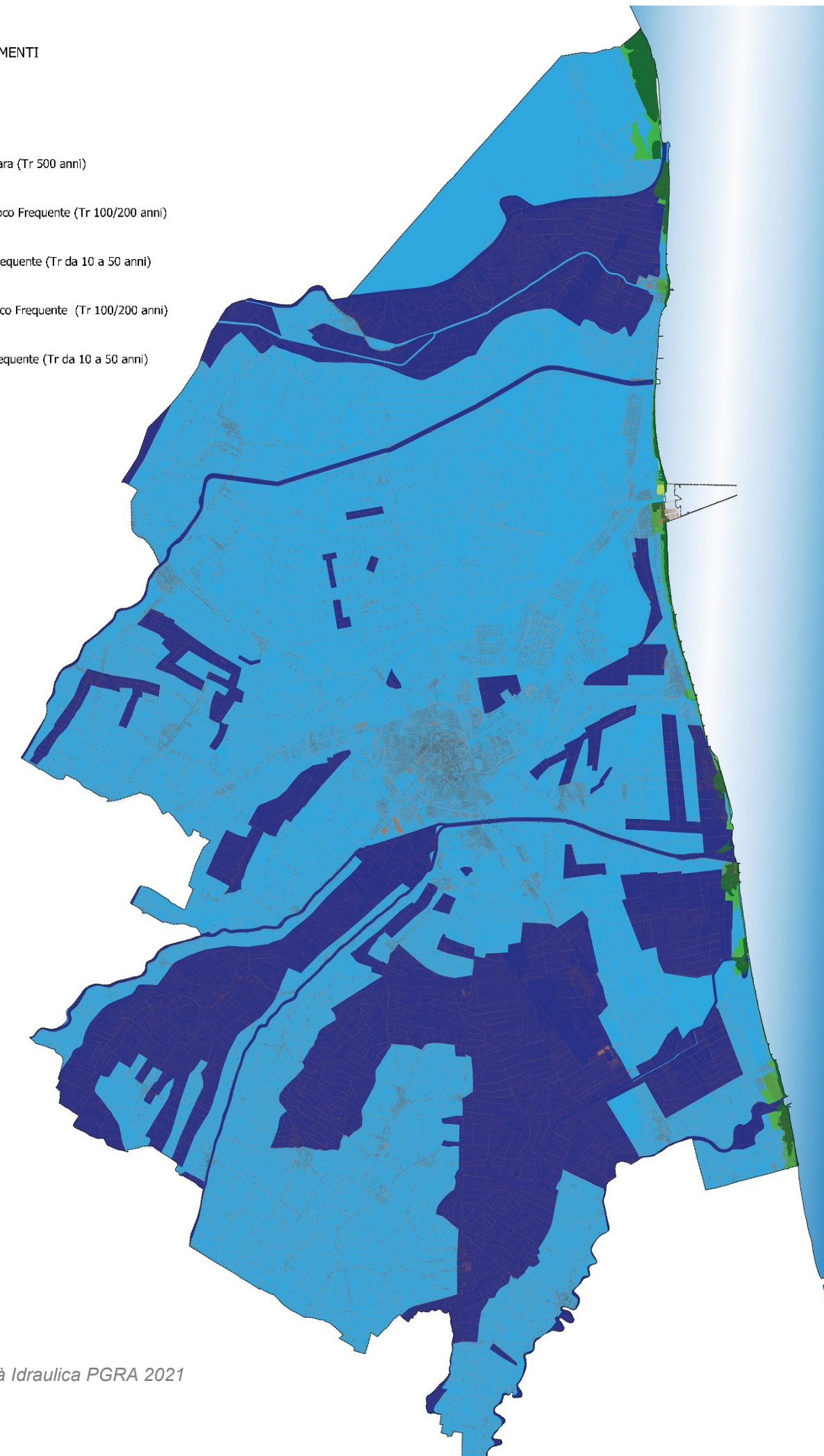
P1 - Pericolosità Costiera Rara (Tr 500 anni)

P2 - Pericolosità Costiera Poco Frequente (Tr 100/200 anni)

P3 - Pericolosità Costiera Frequente (Tr da 10 a 50 anni)

P2 - Pericolosità Fluviale Poco Frequente (Tr 100/200 anni)

P3 - Pericolosità Fluviale Frequente (Tr da 10 a 50 anni)

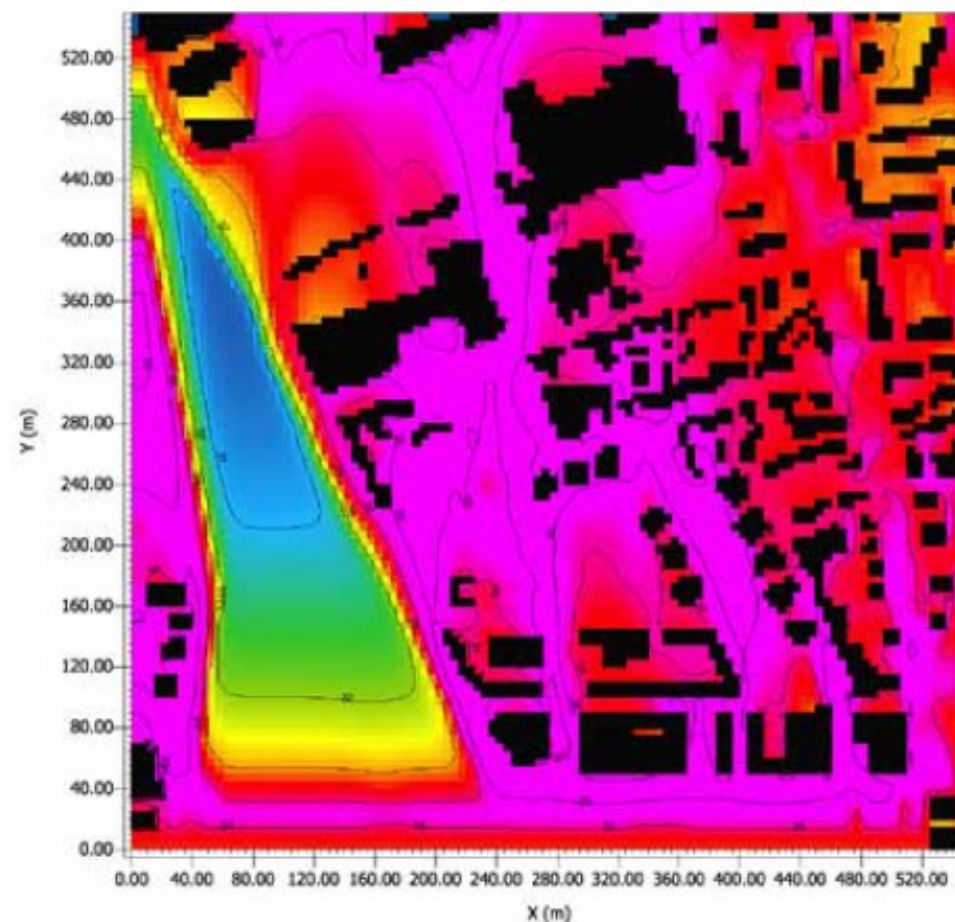
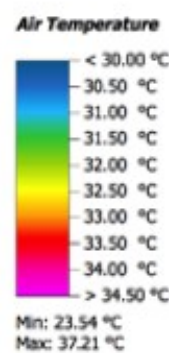




## TEMPERATURA ARIA 24.06.2017 - H14:00

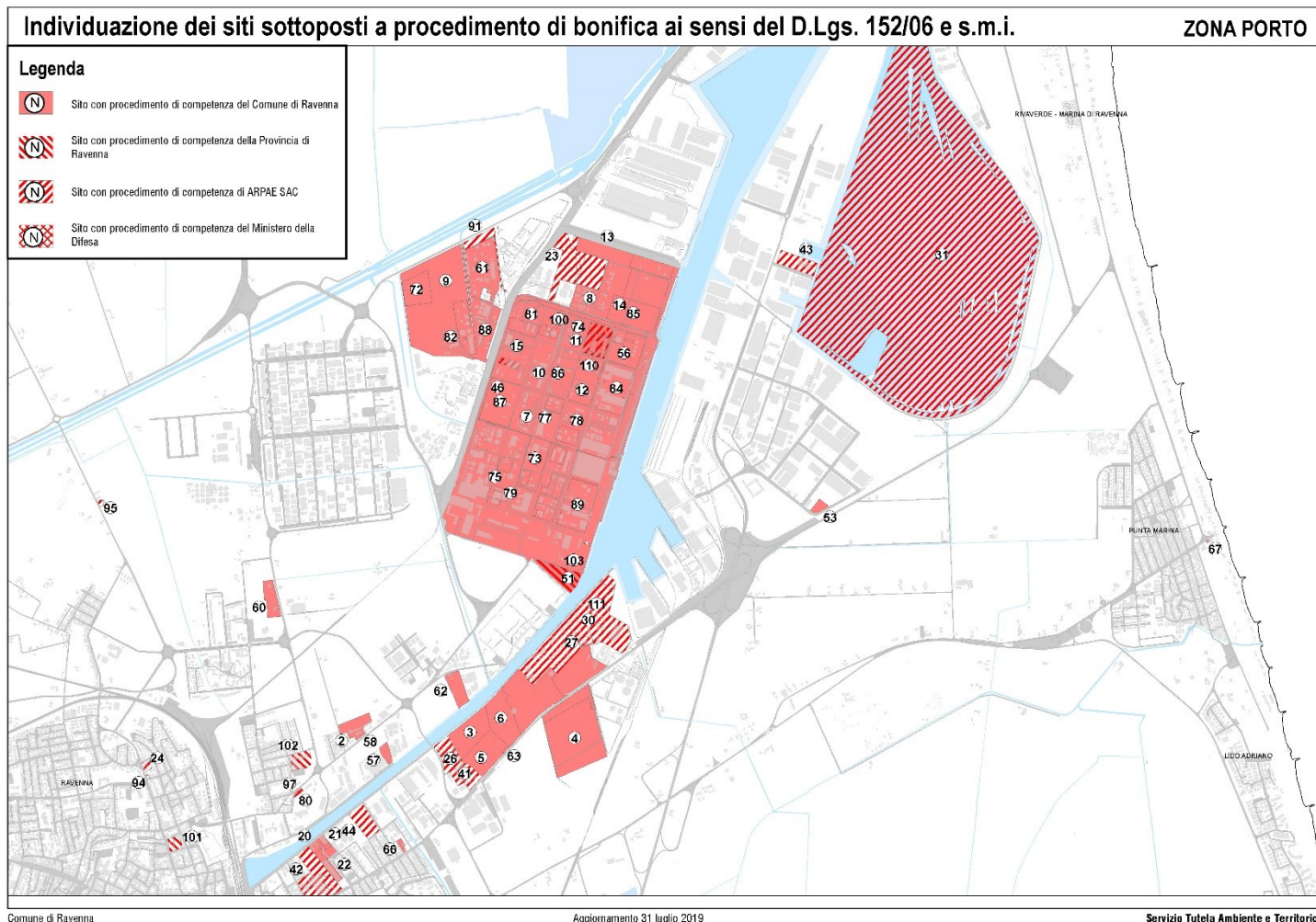
Le isolinee consentono di conoscere la distribuzione della temperatura dell'aria in °C, negli spazi aperti e in prossimità degli edifici. La temperatura dell'aria influisce sugli scambi termici diretti tra corpo umano ed ambiente.

La mappa evidenzia che i valori della temperatura dell'aria alle ore 14:00 sono compresi tra 30°C e 37°C nella maggior parte delle aree aperte. Le aree di colore fucsia rappresentano le aree a maggior temperatura che possiamo considerare "tasche di aria calda". La darsena mostra le temperature minori, grazie all'effetto di evapotraspirazione dell'acqua.



Temperatura dell'aria nell'area della Darsena di città  
(Fonte: Regione Emilia-Romagna, Progetto REBUS, 2017)

Individuazione dei siti sottoposti a procedimento di bonifica, zona Porto (Fonte: Comune di Ravenna, 2019)



I rischi sin qui considerati non esauriscono il quadro riscontrabile a Ravenna che si completa anche con l'**inquinamento dell'aria** (causato soprattutto dalle emissioni prodotte dalla mobilità su gomma e da alcune attività industriali prevalentemente localizzate nell'area portuale, oltre che dal riscaldamento domestico), l'**impoverimento ecosistemico** (connesso alle caratteristiche della prevalente agricoltura industriale), l'**inquinamento elettromagnetico** (legato alla presenza di elettrodotti e di impianti di trasformazione dell'energia elettrica) e il **rischio da incidenti rilevanti** (concentrato soprattutto in alcune aree industriali, di deposito e stoccaggio di prodotti petroliferi nel porto).

Affrontare questa molteplicità di rischi comporta un processo di lunga durata di **adattamento proattivo** e non difensivo alle diverse e specifiche condizioni di interazione tra di essi. Si tratta cioè di sollecitare e governare una metamorfosi resiliente della città, di qualificare una gestione incessante della rigenerazione adattiva, visionaria e pragmatica, ecologicamente orientata e socialmente condivisa. La diversificazione e l'integrazione di **strategie e tattiche resilienti** passa prioritariamente per il ripensamento e il riciclo delle acque e del loro respiro nella città e nel territorio, il contrasto progettuale al consumo di suolo, la salvaguardia e l'incremento della permeabilità dei suoli e nuove politiche di bonifica di quelli inquinati, la riduzione delle fonti inquinanti e l'incremento delle dotazioni vegetali urbane, l'efficientamento strutturale, energetico e impiantistico dei tessuti esistenti, il riciclo dei rifiuti e delle aree di scarto, lo sviluppo della mobilità "dolce" e il potenziamento del trasporto pubblico su ferro. Questo cambiamento delle priorità, la multiscalarità di strategie e azioni, la capacità di integrarle e

renderle sinergiche nel tempo e nello spazio deve essere al servizio di un'idea di città legittimata da un livello **adeguato di consapevolezza culturale** e non affidata a politiche urbane settoriali. Il PUG stabilisce in questo senso una interazione virtuosa con la pianificazione settoriale, a partire da quella comunale come il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), il Piano di Azione per l'Energia e il Clima (PAESC), il Piano di Settore del Verde, il Piano di Protezione Civile, il Piano di Zonizzazione Acustica, il Piano delle Attività Estrattive; ma anche di livello sovracomunale come il Piano Provinciale di Indirizzo per il contenimento del carico inquinante delle acque di prima pioggia, il Piano Aria Integrato Regionale 2020, il Piano Regionale Tutela Acque. Il PUG sollecita quindi un ampio e robusto programma di "adattamento" alle condizioni di rischio all'interno di una dimensione geostrategica per l'intera città. In questa prospettiva, la costruzione di una "Carta integrata dei rischi" (cfr. elaborato QC-5.6.1), intesa anche come carta di suscettività alla rigenerazione urbana e alla salvaguardia ambientale, dinamicamente aggiornata, per una strategia di contrasto e adattamento ad una molteplicità di rischi in grado di accogliere anche quelli ecologico-ambientali, sociali, economici e del patrimonio culturale. Si prospetta un **processo lento e incrementale di rigenerazione ecologicamente orientato** per adattarsi a queste condizioni critiche, innalzando la qualità prestazionale dei tessuti esistenti e degli spazi aperti. La resilienza, da slogan di moda vago e onnicomprensivo, si traduce nel PUG in una strategia multiscalare che attraversa la città a tutti i livelli, costituendo il riferimento principale di programmi, progetti e pratiche di salvaguardia e qualificazione dei paesaggi urbani, periurbani, semi-naturali e naturali.



Da questo punto di vista Ravenna è una città-paradigma in cui la compresenza e l'intersezione di tanti rischi sollecita in profondità piani, programmi e politiche, ma anche stili di vita, forme della produzione e modi dell'interazione sociale, contribuendo a delineare **una specifica identità di città resiliente**.

Caposaldo indispensabile di questo cambiamento di prospettiva e della forma stessa del Piano è la costruzione di una rete incrementale di **Infrastrutture verdi e blu** - a partire dal patrimonio della cintura verde, dei parchi urbani esistenti, dei grandi bacini di naturalità (le zone ZSC-ZPS costiere con pinete, piallasse, ecc.) e della stessa rete del territorio storico - capace di costituire il sistema diffuso degli spazi aperti della città e di svolgere una funzione pervasiva di rigenerazione urbana e territoriale, delineando una connotazione paesaggistica in cui dimensione ambientale e culturale si intrecciano profondamente (cfr. elaborato "OS1a\_ Ravenna città resiliente, adattiva e antifragile. Il sistema delle Infrastrutture verdi e blu" e successivo Cap. 2.2). In questo senso l'approccio va oltre la dimensione settoriale della rete ecologica e di un progetto di suolo di tipo esclusivamente morfologico. In questa accezione multidimensionale integrata dell'azione pubblica attraverso piani, programmi e progetti coesistono diverse componenti tra loro interagenti:

- reti delle acque e infrastrutture tecniche del drenaggio urbano e territoriale conformate per la coesistenza dinamica città-acque, la mitigazione e l'adattamento al rischio idrogeologico e idraulico, la ritenzione e il riciclo delle risorse idriche, in cui il sistema lineare della fascia costiera nel rapporto dinamico con il mare e le piallasse e il pettine dei fiumi, torrenti e

canali trasversale alla costa intesi come parchi fluviali di esondazione controllata costituiscono i capisaldi;

- reti e costellazioni di paesaggi vegetali e suoli permeabili o da desigillare per garantire servizi ecosistemici, il ripascimento delle falde, il governo dei processi di evapotraspirazione, la riduzione del CO2 in atmosfera e dei gas climalteranti, il miglioramento delle condizioni microclimatiche urbane (a partire dalle "isole di calore"), della qualità dell'aria e della ventilazione urbana, in cui le grandi aree naturalistiche, le aree dunali e le pinete, i sistemi lineari del verde fluviale, la "Grande Corona Verde" (cfr. Progetto-Guida 4, elaborato "PG4. La Grande Corona Verde della città-porto" e successivo Cap. 7) attorno al territorio urbanizzato e la rete verde diffusa al suo interno costituiscono le componenti qualificanti e caratterizzanti;
- reti e costellazioni degli spazi di 'scarto' (aree abbandonate e marginali, spazi della dismissione produttiva ed estrattiva, ...) da bonificare, rinaturare e riciclare per usi collettivi, sociali e produttivi ecologicamente orientati, a partire dalla darsena di città;
- reti di strade e sottoservizi adeguate alle attuali e future domande di spazi per la mobilità 'dolce', infrastrutture per la ritenzione, lo smaltimento e il riciclo delle acque, infrastrutture energetiche e digitali che attraversano sia gli spazi urbani sia quelli periurbani e portuali, distendendosi lungo i grandi tracciati infrastrutturali, cicloviani e idroviani;
- telaio di spazi pubblici di qualità paesaggistica per l'identità, la vita sociale e la sicurezza dei territori e delle comunità, a partire dai parchi della Cintura verde

esterna e interna, dai parchi archeologici e di rinaturazione e dal complesso di spazi verdi e blu presenti in tutto il territorio comunale già citati;

- luoghi di convergenza di azioni multiattoriali per la riappropriazione sociale e la creazione di accordi collaborativi e pattizi relativi alla gestione di beni comuni;
- campi privilegiati per lo sviluppo di filiere innovative dell'economia urbana legate al riciclo e all'economia circolare, interrelati alla produzione e gestione dei beni comuni ricompresi nelle infrastrutture verdi e blu (acque, suoli, verde, rifiuti, energia, mobilità 'dolce', welfare).

Queste infrastrutture ambientali svolgono una importante funzione di fertilizzazione dei paesaggi urbani e delle visioni progettuali ad essi connesse, misurandosi con efficacia anche con le molteplici declinazioni dei diversi "rischi" e con la loro dinamica cumulativa in un territorio fragile e vulnerabile come quello ravennate.

Esse sollecitano infatti la struttura del paesaggio naturale, semi-naturale, periurbano e urbano della città e la sua articolazione per fasce sostanzialmente parallele al mare: i litorali sabbiosi e i Lidi; l'armatura degli spazi naturalistici (pinete, boschi, piallasse e rete dei canali) come appendice meridionale del Parco del Delta del Po; la città-porto e la sua Darsena; la città storica, le sue emergenze architettoniche e la "Grande Corona Verde" (cfr. Progetto-Guida 4, e successivo Cap. 7); lo spazio rurale delle campagne ravennate e dei loro centri abitati. Infrastrutture verdi e blu e mosaico dei paesaggi costituiscono il sostrato interpretativo del progetto di salvaguardia e valorizzazione del territorio ravennate, della sua identità e della sua attrattività anche per il turismo, il *loisir* e le filiere economiche collegate, come specificato nel successivo Cap. 5.





RETE NATURA 2000		
Zona	Fonte	Normativa
Zona Speciali di Conservazione (ZSC)	Ministero dell'ambiente	Direttiva 92/43/CEE
Zona di protezione speciale (ZPS)	Ministero dell'ambiente	Direttiva 2009/147/CE

PARCHI E RISERVE		
Zona	Fonte	Normativa
Parco regionale Delta del Po	Ente gestore Parco	LR 6/2005, art. 4, comma 1 (a)
Stazione Vals di Comacchio		
Stazione Pineta di San Vitale e Pineta di Ravenna		
Stazione Pineta di Classe e Salina di Cervia		
Zona di tutela		
Area contigua		
Zona A - Protezione integrale		
Zona B - Protezione generale		
Zona C - Protezione ambientale		
Zona D - Zona urbanizzata		
Riserve naturali dello Stato	Ente gestore Riserva - Comune di Ravenna	LR 6/2005, art. 4, comma 1 (a)

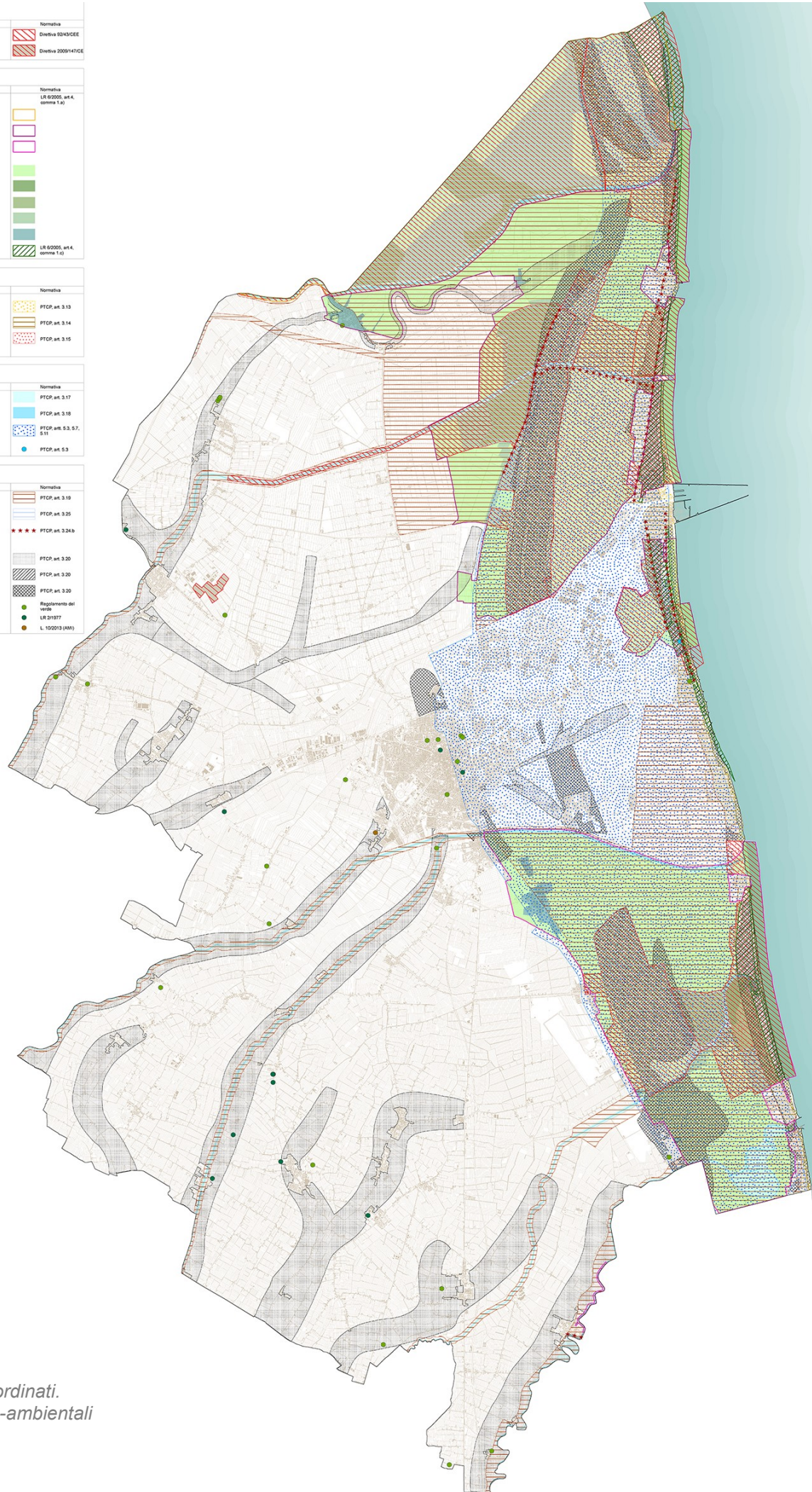
COSTA		
Zona	Fonte	Normativa
Zona di riqualificazione della costa e dell'entroterra	Provincia di Ravenna	PTCPR, art. 3.13
Zona urbanizzata in ambito costiero e ambito di qualificazione del margine turistico	Provincia di Ravenna	PTCPR, art. 3.14
Zona di tutela della costa e dell'entroterra	Provincia di Ravenna	PTCPR, art. 3.15

LAGHI, CORSI D'ACQUA E ACQUE SOTTERRANEE		
Zona	Fonte	Normativa
Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua	Provincia di Ravenna	PTCPR, art. 3.17
Innesi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua	Provincia di Ravenna	PTCPR, art. 3.18
Zona di protezione delle acque sotterranee costiere	Provincia di Ravenna	PTCPR, art. 5.3, 5.7, 5.11
Sorgenti termali	Provincia di Ravenna	PTCPR, art. 5.3

AREE ED ELEMENTI DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE		
Zona	Fonte	Normativa
Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale	Provincia di Ravenna	PTCPR, art. 3.19
Zona di tutela naturalistica di conservazione	Provincia di Ravenna	PTCPR, art. 3.20
Viabilità panoramica	Provincia di Ravenna	PTCPR, art. 3.24.9
Dune, sandonari e sistemi dunali	Provincia di Ravenna	PTCPR, art. 3.20
- Paleodune fluviali particolarmente generose e Classi di ambito fluviale	Provincia di Ravenna	PTCPR, art. 3.20
- Sistemi dunali costieri di rilevanza antropologica	Provincia di Ravenna	PTCPR, art. 3.20
- Sistemi dunali costieri di rilevanza storico-documentaria paesistica	Provincia di Ravenna	PTCPR, art. 3.20
Alberi monumentali	Comune di Ravenna	Ragionamento del 2010
- Alberi monumentali di tutela comunale	Comune di Ravenna	LR 21/1977
- Alberi monumentali di tutela regionale	Regione	
- Alberi monumentali di tutela nazionale	Ministero	L. 10/2013 (AM)



CODICE SITO	TIPO	DENOMINAZIONE SITO	SUPERFICIE TOTALE (ha)	SUPERFICIE NEL COMUNE DI RAVENNA (ha)
IT4060002	ZSC-ZPS	VALLI DI COMACCHIO	16.781	
IT4060003	ZSC-ZPS	VENE DI BELLOCCHIO, SACCA DI BELLOCCHIO, FOCE DEL FIUME RENO, PINETA DI BELLOCCHIO	2.242	1.726
IT4070001	ZSC-ZPS	PUNTE ALBERETE, VALLE MANDRIOLE	972	972
IT4070002	ZSC-ZPS	BARDELLO	99	99
IT4070003	ZSC-ZPS	PINETA DI SAN VITALE, BASSA DEL PIROTTOLO	1.222	1.222
IT4070004	ZSC-ZPS	PIALASSE BAIONA, RISEGA E PONTAZZO	1.596	1.596
IT4070005	ZSC-ZPS	PINETA DI CASALBORSETTI, PINETA STAGGIONI, DUNA DI PORTO CORSINI	579	579
IT4070006	ZSC-ZPS	PIALASSA DEI PIOMBONI, PINETA DI PUNTA MARINA	465	465
IT4070009	ZSC-ZPS	ORTAZZO, ORTAZZINO, FOCE DEL TORRENTE BEVANO	1.256	1.256
IT4070010	ZSC-ZPS	PINETA DI CLASSE	1.082	1.082
IT4070020	ZPS	BACINI EX-ZUCCHERIFICIO DI MEZZANO	39	39

Zone ZSC e ZPS nel territorio comunale di Ravenna

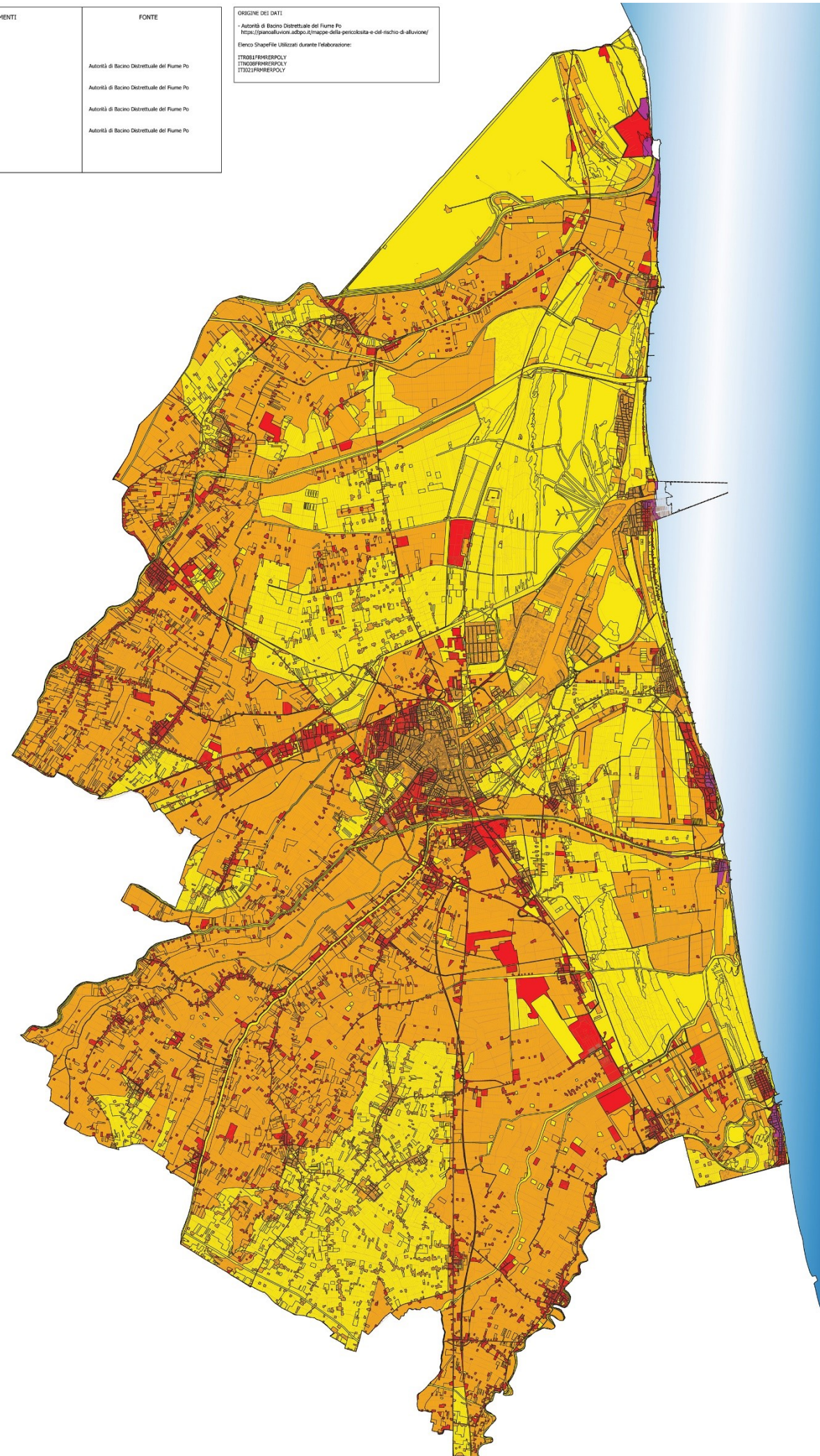
Elaborato QC-1.2  
Piani e vincoli sovraordinati.  
Tutele paesaggistico-ambientali

Nelle pagine seguenti sono riportati gli elaborati:  
QC-5.7.4 Rischio idraulico – rif. PGRA 2021  
QC-5.7.15 Carta della subsidenza  
QC-5.4 Criticità ambientali, funzionali e sociali:  
a. Suoli e acque  
b. Edifici e tessuti edilizi, infrastrutture e impianti  
QC-5.6.1 Carta integrata dei rischi (centro)



LEGENDA	ELEMENTI	FORTE
	Comune di Ravenna	
	Rischio Idraulico R4	Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po
	Rischio Idraulico R3	Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po
	Rischio Idraulico R2	Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po
	Rischio Idraulico R1	Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po

ORIGINE DEI DATI  
 - Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po  
<https://pianovalture.adsp.it/mappe/della-pericolosità-e-del-rischio-di-alluvione/>  
 Elenco Shapefile Utilizzati durante l'elaborazione:  
 IT2011RIVERPOLY  
 IT2011RIVERPOLY  
 IT2011RIVERPOLY



**LEGENDA**

**Elementi geologici e geomorfologici**

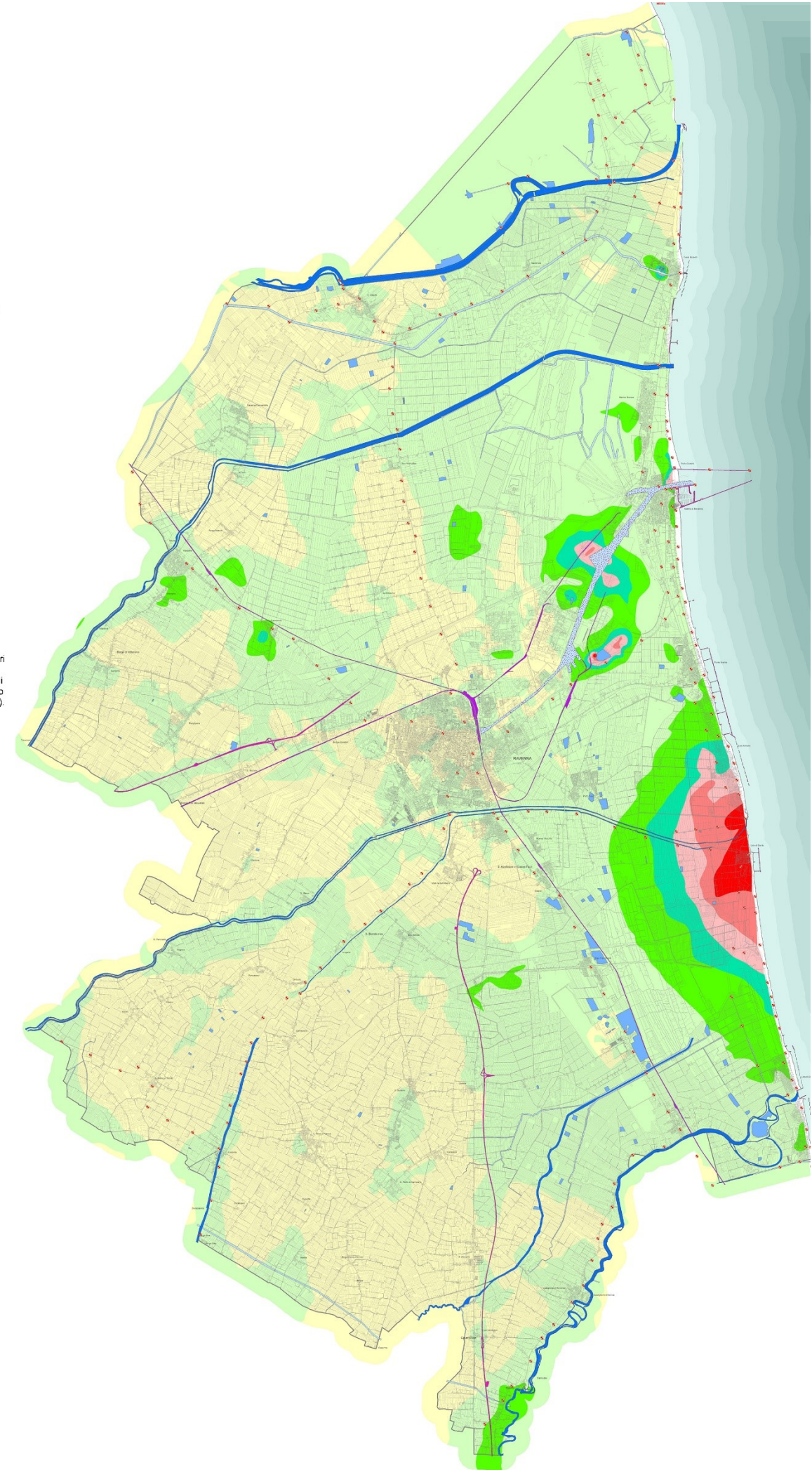
- Corsi d'acqua
- Attrezzature per la navigazione - molo
- Opere di difesa della costa
- Canale artificiale o tratto di corso d'acqua artificializzato
- Canali attrezzati per la navigazione
- Bacini artificiali
- Rilevato ferroviario
- Rilevato stradale

**Monitoraggio del fenomeno della subsidenza (Geodatabase RER)**

Isocinetiche rilevate nel periodo 2011-2016  
Velocità del movimento verticale del suolo in mm./anno

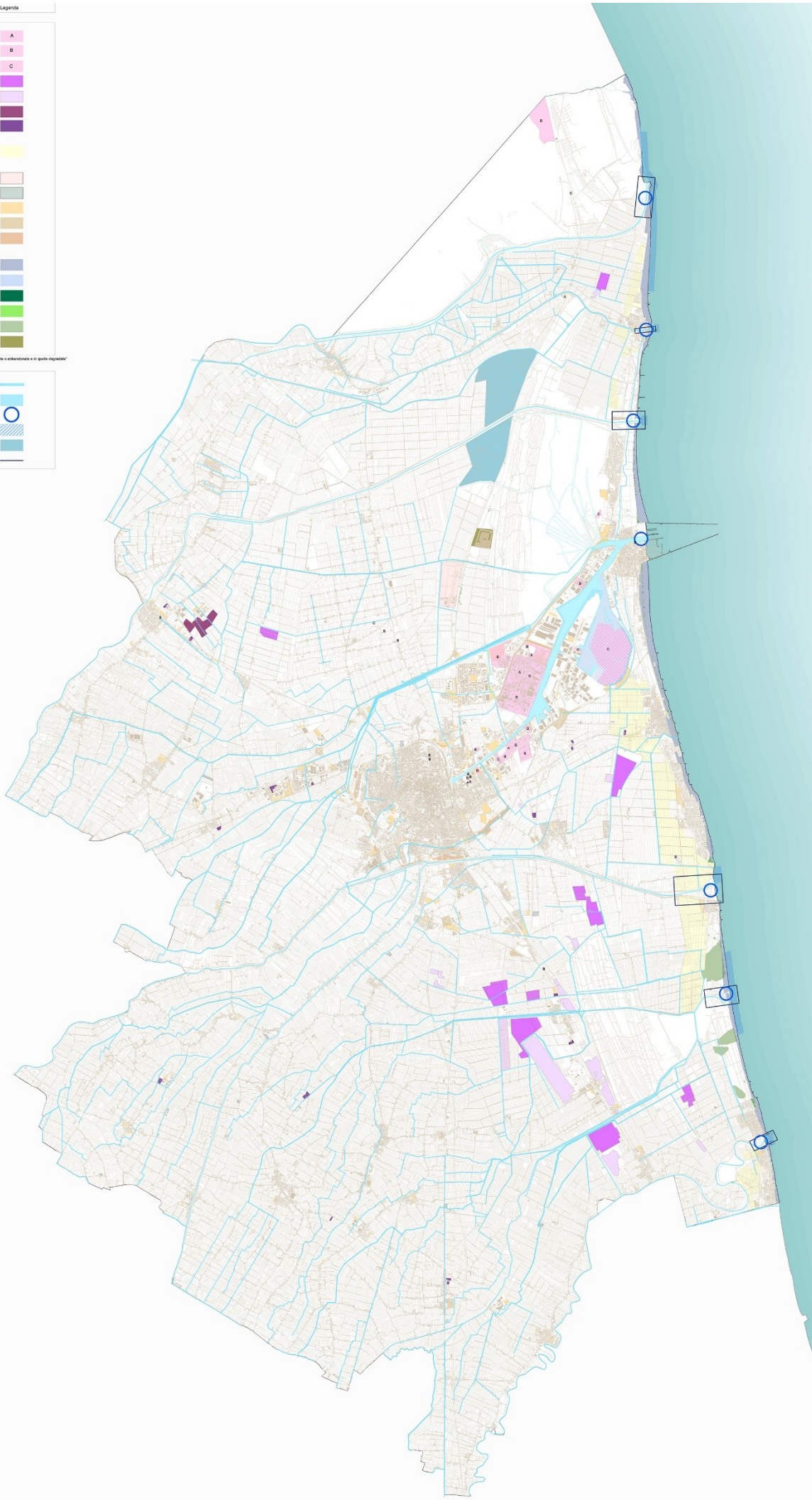
- 2,5 - 0,0
- 5,0 - 2,5
- 7,5 - 5,0
- 10,0 - 7,5
- 12,5 - 10,0
- 15,0 - 12,5
- 17,5 - 15,0
- Capisaldi della rete di livellazione geometrica
- Confine comunale

Le fonti di informazione:  
 Geodatabase della Regione Emilia Romagna, PAE comunale, RUE n.2 e altri piani urbanistici comunali, Carta dell'uso del suolo - 2017, PTCP Studi di Microzonazione Sismica (GEOLOGICA Toscana - 2018), PAI del PO, PAI dei Bacini Romagnoli, PGRA, indagini di D.R.E.Am. Italia - 2020 (aggiornamento e integrazione degli elementi geomorfologici antropici da fotointerpretazione).

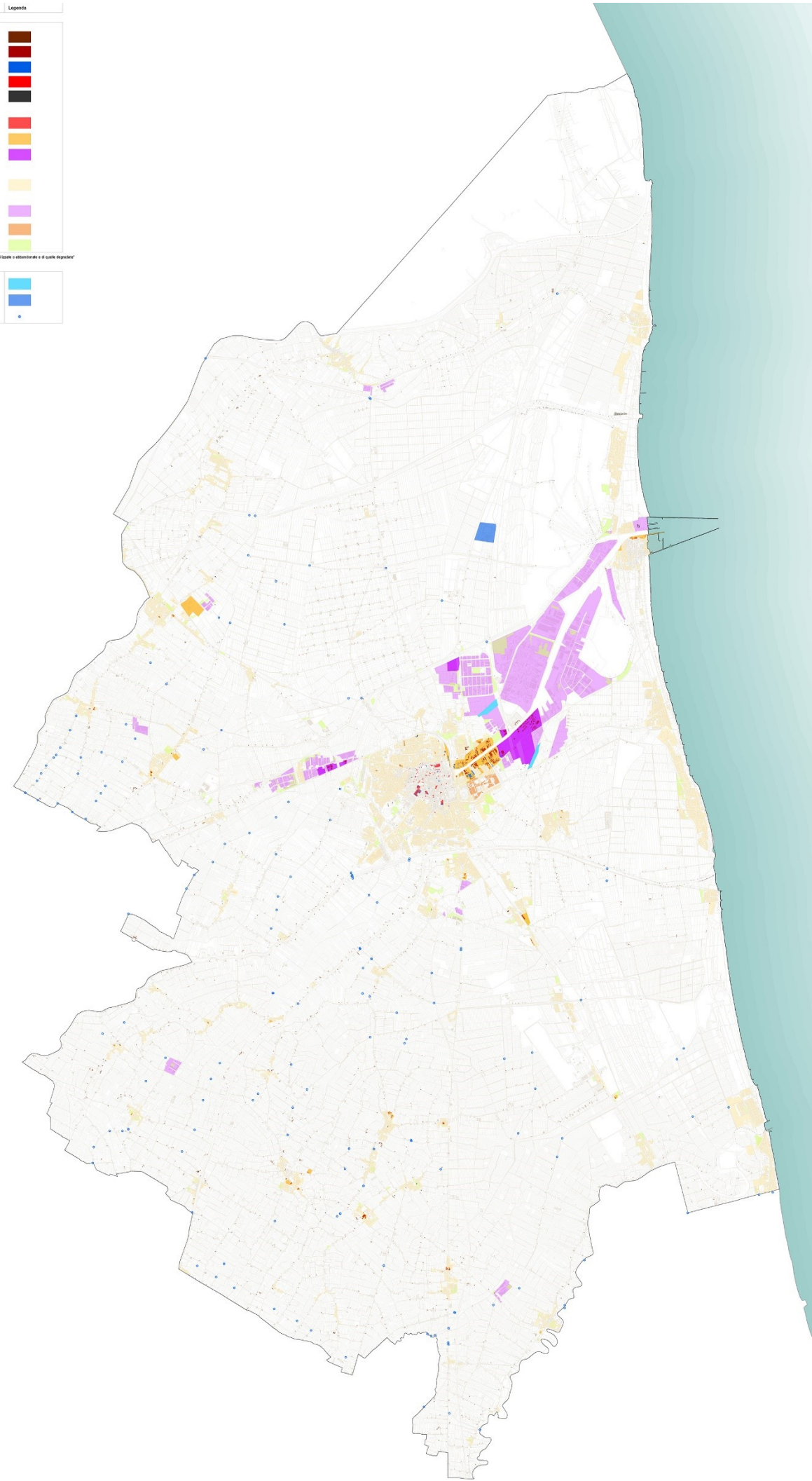




Elementi	Fonte	Legenda
<b>SUOLI</b>		
<b>SUOLI E ALTRE ATTIVITÀ PROTETTE</b>		
Suoli contaminati e dannosi	Regione ER / Comune RA, siti contaminati	A
Suoli contaminati in corso di bonifica e chiusura	Regione ER / Comune RA, siti contaminati	B
Suoli potenzialmente contaminati e dannosi	Regione ER / Comune RA, siti contaminati	C
Aree ecologiche attive	Provincia RA / Comune RA, Piano Interregionale / Comitato Advisory Estativo	
Aree ecologiche in attesa di un documento di riqualificazione di tipo locale	Comune RA, RUE	
Ex vecchio sito petrolchimico Enidiana a Mazzano con divieto di insediamento	Unione Europea (LRI), Rete Natura 2000	
Depositi all'aperto	Comune RA, RUE	
<b>Vegetazione</b>		
Suoli agricoli interessati da dissesto idrogeologico	Comune RA, RUE	
<b>Dissesto idrogeologico</b>		
Dissesto di edifici storici	Comune RA, riqualificazione da uso del suolo regionale	
Dissesto e depositi di rifiuti	Comune RA, riqualificazione da uso del suolo regionale	
Aree inattive nell'urbano	Comune RA, riqualificazione da uso del suolo regionale	
Spazi riciclabili adiacenti alle infrastrutture	Comune RA, RUE	
Suoli della "rimessa verde" ceduti al Comune ma non utilizzati	Comune RA, aree di proprietà comunale non utilizzate	
<b>Componenti infrastrutturali</b>		
Aree sottoposti a erosione	Comune RA, Piano Anziché	
Tutti gli edifici parzialmente vuoti alla fabbricazione	ABPAE	
Sistemi di drenaggio	Comune RA, Piano Anziché	
Aree abbandonate e degradate riciclabili di aree	Comune RA, Piano Anziché	
Aree tecniche perenni da incendi	Regione ER, ordinato delle aree perenni dal fuoco	
Ex discarica Rinnova Nord	Comune RA, riqualificazione su sottoutilizzata	
<b>ACQUE</b>		
Fiumi, canali e corsi d'acqua potenzialmente interessati da fenomeni di inquinamento	Regione ER, Piano Gestione Acque Comunità di Bonifica	
Poio Canale Cardano	Comune RA, RUE	
Acque fluviali interessate da fenomeni di inquinamento	Comune RA, riqualificazione su sottoutilizzata	
Palinsesti con fenomeni di inquinamento delle acque e degrado delle sive	Regione ER, siti contaminati	
Zone urbane di Porto Abbandato e Valle Mandriche con degrado ecologico	Comune RA, riqualificazione su sottoutilizzata	
Acque marine interessate da inquinamento di fura e canali	Comune RA, riqualificazione su sottoutilizzata	



Elementi	Fonte	Legenda
<b>EDIFICI E TERRE/UTILIZZI*</b>		
<b>Edifici storici e strutture storiche (case, palazzine, fabbricati popolari ex ERSA, ecc.)</b>		
Edifici e impianti industriali	Comune RA, Ufficio di Piano	
Edifici pubblici o privati con funzione pubblica	Comune RA, Ufficio di Piano	
Altri edifici storici nel tessuto storico e nelle aree dismesse o sottoutilizzate	Comune RA, Ufficio di Piano	
Capanni da pesca	Comune RA, Ufficio di Piano	
<b>Aree dismesse e sottoutilizzate</b>		
Aree dismesse o sottutilizzate nel tessuto storico	Comune RA, Ufficio di Piano	
Aree dismesse o sottutilizzate nel tessuto urbano	Comune RA, Ufficio di Piano	
Aree dismesse o sottutilizzate nel tessuto produttivo	Comune RA, Ufficio di Piano	
<b>Tessuti urbani esistenti</b>		
Tessuti consolidati con prevalenza di edifici e spazi aperti realizzati dal punto di vista energetico, qualitativo, ambientale, riciclabile e sostenibile	Comune RA, Ufficio di Piano	
Tessuti produttivi con prevalenza di edifici e spazi aperti realizzati dal punto di vista energetico, qualitativo, ambientale, riciclabile e sostenibile	Comune RA, Ufficio di Piano	
Tessuti urbani in condizioni di elevato degrado storico e fisico	Comune RA, Ufficio di Piano	
Spazi aperti interurbani	Comune RA, riqualificazione da uso del suolo regionale	
*Conferma le informazioni contenute nell'art. 22, comma 2 della LR 24/2017, relativa al contenimento della "vera densità, non edificata e sottoutilizzata e di qualità spaziale"		
<b>INFRASTRUTTURE E IMPIANTI</b>		
Scalo merci e ferroviario in corso di dismissione	Regione ER, PS	
Incrocio di Via Firenze in corso di demolizione	Comune RA, Ufficio di Piano	
Impianti di smaltimento rifiuti	Comunità di Bonifica	





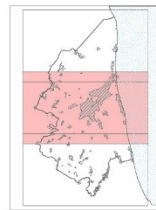
 **COMUNE DI RAVENNA**

**PUG 2020**

TAV. QC 5.6.1 Centro

**CARTA INTEGRATA DEI RISCHI**


Scala 1:25.000



**LEGENDA**

**Limiti e condizionamenti agli usi edificatori e infrastrutturali**


**Classe 3 Zone interessate da limiti per fattori di rischio idraulico**

 P13 e P12 Aree interessate da alluvioni frequenti e poco frequenti con battenti idraulici > 0,50 m (PGRA)


**Classe 2 Zone interessate da condizionamenti significativi**


**Fattori di rischio idraulico**


 P13 Aree interessate da alluvioni frequenti e battenti idraulici < 0,50 m (PGRA)


 P12 Aree interessate da alluvioni poco frequenti e battenti idraulici < 0,50 m (PGRA)

**Fattori di rischio geologico, idrogeologico e sismico**

 Zone suscettibili di effetti di amplificazione sismica locale (studi di Microzonazione sismica)


 Zone soggette a ingressione marina (RUE n.2)

 Zone interessate da fenomeni di subsidenza 2011 - 2016 (Geodatabase RER)


 Strutture geologiche (Geodatabase RER)

 Faglie capaci (ISPPRA) e aree di influenza (buffer 200 m.)

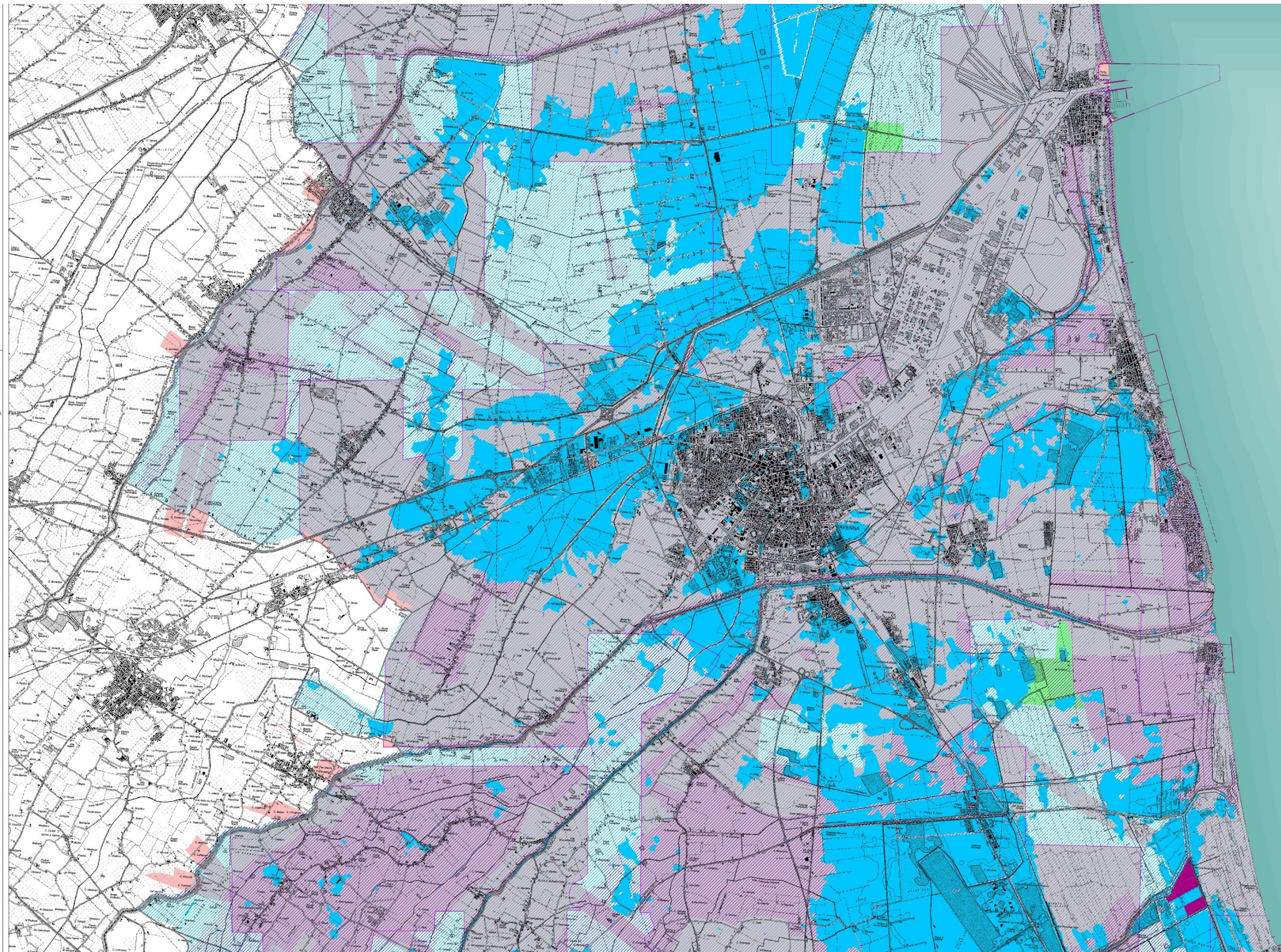
**Classe 1 Zone interessate da condizionamenti per il rilevante grado di salinità dei suoli e delle acque di falda (Geodatabase RER)**

 (il tema è in gran parte coperto dalle zonazioni di maggiore rilevanza)

 Da fortemente salino, a debolmente salino a molto debolmente salino

 Limite degli studi di microzonazione sismica

 Confine\_comunale\_3004\_polline





# 1.

## RAVENNA CITTÀ RESILIENTE, ADATTIVA E ANTIFRAGILE

### 2.2 Lineamenti e azioni dell'OS1

**OS1. Ravenna città resiliente, adattiva e antifragile. Il sistema delle infrastrutture verdi e blu**

Questo obiettivo strategico fa riferimento alla capacità della città e del territorio di adattarsi, auto-organizzarsi e rispondere con consapevolezza alle condizioni di stress e cambiamento - particolarmente estese e intense nel territorio ravennate - connesse alla interazione di una molteplicità di rischi di natura ambientale, riducendo quindi l'esposizione e la vulnerabilità, senza compromettere la propria identità ma anzi rilanciandola e attualizzandola da un punto di vista spaziale e della coesione sociale.

Si tratta di una strategia alla doppia scala, territoriale e locale, che fa leva principalmente sulla creazione di una rete di infrastrutture verdi e blu, a partire da quelle esistenti, capace di contrastare condizioni di fragilità e al contempo di massimizzare la biodiversità e la produzione di servizi ecosistemici, anche in ambito urbano - soprattutto in termini di produzione di ossigeno, stoccaggio di carbonio, cattura di polveri sottili e diminuzione della temperatura nelle "isole di calore" - attraverso la desigillazione dei suoli, nuovi sistemi di drenaggio urbano, l'incremento delle dotazioni vegetali e della mobilità sostenibile.

L'OS1 è articolato nei 7 Lineamenti Strategici (LS) seguenti che rappresentano i principali campi d'azione:

LS1 Consolidare e qualificare il sistema lineare complesso del litorale ravennate come "parco marittimo"

LS2 Ridurre diffusamente la vulnerabilità di edifici e tessuti edilizi ai rischi naturali e antropici (idrogeologico, idraulico e sismico)

LS3 Qualificare il ciclo delle acque e del drenaggio urbano

LS4 Rigenerare e qualificare la rete degli spazi aperti pubblici e privati dal punto di vista vegetazionale ed eco-paesaggistico

LS5 Migliorare la qualità dell'aria e del microclima urbano per garantire adeguate condizioni di benessere e salute della popolazione e degli ecosistemi

LS6 Riconfigurare e qualificare il sistema lineare dei principali fiumi, torrenti e canali come parchi fluviali, per garantire sicurezza idrogeologica e idraulica, fruizione turistica e qualità delle acque

LS7 Sviluppare forme di adeguata governance e processi sociali collaborativi orientati alla rigenerazione urbana e ambientale

Ai 7 Lineamenti Strategici corrispondono 33 Azioni Progettuali (AP). Nella pagina seguente è riportata la tabella riassuntiva di LS e AP. L'Obiettivo Strategico è spazializzato nell'elaborato grafico "OS1\_Ravenna città resiliente, adattiva e anti-fragile" che si articola in due tavole, riportate nella successiva pagina:

OS1a "Il sistema delle Infrastrutture verdi e blu" in cui le AP sono rappresentate con riferimento a specifiche componenti spaziali, a meno di alcune AP non spazializzabili e rimandate a programmi e politiche;

OS1b "Infrastrutture verdi e blu e paesaggi locali" che rappresenta il sostrato di riferimento dei contesti paesaggistici in cui si collocano le AP e a cui queste fanno riferimento, così come esplicitato nel Cap. A2.1 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

Gli indirizzi strategici dell'OS e dei suoi LS e AP sono contenuti nel Capo 3 del Titolo II della Disciplina del PUG.

*Nelle pagine seguenti sono riportati gli elaborati:  
OS1a. Articolazione spaziale delle infrastrutture verdi e blu  
OS1b. Infrastrutture verdi e blu e Paesaggi locali*



**OBIETTIVI**

# 1.

**RAVENNA  
CITTÀ  
RESILIENTE,  
ADATTIVA  
E ANTIFRAGILE**

**LINEAMENTI STRATEGICI**

**LS1**  
**Consolidare e qualificare il sistema lineare complesso del litorale ravennate come "parco marittimo"**

**LS2**  
**Ridurre diffusamente la vulnerabilità di edifici e tessuti edilizi ai rischi di origine naturale e antropica (idrogeologico, idraulico e sismico)**

**LS3**  
**Qualificare il ciclo delle acque e del drenaggio urbano**

**AZIONI PROGETTUALI**

**AP1** Attivare interventi di protezione e ripascimento degli arenili, dei cordoni dunali e dei relativi apparati vegetali ante/retrodunali per dare risposta integrata ai rischi di subsidenza, liquefazione dei suoli, innalzamento del livello dei mari ed erosione costiera, privilegiando tecniche di ingegneria naturalistica e riorganizzando conseguentemente i sistemi di protezione costiera già realizzati

**AP2** Salvaguardare e qualificare paesaggisticamente ed ecologicamente le Piallasse Baiona e Piomboni e gli specchi lacustri e ripristinare la funzionalità ecologica delle zone umide

**AP3** Potenziare e migliorare la struttura e la fisionomia delle aree boscate, riconnettere le pinete storiche e ricostituire quelle danneggiate

**AP4** Riqualificare paesaggisticamente le foci di fiumi e torrenti

**AP5** Ricostituire, potenziare e valorizzare il sistema di connessioni eco-paesaggistiche e ciclopedonali, parallele e trasversali alla costa, tra arenili, sistemi dunali, zone umide, piallasse e specchi d'acqua, pinete e altre aree boscate e arbustive

**AP6** Tutelare e valorizzare il Distretto ambientale della zona nord di Ravenna

**AP1** Incentivare processi adattivi di riduzione della vulnerabilità dei tessuti edilizi nelle aree a rischio idrogeologico e idraulico attraverso opportune regolamentazioni degli usi compatibili dei piani terra e seminterrati

**AP2** Prevedere interventi di salvaguardia e messa in sicurezza del patrimonio storico-architettonico e archeologico vulnerabile ai processi di subsidenza ed emersione della falda

**AP3** Identificare e realizzare una "Struttura Urbana Minima" (SUM) nel territorio ravennate, per far fronte agli eventi calamitosi individuando e consolidando la rete primaria di tessuti edilizi, spazi ed edifici pubblici necessari alla protezione della popolazione e a garantire il funzionamento dell'"organismo urbano" nelle fasi di emergenza

**AP1** Incrementare la permeabilità, la ritenzione e il riciclo delle acque piovane negli spazi aperti pubblici e privati

**AP2** Rendere più efficiente il sistema delle reti di smaltimento e stoccaggio delle acque piovane negli edifici e nelle aree pertinenziali pubbliche e private, in rapporto ai cambiamenti climatici, a partire dalle condizioni di maggiore inadeguatezza tecnologica anche interagendo con la riorganizzazione delle reti pubbliche

**AP3** Attivare processi di riqualificazione ecologico-ambientale della rete dei fiumi, torrenti e canali, incluso il Canale Candiano e la Darsena di città, ai fini del miglioramento della qualità delle acque, anche prevedendo la rinaturazione dei canali impropriamente tombati

**AP4** Potenziare gli impianti di trattamento e riciclo delle acque



**LS4**  
**Rigenerare e qualificare la rete degli spazi aperti pubblici e privati dal punto di vista vegetazionale ed eco-paesaggistico**

**AP1** Qualificare parchi e giardini della città storica e consolidata, esistenti e di progetto, come pori verdi, anche attraverso boschi urbani e rain garden

**AP2** Qualificare e riconfigurare dal punto di vista eco-paesaggistico strade, piazze e larghi della città storica e consolidata, attraverso interventi integrati per l'intero invaso spaziale al fine di adeguarli alle nuove prestazioni ambientali, fruibili, tecnologiche e della mobilità

**AP3** Qualificare dal punto di vista vegetazionale ed eco-paesaggistico le aree pertinenziali di edifici pubblici e privati da desigillare

**AP4** Qualificare e riconfigurare dal punto di vista eco-paesaggistico le strade di impianto dell'area portuale e delle aree produttive esterne come "aree-filtro" e dorsali delle reti del drenaggio urbano, energetica e digitale

**AP5** Valorizzare il cimitero monumentale come polmone verde, riqualificando gli apparati vegetali e architettonici

**AP6** Configurare il sistema di spazi aperti pubblici e privati posti a corona della città storica e consolidata, portuale e industriale come fascia osmotica performativa dal punto di vista ecosistemico e paesaggistico tra la città esistente e la campagna

**AP7** Innalzare la produzione di servizi ecosistemici delle aree agricole privilegiando colture più performanti e incrementando le piantumazioni lungo margini, confinazioni e strade

**AP8** Qualificare la gestione degli orti urbani, delle aree verdi ornamentali all'interno dei tessuti edificati, delle aree agricole periurbane e delle aree abbandonate e interstiziali

**AP9** Attivare dispositivi di compensazione ecologica a distanza per riequilibrare l'impatto delle trasformazioni urbane sulle risorse ambientali, rafforzando le infrastrutture verdi e blu e creando nuovi spazi aperti pubblici (fasce e isole di freschezza)

**AP10** Rendere prioritari gli interventi di bonifica e riciclo dei suoli compromessi a partire da industrie e cave con attività estrattive esaurite o in via di esaurimento

**LS5**  
**Migliorare la qualità dell'aria e del microclima urbano per garantire adeguate condizioni di benessere e salute della popolazione e degli ecosistemi**

**AP1** Qualificare dal punto di vista eco-paesaggistico le strade di scorrimento veloce (SS e autostrade), sia lungo i margini urbani della città che nel territorio aperto, con sistemi di forestazione lineare a spessore variabile, integrati con le aree boschive esistenti contigue ai tracciati

**AP2** Eliminare le "isole di calore" attraverso l'incremento delle dotazioni vegetali, il cambiamento delle pavimentazioni e la riduzione dell'albedo nelle aree di maggiore esposizione al rischio di innalzamento delle temperature

**LS6**  
**Riconfigurare e qualificare il sistema lineare dei principali fiumi, torrenti e canali come parchi fluviali, per garantire sicurezza idrogeologica e idraulica, fruizione turistica e qualità delle acque**

**AP1** Costituire fasce, o sequenze di vasche, di esondazione controllata lungo i tracciati lineari di fiumi e torrenti, con sistemi vegetazionali e usi agro-forestali compatibili, con riconversione da colture di seminativi a colture arboree idro-esigenti per funzioni di micro-laminazione

**AP2** Riorganizzare gli argini come nuovi bordi attrezzati e vegetati con sentieri e piste ciclabili di fruizione naturalistica

**AP3** Prevedere sistemi lineari e/o sequenze di sistemi puntuali di fitodepurazione per contribuire al miglioramento della qualità delle acque

**AP4** Costruire un processo di formazione dei parchi fluviali attraverso il coordinamento del Comune con gli Enti competenti sovraordinati e i soggetti promotori di contratti di fiume in via di formazione

**LS7**  
**Sviluppare forme di adeguata governance e processi sociali collaborativi orientati alla rigenerazione urbana e ambientale**

**AP1** Creare le condizioni normative, finanziarie e decisionali multilivello per realizzare le infrastrutture ambientali con progetti integrati e incrementali

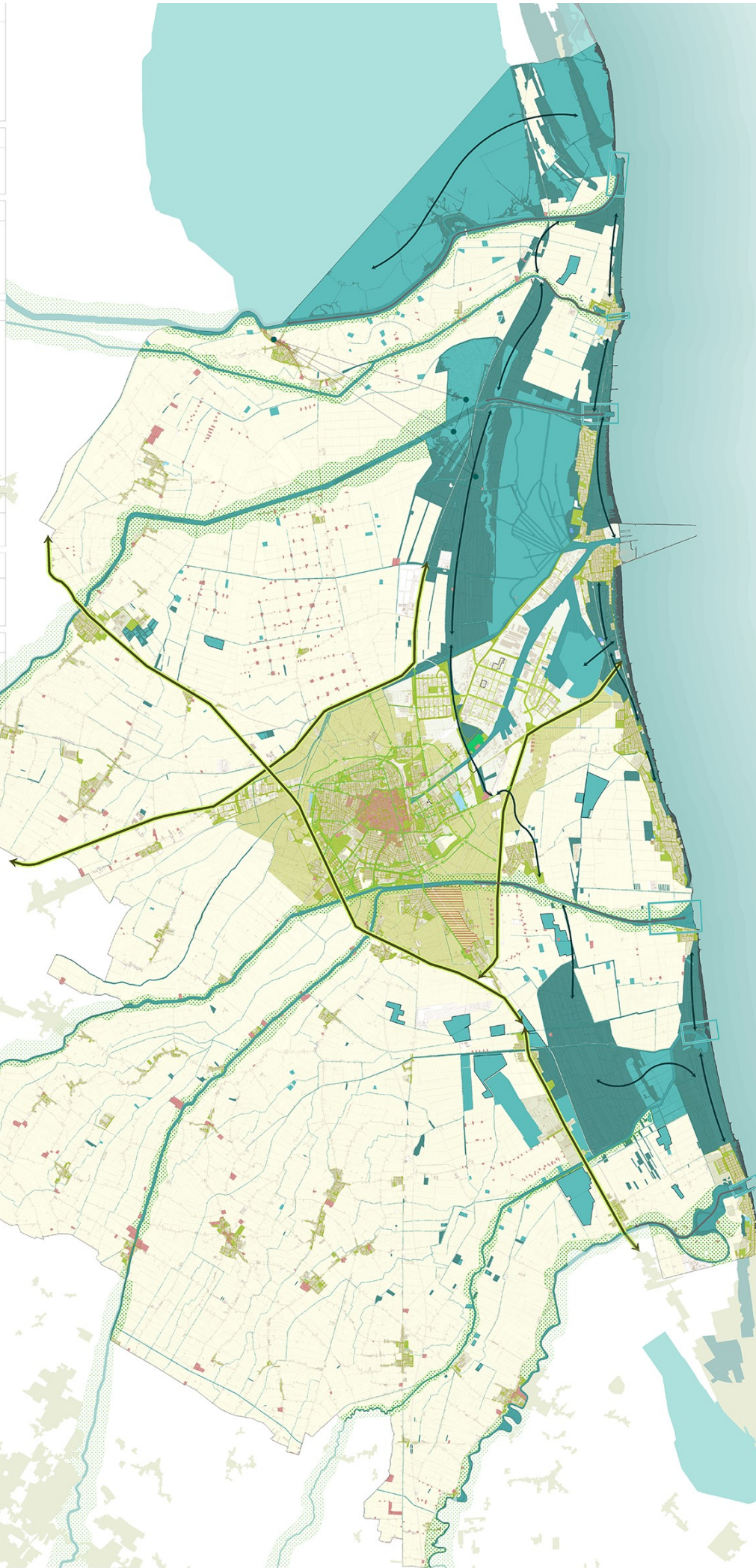
**AP2** Individuare specifici strumenti patrizi pubblico-privati per la gestione degli spazi aperti e di parti del ciclo delle acque, dei rifiuti e dell'energia alla scala di singoli cluster urbani

**AP3** Sollecitare una dimensione partecipativa e collaborativa consapevole delle comunità locali nel processo di realizzazione, gestione e monitoraggio degli interventi di rigenerazione urbana e ambientale come sostrato indispensabile per la capacitazione sociale nell'adattamento alle condizioni di rischio

**AP4** Favorire il riconoscimento e la condivisione con le comunità locali della "Struttura Urbana Minima" (SUM) del territorio ravennate, ai fini della sicurezza in caso di eventi calamitosi, in accordo con la Protezione Civile

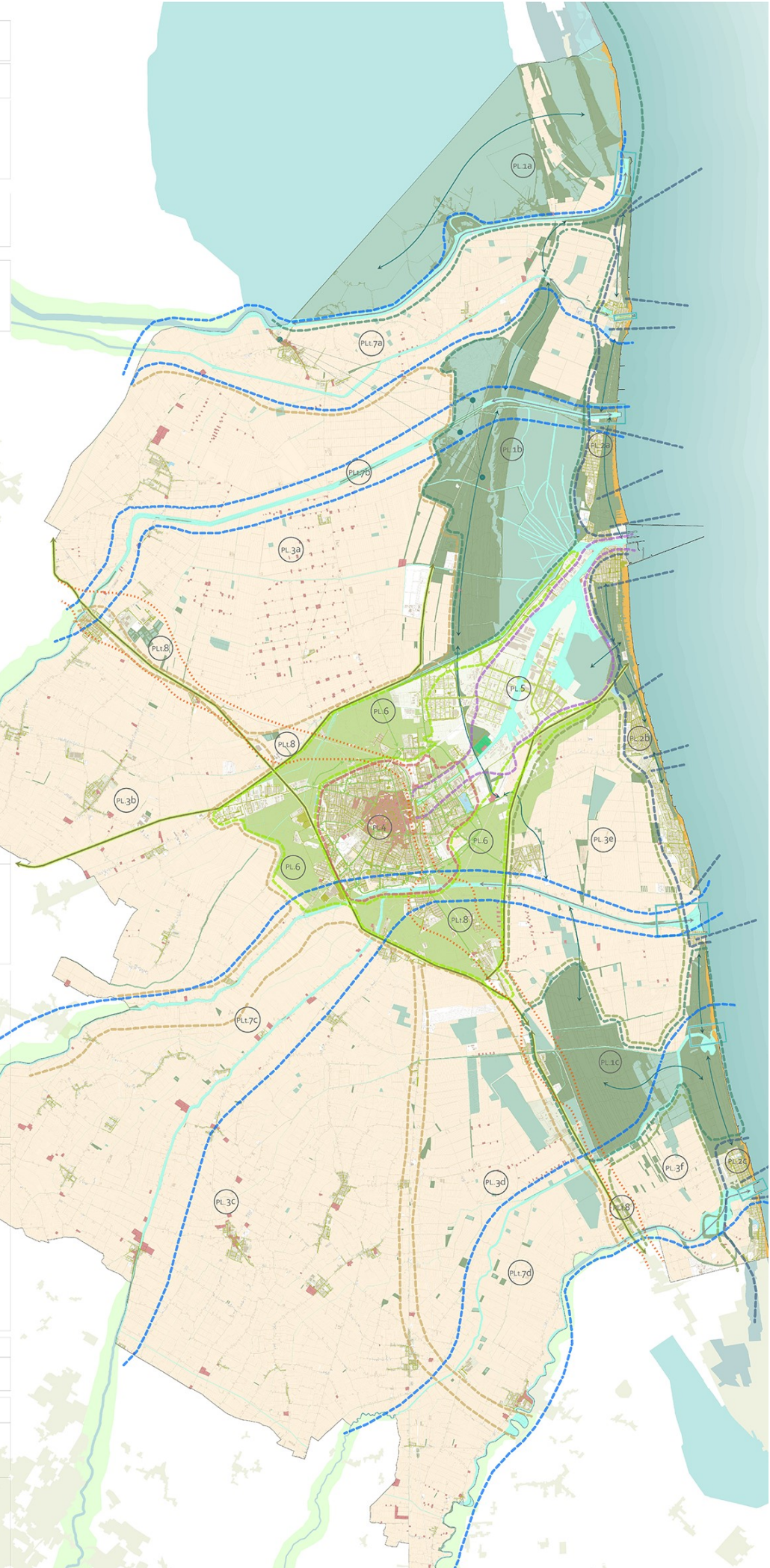


LINEAMENTO STRATEGICO - L01 CONDIZIONARE E QUALIFICARE IL SISTEMA LINEARE COMPLESSO DEL LITORALE PRESENTANDO COME "PANO MANTENUTO"		
AP1	Avanti a valle dei darseni	Salvaguardia, qualificazione paesaggistica ed ecologica, ripristino funzionalità ecologica
AP2	Zone verdi, patios e spazi d'acqua	Salvaguardia e qualificazione paesaggistica ed ecologica
AP3	Pinde e altre aree boschive e arboree	Pianificazione della struttura e tipologia della zona boschiva. Riqualificazione delle pinde alberghe
AP4	Fiori di fiume e boschi	Qualificazione paesaggistica
AP5	Connessioni ecospaegistiche tra boschi e zone ambientate ricostituite	Riqualificazione, potenziamento e valorizzazione
AP6	Disabito ambientale zona Nord	Tabula e valorizzazione
LINEAMENTO STRATEGICO - L02 RIDURRE DIFFUSAMENTE LA VULNERABILITÀ DI EDIFICI E TESSUTI EDILIZI A RISCHI NATURALI E ANTROPICI (SISMICOLOGICI E IDROLOGICI)		
AP1	Tessuti edilizi ad alto rischio	Riduzione vulnerabilità nelle aree a rischio sismologico e idrologico
AP2	Tessuti edilizi a medio rischio	Salvaguardia e messa in sicurezza di sottostanze ed emersione fide
AP3	Area di ammassamento e accoglienza del Parco di Protezione Civile	Coordinamento della rete primaria di opere ed edifici pubblici
LINEAMENTO STRATEGICO - L03 QUALIFICARE IL CICLO DELLE ACQUE E DEL DRENAGGIO URBANO		
AP1	Spazi aperti urbani pubblici e privati	Incremento della permeabilità
AP2	Area perimetrali di edifici pubblici e privati	Efficientamento del sistema di smaltimento e alleggerimento acque piovane
AP3	Fiumi, torrenti, canali di bonifica e canali Cadenara	Riqualificazione ambientale
AP4	Impianti di depurazione delle acque	Potenziamento
LINEAMENTO STRATEGICO - L04 RIFORMARE E QUALIFICARE LA RETE DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI DAL PUNTO DI VISTA VEGETAZIONALE ED ECO-PANORAMISTICO		
AP1	Parchi e giardini della città storica e consolidata	Qualificazione come spazi verdi
AP2	Strade, piazze e larghi della città storica e consolidata	Qualificazione e riqualificazione
AP3	Area perimetrali di edifici pubblici e privati	Qualificazione vegetazionale ed ecospaegistica
AP4	Strade di impatto dell'area portuale e delle aree produttive esterne	Qualificazione ecospaegistica come sistema verde
AP5	Cintura monumentale	Riqualificazione e valorizzazione come sistema verde
AP6	Spazi aperti a verde storico e consolidato	Configurazione come fasce ombreggiate ecologiche e paesaggistiche
AP7	Area agricole	Incremento della produzione di servizi ecosistemici (magari e strade)
AP8	Orti urbani, aree verdi ornamentali e aree agricole periurbane	Qualificazione attraverso strutture patiali da Cortice, agibilità e servizi locali
AP9	Reseere ambientali	Allocazione di dispositivi di compensazione ecologica e diacina
AP10	Quarti di industrie e case storiche e dimostrate	Pianificazione di fasce di bonifica e riciclo dei suoli compromessi
LINEAMENTO STRATEGICO - L05 MIGLIORARE LA QUALITÀ DELL'ARIA E DEL MICROCLIMA URBANO		
AP1	Strade e larghi storici e consolidati	Qualificazione ecospaegistica
AP2	Spazi aperti urbani pubblici e privati	Riduzione isole di calore
LINEAMENTO STRATEGICO - L06 RICONFIGURARE E QUALIFICARE IL SISTEMA LINEARE DEI PRINCIPALI FIORI, TORRENTI E CANALI COME PARCO FLUVIALE PER GARANTIRE SICUREZZA IDROLOGICA E IDRAULICA, PRESSIONE TURISTICA E QUALITÀ DELLE ACQUE		
AP1	Parco Fluviale	Costituzione di fasce di esondazione e di smaltimento delle acque piovane
AP2	Parco Fluviale	Organizzazione della rete idrografica di fondazione naturalistica
AP3	Parco Fluviale	Coordinamento tra il Comune, gli Enti competenti e i soggetti promotori di interventi di bonifica
LINEAMENTO STRATEGICO - L07 SVILUPPARE FORME DI GOVERNANCE E PROCESSI SOCIALI COLLABORATIVI ORIENTATI ALLA RIGENERAZIONE URBANA E AMBIENTALE		
AP1	Infrastrutture ambientali	Creazione di condizioni normative, finanziarie e di risorse multiple per l'attuazione di progetti integrati e innovativi
AP2	Spazi aperti, isole delle acque, parchi e dimostrate	Individuazione di specifici interventi patiali di riqualificazione per la gestione delle acque di pioggia (ciclo urbano)
AP3	Area di rigenerazione urbana e ambientale	Sollecitazione di una dimensione partecipativa e collaborativa coinvolgendo tutte le comunità locali
AP4	Struttura Urbana Mitigata (SUM)	Riconoscimento e condizionamento con le comunità locali



PAESAGGI LOCALI		
PAESAGGI COSTIERI		
1. Nubifragio	PUG	---
PL 1a Valli di Comacina		
PL 1b Biondo		
PL 1c Pista di Classe - Foco Biondo		
2. Litorale		
PL 2a Lido Nord	PUG	---
PL 2b Lido Centro		
PL 2c Lido Sud		
3. Marosi		
PL 3a Bonifica della Valle del Lambro	PUG	---
PL 3b Torre Visconti		
PL 3c Canalina e Valle del Ronco		
PL 3d Bonifica della Valle di Sant'Anna		
AMBITI INTERESSI		
PL 3e Bonifica Fiumi Uniti		
PL 3f Lago di Sesto		
PAESAGGI CONCLUSI		
PL 4 Caposile	PUG	---
PL 5 Canalina di Sesto	PUG	---
PL 6 Canalina di Sesto	PUG	---
PAESAGGI TRASVERSALI		
7 Fiumi Uniti (Infrastruttura SUE)	PUG	---
PL 7a Fiume		
PL 7b Litorale		
PL 7c Fiume Uniti		
PL 7d Biondo-Sesto		
PL 8 Traversata della Bonifica delle Valli di Comacina	PUG	---

INFRASTRUTTURE VERDI E BLU		
LINEAMENTO STRATEGICO - L01 CONDIZIONARE E QUALIFICARE IL SISTEMA LINEARE COMPLESSO DEL LITORALE PRESENTANDO COME "PANO MANTENUTO"		
AP1	Avanti a valle dei darseni	Salvaguardia, qualificazione paesaggistica ed ecologica, ripristino funzionalità ecologica
AP2	Zone verdi, patios e spazi d'acqua	Salvaguardia e qualificazione paesaggistica ed ecologica
AP3	Pinde e altre aree boschive e arboree	Pianificazione della struttura e tipologia della zona boschiva. Riqualificazione delle pinde alberghe
AP4	Fiori di fiume e boschi	Qualificazione paesaggistica
AP5	Connessioni ecospaegistiche tra boschi e zone ambientate ricostituite	Riqualificazione, potenziamento e valorizzazione
AP6	Disabito ambientale zona Nord	Tabula e valorizzazione
LINEAMENTO STRATEGICO - L02 RIDURRE DIFFUSAMENTE LA VULNERABILITÀ DI EDIFICI E TESSUTI EDILIZI A RISCHI NATURALI E ANTROPICI (SISMICOLOGICI E IDROLOGICI)		
AP1	Edifici e tessuti ad alto rischio	Riduzione vulnerabilità nelle aree a rischio sismologico e idrologico
AP2	Tessuti edilizi a medio rischio	Salvaguardia e messa in sicurezza di sottostanze ed emersione fide
AP3	Area di ammassamento e accoglienza del Parco di Protezione Civile	Coordinamento della rete primaria di opere ed edifici pubblici
LINEAMENTO STRATEGICO - L03 QUALIFICARE IL CICLO DELLE ACQUE E DEL DRENAGGIO URBANO		
AP1	Spazi aperti urbani pubblici e privati	Incremento della permeabilità
AP2	Area perimetrali di edifici pubblici e privati	Efficientamento del sistema di smaltimento e alleggerimento acque piovane
AP3	Fiumi, torrenti, canali di bonifica e canali Cadenara	Riqualificazione ambientale
AP4	Impianti di depurazione delle acque	Potenziamento
LINEAMENTO STRATEGICO - L04 RIFORMARE E QUALIFICARE LA RETE DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI DAL PUNTO DI VISTA VEGETAZIONALE ED ECO-PANORAMISTICO		
AP1	Parchi e giardini della città storica e consolidata	Qualificazione come spazi verdi
AP2	Strade, piazze e larghi della città storica e consolidata	Qualificazione e riqualificazione
AP3	Area perimetrali di edifici pubblici e privati	Qualificazione vegetazionale ed ecospaegistica
AP4	Strade di impatto dell'area portuale e delle aree produttive esterne	Qualificazione ecospaegistica come sistema verde
AP5	Cintura monumentale	Riqualificazione e valorizzazione come sistema verde
AP6	Spazi aperti a verde storico e consolidato	Configurazione come fasce ombreggiate ecologiche e paesaggistiche
AP7	Area agricole	Incremento della produzione di servizi ecosistemici (magari e strade)
AP8	Orti urbani, aree verdi ornamentali e aree agricole periurbane	Qualificazione attraverso strutture patiali da Cortice, agibilità e servizi locali
AP9	Reseere ambientali	Allocazione di dispositivi di compensazione ecologica e diacina
AP10	Industrie, case e dimostrate	Pianificazione di fasce di bonifica e riciclo dei suoli compromessi
LINEAMENTO STRATEGICO - L05 MIGLIORARE LA QUALITÀ DELL'ARIA E DEL MICROCLIMA URBANO		
AP1	Strade e larghi storici e consolidati	Qualificazione ecospaegistica
AP2	Spazi aperti urbani pubblici e privati	Riduzione isole di calore
LINEAMENTO STRATEGICO - L06 RICONFIGURARE E QUALIFICARE IL SISTEMA LINEARE DEI PRINCIPALI FIORI, TORRENTI E CANALI COME PARCO FLUVIALE PER GARANTIRE SICUREZZA IDROLOGICA E IDRAULICA, PRESSIONE TURISTICA E QUALITÀ DELLE ACQUE		
AP1	Parco Fluviale	Costituzione di fasce di esondazione e di smaltimento delle acque piovane
AP2	Parco Fluviale	Organizzazione della rete idrografica di fondazione naturalistica
AP3	Parco Fluviale	Coordinamento tra il Comune, gli Enti competenti e i soggetti promotori di interventi di bonifica
LINEAMENTO STRATEGICO - L07 SVILUPPARE FORME DI GOVERNANCE E PROCESSI SOCIALI COLLABORATIVI ORIENTATI ALLA RIGENERAZIONE URBANA E AMBIENTALE		
AP1	Infrastrutture ambientali	Creazione di condizioni normative, finanziarie e di risorse multiple per l'attuazione di progetti integrati e innovativi
AP2	Spazi aperti, isole delle acque, parchi e dimostrate	Individuazione di specifici interventi patiali di riqualificazione per la gestione delle acque di pioggia (ciclo urbano)
AP3	Area di rigenerazione urbana e ambientale	Sollecitazione di una dimensione partecipativa e collaborativa coinvolgendo tutte le comunità locali
AP4	Struttura Urbana Mitigata (SUM)	Riconoscimento e condizionamento con le comunità locali





## 2.3 Il paesaggio del PUG

Il PUG di Ravenna presuppone un consapevole, concreto e pervasivo approccio paesaggistico all'uso, alla riqualificazione e alla rigenerazione del territorio comunale e dei suoi insediamenti.

Lo scenario prefigurato fin dal Documento Strategico di un territorio che si orienta in direzione della sostenibilità reale e profonda, in prospettiva di resilienza e di adattamento, e nel perseguimento di una duratura qualità urbana ed ecologico-ambientale, ha nel suo centro il paesaggio, dinamico e costantemente in evoluzione. E la dimensione paesaggistica come cifra necessaria della pianificazione, progettazione e attuazione delle azioni di uso e trasformazione della città e del territorio.

La capacità del paesaggio di raccogliere in sé il tutto, e di restituire in modo comprensibile a tutti, come una cartina tornasole, la presenza di qualità o meno, ne fa al contempo un obiettivo fondamentale e uno straordinario strumento di verifica nel tempo dell'azione, individuale e collettiva, sul territorio e sulla città. Ciò secondo il convincimento che alla qualità percepibile del paesaggio corrispondano la qualità delle relazioni, del funzionamento dei servizi ecosistemici, il significato culturale e identitario riconosciuto, l'efficacia funzionale espressa, il valore sociale ed economico attribuibile. Ma anche, allo stesso tempo, che la qualità degli esiti paesaggistici degli interventi non è una conseguenza "automatica" degli stessi, ma il risultato di una consapevole ricerca della migliore e più efficace contestualizzazione nel paesaggio, da agire operando sulla natura, dimensione ed efficacia delle relazioni dinamiche tra le componenti oggetto di

intervento e il contesto paesaggistico di appartenenza, traguadato considerando le diverse scale alle quali si possono considerare tali interazioni.

Per questo il PUG promuove e sollecita, nel solco di una modalità già sviluppata e praticata a partire dal PSC, RUE e POC previgenti, il superamento di una visione statica e tradizionale del paesaggio "esclusivo", in quanto relegato ai valori riconosciuti e per questo oggetto di vincoli e limitazioni, a vantaggio di un costante "fare paesaggio", per il quale valgono le parole d'ordine progetto, integrazione, contestualizzazione. Potendo queste, di volta in volta, declinarsi in atteggiamenti e corrispondenti esiti conservativi, conformativi o innovativi, in funzione della combinazione realizzabile tra caratteristiche della componente interessata dagli interventi, i relativi obiettivi e prestazioni da perseguire, e la trasformabilità, gli obiettivi e gli intenti progettuali che il PUG attribuisce al Paesaggio locale di appartenenza della stessa componente.

A tal fine nel Quadro Conoscitivo, a partire dalla sintesi interpretativa degli ambiti paesaggistici, delle invarianti relazionali e dei relativi obiettivi di valorizzazione del PTPR, sono individuati e definiti i Paesaggi locali nei quali si articola il paesaggio ravennate. Secondo una interpretazione che si sviluppa dalle unità di paesaggio del PTCP e dai contesti paesistici locali del PSC-RUE, il PUG traguada il paesaggio di Ravenna riconoscendo le sue parti anche in prospettiva progettuale e ammettendo condizioni di flessibilità e di relativa indeterminatezza dei loro confini. Le sfumature, il passaggio progressivo da un paesaggio all'altro, la impossibilità di fissare limiti definiti è caratteristica tipica di paesaggi diversamente dinamici. Soprattutto a

Ravenna dove specificità naturali, dalla subsidenza allo scambio tra acque dolci e salate, e azione antropica, anche semplicemente di intenso uso agricolo del territorio, determinano una continua e incessante modificazione del paesaggio. E in questa dinamica il PUG identifica lo spazio di azione per la riqualificazione, la valorizzazione e il potenziamento in forme integrate dei caratteri ecologici, ambientali, patrimoniali e simboli del paesaggio.

I Paesaggi locali sono dunque articolati per caratteristiche morfologiche e connotati dominanti, secondo definizioni che richiamano direttamente il significato e il ruolo degli stessi nella realtà ravennate:

Paesaggi locali Estesi	
<i>Naturalistici</i>	PL1a Valli di Comacchio
	PL1b Baiona
	PL1c Pineta di Classe – Foce Bevano
<i>Litorale urbano e mare</i>	PL2a Lidi Nord
	PL2b Lidi Centro
	PL2c Lidi Sud
<i>Agricoli</i>	PL3a Bonifica della Valle del Lamone
	PL3b Terre Vecchie
	PL3c Centuriazione e Ville del Ronco
	PL3d Bonifica della Valle Standiana
	PL3e Bonifica Fiumi Uniti
	PL3f Lago di Savio
Paesaggi locali Conclusi	
	PL4 Capoluogo
	PL5 Candiano porto
	PL6 Corona verde
Paesaggi locali Trasversali	
<i>Parchi fluviali (Infrastrutture blu)</i>	PLt7a Reno
	PLt7b Lamone
	PLt7c Fiumi uniti
	PLt7d Bevano-Savio
	PLt8 Trasversale della fruizione delle risorse storico-ambientali

Allo stesso tempo, nella prospettiva progettuale, il PUG propone una classificazione di questi Paesaggi Locali in riferimento alla loro predisposizione alla trasformabilità, vale a dire alla possibilità/opportunità di evolvere/modificare/innovare i caratteri di ciascun paesaggio in ordine alla visione strategica, declinata negli Obiettivi Strategici spazializzati nelle Carte delle STRATEGIE relative a ciascuno di essi e nei Progetti Guida, per indirizzare le "scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano" poste alla base del Piano urbanistico. Ne risulta il "mosaico dei Paesaggi locali" (cfr. QC.4.2 Mosaico dei paesaggi"), così articolato:

- **Paesaggi "duri"**, sono costituiti per la maggior parte o per una diffusa presenza di invarianti, componenti ed elementi prevalentemente volti alla tutela/conservazione e valorizzazione:
  - PL.1a Valli di Comacchio
  - PL.1b Baiona
  - PL.1c Pineta di Classe-Foce del Bevano
  - PL.4 Capoluogo
- **Paesaggi "a malleabilità finalizzata"**: presentano una quantità discreta di elementi invarianti, oppure elementi invarianti "diffusi", la cui modificazione/evoluzione, nel rispetto della leggibilità delle componenti connotanti, è finalizzata al perseguimento di obiettivi di sostenibilità relativi a: riduzione dei rischi, contrasto ai cambiamenti climatici, aumento della biodiversità e della capacità di fornire servizi ecosistemici, maggiore compatibilità delle produzioni agricole, valorizzazione e fruizione delle risorse:
  - PL.3a Bonifica della Valle del Lamone
  - PL.3b Terre Vecchie
  - PL.3c Centuriazione e Ville del Ronco
  - PL.3d Bonifica della Valle Standiana



PL.3e Bonifica Fiumi Uniti

PL.3f Lago di Savio

- **Paesaggi "malleabili orientati"** a obiettivi progettuali, sono paesaggi esistenti da far evolvere o paesaggi ad esito auspicato di azioni strategiche e progetti di riqualificazione/valorizzazione/sviluppo che determinano la trasformazione, virtuosa e sostenibile, dell'intero paesaggio. Tali paesaggi sono quelli direttamente interessati dai Progetti Guida del Documento Strategico o da specifiche azioni strategiche dello stesso:

PL.2a Lidi Nord

PL.2b Lidi Centro

PL.2c Lidi Sud

PL5 Candiano porto

PL.6 Corona verde

PLt7a Reno

PLt7b Lamone

PLt7c Fiumi Uniti

PLt7d Bevano-Savio

PLt8 Trasversale della fruizione delle risorse storico-ambientali

La chiave di lettura, al contempo interpretativo-progettuale, di valore strutturale e strategico e di significato operativo, per dare corpo alla conservazione, evoluzione e trasformazione del paesaggio è quella del riconoscimento delle Infrastrutture verdi e blu (Ivb) e delle Componenti Paesaggistiche (CP), attraverso le quali il PUG declina Obiettivi Strategici, Azioni Progettuali e relativi indirizzi progettuali e Requisiti Prestazionali, per il perseguimento della Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale (QUEA) alle diverse scale e nell'intero territorio comunale. Per questo assume significato rilevante la disponibilità alla trasformazione dei Paesaggi locali, sia la constatazione degli stessi come contesti di appartenenza delle Ivb e delle diverse CP,

rispetto ai quali le azioni, gli interventi e i progetti sono chiamati a generare forme consapevoli di integrazione, di rafforzamento di relazioni fisiche, funzionali, percettive, nonché di invenzione di nuove relazioni.

Il PUG, in particolare attraverso gli apparati della GUIDA PER LA QUEA, punta decisamente a stimolare e sollecitare una consapevole e creativa integrazione e contestualizzazione delle Componenti Paesaggistiche, e delle azioni e degli interventi che le coinvolgono, in quanto componenti delle Ivb che appartengono e determinano differenti paesaggi. Ciò riconoscendo le particolari caratteristiche di queste: la dimensione integrata delle Ivb costituisce un aspetto centrale della multiscalarità e del dinamismo del paesaggio urbano e territoriale ravennate, che si incarnano nella mutiscalarità e dinamismo delle CP e delle relazioni spaziali, ecologico-ambientali, funzionali, economiche e sociali, culturali e valoriali che, come detto, sono attribuite alla dimensione olistica del paesaggio e della sua incessante modificazione. Perché il paesaggio, nella sintesi che è propria della sua espressione, restituisce in modo immediato e da tutti percepibile le condizioni e i livelli di qualità o disqualità che connotano le componenti/elementi/segni che lo costituiscono. Il perseguimento di prestazioni ecologiche, ambientali, funzionali, relazionali e paesaggistiche, se contestualizzato nella consapevolezza degli esiti paesaggistici che può restituire, moltiplica, motiva ed esplicita il raggiungimento di migliori condizioni di qualità e sostenibilità del territorio e della città.

A questo scopo nella GUIDA PER LA QUEA si affronta la relazione tra Infrastrutture verdi e blu, Componenti Paesaggistiche e Mosaico dei

Paesaggi locali. A partire dalla dichiarazione dell'approccio al paesaggio, culturalmente e operativamente assunto, che contempla atteggiamenti progettuali differenziati, che spaziano dalla conservazione alla innovazione con formazione di nuove immagini paesaggistiche, inedite e eventualmente anche dirompenti. Per favorire questo tipo di approccio nella GUIDA è suggerito un processo/metodo progettuale, funzionale sia alla fase di progettazione dell'intervento e alla sua razionalizzazione e restituzione logica, e di conseguenza alla sua valutazione di tipo qualitativo basata sulla oggettività dei contenuti progettuali e dei risultati attesi. Valutazione necessaria nella logica della impostazione processuale e progressiva che informa l'intero processo di pianificazione e di sua attuazione nel tempo.

Dal punto di vista del merito, sempre nella GUIDA (Cap. A2.1 Ivb e mosaico dei paesaggi) sono evidenziate le relazioni tra Paesaggi locali e Componenti Paesaggistiche, e fornite per ciascun Paesaggio locale le indicazioni di riferimento per i progetti finalizzate a favorire la considerazione delle relazioni, esistenti e potenziali, con i Paesaggi Locali, articolate secondo il grado di modificabilità ("malleabilità") degli stessi, così come sopra illustrato. La sovrapposizione tra le Infrastrutture verdi e blu e il mosaico dei Paesaggi locali, rappresentata nella tavola OS1b *Infrastrutture verdi e blu e Paesaggi locali*, evidenzia con maggior chiarezza e forza i caratteri strutturanti e le condizioni fondamentali sui quali si fondano i sistemi relazionali, esistenti e potenziali, e sui quali i piani/progetti di intervento sulle CP possono intervenire, secondo le Azioni Progettuali che declinano i Lineamenti Strategici che interessano le diverse Componenti Paesaggistiche.

Per dare sostanza operativa all'attenzione agli esiti paesaggistici degli interventi e alla contestualizzazione degli stessi attraverso una consapevole e creativa azione progettuale sulle relazioni dinamiche e diversificate, gli indirizzi tecnico-operativi per la progettazione delle CP, nell'applicare l'approccio paesaggistico come basilare lente di lettura degli interventi, evidenziano esplicitamente per ciascuna Componente Paesaggistica le relazioni esistenti da rafforzare e quelle possibili da realizzare con le altre CP. Inoltre sottolineano, ai fini della contestualizzazione e dell'inserimento paesaggistico, le interazioni con i Paesaggi locali di appartenenza.

Il PUG, quindi, non solo auspica, ma dichiara con convinzione la centralità della dimensione paesaggistica della gestione dell'attuazione delle strategie e delle azioni del Piano. Ciò favorendo il più possibile negli spazi aperti urbani ed extraurbani, come negli spazi costruiti, una progettazione e realizzazione degli interventi che fin dalla loro impostazione assumano il paesaggio non solo come contesto con il quale relazionarsi e integrarsi, ma anche come esito consapevole, creativo e innovativo dell'azione progettuale. In quanto il paesaggio e la sua qualità sono parte essenziale e inderogabile della visione strategica e degli obiettivi di rigenerazione e sostenibilità per Ravenna.







Foto P. De Stefano (2003)



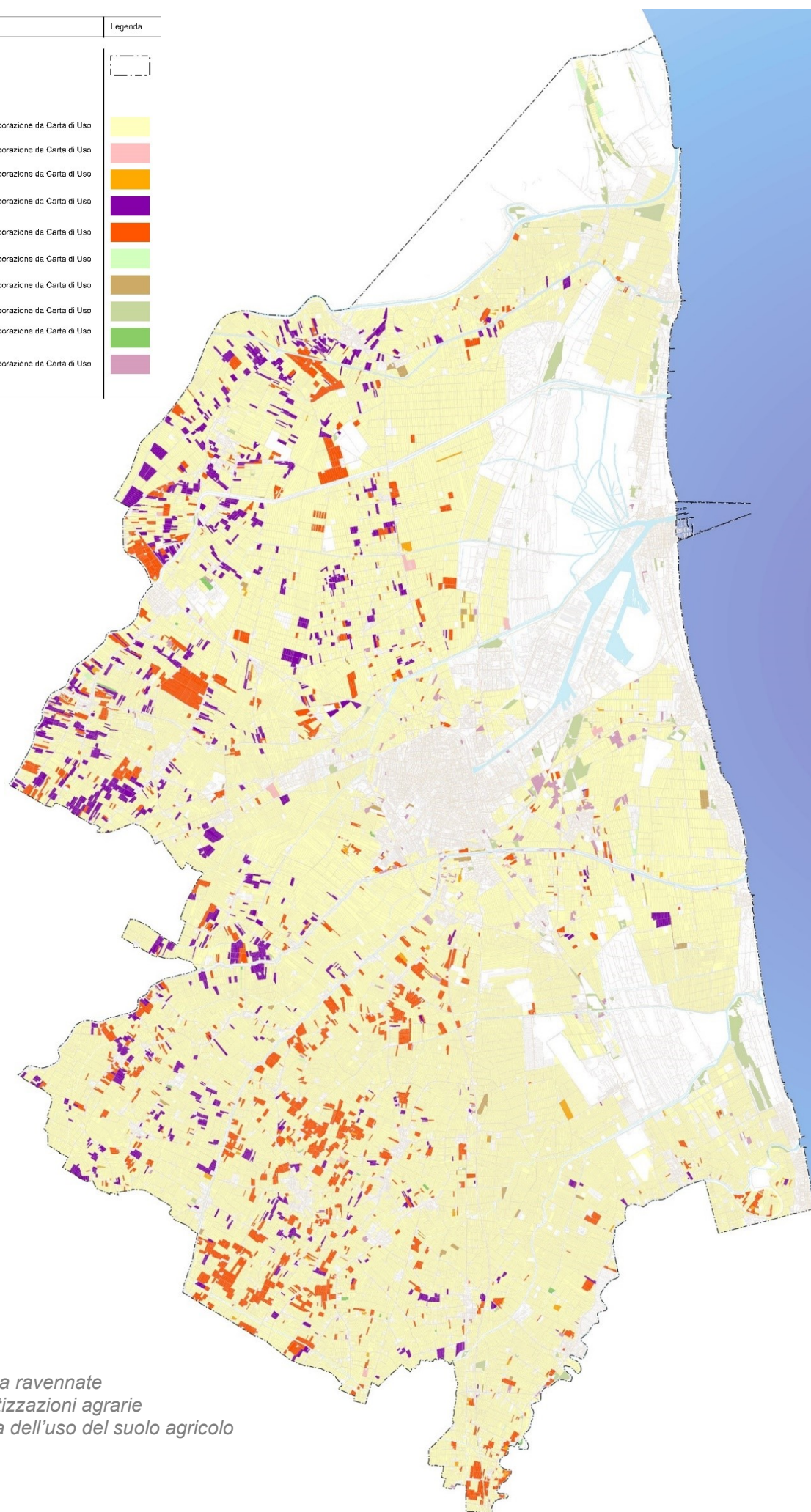
Foto L. Ghirri (1989)



### 3. OS2. RAVENNA CITTÀ DELL'AGRICOLTURA SOSTENIBILE



Elementi	Fonte	Legenda
Limiti amministrativi comunali		
Classi di Uso del Suolo Agricolo Classe II (Corine Land Cover)		
2121 - Seminativi semplici	Regione ER, elaborazione da Carta di Uso del Suolo	
2122 - Vivali	Regione ER, elaborazione da Carta di Uso del Suolo	
2123 - Colture orticole in pieno campo, in serra e sotto plastica	Regione ER, elaborazione da Carta di Uso del Suolo	
2210 - Vigneti	Regione ER, elaborazione da Carta di Uso del Suolo	
2220 - Frutteti	Regione ER, elaborazione da Carta di Uso del Suolo	
2241 - Pioppeti colturali	Regione ER, elaborazione da Carta di Uso del Suolo	
2242 - Altre colture da legno	Regione ER, elaborazione da Carta di Uso del Suolo	
2310 - Prati stabili	Regione ER, elaborazione da Carta di Uso del Suolo	
2410 - Colture temporanee associate a colture permanenti	Regione ER, elaborazione da Carta di Uso del Suolo	
2420 - Sistemi colturali e particolari complessi	Regione ER, elaborazione da Carta di Uso del Suolo	



La vastità della campagna ravennate  
e il fitto mosaico delle lottizzazioni agrarie  
Elaborato QC-5.8.2 Carta dell'uso del suolo agricolo

### 3.1 La dimensione fertile, sostenibile e policentrica della campagna ravennate

*“Le categorie della lentezza e dell’isolamento sembrano riassumere fra il 1509 e il 1797 – con pochissime eccezioni – gli eventi della città: ma bisogna chiarire che la lentezza riguarda le istituzioni e la società, e non certo il grande territorio pertinente alla gestione comunale di Ravenna, che invece denuncia, insieme a quelli vicini della bassa pianura, una sorprendente mobilità. Gli elementi che compongono il quadro fisico di questo ambito territoriale – corsi di fiumi, profilo delle valli, estensione dei boschi, linee di costa – cambiano fortemente fra l’epoca veneziana e gli ultimi anni del secolo XVIII, e a questi processi di mutazione l’uomo non resta indifferente, ma anzi, spinto dalla ricerca di terra da coltivare, vi partecipa in vari modi (sia pure con ritmi discontinui e varianti) e a volte con azioni molto impegnative li promuove”, L. Gambi, 1994.*

Il territorio comunale di Ravenna ha una estensione di 653,82 kmq e si colloca al secondo posto tra i comuni italiani, dopo Roma che ha un’estensione di quasi 1.290 kmq. Se consideriamo però la dotazione di territorio per abitante la situazione si rovescia in quanto Ravenna, con i suoi 158.247 abitanti nel 2019, ha una densità pari a 242 ab/kmq, mentre Roma ne ha 2.848, a dimostrazione della eccezionalità della condizione territoriale della città romagnola. Il dato è da considerarsi ancora più straordinario se si pensa che la percentuale di superficie agricola utilizzata (SAU) rispetto alla superficie territoriale complessiva del Comune, rilevata nell’ultimo censimento Istat, anche in questo

caso rovescia la graduatoria rispetto a Roma in quanto risulta pari a circa il 70% (rispetto al 60% dell’Emilia Romagna e al 56,5% dell’Italia) mentre a Roma – considerata la più grande ‘metropoli agricola’ d’Europa – questa percentuale scende a un terzo del territorio comunale.

Il peso rilevante della superficie agricola di Ravenna è dovuto a una molteplicità di fattori. In primis la forte compattezza della espansione edificata e la presenza di una rete policentrica di nuclei abitati con scarse propensioni espansive (il cosiddetto “forese”) rispetto ad una dispersione insediativa molto rilevante nella metropoli romana che ha prodotto un forte consumo di suolo e diffusi fenomeni di abbandono agricolo. Ma la differenza è dovuta anche alle caratteristiche morfologiche del territorio ravennate, integralmente pianeggiante, rispetto alla forte diversificazione geomorfologica e idrogeologica di quello romano che incide sulla percentuale di superfici coltivabili. Si tratta di un territorio peraltro che nel corso dei secoli è stato interessato da ripetuti interventi di bonifica dei suoli soggetti a impaludamento e dalla rettificazione delle aste fluviali con il risultato di una appropriazione sempre più estesa da parte dell’uomo per usi agricoli. Quello agricolo rappresenta uno dei principali settori produttivi di Ravenna anche in termini economici e del suo indotto ed ha registrato, a differenza di altri settori, un andamento stabile dell’ultimo decennio, resistendo alla crisi iniziata nel 2008.

Questo settore produttivo è stato via via connotato, soprattutto negli ultimi decenni, da una progressiva **industrializzazione delle coltivazioni agricole**, con un conseguente forte tasso di meccanizzazione, a cui fa riscontro una dimensione media delle aziende



che si raddoppia in 30 anni, come nel resto d'Italia con la differenza che il valore della SAU media di Ravenna è il doppio rispetto a quella italiana.

Le conseguenze del processo di industrializzazione dell'agricoltura si fanno sentire anche sulla ripartizione delle tipologie di produzione agricola. A differenza dell'agricoltura della Provincia - con una sostanziale parità di peso tra colture fruttivicole e cerealicole, spesso in aziende di piccola e medio-piccola dimensione - quella del territorio comunale di Ravenna vede una **schiacciante prevalenza di seminativi**, pari all'87%, che lo configura come una componente centrale del 'serbatoio cerealicolo' romagnolo e del più ampio territorio padano, con marginali livelli di esportazione. È difficile immaginare una inversione di tendenza del trend di consolidamento del processo di industrializzazione, a cui peraltro si accompagna una tendenza all'accorpamento in proprietà sempre più concentrate con una riduzione di quasi il 50% del numero di aziende e il raddoppio della loro dimensione media in 30 anni - in cui spicca il ruolo storico e crescente delle Cooperative Agricole Braccianti di Ravenna, espressione di un fenomeno aziendale storico che rappresenta un unicum nel territorio nazionale - con la conseguente marginalità dei piccoli appezzamenti e la progressiva riduzione della forza lavoro impiegata per effetto della meccanizzazione crescente e dell'efficientamento delle tecniche produttive.

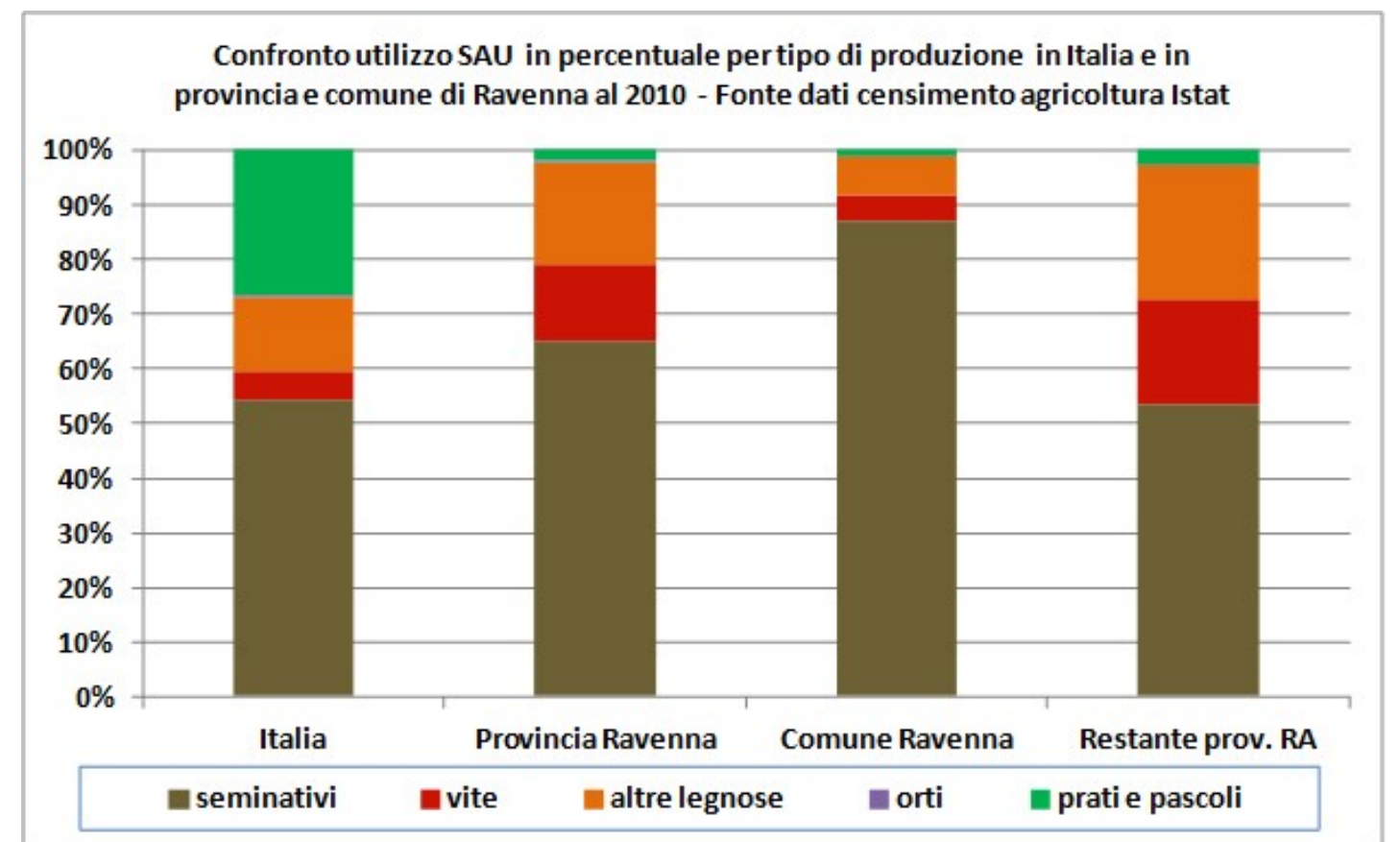
Questa modificazione strutturale dell'economia agricola incide peraltro sulle tendenze in atto nei centri abitati della campagna. Va innanzitutto detto che l'agricoltura ravennate non si è storicamente

fondata su un modello insediativo e produttivo che affidava un ruolo nodale all'edificato rurale (masserie, casali, cascine) che a Ravenna è vissuto più come appendice funzionale che come centro aziendale multifunzionale. Le campagne si sono invece strutturate su una **dimensione policentrica** costituita da nuclei residenziali, abitati da proprietari e lavoratori, legati storicamente alle attività agricole di un territorio frazionato. Questi nuclei hanno, tuttavia, progressivamente modificato il proprio ruolo, perdendo un rapporto sostanziale con la produzione agricola a seguito delle profonde trasformazioni del ciclo produttivo tradizionale e del processo di industrializzazione e meccanizzazione dell'agricoltura. Le dinamiche degli ultimi decenni sembrano indicare una transizione da presidi abitati che ospitano famiglie di agricoltori in una campagna con appezzamenti di piccole dimensioni proprietarie, verso quartieri residenziali alternativi al centro città ma scarsamente attrattivi e consolidati, caratterizzati da una fragilità identitaria, spaziale e funzionale. La popolazione immigrata infatti ha conosciuto un incremento dal centro città e dai Lidi in ragione di una dinamica dei valori immobiliari che aveva spinto a ricercare qui un'offerta compatibile con la domanda di alcune fasce sociali. Ma i dati relativi agli ultimi anni mostrano un decremento diffuso che sembra segnalare una serie di criticità che non possono essere attribuite solo ad un basso livello di soddisfazione nella dotazione di servizi, a partire da quelli comunitari e sociali, commerciali e della mobilità. Questa fragilità, dopo una fase di immigrazione, si è tradotta in una stagnazione e in una progressiva, seppur lieve, perdita di popolazione in molti centri abitati, con conseguenze anche sul processo di invecchiamento della popolazione.

Serie storica censimenti agricoltura dal 1982 al 2010 - Ettari SAU per azienda in Italia, Emilia-Romagna, provincia e comune di Ravenna - Fonte dati: Istat				
Territorio	1982	1990	2000	2010
Italia	5,05	5,28	5,50	7,93
Emilia-Romagna	7,53	8,44	10,64	14,49
Provincia Ravenna	7,68	8,54	10,00	12,96
Comune Ravenna	8,78	9,94	12,04	16,85

Ripartizione tipi di produzione agricola  
(Fonte: MATE-team progetto PUG  
su dati Censimento agricoltura ISTAT)

Dinamica della dimensione media delle aziende agricole  
(Fonte: MATE-team progetto PUG  
su dati Censimenti agricoltura ISTAT)



Fotografie P. De Stefano (2003)





Il quadro dell'agricoltura ravennate sin qui tratteggiato produce alcune conseguenze rilevanti, in primo luogo sui **caratteri del paesaggio agrario** che si presenta molto omogeneo, non solo per la sua conformazione pianeggiante ma anche per la presenza pervasiva delle colture seminate, per i bassi livelli di biodiversità e una debole caratterizzazione vegetazionale del pattern infrastrutturale (tracciati, canali, scoli, confini, ecc.) che lo rende ripetitivo, con pochi elementi di riconoscibilità e differenziazione. Questo comporta una debole propensione dei medio-grandi imprenditori agricoli a praticare formule multifunzionali – incrociando l'economia agricola con altre funzioni a partire da quella turistica – in considerazione della scarsa attrattività estetica del paesaggio agrario e dell'assenza di coltivazioni tipiche appartenenti alla filiera corta del cibo. La diffusa presenza di immobili abbandonati, tuttavia, mal si presta a offerte di tipo agrituristico di qualità, ma più ragionevolmente a supportare le esigenze aziendali collegate alle colture seminate (depositi, funzioni accessorie, ricoveri attrezzi, ecc.). Ciò non esclude che la produzione agricola intensiva possa progressivamente orientarsi verso una **"agricoltura di precisione"** e cioè verso strategie gestionali del processo produttivo in cui la razionalizzazione delle modalità di coltivazione venga svolta sulla base dell'esigenza delle specifiche colture, delle proprietà chimico-fisiche e biologiche dei suoli, del clima e dell'andamento meteorologico, privilegiando standard prestazionali sostenibili dal punto di vista ambientale. Le attuali colture seminate potrebbero in tal modo evolvere verso forme di agricoltura sostenibile, sulla scia della già rilevante affermazione del settore seminativo biologico in tutta la Regione. Questa

prospettiva potrebbe risultare quella più fattibile e coerente con l'attuale strutturazione aziendale e produttiva, perché consentirebbe di innovarla attraverso criteri di sostenibilità ambientale, soprattutto nel trattamento di suoli, acque, rifiuti ed energia, con importanti ricadute anche sulla qualità ecosistemica delle campagne ravennate, oggi estremamente ridotta. È una prospettiva inoltre che potrebbe offrire occasioni importanti per arricchire il **mix funzionale delle frazioni** attraverso lo sviluppo di attività terziarie di qualità a supporto della riconversione agro-industriale verso una "agricoltura di precisione" di alta sostenibilità ambientale, sollecitando la localizzazione di servizi terziari qualificati per la ricerca, l'innovazione tecnologica e il marketing, anche in rapporto a una rete più ampia di soggetti pubblici e privati, a partire dall'Università e da Centri specializzati di livello regionale, nazionale e internazionale. Un mix funzionale in grado di supportare anche la coesistenza e la collaborazione con le aziende di piccola dimensione.

L'attuale modalità industrializzata della produzione agricola infatti, come detto nel precedente capitolo 2.1, è attualmente connotata da alcune **criticità ecologiche e ambientali**, a partire dallo sfruttamento chimico dei suoli che si trasmette negativamente sulle acque di falda e su quelle superficiali. Sulla qualità ambientale della campagna incidono anche alcune ulteriori criticità, a partire dalle **esondazioni** del 'pettine' dei fiumi, dei torrenti e dei canali - ultima per importanza quella del torrente Bevano del 2015 ma presenti tutti gli anni compreso il 2019 - che mettono ciclicamente in ginocchio l'agricoltura ravennate, creando peraltro condizioni di rischio per la propagazione di fattori inquinanti dalle acque

ai suoli. La prospettiva di realizzare un sistema di **parchi fluviali** lungo queste aste (in accordo con i processi partecipativi in corso e i costituenti contratti di fiume "Fiumi uniti per tutti" e "Terre del Lamone"), se opportunamente immaginati anche come aree di esondazione controllata e fitodepurazione, potrebbe consentire di dare una risposta efficace ai problemi idrogeologici di cui soffre il territorio, in accordo con gli Enti sovraordinati a partire da Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po e ARPAE. L'agricoltura ravennate d'altronde soffre anche delle crescenti conseguenze prodotte dall'ingressione marina delle acque superficiali e di falda nella fascia costiera, come si è già detto nel precedente Cap. 2.1, con conseguenze rilevanti sulla produttività agricola dei suoli e dunque sulla necessità di definire una multifunzionalità delle aree interessate per coltivazioni compatibili con la salinità presente (agricole e forestali), attrezzature sportive, del tempo libero e ricettive all'aperto e ristorazione, in grado di compensare il danno economico che il cuneo salino determina.

A fianco all'agricoltura intensiva, cerca spazio un'agricoltura di qualità praticata da alcune migliaia di piccole e medie aziende agricole (tra i 5 e i 10 ha), guidate prevalentemente da giovani, che praticano una differenziazione delle proprie colture, con produzioni tipiche o innovative, anche attraverso la ricerca di un'adeguata multifunzionalità agricola e di filiere di vendita diretta per abbassare i costi di produzione e commercializzazione. È un settore che chiede maggiore supporto soprattutto nella semplificazione del processo autorizzativo per gli agriturismi e nell'incremento di servizi e collegamenti, anche con il porto. All'interno di questa tipologia di aziende rientra il settore

dell'**agrobiodiversità** che registra una modesta presenza nel Comune di Ravenna, seppur in lieve crescita, in un contesto regionale e provinciale che mostra segnali tangibili di vitalità.

Assieme alla previsione di specifiche politiche di incentivazione di questo settore in tutto il territorio ravennate, una prospettiva interessante potrebbe essere quella di avviare processi di **coltivazione urbana e periurbana** – sul modello di quanto già sperimentato nel Parco di Teodorico – che privilegi il recupero di alcune specie tipiche in via di estinzione nelle aree urbane e periurbane della Cintura verde e, più complessivamente della "Grande Corona Verde" immaginata dal PUG (cfr. Progetto-Guida 4, elaborato "PG4. La Grande Corona Verde della città costruita" e successivo Cap. 7). La "Grande Corona Verde" potrebbe inoltre arricchirsi, come di fatto già sta avvenendo, di un'agricoltura di tipo familiare (orti urbani singoli e condivisi e orti didattici) della quale si avvertono segnali di crescita, sostenuta da ragioni economiche connesse alla lunga fase di crisi ma anche ad un cambiamento degli stili di vita. Lo dimostra il 2° posto tra i Comuni capoluogo italiani per la dotazione di orti urbani riconosciuto da Legambiente nel Rapporto sulle performance ambientali delle città 2020 "Ecosistema urbano" in cui Ravenna presenta 0,88 mq/ab (dati 2018). Questa agricoltura, caratterizzata da una dimensione più ridotta dei lotti rispetto a quella della grande piana agricola e da un valore storico-ecologico (agrobiodiversità) e sociale (orti urbani), costituisce l'ossatura portante di una diversa idea di spazio pubblico della città. Allo stesso tempo, rappresenta una straordinaria occasione di rilancio di forme alternative della produzione agricola, fortemente ancorate al territorio e motori di filiere del cibo che possano fertilizzare anche la qualità della



commercializzazione, del consumo e della ristorazione, con un valore paradigmatico per l'intero territorio e una integrazione virtuosa con la domanda turistica e culturale. L'agricoltura, nelle sue diverse declinazioni, può insomma divenire il motore di un nuovo paesaggio periurbano in cui funzioni primarie, di forestazione urbana, didattiche, turistiche e del tempo libero si integrino e costruiscano un "limite fertile" e di qualità spaziale, ecologica e sociale della città costruita.

*Gli orti sociali a Ravenna nel 2016.*  
*Dal 1982 il Comune di Ravenna decide di mettere a disposizione alcuni appezzamenti di terreno, di cui è proprietario. Da questo momento si mette in atto una nuova pratica di tutela attiva del territorio e contrasto del degrado, che contemporaneamente favorisce sia la socialità e la partecipazione dei cittadini, l'invecchiamento attivo e lo scambio di competenze. Oggi l'idea si sta ulteriormente evolvendo verso la solidarietà; una nuova visione che, tra i comitati ortisti Auser, sta portando a diverse azioni e collaborazioni dirette agli strati più deboli e bisognosi della popolazione.*  
*(fonte auseravenna.it - 2016)*

Luogo	Via	ORTI		ORTISTI		
		totali	solidali	totali	nuovi	solidali
Castiglione	Romagna	14	0	12	1	12
Classe	Liburna	67	0	59	4	0
Fosso Ghiaia	Ceci	19	0	19	1	0
Fosso Ghiaia	Salentina	59	0	59	3	0
Marina di RA	Del Marchesato	91	2	77	5	5
Piangipane	Dell'Abbondanza	18	0	14	0	0
Ravenna	Bramante	71	0	64	3	0
Ravenna	Rubicone	70	0	56	12	16

*Nella pagina seguente:*

*Il disegno fitto della rete delle acque scolanti nella campagna ravennate, elaborato QC-5.7.1. Reticolo idrografico*

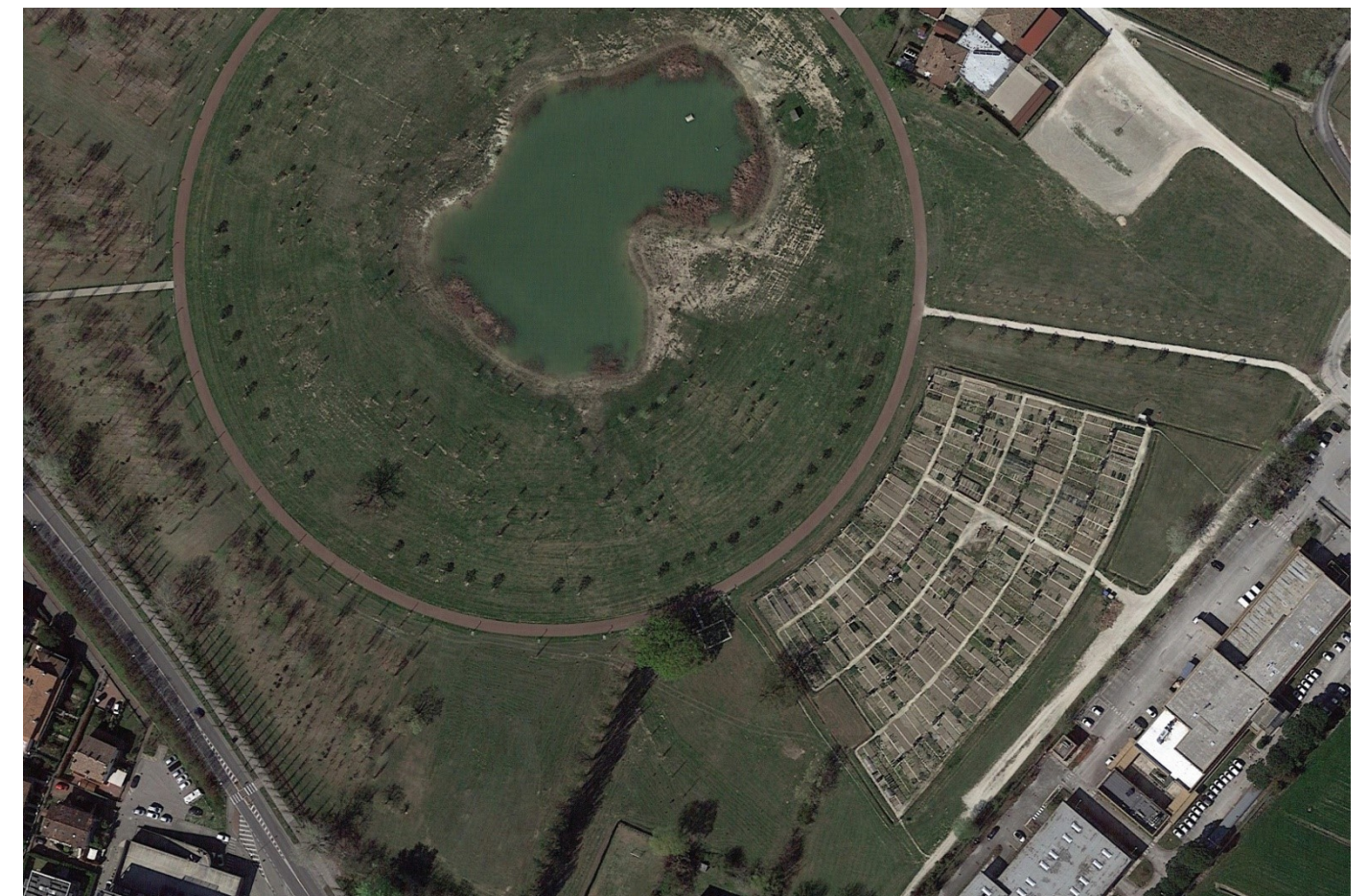
*Le bonifiche nei secoli XVII e XVIII (fonte Comune di Ravenna, PSC 2003)*

*L'Orto dei Frutti Dimenticati del Parco Teodorico*



*L'area degli orti urbani nel Parco Baronio (Fonte GoogleEarth)*

*Torraccia, foto G. Ottaviani (2018)*







LEGENDA	ELEMENTI
	Comune di Ravenna
	Reticolo Idrografico
	Reticolo di Bonifica: ConsBonificaRomagna
	Reticolo di Bonifica: ConsBonificaRomagnaOccidentale
	Reticolo di Bonifica: Rete In Pressione
	Zone Umide
	Zone Umide Artificiali di Recente Formazione
	Zone d'Acqua a Bassa Giacitura

**PRG 2003 PSC** Comune di Ravenna  
 Area Pianificazione Territoriale - Servizio Pianificazione Urbanistica

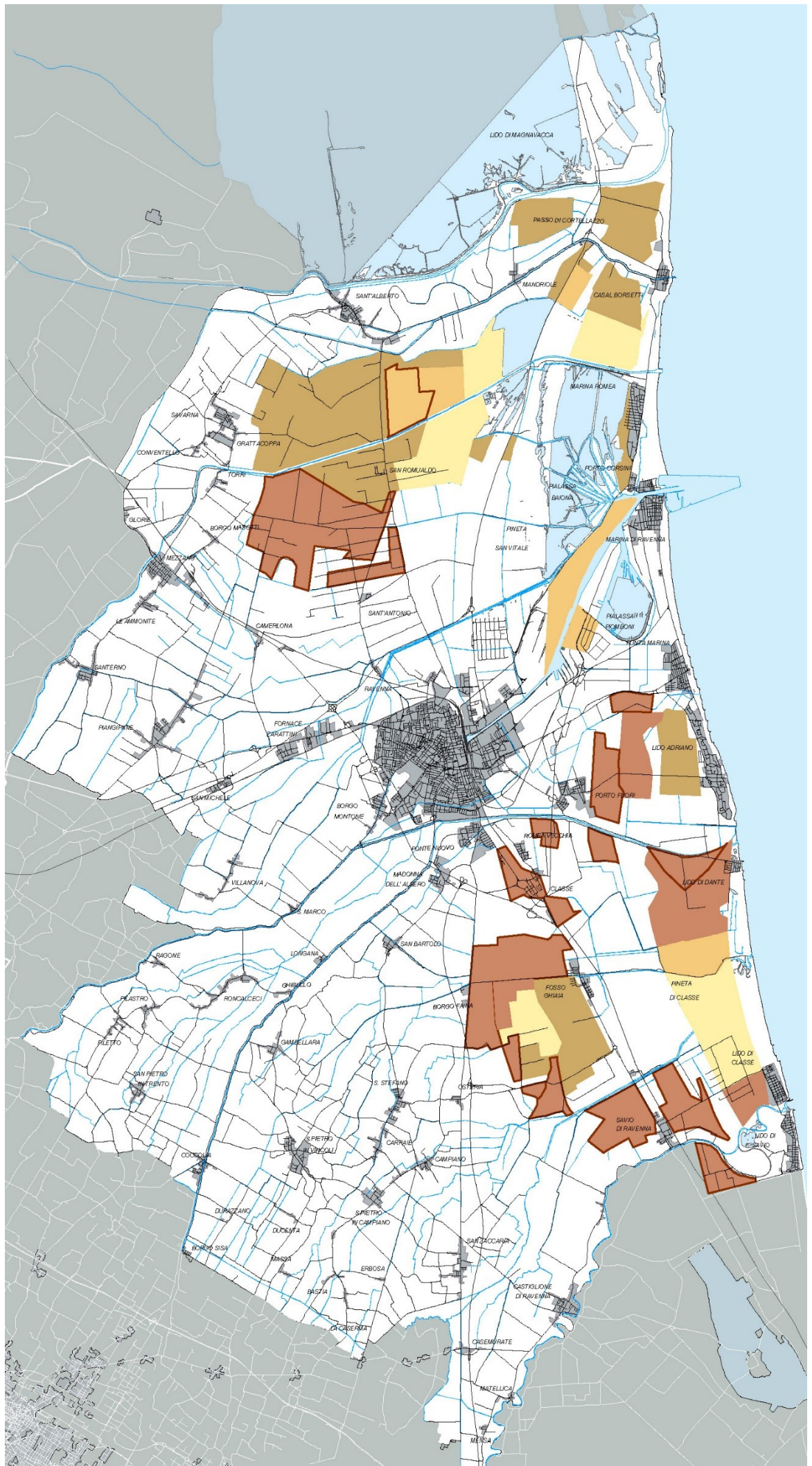
**CARTA STORICA DELL'USO DEL SUOLO: le bonifiche C.0.1.a**  
 QUADRO CONOSCITIVO

CARTA STORICA DELL'USO DEL SUOLO: le bonifiche **C.0.1.a**

**USO DEL TERRITORIO**

PERIODI STORICI

- Bonifiche avvenute negli anni fra il 1892 e il 1911
- Bonifiche avvenute negli anni fra il 1912 e il 1935
- Bonifiche avvenute negli anni fra il 1936 e il 1960
- Bonifiche avvenute negli anni fra il 1961 e il 1965
- Antiche risaie





# 2.

## RAVENNA CITTÀ DELL' AGRICOLTURA SOSTENIBILE

### 3.2 Lineamenti e azioni dell'OS2

#### OS2. Ravenna città dell'agricoltura sostenibile. Il sistema della campagna policentrica

Questo obiettivo strategico punta a valorizzare una delle connotazioni identitarie di Ravenna e cioè la rilevanza del territorio agricolo del secondo comune più vasto d'Italia, dopo Roma, che qualifica Ravenna anche come città agricola. Questa specificità assume due volti, rappresentati dall'economia del settore primario e dal paesaggio extra urbano e urbano. Da un lato la rilevanza paesaggistica ed economica del territorio agricolo, punteggiato dai centri abitati della campagna ravennate, connotato da una qualificata filiera agroalimentare di scala regionale, nazionale e internazionale e con caratteristiche prevalentemente intensive e industriali. Dall'altro la prospettiva di una "filiera del cibo" a km zero che consenta di valorizzare il rapporto stretto che può crearsi tra lo sviluppo di una "agricoltura di precisione" di elevata sostenibilità ambientale con requisiti di produzione biologica, l'affermazione di specifiche produzioni tipiche/protette e di agrobiodiversità, forme anche innovative di commercializzazione e trasformazione di scala locale, qualificazione della cultura enogastronomica strettamente legata alle tipicità agricole di questo territorio. Una filiera, quest'ultima, che può collocarsi dentro un'economia circolare in grado di utilizzare fonti energetiche rinnovabili, ridurre drasticamente il ricorso a pratiche dannose per il suolo e a sostanze chimiche, evitare processi dissipativi e controllare il ciclo dei rifiuti in un rapporto fertile tra città e campagna, qualificando anche il ruolo della

Grande Corona Verde e la diffusione di orti urbani didattici o condivisi.

L'OS2 è articolato nei 3 Lineamenti Strategici (LS) seguenti che rappresentano i principali campi d'azione:

- LS1 Valorizzare e riqualificare la rete dei centri abitati e l'edilizia dismessa della campagna ravennate
- LS2 Qualificare e valorizzare il paesaggio forestale e agrario
- LS3 Incentivare la sostenibilità e la tipicità della produzione agricola e della sua filiera

Ai 3 Lineamenti Strategici corrispondono 14 Azioni Progettuali (AP). Nella pagina seguente è riportata la tabella riassuntiva di LS e AP. L'Obiettivo Strategico è spazializzato nell'elaborato grafico OS2 "Ravenna città dell'agricoltura sostenibile. Il sistema della campagna policentrica", riportato nella pagina successiva. Gli indirizzi strategici dell'OS e dei relativi LS e AP sono contenuti nel Capo 3 del Titolo II della Disciplina del PUG.

*Nelle pagine seguenti è riportato l'elaborato:  
OS2. Ravenna città dell'agricoltura sostenibile. Il sistema della campagna policentrica*



**OBIETTIVI****2.****RAVENNA  
CITTÀ DELL'  
AGRICOLTURA  
SOSTENIBILE****LINEAMENTI STRATEGICI****LS1**

**Valorizzare e riqualificare la rete dei centri urbani e l'edilizia dismessa della campagna ravennate**

**LS2**

**Qualificare e valorizzare il paesaggio forestale e agrario**

**LS3**

**Incentivare la sostenibilità e la tipicità della produzione agricola e della sua filiera**

**AZIONI PROGETTUALI**

**AP1** Definire un programma integrato di nuovi servizi per la qualificazione dei centri urbani incentivando la residenzialità stabile

**AP2** Prevedere programmi integrati di valorizzazione multifunzionale dei centri urbani, incentivando specifici mix di destinazioni d'uso

**AP3** Sviluppare attività terziarie di qualità a supporto della riconversione agro-industriale verso una "agricoltura di precisione" di elevata sostenibilità ambientale

**AP4** Incentivare il recupero e la ristrutturazione di edifici, complessi architettonici, aggregati e tessuti isolati del territorio rurale, di valore storico-architettonico, tipologico-documentario e testimoniale e la loro multifunzionalità

**AP1** Qualificare le tessiture infrastrutturali di base del paesaggio agrario come componenti rilevanti della rete di Infrastrutture verdi e blu

**AP2** Riconvertire gli usi agricoli dei suoli interessati da fenomeni di ingressione marina verso usi agricoli compatibili e/o forestazioni produttive, anche attraverso forme sostenibili di utilizzo pubblico

**AP3** Potenziare e adeguare i dispositivi di incremento della pressione idraulica atti a contrastare i fenomeni di ingressione marina (cuneo salino)

**AP4** Qualificare le aree agricole di tutela in prossimità delle aree naturali protette di rinaturazione e archeologiche attraverso progetti integrati di paesaggio

**AP1** Garantire la fattibilità di programmi e progetti di sviluppo aziendale qualificato nel settore agricolo

**AP2** Sviluppare l'"agricoltura di precisione" biologica nella produzione agricola intensiva, con una crescente accentuazione della sostenibilità ambientale




**AP3** Incentivare l'estensione dell'agrobiodiversità, la riscoperta di specifiche produzioni tipiche/protette (connotanti il paesaggio agrario storico di Ravenna) e la multifunzionalità degli usi agricoli come occasioni di qualificazione del paesaggio agrario







**AP4** Incentivare le produzioni biologiche protette dai "marchi" e la cooperazione aziendale e commerciale tra i produttori finalizzata allo sviluppo di un'economia circolare della "filiera del cibo" a km zero



**AP5** Incentivare il riciclo degli scarti della produzione agricola e delle aree boschive e arbustive connesse

**AP6** Incentivare l'agricoltura urbana biologica, con particolare riferimento agli orti urbani didattici e condivisi, anche per qualificare il mix funzionale di spazi aperti della "Grande Corona Verde"



LINEAMENTO STRATEGICO - LS1 VALORIZZARE E RIQUALIFICARE LA RETE DEI CENTRI ABITATI E L'EDILIZIA DISMESSA DELLA CAMPAGNA RAVENNATE			
AP1 AP2	Nuclei insediativi della campagna	Qualificazione multifunzionale e integrata con nuovi servizi e mix funzionali	 art. 18
AP3	Servizi terziari per ricerca e innovazione tecnologica	Localizzazione di nuove funzioni terziarie specializzate per l'agricoltura di precisione	 art. 18
AP4	Edifici e aggregati rurali di interesse storico-architettonico	Recupero e valorizzazione multifunzionale	 art. 18

LINEAMENTO STRATEGICO - LS2 QUALIFICARE E VALORIZZARE IL PAESAGGIO FORESTALE E AGRARIO			
AP1	Tessiture del paesaggio agrario	Qualificazione paesaggistica e valorizzazione ecologica	 art. 19
AP2	Aree agricole soggette ad ingressione marina	Riconversione verso usi agro-forestali compatibili e destinazioni pubbliche	 art. 19
AP3	Dispositivi idraulici di controllo dell'ingressione marina	Adeguamento e potenziamento	- art. 19
AP4	Aree agricole di tutela <i>Aree naturali protette (Parco del Delta del Po, SIC/ZPS)</i> <i>Aree di rinaturazione (cave dismesse e da dismettere)</i> <i>Area di potenzialità archeologica di Classe</i>	Salvaguardia e qualificazione paesaggistica	 art. 19   

LINEAMENTO STRATEGICO - LS3 INCENTIVARE LA SOSTENIBILITÀ E LA TIPICITÀ DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E DELLA SUA FILIERA			
AP1 AP2 AP3 AP4 AP5	Aree agricole	Realizzazione di nuovi piani e progetti aziendali e incentivazione dell'agricoltura sostenibile, della filiera del cibo e del riciclo degli scarti	 art. 20
AP6	Aree agricole a corona della città consolidata, portuale e industriale	Incentivazione dell'agricoltura urbana	 art. 20

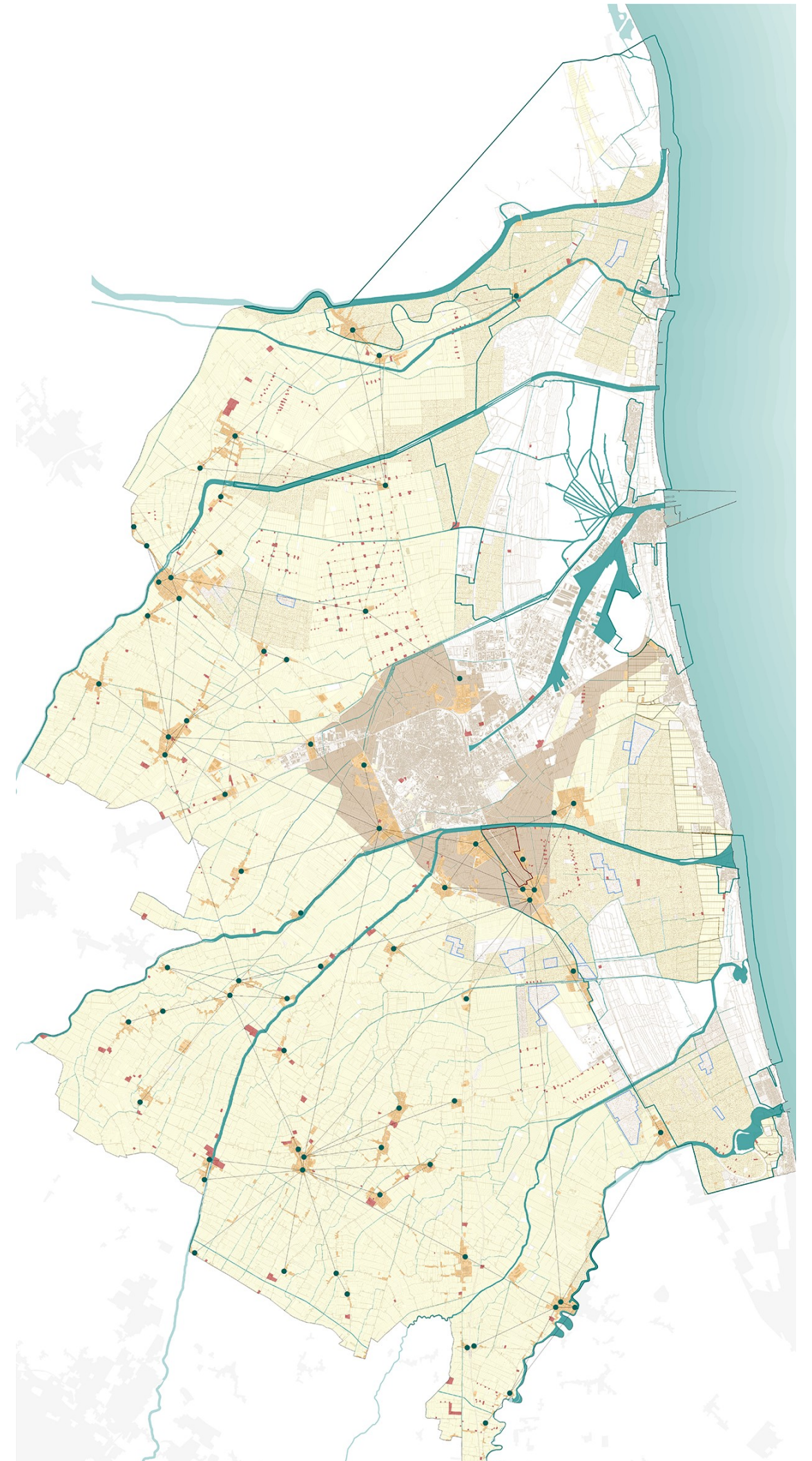








Foto P. De Stefano (2003)



"Sosta al porto", Marina di Ravenna. Foto P. Manara (2016)

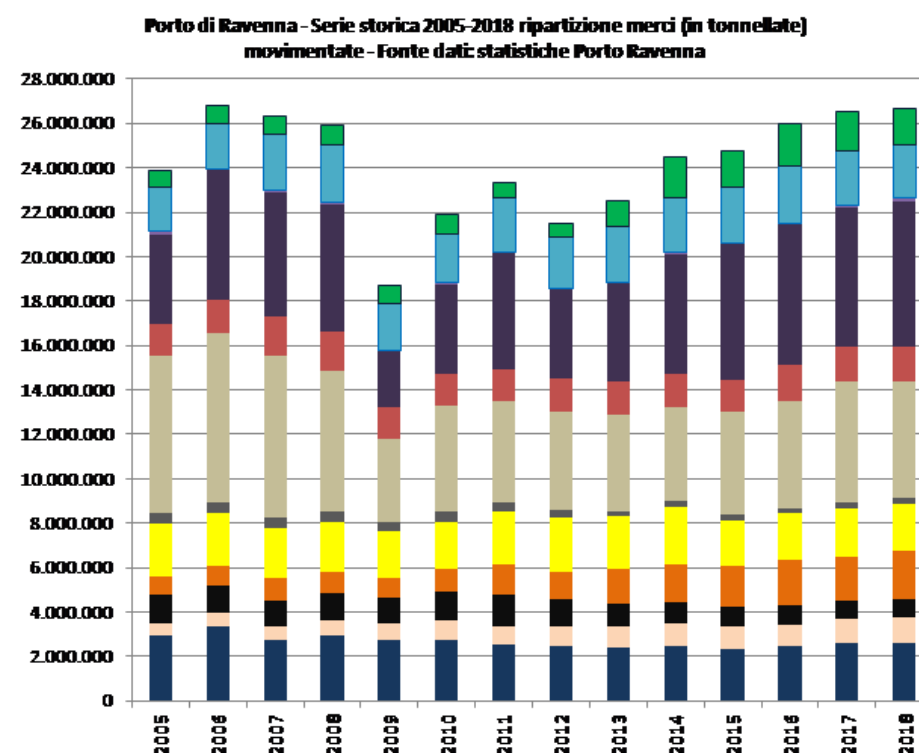
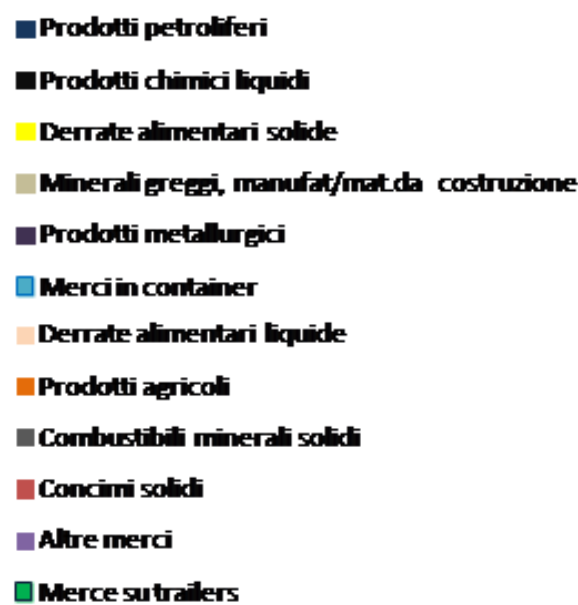
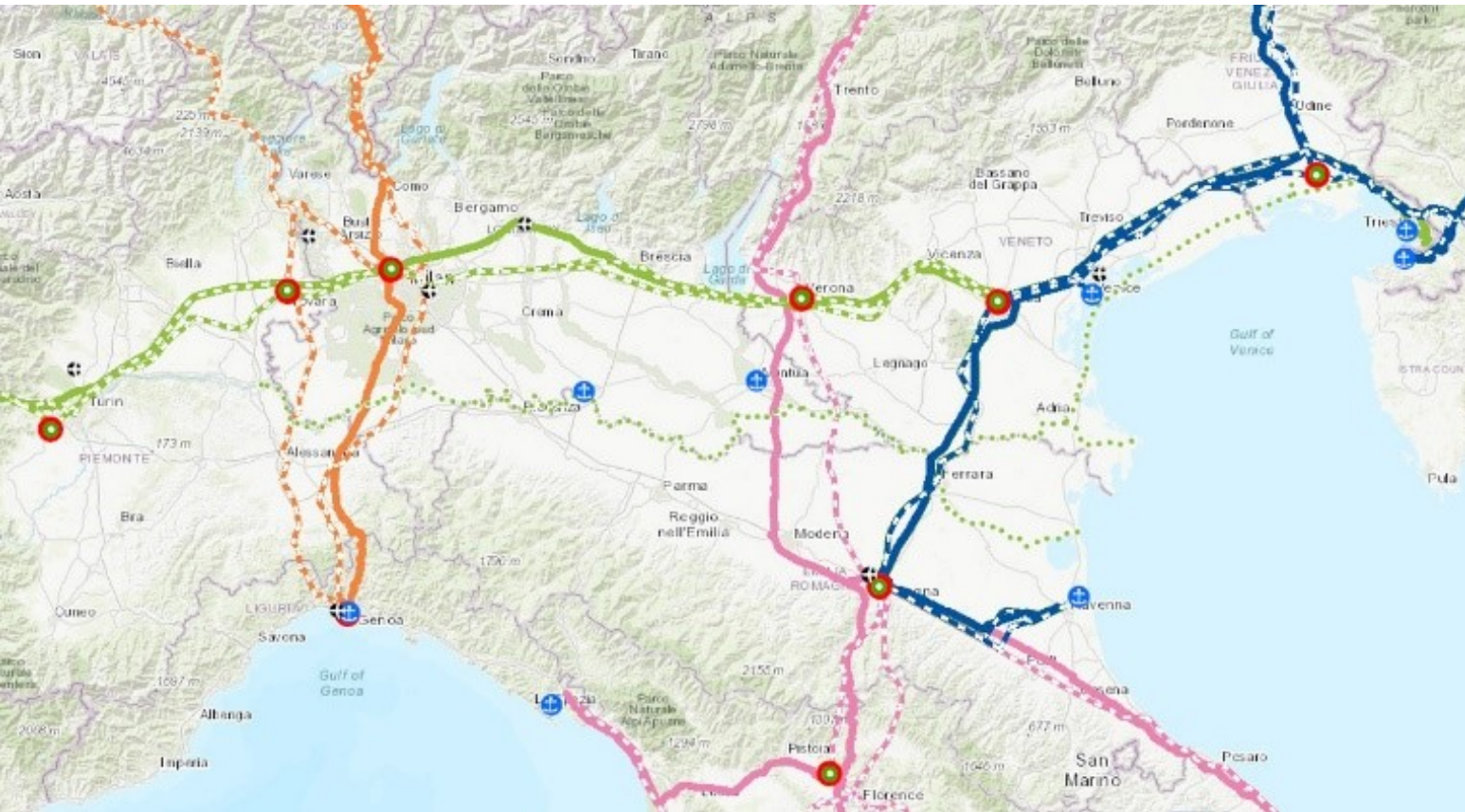


## 4. OS3. RAVENNA CITTÀ INTERNAZIONALE, INTERCONNESSA E ACCESSIBILE



## 4.1 Reti multiscalari e sinergiche per flussi crescenti di merci, persone, informazioni e culture

I Corridoi europei della rete ferroviaria e stradale TEN-T (Trans European Network – Transport), nel territorio italiano, che convergono su Ravenna e il suo porto: corridoi 1-Baltico- Adriatico, 3-Mediterraneo, 5-Scandinavo-Mediterraneo (fonte Comunità Europea)



La mobilità delle persone e delle merci a Ravenna, le sue reti e i suoi paesaggi sono contrassegnati dalla compresenza e contestualità di condizioni e caratteri talvolta conflittuali e comunque difficili da conciliare, tuttavia connaturati ineludibilmente alla vita di una città portuale. Dimensione internazionale e regionale, flussi planetari e locali, reti fast e *slow*, *grey* e *green*, convivono per ragioni storiche di lunga tradizione e per nuove necessità di sviluppo economico. Esse pongono domande ed evidenziano criticità e potenzialità a cui dare risposte sostenibili attraverso la ricerca di equilibri dinamici in una città che possiede **due diverse identità da conciliare**. Grandi navi e biciclette sono l'espressione di maggior valore simbolico di questa dualità che vede confrontarsi le ragioni economiche di una importante infrastruttura commerciale, logistica e produttiva come il porto e le qualità irrinunciabili di un patrimonio paesaggistico, storico e ambientale straordinario:

- da un lato dunque le **grandi navi** del trasporto container e della crocieristica con il loro indotto di moli e piattaforme per la logistica, attività produttive e movimento delle merci che producono ricadute rilevanti anche sulla rete stradale e ferroviaria;
- dall'altro la pervasività, fertile in tutto il territorio, delle **reti ciclabili e pedonali** che ricercano un rapporto stretto tra la città e i centri abitati della campagna e della costa. Ma anche uno spazio crescente rispetto alla mobilità su gomma, connessioni possibili con le risorse ambientali e gli attracchi turistico e peschereccio, intermodalità diffuse con le stazioni della ferrovia e il trasporto pubblico locale.

Questo significa confermare e aggiornare un futuro per Ravenna a **due velocità**. Una città

“veloce”, attraversata da flussi di persone, merci e informazioni in entrata e in uscita, che richiedono un aggiornamento tecnologico delle infrastrutture dei sistemi di trasporto via mare, lo sviluppo di nodi intermodali efficaci, la creazione di nuove reti digitali ed energetiche, la convergenza di questi flussi in spazi e centralità logistiche, produttive, terziarie e quaternarie di livello urbano, nazionale e internazionale. Una città “lenta”, dove la coesistenza di “velocità controllate” legate ai modi più appropriati della mobilità *slow* nelle parti di maggiore qualità paesaggistica, storica e ambientale e negli spazi di prossimità, richiede una tastiera articolata e sostenibile delle forme di accessibilità (pedonale, ciclabile e meccanizzata). Due mondi economici, culturali e sociali che sollecitano dinamiche di reciproca integrazione a partire proprio dal sistema delle reti infrastrutturali.

La città di Ravenna e il suo porto sono inseriti all'interno della **rete TEN-T** (Trans European Network – Transports) concepita nel 1992 con il Trattato di Maastricht e definita oggi dal Regolamento Europeo n.1315/2013 con l'obiettivo di stabilire un'unica rete transeuropea multimodale per integrare trasporto terrestre, marittimo e aereo, sulla base di un'organizzazione per “corridoi”. Fanno parte sia del corridoio Baltico-Adriatico che del corridoio Mediterraneo e sono interessati dal corridoio Scandinavo-Mediterraneo tramite il nodo di Bologna. All'interno della rete TEN-T il porto è inserito tra i *core Port*, fa inoltre parte della rete SNIT (Sistema Nazionale Integrato dei Trasporti) e il PRIT 2025 (Piano Regionale Integrato dei Trasporti) della Regione Emilia-Romagna lo individua come principale porto e nodo logistico della Regione, saldamente incardinato nella rete europea.



A questa rilevante opportunità non corrisponde tuttavia ad oggi un livello adeguato del **traffico portuale**, del suo bacino di riferimento, né una ripartizione competitiva delle diverse tipologie di merci. Infatti il volume complessivo delle merci attratte nel porto canale – paria 26,2 milioni di tonnellate nel 2019 – è costituito da rinfuse solide per oltre il 42%, destinate prevalentemente ad un bacino regionale dell'industria manifatturiera emiliano-romagnola e padana, a cui non corrisponde un analogo flusso di merci in partenza dal porto. A ciò si aggiunge che il traffico container è marginale in quanto nel 2019 occupa soltanto il 9,1% del volume complessivo.

Il 2020 ha fatto ovviamente registrare una flessione sensibile del traffico merci a seguito delle restrizioni e delle ricadute sull'economia e gli scambi commerciali causate dalla pandemia, quantunque il calo del 14,7% sia risultato molto distante dai temuti scenari del 2° trimestre, quando i porti europei perdevano in media il 17% e quelli italiani oltre il 40% (cfr. dati Eurostat, gennaio 2021). Nel 2020, infatti, la movimentazione è stata pari a 22.407.481 tonnellate di merce, (3.848.767 tonnellate in meno) rispetto al 2019 (cfr. Autorità di sistema portuale del Mare Adriatico Centro Settentrionale "Andamento dei traffici nel Porto di Ravenna. Gennaio-Dicembre 2020"). Nel 4° trimestre infatti si sono registrati segnali consistenti di ripresa e, in particolare, il mese di dicembre ha registrato una movimentazione rilevante, pari a 2.063.860 tonnellate, in crescita del 10,9% (oltre 200 mila tonnellate in più) rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, con un importante recupero – il primo, consistente segno di ripresa in era Covid, dopo il timido accenno registrato a luglio 2020 (+ 1,5%) – che consente di ritenere

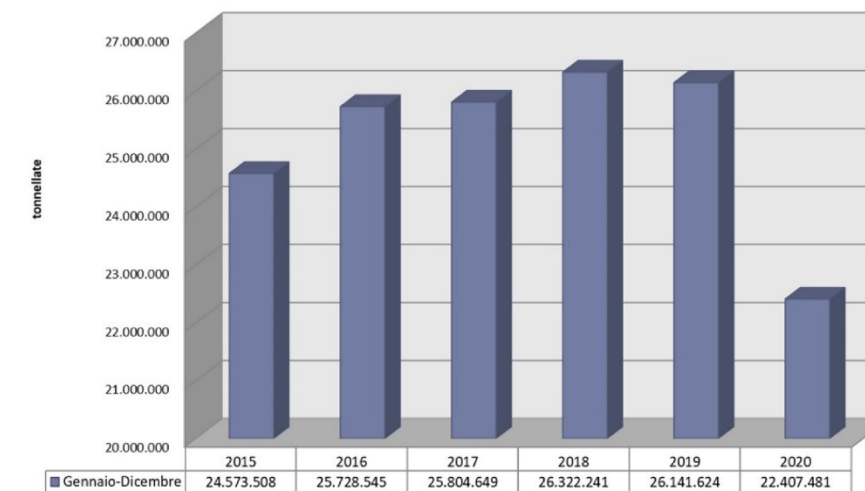
probabile un consolidamento tendenziale della ripresa per il 2021, compreso il traffico container. È interessante rilevare che nel 2020 il minor flusso di arrivi via nave è stato in parte compensato dagli arrivi via treno dai paesi dell'est Europa, grazie a politiche di sostegno al traffico merci su ferro e a politiche daziarie.

Questo trend di ripresa conferma l'importanza del rilevante programma di opere, già varato e avviato dall'Autorità di Sistema Portuale, relativo al progetto "Hub Portuale Ravenna 2017" che punta ad un robusto *upgrade* di rango dello scalo ravennate per affrontare una competizione internazionale sempre più difficile, anche alla luce delle dinamiche conseguenti alla crisi pandemica. Fanno infatti parte di questo programma i lavori di dragaggio del Canale Candiano, con l'approfondimento dei fondali a -12,5 m (da approfondire successivamente fino a -14,5 m) e il conseguente adeguamento delle banchine (per un importo di 235 mln euro). Un impegno di spesa a cui si affianca quello relativo all'elettificazione delle banchine prevista dal progetto SUSPORT (SUStainable PORTs) che si inquadra all'interno di un più complessivo impegno internazionale del settore marittimo per la decarbonizzazione, in cui rientra anche il progressivo passaggio all'utilizzo di elettrocarburanti per le grandi navi, perseguito dall'IMO (International Maritime Organization dell'ONU) per dimezzare le emissioni navali entro il 2050, rispetto ai valori del 2008.

Esso prefigura una possibilità di attracco per grandi navi porta-container e dunque una significativa potenzialità per incrementare un segmento del traffico merci oggi marginale (passando dai circa 218.000 TEUs del 2019 a un traffico potenziale di 500.000 TEUs annui).

Ciò collocherebbe il porto in una prospettiva di relazioni internazionali e transeuropee, sia in ingresso che in uscita, beneficiando peraltro dell'accordo NAPA (North Adriatic Ports Agreement) di collaborazione tra i porti dell'alto Adriatico (Koper, Trieste, Venezia e Ravenna).

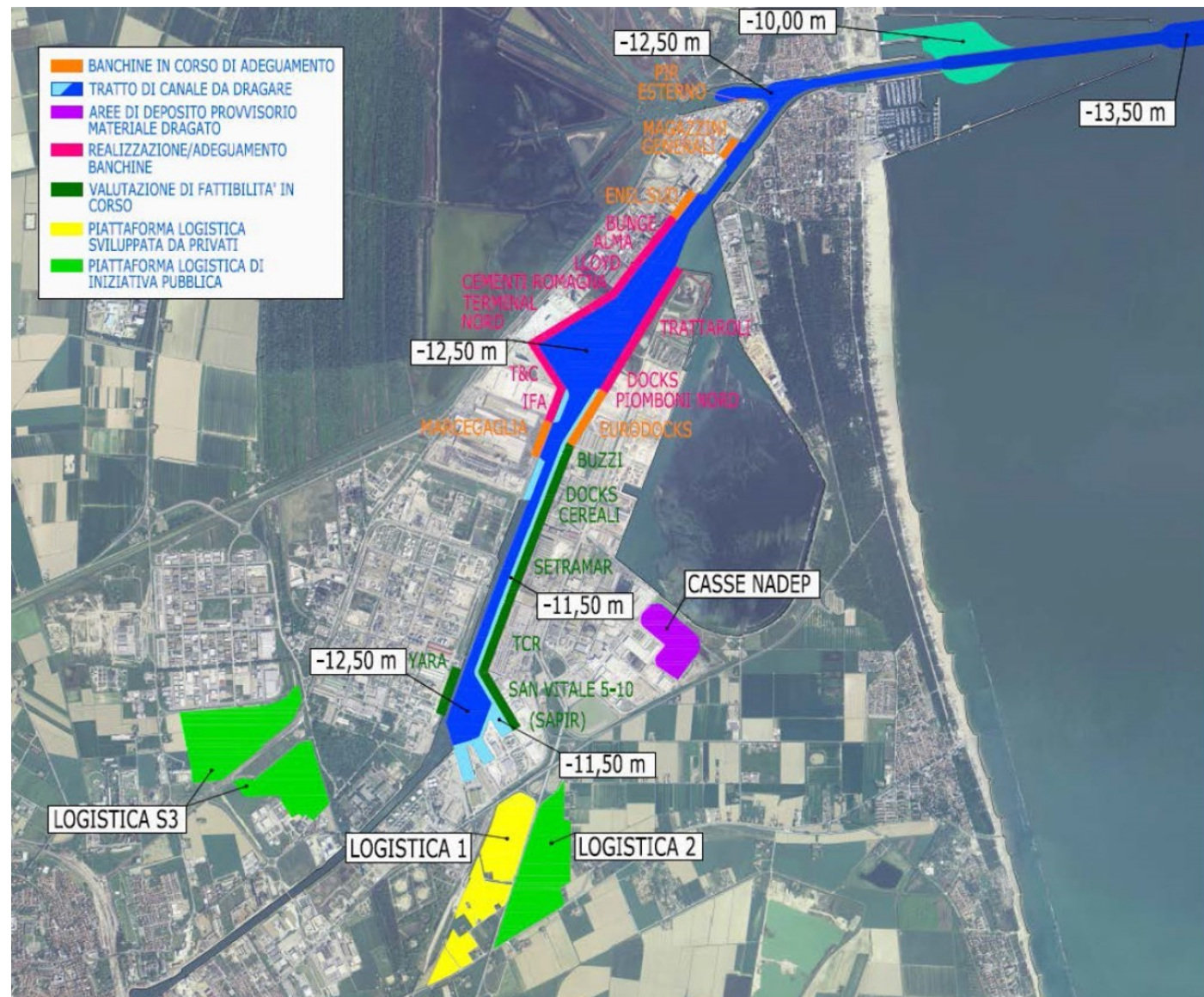
La stessa prospettiva della *Belt and Road Initiative* (BRI, la "Nuova Via della seta"), affida ai porti del medio e alto Adriatico – tra cui Ravenna – un ruolo rilevante di flussi di merci provenienti dall'Est Asiatico e diretti in Italia e in Europa, evidenziando ancor di più l'attrattività potenziale del porto ravennate all'interno di uno scenario planetario, mediterraneo ed europeo.



Porto di Ravenna.  
Movimentazione complessiva  
anni 2015-2020 e 2019-2020  
(fonte Autorità di Sistema Portuale)

PERIODO	01/01/2019 - 31/12/2019			01/01/2020 - 31/12/2020			Differenza	
	IN	OUT	TOTALE	IN	OUT	TOTALE	TOTALE	%
progressivo gen. - dic.								
Numero toccate			2.676			2.393	-283	-10,6%
<b>TOTALE MERCI (tonnellate) di cui:</b>	<b>22.412.881</b>	<b>3.843.367</b>	<b>26.256.248</b>	<b>18.605.004</b>	<b>3.802.477</b>	<b>22.407.481</b>	<b>-3.848.767</b>	<b>-14,7%</b>
Prodotti petroliferi	2.404.241	178.107	2.582.348	2.103.982	148.945	2.252.927	-329.421	-12,8%
Rinfuse liquide non petrolifere	1.912.578	148.436	2.061.014	1.733.430	167.925	1.901.355	-159.659	-7,7%
Rinfuse solide	10.535.033	632.693	11.167.726	8.502.515	931.288	9.433.803	-1.733.923	-15,5%
Merci varie	5.854.717	571.438	6.426.155	4.740.568	400.017	5.140.585	-1.285.570	-20,0%
Merci in container	1.153.303	1.234.965	2.388.268	979.420	1.147.816	2.127.236	-261.032	-10,9%
Merci su trailer/rotabili	553.009	1.077.728	1.630.737	545.089	1.006.486	1.551.575	-79.162	-4,9%
<b>CONTAINER (TEU)</b>	<b>111.477</b>	<b>106.661</b>	<b>218.138</b>	<b>99.175</b>	<b>95.693</b>	<b>194.868</b>	<b>-23.270</b>	<b>-10,7%</b>
Numero toccate navi portacontainer			465			443	-22	-4,7%
<b>TRAILER/ROTABILI (pezzi) di cui:</b>	<b>42.904</b>	<b>36.768</b>	<b>79.672</b>	<b>36.478</b>	<b>34.985</b>	<b>71.463</b>	<b>-8.209</b>	<b>-10,3%</b>
Trailer	32.185	34.668	66.853	30.091	33.282	63.373	-3.480	-5,2%
Automotive	10.223	0	10.223	6.249	9	6.258	-3.965	-38,8%
Auto e altri veicoli	496	2.100	2.596	138	1.694	1.832	-764	-29,4%
<b>PASSEGGERI (numero) di cui:</b>	<b>423</b>	<b>439</b>	<b>17.536</b>	<b>221</b>	<b>187</b>	<b>408</b>	<b>-17.128</b>	<b>-97,7%</b>
su traghetti	423	439	862	221	187	408	-454	-52,7%
su navi da crociera			16.674			0	-16.674	-100,0%

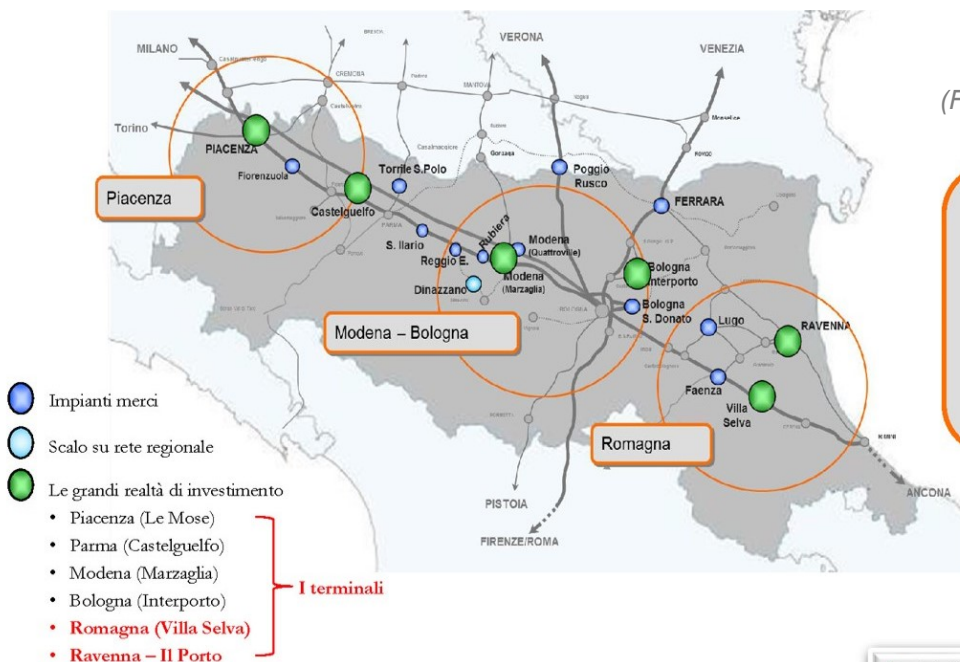




Gli interventi di dragaggio e di adeguamento delle banchine del Canale Candiano previsti dal progetto "HUB portuale 2017" (Fonte Autorità di Sistema Portuale Mare Adriatico Centro Settentrionale)

**FOCUS LINEA BO-RN**

- ✓ Potenziamento del nuovo Terminal di Villa Selva
- ✓ Potenziamento collegamenti con il Porto di Ravenna



**3 Interventi per il potenziamento del traffico merci**

- Potenziamento dei collegamenti ferroviari ai porti e terminali strategici
- Potenziamento delle infrastrutture ferroviarie nei porti e nei terminali

Le ricadute dello sviluppo portuale prima tratteggiato si traducono in un cambiamento radicale del **sistema ferroviario**, con la dismissione dell'attuale scalo merci contiguo alla stazione ferroviaria grazie all'adeguamento e al potenziamento degli scali merci all'interno del perimetro portuale, in grado di garantire una più efficace connessione alla rete ferroviaria nazionale e ai corridoi TEN-T con la possibilità di utilizzo anche delle reti dell'alta velocità /alta capacità attraverso il nodo di Bologna. Ciò significa anche razionalizzare il ruolo sinergico delle due linee Ravenna-Castel Bolognese e Ravenna-Faenza, utilizzate come un sistema unico a due binari in direzione Bologna, potenziato dal punto di vista tecnologico. Questa prospettiva va inserita all'interno di un progressivo spostamento del traffico merci su ferro – previsto dal *Libro bianco dei trasporti* (EU 2011) fino al 30% nel 2030 e al 50% nel 2050 – a vantaggio di una crescente sostenibilità ambientale grazie ad una riduzione delle emissioni di gas serra del 60% entro il 2050 rispetto al 1990, secondo le previsioni europee e del Governo Italiano.

La sostenibilità ambientale delle infrastrutture di trasporto è d'altronde un fattore centrale quando si affronta l'"altra velocità", quella pervasiva della **Ravenna ciclabile e pedonale** che già oggi incide per quasi 1/4 degli spostamenti complessivi, all'interno di un quadro che vede tuttavia dominante lo spostamento in auto (65%) e con quote irrilevanti del trasporto pubblico locale e del treno (rispettivamente 7,7% e 0,3%). Il peso degli spostamenti in bicicletta è destinato a crescere secondo il PUMS fino a quasi il 30%, a svantaggio dell'auto privata, grazie al peso già oggi rilevante della rete ciclabile (circa 134 km) e a quello tendenziale (142 km), fino a quello pianificato di 178 km

che, integrato con i percorsi turistici e naturalistici esistenti sul territorio, porta a una lunghezza di circa 238 km. Si tratta di una rete consistente che coinvolge parti crescenti del territorio non solo urbano ma anche extra urbano – agganciandosi alla ciclovia Adriatica di interesse nazionale – e fa da contraltare, anche culturale, ai grandi e concentrati numeri del traffico delle merci e delle persone attivato dal porto. Ne sono coinvolti, non solo il centro urbano, ma anche la rete dei centri abitati del territorio agricolo e i Lidi, per la loro accessibilità e le connessioni con il centro per servizi primari. La tendenza futura, a partire da quanto previsto dal PUMS, è quella di creare un sistema continuo della rete ciclabile che possa produrre risultati significativi in termini di minor uso di mezzi motorizzati incrementando gli spostamenti in bicicletta. L'estensione di questa rete è anche un'eccellente occasione per creare relazioni paesaggistiche, ecologiche e funzionali lungo direttrici longitudinali costiere e trasversali all'interno del territorio agricolo, per intercettare e valorizzare la sequenza di paesaggi e ambiti di interesse naturalistico variabili in funzione dei diversi contesti attraversati. Lo sviluppo e l'efficacia di questa rete potranno essere ancor più forti se connessi alla crescita delle opportune intermodalità con la ferrovia e il trasporto pubblico locale. Nel caso della ferrovia, appare credibile e necessario rivalutarne e rilanciarne il ruolo come **metro-ferrovia** e quindi sequenza di nodi-stazione ai quali agganciare le necessarie connessioni modali con la bicicletta e i sistemi di bike sharing e con il trasporto pubblico attraverso mezzi ecologici. Ciò consente di dilatare le opportunità di spostamento verso l'interno del territorio comunale, anche valutando l'apertura di nuove stazioni in grado di intercettare risorse storico-archeologiche e

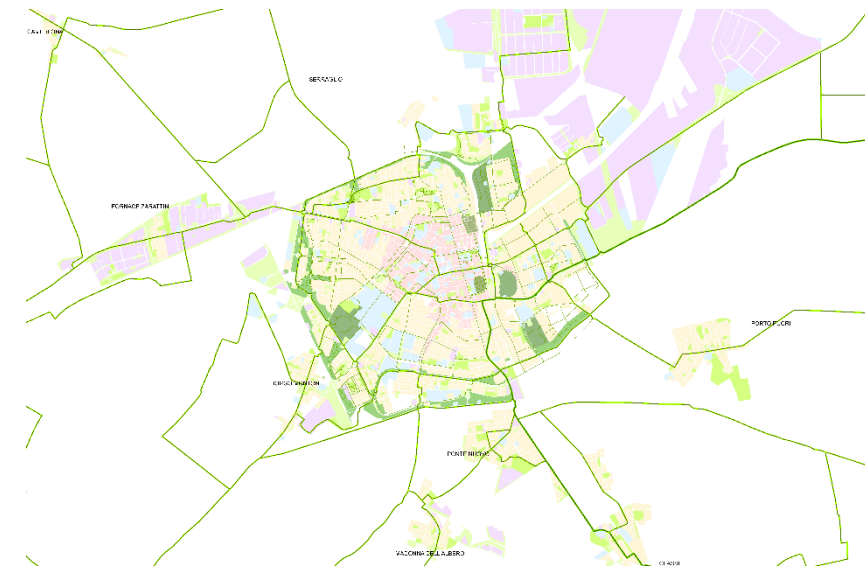


ambientali di particolare attrattività (cfr. Progetto-Guida 3 “La Metro-ferrovia delle risorse storico-archeologiche e ambientali” e successivo Cap. 7). Questo potrà consentire di incrementare il valore oggi irrisorio degli spostamenti su ferrovia (meno dell’1%). Così come una strategia di parcheggi di scambio perimetrali al capoluogo può favorire l’utilizzo ciclopedonale delle aree urbane più densamente abitate e dotate di centralità.

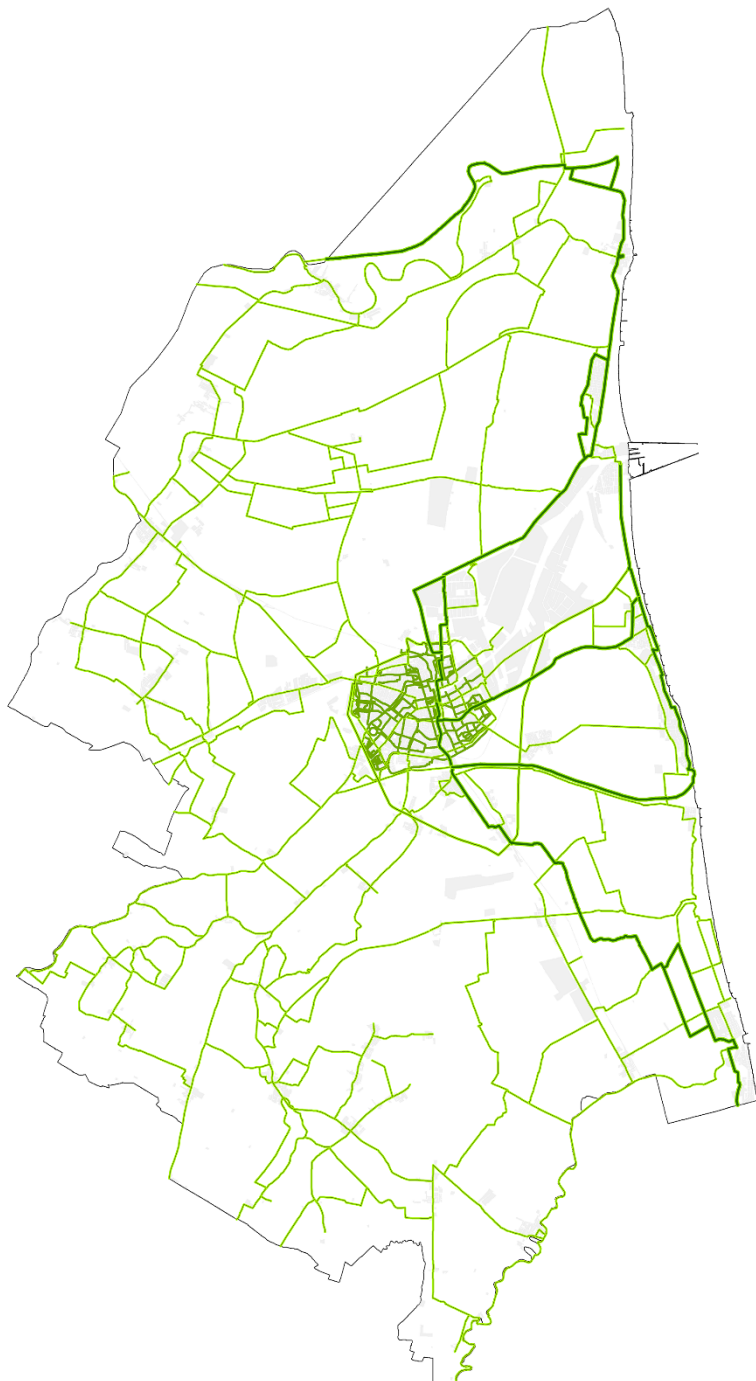
Un discorso a parte merita lo sviluppo di una connessione ecosostenibile tra il **Terminal crocieristico**, il centro città e le risorse storico-archeologiche e ambientali. L’effetto “nave in bottiglia” che l’attuale accessibilità a questo porto produce, non può essere affidato soltanto ad un tradizionale e invasivo sistema di trasporto con bus ma deve ricercare alternative ecologicamente sostenibili ed economicamente fattibili. Allo sviluppo del Terminal crocieristico – attraverso la realizzazione della Stazione marittima, il dragaggio dei fondali per le grandi navi e l’eventuale incremento delle banchine di attracco – deve affiancarsi il potenziamento di una efficace connessione ciclabile e TPL con il centro città e la stazione ferroviaria, il consolidamento di una connessione idroviaria turistica lungo il Canale Candiano fino alla Darsena di città (anche grazie alla previsione di un parco battelli a emissione “zero” per il trasporto passeggeri e biciclette, già proposto dal Comune per il “Bando Periferie” anche per la connessione con le località balneari). In prospettiva, e in ragione dell’auspicabile recupero del volume di traffico passeggeri delle crociere ai valori del 2011-2012, sarà possibile valutare l’eventuale realizzazione di un sistema meccanizzato tra Terminal crocieristico e stazione ferroviaria, in grado di ridurre con efficacia i flussi di mobilità oggi effettuati su gomma in condizioni di promiscuità urbanistica.

L’incremento dei dispositivi di riduzione della mobilità privata su gomma nelle aree centrali del capoluogo (ZTL, Isole ambientali e Zone 30) e l’indotto fisico della mobilità sostenibile (piste ciclabili, trasporto pubblico locale, sistemi meccanizzati in sede propria, ampliamento dei marciapiedi con relative dotazioni vegetali, nuovi sottoservizi e reti intelligenti per l’illuminazione e lo

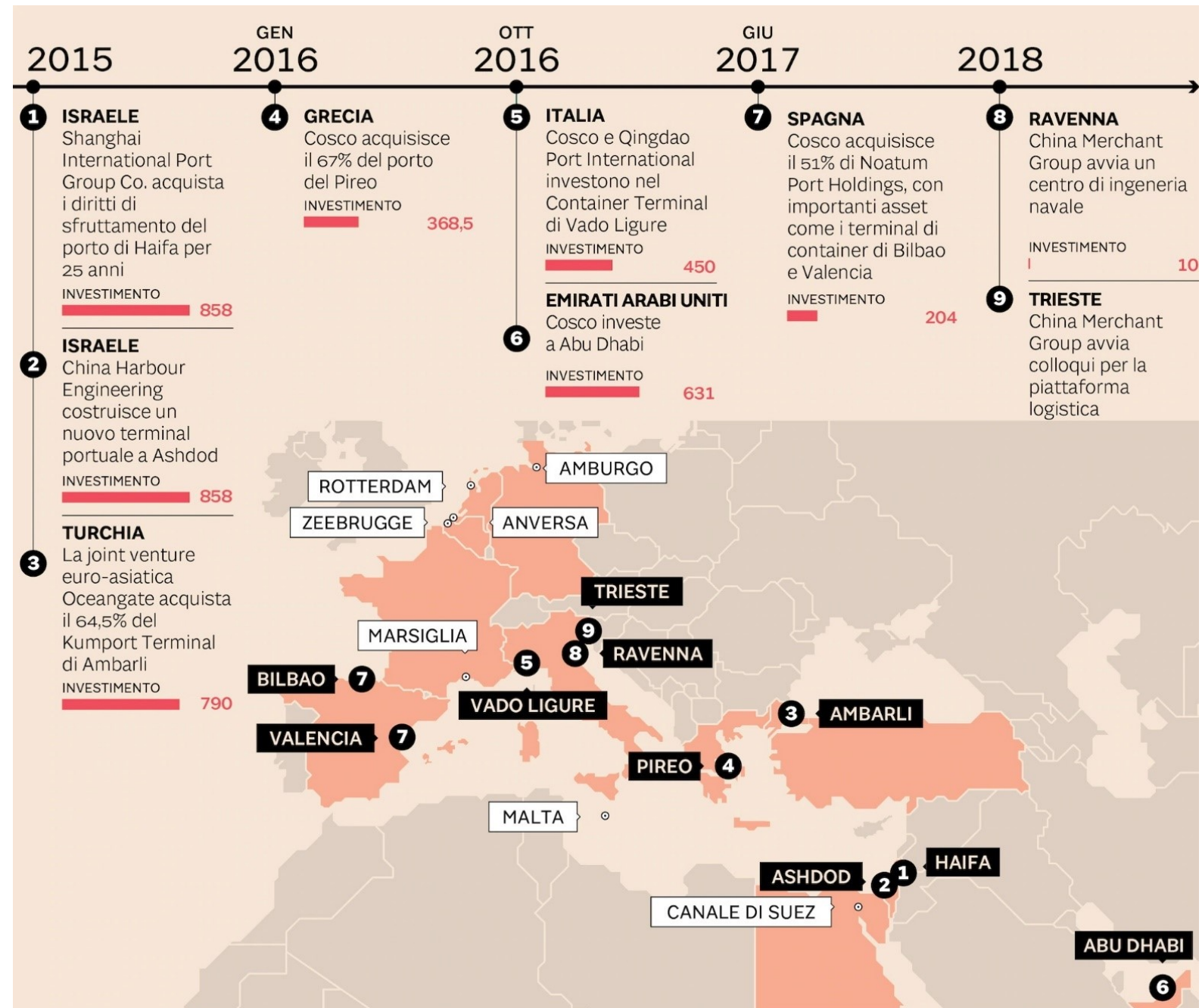
smaltimento dei rifiuti) producono cambiamenti rilevanti sul **disegno delle infrastrutture stradali esistenti e di progetto**. Sollecitano infatti una riconfigurazione spaziale paesaggisticamente ed ecologicamente orientata che trasformi queste infrastrutture in componenti fondamentali del più ampio sistema di Infrastrutture verdi e blu.



La “Nuova via della seta” (BRI-Belt and Road Initiative): le principali direttrici via terra (ferroviarie) e via mare e i nodi logistici portuali come terminali del Mediterraneo, tra cui Ravenna (fonte Il Sole24ore, 2019)



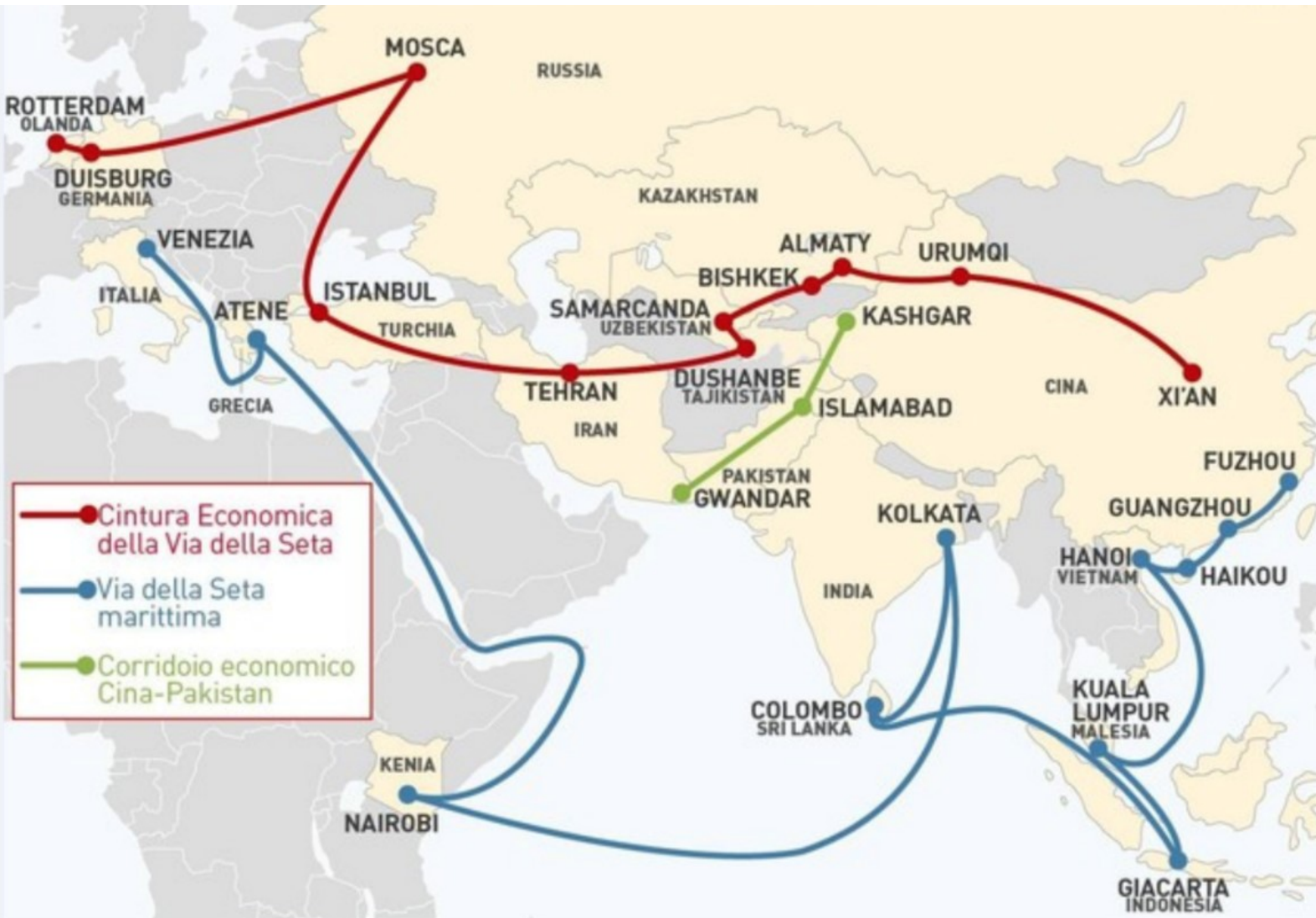
Elaborato QC-6.1.2 (estratto)  
Spazi aperti e mobilità dolce





Porto di Ravenna  
(foto P. De Stefano, 2003)

La "Nuova via della seta"  
(BRI-Belt and Road Initiative)



Darsena.  
(foto Corelli, 2014)



Previsioni di potenziamento dell'accessibilità ferroviaria e stradale a Ravenna e al suo porto (fonte Regione Emilia-Romagna, PRIT 2025, 2019)



Elaborato QC-7.3 Sistema della mobilità urbana e territoriale esistente

Elementi	Fonte	Legenda
<b>NODI INFRASTRUTTURALI ED INTERMODALI</b>		
<b>Ambito ferroviario</b>		
Stazioni ferroviarie esistenti	RFI	
<b>Ambito portuale</b>		
Terminali crocieristico Porto Corsini	Autorità portuale Ravenna	
<b>RETI INFRASTRUTTURALI</b>		
<b>Ambito ferroviario</b>		
Ferrovia a singolo binario	RFI	
Ferrovia a doppio binario	RFI	
<b>Ambito stradale</b>		
Raccordo autostradale	PUMS	
Strade extraurbane principali	PUMS	
Strade extraurbane secondarie	PUMS	
Strade urbane interquartiere	PUMS	
Strade urbane di quartiere	PUMS	
Strade locali	PUMS	
<b>LE RETI DOLCI</b>		
<b>Rete ciclopedonale</b>		
Rete ciclopedonale esistente	Piano della mobilità ciclistica urbana ed extraurbana e delle vie pedonabili di interesse regionale e nazionale	
Rete ciclopedonale esistente	Piano della mobilità ciclistica urbana ed extraurbana e delle vie pedonabili di interesse regionale e nazionale	

LEGENDA

Rete Stradale

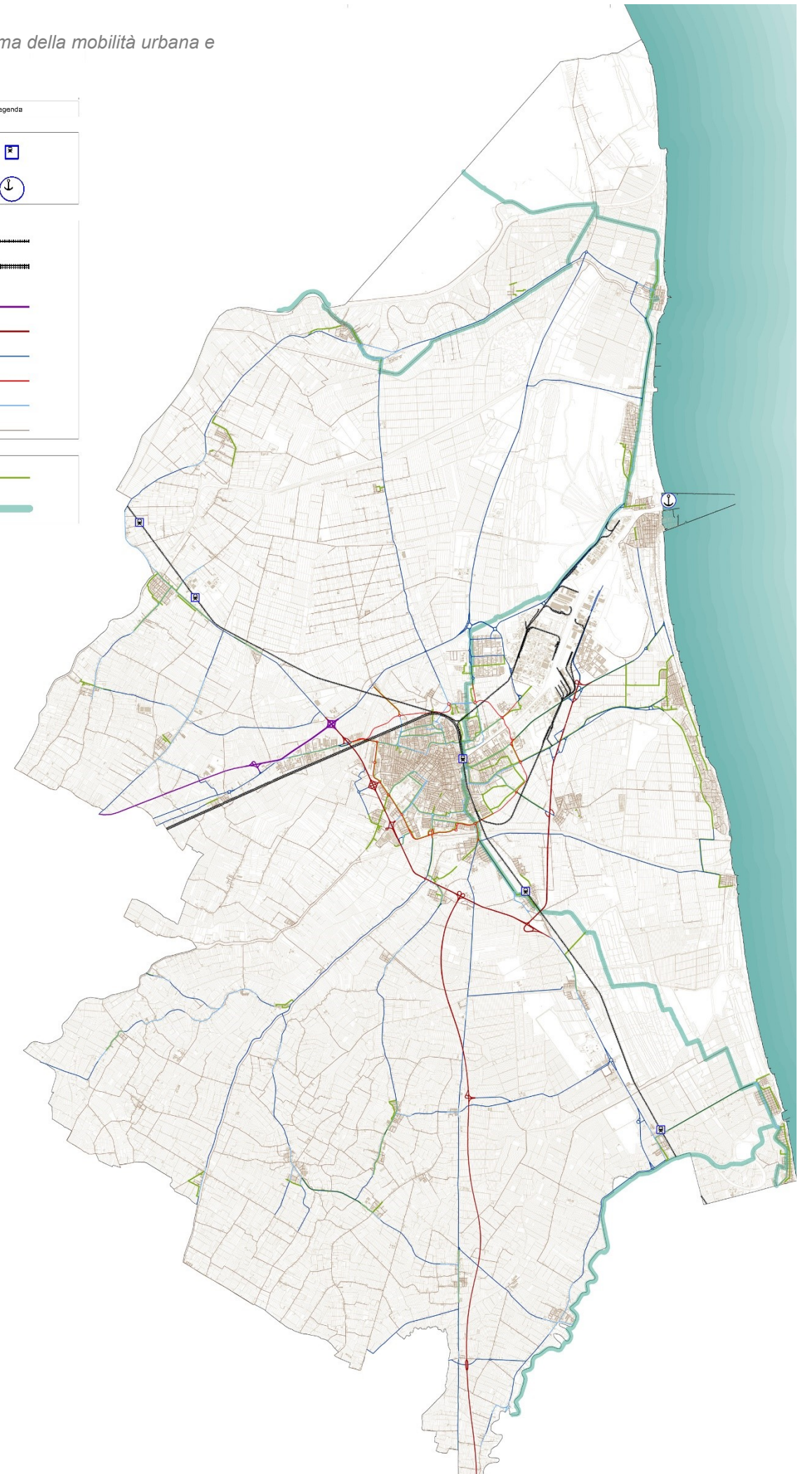
- Esistente
- Potenziamento rete esistente
- Nuovi interventi previsti
- 

Rete ferroviaria

- Esistente
- Di previsione

Ambiti

- Ambiti urbanizzati
- Ambiti portuali ed altri ambiti industriali/commerciali
- Potenziamento ambiti portuali
- Nuovo intervento di previsione ambito portuale





# 3.

## RAVENNA CITTÀ INTERNAZIONALE, INTERCONNESSA E ACCESSIBILE

### 4.2 Lineamenti e azioni dell'OS3

**OS3. Ravenna città internazionale, interconnessa e accessibile. Il sistema delle infrastrutture della mobilità**

Questo obiettivo strategico punta alla costruzione di una rete infrastrutturale multiscalare e fortemente interconnessa, capace di dare risposte integrate a diverse domande di mobilità, da quella internazionale delle merci e dei turisti a quella locale connessa all'accessibilità del territorio urbanizzato e di quello aperto del litorale e della campagna. Si tratta di una integrazione non facile tra domande diverse e potenzialmente conflittuali che devono comunque ricercare i necessari livelli di osmosi: lo sviluppo e la razionalizzazione del traffico commerciale, industriale, crocieristico, diportistico e peschereccio; la riorganizzazione della rete ferroviaria del porto, attraverso l'adeguamento e il potenziamento degli scali merci a destra e sinistra del canale Candiano e delle connessioni con la rete ferroviaria e i corridoi TEN-T; il potenziamento dei nodi-stazione esistenti e di progetto lungo la linea FS; l'intermodalità ferro, gomma, acqua; lo sviluppo di un sistema diffuso di mobilità *slow* centrato sul potenziamento della rete ciclopedonale; il miglioramento dei collegamenti alla rete dei centri abitati della campagna ravennate e dei Lidi sulla costa. Questa rete, qualificata dalle infrastrutture verdi e blu e accompagnata da un'ampia copertura del territorio comunale con infrastrutture digitali ed energetiche, deve garantire sia la risposta ad una domanda diffusa di mobilità degli abitanti, dei pendolari e dei turisti nella città e nel territorio, sia alla

domanda concentrata nei nodi di eccellenza della logistica, del sistema dei beni culturali e delle risorse ambientali, della ricerca e della formazione, contribuendo così al miglioramento dell'abitabilità della città, della sua competitività e della sua capacità di generare e attrarre investimenti e competenze in settori innovativi della produzione agricola e manifatturiera, del terziario e del quaternario.

L'OS3 è articolato nei 6 Lineamenti Strategici (LS) seguenti che rappresentano i principali campi d'azione:

- LS1 Qualificare il porto di Ravenna come grande hub infrastrutturale di livello internazionale
- LS2 Interpretare il Canale Candiano come grande infrastruttura multifunzionale per l'integrazione tra città, porto e mare
- LS3 Potenziare la linea ferroviaria Ravenna-Bologna riducendo i tempi di percorrenza per adeguarla alle esigenze dei corridoi TEN-T
- LS4 Qualificare la linea ferroviaria come metro-ferrovia e potenziare le intermodalità fra la ferrovia, il trasporto pubblico locale e la mobilità *slow*
- LS5 Consolidare e ampliare una rete ciclopedonale continua e diffusa
- LS6 Potenziare le reti digitali per innalzare l'attrattività urbana e l'accessibilità ai servizi telematici e per stimolare nuove imprenditorialità

Ai 6 Lineamenti Strategici corrispondono 31 Azioni Progettuali (AP). Nella pagina seguente è riportata la tabella riassuntiva di LS e AP. L'Obiettivo Strategico è spazializzato nell'elaborato grafico OS3 "Ravenna città internazionale, interconnessa e accessibile. Il sistema delle infrastrutture e della mobilità" riportato nella pagina successiva. Gli indirizzi

strategici dell'OS e dei relativi LS e AP sono contenuti nel Capo 4 del Titolo II della Disciplina del PUG.

*Nelle pagine seguenti è riportato l'elaborato:  
OS3. Ravenna città internazionale, interconnessa e accessibile. Il sistema delle infrastrutture della mobilità*



**OBIETTIVI****3.**

**RAVENNA  
CITTÀ  
INTERNAZIONALE,  
INTERCONNESSA  
E ACCESSIBILE**

**LINEAMENTI STRATEGICI****LS1**

**Qualificare il porto di Ravenna come grande hub infrastrutturale di livello internazionale**

**LS2**

**Interpretare il Canale Candiano come grande infrastruttura multifunzionale per l'integrazione tra città, porto e mare**

**LS3**

**Potenziare la linea ferroviaria Ravenna-Bologna riducendo i tempi di percorrenza per adeguarla alle esigenze dei corridoi TEN-T**

**AZIONI PROGETTUALI**

**AP1** Potenziare il porto di Ravenna come nodo intermodale di scala internazionale per il traffico merci, approfondendo i fondali e adeguando le banchine per consentire l'attracco delle grandi navi e lo sviluppo del trasporto merci (progetto "Hub portuale")

**AP2** Rafforzare e potenziare gli attracchi delle grandi navi da crociera attraverso la realizzazione del Terminal crocieristico e di un eventuale terzo molo

**AP3** Realizzare la Stazione marittima come grande struttura di servizi per i crocieristi e la città (attività culturali, congressuali, ricettive e commerciali) contestualmente al "Parco delle dune" anche a servizio di Porto Corsini

**AP4** Adeguare e potenziare lo scalo Candiano, nel nodo di Ravenna, attraverso due scali merci in sinistra e destra del canale Candiano e potenziare le connessioni con la rete ferroviaria e con i corridoi TEN-T attraverso accordi con FS

**AP5** Realizzare il bypass stradale del Canale Candiano che connetta la SS67 con la rotatoria degli scaricatori e la SS309

**AP6** Riqualificare la SS309 tra lo svincolo con la SS16 e via Canale Magni

**AP7** Realizzare un tracciato parallelo alla SS16 proseguendo l'itinerario E45-E55 di connessione con la A14

**AP8** Realizzare un'efficace connessione di mobilità sostenibile tra il Terminal crocieristico e la stazione ferroviaria di Ravenna Centro

**AP1** Confermare e qualificare il servizio di trasporto idroviario lungo il Canale per battelli turistici dal Terminal crocieristico/Porto turistico fino alla Darsena di città

**AP2** Potenziare e razionalizzare il servizio di traghettamento Marina di Ravenna-Porto Corsini

**AP3** Realizzare una rete di tracciati ciclopedonali longitudinali e trasversali al Canale Candiano nel tratto compreso tra la Darsena di città e il Cimitero monumentale/ex Sarom

**AP4** Riqualificare il molo pescherecci in sinergia con il recupero dell'ex Mercato del pesce

**AP5** Riqualificare le aree di interazione porto-città previste dal Documento di Pianificazione Strategica di Sistema (DPSS) dell'Autorità di Sistema Portuale del mare Adriatico centro-settentrionale.

**AP1** Garantire l'utilizzo pieno a doppio binario della tratta Ravenna-Russi e il potenziamento della tratta tra Russi e Castel Bolognese

**AP2** Intensificare il servizio ferroviario con l'aumento della produzione chilometrica complessiva e il rinnovo del parco rotabile

**AP3** Verificare la fattibilità della futura programmazione di una nuova linea alta capacità/alta velocità Bologna-Ravenna, laddove l'incremento passeggeri e merci lo renda opportuno ai fini di una adeguata accessibilità alla città

**AP4** Diversificare gli itinerari merci da quelli passeggeri nel nodo di Faenza attraverso la realizzazione della cosiddetta "Bretella" prevista dal PRIT 2025 per aumentare la capacità del traffico merci lungo la tratta Bologna-Ravenna



**LS4**  
**Qualificare la linea ferroviaria come metro-ferrovia e potenziare le intermodalità fra la ferrovia, il trasporto pubblico locale e la mobilità slow**

**AP1** Ristrutturare la stazione ferroviaria di Ravenna Centro rafforzando le connessioni urbane ciclopedonali fra centro storico e Darsena di città e riconfigurando l'assetto della piazza antistante la stazione e lo spazio dello scalo merci da dismettere

**AP2** Potenziare il ruolo funzionale delle stazioni ferroviarie esistenti e di progetto come nodi intermodali di connessione con il trasporto pubblico locale e la rete ciclopedonale

**AP3** Qualificare la stazione di Classe come nodo della rete dei circuiti ciclopedonali e TPL a servizio del Distretto archeologico-monumentale e culturale di Classe

**AP4** Qualificare la stazione di Mezzano come nodo di una rete ciclopedonale e TPL per l'accessibilità alla ZPS di rinaturazione dei bacini dell'ex Zuccherificio di Mezzano e al parco fluviale di progetto del Lamone

**AP5** Qualificare la stazione Lido di Classe-Lido di Savio come nodo della rete dei circuiti ciclopedonali e TPL a servizio delle connessioni con gli omonimi Lidi, con i parchi fluviali di progetto del Torrente Bevano e del fiume Savio e con la pineta di Classe

**AP6** Prevedere una nuova stazione ferroviaria in corrispondenza nel "Polo del loisir e dello sport" e del complesso naturalistico Pineta di Classe-Ortazzo Ortazzino

**AP7** Rafforzare la sinergia tra parcheggi, esistenti e di progetto, e le linee TPL a servizio della città

**LS5**  
**Consolidare e ampliare una rete ciclopedonale continua e diffusa**

**AP1** Completare la Ciclovía Adriatica lungo la costa

**AP2** Potenziare e qualificare la rete ciclopedonale urbana

**AP3** Potenziare la rete delle piste ciclabili del territorio agricolo lungo fiumi e torrenti e lungo le trasversali di connessione tra di essi

**AP4** Definire un sistema continuo ciclopedonale anulare strutturante, raccordato alla rete ciclopedonale complessiva

**AP5** Potenziare la rete ciclopedonale e di TPL a servizio del Parco marittimo attraverso l'adeguamento dei parcheggi intermodali di attestamento sul litorale

**LS6**  
**Potenziare le reti digitali per innalzare l'attrattività urbana e l'accessibilità ai servizi telematici e per stimolare nuove imprenditorialità**

**AP1** Incrementare la dotazione di reti digitali su fibra ottica a banda larga a supporto di tutto il territorio urbano

**AP2** Realizzare la diffusione di "isole digitali" nelle diverse parti urbane di Ravenna distribuite nel territorio comunale



PARTI URBANE DI RIFERIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ

Città storica		art. 21
Città consolidata e centri della frangia sud		art. 21
Darsena di Città		art. 21
Città portuale e produttiva		art. 21
Città policentrica del Bevano e Savio, del Montone e Ronco, del Reno e Lamone		art. 21
Lidi della Pineta di San Vitale, del Candiano e Fiumi Uniti, della Pineta di Classe		art. 21
Rete ferroviaria esistente		
Rete stradale principale esistente		

LINEAMENTO STRATEGICO - LS1  
QUALIFICARE IL PORTO DI RAVENNA COME GRANDE HUB  
INFRASTRUTTURALE DI LIVELLO INTERNAZIONALE

AP1	Canale Candiano	Potenziamento, approfondimento dei fondali e adeguamento delle banchine (progetto Hub portuale)		art. 22
AP2	Terminal crocieristico, Stazione marittima e parco, di progetto	Potenziamento attracchi (approfondimento fondali e terzo molo) e dotazione di nuovi servizi multifunzionali di scala internazionale, urbana e locale		art. 22
AP4	Rete ferroviaria del porto	Realizzazione di nuovi scali merci e potenziamento delle connessioni ferroviarie con la rete TEN-T		art. 22
AP5	Bypass stradale sul canale Candiano	Ottimizzazione delle connessioni con il sistema autostradale		art. 22
AP6	SS309	Riqualificazione tratto tra svincolo con SS16 e v. Canale Magni		art. 21
AP7	Variante alla SS16	Realizzazione di un nuovo tracciato parallelo per alleggerire il traffico tangenziale alla città		art. 22
AP8	Connessione tra Terminal crocieristico e stazione ferroviaria di Ravenna	Potenziamento		art. 22

LINEAMENTO STRATEGICO - LS2  
INTERPRETARE IL CANALE CANDIANO COME GRANDE INFRASTRUTTURA MULTIFUNZIONALE  
E VIA D'ACQUA PER L'INTEGRAZIONE TRA CITTÀ, PORTO E MARE

AP1	Servizio di trasporto idroviario lungo il canale Candiano	Conferma e qualificazione del sistema esistente		art. 23
AP2	Servizio traghetti tra Marina di Ravenna e Porto Corsini	Potenziamento e razionalizzazione per fluidificare le connessioni ciclopedonali litoranee		art. 23
AP3	Tracciati ciclopedonali tra la darsena di città e il cimitero monumentale/lex Sarom	Realizzazione di una rete longitudinale e trasversale al Canale Candiano		art. 23
AP4	Molo pescherecci	Riqualificazione degli attracchi e recupero degli immobili dismessi		art. 23
AP5	Aree di interazione Porto-Città	Riqualificazione urbana sulla base del DPSS		art. 22, 23

LINEAMENTO STRATEGICO - LS3  
POTENZIARE LA LINEA FERROVIARIA RAVENNA-BOLOGNA RIDUCENDO I TEMPI DI PERCORRENZA PER ADEGUARLA ALLE ESIGENZE DEI CORRIDOI TEN-T

AP1	Corridoio ferroviario TEN-T Ravenna-Bologna	Potenziamento della linea per il trasporto passeggeri e merci		art. 24
-----	---	---	--	---------

LINEAMENTO STRATEGICO - LS4  
POTENZIARE LE INTERMODALITÀ FRA LA FERROVIA, IL TRASPORTO PUBBLICO LOCALE E LA MOBILITÀ SLOW

AP1	Stazione ferroviaria di Ravenna Centro	Ristrutturazione dell'edificio, riconfigurazione degli spazi urbani contigui e rafforzamento delle connessioni ciclopedonali		art. 25
AP2	Stazioni ferroviarie esistenti e di progetto	Potenziamento e qualificazione come nodi intermodali locali		art. 25
AP3	Stazione di Classe	Qualificazione come nodo attrezzato di accessibilità ciclopedonale e TPL al "Distretto di Classe"		art. 25
AP4	Stazioni di Glorie e Mezzano	Qualificazione come nodo di accessibilità ciclopedonale e TPL alla ZPS e al parco fluviale del Lamone		art. 25
AP5	Stazione Lido di Classe-Lido di Savio	Qualificazione come nodo di accessibilità ciclopedonale e TPL ai Lidi e ai parchi fluviali		art. 25
AP6	Stazione ferroviaria di progetto	Realizzazione in corrispondenza del "Polo del loisir e dello sport"		art. 25
AP7	Parcheggi esistenti e di progetto	Rafforzamento della sinergia con le linee TPL		art. 25

LINEAMENTO STRATEGICO - LS5  
CONSOLIDARE E AMPLIARE UNA RETE CICLOPEDONALE CONTINUA E DIFFUSA

AP1	Ciclovía Adriatica	Completamento lungo la costa e raccordi con la rete urbana		art. 26
AP2	Rete ciclopedonale urbana	Potenziamento e qualificazione		art. 26
AP3	Rete ciclopedonale della Corona Verde e del territorio agricolo	Potenziamento della rete ciclabile strutturante		art. 26
	<i>Rete principale</i>			art. 26
	<i>Rete secondaria</i>			art. 26
AP4	Tracciato ciclopedonale anulare di struttura	Definizione di un sistema continuo anulare strutturante		art. 26
AP5	Parcheggi intermodali sul litorale	Potenziamento parcheggi di scambio con rete ciclopedonale e TPL		art. 26

LINEAMENTO STRATEGICO - LS6  
POTENZIARE LE RETI DIGITALI PER INNALZARE L'ATTRATTIVITÀ URBANA E L'ACCESSIBILITÀ AI SERVIZI TELEMATICI E STIMOLARE NUOVE IMPRENDITORIALITÀ

AP1	Reti digitali su fibra ottica a banda larga	Incremento della dotazione sull'intero territorio comunale		art. 27
AP2	Isole digitali	Diffusione nelle diverse parti urbane per potenziare e qualificare luoghi di aggregazione sociale e culturale		art. 27

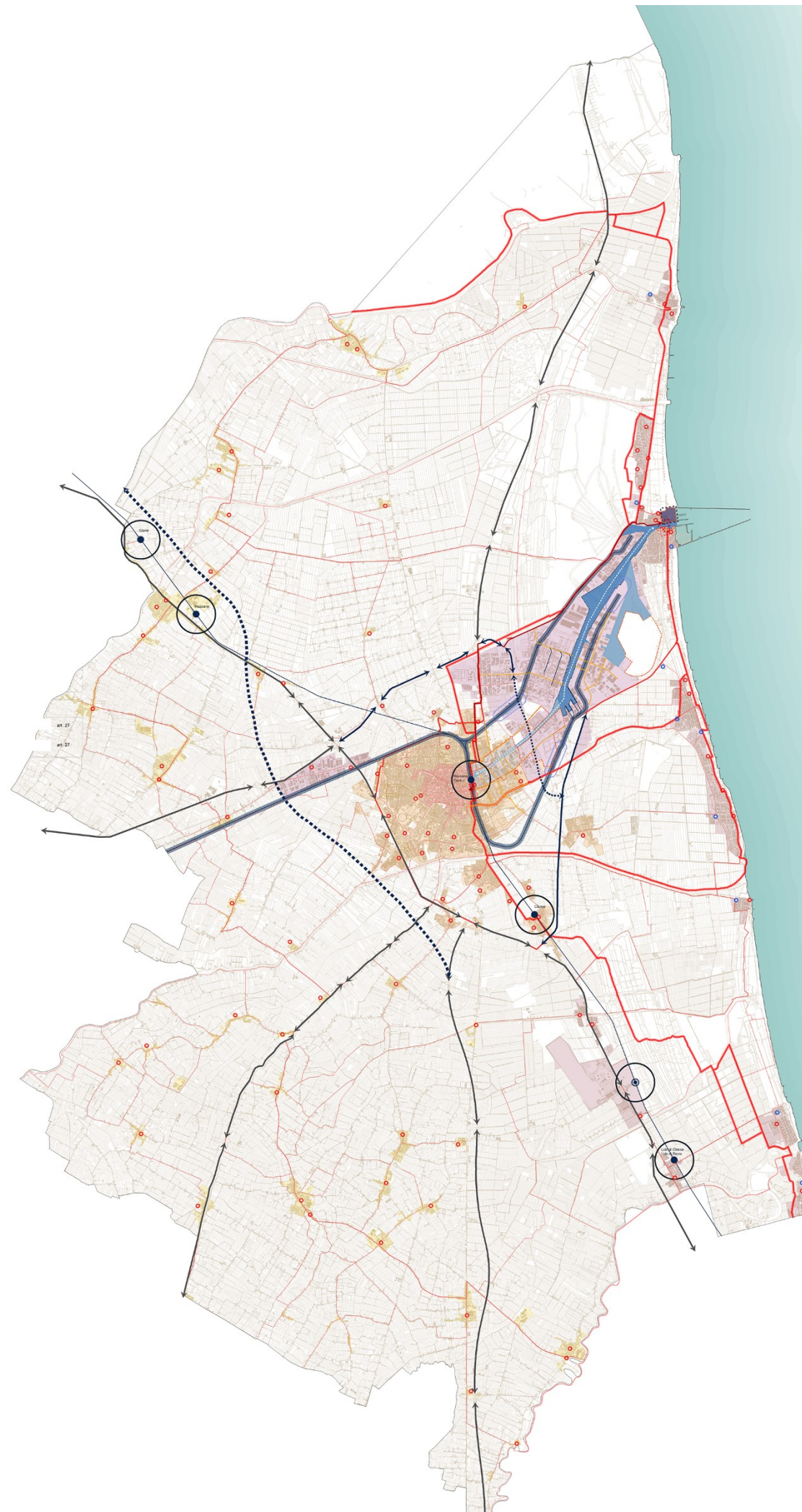








Foto P. De Stefano (2015)

Deserto Rosso. M. Antonioni, 1964



## 5. OS4. RAVENNA CITTÀ-MOSAICO, MULTIFUNZIONALE E CREATIVA





Fotografie P. De Stefano (2003)

## 5.1 Il dinamismo e l'attrattività internazionale di una città duale

L'affermazione di un ruolo internazionale di Ravenna attraversa gli ultimi decenni e si fonda su due grandi pilastri, espressioni di una qualità irriducibile e profondamente contemporanea della città. Da un lato il **porto** e la sua economia industriale sviluppatasi tra alterne vicende a partire dagli anni '50, con l'originario impulso di Mattei nel settore petrolchimico, coltivando anche nuove prospettive economiche e produttive legate allo sviluppo del traffico delle merci a livello mediterraneo e planetario. Dall'altro, il crescente **riconoscimento culturale e turistico** che la città registra grazie ad una straordinaria

qualità identitaria del mosaico storico-architettonico e naturalistico-ambientale di livello internazionale che emerge anche da un processo di capacitazione sociale e imprenditoriale locale in grado di produrre narrazioni fertili del territorio ravennate. Questa dualità, talvolta conflittuale, è animata da una ricerca di integrazione e di reciproca scoperta. L'immagine colorata di una umanità femminile e materna, dentro luoghi stranianti come quello portuale immortalato da Michelangelo Antonioni in "Deserto rosso", esprime in modo simbolico questa contaminazione necessaria che è in grado di valorizzare anche la percezione e la fruizione integrata dei diversi paesaggi di questa città. *"È troppo semplicistico dire, anche se sono stati in molti a dirlo, che io faccio un atto di accusa contro questo mondo industrializzato ed inumano che schiaccia l'individuo e lo nevrologizza. Al contrario, la mia intenzione (anche se spesso uno sa molto bene da dove parte, ma non ha idea di dove arriverà) era di rendere la bellezza di quel mondo. Anche le fabbriche possono essere dotate di grande bellezza. Le linee rette e curve delle fabbriche e delle loro ciminiere possono essere anche più belle di un filare d'alberi che l'occhio ha già visto troppe volte. È un mondo ricco, vivo, utile"*, M. Antonioni, 1964.

Questa nuova fase della storia urbana di Ravenna prende le mosse da due spinte parallele. In primo luogo dalle opportunità economiche e culturali che la caduta del Muro di Berlino ha determinato, a partire dallo sviluppo delle **potenzialità di scambio commerciale** emerse lungo il corridoio Adriatico tra Italia, Balcani e Mediterraneo orientale e, in prospettiva, connesse anche alle grandi reti ferroviarie trans-europee e del mare, dentro una dimensione planetaria che coinvolge non solo l'Europa e il Mediterraneo

ma anche l'Estremo Oriente. La seconda spinta che caratterizza l'altro fondamentale pilastro della dualità di Ravenna è quella relativa alla centralità crescente della sua inconfondibile identità culturale e ambientale. In particolare, negli ultimi decenni si è andato affermando il **ruolo multidimensionale della cultura** a partire dal riconoscimento della eccezionale qualità del patrimonio storico, archeologico e architettonico legato ad una storia di lunga durata. L'eredità di valore universale della Ravenna Bizantina capitale del Mediterraneo è divenuta il motore di un ricco e multiforme processo di produzione culturale che pervade l'intera rete delle risorse storiche, ambientali e paesaggistiche del territorio e delle sue comunità. Questo processo proietta Ravenna nuovamente in una **dimensione internazionale**, in cui ricopre una posizione di eccellenza e che consente peraltro di alimentare nuove filiere economiche, tra cui quella di un turismo relazionale di natura radicalmente diversa rispetto a quello affermatosi lungo la riviera romagnola. Questo doppio movimento delinea una delle dinamiche materiali e immateriali fondanti l'identità contemporanea di Ravenna, nel rapporto biunivoco tra l'Antico Porto di Classe e il porto-canale, tra il centro storico e la città portuale, tra la Stazione ferroviaria riconfigurata e la futura Stazione marittima. Un'identità in cui possono trovare spazio entrambe le anime di una economia e di una **società locale e planetaria** che ruotano attorno ai due pilastri del Porto-canale e dell'Antico Porto di Classe: il primo macchina produttiva complessa il cui raggio d'azione supera i confini comunali e regionali proiettandosi verso una dimensione internazionale; il secondo eccellenza simbolica di una storia di lunga durata e di una identità profonda e irriducibile.





Il **potenziamento della capacità produttiva e logistica** del porto-canale è affidato a tre azioni sinergiche: il dragaggio dei fondali e la ristrutturazione delle banchine con approfondimento per l'attracco delle grandi navi per il trasporto dei container e delle rinfuse di cui il porto di Ravenna è leader in Italia nel 2019 per quelle solide (dopo il forte calo del porto di Taranto rispetto al 2018); la realizzazione di un moderno terminal container che consente un incremento dei volumi di traffico grazie anche alla previsione di una maggiore efficienza di movimentazione sulla linea ferroviaria interna al porto; inoltre un rilevante ampliamento della dotazione di piattaforme logistiche per consentire lo sviluppo di questo settore all'interno del traffico internazionale che, come già detto nel precedente Cap. 4.1, occupa oggi a Ravenna soltanto il 9,1% del traffico merci.

Per quel che riguarda quest'ultimo aspetto, è prevista la realizzazione di nuove piattaforme logistiche per una dimensione complessiva di 259 ha di cui circa 105 derivanti dal cosiddetto progetto "Hub portuale Ravenna 2017" e dal dragaggio del Canale Candiano che questo prevede, mentre 154 ha sono le espansioni previste dall'originario POC tematico della logistica. A questi si aggiungono circa 90 ha destinati alla realizzazione degli scali ferroviari, alla riqualificazione/trasformazione di altre aree (es. ex AGIP), di cui una quota a destinazione logistica. Questa rilevante previsione di offerta di suoli per attività logistiche trova la sua giustificazione in una previsione di sviluppo che fa affidamento sia sull'incremento delle prestazioni di attracco del porto per le grandi navi, sia sul vantaggio posizionale che Ravenna occupa nella programmazione delle reti TEN-T come terminale di due Corridoi trans-europei e che consente di immaginare un'appetibilità

localizzativa del suo porto per le scelte dei principali operatori logistici internazionali, a partire da quelli cinesi. Allo stesso tempo questo potenziale vantaggio posizionale consente di prevedere un incremento della capacità di utilizzo del porto per le esportazioni e non solo per l'importazione attraverso container. È bene ricordare che questo importante upgrade di rango del porto potrà consentire di sviluppare anche un settore manifatturiero indotto dall'attività logistica, legato alla trasformazione dei prodotti in arrivo e in partenza con rilevanti ricadute di carattere occupazionale, a cui potranno essere di incentivo le semplificazioni procedurali della ZLS (Zona Logistica Semplificata) prevista dal PRIT 2025 della Regione Emilia-Romagna.

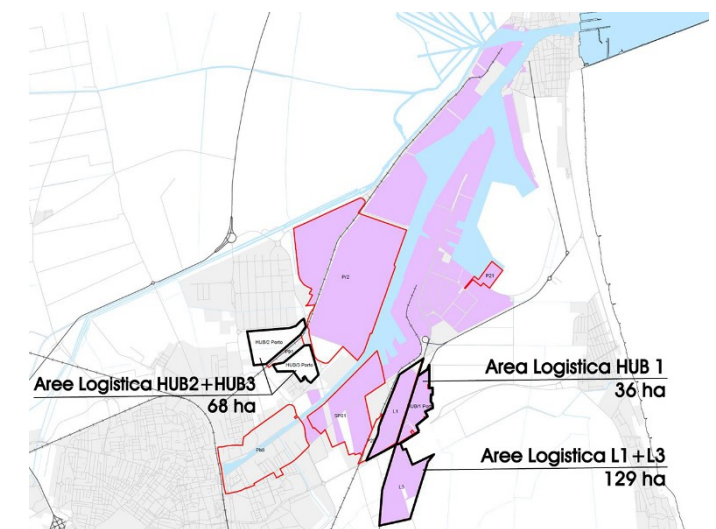
Non è possibile parlare del porto di Ravenna senza far riferimento anche al complesso di attività produttive e di servizio che si sono sviluppate attorno al Canale Candiano, su entrambi i lati, e la cui attività si è intrecciata con quella strettamente legata alla gestione del flusso delle merci in entrata e in uscita. Tra queste attività industriali spiccano alcune rilevanti realtà produttive, prime fra tutte quelle relative al **"Distretto chimico ed industriale integrato"**. Ad esso afferiscono 18 società del settore chimico ed energetico in cui lavorano circa 5.000 addetti se si comprende anche l'indotto. Frutto delle intuizioni di Enrico Mattei negli anni '50 per valorizzare da un punto di vista industriale i giacimenti di gas metano scoperti nella pianura ravennate e a largo della costa, esso rappresenta uno dei più importanti distretti chimici Italiani, in un settore che ha prospettive di ricerca innovativa di grande interesse.

Oltre a questa importante realtà produttiva, nell'area portuale sono localizzate anche altre

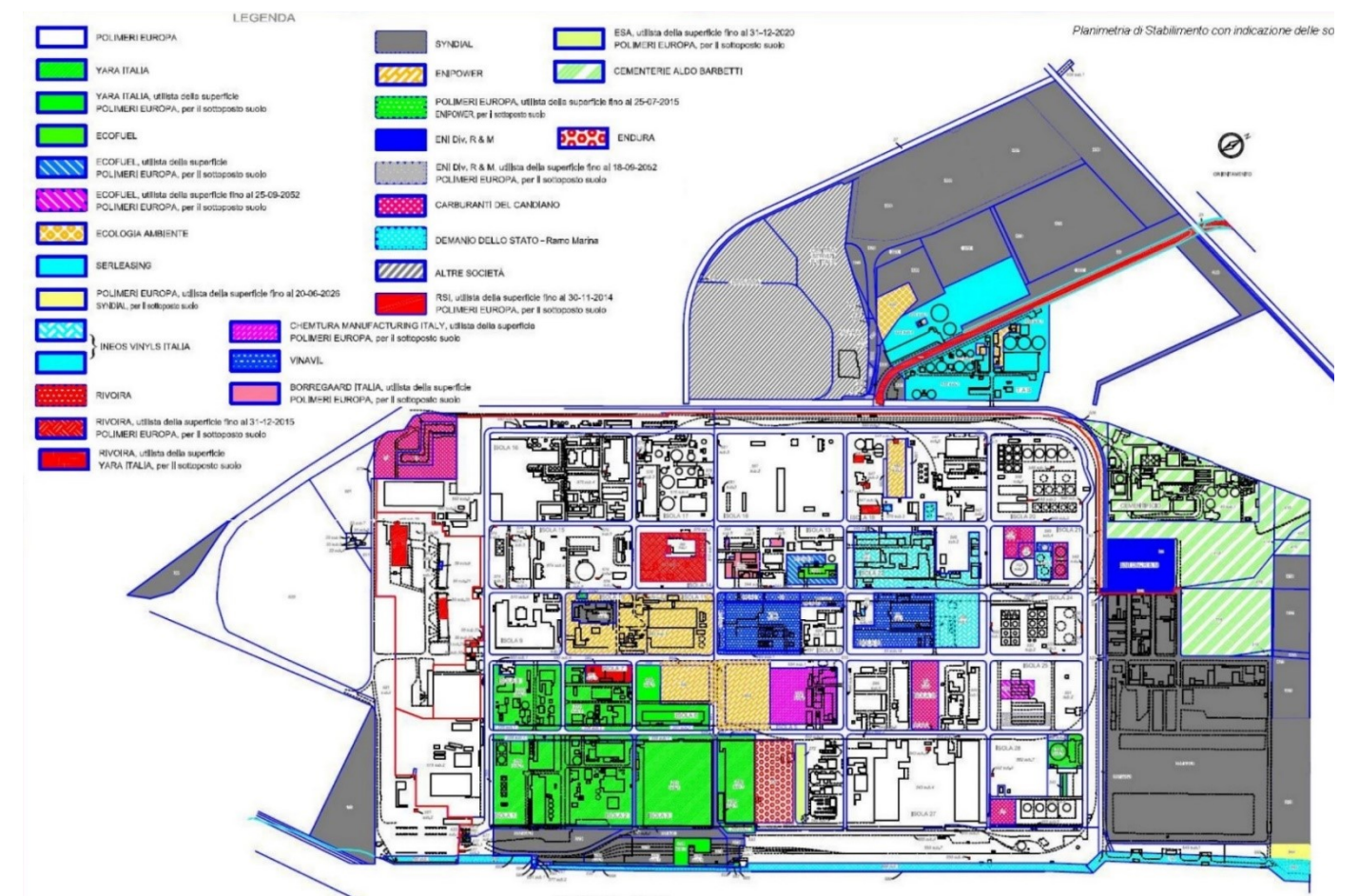
attività industriali e artigianali che utilizzano le infrastrutture di attracco e deposito per l'approvvigionamento di materie prime e la spedizione dei prodotti finiti, tra cui importanti aziende del settore metallurgico come la Marcegaglia. La presenza di aziende anche di rilevante impatto ambientale ha imposto nel tempo la necessità di far fronte a specifiche questioni di sostenibilità – a partire dalla gestione del ciclo dei rifiuti, delle acque e dell'energia – rispetto alle quali l'ottenimento di idonee certificazioni ambientali (ISO ed Emas) e il "Piano di raccolta e gestione dei rifiuti prodotti dalle navi e dei residui di carico del porto di Ravenna" (approvato dalla Regione nel 2016) costituiscono risultati significativi per tutti gli attori pubblici e privati che si sono mobilitati in tal senso.

*Le previsioni di espansione delle aree della logistica nell'area portuale, conseguenti anche alla prevista attuazione del progetto "HUB portuale 2017" (fonte MATE-team progetto PUG su dati Comune di Ravenna)*

Ciò non toglie che la ricerca di adeguati livelli di compatibilità della movimentazione di materie prime, merci e container, dello sviluppo della logistica e del consolidamento della produzione industriale e artigianale con la salvaguardia del complesso ecosistema del litorale ravennate (arenili, sistemi dunali, pinete, reti delle acque e piallasse) costituirà uno degli aspetti centrali per **una qualificata integrazione tra città, porto e mare** lungo il Canale Candiano.



*Le aziende che appartengono al Polo chimico*







Dante 2015. Foto A. Palmieri

Nella difficile gestione della dualità ravennate e dell'integrazione tra città e porto, il ruolo della cultura e del turismo costituiscono un banco di prova e un campo d'azione privilegiati. Il **patrimonio culturale** di Ravenna, inteso anche come paesaggio culturale, è il segno di riconoscimento della città e ha un valore universale che trascende le frontiere nazionali. Gli otto monumenti riconosciuti Patrimonio Mondiale dall'Unesco nel 1996 non costituiscono un episodio isolato per il territorio ma sono parte attiva di un percorso di caratterizzazione e traino, valore aggiunto e segno di identità. La salvaguardia del patrimonio – materiale e immateriale, culturale e paesaggistico – e la produzione culturale – fondamentale nella costruzione di una economia urbana – rappresentano due

Antico porto di Classe



componenti fondamentali dell'identità urbana capaci di coniugare politiche concertate che pongano la conoscenza e la salvaguardia a servizio delle prospettive di sviluppo del territorio. In questo contesto si collocano l'inserimento del patrimonio all'interno delle strategie socio-economiche di crescita e la sua valorizzazione, sia come uno dei principali fattori di sviluppo competitivo, sia come parte integrante del sistema di **qualità dell'offerta culturale e turistica**. In questo senso, il Piano di Gestione dei monumenti Unesco, contestualizzato entro e oltre la cosiddetta buffer zone, è finalizzato alla valorizzazione dinamica del territorio proprio grazie ai beni oggetto della tutela che lo rendono vivo contribuendo a una continua crescita e innovazione culturale. La vita culturale della città, nelle sue diverse declinazioni – formazione e ricerca, tutela e valorizzazione, gestione e produzione culturale, sviluppo delle filiere economiche connesse – ha visto negli ultimi anni numerose ed importanti innovazioni, sulla scia dei principi sopra ricordati, che pervadono l'intero territorio: il consolidamento della presenza dell'università, dell'Accademia di Belle Arti e degli istituti di ricerca in campi strategici per la città (come Scienze ambientali, Beni culturali, Città e territorio, Agraria, Studi musicali), l'affermarsi di una rete di strutture e istituzioni competenti oltre al Comune (Soprintendenze, Musei e Gallerie, Biblioteche e Fondazioni), l'intensa attività di valorizzazione della storia romana di Ravenna e l'apertura di nuovi siti archeologici, il fitto calendario di eventi (esposizioni, spettacoli, produzione artistica anche nello spazio pubblico).

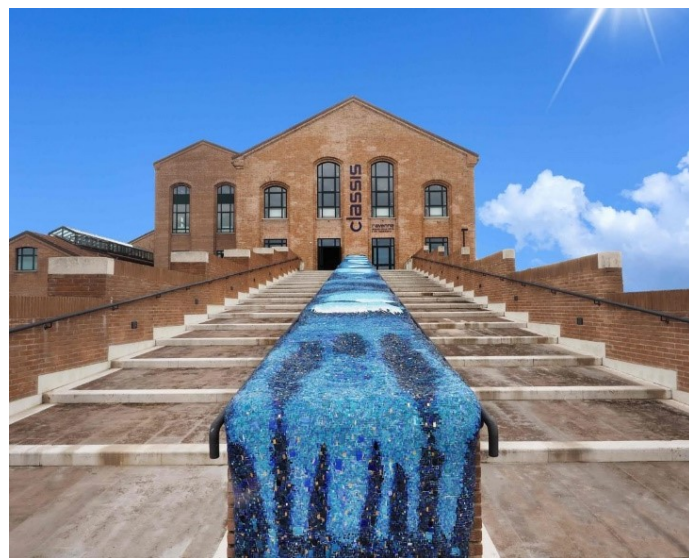
Per l'affermazione di questo ruolo della città come sede di **produzione culturale diffusa e**

**diversificata**, il Comune di Ravenna ha svolto nell'ultimo decennio una funzione di coordinamento degli eventi, degli investimenti e delle strategie culturali che ha reso possibile la costruzione di una rete di qualità nel sistema della produzione culturale e della gestione del patrimonio in una dinamica di forte sinergia con i molteplici soggetti della città che producono cultura. Le politiche culturali sostengono azioni innovative legate alla storia e alla proiezione della città nella produzione contemporanea. Tra queste si segnala in primis il Ravenna Festival che valorizza il viaggio e l'amicizia tra popoli, gli eventi legati alla valorizzazione di Dante Alighieri, l'attività delle compagnie teatrali presenti sul territorio (Teatro delle Albe e altre compagnie), i progetti europei di scambio culturale tra le sponde del mare Adriatico, il Festival Ravenna Mosaico e le attività promosse sui temi dell'archeologia e dei beni culturali dalla Fondazione RavennAntica. In questo quadro, i grandi edifici specialistici della cultura a Ravenna sono anche luoghi di interazione tra patrimonio immateriale, materiale e comunità, e sono numerosi gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione di edifici storici negli ultimi anni: il Museo del Territorio Classis, primo tassello di eccellenza della riconversione funzionale dell'ex zuccherificio Eridania all'interno del Distretto di Classe; il Monastero di Porto (con la Loggetta Lombardesca) che ospita il MAR, il Monastero Camaldolese con la Nuova Biblioteca Classense, Palazzo Rasponi, Palazzo Guiccioli con il Museo del Risorgimento e la Byron Society e il Mercato coperto nel centro storico; il teatro Almagià nell'ex deposito dello zolfo, segnale importante di un processo di riqualificazione in corso degli edifici di archeologia industriale all'interno della Darsena di città.



La cultura dunque è un fattore determinante della pianificazione all'interno delle strategie del Comune di Ravenna volte a garantire la sostenibilità del contesto urbano, a contribuire al raggiungimento di alti livelli di inclusione e coesione sociale, di istruzione, salute e fruizione dei servizi. Anche i musei e le istituzioni culturali diventano parte attiva nella gestione e cura del “**paesaggio culturale**”, estendendo la loro responsabilità al patrimonio del territorio (sulla scia del Museo Classis) come presidi territoriali di tutela attiva. Contestualmente divengono centri di interpretazione del territorio stesso e attori di un processo di rigenerazione urbana culturalmente consapevole, che promuove uno sviluppo rispettoso dei suoi caratteri identitari in cui **la cultura diventa motore anche economico**. Insomma, una tendenza che esprime con efficacia l'ambizione della città di valorizzare la ricchezza multiforme della sua storia profonda e viva, come motore anche di una più avanzata economia della cultura e del turismo. Un'economia cioè fondata su una costante interazione tra il Comune e una rete di istituzioni culturali di livello nazionale e internazionale, nuovi soggetti imprenditoriali e comunità proattive, creative e collaborative, per un processo diffuso di capacitazione e rigenerazione spaziale e sociale.

*Il Museo Classis durante il Ravenna Festival 2019  
(foto Zani-Casadio)*



Patrimonio culturale e ambientale sono alla base di una profonda **diversità del turismo ravennate** nel contesto della costa romagnola. Ravenna infatti non è mai stata assimilata ad un turismo costiero di massa come quello che si è sviluppato negli altri comuni rivieraschi romagnoli sul modello della cosiddetta ‘riminizzazione’. Tra le ragioni di questa peculiare identità, aldilà della presenza del porto e della zona industriale sulla costa, è innanzitutto possibile annoverare la profonda diversità della costa ravennate che di fatto è sempre stata connotata da un alto livello di naturalità e di interesse ambientale anche in ragione della prossimità al Delta del Po e alle Valli di Comacchio e della presenza di vincoli di carattere ambientale che hanno comunque fortemente limitato dinamiche edificatorie diffuse. A questi vincoli si sono aggiunte precise scelte di pianificazione urbanistica comunale, a partire dalle varianti di salvaguardia e dal PRG del 1973 di Vittorini che hanno consentito di cancellare considerevoli previsioni volumetriche del precedente Piano Quaroni sul litorale. Ciò ha impedito lo sviluppo dei processi urbanizzativi che si riscontrano nel tratto meridionale della costa romagnola dal Lido di Classe in giù, con una saldatura insediativa senza soluzione di continuità fino a Riccione e una concentrazione relevantissima dell'offerta turistica che non trova alcun riscontro in queste proporzioni con il tratto di costa della sola Ravenna, di egual dimensione lineare. Qui si è invece affermata una sequenza discontinua di Lidi – più densi a sud e più radi a nord – che si sono sviluppati soprattutto come seconde case dei ravennati e, nel tempo, anche come prime case alternative alla città storica e non come propaggini del turismo di massa. Questa diversità è rafforzata dalla vicinanza alla costa del centro

storico di Ravenna e dalla sua qualità storico-architettonica e archeologica, e dunque dalla rilevanza della dimensione culturale del suo territorio che ha giocato e gioca oggi, ancor di più, un ruolo importante nell'offerta turistico-ricettiva e nell'affermazione di un modello di ricettività basato soprattutto su campeggi, seconde case, attività alberghiere di medio-piccola dimensione e, recentemente, di case e appartamenti per vacanze e B&B.



Dopo la fase del turismo di massa di tipo prevalentemente balneare, il territorio ha sempre più arricchito questa offerta monofunzionale con un repertorio diversificato e articolato di possibilità alternative, basato sulla capacità di intercettare non solo la tradizionale dimensione della vita notturna e dei parchi divertimento (come Mirabilandia e lo Zoo safari) ma anche una **vocazione culturale, naturalistica e sociale** fortemente legata alle risorse dell'intero territorio ravennate e al protagonismo dei suoi attori (musei, eventi artistici, congressi, grandi eventi, feste e raduni, cibo, tour naturalistici, sport, ecc.). Questo ampliamento dell'offerta si combina con una crescente sensibilità culturale delle diverse fasce sociali che si muovono a livello planetario anche grazie alle possibilità offerte dai viaggi low-cost, dagli affitti brevi e dall'affermazione di modalità di fruizione non più affidate a grandi vacanze concentrate ma

ad una molteplicità di viaggi per brevi periodi durante tutto l'anno. Tende quindi ad assumere peso un **turismo di tipo relazionale ed esperienziale** che ritrova nell'interazione con la società locale e le principali filiere del turismo naturalistico, culturale, gastronomico e del tempo libero, una forma di conoscenza ineludibile del territorio e dei suoi abitanti. Ciò consente lo sviluppo di un processo di ‘profilazione’ dei nuovi turisti dentro una molteplicità dei ‘turismi’, in cui cioè l'offerta del territorio e dei suoi servizi garantisce la possibilità di ricercare il proprio percorso di viaggio e di scoperta. Questa dinamica è assecondata dalla crescita dell'offerta extralberghiera che coinvolge il patrimonio immobiliare non pienamente utilizzato dalla popolazione residente creando un'alternativa efficace e flessibile alle forme tradizionali dell'ospitalità. Alcuni dati testimoniano questo cambiamento in atto e la differenza dell'offerta turistica di Ravenna rispetto ad altri comuni costieri a partire da Cervia. Nel 2019, su 528 alberghi complessivi della Provincia 369 sono localizzati nel solo Comune di Cervia, mentre Ravenna ne conta 117 (di cui 28 in città). In compenso Ravenna offre 875 strutture extralberghiere (tra cui 670 alloggi in affitto registrati e 175 B&B, per un totale di pernottamenti superiore a quelli degli hotel) su un totale di 1.268 nella Provincia. Inoltre, nell'ultimo ventennio è calato il numero delle camere nei Lidi (2.700 in meno) a fronte di un raddoppio delle stesse nel centro città, grazie alla crescita delle strutture extralberghiere che mostra una crescente competitività del centro storico rispetto alla fascia costiera. Dagli anni '60 fino a prima della pandemia nel comune di Ravenna si passa da 600.000 a quasi 2.718.853 di presenze del 2019 (in leggero calo rispetto al 2018) che mostrano la tendenza ad allinearsi al picco degli oltre 3 milioni del 2009 dopo un decennio di calo,

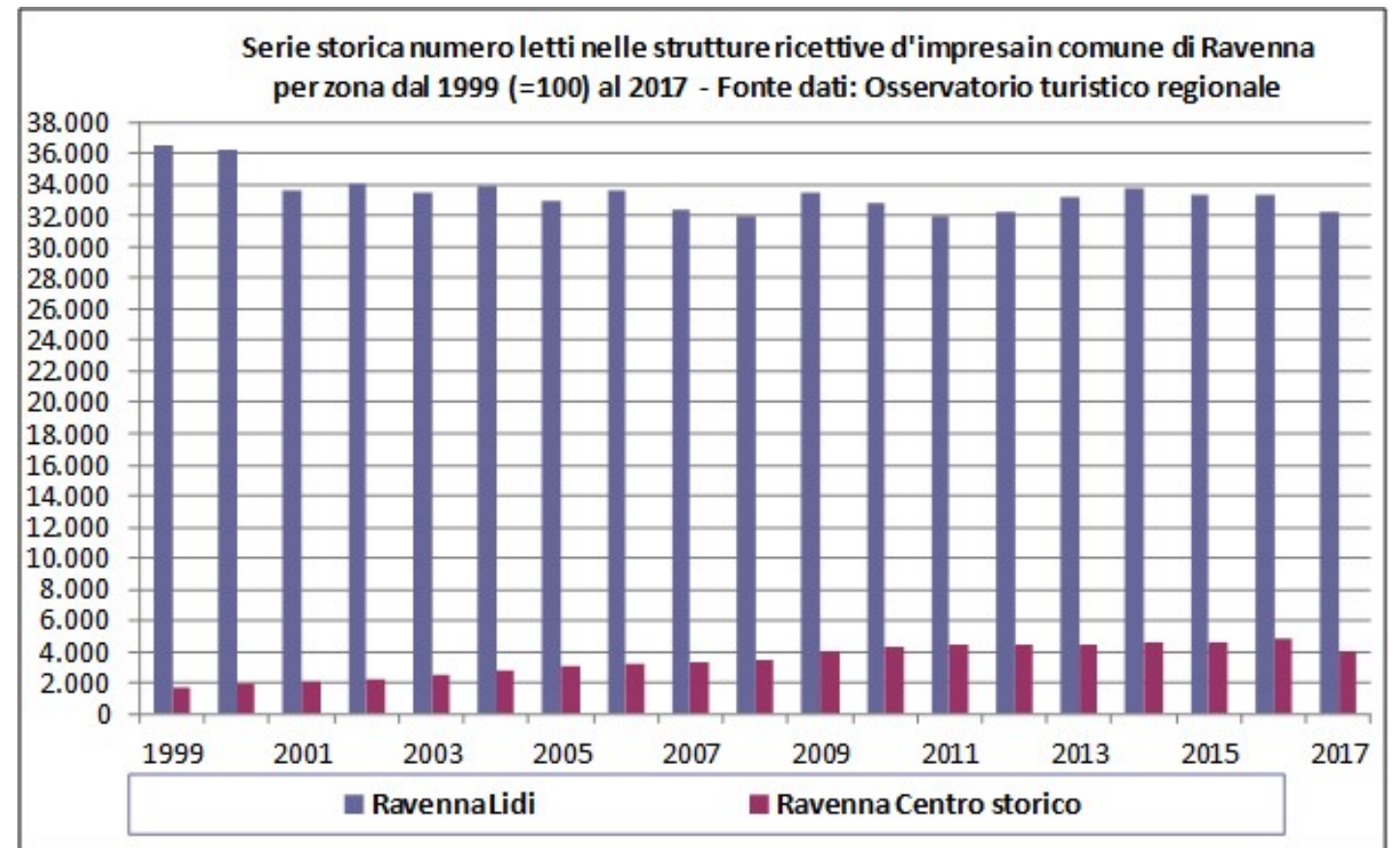


dovuto alla crisi economica internazionale, e di ripartenza negli ultimi anni. Tra queste, i turisti italiani si sono decuplicati mentre gli stranieri si sono solo raddoppiati (tendenza confermata nel 2019 che vede inoltre nettamente in crescita le presenze nel centro storico rispetto ai lidi).

Il trend in crescita fino al 2019 va guardato assieme alla crescente attrattività del **sistema museale ravennate** negli ultimi anni, che ha portato ad un incremento da 368mila visitatori nel 2016 a 431mila nel 2018, grazie anche all'accordo di valorizzazione del patrimonio archeologico, storico e artistico ravennate, siglato nel 2017 da MIBACT, Regione, Provincia e Comune: Aree archeologiche di Classe denominate "Podere Chiavichetta" e "Area di San Severo"; Museo archeologico in Classe; Cripta Rasponi e Giardini Pensili; Domus dei Tappeti di Pietra; ex Convento degli Agostiniani di San Nicolò sede del Museo "TAMO". Beni statali oggetto dell'accordo relativamente ai servizi di ospitalità e strumentali ex art. 117 del Codice dei beni culturali e del paesaggio: Basilica di sant'Apollinare in Classe; Mausoleo di Teodorico; Museo Nazionale di Ravenna; Palazzo di Teodorico; Battistero degli Ariani. Beni comunali oggetto dell'accordo relativamente ai servizi di ospitalità e strumentali ex art. 117 del Codice dei beni culturali e del paesaggio: Tomba di Dante; Museo Dantesco e aree di pertinenza della cosiddetta "Zona del Silenzio"; MAR-Museo d'Arte della Città di Ravenna.

Le presenze turistiche subiscono un **drastico calo nel 2020**, con la pandemia, registrando un totale di 1.708.005, all'interno del quale gli italiani sono diminuiti del 33,5% mentre gli stranieri sono calati del doppio (-67,7%) rispetto al 2019. Questo calo ha prodotto una crisi del settore della ricettività alberghiera ed

extralberghiera, con fenomeni circoscritti di chiusura di alcune attività e di re-immissione sul mercato delle vendite e degli affitti per usi residenziali. Nel corso degli anni andrà monitorata l'auspicabile inversione di tendenza post-pandemica, sollecitando anche un allargamento dell'offerta ad aree extraurbane (in particolare ai centri abitati della campagna) e favorendo una più ampia distribuzione dell'iniziativa imprenditoriale in un settore caratterizzato da una forte capacità di risposta alle dinamiche di mercato. Emergono comunque alcune carenze sull'offerta turistica, con riferimento soprattutto alla fascia più alta di quella alberghiera e, in prospettiva, alla necessità di qualificazione e razionalizzazione di quella extralberghiera (B&B e case e appartamenti per vacanze) che presuppone un rinnovamento da ricondurre a forme organizzative più strutturate e integrate degli *host* per una più qualificata interfaccia pubblica.



**TAVOLA 1.A - DOMANDA TURISTICA NEGLI ESERCIZI RICETTIVI PER DESTINAZIONE**  
(valori assoluti e variazione percentuale sull'anno precedente)  
Territorio: provincia di RAVENNA  
Periodo Gennaio-Dicembre Anno 2020

Destinazione	TURISTI						PERNOTTAMENTI					
	Italiani	VAR. %	Esteri	VAR. %	Totali	VAR. %	Italiani	VAR. %	Esteri	VAR. %	Totali	VAR. %
Ravenna Città	109.726	-44,8	18.546	-71,7	128.272	-51,5	228.945	-35,6	43.132	-69,8	272.077	-45,4
Ravenna Mare	204.780	-25,3	27.074	-64,3	231.854	-33,7	1.260.409	-26,1	175.519	-65,9	1.435.928	-35,3
COMUNE DI RAVENNA	314.506	-33,5	45.620	-67,7	360.126	-41,4	1.489.354	-27,8	218.651	-66,7	1.708.005	-37,2

Dati del Servizio Statistica Regione Emilia Romagna

#### STRUTTURE

##### EXTRA-ALBERGHIERE **871**

524 Ravenna mare e 347 Ravenna città

**13** Campeggi, Aree attrezzate e Villaggi Turistici

**655** Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale

**17** Agriturismi

**1** Ostelli per la gioventù

**1** Case per ferie

**184** Bed & Breakfast

987 Strutture ricettive sul territorio comunale (11,8% Alberghiere e 88,2% Extra-alberghiere con una capacità ricettiva di oltre 36mila posti letto disponibili giornalieri. Periodo di riferimento gennaio-agosto 2018 (Fonte: Servizio statistica Regione Emilia-Romagna)

#### STRUTTURE

##### ALBERGHIERE **116**

88 Ravenna mare e 28 Ravenna città

**8** 4 stelle e 4 stelle superior

**77** 3 stelle e 3 stelle superior

**12** 2 stelle

**5** 1 stella

**14** R.T.A



Anche se caratterizzato da un interesse turistico profondamente diverso da quello naturalistico e culturale peculiare di Ravenna, il **parco giochi Mirabilandia** (primo in Italia per estensione con i suoi 850.000 mq) si inserisce all'interno della grande famiglia dei parchi divertimento che esprimono a livello italiano un'attrattività e una potenzialità di sviluppo di grande rilevanza. Infatti - come è possibile rilevare dagli Annuari dello spettacolo della SIAE e dal Rapporto sull'industria dei parchi divertimento (elaborato dall'Associazione Parchi Permanenti Italiani) - gli ingressi in Italia sono passati in 10 anni dagli oltre 11 mln del 2009 ai 19,5 mln del 2019 (+10,7% rispetto al 2018 ma calati di circa il 78% nel 2020). In particolare, Mirabilandia è secondo tra i parchi italiani per ingressi, dopo Gardaland e prima di Leolandia. Un rango che può ulteriormente svilupparsi e ambisce a raggiungere i 2 mln di visitatori all'anno, grazie al recente rilevamento da parte della società spagnola Parques Reunidos e alla realizzazione del parco "Ducati World" inaugurato nel 2019. Un'attrazione che tuttavia non è servita dal ferro e può incentivare l'apertura di una nuova stazione ferroviaria anche a servizio del turismo costiero e ambientale, come si è detto nel precedente capitolo 4.

A tre chilometri dalla stazione ferroviaria di Classe è posizionata un'altra attrezzatura che svolge e può svolgere in prospettiva una funzione importante per un turismo di nicchia dalle interessanti potenzialità: l'aeroporto Gastone Novelli è una infrastruttura turistica per i collegamenti regionali e interregionali, anche con i paesi balcanici, e per il sorvolo delle aree di interesse storico-naturalistico della fascia costiera alto-adriatica, oltre che un'attrezzatura per le attività sportive e ludiche connesse al volo (paracadutismo, volo acrobatico, aeromodellismo).



*I parchi divertimento di Mirabilandia e Zoo Safari nel sistema delle risorse ambientali contigue, dalla pineta di Classe a Ortazzo e Ortazzino, all'arenile alla foce del torrente Bevano (fonte Google Earth)*

*Foto P. De Stefano, 2003*





Terminal crocieristico a Porto Corsini



Fonte Autorità  
di Sistema  
Portuale del  
mare Adriatico  
centro  
settentrionale

PERIODO progressivo gen. - dic.	01/01/2019 - 31/12/2019	01/01/2020 - 31/12/2020	Differenza	
	(NUMERO)	(NUMERO)	(NUMERO)	%
su TRAGHETTI di cui:	862	408	-454	-52,7%
in sbarco	423	221	-202	-47,8%
in imbarco	439	187	-252	-57,4%
su NAVI DA CROCIERA di cui:	16.674	0	-16.674	-100,0%
in transito	16.184	0	-16.184	-100,0%
in sbarco/imbarco	490	0	-490	-100,0%
homeport	0	0	0	n.d
Numero toccate navi da crociera	34	0	-34	-100,0%
<b>TOTALE PASSEGGERI</b>	<b>17.536</b>	<b>408</b>	<b>-17.128</b>	<b>-97,7%</b>

Darsena, 2015



Una novità fondamentale per l'incremento dell'accessibilità di Ravenna ai flussi turistici internazionali è costituita dalla costruzione del **Terminal crocieristico** attivato nel 2011 in località Porto Corsini, che ha registrato un rilevante successo in quell'anno con oltre 156.000 passeggeri tuttavia rapidamente calati negli anni successivi, stabilizzandosi attorno ai 50.000 passeggeri, e crollati nel 2019 a 16.674. Il dato si azzerò nel 2020 (a fronte del 5% a livello nazionale rispetto al 2019) ma ottiene un risultato positivo di investimento per gli anni futuri con l'accordo siglato tra l'Autorità Portuale e la compagnia di crociere Royal Caribbean per fare di Ravenna un "home port" della compagnia e realizzare la nuova Stazione marittima al Terminal crociere di Porto Corsini. Un accordo mirato allo sviluppo del traffico crocieristico, la cui difficoltà, infatti, è da attribuire innanzitutto alla scarsa connessione tra il Terminal e la città di Ravenna a cui si associa l'assenza di una stazione marittima. Ma il crollo dei passeggeri, a partire dal 2018, è l'esito anche di un processo di insabbiamento che ha dirottato molte navi verso altri porti dell'Adriatico. Il rilancio del crocierismo a Ravenna non può dunque fare a meno degli interventi di dragaggio dei fondali, previsti dal progetto "Hub portuale Ravenna 2017", e di un miglioramento dei servizi a terra per i crocieristi attraverso la realizzazione della Stazione marittima programmata e di un'adeguata rete di collegamenti su bus, bicicletta e battelli lungo il Canale Candiano, con la prospettiva di riportare i numeri a quelli iniziali e poter quindi programmare un sistema più stabile di connessione meccanizzata con la stazione ferroviaria e il centro storico.

Il quadro sin qui descritto lascia intravedere una prospettiva di progressiva

**destagionalizzazione del turismo** che consente di vivere Ravenna come città attrattiva tutto l'anno ma rifuggendo dai pericoli della specializzazione monofunzionale, sia del turismo balneare sia delle 'città d'arte'. In questo senso emerge la necessità di consolidare e valorizzare il mosaico delle molteplici identità ravennati per costruire un'offerta turistica integrata di tipo relazionale, affiancando a politiche urbane di sostegno dell'innovazione, attraverso servizi avanzati, anche l'irrobustimento della rete delle risorse storico-archeologiche, naturalistiche, delle filiere del cibo e del tempo libero. Questo significa qualificare la fascia costiera come "Parco marittimo" di grande valore ambientale, i fiumi come parchi fluviali e non come fattori di rischio da cui difendersi, le aree di rinaturazione degli ex impianti industriali come nodi della rete ecologica e paesaggistica, il Canale Candiano come grande infrastruttura multifunzionale di interazione fra città e mare. Ma anche il centro e tutto il territorio storico come sistema integrato degli 8 Monumenti Unesco, delle Mura, delle grandi eccellenze monumentali, del Distretto archeologico, architettonico e museale di Classe all'interno di uno spazio urbano di grande qualità e attrattività.

Concerto di Riccardo Muti  
a Sant'Apollinare in Classe (foto Cherubini)





# 4.

## RAVENNA CITTÀ-MOSAICO, MULTI- FUNZIONALE E CREATIVA

### 5.2 Lineamenti e Azioni dell'OS4

**OS4. Ravenna città mosaico, multi-funzionale e creativa. Il sistema del territorio storico, città consolidata e centralità**

Questo obiettivo strategico fa riferimento alla necessità di rafforzare le condizioni urbanistiche, sociali e imprenditoriali per dare forza alle due identità economiche e spaziali di Ravenna: quella della macchina portuale e delle sue filiere economiche trainanti, legate alla produzione industriale (manifatturiera e chimica innanzitutto) e ai flussi di merci nazionali e internazionali, e quella riconducibile al rapporto sinergico tra le risorse del territorio e le filiere economiche legate all'agricoltura di qualità, alla cultura e ai diversi "turismi". La crescita di queste ultime infatti è in grado di alimentare il processo stesso di rigenerazione urbana e ambientale, così come il rilancio del porto può accompagnarsi a un indotto fertile nella città dal punto di vista delle reti e dei servizi di eccellenza.

In questa prospettiva la cultura costituisce una componente centrale di una nuova economia urbana capace di alimentare anche la stessa rigenerazione della città e del suo territorio. La salvaguardia dello straordinario patrimonio di beni culturali e ambientali e la produzione culturale densa e diversificata costituiscono componenti connotanti della città da potenziare ulteriormente, in cui un ruolo importante svolgono anche la formazione e la ricerca. In questo senso è possibile immaginare il rafforzamento di specifici distretti della tutela e dell'innovazione culturale e ambientale nelle aree più fertili e attrattive del territorio ravennate, come il polo integrato storico-

archeologico di Classe, il Distretto ambientale a nord di Ravenna e il polo della creatività nella Darsena di città.

Per quel che riguarda i "turismi", la prospettiva è quella di valorizzare la molteplicità dell'offerta basata sulla varietà e ricchezza di potenzialità attrattive, in una direzione che consenta di destagionalizzare l'offerta turistica attraverso una fruizione integrata della rete delle risorse storico-ambientali durante tutto l'anno: dal patrimonio storico-monumentale e archeologico, alle molteplici aree di naturalità distribuite in tutto il territorio, all'offerta di fruizione della risorsa-mare, alla filiera enogastronomica e del tempo libero, intesi come asset strategici fondamentali del territorio.

L'OS4 è articolato nei 5 Lineamenti Strategici (LS) seguenti che rappresentano i principali campi d'azione:

- LS1 \_Consolidare e sviluppare le filiere logistiche e produttive e la loro sostenibilità energetica e ambientale
- LS2 Promuovere programmi operativi per il recupero e la valorizzazione di sistemi integrati natura/cultura anche al fine di destagionalizzare il turismo
- LS3 Promuovere programmi e azioni tesi al miglioramento dell'offerta di attività e servizi connessi allo sviluppo del turismo, della cultura e della creatività
- LS4 Diversificare e regolamentare l'offerta turistico-ricettiva in funzione delle diverse qualità ambientali, insediative e sociali e dei profili della domanda
- LS5 Innovare i cicli primari del metabolismo urbano e sviluppare forme di economia circolare, orientate a una rigenerazione urbana green e adattiva

Ai 5 Lineamenti Strategici corrispondono 23 Azioni Progettuali (AP). Nella pagina seguente

è riportata la tabella riassuntiva di LS e AP. L'Obiettivo Strategico è spazializzato nell'elaborato grafico OS4 "Ravenna città-mosaico, multifunzionale e creativa. Il sistema del territorio storico, città consolidata e centralità" riportato nella pagina successiva. Gli indirizzi strategici dell'OS e dei relativi LS e AP sono contenuti nel Capo 5 del Titolo II della Disciplina del PUG.

*Nelle pagine seguenti è riportato l'elaborato:  
OS4. Ravenna città-mosaico, multi-funzionale e creativa.  
Il sistema del territorio storico, città consolidata e centralità*



**OBIETTIVI****4.**
**RAVENNA  
CITTÀ-MOSAICO,  
MULTI-  
FUNZIONALE  
E CREATIVA**
**LINEAMENTI STRATEGICI**

**LS1**  
Consolidare e sviluppare le filiere logistiche e produttive e la loro sostenibilità energetica e ambientale

**LS2**  
Promuovere programmi operativi per il recupero e la valorizzazione di sistemi integrati natura/cultura anche al fine di destagionalizzare il turismo

**LS3**  
Promuovere programmi e azioni tesi al miglioramento dell'offerta di attività e servizi connessi allo sviluppo del turismo, della cultura e della creatività

**LS4**  
Diversificare e regolamentare l'offerta turistico-ricettiva in funzione delle diverse qualità ambientali, insediative e sociali e dei profili della domanda

**LS5**  
Innovare i cicli primari del metabolismo urbano e sviluppare forme di economia circolare, orientate a una rigenerazione urbana green e adattiva

**AZIONI PROGETTUALI**

**AP1** Incentivare lo sviluppo della logistica in coerenza con le previsioni nel progetto "Hub portuale 2017"  
**AP2** Rafforzare lo sviluppo sostenibile delle attività industriali e logistiche  
**AP3** Incentivare la riconversione delle aree industriali dismesse dell'area portuale  
**AP4** Contenere o ridurre il Rischio da Incidenti Rilevanti (RIR)

**AP1** Valorizzare la Città storica di Ravenna, gli otto monumenti Unesco e il sistema delle risorse storico-culturali e archeologiche  
**AP2** Consolidare e potenziare le politiche dei monumenti Unesco  
**AP3** Rafforzare il Distretto di Classe attraverso la messa in rete delle e la sinergia risorse archeologiche, storico-architettoniche e culturali  
**AP4** Configurare la futura Stazione marittima anche come grande struttura multifunzionale di livello urbano e territoriale  
**AP5** Promuovere la conoscenza, la messa in rete e la gestione del patrimonio storico-architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico, e degli itinerari per la sua fruizione

**AP1** Individuare nel tempo "distretti-obiettivo" finalizzati al raggiungimento di specifici target funzionali complessi in ambiti urbani determinati  
**AP2** Qualificare gli istituti e le sedi della cultura potenziando anche la loro sinergia di rete  
**AP3** Potenziare e qualificare il sistema diffuso delle strutture universitarie e della ricerca e la loro sinergia di rete  
**AP4** Realizzare una "piazza d'acqua" e digitale nella Darsena di città  
**AP5** Razionalizzare e qualificare le modalità di fruizione delle spiagge  
**AP6** Riqualificare i capanni da pesca e i manufatti precari lungo le sponde lacustri e fluviali, per una fruizione consapevole  
**AP7** Realizzare servizi di comunicazione visiva per la conoscenza e la fruizione del territorio

**AP1** Incentivare l'offerta ricettiva alberghiera di fascia alta negli interventi di rigenerazione urbana  
**AP2** Incentivare una modificazione delle caratteristiche qualitative e dimensionali delle strutture ricettive extralberghiere  
**AP3** Consolidare, razionalizzare e qualificare dal punto di vista ambientale le strutture ricettive all'aria aperta lungo la fascia costiera

**AP1** Innovare il funzionamento del ciclo delle acque attraverso una politica integrata di riciclo alla scala edilizia e urbana  
**AP2** Innovare il ciclo dei rifiuti alla scala delle parti urbane e di trattamento finale  
**AP3** Innovare e diversificare il ciclo dell'energia attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili  
**AP4** Creare le condizioni normative, finanziarie e decisionali multilivello per politiche di sviluppo locale sostenibile fondate sull'economia circolare



PARTI URBANE DI RIFERIMENTO		
Città storica		art. 28
Città consolidata e policentrica		art. 28
Darsena di Città		art. 28
Città portuale e produttiva		art. 28
Lidi		art. 28

LINEAMENTO STRATEGICO - LS1 CONSOLIDARE E SVILUPPARE LE FILIERE LOGISTICHE, PRODUTTIVE E COMMERCIALI DEL PORTO E LA LORO SOSTENIBILITÀ ENERGETICA E AMBIENTALE				
AP1	Aree logistiche di progetto	Sviluppo ed espansione in coerenza con le previsioni del progetto Hub portuale		art. 29
AP2	Aree industriali e logistiche	Sviluppo sostenibile attraverso la qualificazione ambientale e dei cicli dei rifiuti, delle acque e dell'energia		art. 29
AP3	Aree industriali dismesse da riconfigurare	Riconversione funzionale di tipo produttivo anche con attività di uso pubblico		art. 29
AP4	Rischio da Incidente Rilevante	Contenimento o riduzione del Rischio	-	art. 29

LINEAMENTO STRATEGICO - LS2 PROMUOVERE PROGRAMMI OPERATIVI PER IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DI SISTEMI INTEGRATI NATURA/CULTURA E DESTAGIONALIZZARE IL TURISMO				
AP1	Città storica e territorio storico	Valorizzazione e messa in rete come centralità attrattive e snodi di rete storico-naturalistica		art. 30
AP5	Rete dei monumenti Unesco	Potenziamento delle politiche, degli obiettivi e delle azioni previsti dal "Piano di Gestione"		art. 30
AP2	Distretto di Classe	Rafforzamento e messa in rete delle risorse archeologiche, storico-architettoniche, culturali, sportive e del tempo libero		art. 30
AP3	Stazione marittima di progetto	Nuova struttura multifunzionale anche come nodo della rete natura-cultura		art. 30
AP4	Patrimonio storico-architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico	Promozione della conoscenza, messa in rete e gestione	-	art. 30

LINEAMENTO STRATEGICO - LS3 PROMUOVERE PROGRAMMI E AZIONI TESI AL MIGLIORAMENTO DELL'OFFERTA DI ATTIVITÀ E SERVIZI CONNESSI ALLO SVILUPPO DEL TURISMO, DELLA CULTURA E DELLA CREATIVITÀ				
AP1	Distretti economici innovativi	Incentivazione urbanistica, finanziaria e fiscale		art. 31
AP2	Istituti e sedi della cultura	Potenziamento e qualificazione delle sinergie di rete		art. 31
AP3	Strutture universitarie e della ricerca	Potenziamento e qualificazione delle sinergie di rete		art. 31
AP4	Darsena di Città	Realizzazione di una "piazza digitale", in attuazione del progetto "DARE"		art. 31
AP5	Arenili e sistemi dunali	Realizzazione e qualificazione della fruizione e promozione di servizi con prestazioni bioclimatiche		art. 31
AP6	Capanni da pesca e manufatti precari lungo le aree spondali	Riqualificazione per fruizione naturalistica con servizi di supporto per il turismo esperienziale		art. 31
AP7	Sistemi di comunicazione visiva e digitale	Razionalizzazione dell'utilizzo dei sistemi di trasporto pubblico per city users e turisti	-	art. 31

LINEAMENTO STRATEGICO - LS4 DIVERSIFICARE E REGOLAMENTARE L'OFFERTA TURISTICO-RICETTIVA IN FUNZIONE DELLE DIVERSE QUALITÀ AMBIENTALI, INSEDIATIVE E SOCIALI E DEI PROFILI DELLA DOMANDA				
AP1	Strutture ricettive di fascia alta di progetto	Incentivazione negli interventi di nuova edilizia e recupero		art. 32
AP2	Strutture ricettive extralberghiere esistenti e di progetto	Regolamentazione delle caratteristiche qualitative e dimensionali attraverso dispositivi normativi e fiscali		art. 32
AP3	Strutture ricettive all'aria aperta	Consolidamento, razionalizzazione e qualificazione ambientale		art. 32

LINEAMENTO STRATEGICO - LS5 INNOVARE I CICLI PRIMARI DEL METABOLISMO URBANO E SVILUPPARE FORME DI ECONOMIA CIRCOLARE, ORIENTATE AD UNA RIGENERAZIONE GREEN E ADATTIVA				
AP1	Ciclo delle acque	Innovazione del funzionamento alla scala edilizia e urbana		art. 33
AP2	Ciclo dei rifiuti	Innovazione		art. 33
AP3	Ciclo dell'energia	Innovazione		art. 33
AP4	Economia circolare	Sviluppo	-	art. 33

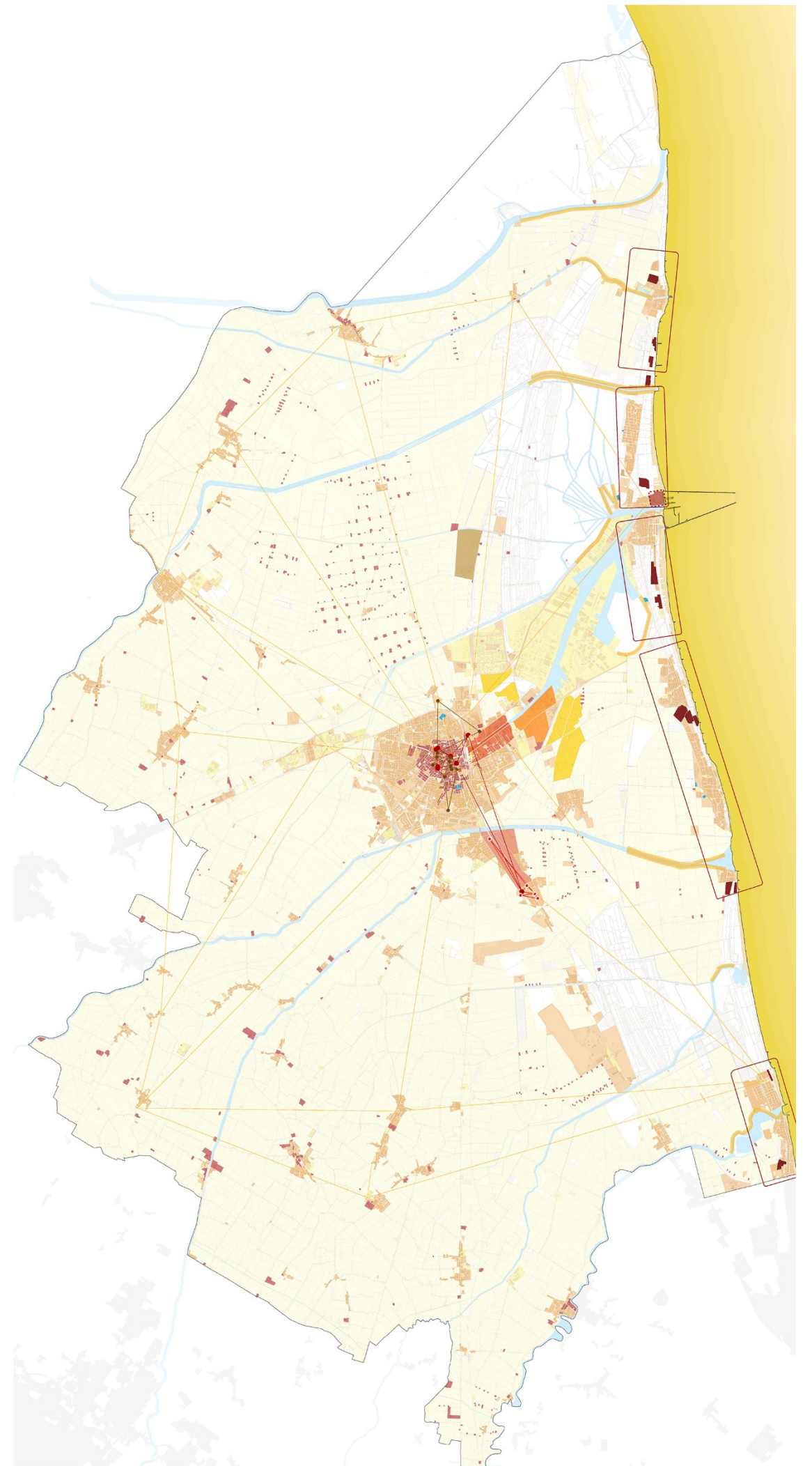








Foto P. De Stefano (2006)

Concerto in Darsena "Water music", 2009. Foto M. Montanari



## 6. OS5. RAVENNA CITTÀ RIGENERATA, ABITABILE, ACCOGLIENTE E SICURA



Foto P. De Stefano (2003)

## 6.1 Qualità e pervasività dello spazio pubblico per rigenerare la città esistente

Nell'ultimo Rapporto del 2020, l'ISPRA rileva un incremento del **consumo di suolo** in Italia dello 0,24% tra il 2018 e il 2019. Nonostante il leggero decremento del 2019 rispetto al 2018, l'ISPRA rileva che la velocità del consumo di suolo netto si mantiene stabile, con valori intorno ai 14 ettari al giorno, ed "è ancora molto lontana dagli obiettivi comunitari, che dovrebbero portare il consumo netto a zero entro il 2050. I dati confermano che [...] si continua a incrementare il livello di artificializzazione e di impermeabilizzazione del territorio, causando la perdita, spesso irreversibile, di aree naturali e agricole". Sempre nel 2019, in Emilia-Romagna l'incremento di consumo di suolo è stato pari allo 0,20% mentre la Provincia di Ravenna ha registrato lo 0,12%, inferiore quindi sia alla media nazionale che a quella regionale, ben lontana dai picchi di Cagliari (+0,98%), Messina (+0,64%), Verona (+0,62), Teramo (+0,57%), Foggia (+0,56). Per quel che riguarda il Comune di Ravenna, sempre tra il 2018 e il 2019, l'incremento è stato dello 0,14% (corrispondente a 10,06 ha) contro lo 0,16% del 2018 (corrispondente a 10,32 ha), leggermente superiore al dato provinciale e più basso sia di quello Regionale che Nazionale, con una sensibile riduzione rispetto allo 0,23% registrato tra il 2016 e il 2017 (corrispondente a 16,2 ha).

Le dinamiche del consumo di suolo registrate dall'ISPRA possono essere confrontate con i dati relativi al **"residuo" del piano urbanistico**

vigente (PSC e POC) che ci restituiscono un livello molto modesto di realizzazioni rispetto alle previsioni edificatorie ivi contenute. Infatti la quota realizzata degli ambiti di espansione residenziale/produttiva ammonta a meno del 10% di quella complessiva programmata. Questo dato evidenzia, oltre che un'eccessiva offerta del Piano vigente rispetto alla domanda effettiva, una difficoltà strutturale di livello nazionale e internazionale del settore delle costruzioni e del mercato immobiliare a seguito della grande crisi iniziata nel 2008. Le previsioni edificatorie, infatti, appaiono ben superiori rispetto alla solvibilità del mercato, rendendo necessario un loro drastico ripensamento, peraltro comunque necessario alla luce della perimetrazione del Territorio Urbanizzato approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 147 del 17/09/2019 in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 32 della Legge urbanistica regionale n.24/2017 che limita il nuovo consumo di suolo al 3% massimo della superficie contenuta all'interno di tale perimetro. Conseguentemente, poiché il TU di cui alla suddetta Delibera è pari a 6.735 ha, la quota di ulteriore consumo di suolo non può essere superiore a 202 ha, un valore cioè nettamente inferiore ai 1.125 ha di previsioni edificatorie residue esterne al TU. L'attenzione del PUG si focalizza infatti sulla rigenerazione della città esistente, così come del resto previsto dalla citata Legge urbanistica regionale (cfr. Artt. 5 e 6 del Capo I "Consumo del suolo a saldo zero" del Titolo II), e concentra gli sforzi dell'azione pubblica verso una semplificazione e fattibilità degli interventi di recupero e riuso dei tessuti edilizi e degli edifici speciali, a partire da quelli dismessi e abbandonati.

La lunga fase di **crisi del settore delle costruzioni** è testimoniata a livello locale non

solo dalle difficoltà sopra richiamate ad attuare le previsioni di piano, ma anche da alcuni dati relativi all'andamento del settore. In particolare, le aziende iscritte alla Cassa Edile di Ravenna sono diminuite dal 2007 al 2016 di circa il 60%, di cui il 64% sono imprese Artigiane, come rileva uno studio di Confartigianato del 2017. La crisi è proseguita negli anni successivi, compreso il 2020, con un ulteriore calo delle imprese artigiane del settore delle costruzioni registrate alla Camera di Commercio di Ravenna. Questa dinamica negativa ha comportato anche un crollo del valore degli oneri di urbanizzazione incassati dal Comune di Ravenna che passa da 11,6 milioni nel 2008 a 2,3 mln nel 2018, con una riduzione di oltre l'80%, parzialmente risalito nel 2019 a 4,8 mln. Nonostante alcuni timidi segnali, il settore non si è riconvertito ancora alla rigenerazione dell'esistente e ha notevoli difficoltà ad intercettare una domanda diffusa di nuove forme dell'abitare connesse alle modificazioni strutturali delle famiglie e delle loro diverse dimensioni ed esigenze. Così come ha difficoltà a intercettare le domande riconducibili ai nuovi luoghi del lavoro – sempre più legate a inedite esigenze spaziali e organizzative (*co-working*, *smart e study working* collettivi, mix funzionali complessi, servizi accessori, qualità energetica e ambientale, ecc.) – e quelle di ricettività connesse al riuso degli immobili esistenti, anch'esse sollecitate da stili di vita e qualità spaziali e funzionali radicalmente diversi rispetto al passato. Ad incidere negativamente è d'altronde la scarsa fattibilità degli interventi di recupero e riuso, in considerazione del loro elevato costo a cui non corrisponde ancora un repertorio integrato di incentivazioni di natura procedurale, fiscale, creditizia e gestionale né un quadro normativo nazionale profondamente rinnovato, riducendo perciò



sensibilmente gli spazi d'azione delle amministrazioni locali. Ad una parziale inversione di tendenza contribuirà sicuramente l'incentivo del cosiddetto "Superbonus 110%" che si profila come una misura strutturale anche nel Recovery Plan post-pandemia.

La crisi del settore edilizio si inserisce in un **quadro demografico e sociale** che segna una sostanziale modifica delle dinamiche in questo decennio rispetto al precedente. A fronte di un saldo naturale già costantemente negativo nel decennio 2001-2011, nei successivi 8 anni il saldo negativo della natalità diviene più cospicuo a causa di una rilevante flessione delle nascite, a cui corrisponde il conseguente processo di invecchiamento della popolazione sostenuto anche da un aumento della vita media delle persone, assieme alla dinamica di costante riduzione della dimensione media dei nuclei familiari. Inoltre, mentre nel decennio scorso la dinamica migratoria è stata costantemente positiva con valori superiori ai 2.000 all'anno, negli anni successivi il saldo tende a dimezzarsi e va costantemente diminuendo, evidenziando una sostanziale **stazionarietà della popolazione** che decresce addirittura nel 2018 e 2019. Parallelamente, la componente immigratoria dall'estero subisce un'analoga flessione che riduce la media annua a circa un terzo di quella del decennio precedente. A questi fenomeni sono strettamente correlati quelli relativi alla crescita delle condizioni di disuguaglianza e marginalità sociale, con l'assottigliamento della fascia intermedia e il contestuale incremento dei settori di popolazione in condizioni di povertà causata dalla crisi economica avviata a partire dalla fine del primo decennio del secolo, a cui contribuisce l'aggravamento prodotto dagli effetti della pandemia. Le conseguenze di

queste dinamiche costituiscono uno degli aspetti centrali per indirizzare le priorità dell'azione pubblica verso un adeguato assortimento dell'offerta di servizi e abitazioni. Per quel che riguarda il mercato abitativo, in particolare, non si tratta soltanto di dare risposta, attraverso una ERS di difficile attuazione, ad una fascia grigia storicamente poco considerata (giovani coppie, single e anziani), ma di affrontare il crescente problema delle fasce sociali di maggior disagio, non garantite dal mercato abitativo anche calmierato, che si rivolgono in quantità cospicue e crescenti ad una offerta ERP oggi insufficiente e marginale. Questi dati mostrano una progressiva perdita di attrattività della città e una crescente divaricazione sociale causate da una profonda crisi economica del Paese e di tutta l'Europa che ha prodotto fenomeni analoghi in gran parte delle città italiane.

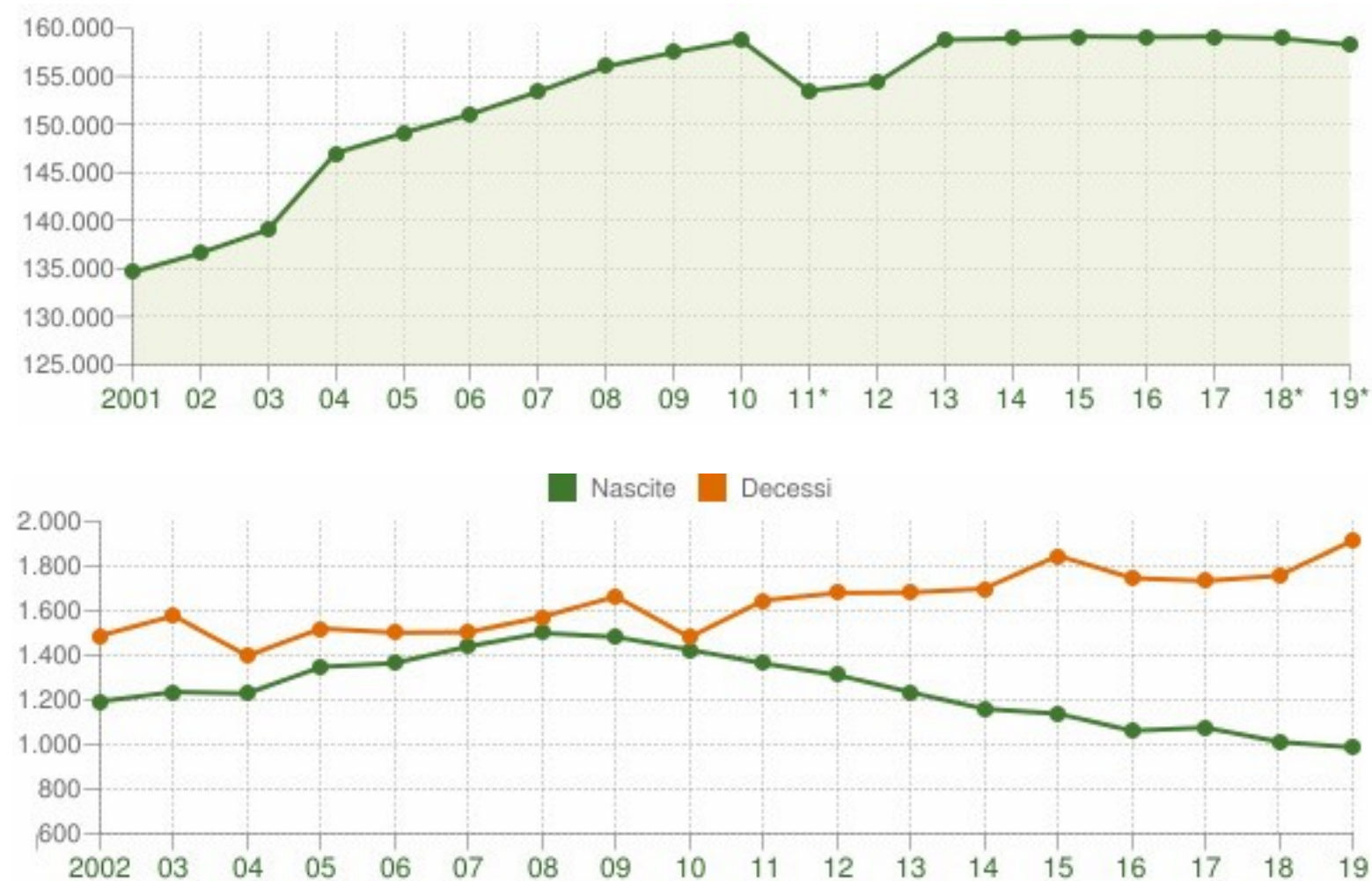
Per tutti i motivi sin qui esposti, la domanda di rigenerazione urbana, particolarmente connotata dal punto di vista ambientale e sociale, assume una indiscutibile centralità anche a Ravenna. Lo dimostra d'altronde la classifica delle performance ambientali delle 104 città capoluogo italiane, prodotta da Legambiente nel Rapporto "Ecosistema urbano 2020" che utilizza alcuni indicatori significativi per una valutazione integrata. In questa classifica Ravenna si colloca in una posizione mediana con alcune punte ragguardevoli come la dotazione di piste ciclabili in ml/100 ab (5° posto), di alberi/100 ab (6° posto), di verde urbano in mq/ab (25° posto), di isole pedonali in mq/ab (29° posto), la ridotta dispersione della rete idrica (21° posto), anche se altri indicatori segnalano alcune criticità (PM10, uso efficiente del suolo, ciclo dei rifiuti) su cui il PUG interviene rafforzando ulteriormente l'azione pubblica

verso strategie, regole e progetti caratterizzati da una elevata sostenibilità urbanistica, ambientale e sociale. Lo stesso Rapporto rileva che Ravenna si trova al 3° posto dei comuni capoluogo per Mw di energia fotovoltaica da impianti installati nel territorio comunale. Sul tema dell'energia rinnovabile la città di Ravenna ambisce a divenire leader a livello italiano ed europeo nella "transizione energetica", attraverso la creazione di un distretto marino integrato delle energie rinnovabili a circa 20 km dalla costa, con il progetto "Agnes", presentato da Saipem e Qint'x, che combina diverse fonti di energia rinnovabile (sole, vento e idrogeno) per la produzione di elettricità a servizio di un bacino di utenza stimato superiore a 500.000 famiglie e per la produzione di idrogeno verde per 2000 bus all'anno.

Ovviamente questo percorso va combinato con una politica urbana di radicale rinnovamento del patrimonio edilizio esistente novecentesco, con criteri aggiornati di efficientamento energetico – oltre che strutturale, impiantistico e ambientale – su cui il PUG definisce specifici incentivi urbanistici attraverso le premialità descritte nel successivo Cap. 9 e nel Capo 3 del Titolo III della DISCIPLINA.

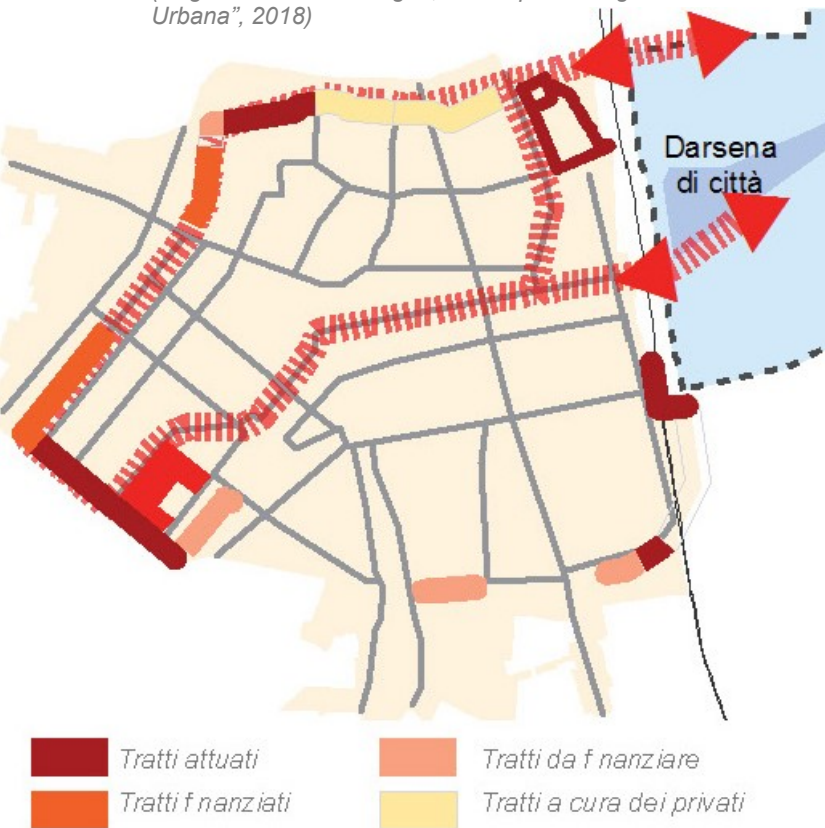
*Andamento della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Elaborazione dati ISTAT*

*Movimento naturale della popolazione, bilancio demografico 1 gen–31 dic. Elaborazione dati ISTAT*





Comune di Ravenna, Progetto "Ravenna Rigenera", mura storiche e recupero/rigenerazione ex caserma Dante Alighieri (Regione Emilia-Romagna, bando per la "Rigenerazione Urbana", 2018)



Tutta la città esistente – centro storico, città consolidata, Lidi e nuclei frazionali – costituisce infatti il campo privilegiato della **rigenerazione urbana**.

Rafforzamento /qualificazione degli spazi aperti e riciclo/riuso dei tessuti edilizi esistenti sono due declinazioni della stessa strategia di contrasto proattivo al consumo di suolo che il PUG non affronta solo in chiave normativa. La strategia di rigenerazione urbana del PUG, socialmente ed ecologicamente sostenibile, fa leva su entrambe per una prospettiva resiliente di qualità paesaggistica:

- gli spazi aperti della città esistente sono una componente centrale della più ampia rete di Infrastrutture verdi e blu, e dunque costituiscono il telaio incrementale e resiliente della "città pubblica", il "progetto di suolo" su cui Ravenna punta per innalzare la qualità della sua abitabilità e delle relazioni tra le parti urbane, compresi gli spazi *in-between* e le aree abbandonate. È un campo di lavoro ineludibile di una pianificazione attenta alla dimensione paesaggistica e ambientale, strettamente connessa cioè ad alcune componenti strutturanti dei suoi diversi paesaggi urbani e, allo stesso tempo, ad una molteplicità di progetti e pratiche diffuse di riappropriazione dello spazio;
- una rete innovativa di interventi multifunzionali di rigenerazione urbana alla scala dei tessuti (cfr. Art. 59 della Disciplina) che configura progetti di piccola taglia, diffusi e diretti, ma anche ambiti prioritari e integrati ad attuazione indiretta, connessi a grandi edifici speciali dismessi (confermandone alcuni già previsti dal Piano previgente), in cui si misura anche la consapevolezza e il protagonismo di nuovi attori imprenditoriali e delle comunità locali,

promotori di una economia circolare alimentata dal riciclo e dalla valorizzazione dei beni comuni.

Circa la centralità degli spazi aperti come componente strutturante e strategica della rigenerazione urbana, ci si è già soffermati nel precedente capitolo 2 con riferimento alle diverse declinazioni concorrenti delle Infrastrutture verdi e blu. Si sottolinea qui il ruolo che queste possono assumere nei termini di un aggiornato "progetto di suolo" in cui le dimensioni ecologica, paesaggistica, infrastrutturale e sociale, oltre che morfologica, svolgono una funzione centrale nel ripensamento della città esistente. In particolare, la presenza di condizioni differenziate di vulnerabilità climatica e di isole di calore, la crescita delle emissioni di CO2 e polveri sottili, come anche le evidenti criticità nello smaltimento delle acque piovane in presenza dei sempre più frequenti fenomeni temporaleschi concentrati, rendono necessario immaginare interventi integrati sullo spazio urbano pubblico e privato. Il PUG profila perciò nuove priorità dell'Amministrazione Comunale che richiedono una concatenazione virtuosa di azioni sistemiche capaci anche di razionalizzare la programmazione pluriennale e spaziale della spesa in opere pubbliche: dalla de-sigillatura degli spazi aperti all'irrobustimento delle dotazioni vegetali e al ripensamento delle reti di smaltimento, raccolta e trattamento delle acque per garantire adeguati processi di ritenzione idrica negli spazi pubblici e privati e ripensare l'intero sistema del drenaggio urbano.

Questa prospettiva ha richiesto uno stretto coordinamento tra il PUG e il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC), per condividere una specifica strategia di

mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici integrando il Patto dei Sindaci con il *Mayors Adapt* a cui il Comune di Ravenna aderisce. Nella città esistente, la strategia per gli spazi aperti tiene assieme la costruzione e valorizzazione della loro dimensione reticolare nella città storica, consolidata, portuale e industriale (strade, piazze, parcheggi, larghi, giardini, parco delle mura, *promenade* e trasversali alberate del Canale Candiano), fortemente connotata dal punto di vista paesaggistico ed ecologico del verde, con un rilancio della "Cintura verde" dentro una più ampia scala, estesa anche all'area portuale e industriale. Ciò consente di disegnare una "Grande Corona Verde" innervata dalle infrastrutture di bordo della città esistente e proiettata ad est fino al mare, a Porto Corsini a nord e a Marina di Ravenna a sud del canale Candiano (cfr. elaborato Progetto-Guida 4 "La Grande Corona Verde della città-porto" e successivo Cap. 7). Una Corona costituita cioè dalla coesistenza e interazione di spazi verdi di diversa natura (aree agricole periurbane a forte connotazione di agrobiodiversità, orti urbani didattici e condivisi, giardini e verde attrezzato, parchi urbani della "Cintura verde" esterna, fasce e *patch* di forestazione urbana) che ridefinisce i limiti del territorio urbanizzato della città centrale.

Questa attenzione alla qualità dello spazio aperto trova riscontro anche nei Lidi e nei centri abitati della campagna, dove il rafforzamento identitario passa anche per il riconoscimento della qualità della città pubblica. Una strategia quindi che sviluppa ed estende quella sottesa al Piano d'Azione "Ravenna rigenera" elaborato nel 2018 dal Comune in occasione del bando sulla "Rigenerazione urbana" della Regione Emilia-Romagna.





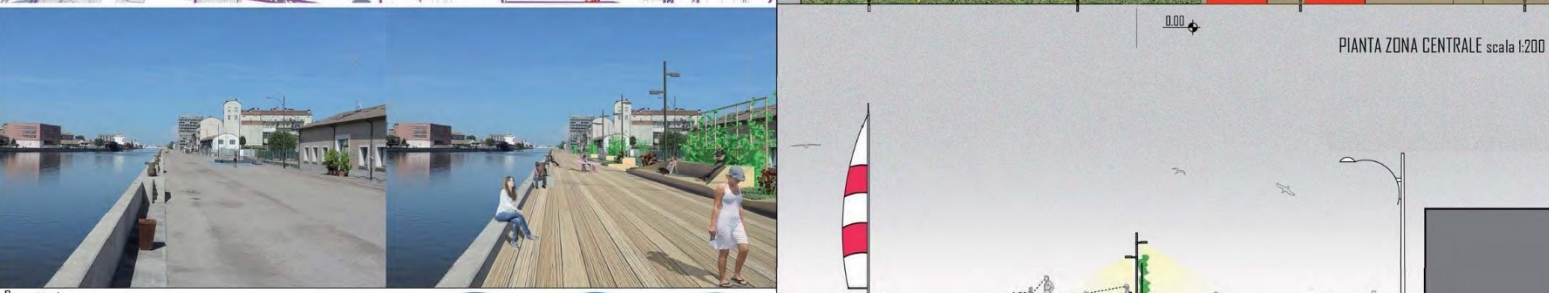
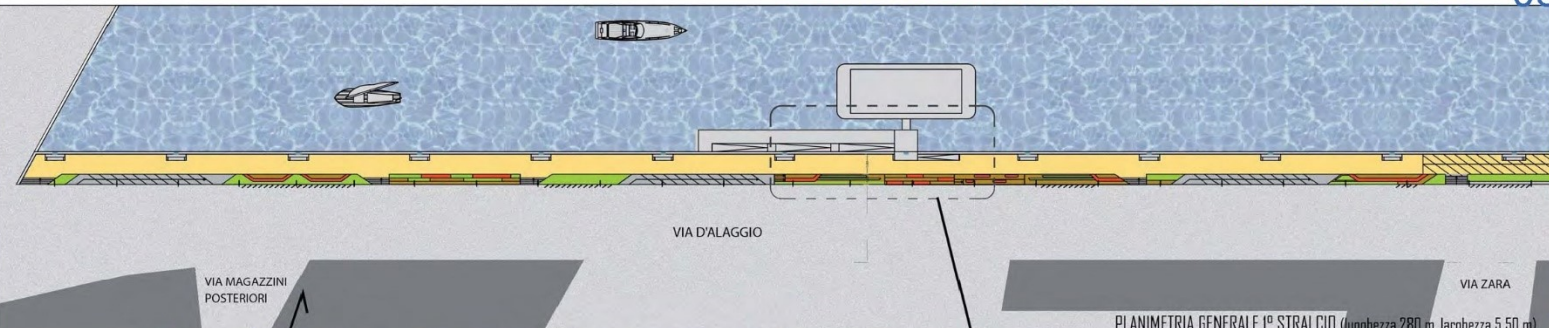


Comune di Ravenna, progetto "Ravenna in Darsena. Il mare in piazza" Presidenza del Consiglio dei Ministri, "Programma Straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia"



Progetto: Ravenna in Darsena COMUNE DI RAVENNA 7 di 11

Darsena Viva con nuovi servizi: passeggiata lungocanale 08



In questo contesto, il PUG rilancia il valore strategico della rigenerazione urbana della **Darsena di città**, garantendo una revisione dei dispositivi progettuali, normativi e gestionali del percorso avviato già da molti anni attraverso diversi strumenti di programmazione attuativa (PRU, PSdA, PRUSST e PIAU) e il POC Darsena. Un percorso che ha già registrato alcune iniziative pubblico-private di qualità e può oggi avvalersi anche dei finanziamenti del "Bando periferie" del 2017 per il rifacimento delle reti dei sottoservizi in attuazione del programma comunale "Ravenna in Darsena il mare in piazza". Grande attenzione è posta alla fattibilità del riciclo e della rifunzionalizzazione di edifici e spazi aperti esistenti, su cui, oltre ad aggiornare le forme di "riuso urbano temporaneo" già previste dal POC Darsena, il PUG intende stimolare il protagonismo dei soggetti imprenditoriali, culturali e sociali anche attraverso la riduzione delle unità minime di intervento, per tener conto della elevata frammentazione proprietaria. Grazie alle flessibilità offerte dalla Legge Regionale n.24/2017 per gli Accordi Operativi, il PUG prevede infatti incentivi urbanistici premiali – nella Darsena come in tutti gli ambiti di rigenerazione urbana - per garantire Requisiti Prestazionali elevati che configurano la Darsena come principale "cluster" dell'innovazione funzionale ed ecologico-ambientale. Il repertorio di edifici da recuperare è ampio e spesso di grande interesse architettonico – dall'ex Mangimificio Martini all'ex Tiro a segno nazionale, al magazzino ex SIR (sigarOne) per citarne solo alcuni – e rappresenta il campo di sperimentazione per interventi innovativi dal punto di vista spaziale e funzionale, sulla falsariga di quanto già avvenuto ad esempio nel caso del birrificio Darsenale. Un grande spazio contemporaneo e multifunzionale, quindi, strettamente connesso ai quartieri

Teodorico e Gulli e, soprattutto, al centro storico attraverso la stazione ferroviaria riconfigurata. La Darsena di città deve insomma sviluppare la sua attrattività come "piazza d'acqua" per nuove funzioni creative, turistiche e del tempo libero, per installazioni artistiche e altri eventi culturali, per attività di *loisir* e ristorazione, in stretto rapporto con gli edifici lungo le banchine da recuperare e rifunzionalizzare; ma anche valutando la possibilità di interventi volti alla balneazione, previa depurazione delle acque sul modello di alcune esperienze internazionali (come ad esempio l'operazione "Flussbad Berlin" sul canale della Sprea). In questa direzione è fondamentale che la Darsena di città sia anche una "piazza digitale", in linea con il progetto "DARE" del Comune di Ravenna vincitore del 4° bando europeo Urban Innovative Actions, dotata di una infrastrutturazione ICT che coinvolga i cittadini attraverso vari strumenti (portale, app, totem informativi, panchine interattive, laboratori ed eventi) per una narrazione collettiva del territorio e del percorso di rigenerazione.

La Darsena quindi come grande progetto urbano che aspira a proiettare la città in un futuro capace di incarnare le istanze di una dimensione contemporanea fertile, a cavallo tra la riscoperta di una storia di lunga durata, un'economia portuale e industriale aperta all'innovazione e nuove prospettive emerse dal crescente ruolo culturale e ambientale di Ravenna, caratterizzato da un qualificato attivismo sociale e istituzionale e dalla ricerca di una posizione di eccellenza nel panorama delle città a livello regionale, nazionale e internazionale (cfr. Progetto Urbano PU1 "Darsena" nel Cap. B3.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA).



Il Progetto Urbano “Darsena” (PU1) e quelli del “Distretto archeologico-monumentale e culturale di Classe” (PU2), del “Polo naturalistico-ambientale e del loisir di Pineta di Classe-Mirabilandia” (PU3) e dell’“Ex Agip” (PU4), si collocano in contesti territoriali molto diversi che presentano un particolare valore sotto il profilo paesaggistico, ambientale, architettonico, storico-artistico e testimoniale o che sono caratterizzati da una significativa carenza di tali fattori identitari, dalla mancanza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici e/o da significative criticità ambientali. Essi rappresentano **tre condizioni progettuali emblematiche** connotanti la città e il territorio di Ravenna: la città della dismissione industriale lungo il canale Candiano, un luogo della memoria storico-archeologica romana e medievale tra i più significativi, la presenza di due grandi risorse ambientali e del tempo libero. Si tratta dei luoghi in cui la presenza di importanti potenzialità di rigenerazione urbana e territoriale, di potenziamento della rete infrastrutturale su ferro e di qualificazione delle infrastrutture ambientali si confrontano quindi con una serie di criticità di tipo relazionale (ecologiche, funzionali, e spaziali), configurando tre opportunità paradigmatiche della fase di transizione in cui si colloca la città di Ravenna:

- una transizione ecologica relativa alla presenza di grandi risorse ambientali a cui si sono giustapposti processi di urbanizzazione e dismissione che sollecitano nuove opportunità di qualificazione della rete delle Infrastrutture verdi e blu;
- una transizione funzionale relativa alla diffusa necessità di riqualificare edifici e tessuti edilizi dismessi verso nuove mixité di eccellenze e provando a riconvertire

anche modelli economici e gestionali tipici delle aree specializzate;

- una transizione spaziale relativa alle opportunità di immaginare nuovi paesaggi contemporanei anche laddove quelli storici e ambientali consolidati, rivestono un ruolo di primaria importanza.

Parco di Teodorico (foto O. Sarti)



## 5 azioni tematiche

Comune di Ravenna, progetto “DARE”,  
2019 Ambiente Digitale per Alleanze collaborative al fine di Rigenerare Ecosistemi urbani in città medie

## COME LO FACCIAMO/5





La dimensione sociale, di coesione e collaborazione delle comunità locali è una componente essenziale per orientare i processi di rigenerazione urbana, attivare **dinamiche di capacitazione sociale e imprenditoriale**, creare le condizioni per un'ampia condivisione delle strategie e dei progetti da intraprendere e garantire quindi il successo dei piani attuativi, delle politiche e dei programmi. La riattivazione dei cicli di vita di "beni comuni" e il riciclo di risorse abbandonate o sottoutilizzate, comportano una diversa dimensione valoriale dentro un più generale ripensamento del metabolismo urbano e presuppongono un diffuso e motivato coinvolgimento degli attori sociali ed economici nel processo decisionale, attraverso la messa in campo di strumenti pattizi e di collaborazione pubblico-privata, riducendo ancor di più la distanza che tende a separare quei "beni comuni" dalla sfera delle pratiche delle comunità locali. In questa direzione, la consolidata tradizione partecipativa di Ravenna - che si fonda anche sulla presenza di una fitta rete di associazioni, comitati e forme di cooperazione sociale e imprenditoriale - ha storicamente garantito un elevato grado di interazione e condivisione delle decisioni relative all'azione pubblica, come dimostra la ricchezza degli attori coinvolti già in occasione della proposta di candidatura a Capitale Europea della Cultura 2019 e nel percorso del centenario di Dante fino al 2021. A ciò si aggiunge un policentrismo fortemente strutturato a livello territoriale, che consente di individuare una rete di 'Parti urbane' di valore identitario, riconoscibili sia nella città storica e consolidata sia nell'articolazione policentrica dei Lidi e dei nuclei abitati della campagna, che da sempre esprimono specifiche domande identitarie e di riqualificazione urbana assunte e rilanciate con le 'Strategie

locali' (cfr. elaborato OS5b e Cap. B2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA). Il mosaico di identità locali che questa vitalità di attori sociali e imprenditoriali e questo policentrismo esprimono, evidenzia con chiarezza domande di riappropriazione degli spazi di relazione e dei "beni comuni", lasciando intravedere un campo di lavoro fertile per politiche proattive che accompagnino l'attuazione e gestione del PUG (cfr. Cap. C2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA).

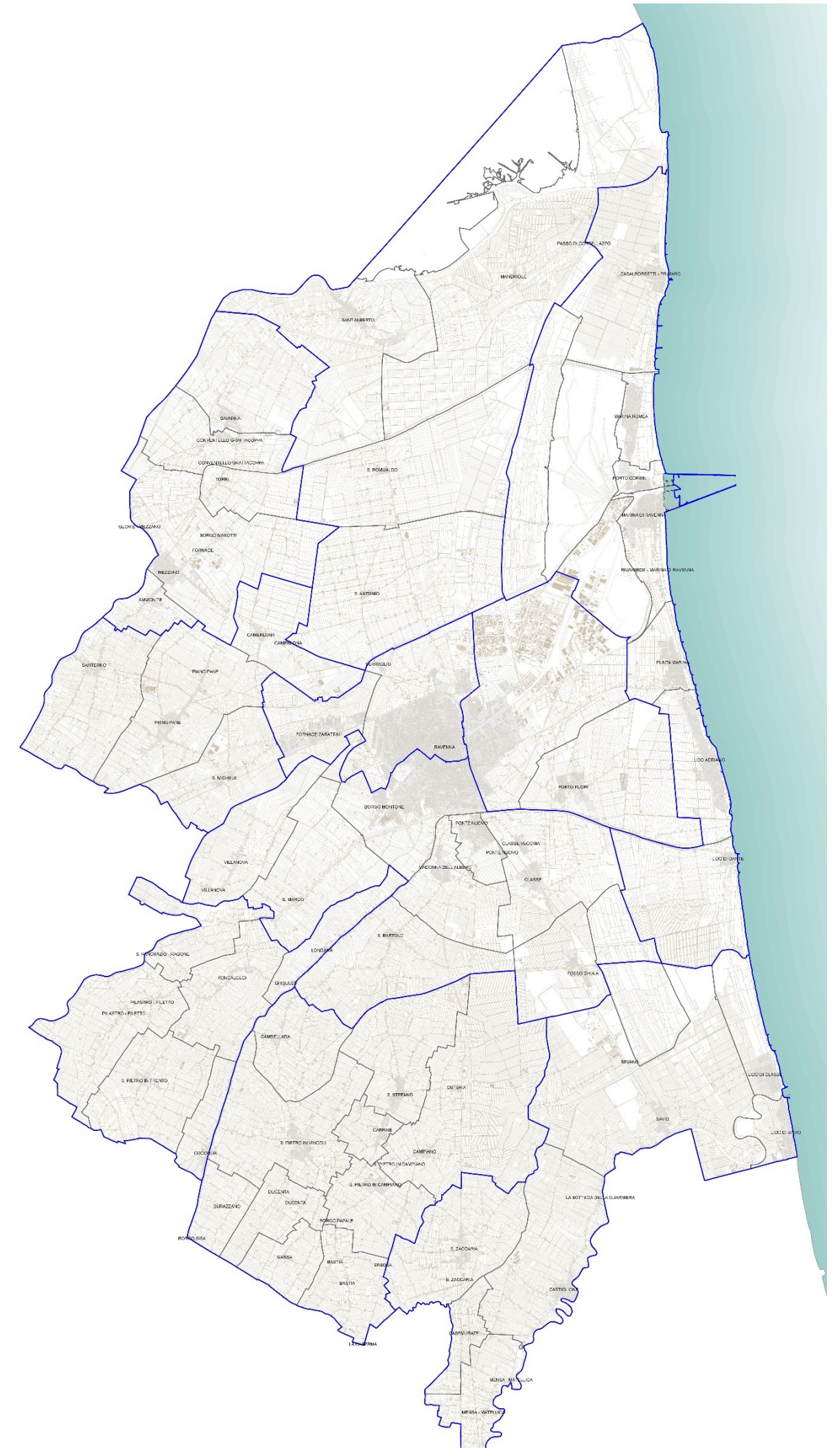


*Darsena di città. Foto Corelli*



*Le "Microcittà" dell'area centrale di Ravenna (Fonte: MATE team progetto PUG)*

*QC-6.4 Articolazione identitaria della città*





# 5.

## RAVENNA CITTÀ RIGENERATA, ABITABILE, ACCOGLIENTE E SICURA

### 6.2 Lineamenti e Azioni dell'OS5

**OS5. Ravenna città rigenerata, abitabile, accogliente e sicura. Il sistema insediativo. Schema di assetto del territorio urbanizzato e delle aree contermini**

Questo obiettivo strategico fa riferimento alla necessità di concretizzare un processo di lunga durata di rigenerazione urbanistica e ambientale della città esistente, nel rispetto delle diverse identità stratificate nel territorio e del policentrismo che esse hanno prodotto. Questa esigenza deve prendere atto della necessità di non consumare più suolo e di rigenerare i tessuti e la rete degli spazi aperti esistenti, semplificando e razionalizzando i percorsi procedurali, normativi e gestionali. Si tratta di attivare una nuova stagione dei processi di riciclo, riuso e riqualificazione di una vasta e articolata gamma di condizioni insediative, spaziali, sociali e funzionali che va dalla città storica alla città consolidata, alle espansioni post belliche e a quelle pubbliche in particolare, ai tessuti di contatto tra città consolidata e porto, fino al policentrismo dei centri abitati della campagna ravennate e dei Lidi lungo la fascia costiera, ricercando mix funzionali adeguati e forme di integrazione delle fasce più deboli della popolazione. Ma anche attribuendo una centralità ineludibile alla città pubblica rappresentata innanzitutto dalla rete degli spazi aperti e delle attrezzature connesse, come progetto di suolo di qualità ecologica e paesaggistica, in grado di costituire una componente strutturante e caratterizzante delle infrastrutture verdi e blu che innervano l'intero territorio ravennate, in cui dimensione ambientale e culturale si

intrecciano profondamente. Un progetto di suolo che dovrà tener conto anche della ricerca di un'adeguata sicurezza degli spazi aperti pubblici per abitanti e turisti, sulla base di un complesso di interventi integrati e diffusi di rivitalizzazione e presidio funzionale e di collaborazione tra il Comune e le tante forme di cittadinanza attiva. Tutto ciò richiede, come già detto, un cambiamento profondo del ciclo edilizio tradizionale, legato esclusivamente all'espansione edilizia in via di esaurimento, e un rinnovamento radicale, aziendale e tecnologico, dei soggetti imprenditoriali e tecnici. Allo stesso tempo presuppone l'attivazione di processi collaborativi pubblico-privati, di partecipazione e condivisione delle scelte di rigenerazione e, nella riappropriazione degli spazi aperti, di coinvolgimento degli attori sociali anche con strumenti pattizi. Insomma una politica integrata di nuovo welfare urbano che assuma diverse declinazioni (spazi pubblici, attrezzature e servizi per fasce sociali disagiate, sicurezza, processi collaborativi e strumenti pattizi), compresa quella relativa alla diversificazione dell'offerta abitativa non garantita dal libero mercato, per dare risposta alle domande delle categorie sociali più deboli e marginali.

L'OS5 è articolato nei 4 Lineamenti Strategici (LS) seguenti che rappresentano i principali campi d'azione:

- LS1 Potenziare la rete degli spazi aperti e la loro qualificazione paesaggistica, ambientale, fruitiva e sociale come componente qualificante e strutturante del sistema delle Infrastrutture verdi e blu
- LS2 Valorizzare gli edifici speciali dismessi o mal utilizzati come centralità per servizi e funzioni turistico-culturali, ludico-ricreative e sociali di qualità

- LS3 Rinnovare il patrimonio insediativo ed edilizio secondo principi di eco sostenibilità e di integrazione con le infrastrutture verdi e blu
- LS4 Sviluppare politiche e programmi di nuovo welfare urbano, per dare risposta alle domande abitative e di servizi delle fasce sociali più deboli e marginali

Ai 4 Lineamenti Strategici corrispondono 16 Azioni Progettuali (AP). Nella pagina seguente è riportata la tabella riassuntiva di LS e AP. L'Obiettivo Strategico è spazializzato nell'elaborato grafico OS5 "Ravenna città rigenerata, abitabile, accogliente e sicura" che si articola in due tavole, riportate nella successiva pagina:

OS5a "Griglia degli elementi strutturali (ex Artt. 33 e 35, LR n.24/2017)" in cui le AP sono rappresentate con riferimento a specifiche componenti spaziali, a meno di alcune AP non spazializzabili e rimandate a programmi e politiche;

OS5b "Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari" che contiene l'individuazione delle parti urbane e delle strategie locali all'interno del Territorio Urbanizzato, fondate sulla definizione di interventi prioritari di recupero e rigenerazione di edifici e spazi aperti, nuove centralità locali e dotazioni territoriali, così come esplicitato nel Cap. B2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA.

Gli indirizzi strategici dell'OS e dei suoi LS e AP sono contenuti nel Capo 6 del Titolo II della Disciplina del PUG.

*Nelle pagine seguenti sono riportati gli elaborati:  
OS5a Griglia degli elementi strutturali (ex Artt. 33 e 35, LR 24/2017)  
OS5b Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari*



**OBIETTIVI**

# 5.

## RAVENNA CITTÀ RIGENERATA, ABITABILE, ACCOGLIENTE E SICURA

**LINEAMENTI STRATEGICI**

**LS1**  
**Potenziare la rete degli spazi aperti e la loro qualificazione paesaggistica, ambientale, fruitiva e sociale come componente qualificante e strutturante del sistema delle Infrastrutture verdi e blu**

**LS2**  
**Valorizzare gli edifici speciali dismessi o mal utilizzati come centralità per servizi e funzioni turistico-culturali, ludico-ricreative e sociali di qualità**

**LS3**  
**Rinnovare il patrimonio insediativo ed edilizio secondo principi di eco sostenibilità e di integrazione con le Infrastrutture verdi e blu**

**LS4**  
**Sviluppare politiche e programmi di nuovo welfare urbano, per dare risposta alle domande abitative e di servizi delle fasce sociali più fragili e marginali**

**AZIONI PROGETTUALI**

**AP1** Configurare il sistema di spazi aperti pubblici e privati posti a corona della città storica e consolidata, portuale e industriale, come parco agro-forestale attrezzato di qualità paesaggistica dei margini urbani e l'interazione con gli spazi aperti della città compatta, caratterizzato dalla compresenza e concatenazione di aree boscate, aree agricole, nuove dotazioni urbane e territoriali per una fruizione integrata e un'accessibilità diffusa attraverso la mobilità slow

**AP2** Qualificare la rete e la costellazione degli spazi aperti urbani pubblici esistenti e delle aree pertinenziali degli edifici e dei tessuti, compresi quelli interstiziali e abbandonati, nei TU della città centrale, dei Lidi e dei centri urbani della campagna, per adeguarli a nuove esigenze ecologico-ambientali, funzionali e sociali

**AP3** Rafforzare e qualificare i tracciati strutturanti e le gerarchie urbane della città esistente, attraverso modificazioni incrementali delle fronti edilizie che vi si affacciano, interventi di riconnessione e valorizzazione delle parti urbane della città esistente e dei suoi accessi

**AP4** Attivare programmi di riconfigurazione qualitativa di strade, piazze e larghi, in relazione alle modificazioni indotte dalle nuove esigenze di mobilità sostenibile in ambito urbano, anche al fine di valorizzare specifici luoghi adiacenti ad attrezzature collettive entro tessuti urbani carenti di spazi aperti pubblici

**AP5** Realizzare nuovi parchi e giardini e completare quelli in corso di attuazione e recuperare quelli degradati

**AP1** Recuperare e rifunzionalizzare gli edifici speciali esistenti di valore storico-architettonico, anche di archeologia industriale, come nuove centralità di livello urbano, nazionale e internazionale, attraverso mix funzionali e innovativi

**AP2** Realizzare un sistema integrato di attrezzature per lo sport, la cultura e il tempo libero anche attraverso la riqualificazione di quelle esistenti inutilizzate o sottoutilizzate

**AP3** Completare il programma di messa in sicurezza degli edifici scolastici dal punto di vista sismico, energetico e impiantistico

**AP4** Rafforzare e valorizzare il ruolo strutturante e strategico della rete dei Capisaldi architettonici e urbani nella città storica, moderna e contemporanea, come principali poli e riferimenti identitari, simbolici e funzionali

**AP1** Attivare interventi integrati di rigenerazione dei tessuti urbani esistenti, con particolare attenzione a quelli critici del Novecento, e di qualificazione urbana ed edilizia di quelli relativi a ristrutturazione urbanistica, sostituzione e addensamento urbano nel territorio urbanizzato, secondo requisiti prestazionali aggiornati di qualità urbana ed ecologico-ambientale

**AP2** Garantire standard sostenibili di qualità architettonica e urbana, sostenibilità energetica ed ecologico-ambientale, sicurezza, benessere abitativo ed equità sociale, per gli edifici e gli spazi pertinenziali, esistenti e di progetto, delle aree industriali, logistiche, commerciali e per servizi

**AP3** Promuovere il Certificato di Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale ("Certificato di QUEA") e incentivare la sua acquisizione per il controllo urbanistico e ambientale degli interventi di rigenerazione urbana attraverso il rispetto dei Requisiti Prestazionali di cui all'elaborato GUIDA PER LA QUEA

**AP1** Incrementare l'offerta abitativa per la domanda sociale delle fasce economicamente più svantaggiate attraverso un assortimento di strumenti e procedure che prevedano sia l'intervento pubblico diretto sia quello indiretto dal punto di vista finanziario e realizzativo

**AP2** Sostenere e incentivare misure finalizzate a raggiungere adeguate condizioni di sicurezza urbana, vitalità sociale e funzionale e sicurezza socio-sanitaria di fronte ai rischi epidemici, nelle varie parti urbane e nelle diverse ore del giorno e stagioni dell'anno

**AP3** Rigenerare tessuti edilizi ed edifici residenziali, inclusi quelli di ERP, caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio e costruttivo, da monofunzionalità e da disagio sociale e abitativo

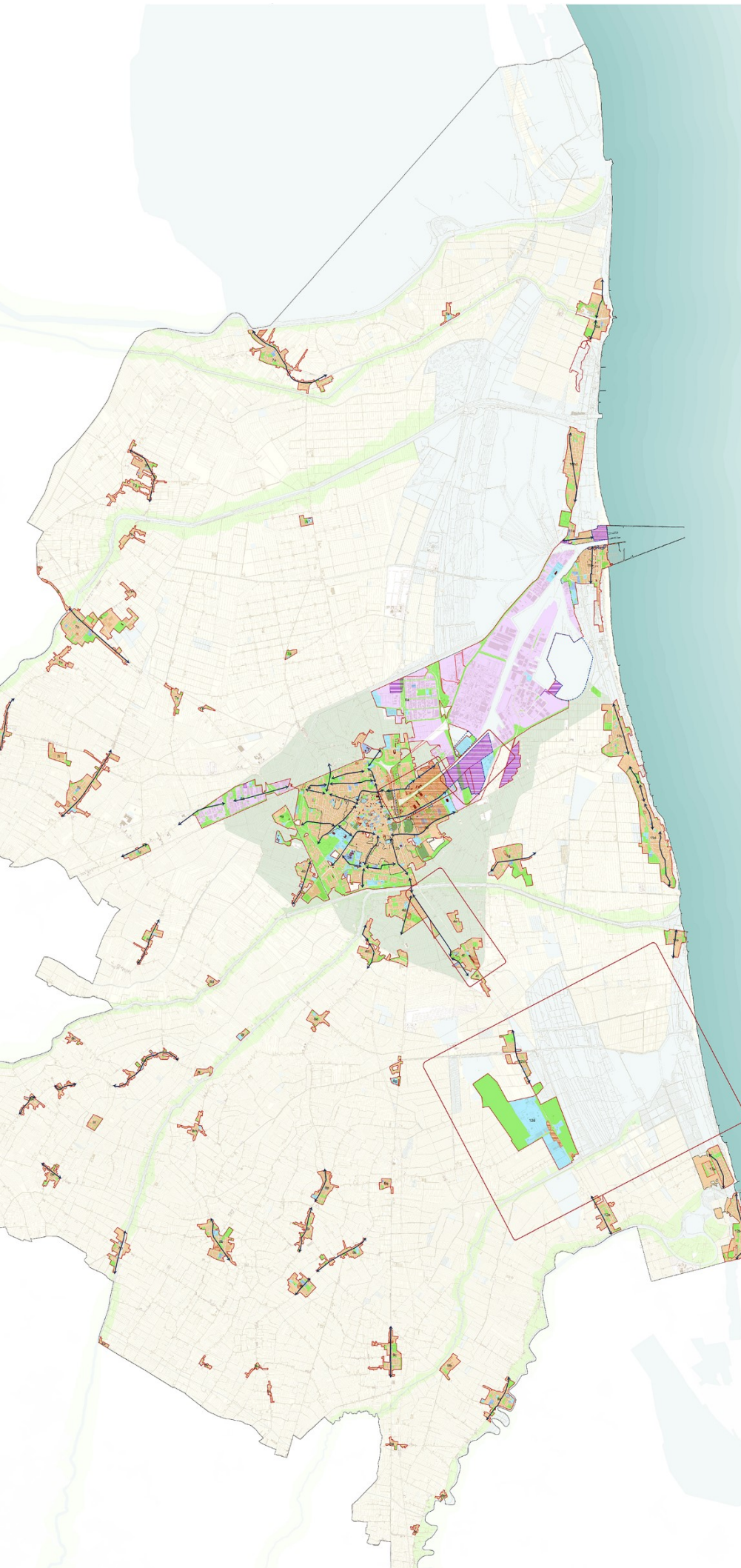
**AP4** Riqualificare il patrimonio edilizio abitativo e gli spazi aperti per garantire un'adeguata accessibilità alle fasce più fragili della popolazione (bambini, anziani e disabili)



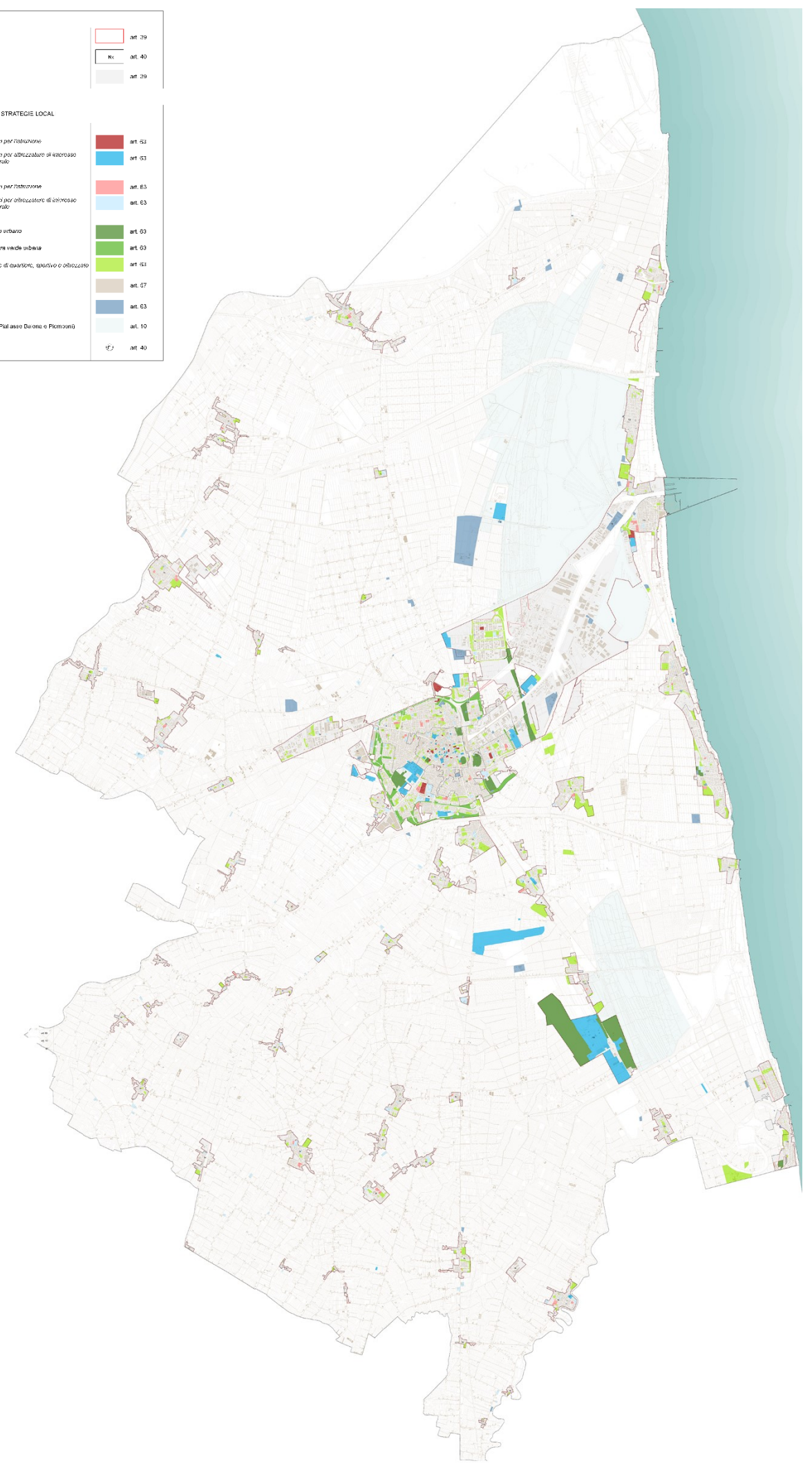
Perimetro del territorio urbanizzato (Art. 32, comma 2, L.R. 24/2017)	art. 39
Più urbanizzato (Art. 33, comma 2, L.R. 24/2017)	art. 40
Area di interazione Porto-Città (Art. 1, comma 1-01, lett. b, D. Lgs. 230/2017)	art. 22, 23
<b>ASSETTI PRIORITARI DI RIGENERAZIONE URBANA</b>	
Area di rigenerazione nella città storica e consolidata	art. 38
Area di rigenerazione nella città periferica e produttiva	art. 39
Progetti Urban di Durezza, Classe, Mobilità ed Ex-Agri	art. 39
<b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE PRIMARIE DEL TERRITORIO</b>	
Area agricola, arenile e torbida storica in ambito rurale	Tema 1, Capo 2
Canoa d'acqua, zone umide e paludose, piano e zone boschive	Tema 1, Capo 2
Paesaggio rurale	Tema 1, Capo 2
<b>LINEAMENTO STRATEGICO - L31</b>	
POTENZIARE LA RETE DEGLI SPACI APERTI E LA LORO QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA, AMBIENTALE, PRATICO-SOCIALE, COME COMPONENTI STRUTTURANTI DEL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE VERDE E BLU	
AP1 Spazi aperti pubblici e privati a servizio della vita comunitaria, culturale e ricreativa	Configurazione di una fascia continua di spazio di qualità paesaggistica art. 35
AP2 Spazi aperti urbani pubblici e privati	Qualificazione paesaggistica, identitaria e sociale art. 35
AP3 Rete dei tracciati stradali	Qualificazione e qualificazione paesaggistica e funzionale art. 35
AP4 Strade, piazze e larghi	Qualificazione continua alla mobilità per la valorizzazione di luoghi storici adatti ad attraversare art. 35
AP5 Piazze, giardini e piazze di progetto	Realizzazione e completamento art. 35
<b>LINEAMENTO STRATEGICO - L32</b>	
VALORIZZARE GLI EDIFICI SPECIALI, DISMESSI O MALUTILIZZATI COME CENTRALITÀ PER SERVIZI E FUNZIONI TURISTICO-CULTURALI, LINGUISTICO-CULTURALI E SOCIALI DI QUALITÀ	
AP1 Nuova centralità di livello urbano, economico e informativo	Rispetto e ristrutturazione di edifici storici adatti ad attrazione urbana art. 36
AP2 Alleanza per lo sport, la cultura, il tempo libero e di interesse generale	Nuova realizzazione e ristrutturazione strategica della struttura esistente art. 36
AP3 Edifici scolastici	Messa in sicurezza come riferimento urbano art. 36
AP4 Capisaldi architettonici e urbani	Rafforzamento e valorizzazione come punti di riferimento identitari, simbolici e funzionali art. 36
Capisaldi della città storica e contemporanea	
<b>LINEAMENTO STRATEGICO - L33</b>	
RINFORZARE IL PATRIMONIO INFRASTRUTTURALE ED ENERGETICO SECONDO PRINCIPI DI ECO SOSTENIBILITÀ E DI INNOVAZIONE CON LE INFRASTRUTTURE VERDE E BLU	
AP1 Tracciati urbani esistenti o di progetto	Ripristino e integrazione del punto di vista energetico, urbanistico e ambientale art. 27
AP2 Edifici a spazi aperti nelle aree produttive, commerciali e logistiche	Adeguamento e riqualificazione morfologico-ambientali sostenibili art. 27
AP3 "Certificato di QUESA"	Implementazione del "Certificato di QUESA" art. 27
<b>LINEAMENTO STRATEGICO - L34</b>	
PULSARE POLITICHE E PROGRAMMI DI NUOVO BENESSERE URBANO, PER DARE RISPOSTA ALLE DOMANDE ABITATIVE E DI SERVIZI DELLE FASCE SOCIALI PIÙ DEBOLI E SVANTAGGIATE	
AP1 Housing sociale	Interventi di rigenerazione e nuove urbanizzazioni con ERS, interventi di ERP in aree periferiche, recupero di aree dismesse art. 38
AP2 Tracciati urbani esistenti	Rafforzamento di adeguato standard di qualità e servizio art. 38
AP3 Tracciati urbani esistenti	Ripristino della qualità e qualità della situazione di maggior disagio e disagio art. 38
AP4 Tracciati urbani esistenti	Incremento e qualificazione dell'accessibilità art. 38

<b>SETTORI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO PER LE PARTI URBANE</b>	
Città storica	1
Città consolidata di prima cintura	2
Città consolidata di seconda cintura	3
Centri della triangolo sud	4
Centro di città	5
Città periferica e produttiva	6
Città periferica del Reno e Lamone	7
Città periferica del Modone e Ronco	8
Città periferica del Brusato e Sesto	9
Loti della Piana di San Vitale	10
Loti del Confinare e Fiumi Uniti	11
Loti e Poli della Piana di Classe	12

<b>TERRITORIO URBANIZZATO E PARTI URBANE</b>	
Perimetro del territorio urbanizzato (Art. 32, comma 2, L.R. 24/2017)	art. 39
Più urbanizzato (Art. 33, comma 2, L.R. 24/2017)	art. 40



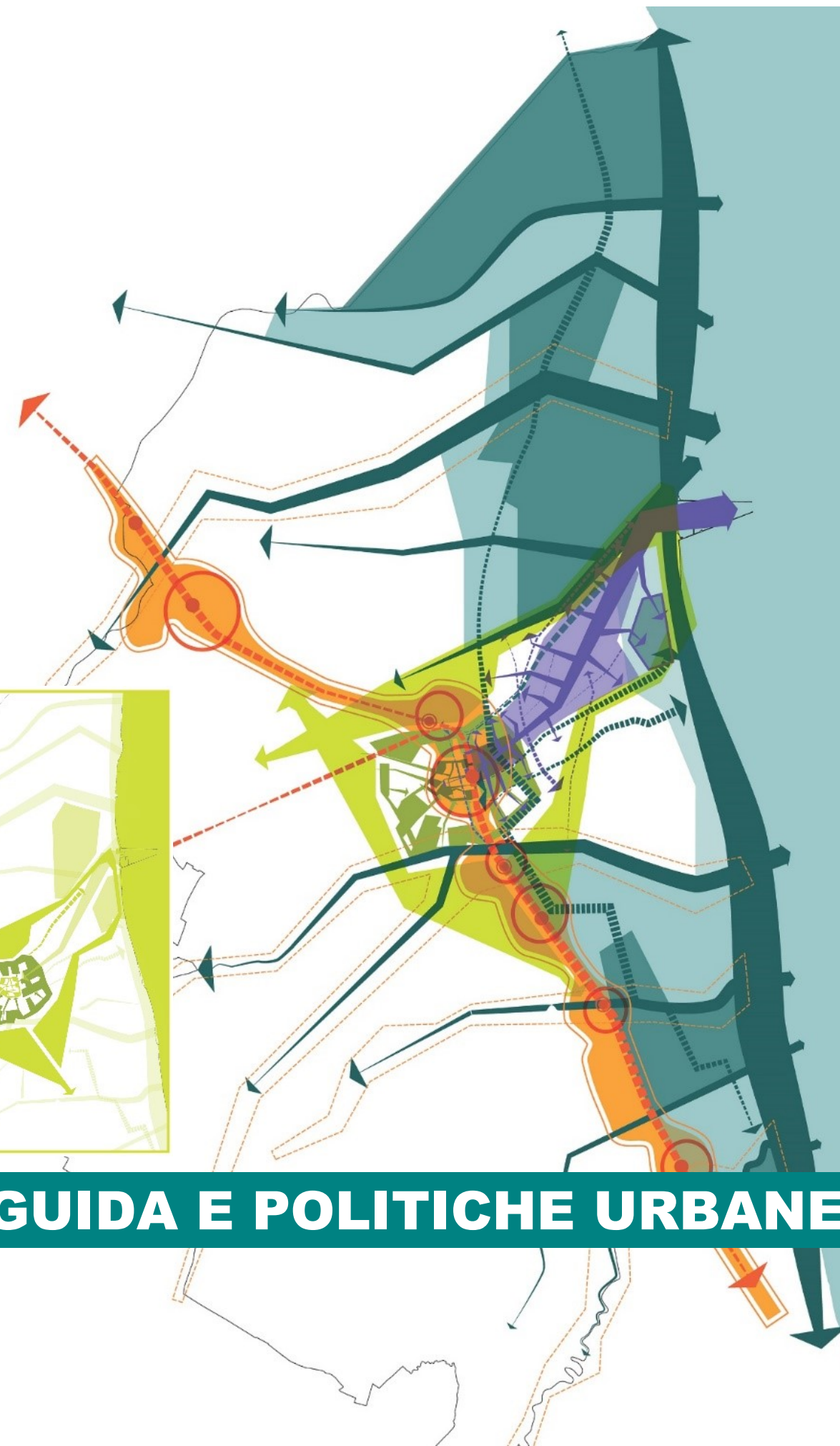
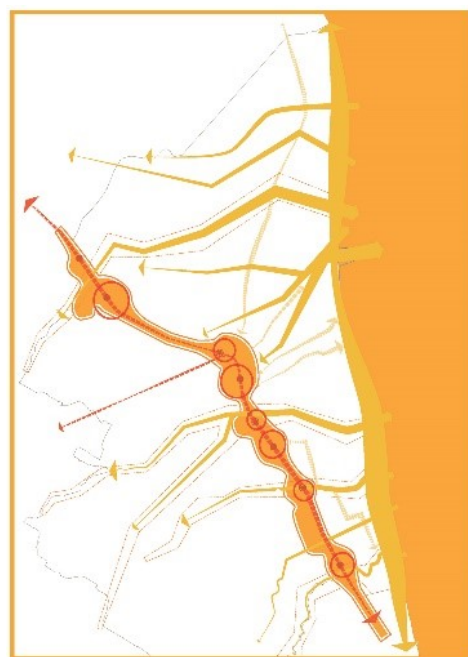
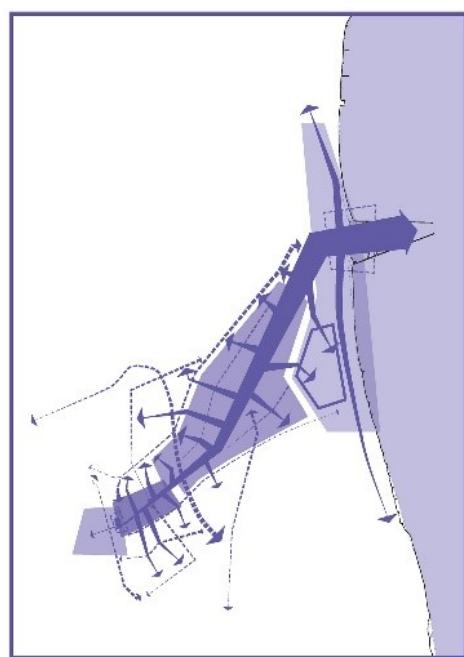
<b>TERRITORIO URBANIZZATO E PARTI URBANE</b>	
Perimetro Territorio Urbanizzato (Art. 32, comma 2-3, L.R. 24/2017)	art. 39
Più urbanizzato (Art. 33, comma 2, L.R. 24/2017)	art. 40
Resulti Urbani esistenti	art. 39
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI E INTERVENTI PRIORITARI DELLE STRATEGIE LOCALI</b>	
<b>Edifici per attrezzature e servizi di livello urbano e metropolitano</b>	
Edifici per attrezzature e servizi di livello locale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Area per attrezzature art. 51</li> <li>Loti per attrezzature di interesse generale art. 51</li> <li>Area per attrezzature art. 53</li> <li>Loti per attrezzature di interesse generale art. 53</li> </ul>
<b>Parchi e giardini - Verde pubblico o a uso pubblico</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parco urbano art. 50</li> <li>Culture verde urbana art. 50</li> <li>Isola di quartiere, sportivo o obsoleto art. 51</li> </ul>	
<b>Area a parcheggio e piazza</b>	
Impianti nel metabolismo urbano	art. 57
Dotazioni ecologiche e ambientali (Piano San Vitale e di Classe, Piani area Duomo e Picconini)	art. 63
art. 10	
<b>Interventi prioritari</b>	
art. 40	











# 7. PROGETTI-GUIDA E POLITICHE URBANE



## 7.1 Il ruolo strategico e operativo dei Progetti-Guida e gli interventi prioritari

Il PUG delinea un numero limitato di Progetti-Guida che costituiscono una modalità strategico-operativa per individuare in modo selettivo i progetti, le politiche e i programmi prioritari (compresi quelli in atto e già previsti dal Comune di Ravenna), in funzione di alcune rilevanti narrazioni urbane per il futuro della città. Tali narrazioni, incentrate sui principali segni della natura, storia e infrastrutturazione territoriale e urbana, condensano e integrano le azioni progettuali più importanti nei tempi brevi, medi e lunghi (da condividere con gli attori in gioco) e consentono una interazione virtuosa con le risorse finanziarie pubbliche e private (europee, nazionali, regionali, locali) a partire dai Fondi strutturali europei 2021-2027 e auspicabilmente anche di quelli del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), di cui potranno costituire il riferimento principale per indirizzarne l'utilizzo verso obiettivi spazialmente definiti. In tal senso i Progetti-guida svolgono una importante funzione di sollecitazione, messa in coerenza e indirizzo delle azioni progettuali, dando forma ai principali temi, portanti e trasversali, della salvaguardia, valorizzazione e rigenerazione urbanistica e ambientale individuati nel quadro degli obiettivi strategici.

Sui Progetti-Guida si concentreranno gli sforzi del Comune di Ravenna, mobilitando adeguati processi di *governance* multilivello, per la concertazione e co-pianificazione con altri soggetti pubblici (in primis Provincia, Regione,

Autorità di Sistema Portuale, Soprintendenza SABAP, Ente Parco del Delta del Po, Università, Ferrovie dello Stato, ANAS) per dare concretezza decisionale e operatività agli obiettivi e ai lineamenti strategici del PUG.

I 4 Progetti-Guida definiti dal PUG, rappresentati in altrettanti elaborati, sono i seguenti:

**PG1 Il canale Candiano per integrare città, porto e mare**

**PG2 Lo spessore dinamico del litorale**

**PG3 La metro-ferrovia delle risorse storico-archeologiche e ambientali**

**PG4 La Grande Corona Verde della città-porto**

All'interno del complesso delle potenzialità offerte dagli Obiettivi Strategici e dalle Azioni Progettuali ad essi collegate e spazializzate nei relativi elaborati, ciascun Progetto-Guida contiene una selezione di **progetti prioritari** di livello urbano e territoriale che costituiscono il telaio portante delle rispettive narrazioni urbane e sono in sinergia con la selezione dei progetti delle strategie locali che completano il quadro degli interventi ritenuti prioritari dal PUG. Alcuni di questi progetti prioritari convergono e si correlano in **4 Progetti Urbani** (cfr. successivo Cap. 9.6 e Cap. B3.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA) e vengono individuati con specifico codice negli elaborati dei PG: il PU1 "Darsena", il PU2 "Distretto archeologico-monumentale e culturale di Classe", il PU3 "Polo naturalistico-ambientale del *loisir* di Pineta di Classe-Mirabilandia", il PU4 "Ex Agip".

A partire dai progetti prioritari è possibile definire la convergenza degli Obiettivi Strategici e delle Azioni Progettuali relative a ciascuno di essi, delle Componenti Paesaggistiche e Insediative entro cui si collocano, degli indirizzi strategico-progettuali

e delle regole prescrittive contenuti nei Titoli II e III della DISCIPLINA e nella GUIDA PER LA QUEA.

**PG1 Il canale Candiano per integrare città, porto e mare**

Il Progetto-Guida 1 riconosce al Canale Candiano il ruolo di una potente infrastruttura urbana multifunzionale che propone il rapporto tra la città e il suo mare nei termini di una integrazione dei paesaggi attraversati, pur nella loro profonda differenza. La direttrice del canale mette in sequenza il centro storico e il circuito delle sue mura, un brano importante della città post-industriale (la Darsena di città), la città portuale nelle sue diverse declinazioni (commerciale, produttiva, industriale, turistica, peschereccia), la città del mare e la sua dimensione naturalistica. Si tratta di un salto di scala nell'immagine consolidato che punta a riconoscere la necessaria e auspicabile compresenza e commistione di queste città come un valore peculiare e irrinunciabile dell'identità ravennate e del suo futuro.

**PG2 Lo spessore dinamico del litorale**

Il Progetto-Guida 2 riconosce nella complessità e articolazione dei materiali del paesaggio della riviera ravennate (aree naturalistiche del delta del Po, parchi fluviali e foci di fiumi e torrenti, piallasse, cordoni dunali e relativi apparati vegetali, pinete, litorali sabbiosi, nuclei insediativi dei Lidi) e nel dinamismo che li caratterizza di natura ambientale (subsidenza, erosione costiera, innalzamento del livello del mare, cuneo salino) e socio-economica (le modificazioni abitative e funzionali in corso nei Lidi e le dinamiche d'uso turistico dei litorali sabbiosi) una delle componenti strutturanti e strategiche del territorio ravennate, della sua identità e della sua fragilità.

Il Progetto-guida individua l'esigenza di un'azione integrata per adattarsi alla molteplicità dei rischi, salvaguardare e valorizzare le eccellenze naturalistiche sottoposte a maggiore pressione antropica, diversificare l'offerta turistica in ragione delle specificità ambientali presenti lungo i 42 km della riviera, dotare i Lidi dei servizi essenziali per la loro abitabilità per fasce di utenza diversificate, incentivare una mobilità sostenibile a partire da quella ciclopedonale, compresa quella inserita nelle ciclovie nazionali e regionali, anche a servizio della fruizione turistica di fiumi e torrenti che attraversano l'intero territorio comunale.

**PG3 La metro-ferrovia delle risorse storico-archeologiche e ambientali**

Il Progetto-Guida 3 costituisce un caposaldo della politica di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, archeologico e naturalistico e, allo stesso tempo, l'occasione per ripensare l'accessibilità del territorio ravennate attribuendo alla ferrovia un ruolo di trasporto metropolitano in grado di connettere e riqualificare alcune delle componenti strutturanti e qualificanti del suo paesaggio storico. La prospettiva del potenziamento e dell'efficientamento del sistema ferroviario e del sistema portuale connesso alla crocieristica, la previsione di un incremento dei flussi turistici e la riscoperta di alcune parti non solo centrali della città, consentono di immaginare un aggiornamento sostanziale e strategico del ruolo della linea ferroviaria esistente. Questa prospettiva si basa sulle potenzialità offerte dalla riorganizzazione e valorizzazione della stazione di Ravenna e delle stazioni minori nell'ambito comunale, come sequenza virtuosa di grandi e piccoli nodi intermodali capaci di raccordare la mobilità su ferro del trasporto pubblico locale

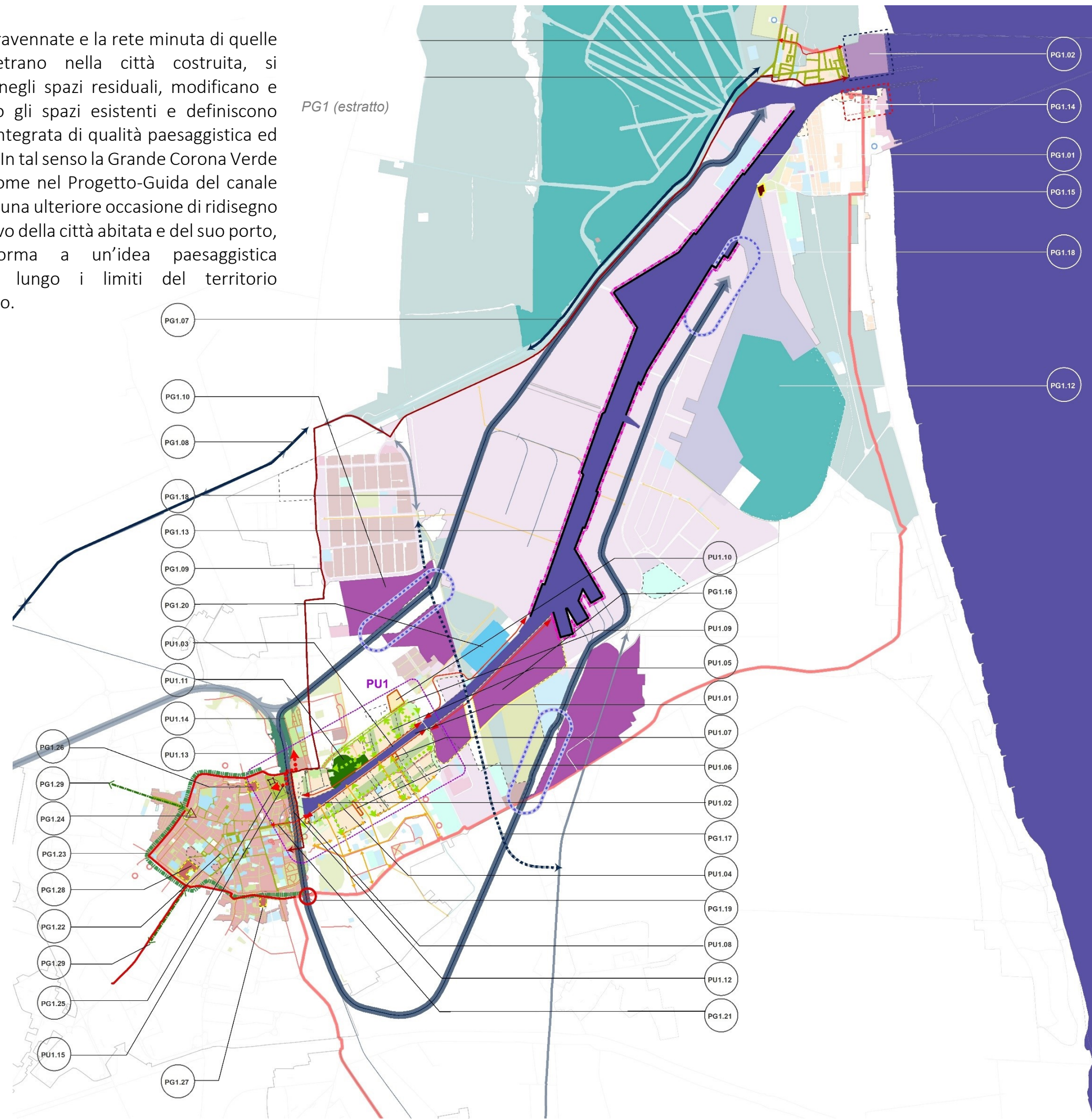


e quella ciclopedonale, a servizio di una rete di risorse culturali e ambientali di livello internazionale, migliorando al contempo anche la mobilità degli abitanti e l'accessibilità ad alcuni centri abitati della campagna ravennate. La sequenza delle stazioni esistenti, a cui il Progetto-Guida ne aggiunge una nuova, consente infatti di raccontare il territorio ravennate attraverso un sistema lineare di nodi intermodali in grado di garantire l'accessibilità ai corrispondenti nuclei abitati ma anche ad alcuni importanti siti fortemente qualificanti l'identità più profonda, caratterizzante e qualificante di Ravenna.

#### PG4 La Grande Corona Verde della città-porto

Il Progetto-Guida 4 intende rilanciare l'eredità e rinnovare l'identità e il valore ambientale della Cintura verde del Capoluogo, introdotta dal PRG del 1993 e ampliata col successivo PSC, immaginando un salto di scala del suo ruolo urbano e territoriale capace di far riferimento all'intero sistema del territorio urbanizzato e in corso di urbanizzazione, comprensivo quindi anche dell'area portuale. I margini della città sono infatti interessati e saranno interessati in futuro da interventi di ridisegno infrastrutturale che si incrociano con il sistema degli spazi aperti conseguenti alla cessione compensativa della Cintura verde, con la presenza di aree naturali e di rinaturazione, l'innalzamento della dotazione di servizi ecosistemici, la domanda di spazio pubblico di qualità paesaggistica ed ecologica e la mobilità slow. Questo complesso di condizioni e azioni deve trovare accoglienza e integrazione all'interno di una fascia osmotica a profondità variabile in grado di costituire una transizione tra la città costruita e i grandi spazi aperti dell'agricoltura e della naturalità. La Grande Corona Verde diventa anche il raccordo tra le Infrastrutture verdi e blu del

territorio ravennate e la rete minuta di quelle che penetrano nella città costruita, si infiltrano negli spazi residuali, modificano e qualificano gli spazi esistenti e definiscono una rete integrata di qualità paesaggistica ed ecologica. In tal senso la Grande Corona Verde diviene, come nel Progetto-Guida del canale Candiano, una ulteriore occasione di ridisegno complessivo della città abitata e del suo porto, dando forma a un'idea paesaggistica d'assieme lungo i limiti del territorio urbanizzato.









# PG3

## La Metro-ferrovia delle storico-archeologiche e ambientali

Intervento	CDI	Interventi prioritari di livello urbano e territoriale	Area PU in cui è presente
PG3.01		Persepolimento del nucleo storico della Stazione e Marconi come area pubblica verde	
PG3.02		Qualificazione, messa in rete e integrazione delle palee stabili di conversione in 10 stabili di recupero in un unico polo	
PG3.03		Recupero delle vecchie stazioni e stazioni della	
PG3.05		Polo Busini dell'area Casale	PG3.25
PG3.06		Qualificazione della piazza antistante la Stazione di Ravenna	
PG3.07		Stazione TPI, ex-stazione tra Porto Coroneo e Stazione Ferroviaria di Ravenna, lungo la via Roma	PG3.26
PG3.08		Polo Busini del Porto Coroneo	
PG3.09		Recupero e qualificazione di edifici di collegamento tra gli stabili di Casale e Porto Coroneo	
PG3.10		Qualificazione e recupero di edifici con caratteristiche TPI, di collegamento tra la stazione di Casale e l'area Casale Nuova	
PG3.11		Persepolimento del nucleo storico della Stazione di Lido di Classe - Lido di Classe, in un'area pubblica verde	
PG3.12		Qualificazione, messa in rete e integrazione delle palee stabili di conversione in 10 stabili di recupero in un unico polo	
PG3.13		Polo Busini Isola di Classe	PG3.27

Intervento	CDI	PROGETTO URBANO DEL QUARTIERE PUI1
PUI.01		Piazza d'angolo e rigano
PUI.02		Modificazione delle paradede lungo canale in via Casale come sistema di spazi pubblici urbani
PUI.03		Modificazione delle paradede lungo canale in via Casale come sistema di spazi pubblici urbani
PUI.04		Recupero di edifici e nuove unità abitative abitate con percorsi di collegamento tra gli stabili di Casale
PUI.05		Tracce verdi in via di strada con percorsi collegati longitudinali e trasversali in via Casale
PUI.06		Recupero del magazzino "Sipione" ex BPI per servizi multifunzionali socio-culturali, sportive e area
PUI.07		Recupero dell'edificio ex pagano
PUI.08		Recupero e riqualificazione dell'area ex Dogana
PUI.09		Riqualificazione di via della Indagine
PUI.10		Recupero ex sede ATIS in via delle Industrie per servizi pubblici
PUI.11		Recupero e riqualificazione degli edifici di archeologia industriale in via Casale
PUI.12		Riqualificazione della stazione ferroviaria di Ravenna come hub urbano
PUI.13		Riqualificazione urbana delle aree della ciclo-riviera in direzione, via Roma centro
PUI.14		Analisi urbanistica di Teodoro
PUI.15		Collegamento nella via Teodoro e nella Rocca

Intervento	CDI	PROGETTO URBANO DEL QUARTIERE PUI2
PUI.01		Riqualificazione multifunzionale della stazione di Casale
PUI.02		Paraggio in comune con TPI, e servizi di bike sharing
PUI.03		Riqualificazione della via Roma Vecchia della via Casale anche con tracciati ciclistici
PUI.04		Completamento del Museo Casale
PUI.05		Riqualificazione e riurbanizzazione dei capannoni industriali della zona Casale

Intervento	CDI	PROGETTO URBANO DEL QUARTIERE PUI3
PUI.01		Intervento nella zona ex-stazione tra via di Classe e via Casale
PUI.02		Sistema di connessione, recupero e riqualificazione, tra la nuova stazione e la stazione di Casale
PUI.03		Qualificazione, messa in rete e integrazione delle palee stabili di conversione in un unico polo
PUI.04		Qualificazione paesaggistica e riurbanizzazione delle aree
PUI.05		Recupero e riqualificazione degli edifici storici delle aree naturali

Intervento	CDI	PROGETTO URBANO DEL QUARTIERE PUI4
PUI.01		Intervento nella zona ex-stazione tra via di Classe e via Casale
PUI.02		Sistema di connessione, recupero e riqualificazione, tra la nuova stazione e la stazione di Casale
PUI.03		Qualificazione, messa in rete e integrazione delle palee stabili di conversione in un unico polo
PUI.04		Qualificazione paesaggistica e riurbanizzazione delle aree
PUI.05		Recupero e riqualificazione degli edifici storici delle aree naturali



Sistema delle infrastrutture verdi e blu	CDI
Zone verde, pubblica e spazi d'angolo	CP02
Piste e altre aree boscate ed arboree	CP03
Reticolo idrografico	CP04
Aree agricole di valore	CP06
Strade e piazze	CP08
Parco e giardini	CP09
Connessioni eco-paesaggistiche esterne	CP11

Sistema insediativo	CDI
Città storica	
Tessuti urbani	CD1
Edifici e complessi architettonici storici	CD2
Città dell'espansione moderna e contemporanea	
Tessuti pianificati con tipologie edilizie miste	CD3
Tessuti con disegno urbanistico organico	CD4
Tessuti a spazi diversificati e ibridati	CD5
Città portuale e produttiva	
Tessuto consolidato produttivo portuale	CD6
Tessuto consolidato produttivo	CD8
Tessuto consolidato terziario	CD9
Edifici e tessuti del territorio rurale	
Nuclei residenziali del territorio rurale	CD10
Insediamenti produttivi, rurali e terziari in territorio rurale	CD11
Aggregati ed edifici sparsi	CD12
Attrezzature e servizi	
Edifici per attrezzature e servizi di livello locale	CD13
Edifici per attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale	CD14
Strade e piazze	CD15
Parco e giardini	CD16
Connessioni eco-paesaggistiche esterne	CD18

Sistema delle infrastrutture della mobilità	CDI
Corridoi ferroviari TIR e Ravenna-Bologna	
Metro-ferrovia	
Stazioni ferroviarie esistenti ed equivalenti	
Stazione di Classe e Marconi, di Ravenna Centro e Lido di Classe Lido di Classe	
Stazione ferroviaria di progetto (Riviera/Isola di Classe)	
Rete ferroviaria del porto	
Rete stradale primaria esistente	
Progetti esistenti e di progetto	
Cultura Adriatica	
Aree agricole soggette a ingegneria marina	
Comune agro-forestale portuale	
Strade e piazze	
Parco e giardini	
Connessioni eco-paesaggistiche esterne	
Terminali crocieristici e Stazione marittima	
Servizi bagliottamenti tra Marina di Ravenna e Porto Coroneo	
Ambiti per interventi integrati di rigenerazione urbana	
Zone archeologiche del Polo provinciale Parco Archeologico di Classe	

# PG4

## La Grande Corona Verde della città costruita

Intervento	CDI	Interventi prioritari di livello urbano e territoriale	Area PU in cui è presente
PG4.01		Completamento e riurbanizzazione delle fasce di forestazione lungo l'area Casale Nuova 1 - "Sipione Verde"	
PG4.02		Completamento e riurbanizzazione delle fasce di forestazione lungo l'area Casale Nuova 2 - "Sipione Verde"	
PG4.03		Completamento e riurbanizzazione delle fasce di forestazione lungo l'area Casale Nuova 3 - "Sipione Verde"	
PG4.04		Completamento e riurbanizzazione delle fasce di forestazione lungo l'area Casale Nuova 4 - "Sipione Verde"	
PG4.05		Integrazione della fascia di forestazione lungo la SS16 Adriatica/SS16 (collegamento con Casale Nuovo) come area	
PG4.06		Integrazione della fascia di forestazione nelle zone di Casale Nuova della SS16 (collegamento con Casale Nuovo)	
PG4.07		Integrazione della fascia di forestazione lungo la SS16 Adriatica/SS16 (collegamento con Casale Nuovo) come area	
PG4.08		Qualificazione paesaggistica delle fasce di forestazione urbana come promenade urbana	
PG4.09		Recupero e riqualificazione di edifici di conversione	
PG4.10		Qualificazione agro-forestale delle aree sottostanti Porto Coroneo e Ravenna	
PG4.11		Qualificazione agro-forestale delle aree sottostanti Porto Coroneo	
PG4.12		Qualificazione agro-forestale delle aree sottostanti Porto Coroneo	
PG4.13		Qualificazione e riurbanizzazione degli spazi pubblici di conversione del Casale Nuovo	
PG4.14		Intervento nella piazza Casale	
PG4.15		Completamento e riurbanizzazione del sistema di servizi e attrezzature della Casale Nuova	
PG4.16		Integrazione per agricoltura urbana delle aree agricole intermedie all'area Casale Nuova	
PG4.17		Integrazione e riurbanizzazione delle aree agricole intermedie all'area Casale Nuova	
PG4.18		Integrazione e riurbanizzazione in habitat misti di aree agricole e aree pubbliche portuali	
PG4.19		Connessioni eco-paesaggistiche tra piazzale Fontana, piazza di Casale e piazza	
PG4.20		Recupero e riqualificazione della Torre portuale in Via Lido per area pubblica	
PG4.21		Qualificazione e riurbanizzazione degli spazi pubblici di conversione del Casale Nuovo	
PG4.22		Riqualificazione urbana delle aree sottostanti Casale Nuova	

Intervento	CDI	PROGETTO URBANO DEL QUARTIERE PUI1
PUI.01		Riqualificazione multifunzionale della stazione di Casale
PUI.02		Paraggio in comune con TPI, e servizi di bike sharing
PUI.03		Riqualificazione della via Roma Vecchia della via Casale anche con tracciati ciclistici
PUI.04		Completamento del Museo Casale
PUI.05		Riqualificazione e riurbanizzazione dei capannoni industriali della zona Casale

Intervento	CDI	PROGETTO URBANO DEL QUARTIERE PUI2
PUI.01		Intervento nella zona ex-stazione tra via di Classe e via Casale
PUI.02		Sistema di connessione, recupero e riqualificazione, tra la nuova stazione e la stazione di Casale
PUI.03		Qualificazione, messa in rete e integrazione delle palee stabili di conversione in un unico polo
PUI.04		Qualificazione paesaggistica e riurbanizzazione delle aree
PUI.05		Recupero e riqualificazione degli edifici storici delle aree naturali

Intervento	CDI	PROGETTO URBANO DEL QUARTIERE PUI3
PUI.01		Intervento nella zona ex-stazione tra via di Classe e via Casale
PUI.02		Sistema di connessione, recupero e riqualificazione, tra la nuova stazione e la stazione di Casale
PUI.03		Qualificazione, messa in rete e integrazione delle palee stabili di conversione in un unico polo
PUI.04		Qualificazione paesaggistica e riurbanizzazione delle aree
PUI.05		Recupero e riqualificazione degli edifici storici delle aree naturali

Intervento	CDI	PROGETTO URBANO DEL QUARTIERE PUI4
PUI.01		Intervento nella zona ex-stazione tra via di Classe e via Casale
PUI.02		Sistema di connessione, recupero e riqualificazione, tra la nuova stazione e la stazione di Casale
PUI.03		Qualificazione, messa in rete e integrazione delle palee stabili di conversione in un unico polo
PUI.04		Qualificazione paesaggistica e riurbanizzazione delle aree
PUI.05		Recupero e riqualificazione degli edifici storici delle aree naturali



Sistema delle infrastrutture verdi e blu	CDI
Zone verde, pubblica e spazi d'angolo	CP02
Piste e altre aree boscate ed arboree	CP03
Reticolo idrografico	CP04
Aree agricole di valore	CP06
Strade e piazze	CP08
Parco e giardini	CP09
Connessioni eco-paesaggistiche esterne	CP11

Sistema insediativo	CDI
Città storica	
Tessuti urbani	CD1
Edifici e complessi architettonici storici	CD2
Città dell'espansione moderna e contemporanea	
Tessuti pianificati con tipologie edilizie miste	CD3
Tessuti con disegno urbanistico organico	CD4
Tessuti a spazi diversificati e ibridati	CD5
Città portuale e produttiva	
Tessuto consolidato produttivo portuale	CD6
Tessuto consolidato produttivo	CD8
Tessuto consolidato terziario	CD9
Edifici e tessuti del territorio rurale	
Nuclei residenziali del territorio rurale	CD10
Insediamenti produttivi, rurali e terziari in territorio rurale	CD11
Aggregati ed edifici sparsi	CD12
Attrezzature e servizi	
Edifici per attrezzature e servizi di livello locale	CD13
Edifici per attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale	CD14
Strade e piazze	CD15
Parco e giardini	CD16
Connessioni eco-paesaggistiche esterne	CD18

Sistema delle infrastrutture della mobilità	CDI
Corridoi ferroviari TIR e Ravenna-Bologna	
Metro-ferrovia	
Stazioni ferroviarie esistenti ed equivalenti	
Stazione di Classe e Marconi, di Ravenna Centro e Lido di Classe Lido di Classe	
Stazione ferroviaria di progetto (Riviera/Isola di Classe)	
Rete ferroviaria del porto	
Rete stradale primaria esistente	
Progetti esistenti e di progetto	
Cultura Adriatica	
Aree agricole soggette a ingegneria marina	
Comune agro-forestale portuale	
Strade e piazze	
Parco e giardini	
Connessioni eco-paesaggistiche esterne	
Terminali crocieristici e Stazione marittima	
Servizi bagliottamenti tra Marina di Ravenna e Porto Coroneo	
Ambiti per interventi integrati di rigenerazione urbana	
Zone archeologiche del Polo provinciale Parco Archeologico di Classe	



## 7.2 Politiche urbane e programmi di iniziativa pubblica

La progettualità illustrata nel precedente Cap. 7.1 deve prevedere anche la messa a punto di specifiche politiche urbane che accompagnino l'attuazione del PUG. Per questo motivo, nella parte C della GUIDA sono inseriti indirizzi per la formulazione di un repertorio circoscritto **politiche urbane e programmi di iniziativa pubblica** sollecitati dagli Obiettivi Strategici (OS) del PUG e richiamati nei correlati elaborati STRATEGIE, in alcune Azioni Progettuali (AP) in essi contenute, nella DISCIPLINA e negli stessi Progetti-Guida.

Tali politiche interessano quindi campi dell'azione pubblica ritenuti essenziali e prioritari dall'Amministrazione Comunale per il raggiungimento degli Obiettivi Strategici del PUG con cui debbono definire tutte le sinergie necessarie per garantire l'efficacia delle Azioni Progettuali previste in un quadro di utile coordinamento operativo e gestionale con gli strumenti pianificatori e progettuali di tipo attuativo.

Questa attività si colloca all'interno di una più complessiva modalità di gestione del PUG che ha anche il compito di portare a coerenza le strategie, declinate in Obiettivi Strategici (OS), Lineamenti Strategici (LS) e Azioni Progettuali (AP), con le politiche urbane e i programmi di iniziativa pubblica, così come definito nella DISCIPLINA all'Art. 68 ("Rapporto con il Regolamento Edilizio, gli strumenti di settore, le politiche urbane e i programmi di iniziativa pubblica").

Questa modalità di gestione riconosce all'Ufficio di Piano (UdP) un ruolo di attore primario all'interno della struttura comunale e del suo funzionamento il cui compito è appunto quello di garantire il supporto tecnico e il coordinamento inter-assessorile e con le altre amministrazioni che esercitano funzioni di governo del territorio, per l'attivazione delle politiche urbane e dei programmi di iniziativa pubblica, così come di piani e progetti attuativi per gli interventi relativi alle Componenti Paesaggistiche (CP) e Insediative (CI). Tale attività garantisce il confronto e la concertazione tra tutti gli attori coinvolti nell'esercizio delle funzioni pianificatorie, come indicati nella Mappa delle competenze di cui all'Art. 62 della Disciplina "Ufficio di Piano e 'mappa delle competenze'".

I contenuti dei capitoli di questa parte della GUIDA PER LA QUEA sono relativi alle principali questioni connesse ad alcuni Lineamenti Strategici e Azioni Progettuali individuati nelle carte strategiche del PUG (cfr. elaborati STRATEGIE) che fanno esplicito riferimento a politiche urbane e programmi di iniziativa pubblica, a supporto dei 5 Obiettivi Strategici (cfr. DISCIPLINA, Titolo II). Tali capitoli sono:

- C1 Metabolismo urbano e territoriale
- C2 Nuovo welfare urbano
- C3 Digitalizzazione urbana
- C4 Integrazione natura-cultura
- C5 Innovazione produttiva sostenibile
- C6 Mobilità urbana e tempi della città

Ciascuno di essi è articolato nei seguenti punti che delineano gli obiettivi, i contenuti, gli attori e le risorse delle politiche e dei programmi:

- a) Campo tematico dell'azione pubblica
- b) Obiettivi principali

- c) Azioni Progettuali di riferimento (cfr. elaborati STRATEGIE e DISCIPLINA)
- d) Requisiti prestazionali della QUEA (cfr. capitolo D1.1 della GUIDA PER LA QUEA)

In fase di attuazione/gestione del PUG, l'Amministrazione Comunale svilupperà un'attività di coordinamento ed elaborazione interna finalizzata a verificare e approfondire i contenuti dei precedenti punti a), b), c) e d), nonché a sviluppare i seguenti ulteriori contenuti:

- e) Uffici e servizi del Comune coinvolti
- f) Interazione con altri strumenti e soggetti pubblici di livello comunale e sovracomunale
- g) Interazione con soggetti pubblici e privati (Associazioni di categoria, Terzo Settore, Sindacati, ecc.) per il coordinamento partenariale
- h) Fonti finanziarie possibili
- i) Risultati attesi

Lo sviluppo dell'attività suddetta farà riferimento alle priorità dell'Amministrazione Comunale, sia a quelle definite dagli elaborati strategici del PUG (STRATEGIE OS1, OS2, OS3, OS4, OS5; PROGETTI-GUIDA; DISCIPLINA Titolo II; Cap. B2.2 della GUIDA PER LA QUEA) sia agli esiti del monitoraggio periodico di cui all'Art. 48 della Disciplina, anche al fine di definire la necessaria riorganizzazione "per obiettivi" delle competenze degli uffici comunali, sulla base di quanto contenuto nel precedente Cap. C1.













## 8. STRATEGIE LOCALI E DOTAZIONI TERRITORIALI



## 8.1\_Il ruolo attivo delle Parti urbane nel processo di piano

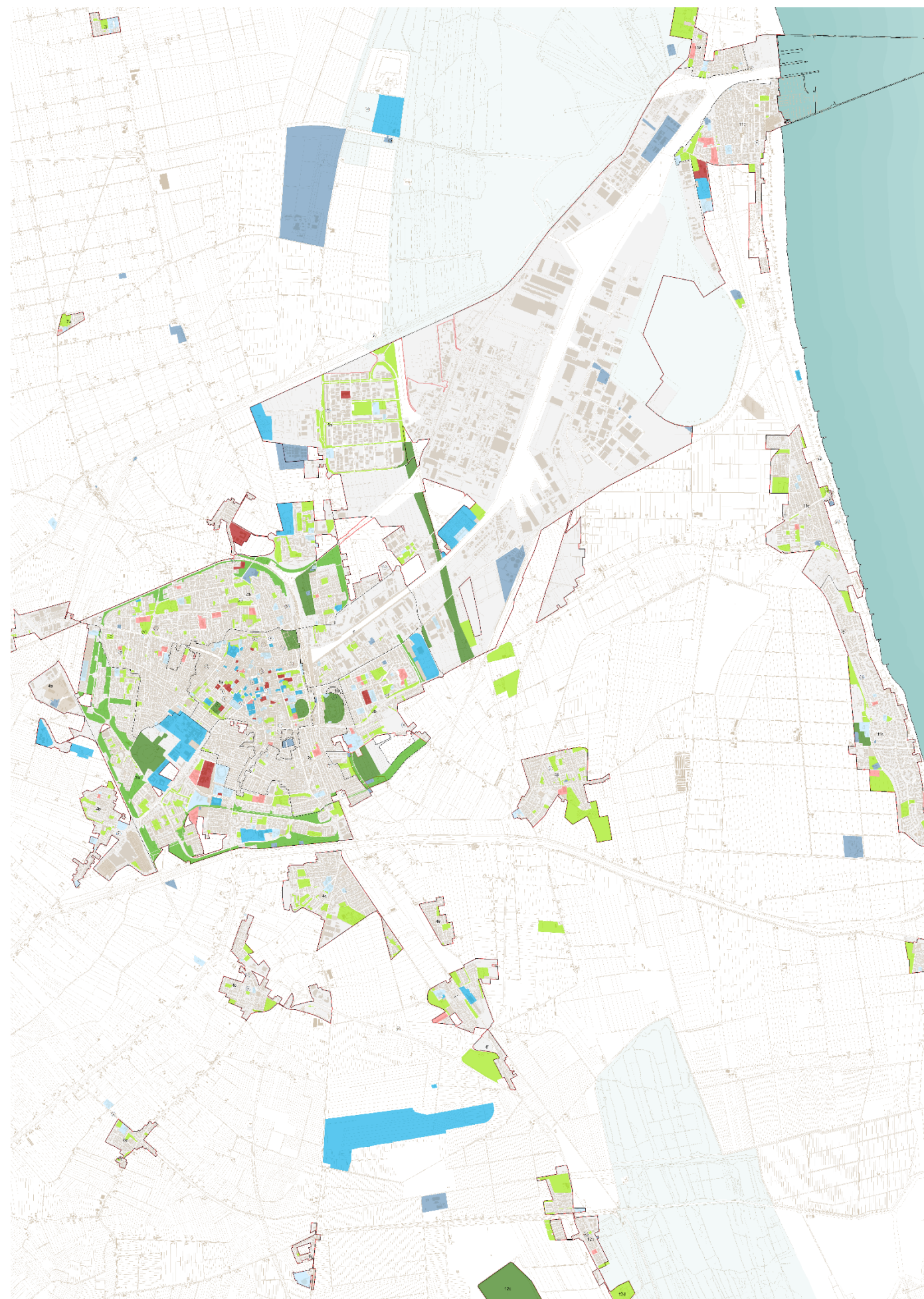
Il PUG attribuisce un ruolo centrale alle strategie per le parti che compongono la città consolidata, la città policentrica e i lidi nelle loro differenti articolazioni morfologiche, spaziali e funzionali. In tal senso, la Legge Urbanistica Regionale 24/2017 affida al Piano il compito di individuare le cosiddette ‘parti di città’ (cfr. articolo 33), ossia quelle “che presentano caratteristiche omogenee, dal punto di vista funzionale, morfologico, ambientale, paesaggistico e storico culturale” (art. 33, comma 2, LR n.24/2017) di cui prevedere “gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici ritenuti necessari, ai sensi dell’articolo 34 nonché la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni cui è subordinato l’intervento nonché gli incentivi urbanistici riconosciuti” (art. 33, comma 3).

Le Parti urbane sono contenute all’interno della carta strategica OS5b e ad esse sono associati gli ‘interventi prioritari’ che fanno riferimento a un livello discretizzato della città e del territorio – il territorio urbanizzato – rispetto a quello urbano e territoriale contenuto nella carta OS5a (cfr. elaborati STRATEGIE e DISCIPLINA art. 34). Un livello dunque più vicino alla dimensione di vere e proprie microcittà e al loro carattere identitario, alle quali garantire anche una funzione di controllo e programmazione delle Dotazioni territoriali. Nel caso di Ravenna, le Parti urbane sono state individuate attraverso la convergenza di diversi criteri:

- l’individuazione topologica dei quartieri, dei nuclei del forese e dei lidi che fa riferimento ad una articolazione geografico-territoriale e storico-formativa chiaramente riconoscibile e riconosciuta dalla città e dalle comunità locali;
- la denominazione toponomastica che affonda generalmente le proprie radici in una storia consolidata e frequentemente connessa a specifici luoghi di forte connotazione identitaria culturale, sociale e civile (chiese, emergenze storico-ambientali, eventi, ecc.) che contribuiscono al riconoscimento di una memoria collettiva;
- la definizione dei Consigli Territoriali, istituiti nel 2012 dopo la soppressione delle Circoscrizioni, come nuove forme di partecipazione e consultazione dei cittadini, oltre che di gestione di alcuni servizi territoriali;
- i principali elementi ed ambiti strutturanti il sistema delle Infrastrutture verdi e blu: fiumi (Reno, Lamone, Candiano, Montone, Ronco e Fiumi Uniti, Bevano e Savio), Pinete (San Vitale, Classe, Ortazzo e Ortazzino), zone umide, Piallasse (Baiona, Piomboni), arenili e sistemi dunali e Grande Corona Verde.

L’interazione tra i criteri suddetti ha portato a identificare famiglie molto diverse di Parti urbane che rappresentano fasi e forme storiche dell’urbanizzazione ravennate:

- quartieri/microcittà contigui nella città centrale come sistema insediativo composito e senza soluzione di continuità;
- reti policentriche di nuclei insediativi di origine agricola nel vasto e differenziato territorio della campagna;
- nuclei costieri disposti in sequenza lineare discontinua lungo la fascia litoranea.





Le Parti urbane individuate sulla base dei suddetti criteri sono le seguenti:

### 1 Città storica

Comprende le parti di territorio riconoscibili nella città antica del Capoluogo, che presenta una identità storico-culturale di eccellenza internazionale.

### 2 Città consolidata di prima cintura

Comprende le parti di territorio cresciute a corona della Città storica di Ravenna, riconoscibili nei quartieri Rocca, Zalamella, Corso Nord, San Biagio, San Rocco, caratterizzate dalla prevalenza di un tessuto puntiforme a tipologie miste.

### 3 Città consolidata di seconda cintura

Comprende le parti di territorio cresciute a sud della città, in addizione ai tessuti puntiformi, riconoscibili nei quartieri Vicoli, Lirica, Galilei, Stadio, Polo Servizi Corso Sud, Gulli, Teodorico, caratterizzate dalla prevalenza di un tessuto organizzato in isolati di medie e grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, con prevalenza di spazi aperti.

### 4 Centri di frangia sud

Comprende i centri urbani adiacenti e prossimi alla città dell'espansione moderna e contemporanea, legati per funzioni, caratteristiche e servizi alla città stessa: Borgo Montone, Madonna dell'Albero, Ponte Nuovo, Classe, Porto Fuori.

### 5 Darsena di città

Comprende le parti di territorio riconoscibili nel vecchio quartiere portuale della porzione terminale del Canale Candiano, delimitato da via Trieste a sud, il ponte mobile a est, via delle

Industrie a nord e la stazione ferroviaria a ovest.

### 6 Città portuale e produttiva

Comprende le parti di territorio riconoscibili:  
a) nell'area portuale posta lungo il Canale Candiano, delimitata da via Classicana e via Trieste a sud, Porto Corsini a est, via Baiona a nord e il ponte mobile a ovest;  
b) nelle aree produttive principali di Bassette e Fornace Zarattini.

### 7 Città policentrica del Reno e del Lamone

Comprende i centri urbani della campagna strutturati attorno al sistema delle infrastrutture verdi e blu dei fiumi Reno e Lamone e imperniati sui centri principali di Sant'Alberto, Mezzano e Piangipane.

### 8 Città policentrica del Montone e Ronco

Comprende i centri urbani della campagna strutturati attorno al sistema delle infrastrutture verdi e blu dei fiumi Montone e Ronco e imperniati sui centri principali di Roncalceci e San Pietro In Vincoli.

### 9 Città policentrica del Bevano e Savio

Comprende i centri urbani della campagna strutturati attorno al sistema delle infrastrutture verdi e blu dei fiumi Bevano e Savio e imperniati sul centro principale di Castiglione.

### 10 Lidi della Pineta di San Vitale

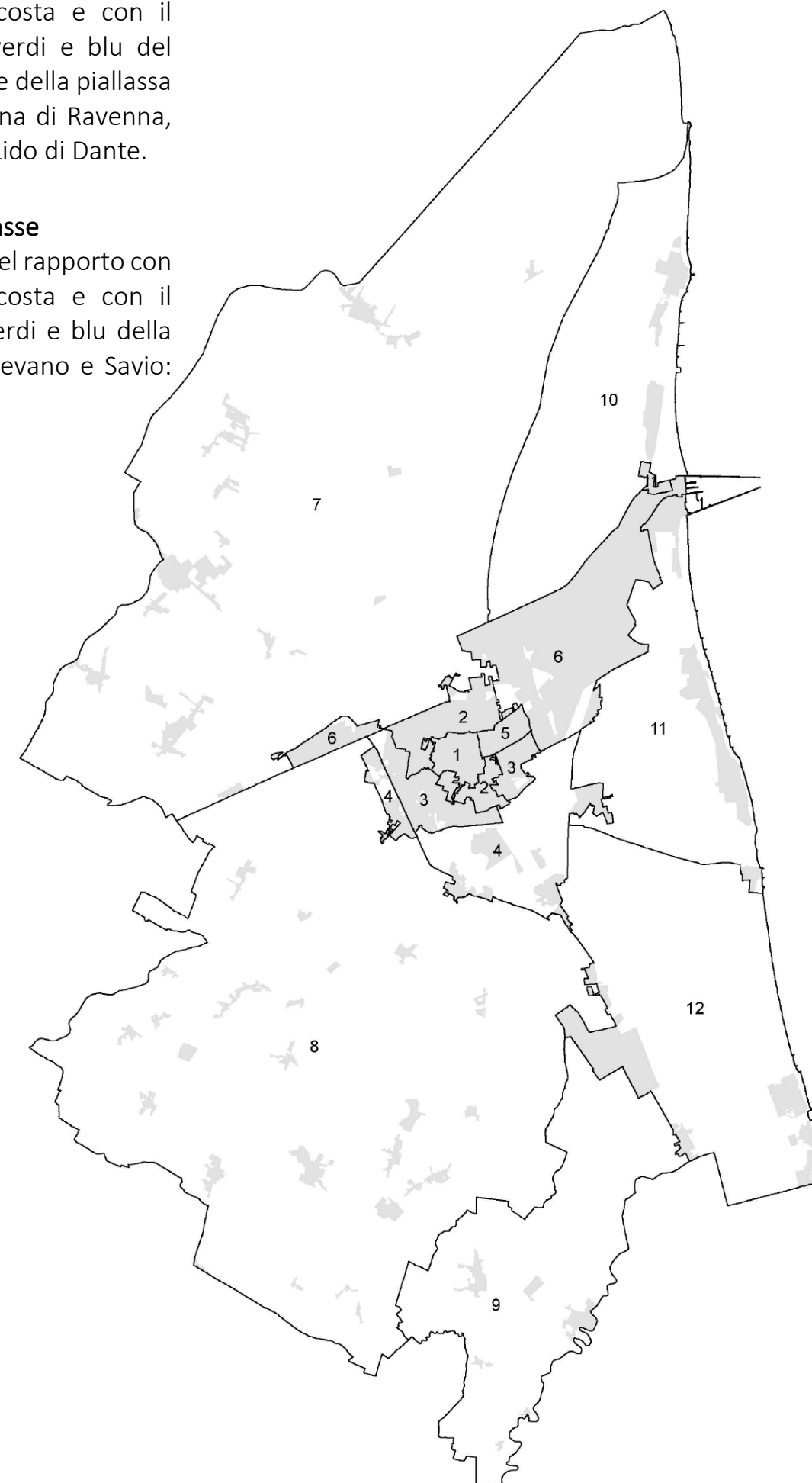
Comprende i lidi riconoscibili nel rapporto con lo spessore dinamico della costa e con il sistema delle infrastrutture verdi e blu della pineta di San Vitale, della piallassa Baiona e del fiume Lamone: Casalboretto e Marina Romena.

### 11 Lidi del Candiano e Fiumi Uniti

Comprende i lidi riconoscibili nel rapporto con lo spessore dinamico della costa e con il sistema delle infrastrutture verdi e blu del canale Candiano e Fiumi Uniti e della piallassa Piomboni: Porto Corsini, Marina di Ravenna, Punta Marina, Lido Adriano e Lido di Dante.

### 12 Lidi e Poli della Pineta di Classe

Comprende i lidi riconoscibili nel rapporto con lo spessore dinamico della costa e con il sistema delle infrastrutture verdi e blu della pineta di Classe e dei fiumi Bevano e Savio: Lido di Classe e Lido di Savio.



*I grandi settori urbani e territoriali a cui afferiscono le parti urbane*



## 8.2\_Dotazioni territoriali

Per ciascuna Parte urbana il PUG, attraverso l'elaborato GUIDA PER LA QUEA, ha definito una serie di strategie locali, riconducibili ad elementi conoscitivi, interpretativi e di indirizzo per le scelte localizzative e funzionali degli interventi di riuso e rigenerazione e di nuova edificazione, sia nel caso di interventi diretti di recupero di singoli manufatti e spazi aperti o di nuova edificazione relativi a servizi e attrezzature, sia nel caso di interventi indiretti di ristrutturazione urbanistica e addensamento o sostituzione urbana.

In tal senso, il PUG:

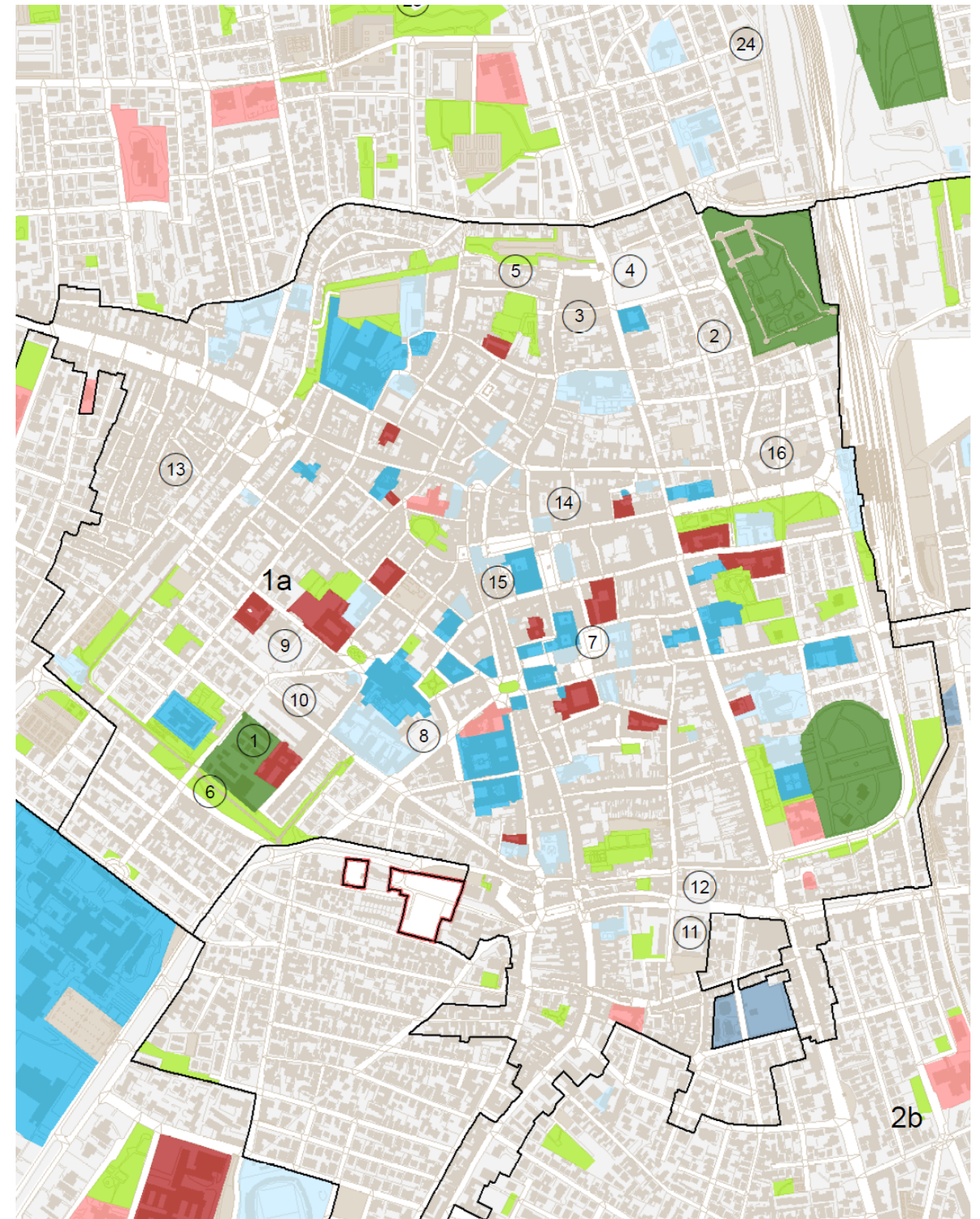
- individua nell'elaborato OS5b "Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari" e definisce nell'elaborato GUIDA PER LA QUEA (cfr. capitolo B2.2) le strategie locali per ciascuna Parte urbana, con la descrizione delle voci relative ai principali obiettivi in termini di nuovi spazi pubblici, attrezzature e servizi;
- effettua la verifica del raggiungimento della soglia minima di 30 mq per ogni abitante, effettivo e potenziale, di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, escluse le aree destinate alla viabilità, ai sensi dell'articolo 17 dell'Atto di coordinamento DGR 110/2021 della Regione Emilia Romagna;
- definisce il quadro esistente delle dotazioni urbano-territoriali e di prossimità, relativo sia alle attrezzature su aree di proprietà pubblica sia a quelle private di uso pubblico e articolato per ogni parte urbana, al fine di poter valutare il quadro differenziato a livello territoriale e individuare quindi priorità e opportunità

di intervento per un innalzamento e un adeguamento integrato di tali dotazioni.

La definizione delle strategie locali è frutto di un lavoro complesso e articolato che deriva, da un lato, dagli esiti delle attività partecipative sul PUG attivate dal Comune nel 2019 e, dall'altro, dalla valutazione diagnostica delle criticità/opportunità di alcuni ambiti di intervento desumibili dalla strumentazione urbanistica comunale (cfr. obiettivi di località). L'approfondimento, la specificazione e l'implementazione di tali strategie è anche l'esito di un confronto tra i diversi uffici e assessorati del Comune in fase di stesura del PUG.

Nell'elaborato OS5b, gli interventi proposti e potenziali sono individuati, numerati e cartografati (102 interventi in totale). La numerazione degli 'interventi prioritari' rimanda a un elenco, riportato nel capitolo B2.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, che precisa per ogni intervento, l'ubicazione nella rispettiva Parte urbana, la denominazione e una breve descrizione.

Le tipologie di intervento individuate sono tre: quella degli spazi aperti con progetti di sistemazione e qualificazione sui suoli pubblici; quella degli insediamenti riferita prevalentemente al territorio urbanizzato in cui sono previsti progetti di ri-funzionalizzazione e rigenerazione urbana; quella delle infrastrutture della mobilità. Alcuni interventi proposti non sono spazializzabili con precisione in quanto rimandano a temi e problemi fortemente 'sentiti' dai cittadini, così come emersi dal confronto avvenuto durante il processo partecipativo.





Al fine di orientare le scelte sulle possibili destinazioni d'uso, l'elaborato STRATEGIE. OS5b contiene anche la localizzazione delle **dotazioni territoriali**, cioè i servizi e le attrezzature rientranti negli standard urbanistici previsti dal D.I. 1444/68 (aree/edifici per l'istruzione, aree/edifici per attrezzature di interesse comune, verde, parcheggi e piazze). A questo quadro localizzativo corrispondono alcune tabelle di sintesi riportate nel capitolo B2.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, che articolano i servizi e le attrezzature esistenti per Parti urbane consentendo quindi una valutazione della distribuzione territoriale delle dotazioni e dunque anche del differenziato grado di offerta della 'città pubblica', da cui si evince un elevato grado di soddisfacimento degli standard minimi previsti dalla legge.

La Tabella di sintesi delle dotazioni territoriali esistenti per Parte urbana individua le aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde e per i parcheggi, suddivise per Parti urbane (come richiesto dalla LR 24/2017). Complessivamente la superficie delle aree riservate alle dotazioni territoriali esistenti è superiore a 12 milioni di mq, comprensivi sia dei servizi di livello locale che di quelli di livello urbano e territoriale.

La Tabella di sintesi delle **dotazioni territoriali esistenti per Parte urbana** individua le dotazioni di aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse generale, per il verde e per i parcheggi, suddivise per Parti urbane e distinte tra **aree pubbliche e private di uso pubblico** (come richiesto dalla LR 24/2017 e dall'Atto di coordinamento DGR 110/2021). Complessivamente la superficie delle aree riservate alle dotazioni territoriali esistenti è di oltre 13 milioni di mq, comprensivi sia dei


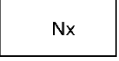
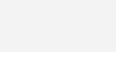
servizi di livello locale che di quelli di livello urbano e territoriale.




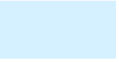





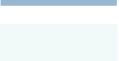

Da una verifica del **quadro esistente delle dotazioni territoriali su suolo pubblico** emerge un dato notevolmente superiore al minimo di 30 mq per abitante, effettivo e potenziale, stabilito dall'Atto di coordinamento DGR 110/2021 della Regione Emilia Romagna. A fronte del fabbisogno minimo di 6.270.000 mq, le dotazioni territoriali esistenti su suoli pubblici risultano ben superiori, ossia pari a 54.525.266 mq (cfr. tabella 2, capitolo B2.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA). Tra queste vi sono:

- A. 654.581 mq di aree pubbliche per l'istruzione;
- B. 2.053.048 mq di aree pubbliche per attrezzature di interesse generale;
- C. 7.021.849 mq di aree verdi pubbliche;
- D. 1.171.029 mq di aree pubbliche a parcheggio;
- E. 43.624.758 mq di aree pubbliche per dotazioni ecologiche e ambientali (comprendono la Pineta di San Vitale, la Pineta di Classe, le Piallasse Baiona e Piomboni).

Sul totale di 54.525.266 mq, il 90% interessa dotazioni di livello urbano-territoriale e il rimanente 10% interessa dotazioni di livello locale.

La dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi, escluse le aree destinate alla viabilità, risulta quasi dieci volte superiore ai minimi quantitativi stabiliti dall'articolo 17 dell'Atto di coordinamento regionale: 260 metri quadri esistenti per ogni abitante effettivo e potenziale contro il minimo di 30 metri quadri.

TERRITORIO URBANIZZATO E PARTI URBANE	
Perimetro Territorio Urbanizzato (Art. 32, commi 2-3, LR 24/2017)	 art. 39
Parte urbana (Art. 33, comma 2, LR 24/2017)	 art. 40
Tessuti urbani esistenti	 art. 39

DOTAZIONI TERRITORIALI E INTERVENTI PRIORITARI DELLE STRATEGIE LOCALI	
Edifici per attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale	<i>Edifici per l'istruzione</i>  art. 63
	<i>Edifici per attrezzature di interesse generale</i>  art. 63
Edifici per attrezzature e servizi di livello locale	<i>Edifici per l'istruzione</i>  art. 63
	<i>Edifici per attrezzature di interesse generale</i>  art. 63
Parchi e giardini - Verde pubblico o di uso pubblico	<i>Parco urbano</i>  art. 63
	<i>Cintura verde urbana</i>  art. 63
	<i>Verde di quartiere, sportivo e attrezzato</i>  art. 63
Aree a parcheggio e piazze	 art. 57
Impianti del metabolismo urbano	 art. 63
Dotazioni ecologiche e ambientali (Pinete San Vitale e di Classe, Piallasse Baiona e Piomboni)	 art. 10
Intervento prioritario	 art. 40



La superficie delle **aree per servizi e attrezzature di quartiere esistenti pubbliche e private ad uso pubblico**, disaggregata per Parti urbane, ammonta invece a circa 7 milioni di mq, anch'essi ben superiori ai minimi previsti dal D.I. 1444/68.

Le tabelle 3 e 4, riportate al capitolo B2.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA, consentono una valutazione della distribuzione territoriale delle dotazioni e anche del differente grado di offerta della "città pubblica", da cui si evince un elevato grado di soddisfacimento degli standard, ben superiori ai cosiddetti "minimi".

Lo standard esistente di servizi e attrezzature di prossimità per ogni abitante effettivo e potenziale è pari a 32 metri quadri. Se le dotazioni si confrontano invece con gli abitanti residenti, lo standard si eleva a 42 metri quadri per abitante. Si tratta di valori due o tre volte superiori al minimo previsto dal D.I. 1444/1968.

Nella suddivisione delle **dotazioni di prossimità per parte urbana** (cfr. tabelle 3 e 4, capitolo B2.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA), si può concludere che la città di Ravenna nel complesso e in ogni sua Parte in cui è stata analizzata ha un'elevata dotazione di servizi di livello locale. A questi si possono aggiungere quelli di scala urbana e territoriale. Sul totale di circa 7 milioni di metri quadri di servizi di prossimità, le differenti tipologie di standard urbanistici, parcheggi, attrezzature comuni, verde-sport, sono di gran lunga superiori ai minimi stabiliti dal Decreto Interministeriale. Fa eccezione l'istruzione la cui superficie è sotto-standard e su cui si riportano ulteriori considerazioni di seguito.

I parcheggi occupano una superficie di circa 1.480.000 mq con un surplus di 1.085.000 mq. Il verde di quartiere, sportivo e attrezzato ha una superficie di circa 3.658.000 mq con un

surplus di 2.238.000 mq. Anche le aree per attrezzature di interesse generale di livello locale sono superiori ai minimi: la dotazione esistente è pari a circa 1.072.000 mq, con un surplus di 757.000 mq.

Le dotazioni di prossimità relative alle aree per l'istruzione sono l'unica tipologia che per estensione è inferiore ai minimi previsti dal D.I. 1444/1968, che fissa un parametro minimo di 4,5 mq/ab: la superficie esistente registrata dal PUG è pari a circa 440.000 mq contro un minimo di circa 710.000 mq. Nonostante ciò nel Comune di Ravenna non viene evidenziata alcuna carenza di aule. Alcune scuole, per mancanza di alunni, sono state accorpate lasciando sottoutilizzati e/o abbandonati alcuni edifici, tanto che è emersa la possibilità di modificare la destinazione d'uso per ospitare altri servizi.

È da evidenziare inoltre che:

- a) lo standard è calcolato, secondo il Decreto Interministeriale, sulla superficie dell'area in cui ricade l'istituto. Non è calcolato cioè sulla superficie lorda di pavimento, cioè su più piani. Non è calcolato nemmeno sulle aule presenti. La programmazione scolastica è invece calcolata sul rapporto tra dimensionamento demografico e classi di età. La popolazione è stabile o in leggera diminuzione e le nascite sono da oltre un decennio in drastico calo. Il saldo sociale è diventato negativo: i deceduti superano i nuovi nati. In base alle informazioni a disposizione l'ufficio comunale scolastico non prevede per il prossimo decennio alcuna nuova scuola né l'ampliamento di quelle esistenti;
- b) il ciclo della scuola dell'obbligo è variato con la riforma dell'istruzione. La scuola dell'obbligo è stata incrementata di due anni. Questo ha avuto come conseguenza pratica che le famiglie considerano

"obbligatorio" un percorso scolastico che arriva sino al diploma delle superiori. Questo porta a considerare assieme le dotazioni del primo e del secondo ciclo. A Ravenna sono oltre mq 200-250.000 che si vanno ad aggiungere allo standard primario.

Tutto ciò porta a concludere che non è necessaria una nuova programmazione di nuovi plessi scolastici per un periodo medio-lungo 10-15 anni a meno che intervengano nuovi fattori esogeni non valutabili in questa fase. Per esempio un incremento dell'attività portuale con una nuova necessità di addetti, diretti o nell'indotto, conseguenti alla programmazione sovralocale (la "via della seta") ma che non si può prefigurare nel breve e medio periodo.

Le tabelle riguardanti l'articolazione fisica della città esistente (cfr. tabelle 5 e 6, capitolo B2.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA) restituiscono lo stato di fatto delle principali dimensioni urbanistiche delle Parti urbane tra cui la consistenza delle superfici complessive. La superficie complessiva ricompresa nel perimetro virtuale della città esistente è pari a circa 6.700 ha, di cui il 64% fa riferimento ai tessuti urbani e relativi servizi e attrezzature, il 16% interessa parchi e giardini ed il rimanente 20% le aree destinate alla mobilità. La tabella 6 (cfr. capitolo B2.2) riporta la superficie complessiva esistente nelle zone A e B (15.600.000 mq di SC) che, se rapportata alla superficie territoriale dei tessuti urbani, restituisce un indice medio esistente di 0,7 mq/mq.

In conclusione, la conoscenza degli interventi prioritari e delle potenzialità offerte dal riuso, rifunzionalizzazione e riqualificazione funzionale di spazi e immobili esistenti,

associata al quadro dimensionale e funzionale delle Dotazioni territoriali esistenti, offre la possibilità di supportare proposte e decisioni per le scelte da effettuare nelle singole Parti urbane, al fine di:

- a) rafforzare specifiche tipologie di dotazioni territoriali e/o di prossimità, pur riconoscendo a livello comunale un quadro ben superiore ai minimi di legge;
- b) migliorare il mix dell'offerta di spazi pubblici e di uso pubblico;
- c) creare utili sinergie di rete tra le diverse destinazioni d'uso pubblico;
- d) rispondere efficacemente a specifiche domande sociali;
- e) valutare le più idonee direzioni di spesa negli interventi oggetto di Accordi Operativi, sia all'interno degli ambiti interessati sia nelle aree contermini e accessibili, coerentemente con quanto previsto dall'Art. 9 della LR 24/2017.



Elaborato OS5b (Estratto)  
Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari

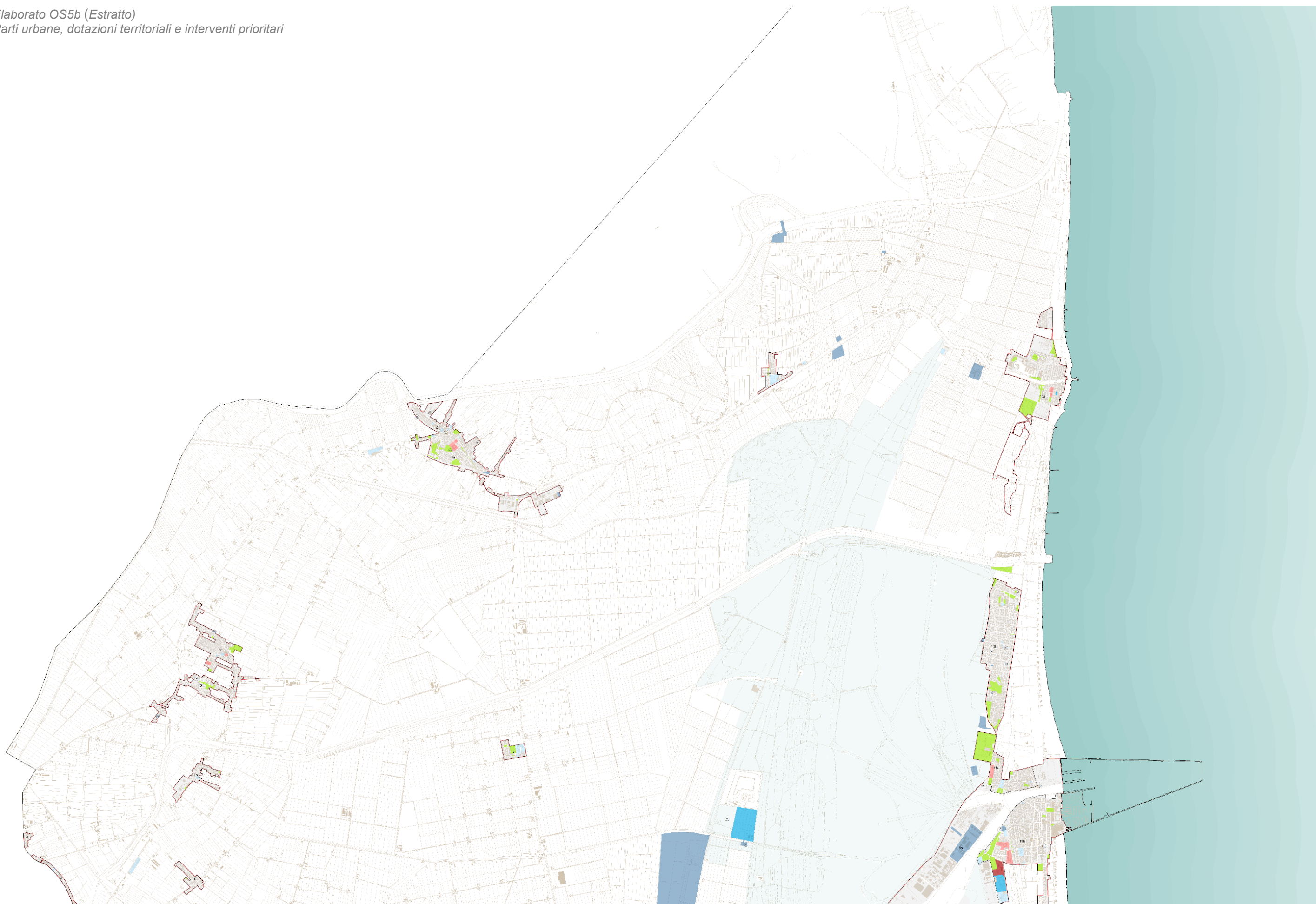










Foto P. De Stefano (2003)

## 9. REQUISITI PRESTAZIONALI DELLA QUEA E PREMIALITÀ URBANISTICHE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E AMBIENTALE



## 9.1 La Guida per la QUEA

La GUIDA PER LA QUEA costituisce uno degli strumenti che il PUG di Ravenna individua per il perseguimento della “Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale” di cui all’Art. 34 della LR 24/2017, assieme al quadro degli Obiettivi Strategici (OS) definito nel Titolo II della DISCIPLINA del PUG, agli elaborati STRATEGIE relativi ai 5 Obiettivi Strategici, all’elaborato SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE, ai 4 PROGETTI-GUIDA e alla VALSAT, in un rapporto di interazione sinergica e dinamica.

La GUIDA è uno **strumento prescrittivo e di indirizzo progettuale** per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale (QUEA) per gli interventi diretti e indiretti:

- **di tipo prestazionale**, attraverso requisiti e indicatori per ‘misurare’ il raggiungimento di livelli minimi di qualità delle prestazioni offerte dalle Componenti Paesaggistiche e Insediate del territorio ravennate e l’upgrade eventualmente da esse offerto, nel più ampio quadro degli Obiettivi Strategici definiti dal PUG di cui il recupero e la rigenerazione di quelle Componenti costituisce una parte rilevante;
- **di tipo oggettuale**, attraverso indirizzi spazializzati quali abachi, disegni di orientamento meta-progettuale, best practices riferite ad esperienze già svolte dalla città di Ravenna o in altre esperienze nazionali e internazionali ritenute significative ed esemplari;
- **di natura programmatica**, per orientare l’azione pubblica attraverso la promozione di politiche, programmi, regolamenti, procedure e piani di settore tesi a rafforzare

l’efficacia del PUG nel raggiungimento dei suoi Obiettivi Strategici;

- **di tipo valutativo**, per le verifiche di coerenza con i Requisiti Prestazionali individuati e, più in generale, con gli Obiettivi Strategici del PUG.

La GUIDA PER LA QUEA individua i seguenti criteri e strumenti di valutazione integrata del progetto, strettamente correlati tra loro:

- criteri di inquadramento paesaggistico, urbanistico e ambientale;
- un set di Requisiti (RP) e Indicatori (IP) finalizzati alla definizione di prestazioni minime da garantire per ciascuna Componente Paesaggistica (CP) e Insediativa (CI) ritenute essenziali dal PUG al fine di delineare un ‘bilancio prestazionale’ complessivo dei progetti;
- schede di indirizzo progettuale, direttive verbo-visive, soluzioni esemplificative e abachi relativi alle CP e CI in grado di orientare il progetto verso prestazioni di Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale (QUEA) ‘misurabili’ e valutabili.

In questo quadro, la GUIDA PER LA QUEA deve essere obbligatoriamente utilizzata nella definizione dei progetti pubblici e privati, diretti e indiretti e assunta come riferimento imprescindibile per politiche e programmi. Essa svolge inoltre una funzione di supporto della contrattazione tra attori pubblici e privati, per governare in modo trasparente tale rapporto e dunque lo scambio tra riconoscimento delle premialità urbanistiche e fiscali e le corrispondenti contropartite in termini di prestazioni urbanistiche, ecologiche e ambientali aggiuntive rispetto a quelle esistenti e a quelle minime richieste da norme sovraordinate e introdotte dallo stesso PUG, da realizzare in sito o a distanza.

La GUIDA PER LA QUEA è articolata in 5 parti:

### O. Introduzione. Principi, strumenti e requisiti per la QUEA

In questa prima parte viene delineato il ruolo della GUIDA all’interno della ‘forma’ del Piano e delle interazioni tra i diversi strumenti che lo costituiscono, descrivendo il processo circolare che lega la filiera Obiettivi Strategici (OS), Lineamenti Strategici (LS), Azioni Progettuali (AP), Componenti Paesaggistiche (CP) e Insediate (CI) e Requisiti Prestazionali di riferimento, con la Valsat, i piani e i progetti attuativi, i programmi e le politiche, alimentando l’incessante perseguimento nel tempo degli Obiettivi Strategici posti a monte. In questa parte inoltre viene proposta la griglia dei Requisiti Prestazionali (RP) e degli Indicatori ad essi correlati, delineando le modalità del loro utilizzo per la valutazione e il monitoraggio di piani e progetti attuativi.

### A. Infrastrutture verdi e blu, paesaggi e spazi aperti

Comprende gli strumenti, i criteri e i riferimenti necessari a indirizzare i piani e i progetti relativi alle 11 Componenti Paesaggistiche (CP) che costituiscono il Sistema delle Infrastrutture verdi e blu rappresentate nella Carta dell’OS1 ma ricorrenti episodicamente anche nelle Carte di altri OS, seppur marginalmente. Gli indirizzi fanno riferimento sia alla contestualizzazione delle CP nel mosaico dei Paesaggi Locali, sia alla scala specifica delle CP attraverso Requisiti Prestazionali, criteri progettuali ed esemplificazioni.

### B. Parti urbane, tessuti edilizi ed edifici

Comprende gli strumenti, i criteri e i riferimenti necessari a indirizzare i piani e i progetti relativi alle Componenti Insediate

(CI) che costituiscono il Sistema Insediativo del territorio urbanizzato rappresentate nella Carta dell’OS5 ma ricorrenti episodicamente anche nelle Carte di altri OS. Gli indirizzi fanno riferimento sia alla contestualizzazione degli interventi prioritari nel mosaico delle Parti Urbane, sia alla scala specifica degli interventi prioritari attraverso Requisiti Prestazionali, criteri progettuali e abachi progettuali esemplificativi.

### C. Indirizzi per politiche urbane e programma di iniziativa pubblica

Comprende i contenuti essenziali di politiche urbane e programmi necessari per l’efficacia degli Obiettivi Strategici posti a base del PUG, da realizzare attraverso il concerto dei diversi settori dell’Amministrazione Comunale e degli ulteriori soggetti pubblici competenti. Tali politiche vengono perseguite anche sulla base di 4 Progetti-Guida che individuano in modo selettivo i progetti, le politiche e i programmi prioritari in funzione di alcune rilevanti narrazioni urbane per il futuro della città.

### D. Procedure per la valutazione della QUEA e delle premialità urbanistiche

Comprende gli strumenti e le procedure necessarie per governare nel tempo il processo di Piano, dall’attuazione delle singole Azioni Progettuali a più ampi monitoraggi e valutazioni delle dinamiche attivate, al fine di verificare il raggiungimento di esiti misurabili della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale delineata dal PUG.

Nel presente capitolo 9 ci si concentra esclusivamente sui Requisiti Prestazionali (cfr. Cap. 9.4), sui criteri di calcolo del ‘bilancio prestazionale’ e delle premialità urbanistiche (cfr. Cap. 9.5) e sugli indirizzi progettuali degli interventi diretti e indiretti (cfr. Cap. 9.6).



## 9.2 Il ruolo delle Componenti Paesaggistiche e Insediative

Il PUG – come esplicitato nel precedente Cap. 1.3 illustrativo della ‘forma di piano’ – prevede un’articolazione degli elaborati (STRATEGIE, SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE, GUIDA PER LA QUEA, PROGETTI-GUIDA e DISCIPLINA) in cui la compresenza di diverse e interagenti dimensioni (strategica, regolativa e programmatico-progettuale) e livelli di coerenza, prescrittività e indirizzo, possa garantire nella gestione e attuazione del Piano la flessibilità e il rigore necessari nelle diverse situazioni d’intervento. (cfr. Artt. 3, 54 e 58 della DISCIPLINA).

In particolare, al mosaico delle Componenti Paesaggistiche (CP) e Insediative (CI) – riportato nell’elaborato SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE e in buona parte contenuto in alcuni elaborati del Quadro Conoscitivo a cui fa riferimento – è associato (nel Titolo III della DISCIPLINA e nel Cap. D1 della GUIDA PER LA QUEA di cui ai successivi paragrafi) un sistema di regole, di contenuto conformativo, per gli interventi diretti nel Territorio Urbanizzato e nel territorio rurale. Le CP e CI non stabiliscono la capacità edificatoria, anche potenziale, delle aree del Territorio Urbanizzato né fissano la disciplina di dettaglio degli interventi la cui attuazione sia subordinata ad AO o PAIP.

Le CP e CI rivestono inoltre una funzione regolativa non prescrittiva di indirizzo progettuale (attraverso i capitoli A e B

dell’elaborato GUIDA PER LA QUEA) e ad esse sono inoltre associati gli indirizzi strategici relativi alle Azioni Progettuali (AP) pertinenti (di cui alle tabelle contenute nel Capitolo D1 della medesima GUIDA) così come regolate dal Titolo II della DISCIPLINA.

I perimetri delle Componenti rappresentate nell’elaborato SINTESI DELLE CP/CI, ferma restando la prescrittività dei relativi contenuti specificati nel Titolo III della DISCIPLINA, assumono un valore prescrittivo limitatamente ai seguenti:

- per quel che riguarda le Componenti Paesaggistiche (CP), assume valore prescrittivo il perimetro delle CP08 Strade e piazze e CP09 Parchi e giardini;
- per quel che riguarda le Componenti Insediative (CI), assumono valore prescrittivo i perimetri delle CI01, CI02, CI05 per gli ambiti di RU sottoposti a PCC, CI13, CI14, CI15 e CI16.

Per tutte le altre Componenti, i perimetri non hanno valore prescrittivo e fanno riferimento alle perimetrazioni dei piani sovraordinati o alla rilevazione dello stato di fatto contenuta negli elaborati conoscitivi, entrambi oggetto di aggiornamento periodico ai sensi dell’art. 66 della DISCIPLINA.

Le **Componenti Paesaggistiche (CP)** costituiscono il Sistema delle Infrastrutture verdi e blu e coincidono con una o più componenti spaziali delle Azioni Progettuali di riferimento dei 5 elaborati STRATEGIE relativi ai 5 Obiettivi Strategici (OS), in primis l’elaborato OS1 in cui è ricompresa la gran parte delle AP relative al sistema delle Infrastrutture verdi e blu (Ivb). Il PUG individua le seguenti Componenti Paesaggistiche (cfr. capitoli A1 e D1 dell’elaborato GUIDA PER LA QUEA):

- CP01 Arenili e sistemi dunali
- CP02 Zone umide, piallasse e specchi d’acqua
- CP03 Pinete e altre aree boscate e arbustive
- CP04 Reticolo idrografico
- CP05 Porto-Canale Candiano
- CP06 Aree agricole
- CP07 Corona agro-forestale periurbana
- CP08 Strade e piazze
- CP09 Parchi e giardini
- CP10 Aree pertinenziali di edifici pubblici e privati
- CP11 Connessioni eco-paesaggistiche

Le **Componenti Insediative (CI)** costituiscono il Sistema Insediativo del territorio urbanizzato e coincidono con una o più componenti spaziali delle Azioni Progettuali di riferimento dei 5 elaborati STRATEGIE relativi ai 5 Obiettivi Strategici (OS), in primis l’elaborato OS5 in cui è ricompresa la gran parte delle AP relative al sistema insediativo.

La loro articolazione è l’esito di una lettura interpretativa dei caratteri morfogenetici e tipo-morfologici della città esistente (città storica, città consolidata e città portuale e produttiva) – riportata nel Quadro Conoscitivo del PUG – e dell’esperienza amministrativa e di gestione della pianificazione previgente che ha consentito una semplificazione e un accorpamento della più ampia articolazione delle componenti sistemiche presenti nel RUE. Nel territorio comunale sono individuate le seguenti 16 Componenti Insediative (cfr. capitoli B1 e D1 dell’elaborato GUIDA PER LA QUEA):

### **Città storica (ZTO A)**

- CI01 Tessuti storici (ZTO A1)
  - Area archeologica di Classe (CI01-1)
  - Edifici e complessi di valore monumentale e architettonico (CI01-2)

- Edifici e complessi di valore storico artistico e/o architettonico, documentario e/o tipologico (CI01-3)
- Edifici di recente edificazione e incompatibili con il contesto (CI01-4)
- CI02 Edifici e complessi architettonici e testimoniali isolati (ZTO A2)
  - Edifici e complessi architettonici (CI02-1)
  - Edifici di valore testimoniale (CI02-2)

### **Città dell’espansione moderna e contemporanea (ZTO B)**

- CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)
- CI04 Tessuti con disegno urbanistico unitario (ZTO B2)
- CI05 Aree ed edifici dismessi e/o interstiziali da riconfigurare (ZTO B3)

### **Città portuale e produttiva (ZTO D)**

- CI06 Tessuto consolidato produttivo portuale (ZTO D1)
- CI07 Tessuto consolidato per servizi portuali (ZTO D2)
- CI08 Tessuto consolidato produttivo (ZTO D3)
- CI09 Tessuto consolidato terziario (ZTO D4)

### **Tessuti ed edifici isolati del territorio rurale (ZTO E)**

- CI10 Nuclei residenziali del territorio rurale (ZTO E1)
- CI11 Insediamenti produttivi, ricettivi e terziari in territorio rurale (ZTO E2)
- CI12 Aggregati ed edifici speciali (ZTO E3)
  - Edifici e/o complessi di valore tipologico documentario (case coloniche) (CI12-1)
  - Appoderamenti derivanti dalla riforma fondiaria (ex ERSA) (CI12-2)

### **Attrezzature, servizi, infrastrutture e impianti (ZTO F)**



CI13 Edifici per attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale (ZTO F1)

CI14 Edifici per attrezzature e servizi di livello locale (ZTO F2)

CI15 Impianti del metabolismo urbano (ZTO F3)

CI16 Stazioni e tracciati ferroviari (ZTO F4)

Negli elaborati OS5a e SINTESI DELLE CP/CI il PUG individua anche specifici **Ambiti di rigenerazione urbana** attuabili secondo le modalità previste dalla LR 24/2017 e regolate dall'Art. 50 della Disciplina del PUG:

- “Ambiti prioritari di rigenerazione urbana” (con perimetro ideogrammato) dove possono essere attivati Accordi Operativi (AO) o Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP), la cui disciplina di dettaglio è rimandata a tali strumenti;
- Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (Art. 28bis, DPR 380/2001), con perimetro prescrittivo e disciplina di dettaglio.

L'elaborato QC-1 PIANI E VINCOLI SOVRAORDINATI E COMUNALI individua gli **ambiti interessati dagli strumenti attuativi della pianificazione previgente**, di cui si fornisce una dettagliata illustrazione nel precedente Cap. 1.5:

- quelli per i quali è stato approvato e convenzionato lo strumento urbanistico preventivo (PUA, PEEP o PIP) o il Progetto Unitario;
- quelli oggetto di Accordi Operativi ex Art. 18 della LR 20/2000, convenzionati o convenzionabili entro i termini stabiliti dall'Art. 4, commi 4 e 5 della LR 24/2017.

La Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (QUEA) delle Componenti Paesaggistiche (CP) e Insediative (CI) delle Infrastrutture verdi e

blu /Spazi aperti e dei Tessuti edilizi /Edifici, viene perseguita nel PUG attraverso la molteplicità degli strumenti ricordati all'inizio di questo capitolo. Tra questi, svolge un ruolo centrale la definizione di specifici criteri progettuali multiscalari, di indirizzo prestazionale e oggettuale, precisati nella GUIDA PER LA QUEA di cui al precedente Cap. 9.1, finalizzati ai seguenti obiettivi (cfr. capitoli 0 e D1 della GUIDA):

1. garantire il rispetto di Livelli prestazionali minimi (Livello “Sufficiente”) che non siano già prescritti da normative sovraordinate o di livello comunale (REC e altri Piani e Regolamenti);
2. valutare l'upgrade rispetto ai Livelli prestazionali dello stato di fatto, ai Livelli prestazionali minimi (Livello “Sufficiente”) di cui al precedente punto 1 e prescritti da normative sovraordinate o di livello comunale (REC e altri Piani e Regolamenti), a cui correlare le corrispondenti premialità urbanistiche;
3. comparare progetti alternativi all'interno di procedure concorrenziali.

Nei successivi capitoli 9.4 e 9.6 tali criteri progettuali e prestazionali sono sintetizzati e ad essi si associano i dispositivi premiali e il relativo metodo di calcolo necessari per garantire la fattibilità degli obiettivi di QUEA (cfr. successivo Cap. 9.5).



COMPONENTI PAESAGGISTICHE (CP)

CP	Denominazione	DM 1444/1968	art.
CP01	Arenili e sistemi dunali	ZTO E1	art. 50
CP02	Zone umide, pialasse e specchi d'acqua	ZTO E1	art. 50
CP03	Pinete e altre aree boscate e arbustive	ZTO E1/F6	art. 50
CP04	Reticolo idrografico	ZTO E1	art. 50
CP05	Porto-Canale Cardiano	ZTO E1/F6	art. 52
CP06	Aree agricole	ZTO E2	art. 51
CP07	Corona agro-forestale urbana	ZTO E2	art. 51
CP08	Strade e piazze	-	art. 52
CP09	Parchi e giardini	ZTO F5	art. 52
CP10	Aree pertinenziali di edifici pubblici e privati	-	art. 52
CP11	Connessioni eco-paesaggistiche	-	art. 50

(\*) Componente Paesaggistica non cartografata in quanto riferita alle Componenti Insediative (CI). Si rimanda alla legenda delle CI  
 (\*\*\*) Componente Paesaggistica non cartografata in quanto riferita ad interventi, prevalentemente di progetto, di riconnessione fra le altre CP. Si rimanda alla Tav. G51

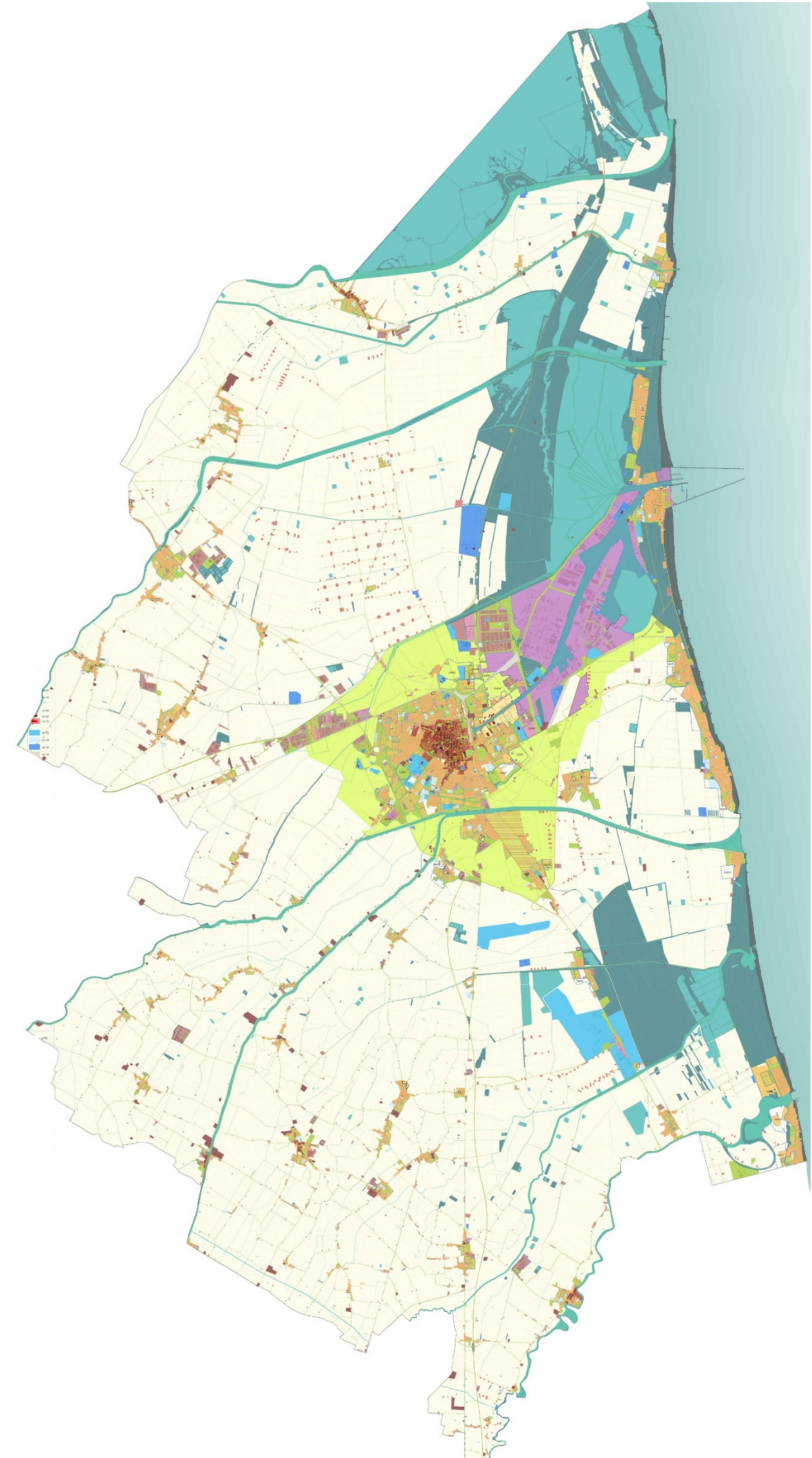
COMPONENTI INSEDIATIVE (CI)

CI	Denominazione	ZTO	art.
<b>CITTÀ STORICA</b>			
CI01	Tessuti storici	ZTO A1	art. 55
	<i>Area archeologica di Classe (1)</i>		art. 55
	<i>Edifici e complessi di valore monumentale e architettonico (2)</i>		art. 55
	<i>Edifici e complessi di valore storico artistico e/o architettonico, documentario e/o tipologico (3)</i>		art. 55
	<i>Edifici di recente edificazione e incompatibili con il contesto (4)</i>		art. 55
	<i>Edifici per attrezzature e servizi nella città storica</i>		art. 55
CI02	Edifici e complessi architettonici isolati	ZTO A2	art. 55
<b>CITTÀ DELL'ESPANSIONE MODERNA E CONTEMPORANEA</b>			
CI03	Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste	ZTO B1	art. 56
CI04	Tessuti con disegno urbanistico unitario	ZTO B2	art. 56
CI05	Tessuti e aree dismessi, interstiziali e di completamento	ZTO B3	art. 56
<b>CITTÀ PORTUALE E PRODUTTIVA</b>			
CI06	Tessuto consolidato produttivo portuale	ZTO D1	art. 57
CI07	Tessuto consolidato per servizi portuali	ZTO D2	art. 57
CI08	Tessuto consolidato produttivo	ZTO D3	art. 57
CI09	Tessuto consolidato terziario	ZTO D4	art. 57
<b>TESSUTI DEL TERRITORIO RURALE ED EDIFICI ISOLATI</b>			
CI10	Nuclii residenziali del territorio rurale	ZTO E11	art. 58
CI11	Insedimenti produttivi, ricettivi e terziari in territorio rurale	ZTO E12	art. 58
CI12	Aggregati ed edifici speciali	ZTO E13	art. 58
	<i>Edifici di valore tipologico documentario (case coloniche)</i>		art. 58
	<i>Edifici di valore testimoniale</i>		art. 58
	<i>Appoderamenti derivanti dalla riforma fondiaria (ex ERSA)</i>		art. 58
<b>ATTREZZATURE, SERVIZI, INFRASTRUTTURE E IMPIANTI</b>			
CI13	Edifici per attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale	ZTO F1	art. 59
CI14	Edifici per attrezzature e servizi di livello locale	ZTO F2	art. 59
CI15	Impianti del metabolismo urbano	ZTO F3	art. 59
CI16	Stazioni e tracciati ferroviari	ZTO F4	art. 59

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Ambito soggetto ad Accordo Operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica	art. 64
Ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato con Progetto Unitario	art. 64
Ambito a disciplina particolareggiata pregressa (PUA/PU)	art. 63
Area oggetto di Accordo ex Art. 18 con PUA convenzionati o convenzionabili (Art. 4, commi 4 e 5, LR 24/2017)	CoS art. 63

Elaborato Sintesi delle Componenti Paesaggistiche e Insediative





## 9.3 Tipologie di trasformazione e categorie d'intervento, interventi diretti e indiretti

Il PUG individua e regola gli interventi idonei al riuso e alla rigenerazione urbana secondo le tre tipologie di trasformazione edilizia e urbanistica dei tessuti urbani esistenti definite dall'articolo 7, comma 4 della Legge Urbanistica Regionale 24/2017 (cfr. Art. 4, commi 5, 6 e 7 della DISCIPLINA del PUG):

- a) Qualificazione Edilizia (QE);
- b) Ristrutturazione Urbanistica (RU);
- c) Addensamento o Sostituzione Urbana (AU/SU).

A queste si aggiungono gli interventi di Nuova Costruzione su lotto libero (NC2), come precisato nell'Art. 4, comma 10 della DISCIPLINA, interni al perimetro del Territorio Urbanizzato.

Alle tipologie di trasformazione sopra citate sono associate diverse modalità di intervento diretto e indiretto:

### Interventi edilizi diretti (IED)

Sono riconducibili agli interventi di grana minuta consentiti in tutti i tessuti della città esistente, secondo le usuali categorie di intervento edilizie (cfr. DPR 380/2001 e LR 15/2013). Si attuano mediante i titoli abilitativi, le denunce e le segnalazioni previsti dalla disciplina vigente in materia. Lo IED può essere attuato purché siano già esistenti opere di urbanizzazione primaria adeguate

ovvero esista l'impegno a realizzarle subordinatamente al rilascio di titolo edilizio oneroso o gratuito.

Lo IED costituisce la modalità di attuazione della **Qualificazione Edilizia (QE)** prima citata, che comprende interventi conservativi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e degli altri requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'agibilità, nonché interventi di demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati che presentino una scarsa qualità ecologico ambientale e costruttiva, non soddisfacendo i requisiti minimi di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, previsti dalla normativa vigente.

Tali interventi non sono spazializzati negli elaborati di progetto del PUG, tuttavia sono consentiti in tutti i tessuti della città esistente interni al perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) e in alcune CP e CI esterne al TU, con le limitazioni previste nel Titolo III della DISCIPLINA del PUG.

### Interventi edilizi diretti con permesso di costruire convenzionato (PCC)

Il Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) è disciplinato dall'Art. 28bis del DPR 380/2001 ed è accompagnato da una progettazione unitaria estesa all'intera superficie territoriale di ciascun ambito di intervento. Si applica in ambiti di Ristrutturazione Urbanistica (RU):

- spazializzati con perimetro prescrittivo nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI relativo alla CI05;
- in ulteriori ambiti di RU individuabili nella CI03.

Gli ambiti di Ristrutturazione Urbanistica (RU) sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto

urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla GUIDA PER LA QUEA. Vanno sottoposti ad intervento integrato di rigenerazione con disegno urbanistico unitario.

### Interventi indiretti

Si attuano mediante Accordi Operativi (AO) o Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP) come definiti all'articolo 38 della LR 24/2017, in ambiti di Addensamento o Sostituzione Urbana (AU/SU) su aree edificate.

Gli interventi di AU/SU fanno riferimento:

- agli "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana", spazializzati con perimetro ideogrammatico nell'elaborato OS5a e richiamati nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI, che comprendono ambiti con caratteristiche dimensionali e di complessità particolarmente rilevanti, principalmente riconducibili alla Darsena di Città o all'area Ex Agip ma anche ad altre parti della città consolidata e policentrica;
- ad ulteriori ambiti che possono essere individuati in sede di attuazione del PUG, per le CI03, CI04, CI05, CI06, CI07, CI08, CI09.

L'AU/SU è un processo di rigenerazione anche incrementale che, con particolare riferimento ad aree strategiche della città ovvero ad ambiti degradati, marginali, dismessi o di scarsa utilizzazione edificatoria, prevede una loro significativa trasformazione che può comportare, in via esemplificativa: la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, degli spazi aperti e della rete stradale; la delocalizzazione degli immobili collocati in aree soggette a rischio ambientale e

industriale; la demolizione senza ricostruzione di edifici collocati in areali caratterizzati da un'eccessiva concentrazione insediativa, con l'eventuale trasferimento delle quantità edificatorie; l'inserimento di nuove funzioni e la realizzazione o adeguamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici nonché l'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale.



## 9.4 Requisiti Prestazionali per la QUEA

Le regole di tipo prestazionale e le correlate condizioni di sostenibilità da soddisfare – in coerenza con quanto contenuto nella LR 24/2017, Artt. 21 e 34 – fanno riferimento ad un set di Requisiti Prestazionali di carattere ecosistemico, ambientale, paesaggistico, insediativo, culturale e funzionale, connessi alle Azioni Progettuali previste nei Lineamenti di ciascun Obiettivo Strategico del PUG e alle Carte delle STRATEGIE che li spazializzano.

I Requisiti Prestazionali, opportunamente selezionati e diversamente combinati, vengono associati a ciascuna Componente Paesaggistica (CP) delle Infrastrutture verdi e blu/Spazi aperti e Componente Insediativa (CI) dei Tessuti edilizi/edifici, così come individuate negli elaborati STRATEGIE degli OS per valutare la qualità dei piani/progetti e programmi/politiche sia in fase di redazione, sia in fase di istruttoria, approvazione e monitoraggio dell'attuazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

I Requisiti prestazionali (RP) sono organizzati in 8 famiglie che riguardano i campi della conservazione/rigenerazione urbana ed ecologico-ambientale pertinenti con gli obiettivi della SQUEA, ad esclusione quindi di quei requisiti che fanno riferimento ad una scala esclusivamente edilizia, di pertinenza specifica del Regolamento Edilizio Comunale.

Le famiglie sono le seguenti:

1. ACQUE
2. SUOLI E COPERTURE VEGETALI
3. ARIA E MICROCLIMA
4. PAESAGGIO
5. ENERGIA

6. USI DEL PATRIMONIO EDILIZIO
7. MOBILITÀ E ACCESSIBILITÀ
8. WELFARE E DOTAZIONI TERRITORIALI

Ad ogni Requisito Prestazionale (RP) sono associati la specifica definizione e gli Indicatori Prestazionali 'misurabili' attraverso parametri quantitativi e/o qualitativo-descrittivi. Questi ultimi tengono conto di una molteplicità di riferimenti tecnici di livello europeo, nazionale e regionale.

L'utilizzo degli Indicatori Prestazionali è fondamentale per poter misurare la rispondenza e l'upgrade che il progetto garantisce rispetto a livelli prestazionali minimi definiti per legge (con riferimento a specifiche normative di settore) o comunque rispetto allo stato di fatto di cui il progetto può proporre un miglioramento prestazionale misurabile.

Il set di Requisiti e Indicatori Prestazionali selezionati per ciascuna Componente Paesaggistica o Insediativa non sostituisce una valutazione integrata del progetto ma svolge una duplice funzione:

- definisce una check-list utile per il controllo delle prestazioni minime e irrinunciabili della QUEA nei progetti di tutte le CP e CI, con riferimento specifico ai Requisiti Prestazionali selezionati per ciascuna Componente;
- contribuisce alla definizione di un 'bilancio prestazionale' complessivo del progetto finalizzato alla valutazione ponderale necessaria per il riconoscimento di premialità urbanistiche per alcune CI.

Tabella 3 - Requisiti e Indicatori Prestazionali per la QUEA e Componenti Paesaggistiche e Insediative interessate

COD.	REQUISITO PRESTAZIONALE (RP)	INDICATORE PRESTAZIONALE (IP)	COMPONENTI PAESAGGISTICHE (CP) E INSEDIATIVE (CI) INTERESSATE	
ACQUE	RP01	Qualità delle acque	IP01 Grado di riduzione dei macro-descrittori relativi allo stato ecologico delle acque (LIMeco)	CP02, CP04, CP05
	RP02	Qualità del drenaggio urbano e territoriale e adattamento ai fenomeni alluvionali	IP02a Permeabilità del suolo (Ipf)	CP07, CP08, CP09, CP10 (CI01-3*, CI02, CI03-CI05, CI06-CI09, CI10-CI12, CI13-CI14)
IP02b Grado di efficacia delle soluzioni di esondazione controllata			CP02, CP03, CP04, CP05, CP06, CP07, CI01-1	
SUOLI E COPERTURE VEGETALI	RP03	Adattamento e contrasto degli arenili e dei sistemi dunali alle dinamiche del mare	IP03a Incremento di suolo per avanzamento della linea di costa	CP01
			IP03b Incremento della superficie e/o del volume dunale	
	RP04	Biodiversità e connettività eco-paesaggistica	IP04a Edge Density	CP01, CP02, CP03, CP04, CP06, CP07, CP09, CP11
			IP04b Habitat naturali	CP01, CP02, CP03, CP04
			IP04c Densità di siepi e filari	CP06, CP07, CI01-1
	RP05	Adattamento dei sistemi vegetazionali e agro-produttivi al cuneo salino	IP05a Alotolleranza delle specie vegetali	CP02, CP03, CP04, CP06, CP07
			IP05b Soggiacenza della falda superficiale di acqua dolce	
RP06	Sostenibilità ecologica delle produzioni agricole	IP06 Qualità ecosistemica della produzione agricola	CP06, CP07, CI01-1	
RP07	Adattamento del patrimonio storico-architettonico e archeologico ai processi di subsidenza	IP07 Sicurezza e salvaguardia dalle acque delle strutture murarie vulnerabili	CI01, CI02	
ARIA E MICROCLIMA	RP08	Comfort microclimatico degli spazi aperti e qualità dell'aria esterna	IP08 Copertura vegetale e riduzione delle "isole di calore"	CP03, CP05, CP07, CP08, CP09, CP10 (CI01-3*, CI02, CI03-CI05, CI06-CI09, CI10-CI12, CI13-CI16), CP11
PAESAGGIO	RP09	Integrazione e contestualizzazione paesaggistica	IP09 Inserimento nel paesaggio di appartenenza	CP05, CP06, CP07, CP08, CP10, CI01-1, CI01-4, CI03-CI05, CI10-CI12, CI13-CI16
	RP10	Valore culturale e identitario	IP10 Capacità di creare o rafforzare il valore culturale e identitario, dal punto di vista spaziale, ambientale e funzionale	CP01, CP02, CP03, CP04, CP05, CP06, CP07, CP08, CP09, CP10, CP11, CI01, CI02, CI03-CI05, CI12, CI13, CI14, CI16
	RP11	Qualità architettonica e urbana	IP11 Qualità dell'interpretazione formale, spaziale, ambientale, tecnologica, costruttiva e tipo-morfologica	CI01, CI02, CI03-CI05, CI10-CI12, CI13-CI16
ENERGIA	RP12	Sostenibilità energetica per la decarbonizzazione	IP12 Copertura da fonti rinnovabili per la fornitura di energia termica ed elettrica	CI01-2-3-4, CI02, CI03-CI05, CI06-CI09, CI10-12, CI13-CI14, CI16
USI DEL PATRIMONIO EDILIZIO	RP13	Multifunzionalità e multiscalarità delle centralità urbane e territoriali	IP13 Qualificazione e integrazione di mix funzionali innovativi	CI01-2, CI01-4, CI02, CI03-CI05, CI10, CI12
	RP14	Multifunzionalità alla scala edilizia	IP14 Qualificazione funzionale dei tessuti edilizi	CI01-3, CI01-4, CI02, CI03-CI05
MOBILITÀ E ACCESSIBILITÀ	RP15	Fruibilità pubblica sostenibile	IP15 "Capacità di carico" degli spazi aperti	CP01, CP02, CP03, CP04, CP05, CP08, CP09, CP11, CI01, CI13, CI14, CI16
	RP16	Adattamento paesaggistico e funzionale degli spazi aperti alle domande di mobilità sostenibile	IP16 Riequilibrio modale paesaggisticamente orientato	CP04, CP05, CP07, CP08, CP09, CI01-1, CI16
	RP17	Continuità e connettività funzionale ed eco-paesaggistica delle reti di mobilità sostenibile	IP17 Efficacia qualitativo-funzionale dei nuovi tracciati ciclo-pedonali	CP07, CP08, CP09, CP11, CI01-1
	RP18	Accessibilità integrata alle attrezzature e ai servizi pubblici e di uso pubblico	IP18 Grado di accessibilità di attrezzature e servizi di prossimità	CP08, CP09, CI13-CI16
WELFARE E DOTAZIONI TERRITORIALI	RP19	Consolidamento della rete di parchi urbani e territoriali	IP19 Dotazione aggiuntiva di parchi pubblici urbani e territoriali	CP09, CI03-CI05, CI06-CI09, CI01-1
	RP20	Consolidamento della rete di parchi, giardini e verde attrezzato di prossimità	IP20 Dotazione aggiuntiva di verde di prossimità	CP09, CI03-CI05
	RP21	Capacità di risposta alle domande abitative delle fasce sociali fragili	IP21a Offerta abitativa minima per la domanda sociale	CI03-CI05
IP21b Accessibilità al patrimonio edilizio residenziale			CI03-CI05, CI10, CI12	



## 9.5 'Bilancio prestazionale' e premialità urbanistiche

Le CP e CI in cui sono consentiti gli interventi di QE, RU e AU/SU (descritte nel precedente Cap. 9.3) sono specificate nel Titolo III, Capi 2 e 3 della DISCIPLINA del PUG e le limitazioni di accesso a tali tipologie di trasformazione edilizia e urbanistica sono riportate nell'Art. 50, comma 10.

Ai sensi dell'Art. 8 della LR 24/2017 e dell'Art. 52 della DISCIPLINA, per le tre tipologie di trasformazione edilizia e urbanistica, richiamate nel precedente Cap. 9.3, sono riconosciute **specifiche premialità urbanistiche solo ad alcune Componenti Insediative** - così come indicato negli Artt. 60 e 61 della DISCIPLINA – **sulla base di un 'bilancio prestazionale' che certifichi il raggiungimento dei Livelli prestazionali correlati ai Requisiti Prestazionali (RP) e ai relativi Indicatori Prestazionali (IP) partecipanti al bilancio suddetto**, così come definito nei capitoli D1.3 e D1.4 della GUIDA PER LA QUEA.

Le premialità sono sintetizzate nella Tabella del Cap D1.2 dell'elaborato GUIDA PER LA QUEA di seguito riportata che indica gli incrementi percentuali massimi della Superficie complessiva (SC), consentiti per le singole Componenti Paesaggistiche e Insediative, a cui sono riconosciute tali premialità.

### Criteria di calcolo delle prestazioni di QUEA e delle corrispondenti premialità urbanistiche negli interventi diretti di QE e RU

L'individuazione delle premialità urbanistiche richiede l'elaborazione di un 'bilancio prestazionale' degli RP selezionati per ciascuna CI, a cui correlare tali premialità, sulla base della sequenza di operazioni riportata nel Cap. D1.3 della GUIDA PER LA QUEA.

Le operazioni sono relative a: l'assunzione a base del calcolo del set degli RP che concorrono al 'bilancio prestazionale'; il calcolo della premialità per ciascun RP/IP; l'estensione del calcolo a tutti gli RP concorrenti al 'bilancio prestazionale'.

La sequenza di tali operazioni consente l'individuazione dello specifico Livello prestazionale di QUEA offerto dal progetto, relativo all'insieme degli RP considerati, al fine di determinare l'eventuale specifica premialità che può essere riconosciuta.

### Criteria di definizione dei diritti edificatori e delle prestazioni di QUEA negli interventi indiretti di AU/SU

Ai sensi degli Articoli 26, comma 1, lett. a) e 33, comma 5 della LR 24/2017, nonché degli Articoli 50, comma 5 e 52, comma 5 della DISCIPLINA, **il PUG non stabilisce la capacità edificatoria degli interventi di AU/SU, demandando alla modalità di attuazione dell'AO/PAIP il compito di definirla sulla base di bilanci prestazionali variabili e misurabili in modo trasparente.**

Ciò consente di non limitare la necessaria flessibilità delle scelte progettuali e garantire allo stesso tempo, in modo dinamico e certo, le altrettanto necessarie contropartite per la collettività coerenti con la SQUEA del PUG, con particolare riferimento ai contenuti prestazionali di cui al Cap. D1.1 della GUIDA PER LA QUEA.

In sede di AO/PAIP, la capacità edificatoria dell'intervento di AU/SU viene definita nel dettaglio sulla base di un range di valori minimi/massimi e di un criterio incrementale, in analogia a quello previsto per gli interventi di QE e RU, secondo il quale a Livelli Prestazionali crescenti corrispondono capacità edificatorie ugualmente crescenti, così come previsto nel Cap. D1.2 della GUIDA.

Trattandosi di interventi di Addensamento Urbano, il PUG individua una soglia minima di edificabilità, necessaria per garantire le caratteristiche di questa tipologia di trasformazione, relativa, a seconda dei casi alla SC esistente o a un indice di Utilizzazione territoriale Ut ritenuto congruo.

La determinazione dei diritti edificatori prevede quindi una sequenza di operazioni analoga a quella del precedente paragrafo, con alcune specifiche relative alla tipologia di trasformazione.

### Certificato di QUEA

In caso di RU e AU/SU, il Livello prestazionale raggiunto e la relativa premialità, riconosciuti dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione di PCC o AO/PAIP, sono inseriti all'interno del Certificato di Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale ("Certificato di QUEA") di cui all'Art. 52, commi da 9 a 14 della DISCIPLINA.

Il Certificato di QUEA è parte integrante del titolo abilitativo e costituisce vincolo giuridico ai fini della legittimità urbanistica dell'intervento nel tempo, rispetto alla quale i proprietari e gli amministratori di condominio si impegnano a mantenere in essere i Requisiti Prestazionali certificati.

In questo senso, il Certificato di QUEA costituisce un'importante innovazione procedurale per garantire la QUEA nel tempo, responsabilizzando i diversi attori pubblici e privati coinvolti, rappresentando così un incentivo all'intervento di riuso e rigenerazione urbana ed edilizia.



Le premialità urbanistiche indicano gli incrementi massimi in termini di Superficie Complessiva (SC) consentiti per le singole Componenti Insediative (CI) e sono definite nella tabella seguente:

TIPOLOGIA DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA (Art. 7, LR 24/2017)	MODALITÀ DI ATTUAZIONE	INCREMENTO MAX DI SC			
		CI03 (ZTO B1)	CI04 (ZTO B2)	CI05 (ZTO B3)	CI06, CI07, CI08, CI09 (ZTO D)
Qualificazione Edilizia (QE) limitatamente a RE2 e NC1	IED con PdC	+30%	+30% <sup>3</sup>	NO	+30%
Ristrutturazione Urbanistica (RU)	PCC	+50% <sup>1</sup>	NO	+50% <sup>5</sup>	NO
Addensamento o Sostituzione Urbana (AU/SU)	AO / PAIP	+100% <sup>2</sup>	+100% <sup>4</sup>	+100% <sup>6</sup>	+100% <sup>6</sup>

1. Alle seguenti condizioni (cfr. Tabella Art. 50, comma 10 della DISCIPLINA):  
3.000 < St < 10.000 mq + 2.000 < SC esistente < 6.000 mq
2. Alle seguenti condizioni (cfr. Tabella Art. 50, comma 10 della DISCIPLINA):  
St ≥ 10.000 mq + SC esistente ≥ 6.000 mq
3. Limitatamente agli strumenti attuativi ultimati da più di 20 anni (cfr. Art. 60 della Disciplina)
4. Limitatamente agli strumenti attuativi scaduti ai sensi dell'Art. 51, comma 11, lett. b) della DISCIPLINA. Alle seguenti condizioni (cfr. Tabella Art. 50, comma 10 della DISCIPLINA):  
St ≥ 5.000 mq, con le deroghe di cui al comma 11
5. Limitatamente agli ambiti di RU individuati nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI (cfr. Art. 60, comma 1, lett. a) della DISCIPLINA). Alle seguenti condizioni (cfr. Tabella Art. 50, comma 10 della DISCIPLINA): 3.000 < St < 10.000 mq
6. Alle seguenti condizioni (cfr. Tabella Art. 50, comma 10 della DISCIPLINA): St ≥ 10.000 mq  
Per le aree Ex AGIP di cui all'Art. 60, comma 1, lett. c) della DISCIPLINA, il limite minimo della St è 20.000 mq



Street art a Ravenna e Lido Adriano



## 9.6 Indirizzi progettuali per le Componenti Paesaggistiche e Insediative

### Componenti Paesaggistiche (CP)

Il PUG assume il principio che la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale (QUEA) delle Componenti Paesaggistiche (CP) in cui è articolato il sistema delle Infrastrutture verdi e blu (Ivb) debba richiedere un'attenzione progettuale e programmatica necessariamente multiscalare:

- piani/progetti e programmi/politiche debbono dare risposte integrate e complesse alle domande sottese ai Requisiti Prestazionali (RP) associati a ciascuna CP;
- allo stesso tempo, debbono riconoscere e interpretare le relazioni esistenti tra le azioni di conferma, ripensamento o irrobustimento di ciascuna Componente e quelle relative ad altre Componenti e all'interno di specifici contesti paesaggistici in cui si collocano.

Alla multiscalarità è associato il dinamismo delle CP e delle relazioni spaziali, ecologico-ambientali, funzionali, economiche e sociali, culturali e valoriali che sono attribuite alla dimensione olistica del paesaggio e della sua incessante modificazione con gradienti anche molto diversi.

La dimensione integrata delle Ivb costituisce un aspetto centrale della multiscalarità e del dinamismo del paesaggio urbano e territoriale

ravennate. I principi strutturanti e qualificanti di questa rete sono riconducibili ai seguenti:

- Ivb come sistema dinamico e resiliente di mitigazione e adattamento alla molteplicità dei rischi ambientali, amplificati dai cambiamenti climatici a scala planetaria e urbana;
- Ivb come serbatoio diffuso e crescente per la produzione dei servizi ecosistemici e per un contrasto attivo e compensativo delle criticità prodotte dal consumo di suolo;
- Ivb come campo privilegiato per processi di rinaturazione del territorio urbanizzato, di un nuovo drenaggio urbano e territoriale, di forestazione e densificazione vegetale diffuse;
- Ivb come telaio di spazi aperti della nuova città pubblica, di qualità paesaggistica, ecologica e sociale, connotata da elevate prestazioni urbanistiche e ambientali;
- Ivb come contesto primario di riferimento per la riorganizzazione del metabolismo urbano e territoriale e dei cicli di vita delle risorse (in primis acqua, suolo, dotazioni vegetali, rifiuti, energia);
- Ivb come campo di sperimentazione di una diversa governance dei processi di rigenerazione multidimensionale e transcalare di tipo orizzontale e verticale.

Questi principi sono coerenti con gli Obiettivi Strategici del PUG (già individuati nel Documento Strategico approvato dalla Giunta Comunale il 9 gennaio 2020), così come confermati nel Titolo II della Disciplina del PUG. Attraversano inoltre anche i Requisiti Prestazionali per indirizzare e valutare la QUEA.

In questo senso, l'elaborato GUIDA PER LA QUEA detta prescrizioni e indirizzi, nella parte A, che vanno interpretati e assunti nella loro specificità con riferimento alle 11 CP individuate e nella necessaria capacità relazionale che sottende la costruzione del telaio delle Ivb e dei suoi spazi aperti.

Nel capitolo A1 della GUIDA "Componenti Paesaggistiche delle Ivb e Requisiti Prestazionali", le Ivb vengono articolate in 11 CP e a ciascuna di esse viene associata una selezione dei Requisiti Prestazionali elencati nella Tabella 1 del capitolo D1, divenendo quindi la griglia di riferimento della QUEA.

Nel capitolo A2.1 "Ivb e mosaico dei paesaggi", le 11 CP vengono fatte interagire con i Paesaggi Locali in cui si collocano, consentendo di valorizzare le relazioni con essi, per una efficace integrazione e contestualizzazione paesaggistica, sulla base di un'interpretazione multidimensionale e olistica del paesaggio di cui si è già detto, prevista in uno specifico Requisito Prestazionale.

Nel capitolo A2.2 "Ivb e progetto di suolo della città e del territorio", la dimensione relazionale è invece quella delle relazioni tra la singola CP e le altre Componenti (Paesaggistiche e Insediative) con cui stabilisce un rapporto necessario ai fini del perseguimento di quella continuità e connettività eco-paesaggistica, fruitiva e della mobilità dolce che deve caratterizzare la dimensione reticolare degli spazi aperti delle Ivb, in linea con i requisiti di connettività, continuità, fruibilità e accessibilità diffusa, rientranti nella griglia degli RP contenuta nella Tabella 3 del Cap. D1.1 della GUIDA.

Nel capitolo A3.1 "Indirizzi tecnico-operativi per la progettazione delle CP", ciascuna Componente viene rappresentata in specifiche schede che contengono criteri progettuali, schemi e abachi verbo-visivi, esemplificazioni progettuali di riferimento per orientare le risposte da dare al soddisfacimento dei Requisiti Prestazionali da rispettare.

Nel capitolo A3.2 "Indirizzi per l'integrazione della mobilità sostenibile nelle Componenti Paesaggistiche", vengono individuati gli indirizzi per qualificare la Componente Paesaggistica CP08 "Strade e piazze", attraverso l'inserimento degli spazi dedicati alla mobilità sostenibile (zone 30, interventi di *traffic calming*, rete ciclopedonale, isole ambientali, nodi intermodali di connessione con la mobilità slow, parcheggi di scambio ecologici e multifunzionali, ecc.).

*Nella pagina seguente:  
Scheda delle CP in relazione alle Azioni Progettuali e ai Requisiti Prestazionali (Cap. A1 della GUIDA PER LA QUEA)  
Selezione di schede con indirizzi tecnico-operativi per la progettazione delle CP (Cap. A3 della GUIDA PER LA QUEA)*



Tabella 1 - Componenti Paesaggistiche delle Ivb, Azioni Progettuali e Requisiti Prestazionali di riferimento

Table with 11 rows (CP01-CP11) and 18 columns (SIGLA CP, COMPONENTE PAESAGGISTICA, AZIONI PROGETTUALI (AP) DI RIFERIMENTO, and 18 REQUISITI PRESTAZIONALI (RP) DI RIFERIMENTO). The table uses color-coded cells to indicate the presence of specific actions and requirements for each component.

\* Le lettere a, b e c fanno riferimento ai rispettivi indicatori Prestazionali (IP).
\*\* Per questi RP, i Livelli prestazionali da assumere sono quelli definiti nella CI di cui la CP10 costituisce area pertinenziale (cfr. successiva Tabella 2)

A. Infrastrutture verdi e blu , paesaggi e spazi aperti | A3.1 Indirizzi tecnico-operativi per la progettazione delle Componenti Paesaggistiche

CP01  
foglio 1

Arenili e sistemi dunali

Descrizione della Componente Paesaggistica

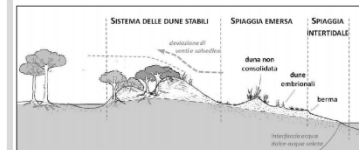


La componente paesaggistica comprende gli arenili, i prati di vegetazione, soggetti o meno a fruizione antropica e i cordoni dunali in ambiente costiero. Sono quindi compresi nella componente gli stabilimenti balneari e le relative aree di pertinenza. Gli habitat delle spiagge costiere sono caratterizzati da fattori fortemente limitanti, quali le alte temperature e l'intenso irraggiamento estivo, i venti che sollevano la sabbia contro le piante, il contenuto salino delle acque di falda e del vapore acqueo.

Requisiti Prestazionali di riferimento e specifiche prestazionali

Requisiti Prestazionali
I Requisiti Prestazionali (RP) obbligatori dei progetti da realizzare e gestire in tale Componente Paesaggistica sono quelli contenuti nella Tabella n.1 "Componenti Paesaggistiche delle Ivb, Azioni Progettuali e Requisiti Prestazionali di riferimento" del successivo Cap. D1.1.

Specifiche prestazionali
• Continuità dei sistemi dunali secondo la direttrice parallela al mare, soprattutto in corrispondenza delle CP naturalistiche (CP01, 02, 03, 04, 05)
• Rafforzamento connettività eco-paesaggistica trasversale tra sistemi dunali e componenti retrodunali e dell'entroterra



Azioni progettuali di riferimento
Strategie OS1/LS1
AP1 Saggiare, qualificazione paesaggistica ed ecologica, ripristino funzionalità ecologica
Strategie OS4/LS2
AP5 Promuovere a conoscenza, la messa in rete e la gestione del patrimonio storico architettonico, e ecologico, ambientale e paesaggistico, e degli itinerari per la sua fruizione

Criteri progettuali

Criteri per gli interventi di difesa costiera e ricostruzione morfologica (RP03)

- Analizzare accuratamente le caratteristiche fisiche dell'arenile in esame, la dinamica litoranea e il suo bilancio sedimentario.
• Scegliere la tipologia e l'insieme di opere compatibili con le analisi realizzate, privilegiando, laddove possibile, interventi di alimentazione con sedimenti della fascia costiera (ripascimento artificiale ecc.) rispetto ad opere di difesa rigide (pennelli, barriere ecc.).
• Valutare gli effetti indotti, sia dal punto di vista dell'efficacia che delle possibili conseguenze ambientali indesiderate, con strumenti modellistici idonei a supportare a comparazione, la scelta finale e l'ottimizzazione dell'opera.

Criteri per gli aspetti naturalistico-vegetazionali e paesaggistici (RP03, RP04)

- Garantire continuità e connessione con altre componenti naturalistico-vegetazionali dell'entroterra (reazioni trasversali) e quelle lungo il litorale (reazioni longitudinali).
• Ampio impiego di tecniche di ingegneria naturalistica (barriere frangivento, restauro e consolidamento mediante vegetazione psammofila autoctona, gestione degli accessi).

Criteri per la fruibilità e la percezione (RP10, RP15)

- Garantire la fruizione degli arenili nel rispetto dei sistemi dunali e vegetazionali e delle relative misure di conservazione nel caso gli stessi siano compresi all'interno di siti della Rete Natura 2000, tenendo conto della varietà di domanda nel corso della stagione balneare.
• Risolvere le situazioni di discontinuità ecologica (tra sistemi dunali ed entroterra e tra relitti di cordoni dunali esistenti) determinate dalla rete della fruizione.
• Favorire la percezione e relazione paesaggistica terra-mare e dell'ecosistema dunale.

Relazioni con altre CP:
La CP01 intesse relazioni, più o meno esplicite ed intense, con diverse CP (02, 03, 04, 08, 09, 10, 11), in quanto Componente costante e caratterizzante a composizione variabile tra CP, che connota la fascia costiera, secondo «sequenze trasversali» che costituiscono «situazioni paesaggistiche ricorrenti» (cfr. Abaco Morfologia paesaggistica «corrieri», elab. 7.2 RUF, Comune di Ravenna).



Nella definizione degli interventi occorre considerare la sequenza trasversale alla quale appartiene la porzione di CP01 di interesse e favorire le relazioni ecologiche, percettive e di fruizione da declinarsi operativamente secondo la specificità CP contigua, avvalendosi in particolare del potenziamento delle connessioni eco-paesaggistiche costiere (CP11).

Interazioni CP e Paesaggi Locali:
La CP01 coincide nei Paesaggi Locali:
• Estesi/Naturalistici: PL 1a Valli Comacchio; PL 1c Pineta Classe - Foce Bevano.

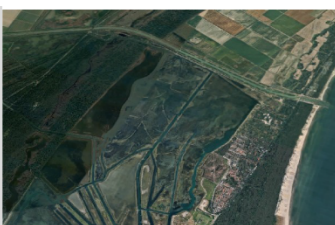
• Fiumi/Bonifiche: PL 2a Id. Nord; PL 2b Id. Centro; PL 2c Id. Sud.
• Paesaggi trasversali/Parchi fluviali: PL 7a Reno; PL 7b Lamone; PL 7c Fiumi Uniti; PL 7d Bevano-Savio.
Gli interventi sono volti a considerare prioritariamente il perseguimento dei RP che contribuiscono a rafforzare i caratteri del PL d'appartenenza e a qualificarne l'immagine.

A. Infrastrutture verdi e blu , paesaggi e spazi aperti | A3.1 Indirizzi tecnico-operativi per la progettazione delle Componenti Paesaggistiche

CP02  
foglio 1

Zone umide, piallasse e specchi d'acqua

Descrizione della Componente Paesaggistica



Nelle aree di pianura costiera le bonifiche effettuate nel passato hanno relegato le zone umide di acqua dolce e salmastra al margine della linea di costa, dove costituiscono un sistema naturale di notevolissima importanza, per la maggior parte tutelato dal Parco Regionale del Delta del Po, spesso in adiacenza o frammentate a fasce di urbanizzazione con conseguenti problemi urbanistici ed ambientali. A Nord si situa il complesso di specchi d'acqua costieri e di paludi, lagune e valli salmastre, prati umidi, aree boscate e sistemi dunali costieri, esteso fra il tratto finale del Reno e il lido di Spina, denominato Sacca di Bellocchio, Vene di Bellocchio e Tenuta San Clemente di Primaro: un insieme di ecosistemi, con le Valli Meridionali di Comacchio, che accoglie contingenti di uccelli migratori e svernanti significativi nell'ambito del Delta del Po.

Requisiti Prestazionali di riferimento e specifiche prestazionali

Requisiti Prestazionali
I Requisiti Prestazionali (RP) obbligatori dei progetti da realizzare e gestire in tale Componente Paesaggistica sono quelli contenuti nella Tabella n.1 "Componenti Paesaggistiche delle Ivb, Azioni Progettuali e Requisiti Prestazionali di riferimento" del successivo Cap. D1.1. Tali RP e relativi IP definiscono il Livello prestazionale minimo obbligatorio ("Sufficiente") da garantire e a cui far riferimento per gli eventuali incrementi prestazionali collegati alle premialità urbanistiche laddove riconosciute.

Specifiche prestazionali
• Rafforzamento connettività eco-paesaggistica trasversale con i sistemi dunali e pinetati costieri e componenti retrodunali e dell'entroterra
• Rafforzamento connettività eco-paesaggistica longitudinale, parallela alla costa, per consolidare la continuità della rete di aree umide e naturali lungo il territorio comunale
Azioni progettuali di riferimento
Strategie OS1/LS1
AP2 Salvaguardare e qualificare paesaggisticamente ed ecologicamente le Piallasse Baloina e Piomboni e gli specchi lacustri e ripristinare la funzionalità ecologica delle zone umide
Strategie OS3/LS2
AP5 Riquilibrare le aree di interazione porto-città previste dal Documento di Pianificazione Strategica di Sistema (DPSS) dell'Autorità di Sistema Portuale del mare Adriatico centro-settentrionale
Strategie OS4/LS2
AP5 Promuovere la conoscenza, la messa in rete e la gestione del patrimonio storico-architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico, e degli itinerari per la sua fruizione
Strategie OS4/LS3
AP5 Razionalizzare e qualificare le modalità di fruizione delle spiagge e promuovere prestazioni bioclimatiche per stabilimenti e servizi, in attuazione del "Piano dell'Arenile"

Criteri progettuali

Criteri per la riduzione dell'inquinamento, la riqualificazione delle acque e l'adattamento (RP01, RP02)

- Ripristinare ed adeguare il reticolo idraulico e i manufatti per l'approvvigionamento delle acque.
• Realizzare strutture per la prevenzione dell'inquinamento.
• Realizzare strutture per il controllo della qualità delle acque.
• Creare zone filtro per la fitodepurazione delle acque in entrata.
• Incentivare pratiche agricole a basso impatto nelle aree limitrofe alle zone umide.
• Rallentare il deflusso delle acque ed aumentare la capacità di laminazione delle piene.



Criteri per il ripristino e/o la creazione di ambienti naturali (RP04, RP05, RP09)

- Identificare le funzioni da recuperare o ricreare nelle zone umide esistenti (biologico-naturalistiche, idrauliche, di miglioramento della qualità delle acque, sociali).
• Attuare interventi conservativi in aree che presentano una discreta o buona idricità complessiva, al fine di migliorare ulteriormente i collegamenti tra le zone umide residue.
• Attuare interventi di recupero naturalistico in zone fortemente impoverite dal punto di vista faunistico per tentare di innescare al loro interno una inversione di tendenza in aree già compromesse, anche per trasformazione ecosistemica degli habitat preesistenti nelle aree dove la salinizzazione delle acque sotterranee unitamente all'erosione costiera ne rendono impossibile la conservazione.
• Ricucire le situazioni di discontinuità ecologica (tra zone umide ed entroterra e tra gli stessi specchi d'acqua costieri).
• Integrire la dotazione di specchi d'acqua costieri identificando i siti più appropriati per la creazione ex-novo di zone umide.
• Prelevare sistemi che richiedono la minima manutenzione.
• Progettare sistemi che possano utilizzare energie naturali come quelle dei corsi d'acqua e delle maree.
• Prevedere fasce di transizione attorno alle aree di intervento, anche ai fini dell'inserimento paesaggistico.

Criteri per la consapevolezza del valore culturale e identitario (RP10)

- Rafforzare la diffusione della conoscenza e della consapevolezza del valore culturale e identitario delle zone umide e delle piallasse del territorio ravennate

Criteri per la fruibilità e la percezione (RP09, RP15)

- Strutture e attrezzature percorsi e siti di visita, compatibilmente con le caratteristiche e sensibilità naturalistiche delle aree, integrati con i sistemi di fruizione delle aree naturali protette e della fascia costiera.
• Favorire la percezione e relazione paesaggistica terra-mare e delle/dalle zone umide.

Relazioni con altre CP:
La CP02 intesse più circuite e intense relazioni con la CP di maggiore valenza naturalistica (CP01, CP03, CP04, CP11), con le quali devono essere consolidate le connessioni eco-paesaggistiche e di fruizione compatibili. Anche con la CP agricola (CP06) la contiguità determina relazioni, tra le quali è prioritario moltiplicare le connessioni di tipo ecologico naturalistico, affinché si realizzi la diffusione e continuità della rete anche nelle aree agricole.



Interazione CP con Paesaggi Locali
La CP02 coincide di fatto con i PL naturalistici (PL 1a, PL 1b e PL 1c), in sinergia con la CP03, costituendo quegli ambienti unici e singolari che restituiscono un paesaggio fortemente caratterizzato e riconoscibile, e storicamente inscindibile da Ravenna.

Nella interazione con i paesaggi trasversali dei Parchi fluviali (PL 7a, PL 7b, PL 7c), la CP02 deve contribuire al mantenimento e al rafforzamento della caratterizzazione ecologica naturalistica, nonché alla valorizzazione della immagine dei paesaggi d'acqua.

A. Infrastrutture verdi e blu , paesaggi e spazi aperti | A3.1 Indirizzi tecnico-operativi per la progettazione delle Componenti Paesaggistiche

CP06  
foglio 1.1

Arete agricole

Descrizione della Componente Paesaggistica



La componente corrisponde a tutto il territorio agricolo del comune (ovvero oltre il 65% della superficie complessiva), comprese le aree agricole soggette ad ingressione marina e quelle di tutela archeologica e naturalistica.

Dalle elaborazioni emerse dall'uso del suolo di dettaglio al 2020, emerge una forte presenza di terreni a seminativo i quali rappresentano più dell'80% dei territori destinati ad usi agricoli. Vigneti e frutteti sono egualmente presenti, costituendo quasi tutta la restante porzione di territorio. Tra le coltivazioni da frutto, il pesce ha sicuramente il monopolio sulle altre tipologie. In generale i frutteti sono distribuiti nella fascia nord-occidentale come grandi appezzamenti. Maggiormente presenti, sono invece a sud-ovest, dove però risultano essere distribuiti su lotti meno estesi e più frastagliati. La vite, rappresenta un'altra coltivazione importante sul territorio. I vigneti sono maggiormente presenti nella zona nord-ovest del territorio del comune. Dal punto di vista dell'offerta di servizi ecosistemici è possibile distinguere tra:
• aree a forte tasso di impermeabilizzazione e inquinamento suoli e acque: aree sericolice;
• aree a medio grado di produzione di servizi ecosistemici seminativi senza drenaggio sotterraneo artificiale, prati stabili, frutteti, vigneti, campi fotovoltaici;
• aree a basso grado di produzione di servizi ecosistemici - orticole in pieno campo, seminativi con drenaggio sotterraneo artificiale.

Requisiti Prestazionali di riferimento e specifiche prestazionali

Requisiti Prestazionali
I Requisiti Prestazionali (RP) obbligatori dei progetti da realizzare e gestire in tale Componente Paesaggistica sono quelli contenuti nella Tabella n.1 "Componenti Paesaggistiche delle Ivb, Azioni Progettuali e Requisiti Prestazionali di riferimento" del successivo Cap. D1.1. Tali RP e relativi IP definiscono il Livello prestazionale minimo obbligatorio ("Sufficiente") da garantire e a cui far riferimento per gli eventuali incrementi prestazionali collegati alle premialità urbanistiche laddove riconosciute.

Specifiche prestazionali
• Rafforzamento connettività eco-paesaggistica trasversale tra sistemi agricoli e componenti retrodunali e dell'entroterra
• Rafforzamento connettività eco-paesaggistica longitudinale, parallela alla costa, per consolidare la continuità della rete di aree agricole e naturali lungo il territorio comunale
Azioni progettuali di riferimento
Strategie OS1/LS4
AP7 Innalzare la produzione di servizi ecosistemici delle aree agricole privando colture ali performanti e incrementando le piantumazioni lungo margini, confinazioni e strade (macchie, frani a berati e siepi)
Tessitura del paesaggio agrario OS2/LS2
AP3 Qualificare la tessitura infrastrutturale di base del paesaggio agrario (tracciati e strade interpoderali, canali, scoli agricoli, fossati, confini fondari) potenziando la rete ecologica (con bordure vegetali, macchie, filari alberati e siepi) anche attraverso programmi di finanziamento europeo, agevolazioni di natura fiscale e opportune regole e indirizzi per gli interventi di recupero, manutenzione e bonifica
Aree agricole soggette a ingressione marina OS2/LS2
AP2 Riconvertire gli usi agricoli dei suoli interessati da fenomeni di ingressione marina verso usi agricoli compatibili e/o forestazioni produttive, anche attraverso forme sostenibili di utilizzo pubblico

Criteri progettuali

Criteri per gli interventi di difesa costiera e ricostruzione morfologica (RP03)

- Analizzare accuratamente le caratteristiche fisiche dell'arenile in esame, la dinamica litoranea e il suo bilancio sedimentario.
• Scegliere la tipologia e l'insieme di opere compatibili con le analisi realizzate, privilegiando, laddove possibile, interventi di alimentazione con sedimenti della fascia costiera (ripascimento artificiale ecc.) rispetto ad opere di difesa rigide (pennelli, barriere ecc.).
• Valutare gli effetti indotti, sia dal punto di vista dell'efficacia che delle possibili conseguenze ambientali indesiderate, con strumenti modellistici idonei a supportare a comparazione, la scelta finale e l'ottimizzazione dell'opera.

Criteri per gli aspetti naturalistico-vegetazionali e paesaggistici (RP03, RP04)

- Garantire continuità e connessione con altre componenti naturalistico-vegetazionali dell'entroterra (reazioni trasversali) e quelle lungo il litorale (reazioni longitudinali).
• Ampio impiego di tecniche di ingegneria naturalistica (barriere frangivento, restauro e consolidamento mediante vegetazione psammofila autoctona, gestione degli accessi).

Criteri per la fruibilità e la percezione (RP10, RP15)

- Garantire la fruizione degli arenili nel rispetto dei sistemi dunali e vegetazionali e delle relative misure di conservazione nel caso gli stessi siano compresi all'interno di siti della Rete Natura 2000, tenendo conto della varietà di domanda nel corso della stagione balneare.
• Risolvere le situazioni di discontinuità ecologica (tra sistemi dunali ed entroterra e tra relitti di cordoni dunali esistenti) determinate dalla rete della fruizione.
• Favorire la percezione e relazione paesaggistica terra-mare e dell'ecosistema dunale.

Requisiti Prestazionali di riferimento e specifiche prestazionali

Requisiti Prestazionali
I Requisiti Prestazionali (RP) obbligatori dei progetti da realizzare e gestire in tale Componente Paesaggistica sono quelli contenuti nella Tabella n.1 "Componenti Paesaggistiche delle Ivb, Azioni Progettuali e Requisiti Prestazionali di riferimento" del successivo Cap. D1.1. Tali RP e relativi IP definiscono il Livello prestazionale minimo obbligatorio ("Sufficiente") da garantire e a cui far riferimento per gli eventuali incrementi prestazionali collegati alle premialità urbanistiche laddove riconosciute.

Specifiche prestazionali
• Rafforzamento connettività eco-paesaggistica trasversale tra sistemi agricoli e componenti retrodunali e dell'entroterra
• Rafforzamento connettività eco-paesaggistica longitudinale, parallela alla costa, per consolidare la continuità della rete di aree agricole e naturali lungo il territorio comunale
Azioni progettuali di riferimento
Strategie OS1/LS4
AP7 Innalzare la produzione di servizi ecosistemici delle aree agricole privando colture ali performanti e incrementando le piantumazioni lungo margini, confinazioni e strade (macchie, frani a berati e siepi)
Tessitura del paesaggio agrario OS2/LS2
AP3 Qualificare la tessitura infrastrutturale di base del paesaggio agrario (tracciati e strade interpoderali, canali, scoli agricoli, fossati, confini fondari) potenziando la rete ecologica (con bordure vegetali, macchie, filari alberati e siepi) anche attraverso programmi di finanziamento europeo, agevolazioni di natura fiscale e opportune regole e indirizzi per gli interventi di recupero, manutenzione e bonifica
Aree agricole soggette a ingressione marina OS2/LS2
AP2 Riconvertire gli usi agricoli dei suoli interessati da fenomeni di ingressione marina verso usi agricoli compatibili e/o forestazioni produttive, anche attraverso forme sostenibili di utilizzo pubblico

Relazioni con altre CP:
La CP06 intesse relazioni, più o meno esplicite ed intense, con diverse CP (01, 02, 03, 04, 08, 09, 10, 11), in quanto Componente costante e caratterizzante a composizione variabile tra CP, che connota la fascia costiera, secondo «sequenze trasversali» che costituiscono «situazioni paesaggistiche ricorrenti» (cfr. Abaco Morfologia paesaggistica «corrieri», elab. 7.2 RUF, Comune di Ravenna).

Nella definizione degli interventi occorre considerare la sequenza trasversale alla quale appartiene la porzione di CP06 di interesse e favorire le relazioni ecologiche, percettive e di fruizione da declinarsi operativamente secondo la specificità CP contigua, avvalendosi in particolare del potenziamento delle connessioni eco-paesaggistiche costiere (CP11).



## Componenti Insediative (CI)

In analogia a quanto detto sulle Infrastrutture verdi e blu, il PUG assume il principio che la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale (QUEA) delle Componenti Insediative (CI) – Tessuti edilizi ed Edifici – in cui è articolato il sistema insediativo del territorio urbanizzato, debba richiedere un’attenzione progettuale e programmatica necessariamente multiscalare:

- Piani/Progetti e Programmi/Politiche debbono dare risposte integrate e complesse alle domande sottese ai Requisiti Prestazionali (RP) associati a ciascuna CI;
- allo stesso tempo, debbono riconoscere e interpretare le relazioni esistenti tra le azioni di Qualificazione Edilizia (QE), Ristrutturazione Urbanistica (RU), Addensamento e Sostituzione Urbana (AU/SU) relative a ciascuna Componente e quelle relative ad altre Componenti all’interno dello Schema di assetto del Territorio Urbanizzato e nella Griglia degli elementi strutturali definiti nell’elaborato OS5 (in ottemperanza agli Artt. 33 e 35 della LR 24/2017) e in particolare nelle Parti urbane in esso individuate.

Multiscalarità e integrazione delle azioni da intraprendere sono d’altronde aspetti centrali nelle dinamiche di rigenerazione urbana, a cui partecipano come driver fondamentali e sinergici le Infrastrutture verdi e blu trattate nella parte A dell’elaborato GUIDA PER LA QUEA.

I principi caratterizzanti e qualificanti per gli interventi di rigenerazione urbana dei Tessuti edilizi sono riconducibili ai seguenti:

- tessuti edilizi come contesti primari per la sperimentazione di una rigenerazione diffusa e resiliente per un cambiamento radicale delle prestazioni ecologico-ambientali, in grado di dare risposte anche alle domande poste dai cambiamenti climatici;
- tessuti edilizi come luoghi dinamici dell’innovazione multifunzionale, in grado cioè di superare gradualmente la monofunzionalità soprattutto dei tessuti residenziali attraverso l’innesto di usi legati al turismo di qualità, alla cultura e alla creatività, al coworking e alle nuove manifatture di qualità, al tempo libero e alla cura del corpo, ad usi misti residenza-lavoro;
- tessuti edilizi come luoghi stratificati della memoria storica materiale e immateriale, di cui preservare la complessità e l’assortimento sociale e funzionale;
- tessuti edilizi come campo privilegiato per incrementare la qualità architettonica, sollecitare processi di diversificazione tipomorfologica e attrarre nuove funzioni e tipologie di abitanti e produttori;
- tessuti edilizi come luoghi inclusivi in cui incentivare offerte abitative calmierate e accessibili alle fasce di reddito basse e sperimentare forme di gestione degli spazi comuni e dei servizi di prossimità finalizzati all’integrazione sociale;
- tessuti edilizi come laboratorio di una nuova generazione di spazi privati e condominiali in grado di dilatare quelli domestici attraverso gradienti differenziati, da ripensare d’intesa con la pubblica amministrazione per migliorare le

condizioni abitative esistenti e le relazioni di prossimità.

Questi principi sono coerenti con gli Obiettivi Strategici del PUG (già individuati nel Documento Strategico approvato dalla Giunta Comunale il 9 gennaio 2020), così come confermati nel Titolo II della DISCIPLINA del PUG. Attraversano inoltre i Requisiti Prestazionali per indirizzare e valutare la QUEA.

In questo senso, l’elaborato GUIDA PER LA QUEA detta prescrizioni e indirizzi nel capitolo B che vanno interpretati e assunti nella loro specificità con riferimento alle diverse CI individuate e nella necessaria capacità relazionale che sottende il telaio della struttura urbana e delle sue parti.

Nel capitolo B1 “Componenti Insediative e Requisiti Prestazionali”, Tessuti edilizi ed Edifici vengono articolati in 16 CI e anche a ciascuna di esse viene associata una selezione dei Requisiti Prestazionali elencati nel capitolo 03, divenendo quindi la griglia di riferimento della QUEA.

Nel capitolo B2 “Indirizzi progettuali per la contestualizzazione delle CI”, le 16 Componenti Insediative interagiscono con le Parti urbane in cui si collocano, con le Ivb e il Progetto di suolo, consentendo allo stesso tempo una valutazione delle scelte urbanistiche di natura funzionale più idonee in rapporto alle Strategie Locali, anche attraverso il bilancio delle Dotazioni territoriali per ciascuna Parte urbana.

Nel capitolo B3.1 “Indirizzi per la rigenerazione dei tessuti della città moderna e contemporanea”, viene analizzata la Componente Insediativa CI03 “Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste” (ZTO

B1) che interessa 3.017 isolati e cioè il 70% di quelli complessivi di tipo prevalentemente residenziale (ZTO A+B). Il peso di questa CI diventa circa l’80% se si escludono i tessuti ex industriali della Darsena, non assimilabili a quelli prevalentemente residenziali. Le schede relative contengono:

- descrizione, Requisiti Prestazionali e Criteri progettuali che definiscono l’insieme dei parametri (urbanistici e di variazione morfologica e funzionale) e delle categorie di intervento che costituiscono riferimento imprescindibile per il progetto;
- interpretazioni sintetiche dei caratteri morfogenetici e tipo-morfologici del tessuto edilizio;
- abachi verbo-visivi spaziali e funzionali delle variazioni modificative ammesse alla scala dell’isolato;
- scenari di riuso e rigenerazione urbana in ragione dell’interazione con gli elementi strutturanti dello schema di assetto del territorio urbanizzato e della griglia degli elementi strutturali (cfr. elaborato OS5a), alla scala di gruppi di isolati;
- abachi e scenari di riuso e rigenerazione urbana, finalizzati a elaborare scelte progettuali integrate capaci di soddisfare i Requisiti e gli Indicatori Prestazionali B1.

Nel capitolo B3.2 il PUG individua quattro Progetti Urbani (cfr. precedente Cap. 6.1 e Art. 41, comma 6 della DISCIPLINA) in contesti territoriali molto diversi che presentano un particolare valore sotto il profilo paesaggistico, ambientale, architettonico, storico-artistico e testimoniale o che sono caratterizzati da una significativa carenza di tali fattori identitari, dalla mancanza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici e/o da significative criticità ambientali:



- Darsena (PU1)
  - Distretto archeologico-monumentale e culturale di Classe (PU2)
  - Polo naturalistico-ambientale e del *loisir* di Pineta di Classe-Mirabilandia (PU3)
  - Ex Agip (PU4)
- In essi un ruolo centrale è dunque svolto dalla presenza di Componenti Insediative che posseggono potenzialità di riciclo e rifunzionalizzazione di straordinaria importanza e, in particolare:
- la CI01 Tessuti storici (ZTO A1), e cioè l'Area archeologica di Classe (ZTO A1-1) e la Basilica di Sant'Apollinare in Classe (ZTO A1-2) che svolgono un ruolo centrale nella costruzione incrementale di un museo diffuso nel PU1 di Classe;
  - la CI05 Aree ed edifici dismessi e/o interstiziali da riconfigurare (ZTO B3), con particolare riferimento agli ambiti in cui ricadono edifici industriali dismessi di notevole interesse per la rigenerazione urbana, presenti in tutti e quattro i Progetti Urbani, che hanno potenzialità trasformativa notevoli, consentite dalla DISCIPLINA (cfr. Artt. 51 e 60 del Titolo III) attraverso la possibilità di attivare Ambiti di rigenerazione urbana con Accordi Operativi, costituendo in tal modo motori economici importanti;
  - la CI13 Edifici per attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale (ZTO F1), e cioè il Museo Classis e i parchi tematici di Mirabilandia e Zoo Safari che rappresentano attori fondamentali e propulsivi, su versanti diversi, per il raggiungimento degli obiettivi dei Progetti Urbani 2 e 3;
  - la CI16 Stazioni e tracciati ferroviari (ZTO F4) relativa alle tre stazioni FS esistenti (stazione di Ravenna e di Classe) e di progetto (stazione Pineta di Classe-

Mirabilandia) che possono svolgere anch'esse – attraverso un Accordo di Programma tra FS, Comune e gli altri soggetti pubblici interessati – un ruolo propulsivo, dal punto di vista economico, per il raggiungimento degli obiettivi dei quattro Progetti Urbani.

I Progetti Urbani interessano uno o più "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana", nonché opere pubbliche e di interesse pubblico, ad attuazione indiretta e diretta. Si rendono necessari per definire un nuovo assetto urbano, determinare le indispensabili coerenze spaziali, infrastrutturali, ambientali e attuative, coordinare le azioni e verificare le relazioni urbanistiche e ambientali degli interventi con il contesto di riferimento, anche al fine di assicurare elevati livelli di QUEA. Sono dotati di indirizzi progettuali esplicitati in schede, in cui sono specificati gli obiettivi di ciascun Progetto Urbano e la loro rispondenza agli Obiettivi Strategici, ai Lineamenti Strategici e alle Azioni Progettuali del PUG contenuti nel Titolo II della Disciplina.

*Scheda delle CI in relazione alle Azioni Progettuali e ai Requisiti Prestazionali (Cap. B1 della GUIDA PER LA QUEA)*

*Nelle pagine seguenti:  
 Schede con indirizzi tecnico-operativi per la progettazione della CI03  
 Progetto Urbano 1 Darsena  
 Progetto Urbano 2 Distretto archeologico-monumentale e culturale di Classe  
 Progetto Urbano 3 Polo naturalistico-ambientale e del loisir di Pineta di Classe-Mirabilandia"  
 Progetto Urbano 4 Ex Agip*

**Tabella 2 - Componenti Insediative (tessuti ed edifici), Azioni Progettuali e Requisiti Prestazionali di riferimento**

SIGLA CI	COMPONENTE INSEDIATIVA (e sua articolazione)	AZIONI PROGETTUALI (AP) DI RIFERIMENTO (cfr. Disciplina, Titolo II)	REQUISITI PRESTAZIONALI (RP) DI RIFERIMENTO * ** ***																			
			RP02	RP04	RP06	RP07	RP08	RP09	RP10	RP11	RP12	RP13	RP14	RP15	RP16	RP17	RP18	RP19	RP20	RP21		
Città storica (ZTO A)	C101 Tessuti storici (ZTO A1) <i>Area archeologica di Classe (1)</i> <i>Edifici e complessi di valore monumentale e architettonico (2)</i> <i>Edifici e complessi di valore storico artistico e/o architettonico, documentario e/o tipologico (3)</i>	OS1/LS2/AP2, OS2/LS2/AP4, OS4/LS2/AP1-AP3-AP5	b	c																		
		OS1/LS2/AP1-2, OS3/LS2/AP5, OS4/LS2/AP2-AP5, OS4/LS3/AP2, OS4/LS5/AP1-AP4																				
		OS1/LS2/AP1-2, OS3/LS2/AP5, OS4/LS2/AP2-AP5, OS4/LS3/AP2-AP3, OS4/LS4/AP1-AP2, OS4/LS5/AP1, OS5/LS2/AP1-AP3-AP4, OS5/LS3/AP3, OS5/LS4/AP1-AP2-AP4	a <sup>1</sup>																			
	C102 Edifici e complessi architettonici e testimoniali isolati (ZTO A2) <i>Edifici e complessi architettonici (1)</i> <i>Edifici di valore testimoniale (2)</i>	OS1/LS2/AP1, OS4/LS3/AP2, OS4/LS4/AP1-AP2, OS4/LS5/AP1-AP3, OS5/LS2/AP1-AP3, OS5/LS3/AP1-AP3, OS5/LS4/AP1-AP2-AP4	a																			
		OS1/LS2/AP1-2, OS2/LS1/AP4, OS4/LS2/AP5, OS4/LS4/AP1, OS4/LS5/AP1-AP3, OS5/LS2/AP1-AP2, OS5/LS3/AP1-AP3	a																			
Città dell'espansione moderna e contemporanea (ZTO B)	C103 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)	OS1/LS2/AP1, OS2/LS1/AP1-AP2-AP3, OS3/LS2/AP5, OS4/LS3/AP1, OS4/LS4/AP1-AP2, OS4/LS5/AP1-AP3, OS5/LS2/AP1-AP3, OS5/LS4/AP1-AP2-AP3-AP4	a <sup>1+3+4</sup>				3+4													3+4	3+4	a <sup>2</sup> + b <sup>1</sup>
	C104 Tessuti con disegno urbanistico unitario (ZTO B2)	OS1/LS2/AP1, OS2/LS1/AP1-AP2-AP3, OS3/LS2/AP5, OS4/LS3/AP1, OS4/LS4/AP1-AP2, OS4/LS5/AP1-AP3, OS5/LS2/AP2-AP4, OS5/LS3/AP1-AP3, OS5/LS4/AP1-AP2-AP3-AP4	a <sup>1+4</sup>				4													4	4	a <sup>1</sup> + b <sup>1</sup>
	C105 Aree ed edifici dismessi e/o interstiziali da riconfigurare (ZTO B3)	OS1/LS2/AP1, OS2/LS1/AP1-AP2-AP3, OS3/LS2/AP5, OS4/LS3/AP1, OS4/LS4/AP1-AP2, OS4/LS5/AP1-AP3, OS5/LS2/AP1-AP4, OS5/LS2/AP2, OS5/LS3/AP1-AP3, OS5/LS4/AP1-AP2-AP3-AP4	a <sup>3+4+5</sup>				3+4+5													3+4+5	3+4+5	a <sup>3+4</sup>
Città portuale e produttiva (ZTO D)	C106 Tessuto consolidato produttivo portuale (ZTO D1)		a <sup>2+5</sup>				2+5													5	5	
	C107 Tessuto consolidato per servizi portuali (ZTO D2)	OS1/LS4/AP10, OS3/LS1/AP2-AP3, OS3/LS2/AP5, OS4/LS1/AP1-AP2-AP3-AP4, OS4/LS2/AP4, OS4/LS5/AP1-AP3, OS5/LS2/AP1-AP4, OS5/LS3/AP1-AP2-AP3	a <sup>2+5</sup>				2+5													5	5	
	C108 Tessuto consolidato produttivo (ZTO D3)		a <sup>2+5</sup>				2+5													5	5	
	C109 Tessuto consolidato terziario (ZTO D4)		a <sup>2+5</sup>				2+5													5	5	
Tessuti ed edifici isolati del territorio rurale (ZTO E)	C110 Nuclei residenziali del territorio rurale (ZTO E1)	OS1/LS2/AP1, OS2/LS1/AP3, OS4/LS5/AP1, OS5/LS3/AP1-AP3, OS5/LS4/AP1-AP4	a																			b
	C111 Insediamenti produttivi, ricettivi e terziari in territorio rurale (ZTO E2)	OS1/LS2/AP1, OS2/LS1/AP3, OS4/LS5/AP1, OS5/LS3/AP1-AP2-AP3	a																			
	C112 Aggregati ed edifici speciali (ZTO E3) <i>Edifici di valore tipologico-documentario (1)</i> <i>Appoderamenti derivanti dalla riforma fondiaria - ex ERSR (2)</i>	OS1/LS2/AP1, OS2/LS1/AP3-AP4, OS4/LS3/AP6, OS4/LS5/AP1, OS5/LS2/AP2, OS5/LS3/AP1-AP3, OS5/LS4/AP1	b																			
Attrezzature, servizi, infrastrutture e impianti (ZTO F)	C113 Edifici per attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale (ZTO F1)	OS1/LS2/AP3, OS2/LS1/AP3, OS3/LS2/AP5, OS4/LS2/AP3-AP4, OS4/LS3/AP2-AP3, OS4/LS5/AP1, OS5/LS1/AP4, OS5/LS2/AP1-AP2-AP3-AP4, OS5/LS3/AP1-AP3	a																			
	C114 Edifici per attrezzature e servizi di livello locale (ZTO F2)	OS1/LS2/AP3, OS2/LS1/AP3, OS4/LS5/AP1, OS5/LS2/AP1-AP2-AP3-AP4, LS1/AP4, OS5/LS3/AP1-AP3	a																			
	C115 Impianti del metabolismo urbano (ZTO F3)	OS1/LS3/AP4, OS4/LS1/AP2-AP4, OS4/LS5/AP1-AP2-AP3-AP4, OS5/LS3/AP2-AP3	a																			
	C116 Stazioni e tracciati ferroviari (ZTO F4)	OS1/LS4/AP10, OS1/LS5/AP2, OS3/LS1/AP4, OS3/LS3/AP1-AP2-AP3-AP4, OS3/LS4/AP1-AP2-AP3-AP4-AP5-AP6-AP7, OS4/LS3/AP7, OS5/LS3/AP1-AP3	a																			

\* Gli RP relativi a ciascuna CI indicati nella presente Tabella devono essere diversamente utilizzati in relazione alle categorie di intervento ammesse, così come precisato nella Tabella del Cap. D1.2 della presente GUIDA  
 \*\* Ai Requisiti Prestazionali (RP) di ciascuna Componente Insediativa (CI) vanno sempre aggiunti quelli relativi alla CP10, nei termini indicati nella precedente Tabella 1 per tale CP  
 \*\*\* Le lettere a, b e c fanno riferimento ai rispettivi indicatori Prestazionali (IP)  
 1 Si applicano le premialità di cui alla colonna 1 della Tabella 1 del Cap. D1.3 della presente GUIDA  
 2 Si applicano le premialità di cui alla colonna 2 della Tabella 1 del Cap. D1.3 della presente GUIDA  
 3 Si applicano le premialità di cui alla colonna 3 della Tabella 1 del Cap. D1.3 della presente GUIDA  
 4 Si applicano le premialità di cui alla colonna 1 della Tabella 1 del Cap. D1.4 della presente GUIDA  
 5 Si applicano le premialità di cui alla colonna 2 della Tabella 1 del Cap. D1.4 della presente GUIDA. Per la CI05 si applicano solo per le aree Ex AGIP di cui all'Art. 60, comma 1, lett. c) della DISCIPLINA  
 6 Limitatamente ai casi individuati nell'Art. 59 della DISCIPLINA del PUG



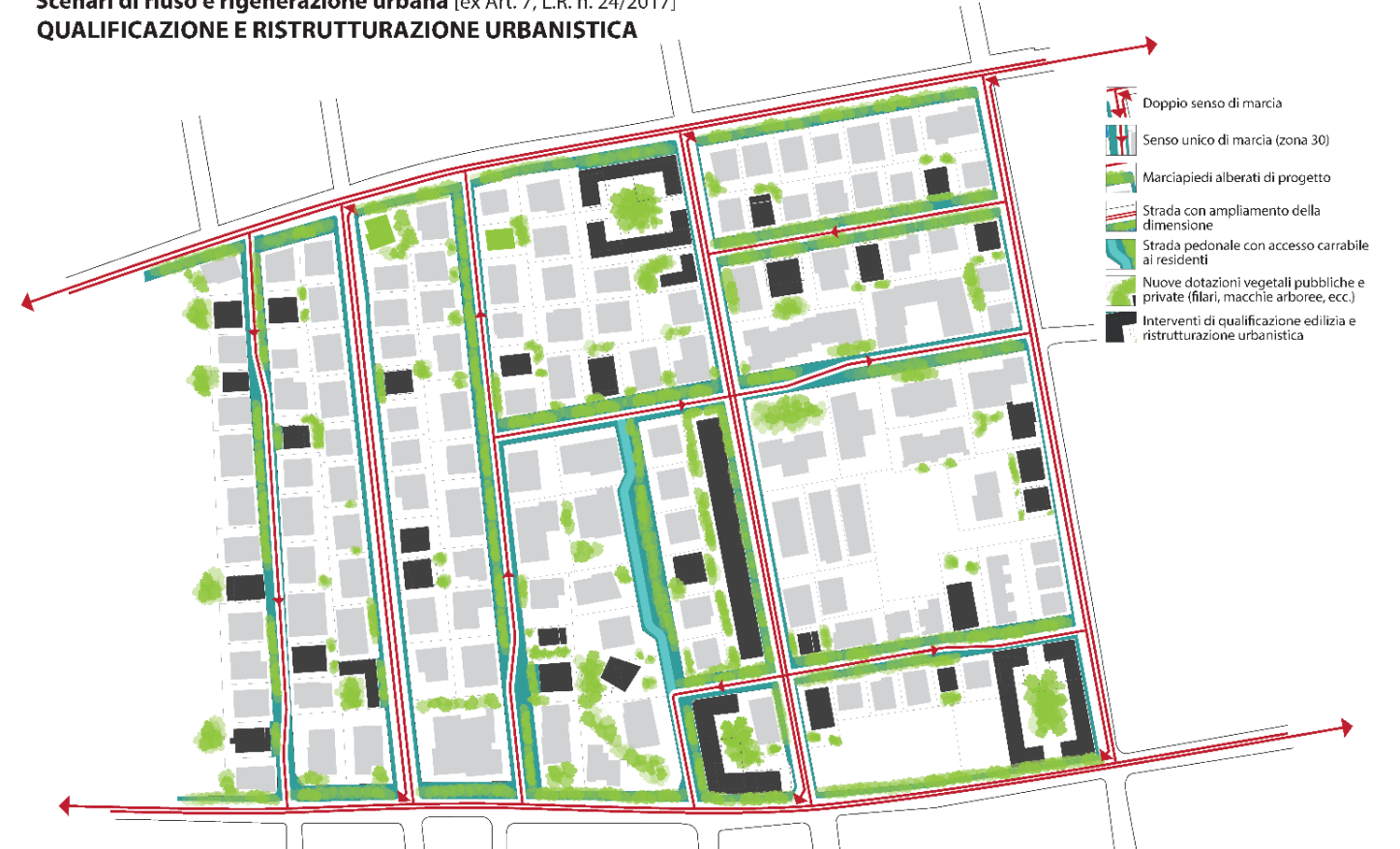
**CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)**

**CATEGORIE D'INTERVENTO E PARAMETRI DI VARIAZIONE TIPOLOGICA**

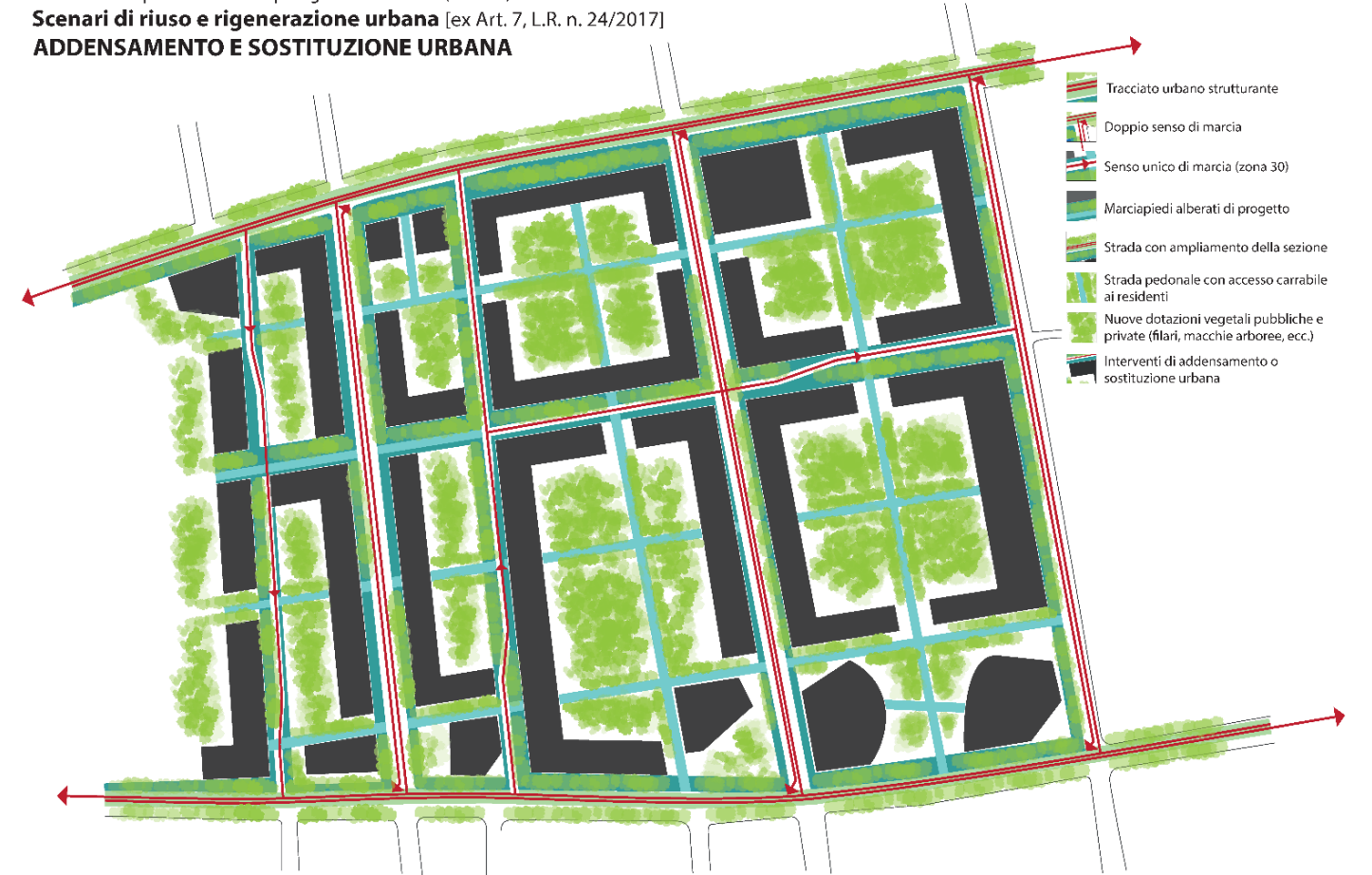
CATEGORIE DI INTERVENTO	PARAMETRI di variazione morfologica e funzionale *						
	1	2	3	4	5	6	7
a Intervento conservativo							
b1 Ristrutturazione Edilizia mediante demolizione e ricostruzione (RE2)							
b2 Ristrutturazione Edilizia mediante demolizione e nuova costruzione (RE2)							
c Ristrutturazione Edilizia conservativa con Ampliamento di edifici esistenti (NC1)							
d Nuova Costruzione su lotto libero (NC2)							

Le categorie di cui ai punti a, b1, b2 e c fanno parte della tipologia di trasformazione edilizia e urbanistica Qualificazione Edilizia (QE) ai sensi dell'Art. 4, commi 5, 6, 8, 9 e 10 della DISCIPLINA del PUG. Tra queste, la RE2 e la NC1 costituiscono categorie di intervento non conservativo che consentono di accedere alle premialità urbanistiche a fronte del rispetto dei Requisiti Prestazionali di cui all'Art. 52 della DISCIPLINA e al Cap. D1 della GUIDA PER LA QUA.

**CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)**  
**Scenari di riuso e rigenerazione urbana [ex Art. 7, L.R. n. 24/2017]**  
**QUALIFICAZIONE E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**



**CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)**  
**Scenari di riuso e rigenerazione urbana [ex Art. 7, L.R. n. 24/2017]**  
**ADDENSAMENTO E SOSTITUZIONE URBANA**



**CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)**

**Categoria d'intervento b2**

- a Categorie d'intervento conservativo (MO, MS, RRC e RE1)
- b1 Ristrutturazione Edilizia mediante demolizione e ricostruzione (RE2)
- b2 Ristrutturazione Edilizia mediante demolizione e nuova costruzione (RE2)**
- c Ristrutturazione Edilizia conservativa con Ampliamento di edifici esistenti (NC1)
- d Nuova Costruzione su lotto libero (NC2)

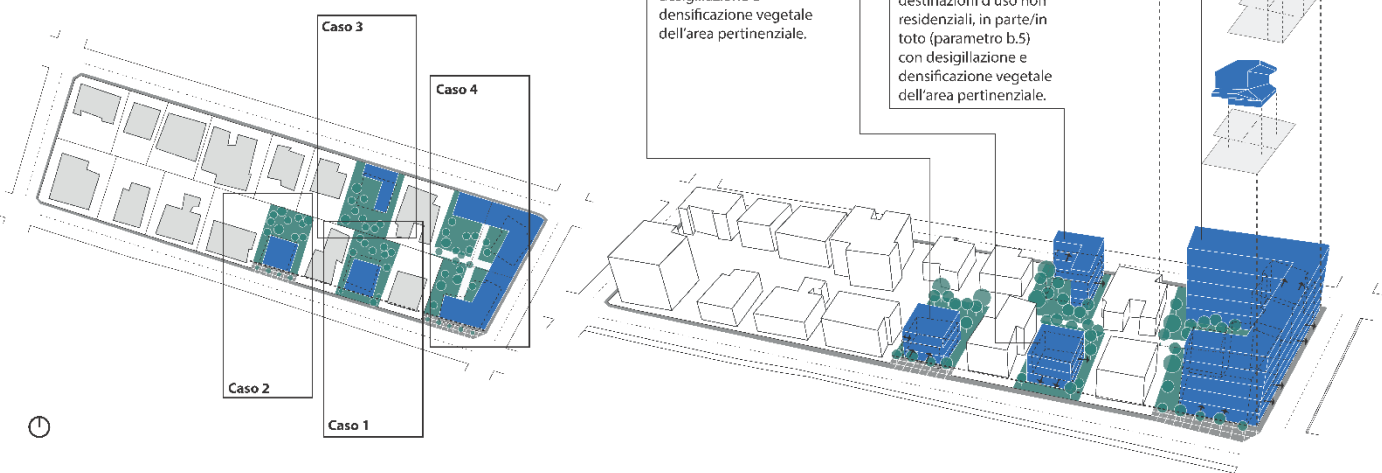
Isolati con tipologia prevalente a villino/palazzina.

**Caso 1.** Modifica dell'area di sedime (parametro b.2) e della sagoma (parametro b.1) con piccole traslazioni che non modificano gli allineamenti.

**Caso 2.** Come caso 1 + uso pubblico dello spazio aperto tra edificio e strada (parametro b.4) in caso di destinazioni d'uso non residenziali, in parte/in toto (parametro b.5), con desigillazione e densificazione vegetale dell'area pertinenziale.

**Caso 3.** Modifica degli allineamenti su strada (parametro b.3) con lo spostamento dell'area di sedime verso il filo stradale (parametro b.2) a cui associare la possibilità di destinazioni d'uso non residenziali, in parte/in toto (parametro b.5) con desigillazione e densificazione vegetale dell'area pertinenziale.

**Caso 4.** Rifusione dei lotti e accorpamento volumetrico (parametro c.6) + variazione tipologica (parametro c.7) + destinazioni d'uso non residenziali, in parte/in toto (parametro c.5), associati a parametri c.1 (variazione della sagoma) e c.2 (modificazione area di sedime) ed eventualmente c.3 (variazione allineamenti su strada) e c.4 (uso spazi aperti tra edificio e strada).



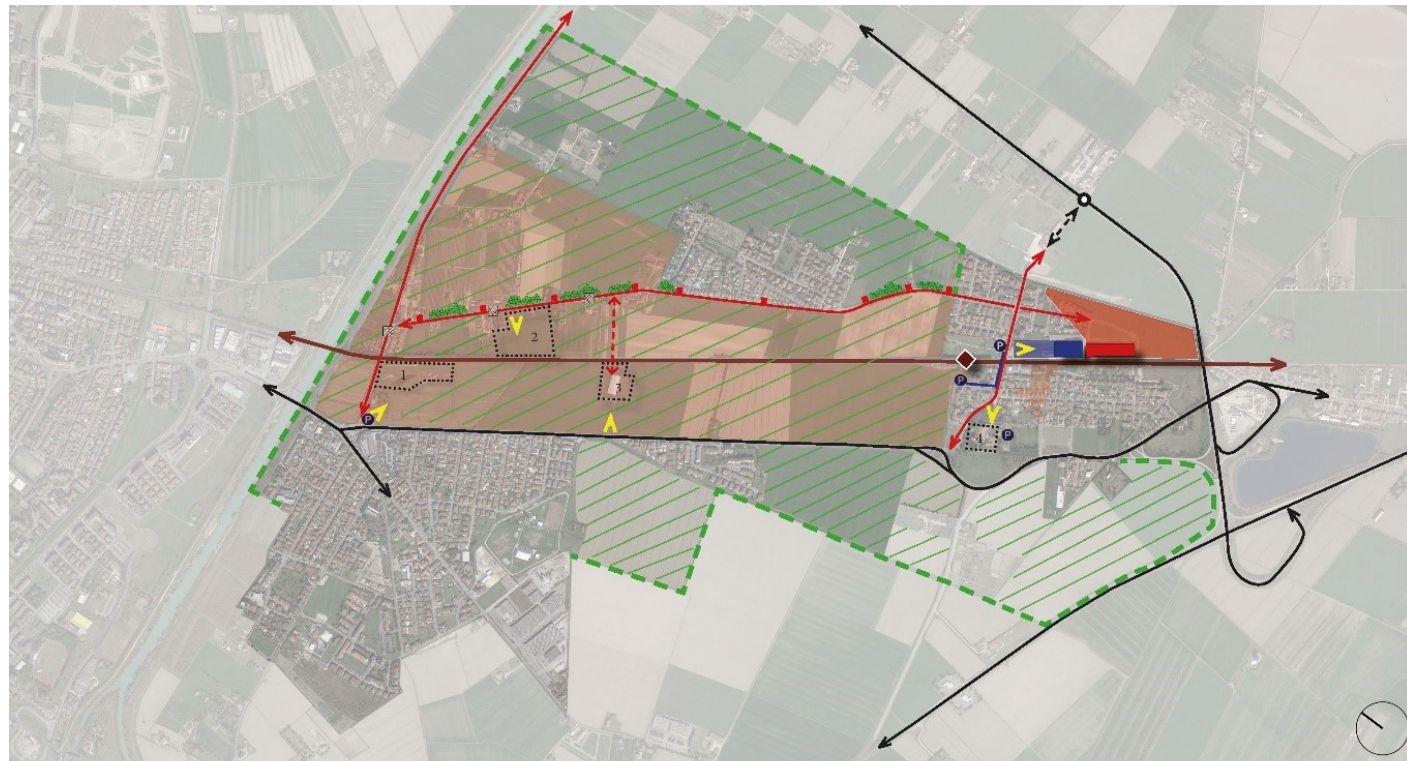




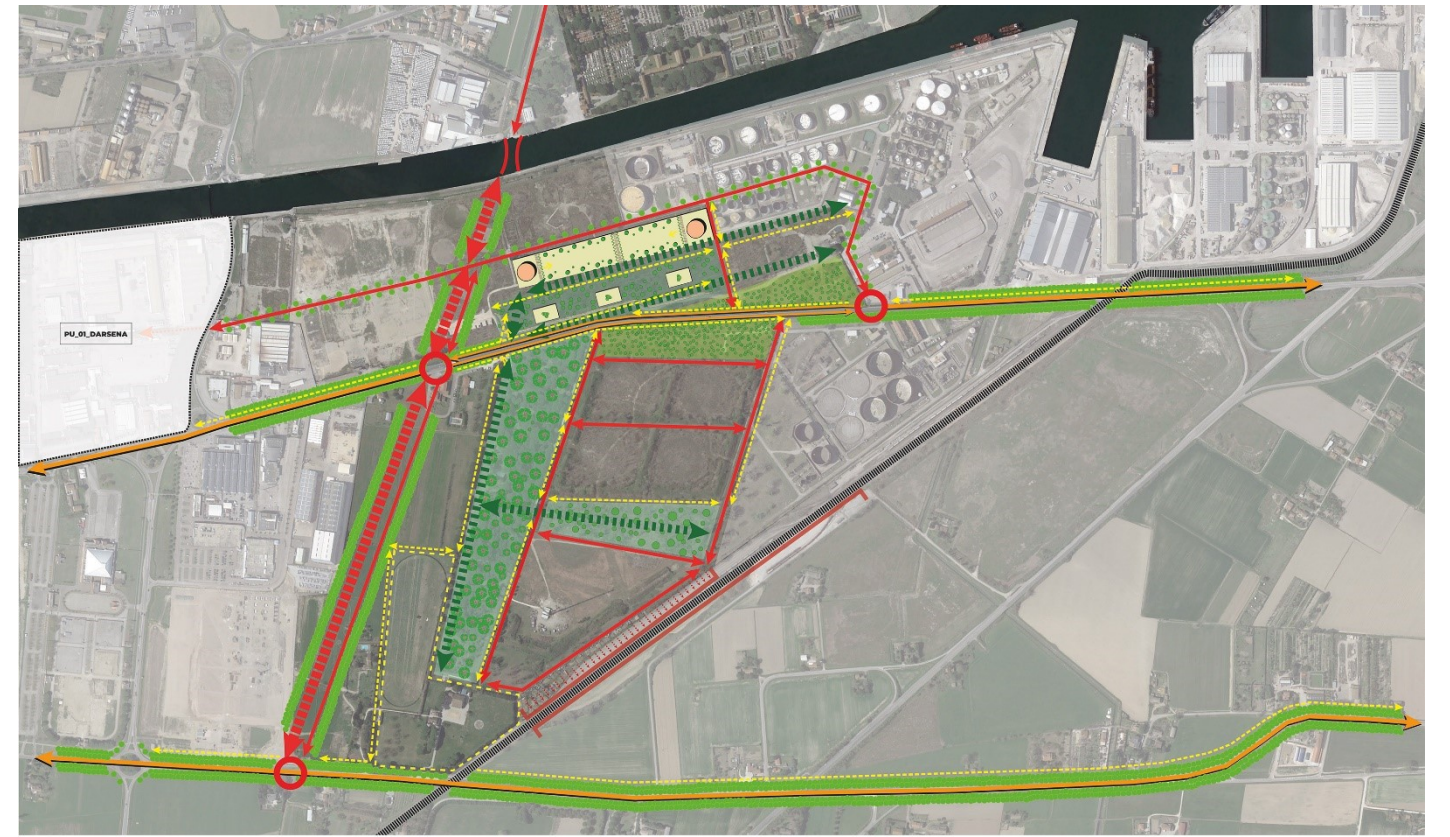
- Interventi strutturali**
- Piazza d'acqua e digitale per installazioni temporanee e piattaforme galleggianti
  - "Campo" digitale wi-fi
  - Canale Candiano
  - Promenade lungo Darsena in destra e sinistra Candiano, ciclopedonali attrezzate ed alberate
  - Direzione del tracciato verde di spina, parallelo alla Darsena in destra Candiano, con strada perno a spessore variabile di connessione con il viale Pallavicini
- Interventi complementari di connessione con il contesto urbano**
- 1 - Diretrice Nuova Stazione ferroviaria/Centro Storico
  - 2 - Diretrice Via Teodorico/Mausoleo- Parco di Teodorico/ Ex Scalo Mero
  - 3 - Diretrice Scalo Lama/Cull
  - 4 - Diretrice via delle Industrie/Cimitero Monumentale
- Altri elementi:**
- Direttrici dei tracciati verdi strutturali, paralleli e trasversali al Canale candiano
  - Varchi, aperture viarie e spazi pubblici trasversali alla darsena interni agli isolati, di connessione visiva e spaziale tra Darsena e Promenade di bordo e spazi interni degli isolati
  - Ingonfiori orientativi delle principali aree di cessione e private di uso pubblico per la realizzazione di boschi urbani attrezzati
  - Verde/parcheggi verdi previsti da PUA
  - Parco dei grandi attrattori funzionali
  - Fascia lineare verde alberata di filtro tra i nuovi edifici e via delle Industrie, connessa ai tracciati trasversali
  - Edifici di archeologia industriale da recuperare e riutilizzare
  - Ingonfiori orientativi preferenziali di concentrazione edicola
  - Zone di edificazione previste da PUA



- Componenti strutturali**
- Nuova stazione FS Pineta di Classe-Mirabilandia
  - Direttrice di connessione nuova stazione-Accessi ai parchi tematici
  - Rete ciclabile di struttura, a ovest e ad est della stazione
  - Connessione Intermodale e parcheggio di bike sharing
- Riqualificazione paesaggistico-ambientale**
- Laghi di cava da riqualificare dal punto di vista paesaggistico ambientale
  - Interventi di qualificazione paesaggistica e ambientale nella Pineta di Classe
  - Qualificazione paesaggistica strade esistenti
- Spazi, edifici e funzioni**
- Potenziamento vegetazionale parcheggi dei Parchi tematici (Mirabilandia e Zoo Safari)
  - Riqualificazione degli accessi alla Pineta di Classe
  - Recupero e riutilizzazione degli edifici in disuso nella Pineta di Classe
  - Ambiti potenziali di rigenerazione lungo la SS 16 Adriatica-Romea



- Tracciati di spina del Distretto archeologico**
- Percorsi da riqualificare e attrezzare per la fruizione lenta e informata
  - Connessione ciclopedonale con il complesso di San Severo
  - Dispositivi informativi
  - Zone 30 da ripavimentare
- Salvaguardia del patrimonio archeologico**
- Area di tutela delle potenzialità archeologiche
  - Area agricola di tutela
  - Antico porto di Classe
  - Complesso di San Severo
  - Complesso della Basilica Petriana (da sottoporre a scavo)
  - Basilica di Sant'Apollinare in Classe e necropoli
- Mobilità e accessibilità**
- Riqualificazione multifunzionale della stazione di Classe
  - Parcheggi di scambio intermodale
  - Nuovo innesto della via Classense sulla via Classiana
  - Connessioni e accessi alle risorse del territorio
  - Metro-ferrovia delle risorse storico-ambientali
- Spazi, edifici e funzioni**
- Completamento del museo Classis
  - Ambito di potenziale rigenerazione urbana dei capannoni ex Eridania
  - Filari arborei

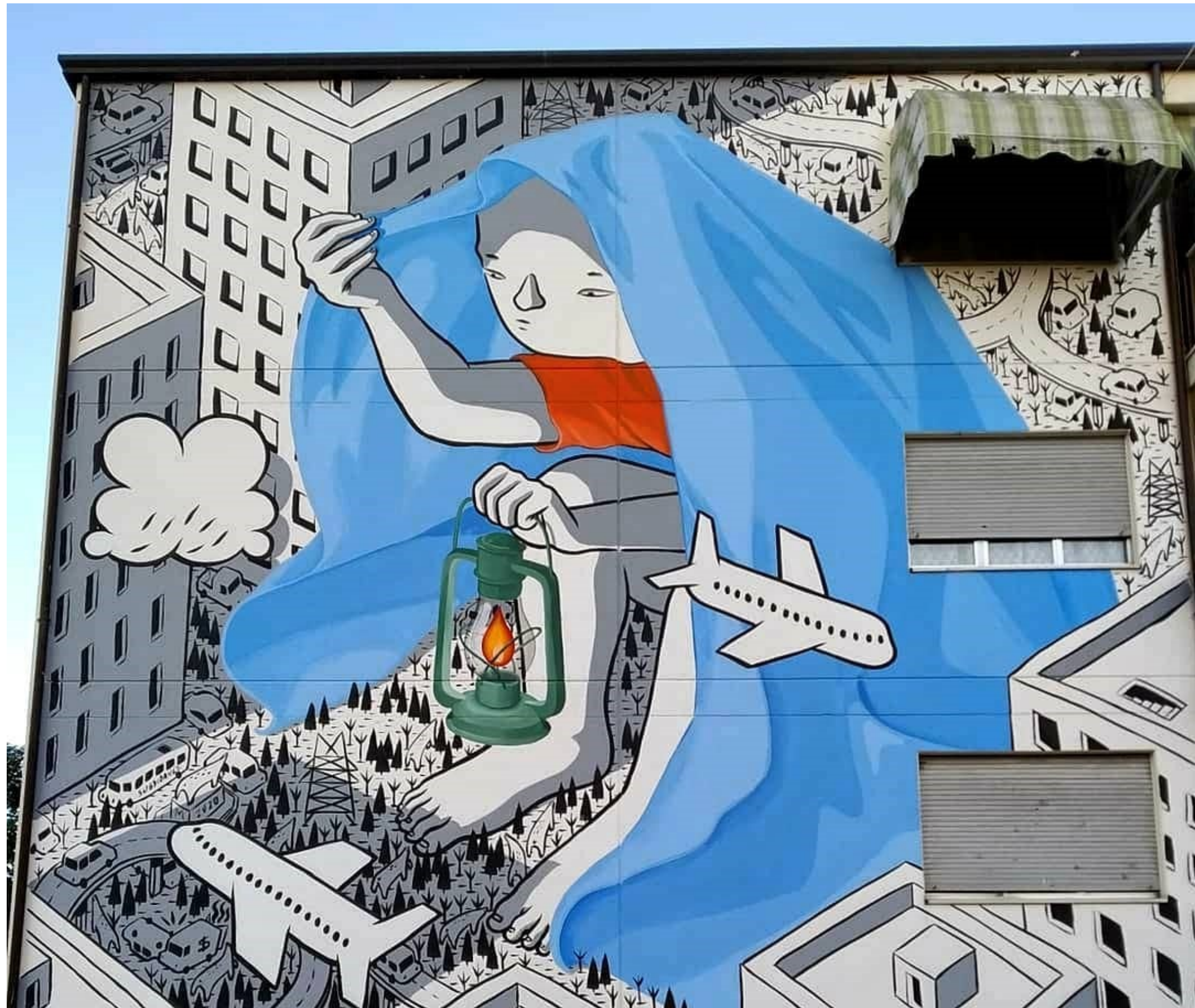


- Componenti strutturali**
- Pineta Monaldina (veicolo ex L.1497/1939)
  - Pineta e aree boscate esistenti
  - Forestazione
  - Bosco delle attrezzature di uso pubblico
  - Piazza alberata del "camini sonori"
  - Fascia lineari verdi alberate di filtro
  - Direttrici dei tracciati verdi strutturali
- Interventi complementari di connessione con il contesto**
- Area per servizi e attività
  - Rete dei tracciati ciclopedonali
  - Scala merci del porto
  - Bypass Canale Candiano
  - Ferrovia
  - Canale Candiano
  - Varchi e aperture viarie
- Altri elementi:**
- "Camini sonori" archeologia industriale da recuperare e riutilizzare
  - Direttrice di connessione urbana
  - Direttrice via Trento e via Canale Molinetto
  - Rete della viabilità









**10. EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**





## 10.1 Welfare urbano e inclusione sociale: politiche pubbliche per l'accesso alla casa

L'edilizia residenziale pubblica nasce con la legge n. 254 del 1903 per iniziativa dell'On. Luigi Luzzatti che ha dato avvio agli istituti autonomi per le case popolari e che aveva come obiettivo quello di facilitare la costruzione di abitazioni popolari. Il provvedimento si inseriva nel quadro di una politica sociale che, al principio del secolo, diffuse in Italia forme nuove di enti economici e l'intervento dello Stato a beneficio dei ceti popolari, senza trascurare l'effetto indotto sia su scala più propriamente sociale, sia come fattore di sviluppo economico. Si voleva, con tale dispositivo, trasformare e migliorare le condizioni di vita delle popolazioni, in specie dei ceti meno abbienti, applicando nel rapporto sociale il principio della solidarietà, informato a precise esigenze di giustizia distributiva.

La legge rappresenta ancora oggi uno dei principali strumenti pubblici al fabbisogno di abitazione che riveste però un ruolo marginale all'interno del comparto abitativo nazionale. In Italia, infatti, emerge che gli investimenti sulle politiche abitative sono circa l'1% del PIL nazionale nettamente inferiore agli altri paesi dell'UE i cui valori si attestano oltre il 3%, collocandosi così tra i paesi europei con il minore numero di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Con il DL 112/1998 la competenza dell'intero settore è passata dallo Stato alle Regioni, spostando di conseguenza il baricentro della programmazione e perdendo lo stampo sociale delle politiche abitative nazionali.

La legge che disciplina il settore delle politiche abitative in Emilia Romagna è la LR 24/2001 che stabilisce la gestione delle graduatorie e le modalità di accesso e i criteri generali per la determinazione del canone di affitto.

Gli alloggi (ERP) Edilizia Residenziale Pubblica sono di proprietà pubblica, per lo più comunale, realizzati con il concorso statale o di altri enti pubblici, affittati a canoni convenienti e diretti a fasce di popolazione con uno stato di particolare bisogno economico o sociale, su cui lo Stato ha investito negli anni '60 del secolo scorso.

L'ERP è incluso nella definizione di «alloggio sociale» come *“l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie”* ai sensi dell'art. 1 comma 2, del DM del 22 Aprile 2008.

Quindi L'ERP può essere definito come uno dei principali strumenti di welfare tramite cui rispondere alla domanda di abitazione all'interno delle politiche di Edilizia Residenziale Sociale.

L'ERS costituisce, come L'ERP, standard urbanistico: *“L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali”* ai sensi dell'art. 1 comma 5, del DM del 22 Aprile 2008. Esso si contraddistingue, inoltre, per il coinvolgimento delle risorse private nell'investimento: *“Rientrano nella definizione*

*di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà”* ai sensi dell'art. 1 comma 3, del DM del 22 Aprile 2008.

Si tratta quindi di uno strumento nato con l'obiettivo di fornire alloggi, attraverso regole di assegnazione, a coloro che, prevalentemente per ragioni economiche, non riescono a soddisfare il costo di un alloggio al prezzo di mercato ma che non riescono a rientrare nelle liste per accedere agli alloggi di edilizia pubblica sovvenzionata. Una delle peculiarità dell'ERS rispetto all'ERP è la determinazione dei canoni convenzionati, che avviene sulla calmierazione dei prezzi di mercato con percentuali variabili e non sulla base delle condizioni finanziarie dei beneficiari.

Dalla politica abitativa dell'ERS, inoltre, sono sorte cooperative edilizie, fondazioni e altri soggetti privati attuatori, tutti soggetti nuovi generati per promuovere la realizzazione di interventi di edilizia sociale.

Si fa riferimento, infine:

1. alla Legge 167 del 1962 *“Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare”*
2. al DL 47 del 28 marzo 2014 convertito in Legge 80 del 23 maggio 2014 (Piano casa 2014) che riguarda:
  - alienazione del patrimonio immobiliare pubblico
  - recupero di immobili e alloggi ERP per il quale vengono assegnati importanti finanziamenti
  - destinazione di fondi per far fronte alla morosità incolpevole, fenomeno

conseguente alla persistente crisi economica.

La prima si poneva di contrastare la speculazione fondiaria e di pianificare lo sviluppo edilizio con i piani di zona, che vincolavano porzioni di territorio da destinare all'edilizia residenziale economica o popolare e ai relativi servizi complementari annessi. La norma rese, per la prima volta, utilizzabile l'espropriazione per pubblica utilità non solo per requisire i terreni destinati a interventi pubblici, e veniva stabilita un'indennità di esproprio inferiore al valore di mercato, fissata al valore che le aree avevano sul mercato due anni prima dell'adozione del piano PEEP.

Nelle intenzioni, ciò avrebbe dovuto consentire ai comuni, agli IACP ed ai costruttori di case popolari - cui potevano essere assegnati i terreni edificabili - di acquisire ad un costo relativamente contenuto aree più centrali e di dotarle di tutti i servizi sociali necessari, che dovevano essere previsti nello stesso piano di zona. Si prevedeva, infine, di innescare un processo di finanziamento a rotazione: i comuni, ottenendo i terreni a basso prezzo e rivendendoli (una volta urbanizzati) agli assegnatari pubblici e privati, avrebbero potuto ricavare fondi da reinvestire in acquisto di altre aree ed in costruzione di servizi.

La seconda, di recente promulgazione, ha come obiettivo quello di favorire la dismissione di appartamenti all'interno di un edificio dove la proprietà pubblica è inferiore al 50% per limitare i costi della gestione degli alloggi ERP ubicati in condomini misti. Quest'ultima ha contribuito a formare quartieri a predominanza ERP.



## 10.2 Offerta esistente del patrimonio ERS/ERP

Sul territorio comunale di Ravenna si conta un patrimonio edilizio pubblico di 3.427 alloggi distribuiti in 183 edifici. Sul totale degli alloggi (3.427) quelli disponibili sono 2.215, i rimanenti 1.212 (ossia la differenza tra 3.427 e 2.215) risultano riscattati e non rientrano all'interno del patrimonio pubblico a disposizione.

Gli alloggi non hanno una distribuzione omogenea all'interno del territorio comunale, va sottolineata tuttavia l'importanza dell'ambito delimitato dalle vie che lo servono, "Gulli-Trieste", che si caratterizza per essere, con i suoi 884 alloggi ERP, il quartiere "popolare" per eccellenza della Città di Ravenna, la cui realizzazione si è avviata nel dopoguerra e si è consolidata ed estesa nel tempo, arrivando oggi a concentrare al suo interno ben il 40% dello stock abitativo complessivamente detenuto dal Comune (fonte Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare - PINQUA).

A questi si dovrebbero aggiungere tutti gli alloggi realizzati nei PEEP degli anni 60-70 che sono stati dati in diritto di superficie ormai riscattati e quelli dati direttamente in diritto di proprietà (stimabili complessivamente tra i 2.000 e i 3.000 alloggi).

L'offerta del patrimonio ERP esistente nel 2020 è di seguito sintetizzata:

– Totale edifici	183
– Totale alloggi	3.427
– Alloggi gestiti	2.215

### a. Categoria catastale degli alloggi

Dall'analisi dei dati tratti dal report statico del Comune di Ravenna aggiornato al 2021, gli alloggi si possono suddividere in 3 categorie catastali: A2 abitazioni di tipo civile, A3 abitazioni di tipo economico, A4 abitazioni di tipo popolare. La distribuzione tra questi è la seguente:

– A2	5%
– A3	17%
– A4	78%

### b. Superficie netta degli alloggi

La superficie media degli alloggi è pari a 63 mq circa e viene suddivisa per fasce, il maggior numero di alloggi ha una superficie compresa tra i 45 e i 55 mq con una percentuale del 27% sul totale mentre il minor numero di alloggi ha una superficie maggiore di 90 mq con una percentuale del 11% circa. I dati totali degli alloggi suddivisi per superficie netta sono di seguito sintetizzati:

– < 45mq	14%
– Compresa tra 45 e 55 mq	27%
– Compresa tra 55 e 65 mq	16%
– Compresa tra 65 e 75 mq	17%
– Compresa tra 75 e 90 mq	15%
– > 90 mq	11%

### c. Suddivisione degli alloggi per piano

Il maggior numero di alloggi si situa al primo piano degli edifici, come di seguito sintetizzato:

– Piano terra	12%
– Primo piano	26%
– Secondo piano	24%
– Terzo piano	20%
– Quarto piano	18%

### d. Epoche di costruzione degli alloggi

Il maggior numero di alloggi è stato costruito tra il 1971 e il 1980, si tratta di alloggi di

40/50anni; tra il 1981 e il 1990 è stato costruito invece il 21% degli alloggi, si tratta di alloggi costruiti 30/40 anni fa; tra il 1945 e il 1960 il 18%, si tratta di alloggi di 60/75 anni; il 14% è stato costruito dal 1991, mentre, i rimanenti sono stati costruiti tra il 1961 e il 1970, si tratta di alloggi di 50/60 anni e rappresentano il 12% come quelli costruiti prima del 1945 con più di 75 anni:

– Prima 1945	12%
– Tra il 1945 e il 1960	18%
– Tra il 1961 e il 1970	12%
– Tra il 1971 e il 1980	23%
– Tra il 1981 e il 1990	21%
– Dal 1991	14%

### e. Presenza di balconi e terrazze

Il 74 % degli alloggi dispone di un balcone o di una terrazza, con dimensione media di circa 6 mq.

### f. Presenza di cantine

Il 54 % degli alloggi dispone di una cantina, con dimensione media di circa 10 mq.

### g. Presenza di box auto

Il 51 % degli alloggi dispone di un box auto.

### h. Presenza di camere da letto

La maggior parte degli alloggi è composta da 2 camere da letto, il 17 % da 1 camera da letto e sempre il 17% da 3 camere da letto. Soltanto l'1 % degli alloggi sono monolocali da poco più di 20 mq senza camera da letto:

– Monolocali senza camera da letto	1%
– 1 camera da letto	17%
– 2 camere da letto	65%
– 3 camere da letto	17%

### i. Presenza di bagni

Tutti gli alloggi sono dotati di almeno 1 bagno di dimensione media di 4,5 mq; il 32% di

questi alloggi dispone di un bagno con una superficie inferiore ai 4 mq; il 21 % degli alloggi, invece, è dotato di un secondo bagno di dimensione media di 3 mq:

– 1 bagno	100%
– 1 bagno con sup. < 4 mq	32%
– 2 bagni	21%

### j. Presenza di verde

Si può, infine, rilevare che il 38% circa degli alloggi dispone, in quota parte, di una superficie di verde.

### k. Permanenza nuclei familiari inseriti negli alloggi ERP

Per quanto riguarda l'analisi sulla permanenza dei nuclei familiari all'interno degli alloggi ERP, i nuclei entrati all'interno degli alloggi fino al 1980, da più di 40 anni, sono circa il 10%; quelli che sono entrati tra il 1981 e 1991, da 30 a 40 anni fa, sono l'11% circa; i nuclei entrati tra il 1991 e il 2000, da 20 ai 30 anni fa, sono il 19%; quelli entrati tra il 2001 e il 2010, da 10 a 20 anni fa, sono il 25%. La restante parte, il 17%, è entrata nell'ultimo decennio e il 18% circa nell'ultimo quinquennio:

– Nuclei entrati fino al 1980	10%
– Nuclei entrati tra 1981 e 1990	11%
– Nuclei entrati tra 1991 e 2000	19%
– Nuclei entrati tra 2001 e 2010	25%
– Nuclei entrati negli ultimi 10 anni	17%
– Nuclei entrati negli ultimi 5 anni	18%



### 10.3 Offerta programmata del patrimonio ERS/ERP con il Piano previgente

L'offerta programmata del patrimonio ERS/ERP si può suddividere in 2 parti:

1. le previsioni di ERS ed ERP all'interno degli strumenti attuativi della pianificazione previgente attualmente in corso di approvazione /convenzionamento;
2. i programmi previsti per la realizzazione di ERS ed ERP definiti dal DUP, nello specifico i progetti PIERS e PINQUA.

Per quanto riguarda la prima, all'interno delle aree di trasformazione e di espansione (Accordi ex Art.18, Comparti Darsena e altre lottizzazioni residenziali), è utile individuare la quota ERP e ERS sul territorio comunale previsto dagli strumenti urbanistici previgenti (**tabella 1**), in linea con quanto richiesto dalla precedente Legge Urbanistica Regionale, LR 20/2000, che imponeva lo standard minimo del 20% a tutti i Comuni.

La superficie complessiva degli interventi è stimata è di circa 59.000 mq suddivisa in 16.791 mq di ERP e 42.123 di ERS (**tabella 1**). Alla luce delle superficie stimata, si assume come riferimento il parametro di 60 mq per alloggio (cfr. paragrafo 10.2 Offerta esistente del patrimonio ERS/ERP, lettera b) per stimare una potenzialità di 982 alloggi.

Tabella 1. Offerta programmata del patrimonio ERS/ERP con il Piano previgente		
Art.18	ERP (SC) <sup>1</sup> mq	ERS (SC) mq
CoS1	3.918	15.672
CoS2	866	3.463
CoS3	2.048	8.152
CoS9	1.962	-
CoS12	1.237	-
CoS14	4.600	4.700
CoS23	-	1.300
<b>TOTALE Art.18</b>	<b>14631</b>	<b>33287</b>
Darsena	ERP (SC) mq	ERS (SC) mq
dar8-9	542	2.166
dar12-13	-	2.112
<b>TOTALE Darsena</b>	<b>542</b>	<b>4278</b>
Altri Ambiti	ERP (SC) mq	ERS (SC) mq
R30	700	2.790
R19	918	600
R28	-	1.168
<b>TOTALE Altri Ambiti</b>	<b>1618</b>	<b>4558</b>
<b>TOTALE</b>	<b>16.791</b>	<b>42.123</b>
<b>Stima alloggi</b>	280 <sup>2</sup>	702 <sup>3</sup>
<b>Totale stima alloggi ERP+ERS</b>		982
	Totale Alloggi (esistenti e programmati)	Alloggi Gestiti (esistenti e programmati)
<b>Totale alloggi (riscattati + gestiti + in attesa cessione)</b>	<b>4.409</b>	<b>3.197</b>

1. Superficie Complessiva (SC)
2. Alla luce delle Superficie Complessiva stimata in 16.791 mq, si assume come riferimento il parametro di 60 mq per alloggio per stimare una potenzialità di 280 alloggi.
3. Alla luce delle Superficie Complessiva stimata in 42.123 mq, si assume come riferimento il parametro di 60 mq per alloggio per stimare una potenzialità di 702 alloggi.

Alla previsione di ERS e ERP si aggiungono gli alloggi previsti nei 2 programmi definiti dal DUP, nello specifico il PIERS e PINQUA (**tabella 2**).

Il PIERS è un programma integrato di edilizia residenziale sociale (Ravenna – Ambito San Biagio Nord: Rigenerazione sociale, ambientale, architettonica e funzionale) inserito nel quadrante nord-ovest del capoluogo si situa nelle adiacenze di luoghi centrali quali il “Corso Nord” e la Città Storica che prevede un incremento dell’offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica mediante la realizzazione di 30 nuovi alloggi e il recupero di 82 alloggi (fonte Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale - PIERS).

Il PINQUA, invece, è un ambito periferico della città il cui principale quartiere è denominato “Gulli-Trieste” che prevede un incremento dell’offerta di alloggi (fonte Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare - PINQUA) di edilizia residenziale pubblica mediante la realizzazione 250 alloggi circa suddivisi in vari interventi di cui si riportano le specifiche:

- Riquilificazione e rifunzionalizzazione del complesso ERP di Via Grado 105 alloggi circa;
- Riquilificazione e rifunzionalizzazione del complesso ERP di Via Eraclea 80 alloggi circa;
- Realizzazione di 44 alloggi ERP in Via Stradone;
- Realizzazione di 21 alloggi ERS in Via Stradone.



Tabella 2. Previsione ERP/ERS programmi PIERS/PINQUA

	ERP	ERS
<b>PIERS</b>		30 nuovi alloggi + recupero 82 alloggi
PINQUA via Grado	105 alloggi	
PINQUA via Eraclea	80 alloggi	
PINQUA via Stradone	44 alloggi	
PINQUA via Stradone		21 alloggi
<b>TOTALE</b>	229 alloggi	133 alloggi

Tabella 3. Standard abitativi per le assegnazioni

Numero componenti nucleo familiare	Superficie minima mq	Superficie massima mq
Fino a 2		54 se non coniugi o conviventi more uxorio possibilmente 2 camere da letto
3-4	55	75
5	75	90
6 e oltre	90	oltre 90

## 10.4 Domanda di ERS/ERP e risorse erogate di sostegno sociale

### a. Standard abitativi (sottoutilizzi e sovraffollamenti)

Prima di analizzare il numero di richiedenti per l'assegnazione per le case popolari, vengono qui riportati gli standard abitativi del Comune di Ravenna, tratti dal regolamento di assegnazione degli alloggi ERP approvato dal Consiglio Comunale.

Si fa riferimento all'Art. 13 Assegnazione alloggi del regolamento comunale dove viene specificato che: *“i requisiti per l'accesso devono essere posseduti, oltre che al momento della presentazione della domanda, anche alla data di assegnazione dell'alloggio”*. Gli alloggi vengono assegnati secondo l'ordine stabilito nella graduatoria definitiva tenendo conto della razionalizzazione dell'uso del patrimonio e delle esigenze abitative del nucleo in relazione alla sua composizione e preferenze in base agli standard abitativi riportati nella **tabella 3**.

I dati a livello comunale evidenziano che, per quanto riguarda i sottoutilizzi (nuclei molto piccoli in alloggi grandi) e il sovraffollamento (nuclei molto grandi in alloggi piccoli) emergono 2 tipologie: una riguarda più fasce, l'altra una fascia, nello specifico:

- Sottoutilizzi di più fasce: si riscontrano in 180 nuclei di 1/2 persone e 40 nuclei che riguardano 3/4 persone;
- Sottoutilizzi che riguardano una fascia: 169 nuclei riguardano 1 persona, 188 nuclei riguardano 2 persone e 113 nuclei riguardano 3 o più persone;

Per quanto riguarda il sovraffollamento (nuclei molto grandi in alloggi piccoli) invece:

- Sovraffollamento di più fasce: si riscontrano 21 nuclei di 5 o più persone;
- Sovraffollamento che riguarda una fascia: 65 nuclei riguardano  $\frac{3}{4}$  persona e 87 nuclei che riguardano 5 persone.

### b. Richiedenti per assegnazione case popolari e numero componenti nucleo familiare

I richiedenti per l'assegnazione per le case popolari sono in totale 1.481 (fonte Comune di Ravenna).

Il numero dei componenti del nucleo familiare inserito nella graduatoria per l'assegnazione di un alloggio è suddiviso secondo la seguente composizione:

– 1	27,3%
– 2	17,5%
– 3	19,6%
– 4	19,9%
– 5	11,6%
– 6	3%
– 7	0,8%
– 8	0,4%

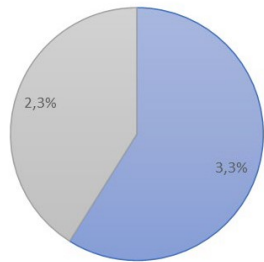
Se si confronta il dato totale con quello dei soli primi 100 in graduatoria (**tabella 3**), si evidenzia lo spostamento “verso l'alto” della composizione dei nuclei che hanno la possibilità di entrare con appena il 27% rappresentato da nuclei di 1 o 2 persone, contro il 44,8% (27,3 + 17,5) se si considerano invece tutte le domande (**tabella 2**):

– 1	13%
– 2	14%
– 3	27%
– 4	27%
– 5	17%
– Oltre	2%



Tra i 4.224 componenti totali dei nuclei in graduatoria ci sono 1.483 minorenni, di cui 943 bambini fino a 10 anni. La media dei componenti degli oltre 700 nuclei stranieri (che sono quindi quasi il 50% del totale di cui un centinaio UE, soprattutto rumeni) è molto più alta: 3,3% contro il 2,3% dei nuclei italiani

Media dei componenti nuclei stranieri



A proposito di stranieri, anche limitandosi ad analizzare le prime 100 domande in graduatoria (quindi possibili beneficiari), la proporzione tra italiani e stranieri è analoga al totale, si attesta sempre sul 50% circa.

### c. Reddito

Il reddito dei beneficiari, calcolato in base al valore ISEE registrato dai nuclei familiari è di 4.400 euro in media.

La media delle ISEE dei primi 100 nuclei è leggermente più bassa è circa 3.660 euro. Non c'è molta differenza perché l'ISEE basso (o anche l'ISEE zero) è un fattore non decisivo nel punteggio della graduatoria.

Nei punteggi entrano in gioco anche tanti altri fattori non legati al reddito.

Nel seguente elenco riepilogativo è stato preso come riferimento il valore di 8.570 euro valore che determina la soglia limite ISEE entro la quale si ha diritto al relativo punteggio:

– 0	17%
– 1-3.000	23%
– 3.001-6.000	29%
– 6.001-8.570	16%
– Oltre 8.570	15%

## 10.5 La proposta del PUG per ERS

Nei precedenti paragrafi il PUG definisce il dimensionamento di massima della domanda di alloggi di ERP a cui corrisponde un'offerta in grado di coprire tale fabbisogno sulla base delle previsioni degli strumenti attuativi della pianificazione previgente, approvati e in corso di approvazione, dei programmi approvati e in corso di attuazione connessi a bandi nazionali e regionali. All'offerta esistente di circa 2.215 alloggi ERP in gestione, l'offerta aggiuntiva programmata è pari a 1.250 alloggi ERP/ERS, dei quali circa 980 derivano da Accordi e Piani Urbanistici Attuativi (PUA) in itinere della pianificazione previgente e i rimanenti 360 sono definiti nei programmi integrati di edilizia sociale PIERS e PINQUA.

A questa potenzialità già programmata negli strumenti di pianificazione e programmazione si aggiungono le previsioni del PUG che si muovono principalmente su tre fronti:

- l'introduzione di un indicatore prestazionale, denominato "IP21a – Offerta abitativa minima per la domanda sociale", finalizzato a incrementare l'offerta di alloggi ERS negli ambiti di riuso e rigenerazione urbana del PUG, ed in particolare per gli interventi di Addensamento e Sostituzione Urbana (AU/SU) e per quelli di Ristrutturazione Urbanistica (RU);
- la previsione di ulteriori quantità di ERS realizzabili negli interventi di nuova urbanizzazione esterni al TU;
- lo sviluppo di ulteriori politiche e programmi di nuovo welfare urbano, per dare risposta alle domande abitative e di

servizi delle fasce sociali più fragili e marginali.

### a. Indicatore Prestazionale IP21a "Offerta abitativa minima per la domanda sociale"

L'Indicatore Prestazionale IP21a è finalizzato a integrare l'offerta abitativa minima per la domanda sociale. Tale indicatore misura l'incidenza dell'offerta abitativa destinata a ERS e cohousing sulla Superficie Complessiva (SC) di progetto destinata a funzioni residenziali. L'IP21a è relativo solo alla realizzazione di alloggi ERS - a canone concordato e prezzi di vendita calmierati - e non all'ERP.

L'IP21a prevede due canali differenziati, distinguendo da un lato gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU) e, dall'altro, quelli di Addensamento e Sostituzione Urbana (AU/SU). Per l'RU il PUG prevede una quota ERS minima (riferita esclusivamente alla SC residenziale complessiva prevista dal progetto) del 5%, mentre per l'AU/SU la quota di ERS minima è elevata al 15%. L'IP21a introduce inoltre una premialità, espressa in termini di incremento di capacità edificatoria, per gli interventi virtuosi che prevedano una quota di ERS superiore al Livello prestazionale minimo ("Sufficiente"), variabile tra il 10 e il 25%, come indicato nella successiva **tabella 4**. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU) e quelli di Addensamento e Sostituzione Urbana (AU/SU) su cui concentrarsi sono quelli nella Città dell'espansione moderna e contemporanea (che per estensione investono buona parte della città costruita esistente) nei quali è obbligatorio garantire una quota minima di ERS pari al 5% per interventi di RU e al 15% per interventi di AU/SU, attuabili con le soglie e le regole stabilite dal Titolo III, Capo 3 della DISCIPLINA.



### b. Ulteriori quantità di ERS realizzabili negli interventi di nuova urbanizzazione esterni al TU

Il PUG, recependo quanto previsto dalla LR 24/2017, prevede che le quantità che emergeranno dagli scenari suddetti non escludano la possibilità di ulteriori quantità realizzabili nella nuova urbanizzazione esterna al TU, ritenuta non necessaria alla data di approvazione del PUG, ai sensi dell'Art. 64, comma 3 della DISCIPLINA. La LR 24/2017 stabilisce infatti che "il consumo di suolo non è comunque consentito per nuove edificazioni residenziali, ad eccezione di quelle necessarie [...] per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento".

### c. Politiche e programmi di nuovo welfare

Il soddisfacimento della domanda – oltre ad essere garantito dall'Indicatore Prestazionale IP21a e dall'intervento pubblico/privato sulle aree cedute negli strumenti attuativi della pianificazione previgente in corso di attuazione e convenzionamento - potrebbe inoltre essere ottenuto attraverso formule diversificate dell'offerta che sono specificate nell'OS5/LS4 "Sviluppare politiche e programmi di nuovo welfare urbano, per dare risposta alle domande abitative e di servizi delle fasce sociali più fragili e marginali", con riferimento a (cfr. AP1 "Incrementare l'offerta abitativa per la domanda sociale delle fasce economicamente più svantaggiate attraverso un assortimento di strumenti e procedure che prevedano sia l'intervento pubblico diretto sia quello indiretto dal punto di vista finanziario e realizzativo"):

- l'acquisto da parte pubblica di immobili disponibili, con successivo affitto a costi calmierati;
- forme di agevolazione all'acquisto di immobili disponibili attraverso contribuzioni pubbliche integrative sui mutui;
- il sostegno integrativo al reddito degli inquilini e/o dei proprietari;
- un'adeguata diversificazione dei tagli degli alloggi per le fasce sociali e le categorie disagiate di riferimento, per garantire anche quote di alloggi a rotazione finalizzate ad agevolare lo spostamento temporaneo di abitanti per la realizzazione di interventi di recupero e riqualificazione.

È utile richiamare in proposito che questa programmazione deve far parte di una specifica politica urbana individuata all'interno del capitolo C2.2 "Welfare urbano e inclusione sociale" della GUIDA PER LA QUEA (assieme ad altre politiche urbane) a cui si rimanda.

Tabella 4. IP21a Offerta abitativa minima per la domanda sociale

LIVELLI PRESTAZIONALI *	CI03, CI04, CI05		PESO RELATIVO scala 0-1
	RU <sup>1</sup> , NC2	AU/SU	
<b>SUFFICIENTE</b> livello minimo obbligatorio	= 5% <sup>2</sup>	= 15%	<b>0,0</b>
<b>BUONO</b> ove applicato	≥ 10%	≥ 20%	0,5
<b>OTTIMO</b> ove applicato	≥ 20%	≥ 25%	1,0

\* Per livelli prestazionali intermedi rispetto a quelli indicati, il calcolo del punteggio attribuito dall'indicatore è determinato per interpolazione lineare

1. Esclusivamente per le CI in cui è ammessa la RU

2. Con una offerta minima di un alloggio di 40 mq, al di sotto della quale l'RP può essere monetizzato o scomputato



## 10.6 II Dimensionamento ERS previsto dal PUG

Di seguito si propone una stima prudenziale delle potenzialità espresse dagli ambiti di riuso e rigenerazione urbana del PUG, limitata agli ambiti di rigenerazione urbana relativi alla *CI05 Aree ed edifici dismessi e/o interstiziali da riconfigurare* (ZTO B3), ossia quelli di Addensamento o Sostituzione Urbana (AU/SU) da attuarsi con AO/PAIP e quelli di Ristrutturazione Urbanistica (RU) assoggettati a PCC.

La stima degli alloggi ERS è calcolata ipotizzando che gli interventi urbanistici siano virtuosi e possano rispondere in misura efficace al set di requisiti prestazionali introdotti dal PUG, implementando le dotazioni ecologico-ambientali auspicate. Da ciò si assumono i seguenti criteri di dimensionamento:

- ipotesi di dimensionamento in caso di raggiungimento del Livello prestazionale "Sufficiente", "Buono" e "Ottimo" per gli Indicatori Prestazionali previsti dal PUG, con conseguente riconoscimento delle premialità urbanistiche previste per gli ambiti di Ristrutturazione Urbanistica (RU) e per quelli di Addensamento o Sostituzione Urbana (AU/SU) di aree edificate, prevalentemente dismesse e demolite o da demolire (premierità variabili tra 0 e 100%);
- previsione di un mix funzionale tra destinazioni d'uso residenziali e non residenziali variabile a seconda del Livello prestazionale raggiunto: 80% residenziale e 20% non residenziale per il Livello "Sufficiente", 60% residenziale e 40% non residenziale per il Livello "Buono", 40%

residenziale e 60% non residenziale per il Livello "Ottimo";

- applicazione dell'Indicatore Prestazionale IP21a "Offerta abitativa minima per la domanda sociale", previsto dalla GUIDA PER LA QUEA e finalizzato a rispondere all'emergenza abitativa e all'esclusione sociale, garantendo un'offerta abitativa minima per la domanda sociale (ERS) e un'ampia e diffusa accessibilità.

L'IP21a, relativo solo alla realizzazione minima di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) - e non di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) - risponde efficacemente alla necessità di garantire una quota complessiva di ERS non inferiore al 20% del totale degli alloggi ammissibili. Per alloggio ammissibile, il PUG intende gli alloggi residenziali (e quindi la SC di progetto destinata a funzioni residenziali) previsti nella Città dell'espansione moderna e contemporanea (CI03, CI04, CI05 /ZTO B) e riguardanti gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU) accompagnati da PCC e quelli di Addensamento e Sostituzione Urbana (AU/SU) da attuarsi mediante AO/PAIP. In particolare, l'IP21a "Offerta abitativa minima per la domanda sociale" si declina in maniera diversa in virtù della tipologia di intervento (da un minimo del 5 ad un massimo del 25% SC di di ERS):

- la quota minima obbligatoria (Livello prestazionale "Sufficiente") della SC residenziale di progetto destinata a ERS è +5% per gli interventi di RU da attuarsi con PCC e +15% per quelli di AU/SU da attuarsi con AO/PAIP;
- la quota della SC residenziale di progetto per il Livello prestazionale "Buono" destinata a ERS è +10% per gli interventi di RU da attuarsi con PCC e +20% per quelli di AU/SU da attuarsi con AO/PAIP;

- la quota della SC residenziale di progetto per il Livello prestazionale "Ottimo" destinata ad ERS è +20% per gli interventi di RU da attuarsi con PCC e +25% per quelli di AU/SU da attuarsi con AO/PAIP.

La SC di progetto deriva dalla somma di tre componenti:

- la SC risultante dall'applicazione dell'Ut di 0,3 mq/mq alla Superficie territoriale (St) dell'ambito, al netto della Superficie Coperta (SCO) di eventuali edifici da recuperare incrementata del 50%;
- la SC risultante dall'eventuale recupero degli edifici esistenti di cui alla precedente lett. a), a parità di volume (compatibilmente con le proprie caratteristiche tipo-morfologiche e architettoniche);
- la SC risultante dal 20% della SC degli eventuali edifici da demolire.

Al fine di semplificare il caso da assumere per la valutazione, possiamo scegliere una situazione nella quale valgono soltanto le regole a) e c) in quanto sono le più diffuse.

Come indicato nella **tabella 5**, secondo la simulazione prudenziale sopra descritta, l'offerta prevista dal PUG negli ambiti di rigenerazione urbana nella CI05 varia tra un minimo di 614 e un massimo di 894 alloggi di ERS.

In sintesi, i nuovi alloggi potenziali di ERS, previsti dalla pianificazione previgente e dal PUG, sono come di seguito articolati:

- alloggi ERS previsti dagli Accordi/PUA progressi (approvati/in corso): 702
- alloggi potenziali previsti dai programmi PIERS e PINQUA: 133
- alloggi ERS previsti dal PUG: 614-894

---

TOTALE NUOVI ALLOGGI ERS: 1.449-1.729

Si rammenta che tale offerta di alloggi ERS (1.449 - 1.729 nuovi alloggi) è finalizzata esclusivamente a "ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato" (cfr. definizione di "alloggi sociali" di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008). Di questa offerta non fanno parte gli alloggi della fascia sociale più povera che accede all'edilizia sovvenzionata gestita dall'ACER e rientrante nei limiti di reddito ISEE che sono alla base della lista degli aventi diritto ad alloggi ERP.

Agli alloggi ERS si aggiungono infine gli alloggi ERP derivanti dalla pianificazione previgente, PUA e/o Accordi, e da altri programmi di intervento, per un totale di 509 alloggi ERP (280 alloggi ERP previsti dagli Accordi/PUA in itinere e 229 alloggi ERP previsti dai programmi PIERS e PINQUA).

Il totale degli alloggi ERP ed ERS previsto dalla pianificazione previgente e dal PUG varia pertanto tra un minimo di 1.958 e un massimo di 2.238 alloggi. Tale ipotesi di dimensionamento non tiene conto dei possibili ulteriori interventi di addensamento e sostituzione urbana (AU/SU) e quelli di ristrutturazione urbanistica (RU) attivabili nella città esistente, ed in particolare nella CI03.



**Tabella 5. Ambiti prioritari di rigenerazione urbana da attuarsi con AO/PAIP - Ipotesi 1 (LIVELLO SUFFICIENTE), 2 (LIVELLO BUONO), 3 (LIVELLO OTTIMO)**
*Ambiti ricompresi nella CI05 (ZTO B3) con St ≥ 10.000 mq (tranne "Ex AGIP")*

N.	Zona	(A) Superficie territoriale (mq)	Superficie Coperta esistente (mq)	Rapporto copertura esistente (%)	Denominazione	(B) Superficie Complessiva (SC) esistente (mq)	PREMIALITÀ			DESTINAZIONI D'USO			ALLOGGI ERS		
							(C1) Superficie Complessiva (SC) progetto (mq)  LIVELLO SUFF. +0% premialità	(C2) Superficie Complessiva (SC) progetto (mq)  LIVELLO BUONO +50% premialità	(C3) Superficie Complessiva (SC) progetto (mq)  LIVELLO OTTIMO +100% premialità	(E1) = 80% di (C1) SC residenziale di progetto (mq)  LIVELLO SUFF.	(E2) = 60% di (C2) SC residenziale di progetto (mq)  LIVELLO BUONO	(E3) = 40% di (C3) SC residenziale di progetto (mq)  LIVELLO OTTIMO	(F1) = 15% di E1/60 mq N. alloggi ERS (stima)  LIVELLO SUFF.	(F2) = 20% di E2/60 mq N. alloggi ERS (stima)  LIVELLO BUONO	(F3) = 25% di E3/60 mq N. alloggi ERS (stima)  LIVELLO OTTIMO
1	B3	775.058	171.696	22%	area sottoutilizzata/dismessa Darsena	364.781	228.210	305.837	383.464	182.568	183.502	153.386	<b>456</b>	<b>612</b>	<b>639</b>
2	B3	69.066	3.168	5%	area sottoutilizzata/dismessa Ex scalo merci	5.868	20.468	30.115	39.762	16.374	18.069	15.905	<b>41</b>	<b>60</b>	<b>66</b>
3	B3	42.695	1.200	3%	area sottoutilizzata/dismessa vecchia Darsena	1.808	12.630	18.764	24.899	10.104	11.259	9.959	<b>25</b>	<b>38</b>	<b>41</b>
4	B3	25.365	4.165	16%	area sottoutilizzata/dismessa Start Romagna	7.739	7.283	10.151	13.018	5.826	6.090	5.207	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>22</b>
5	B3	24.391	3.508	14%	area sottoutilizzata/dismessa ENI / Via Industrie	6.127	6.964	9.833	12.703	5.571	5.900	5.081	<b>14</b>	<b>20</b>	<b>21</b>
6	B3	23.844	5.545	23%	area sottoutilizzata/dismessa Ex zuccherificio Classe	16.040	7.866	10.195	12.524	6.293	6.117	5.010	<b>16</b>	<b>20</b>	<b>21</b>
7	B3	18.479	4.647	25%	area sottoutilizzata/dismessa capitaneria di Porto	7.164	4.886	6.612	8.338	3.908	3.967	3.335	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>14</b>
8	B3	16.546	9.003	54%	area sottoutilizzata/dismessa via R. Campagnoni (capannone)	17.564	4.425	4.882	5.338	3.540	2.929	2.135	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>9</b>
9	B3	11.796	826	7%	area sottoutilizzata/dismessa via Dismano (capannone)	1.652	3.498	5.081	6.665	2.798	3.049	2.666	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>11</b>
10	B3	10.571	3.057	29%	area sottoutilizzata/dismessa via Maccalone	6.086	3.013	3.911	4.809	2.410	2.347	1.924	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
		<b>1.017.811</b>	<b>206.814</b>			<b>434.830</b>	<b>299.243</b>	<b>405.381</b>	<b>511.520</b>	<b>239.394</b>	<b>243.229</b>	<b>204.608</b>	<b>598</b>	<b>811</b>	<b>853</b>



Tabella 5. Ambiti di rigenerazione urbana da attuarsi con PCC - Ipotesi 1 (LIVELLO SUFFICIENTE), 2 (LIVELLO BUONO), 3 (LIVELLO OTTIMO)

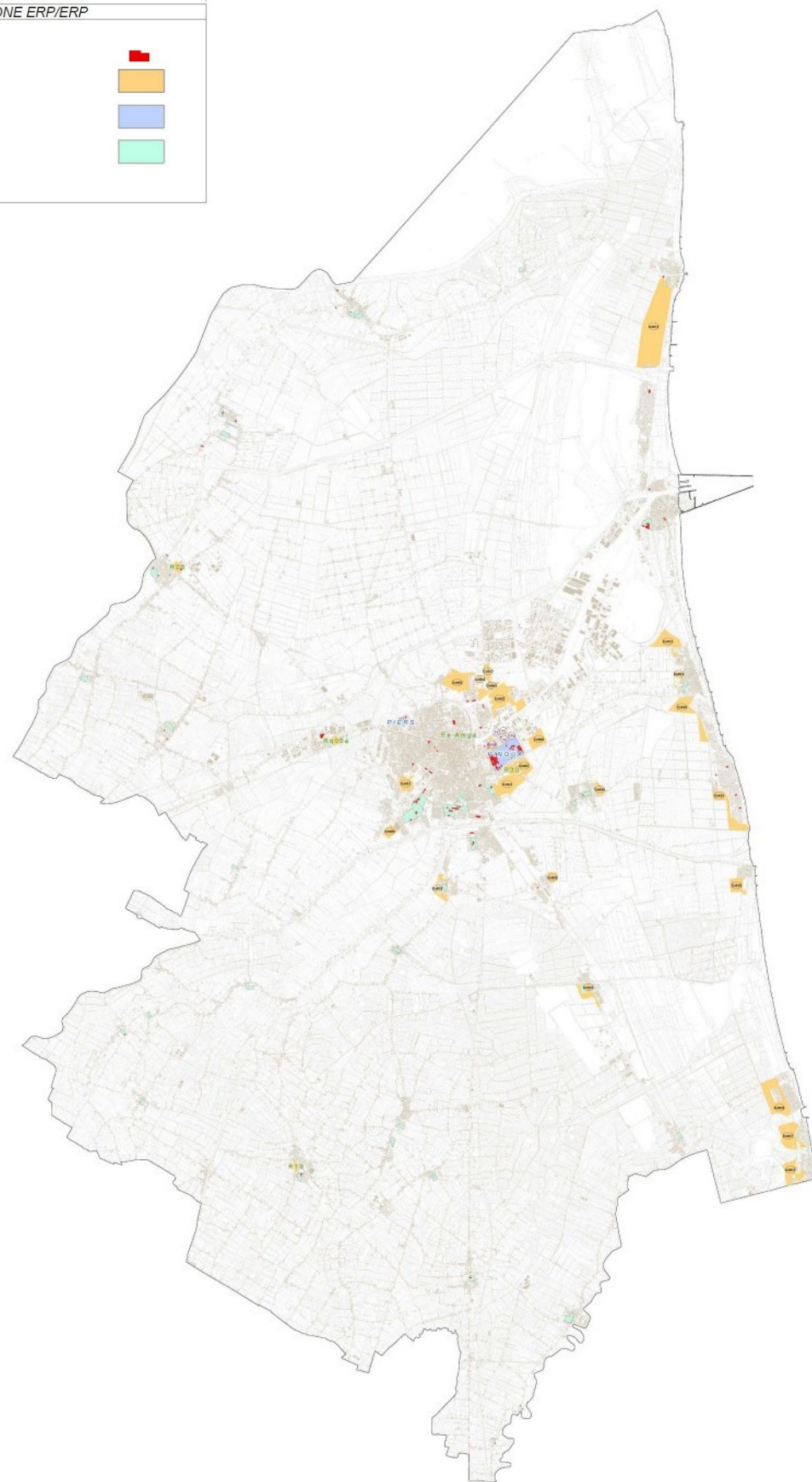
Ambiti ricompresi nella CI05 (ZTO B3) con St compresa tra 3.000 e 10.000 mq + IC esistente ≥ 10%

N.	Zona	(A) Superficie territoriale (mq)	Superficie Coperta esistente (mq)	Rapporto copertura esistente (%)	Denominazione	(B) Superficie Complessiva (SC) esistente (mq)	PREMIALITÀ			DESTINAZIONI D'USO			ALLOGGI ERS		
							(C1) Superficie Complessiva (SC) progetto (mq)  LIVELLO SUFF. +0% premialità	(C2) Superficie Complessiva (SC) progetto (mq)  LIVELLO BUONO +25% premialità	(C3) Superficie Complessiva (SC) progetto (mq)  LIVELLO OTTIMO +50% premialità	(E1) = 80% di (C1) SC residenziale di progetto (mq)  LIVELLO SUFF.	(E2) = 60% di (C2) SC residenziale di progetto (mq)  LIVELLO BUONO	(E3) = 40% di (C3) SC residenziale di progetto (mq)  LIVELLO OTTIMO	(F1) = 5% di E1/60 mq N. alloggi ERS (stima)  LIVELLO SUFF.	(F2) = 10% di E2/60 mq N. alloggi ERS (stima)  LIVELLO BUONO	(F3) = 20% di E3/60 mq N. alloggi ERS (stima)  LIVELLO OTTIMO
1	B3	9.089	1.683	19%	area sottoutilizzata/dismessa piazza G. Bovio (capannoni)	3.366	2.643	3.135	3.627	2.114	1.881	1.451	2	3	5
2	B3	8.539	3.700	43%	area sottoutilizzata/dismessa via Sabbionara (capannone)	6.469	2.190	2.414	2.638	1.752	1.449	1.055	1	2	4
3	B3	7.755	2.028	26%	area sottoutilizzata/dismessa via Cella (capannoni)	4.057	2.225	2.579	2.932	1.780	1.547	1.173	1	3	4
4	B3	6.303	3.184	51%	area sottoutilizzata/dismessa via Parri (capannone)	5.231	1.504	1.619	1.734	1.204	971	693	1	2	2
5	B3	5.777	2.515	44%	area sottoutilizzata/dismessa via Reale	4.983	1.598	1.748	1.898	1.278	1.049	759	1	2	3
6	B3	5.014	1.435	29%	area sottoutilizzata/dismessa via lesi (capannone)	2.870	1.433	1.647	1.862	1.146	988	745	1	2	2
7	B3	4.924	1.238	25%	area sottoutilizzata/dismessa via Sila (capannone)	2.257	1.372	1.602	1.832	1.097	961	733	1	2	2
8	B3	4.691	3.012	64%	area sottoutilizzata/dismessa molino S. Zaccaria	5.838	1.220	1.233	1.246	976	740	498	1	1	2
9	B3	4.548	1.592	35%	area sottoutilizzata/dismessa via del Sale (capannone)	3.063	1.260	1.422	1.584	1.008	853	634	1	1	2
10	B3	4.417	2.706	61%	area sottoutilizzata/dismessa via Dismano (capannone)	5.412	1.190	1.217	1.243	952	730	497	1	1	2
11	B3	4.212	1.956	46%	area sottoutilizzata/dismessa via Lunga	3.714	1.126	1.222	1.318	901	733	527	1	1	2
12	B3	3.912	1.395	36%	area sottoutilizzata/dismessa via Narsete (capannone)	2.789	1.104	1.240	1.377	883	744	551	1	1	2
13	B3	3.537	834	24%	area sottoutilizzata/dismessa via della Vigna (capannone)	1.668	1.020	1.191	1.362	816	715	545	1	1	2
14	B3	3.361	1.633	49%	area sottoutilizzata/dismessa molino Pelliccioni	2.971	867	936	1.004	694	561	402	1	1	1
15	B3	3.245	675	21%	area sottoutilizzata/dismessa via Ragone (capannone)	1.350	940	1.107	1.275	752	664	510	1	1	2
16	B3	3.221	446	14%	area sottoutilizzata/dismessa via Ramona (capannone)	615	889	1.080	1.271	711	648	509	1	1	2
17	B3	3.214	474	15%	area sottoutilizzata/dismessa via Palestro (ex scuola elementare)	948	940	1.128	1.316	752	677	526	1	1	2
18	B3	3.073	894	29%	area sottoutilizzata/dismessa via F.lli Cervi (consorzio agrario)	1.788	877	1.007	1.137	702	604	455	1	1	2
		<b>88.832</b>	<b>31.401</b>			<b>59.388</b>	<b>24.397</b>	<b>27.527</b>	<b>30.656</b>	<b>19.517</b>	<b>16.516</b>	<b>12.263</b>	<b>16</b>	<b>28</b>	<b>41</b>



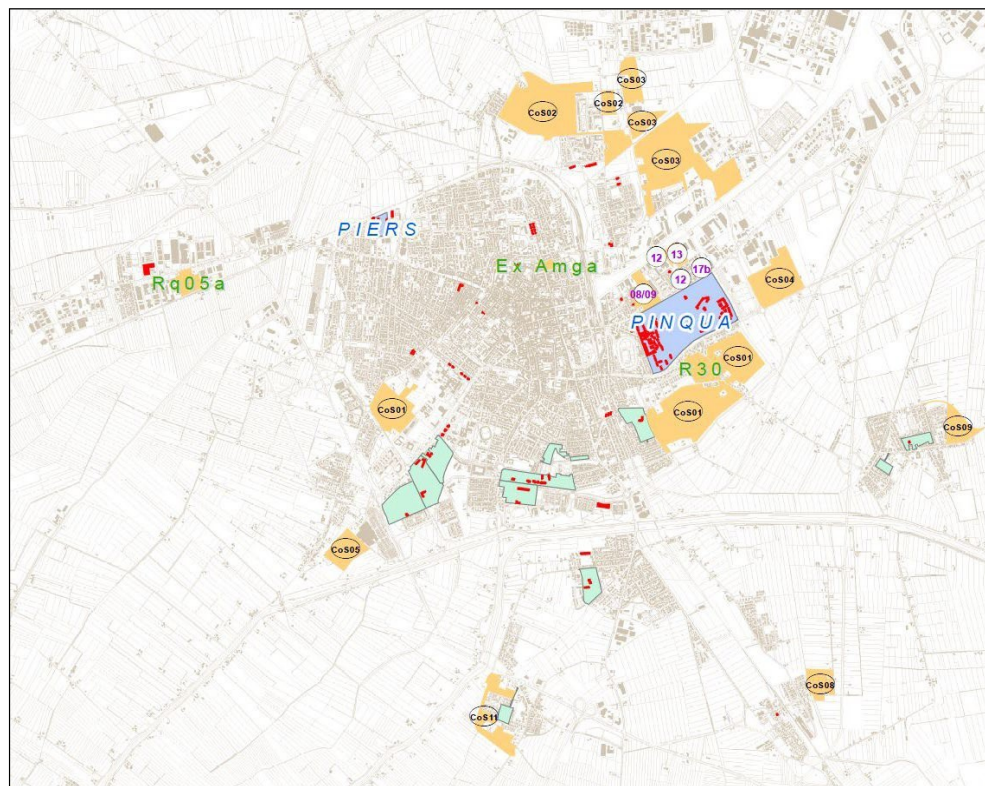
### Allegato 1 – Elaborato TAV QC-9.4 Patrimonio edilizio ERS/SRP

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E IN PREVISIONE ERP/ERP	
Edifici (o parti di edifici) di proprietà comunale destinati ad ERP	
Ambiti oggetto di interventi indiretti (AO, PUA) con previsioni di ERS ed ERP	
Ambiti oggetto di programmi (PIERS e PINQUA) con previsioni di ERS/ERP	
P.E.E.P esistenti	

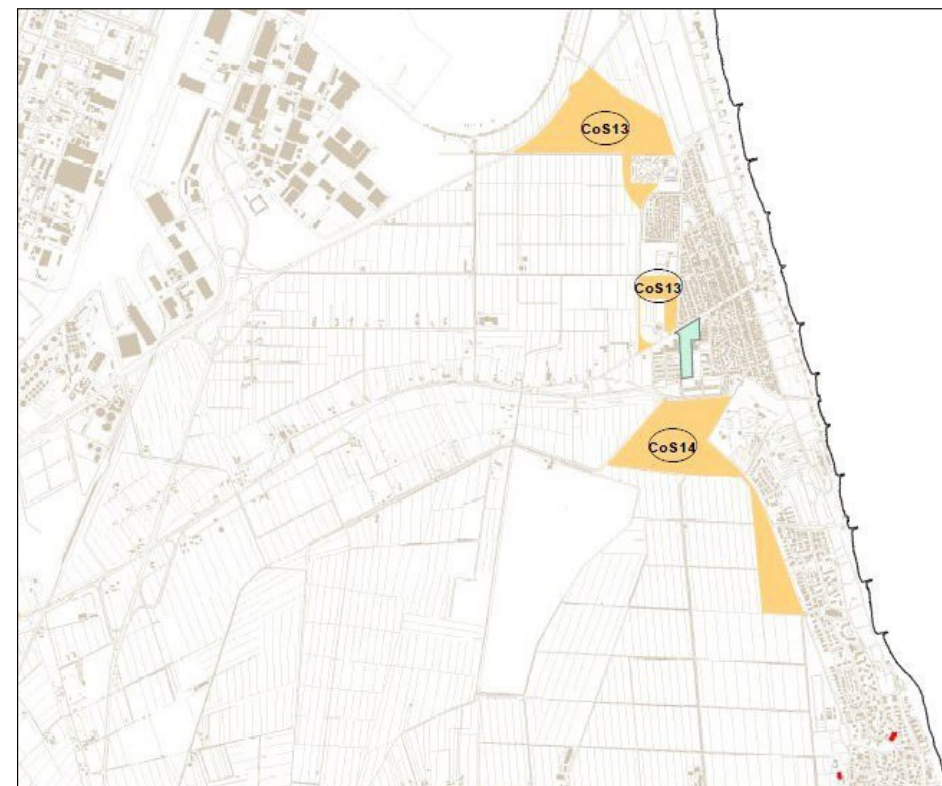




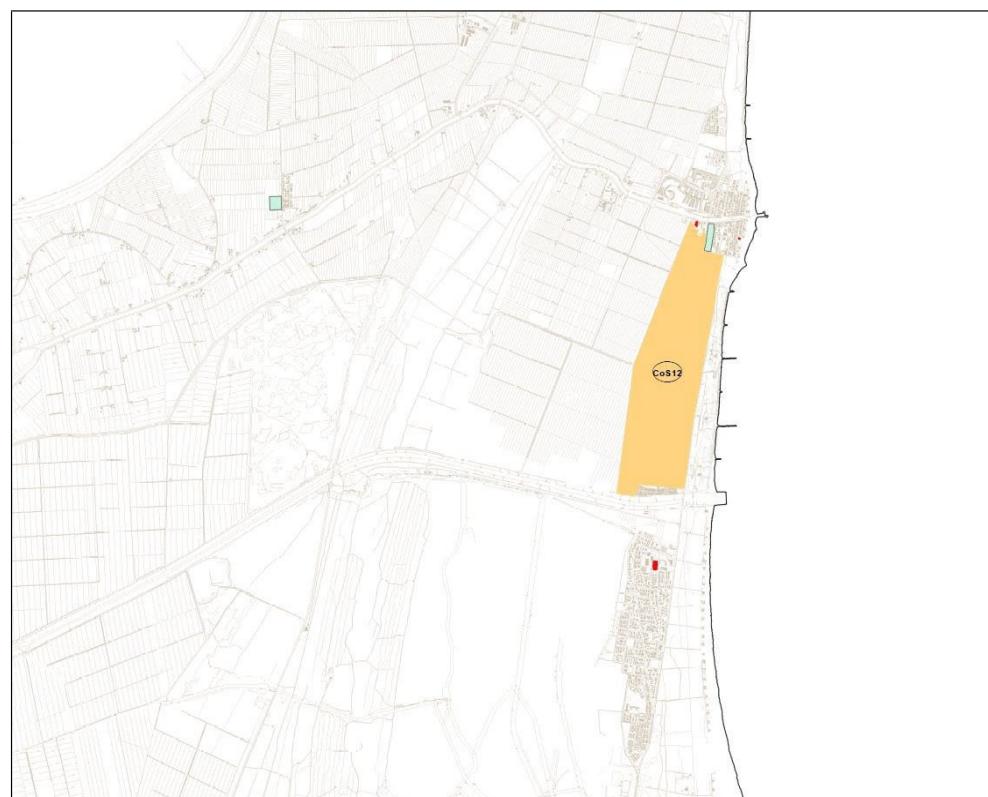
TAV QC-9.4 – Estratto Ravenna



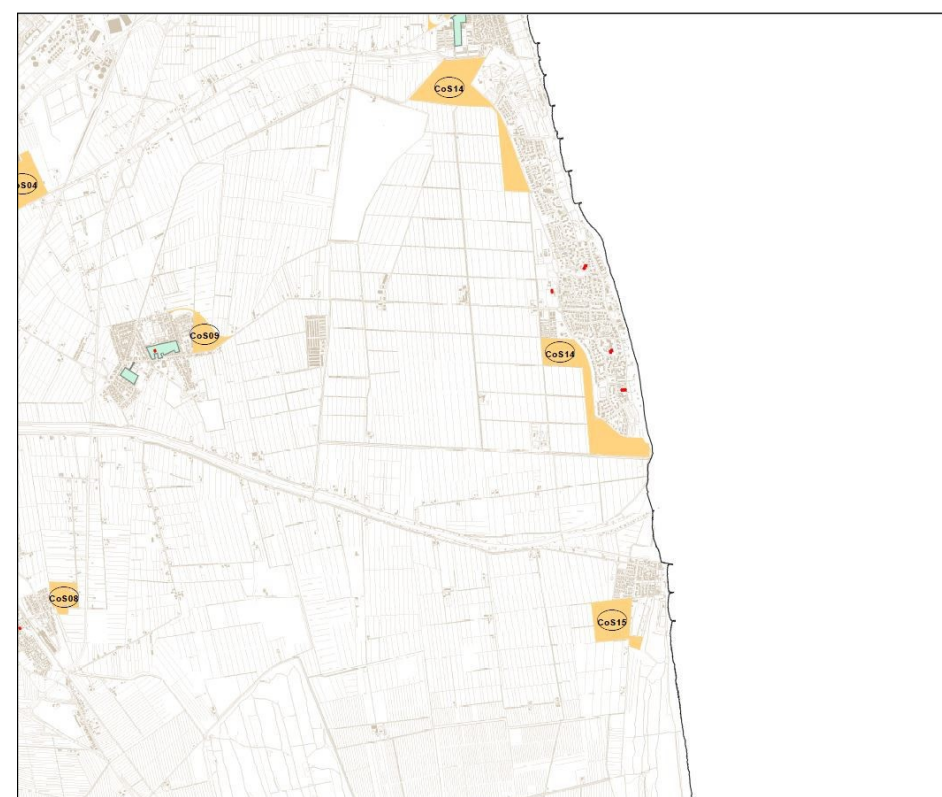
TAV QC-9.4 – Estratto Centro est Piallassa Piombon



TAV QC-9.4 – Estratto area Nord est tra Casal Borsetti e Marina Romea

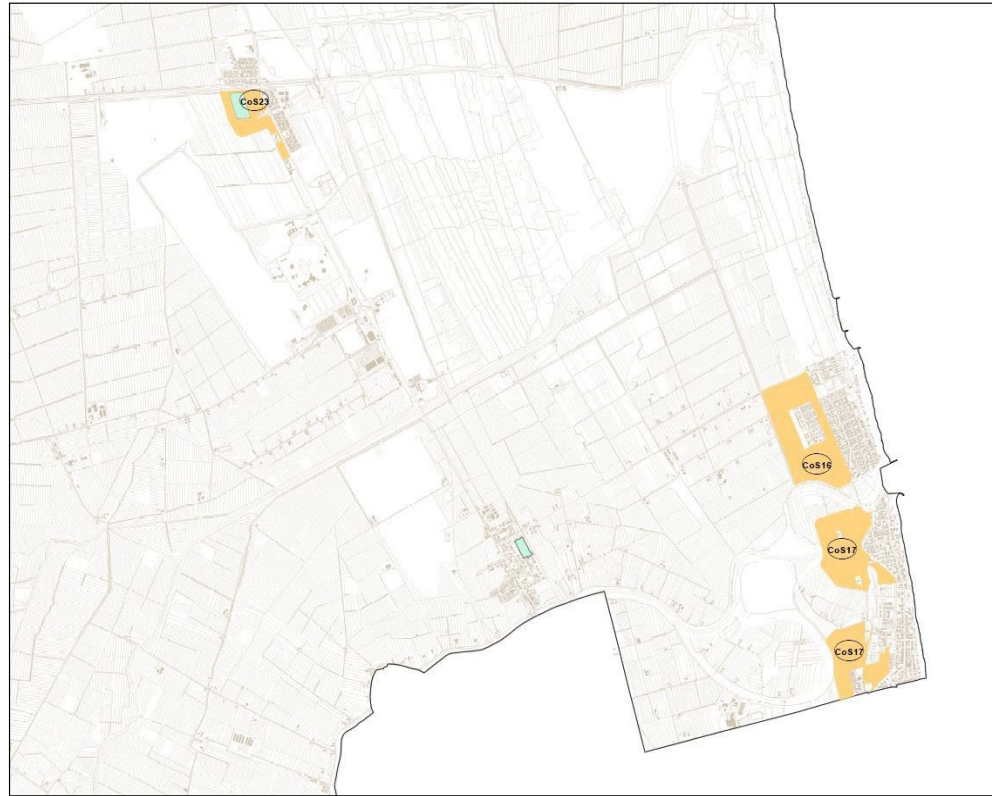


TAV QC-9.4 – Estratto Centro est Lido Adriano

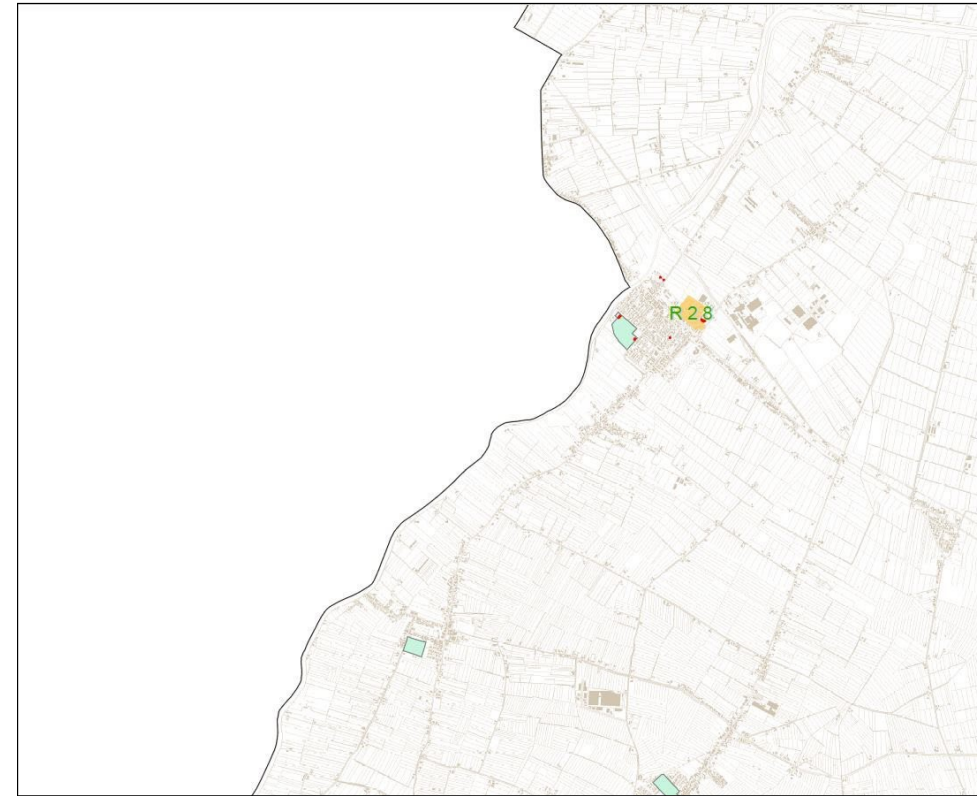




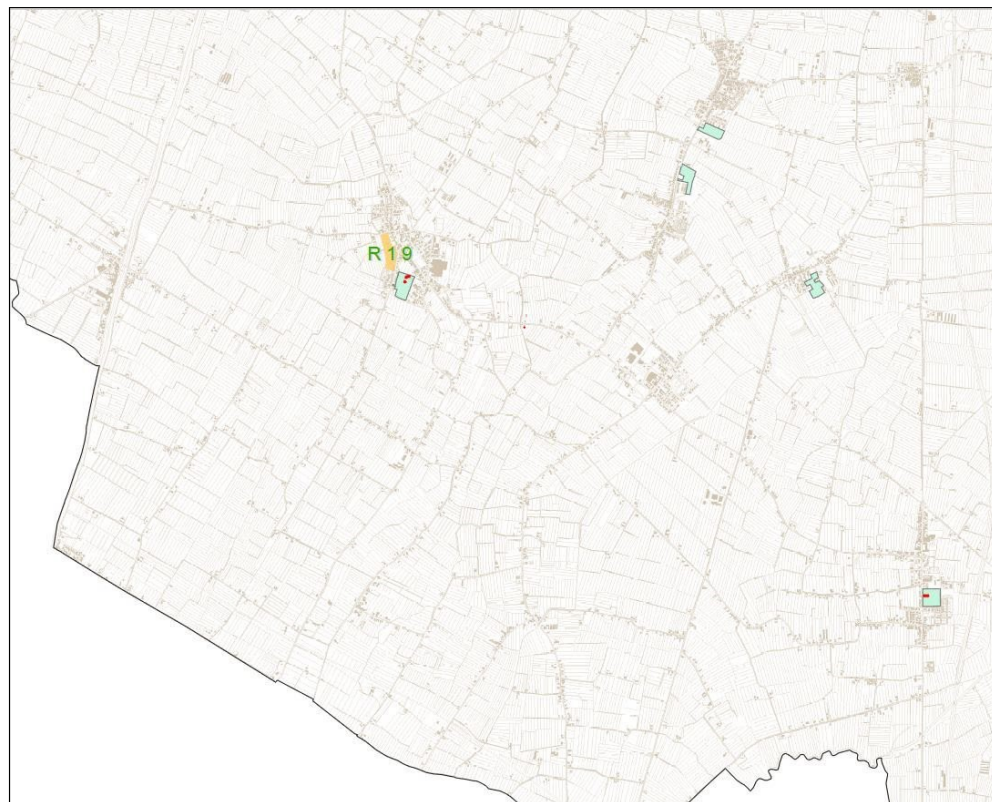
TAV QC-9.4 – Estratto Sud est tra Fosso Ghiaia e Lido di Savio



TAV QC-9.4 – Nord Ovest - Mezzano



TAV QC-9.4 – Estratto Sud - San Pietro in Vincoli





## Allegato 2 – Tabella edifici ACER

IMMOBILE	INDIRIZZO	LOCALITÀ	PROPA TT	TOTALE ALLOGGI	ALLOG GI GESTITI	ASCENSOR E	N PIAN I	ANNO COSTRUZI ONE	ANNO RISTRUTTURAZI ONE
10140228	VIA DARIO DRADI, 10	RAVENNA	B	16	1	S	0	1985	0
10140506	VIA FIUME 33	RAVENNA	B	14	10		4	1950	1985
10140623	VIA DELLE INDUSTRIE 18-20-22	RAVENNA	1C	4	4		0	1938	0
10140507	VIA FIUME 36-38	RAVENNA	B	16	8		3	1950	0
10140204	VIA VICOLI 6-8	RAVENNA	B	22	21		2	1950	1978
10140215	VIA DARIO DRADI 39-G	RAVENNA	B	43	3	S	8	1976	0
10140520	VIA LANCIANI 8	RAVENNA	B	16	15		4	1950	1977
10140349	VIA PALLADIO 86-88-90	RAVENNA	B	36	36	S	5	1990	0
10140546	VIA CAPODISTRIA, 11-15 / 9-23	RAVENNA	B	23	1		3	1950	0
10141330	VIALE MANZONI 385	LIDO ADRIANO	B	11	11	S	3	1998	0
10140303	VIA MISSIROLI 9	RAVENNA	B	12	12		2	1950	1980
10140536	VIA GULLI 106	RAVENNA	B	21	1		4	1950	0
10140525	VIA GULLI 110	RAVENNA	B	16	14		4	1950	1977
10141324	VIA IV NOVEMBRE, 106	MARINA DI RAVENNA	B	9	9		3	1984	0
10140314	VIA GATTA 11-13	RAVENNA	B	12	12	S	3	1976	0
10140514	VIA FIUME 37	RAVENNA	B	16	15		3	1950	1983
10140315	VIA GATTA 25-A 25-B	RAVENNA	B	14	14		0	1976	0
10140708	VIA NIGRISOLI 136-138	S. ALBERTO	B	16	15		4	1981	0
10140551	VIA GULLI 135-137	RAVENNA	B	15	3		4	1961	0
10140336	VIA V. RANDI N. 66	RAVENNA	B	13	13		3	1985	0
10140319	VIA CALETTI 3-5	RAVENNA	B	50	43	S	6	1985	0
10140548	VIA FIUME 64-66-68	RAVENNA	B	34	24		4	1961	0
10140541	VIA FIUME 47-49	RAVENNA	B	16	3		4	1961	0
10140630	VIA BUTRINTO 8	RAVENNA	B	9	9	S	0	2014	0
10140629	VIA GAMBERINI 15	RAVENNA	B	9	9	S	3	2014	0
10140704	VIA GUIDI 3	S. ALBERTO	B	6	5		0	1981	1987

IMMOBILE	INDIRIZZO	LOCALITÀ	PROPA TT	TOTALE ALLOGGI	ALLOG GI GESTITI	ASCENSORE	N PIAN I	ANNO COSTRUZI ONE	ANNO RISTRUTTURAZI ONE
10140566	VIA GULLI 263	RAVENNA	B	21	21	S	0	1976	0
10145018	VIA GULLI, 249/C	RAVENNA	B	42	42	S	7	1985	0
10140557	VIA GRADO 80-82	RAVENNA	B	44	43	S	11	1976	0
10140565	VIA GULLI 261	RAVENNA	B	21	21	S	7	1976	0
10140320	VIA CALETTI 6-8 GRAMSCI 29	RAVENNA	B	50	36	S	8	1976	0
10140567	VIA GULLI 265	RAVENNA	B	21	21	S	7	1976	0
10140568	VIA GULLI 267	RAVENNA	B	21	21	S	7	1976	0
10140561	VIA CAORLE 7	RAVENNA	B	33	8	S	11	1976	0
101405B1	VIA PERILLI 44	RAVENNA	1C	16	9	S	0	1998	0
10140552	VIA GULLI 139	RAVENNA	B	12	1		4	1961	0
10140811	VIA AMENDOLA 31	MEZZANO	B	6	4		3	1981	0
10140528	VIA GULLI 149	RAVENNA	B	16	12		4	1950	0
10140554	VIA GULLI 229-237/CAORLE 12-14	RAVENNA	G	47	5	N	3	1961	1989
10141308	VIA C. MENOTTI 87	MARINA DI RAVENNA	B	17	8		4	1981	0
10140529	VIA GULLI 151	RAVENNA	B	16	12		4	1950	1977
10140348	VIA GALILEI 13 A-B-C-D-E-F-G-H	RAVENNA	B	44	44	S	3	1985	0
10140571	VIA ERACLEA 27-29-31	RAVENNA	B	36	34	S	6	1976	0
10140620	PIAZZA RIDRACOLI 1-2-3-4	RAVENNA	B	32	5	S	4	1990	0
10140564	VIA GULLI 253-255-257-259	RAVENNA	B	24	24		2	1976	0
10140355	VIALE RANDI 82/84/86	RAVENNA	B	34	34	S	5	1998	0
101405A9	VIA DOSSETTI GIUSEPPE 40	RAVENNA	B	14	14	S	0	2003	0
10140558	VIA GULLI 221-223-225	RAVENNA	B	27	1		4	1981	0
10140356	VIA NEWTON 30	RAVENNA	B	73	3	S	7	1998	0
101405B2	VIA MASSAROLI 4	RAVENNA	B	20	20	S	0	2004	0
10140572	VIA ERACLEA 33-35-37-39	RAVENNA	B	46	41	S	6	1976	0
10140590	VIA T. GULLI NN. 247/A, 247/B	RAVENNA	B	24	24		3	1985	0
10141605	VIA DEI CILIEGI, 1-3-5	PONTE NUOVO	B	18	18		3	1986	0



IMMOBILE	INDIRIZZO	LOCALITÀ	PROPA TT	TOTALE ALLOGGI	ALLOG GI GESTITI	ASCENSORE	N PIAN I	ANNO COSTRUZI ONE	ANNO RISTRUTTURAZI ONE
10140570	VIA GULLI 273-275-277- 279	RAVENNA	B	24	24		3	1976	0
10140592	VIA T. GULLI N. 251/A	RAVENNA	B	16	16		0	1985	0
10140352	FALCONIERI28 BENDANDI 40/38 COPERN 51	RAVENNA	B	30	30	S	3	1994	0
10140591	VIA T. GULLI NN. 249/A, 249/B	RAVENNA	B	24	24		0	1985	0
10140582	VIA T. GULLI N. 245/A	RAVENNA	B	16	16		3	1985	0
10140354	VIA SUZZI 22	RAVENNA	B	21	21	S	5	1998	0
10141103	VIA BUONARROTI 5	S. PIETRO IN VINCOLI	B	6	4		3	1981	0
10140539	VIA FIUME 39- 41	RAVENNA	B	16	4		4	1961	0
10148828	VIA MARINO MALMESI 61- 73	FILETTO	1C	7	7		2	1997	0
10141310	VIA C. MENOTTI 91	MARINA DI RAVENNA	B	17	11		4	1981	0
10140104	VIALE BARACCA 19/67	RAVENNA	B	19	19		0	1890	1987
10141102	VIA BUONARROTI 6	S. PIETRO IN VINCOLI	B	6	3		3	1981	0
10140519	VIA GULLI 76- 78	RAVENNA	B	27	20		3	1950	1986
10141313	VIA MAESTRA GIACOMINA (EX ALBERTINI)	MARINA DI RAVENNA	B	12	2		3	1981	0
10141327	VIALE DONIZETTI 128/B	LIDO ADRIANO	B	45	1	S	0	1985	0
10140808	VIA RISORGIMEN TO 50 - LIBERTA' 55	SAVARNA	B	8	7		0	1981	0
10140106	VIA P. TRAVERSARI 73	RAVENNA	B	4	3		0	1890	1980
10140815	VIA ZUCCHERIFICI O 8-8D-8G-8B	MEZZANO	B	11	6		2	1981	0
10140311	VIA MARZABOTT O 5	RAVENNA	B	21	21	S	7	1976	0
10140544	VIA GRADO 21	RAVENNA	B	12	5		3	1961	0
10141601	VIA DEI CILIEGI N. 4	PONTE NUOVO	B	12	7		3	1985	0

IMMOBILE	INDIRIZZO	LOCALITÀ	PROPA TT	TOTALE ALLOGGI	ALLOG GI GESTITI	ASCENSORE	N PIAN I	ANNO COSTRUZI ONE	ANNO RISTRUTTURAZI ONE
10141326	VIA MONTANARI 13-13/G	PORTO CORSINI	B	8	8		0	1985	0
10141312	VIA C. MENOTTI 107- 109-111	MARINA DI RAVENNA	B	18	4		0	1981	0
10140560	VIA GRADO 49-51	RAVENNA	B	40	40	S	10	1976	0
10140403	VIA CROCETTA 26-28	RAVENNA	B	16	13		0	1950	2002
10140526	VIA GULLI 112	RAVENNA	B	16	16		3	1950	1977
10140101	UCCELLINI AGNELLO OBERDAN CURA - RAVENNA	RAVENNA	B	59	15		0	1915	1987
10140813	VIA ZUCCHERIFICI O N. 6/E	MEZZANO	B	14	10		2	1985	0
10140509	VIA FIUME 24	RAVENNA	B	16	8		4	1950	1988
10141306	VIA C. MENOTTI 83	MARINA DI RAVENNA	B	17	10		4	1981	0
10140819	VIA SAVARNA 269/C	SAVARNA	1C	15	5	S	0	1981	0
10140318	VIA CALETTI 2-4	RAVENNA	B	32	23	S	8	1976	0
10140404	VIA CROCETTA 30-32	RAVENNA	B	16	15		4	1950	1994
10140201	VIA PORTONE 3	RAVENNA	B	5	3		0	1890	1982
10141501	VIA ROBERTO MAGRINI N. 10	PORTO FUORI	B	12	8		3	1985	0
10141325	VIA MONTANARI 13/H-13/Q	PORTO CORSINI	B	8	8		0	1985	0
10140903	VIA BUZZI, 17	PIANGIPA NE	B	4	1		2	1985	0
10141104	VIA BUONARROTI 7	S. PIETRO IN VINCOLI	B	6	2		3	1981	0
10140804	VIA AMMONITE 17	MEZZANO	B	4	3		1	1981	1991
10141209	VIA MENSA 54	MENSA	B	4	3		1	1981	2003
10140402	VIA CROCETTA 22-24	RAVENNA	B	16	12		0	1950	2002
10140803	VIA CARRARONE CHIESA 30	MEZZANO	B	4	4		0	1981	1990
10141303	VIA VECCHI 98	MARINA DI RAVENNA	B	8	4		2	1981	0



IMMOBILE	INDIRIZZO	LOCALITÀ	PROPA TT	TOTALE ALLOGGI	ALLOG GI GESTITI	ASCENSORE	N PIAN I	ANNO COSTRUZI ONE	ANNO RISTRUTTUR AZIONE
10140807	VIA PALAZZONE 6	CONVENT ELLO	B	6	1		3	1981	0
10141331	VIA ROSSINI 7	LIDO ADRIANO	B	20	1	S	0	1985	0
10140569	VIA GULLI 269-271	RAVENNA	B	12	12		0	1976	0
10140801	VIA CARRARONE CHIESA 24-26	MEZZANO	B	2	2		0	1981	1990
10140350	VIA BRUNELLESCHI N.108 E N.114	RAVENNA	B	20	20	S	5	1993	0
10141602	VIA DEI CILIEGI N. 6	PONTE NUOVO	B	12	4		3	1985	0
10141311	VIA C. MENOTTI 93-95-97-99	MARINA DI RAVENNA	B	41	11		4	1981	0
10140543	VIA FIUME 13-15	RAVENNA	B	16	7		4	1961	0
10140603	VIA S. ALBERTO 42-44	RAVENNA	B	24	21		2	1950	1981
10141332	VIALE ALFIERI 41-43	LIDO ADRIANO	B	54	1	S	0	1981	0
10140510	VIA FIUME 27	RAVENNA	B	16	9		8	1950	1988
10140540	VIA FIUME 43-45	RAVENNA	B	16	3		4	1961	0
10141701	VIA FAENTINA,18 1/C-A-B	FORNACE ZARATTINI	B	18	10	S	3	1976	0
10140621	VIA PATUELLI 10/12/14/16	RAVENNA	1C	24	24	S	3	2005	0
10140622	VIA PATUELLI 18/20/22	RAVENNA	1C	24	24	S	3	2005	0
10140512	VIA FIUME 30	RAVENNA	B	16	10		4	1950	1987
10140550	VIA GRADO 35-37-39	RAVENNA	B	18	9		3	1961	0
10140604	VIA S.ALBERTO 38-40	RAVENNA	B	24	19		2	1950	1981
10140511	VIA FIUME 29	RAVENNA	B	16	16		0	1950	1978
10140305	VIA MISSIROLI 15	RAVENNA	B	12	12		0	1950	1980
10140524	VIA GULLI 108	RAVENNA	B	16	10		4	1950	1977
10140523	VIA FIUME 11	RAVENNA	B	16	13		4	1950	1977
10140229	VIA DARIO DRADI, 16-18	RAVENNA	B	32	6	S	4	1985	0
10140304	VIA MISSIROLI 11	RAVENNA	B	12	12		0	1950	1980
10140515	VIA TRIESTE, 57-59-61-63	RAVENNA	B	50	18		5	1950	1989
10140302	VIA MISSIROLI 5	RAVENNA	B	9	9		2	1950	1980

IMMOBILE	INDIRIZZO	LOCALITÀ	PROPA TT	TOTALE ALLOGGI	ALLOG GI GESTITI	ASCENSORE	N PIAN I	ANNO COSTRUZI ONE	ANNO RISTRUTTUR AZIONE
10141328	VIALE IPPOCASTANI 82-84	MARINA ROMEA	B	22	2		0	1985	0
10140313	VIA MARZABOTTO 9	RAVENNA	B	21	21	S	7	1976	0
10140316	VIA GATTA 25-C 25-D	RAVENNA	B	14	14		0	1976	0
10140317	VIA GATTA 25-E	RAVENNA	B	8	8		0	1976	0
10141604	VIA VIGNA NN.75/93, 97/105	PONTE NUOVO	B	26	4		1	1985	0
10140633	VIA PATUELLI 32/34/36	RAVENNA	B	19	19	S	3	1981	0
10141211	VIA MATELLICA 14	MATELLICA	B	4	3		0	1981	2004
10140538	VIA GULLI 143 E GRADO 46-48-50	RAVENNA	B	30	2		3	1976	0
10140217	VIA DORESE N. 73	RAVENNA	B	42	42	S	5	1985	0
10141301	VIA VECCHI 96	MARINA DI RAVENNA	B	4	1		0	1981	1983
10140351	VIA IL VIGNOLA, 16	RAVENNA	B	15	15	S	3	1994	0
10140601	VIA S. ALBERTO 57-59	RAVENNA	B	24	24		3	1950	1981
10141305	VIA C. MENOTTI 81	MARINA DI RAVENNA	B	17	6		4	1981	0
10141307	VIA C. MENOTTI 85	MARINA DI RAVENNA	B	16	10		4	1981	0
10140632	VIA PATUELLI 26/28/30	RAVENNA	B	19	19	S	3	2011	0
10141309	VIA C. MENOTTI 89	MARINA DI RAVENNA	B	17	10		4	1981	0
10140203	VIA PORTONE 15	RAVENNA	B	12	12		0	1890	1978
10141210	VIA MATELLICA 10 (EX 12)	MATELLICA	B	4	4		1	1981	2004
10140702	VIA CICERUACCHI O 36-38	CASALBO RSETTI	B	2	2		1	1981	0
10141212	VIA A. CASADEI NN. 2-4	S. ZACCARIA	B	16	15		2	1985	0
10140532	VIA FIUME 20-22 E GULLI 86	RAVENNA	B	24	1		0	1950	0
10140205	VIA VICOLI 10-12	RAVENNA	B	21	21		2	1950	1978
10140545	VIA GRADO 23	RAVENNA	B	12	3		3	1961	0
10140522	VIA LANCIANI 12	RAVENNA	B	16	13		3	1950	1977



IMMOBILE	INDIRIZZO	LOCALITÀ	PROPA TT	TOTALE ALLOGGI	ALLOG GI GESTITI	ASCENSORE	N PIAN I	ANNO COSTRUZI ONE	ANNO RISTRUTTURAZI ONE
0140513	VIA FIUME 32	RAVENNA	B	16	12		4	1950	1987
10140501	VIA LANCIANI 18-20-22-24- 26	RAVENNA	B	16	9		2	1938	0
10140312	VIA MARZABOTT O 7	RAVENNA	B	21	21	S	7	1976	0
10140521	VIA FIUME 7	RAVENNA	B	16	14		4	1950	1977
10140533	VIA GRADO 2- 4-14-24	RAVENNA	B	34	3		3	1950	0
10140534	VIA GRADO 13-15-17-19	RAVENNA	B	32	27	S	4	1950	0
10140503	VIA LANCIANI 36-38-40-42	RAVENNA	B	20	9		2	1938	0
10140549	VIA GRADO 25-27-29-31-33	RAVENNA	B	38	22		4	1961	0
10148826	VIA MASCANZON I 7	S. ALBERTO	B	4	2		2	1981	0
10140516	VIA LANCIANI 6	RAVENNA	B	16	1		3	1950	0
10140710	VIA MATTEUCCI N. 2-4-6 - NIGRISOLI N. 5	S. ALBERTO	B	6	3		0	1981	1978
10140505	VIA FIUME 17- 19	RAVENNA	B	16	3		3	1950	0
101405B3	VIA ZARA 14	RAVENNA	B	3	3		0	1981	2009
10140216	VIA DORESE 75	RAVENNA	B	56	56	S	7	1985	0
10140517	VIA LANCIANI 14-16	RAVENNA	B	18	12		3	1950	1986
10140602	VIA S. ALBERTO 61-63	RAVENNA	B	24	24		3	1950	1981
10140809	VIA TOGLIATTI 1-3	MEZZANO	B	8	4		2	1981	0
10140508	VIA FIUME 44- 46	RAVENNA	B	16	10		3	1950	0
10140547	VIA FIUME 60- 62	RAVENNA	B	18	12		3	1961	0
10141302	VIA ZARA 79- 81	MARINA DI RAVENNA	B	8	1		2	1981	0
10140301	VIA MISSIROLI 1	RAVENNA	B	9	9		0	1950	1980
10140335	VIA V. RANDI N. 64	RAVENNA	B	12	12		3	1985	0
10140901	VIA PIANGIPANE, 295	PIANGIPA NE	B	4	3		0	1981	1985
10140717	VIA LACCHINI 125-129	CASALBO RSETTI	B	17	3		0	1985	0
0140334	VIA V. RANDI N. 62	RAVENNA	B	13	13		0	1985	0

IMMOBILE	INDIRIZZO	LOCALITÀ	PROPA TT	TOTALE ALLOGGI	ALLOG GI GESTITI	ASCENSORE	N PIAN I	ANNO COSTRUZI ONE	ANNO RISTRUTTURAZI ONE
10140806	VIA PALAZZONE 4	CONVENT ELLO	B	6	5		3	1981	0
10140805	VIA PALAZZONE 2	CONVENT ELLO	B	6	1		3	1981	0



## Allegato 3 – Tabella previsioni ERS ed ERP all'interno degli strumenti urbanistici attuativi

AMBITO	LOCALITÀ	PUA GENERALE	CONVENZIONE	STATO ISTRUTTORIA	SUP. TERRITORIALE	SU TOTALE	SU RES	SU NRES	ERP	ERS
CoS1	capoluogo	SI								
		anticamiglia primo stralcio	si	Convenzionato	89.560	23.118	17400	0	3918	1800
		antica milizia secondo stralcio	no	in corso	123.040	37.898	29400	6380	0	2118
		stradone unico stralcio	no	in corso	179.190	56.551	51175	5375,5	0	11754,1
CoS2	capoluogo	SI								
		sub comparto "Agraria" primo stralcio	no	in corso	99.244	22.605	15.443	4.564	866	1.732
		sub comparto "Agraria" secondo stralcio	no	DA PRESENTARE	45.043	17.795	14.135	1.929	0	1.731
		sub comparto "Romea Nord" secondo stralcio	no	in corso	35.955	11.500	2.200	9.300	0	0
		sub comparto "Romea Sud" primo stralcio	no	in corso	32.023	6.900	0	6.900	0	0
CoS3	capoluogo	NO								
		gen e primo stralcio		in corso	667586	103724	13406	80128	2048	8152
		secondo stralcio								
CoS4	capoluogo	NO								
		gen e primo stralcio	si	Convenzionato	176659	19646	0	19646	0	0
		secondo stralcio		DA PRESENTARE		8000		8000	0	0
CoS5	capoluogo	NO								
		gen e primo stralcio	si	Convenzionato						
		secondo stralcio		DA PRESENTARE						
CoS8	Classe	NO	si	Convenzionato	75360	5580	5520	0	0	0

AMBITO	LOCALITÀ	PUA GENERALE	CONVENZIONE	STATO ISTRUTTORIA	SUP. TERRITORIALE	SU TOTALE	SU RES	SU NRES	ERP	ERS
CoS9	Porto Fuori	NO								
		gen e primo stralcio	no	approvato	85312	17062 (7962)	14380 (7242)	720	1962	0
		secondo stralcio	no	in corso		6982	6982	0	0	0
		terzo stralcio	no	DA PRESENTARE		2118	2118	0	0	0
CoS11	Madonna albero	SI			126072	22272	20885	1387		
		Primo stralcio	no	in pubblicazione	75094	6681	5294	1387	0	0
		secondo stralcio	no	DA PRESENTARE	50978	15591	15591	0	0	0
CoS12	Casal Borsetti	NO			1628875					
		gen e primo stralcio	si	convenzionato		14038	11857	944	1237	0
		secondo stralcio		DA PRESENTARE		26072	18586	7486	0	0
CoS13	Punta Marina	NO	no	DA PRESENTARE						
CoS14	Lido Adriano	NO								
		gen e primo stralcio	no	cds in corso	705720	45016	16425	19279	9312	
		secondo stralcio	no	DA PRESENTARE						
		successivi stralci	no	DA PRESENTARE						
CoS15	Lido Dante	NO								
		gen e primo stralcio	no	in corso	126.158,92	5.971,31	2.711,51	3.259,80	0	0
		secondo stralcio	no	DA PRESENTARE	29.868,55	6.839,81	6.839,81	0,00	0	0
CoS16	Lido Classe	SI								
		nord primo stralcio	si	convenzionato	32.203,22	5.232,00	5.232,00	0,00	0	0
		nord secondo stralcio	no	in corso	20.846,78	5.232,56	4.571,64	660,92	0	0
		sud primo stralcio	si	convenzionato	43.793,04	7.645,00	7.645,00	0,00	0	0
		sud secondo stralcio	no	in corso	46.703,96	7.647,87	6.922,01	725,86	0	0

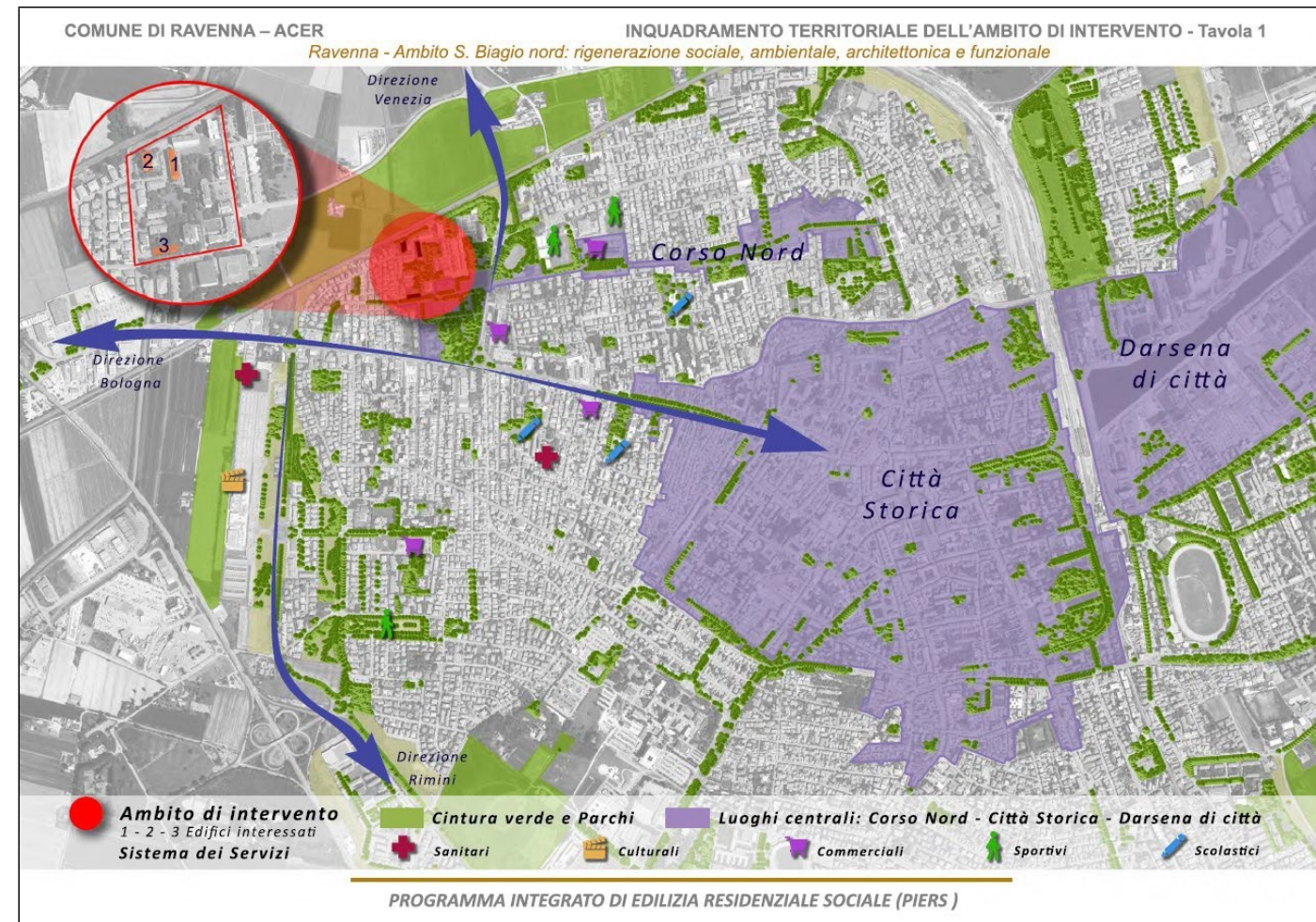


AMBITO	LOCALITÀ	PUA GENERALE	CONVENZIONE	STATO ISTRUTTORIA	SUP. TERRITORIALE	SU TOTALE	SU RES	SU NRES	ERP	ERS
<b>CoS17</b>	<b>Lido Savio</b>	SI								
		nord primo stralcio	si	convenzionato	36.301,40	7.061,00	6.861,00	200,00	0	0
		nord secondo stralcio	no	in corso	56.086,04	10.393,63	9.726,01	667,62	0	0
		sud primo stralcio	si	convenzionato	224.268,33	3.550,78	3.450,78	100,00	0	0
		sud secondo stralcio	no	in corso	13.061,43	3.800,78	3.450,78	350,00	0	0
<b>CoS23</b>	<b>Fosso Ghiaia</b>	SI			150733	23461				
		primo stralcio	no	approvato	43338	12134	7891	2943	0	1300
		secondo stralcio	no	sospeso	107395	11327	9354	1096+877	0	0
<b>DARSENA</b>										
<b>Sub 8-9</b>	<b>capoluogo</b>			in corso	68888	31160	7097	15663	542	2166
<b>sub 12-13</b>	<b>capoluogo</b>			in corso	42248	23394	13387	1007,22		2112,4
<b>Sub 17</b>	<b>capoluogo</b>	pua	no	in corso	10686	2724	0	2724	0	0
<b>ALTRI AMBITI</b>										
<b>Ex Amga</b>	<b>centro storico</b>	piano di recupero in variante		adottato	8880	4140	1400	2740	0	0
<b>Rq05</b>	<b>Fornace Zarattini</b>	pua	si	convenzionato	47068	10440	0	10440	0	0
<b>R30</b>	<b>capoluogo</b>	Variante a pua convenzionato	si	in corso	75602	19498	11493	8005	700	2790
<b>R19</b>	<b>s.pietro in vincoli</b>	pua	no	in provincia	37960	9110	7212	380	918	600
<b>R28</b>	<b>Mezzano</b>	Variante a pua convenzionato	si	in corso	59733	7008,65	6424,65	584	0	1168,11



### Allegato 4 – Estratti programmi (PIERS e PINQUA)

PIERS – Tavola 1 Inquadramento territoriale dell’ambito di intervento



PIERS – Tavola 2 Spazi Comuni – Stato attuale/Progetto





### PIERS – Tavola 4 Edificio 2 – Stato attuale/Progetto

COMUNE DI RAVENNA – ACER

Ravenna - Ambito S. Biagio nord: rigenerazione sociale, ambientale, architettonica e funzionale

EDIFICIO 2 - STATO ATTUALE/PROGETTO - Tavola 4

Impermeabilizzazione del solaio di copertura delle autorimesse e sostituzione pavimentazione con manto erboso.

Piano Terra - Progetto

Piano Tipo - Stato attuale

Piano Tipo - Progetto

ALLOGGIO 2L 68 mq

MONOLOCALE 28 mq

PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (PIERS)



### PINQUA – Estratto dell'intervento del complesso in via Grado – Inquadramento

**SEZIONE A**  
**Riqualificazione e rifunzionalizzazione del complesso ERP di Via Grado**  
CUP C68I21000040001

PERIMETRO INTERVENTI (I1a; I1b)

I5e Riqualificazione area verde per installazioni artistiche  
I5h Realizzazione strada scolastica a servizio del polo infanzia Mani Fiorite e prima base  
I5d Riqualificazione Piazza Medaglie d'oro e usi temporanei  
I5f Riqualificazione area verde per attività culturali e performative  
I5b Riqualificazione campo da basket, realizzazione skatepark e interventi di medio artistico  
I2a Via Eraclea - Riqualificazione unità abitative, bonifica, efficientamento, accessibilità, rimodulazione degli spazi  
I2b Via Eraclea - Riqualificazione spazi comuni per nuovi servizi all'utenza fragile  
I5a Riqualificazione del Parco Mani Fiorite con allestimento di spazio dritto artistico  
I5c Riqualificazione area verde lineare con nuovo percorso running e giardino erbe spontanee  
I5g Completamento sistema ciclopedonale area "Abitare Tra"

**I1a Via Grado - Riqualificazione unità abitative, bonifica, efficientamento, accessibilità, rimodulazione degli spazi**  
**I1b Via Grado - Riqualificazione spazi comuni per nuovi servizi all'utenza fragile**

I4 Nuovo Lotto Antica Milizia (privato): realizzazione unità abitative ERS, accessibilità  
I3 Nuovo Lotto Antica Milizia (pubblico): realizzazione unità abitative, accessibilità

Comune di Ravenna | DARSENA RAVENNA TRA  
Traiettorie di Rigenerazione per l'Abitare | Inquadramento interventi sezione A  
Elaborati grafici - Sezione A | ELABORATO  
AA\_XX\_B002\_10\_4989

### PINQUA – Estratto dell'intervento del complesso in via Eraclea - Inquadramento

**SEZIONE B**  
**Riqualificazione e rifunzionalizzazione del complesso ERP di Via Eraclea**  
CUP C68I21000050001

PERIMETRO INTERVENTI (I2a; I2b)

I5e Riqualificazione area verde per installazioni artistiche  
I5h Realizzazione strada scolastica a servizio del polo infanzia Mani Fiorite e prima base  
I5d Riqualificazione Piazza Medaglie d'oro e usi temporanei  
I5f Riqualificazione area verde per attività culturali e performative  
I5b Riqualificazione campo da basket, realizzazione skatepark e interventi di medio artistico  
**I2a Via Eraclea - Riqualificazione unità abitative, bonifica, efficientamento, accessibilità, rimodulazione spazi**  
**I2b Via Eraclea - Riqualificazione spazi comuni per nuovi servizi all'utenza fragile**  
I5a Riqualificazione del Parco Mani Fiorite con allestimento di spazio dritto artistico  
I5c Riqualificazione area verde lineare con nuovo percorso running e giardino erbe spontanee  
I5g Completamento sistema ciclopedonale area "Abitare Tra"

I1a Via Grado - Riqualificazione unità abitative, bonifica, efficientamento, accessibilità, rimodulazione degli spazi  
I1b Via Grado - Riqualificazione spazi comuni per nuovi servizi all'utenza fragile

I4 Nuovo Lotto Antica Milizia (privato): realizzazione unità abitative ERS, accessibilità  
I3 Nuovo Lotto Antica Milizia (pubblico): realizzazione unità abitative, accessibilità

Comune di Ravenna | DARSENA RAVENNA TRA  
Traiettorie di Rigenerazione per l'Abitare | Inquadramento interventi sezione B  
Elaborati grafici - Sezione B | ELABORATO  
BB\_XX\_B002\_10\_4989

### PINQUA – Estratto dell'intervento del complesso in via Grado – Sezione

PIANO TIPO - LAYOUT FUNZIONALE | SCALA 1:250

KEY PLAN

PIANO TIPO

n° 10	ALLOGGI CON 1 CAMERA
n° 20	ALLOGGI CON 2 CAMERE
n° 20	ALLOGGI CON 3 CAMERE

PIANTA PIANO TIPO | SCALA 1:200

LEGENDA:

- ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- RIFUNZIONALIZZAZIONE SPAZI DI RESIDENZA
- RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'INVOLUCRO

PIANTA CANTINE | SCALA 1:200

I1a Via Grado - riqualificazione unità abitative, bonifica, efficientamento, accessibilità, rimodulazione degli spazi - Scala 1:200  
Civico 49-51 - Stato di Progetto - Pianta piano tipo e pianta cantine  
Elaborati grafici - Sezione A | ELABORATO  
AA\_SP\_D002\_10\_4989

### PINQUA – Estratto dell'intervento del complesso in via Eraclea – Sezione

KEY PLAN

PIANTA PIANO TIPO | SCALA 1:200

PIANTA PIANO COPERTURE | SCALA 1:200

PIANO TIPO

n° 2	ALLOGGI CON 1 CAMERA
n° 1	ALLOGGI CON 2 CAMERE
n° 1	ALLOGGI CON 4 CAMERE
n° 1	ALLOGGI CON 5 CAMERE

PIANO TIPO

n° 16	ALLOGGI CON 1 CAMERA
n° 1	ALLOGGI CON 2 CAMERE
n° 18	ALLOGGI CON 4 CAMERE

PIANTA PIANO COPERTURE | SCALA 1:200

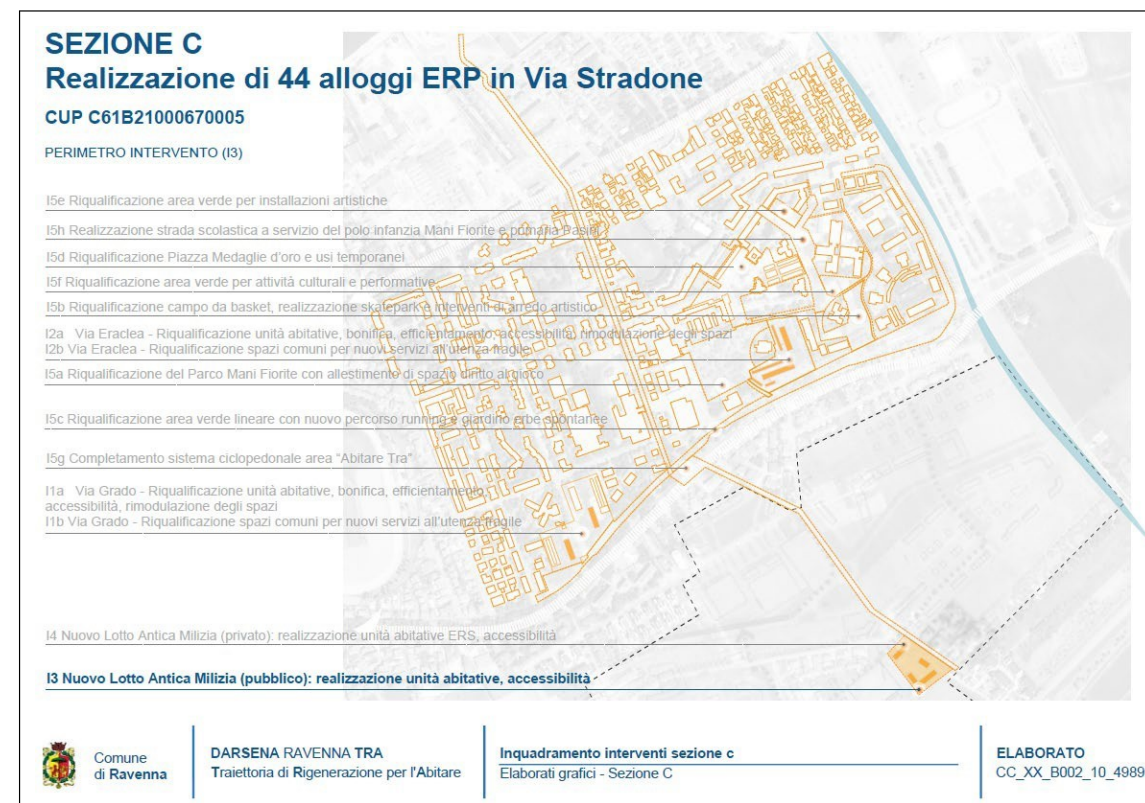
LEGENDA:

- RECUPERO SPAZI AD USO CONDOMINIALE
- PIANO SOTTOTETTO
- M27 SALA W SALA STUDIO/TELEF
- M27 SALA W LAVANDERIA COMUNE
- M27 SALA W SALA COMUNE

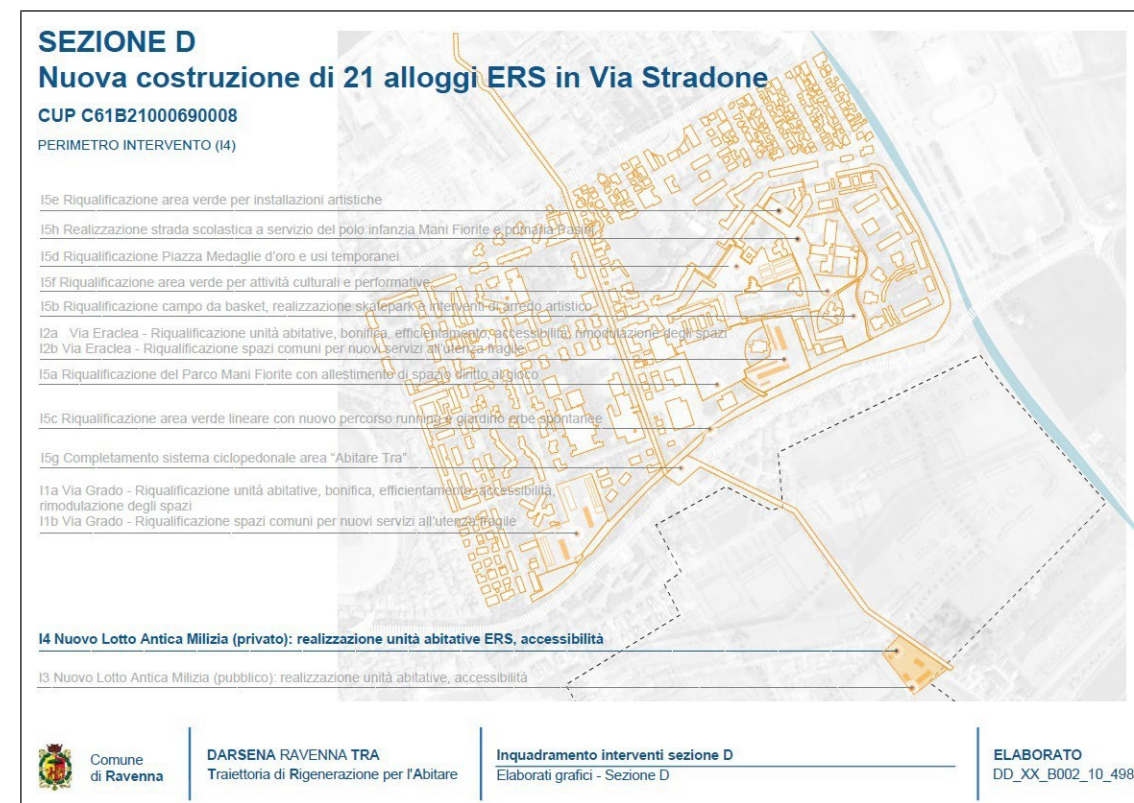
I2a Via Eraclea - riqualificazione unità abitative, bonifica, efficientamento, accessibilità, rimodulazione degli spazi - Scala 1:200  
Civico 27-29-31 - Stato di Progetto - Pianta Piano Tipo e Pianta Copertura  
Elaborati grafici - Sezione B | ELABORATO  
BB\_SP\_D002\_10\_4989



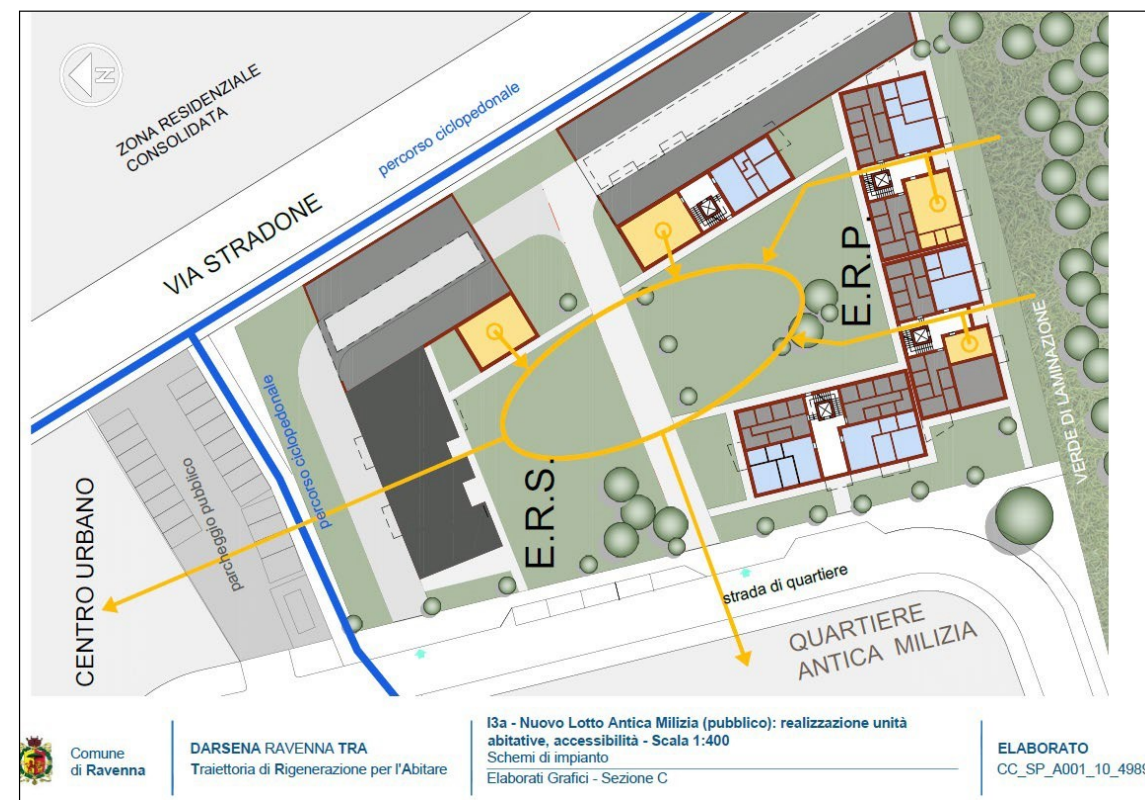
PINQUA – Estratto realizzazione di 44 alloggi ERP in via Stradone - Inquadramento



PINQUA – Estratto realizzazione di 21 alloggi ERS in via Stradone - Inquadramento



PINQUA – Estratto realizzazione di 44 alloggi ERP in via Stradone – Schemi Impianto



PINQUA – Estratto realizzazione di 21 alloggi ERS in via Stradone – Planimetria Generale

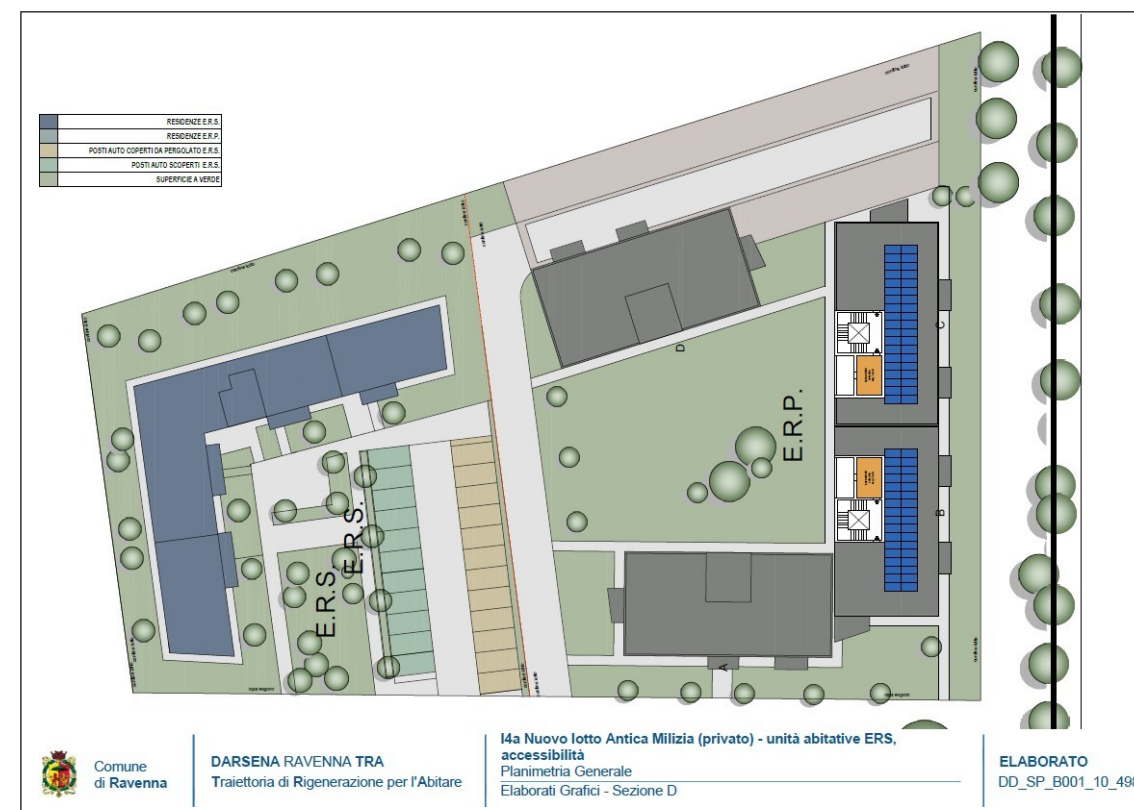










Foto C. Casalini

## 11. ELENCO ELABORATI



## QUADRO CONOSCITIVO DEL PUG

### QC-R\_RELAZIONE GENERALE

#### QC-1\_ PIANI E VINCOLI SOVRAORDINATI E COMUNALI (Art. 37 della LR 24/17)

- QC-1.1\_ Vincoli paesaggistici
- QC-1.2\_ Tutele paesaggistico ambientali
- QC-1.3\_ Tutele storico culturali archeologiche
- QC-1.4\_ Rischi naturali, industriali e sicurezza
  - QC-1.4.1\_ Aree a pericolosità idraulica e vincolo idrogeologico
  - QC-1.4.2\_ Rischi di origine antropica ed altri vincoli
- QC-1.5\_ Rispetti e limiti
- QC-1.6\_ Territorio Urbanizzato, Piano Arenile, ambiti derivanti dalla pianificazione previgente
- QC-1.7\_ Scheda dei vincoli

#### QC-2\_ STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

- QC-2.1\_ Aree di riqualificazione/rigenerazione
- QC-2.2\_ Aree di espansione e accordi ex Art. 18
- QC-2.3\_ Aree a servizi

#### QC-3\_ PIANI SETTORIALI, PROGRAMMI E PROGETTI IN ATTO

#### QC-4\_ STRUTTURA E FORMA DEL PAESAGGIO

- QC-4.1\_ Sintesi interpretativa pianificazione sovraordinata - PTPR
- QC-4.2\_ Mosaico dei paesaggi

### QC-5\_ SISTEMA AMBIENTALE

- QC-5.1\_ Caratteri morfologici rilevanti del territorio
- QC-5.2.1\_ Uso del suolo
- QC-5.2.2\_ Dinamiche di trasformazione dell'uso del suolo
- QC-5.3\_ Metabolismo urbano e territoriale
- QC-5.4\_ Criticità ambientali, funzionali sociali
  - QC-5.4a\_ Suoli e acque
  - QC-5.4b\_ Edifici e tessuti edilizi, infrastrutture e impianti
- QC-5.5\_ Infrastrutture verdi e blu esistenti
- QC-5.6.1\_ Carta Integrata dei Rischi
- QC-5.6.2\_ Rischio Incendio Boschivo
- QC-5.6.3\_ Inquinamento Acque, Aria
- QC-5.7\_ Elaborati geologici, idraulici e sismici
  - QC-5.7.1\_ Reticolo idrografico
  - QC-5.7.2\_ Battenti idraulici ed esondazioni storiche rif. PGRA 2015
  - QC-5.7.2\_ Battenti idraulici ed esondazioni storiche rif. PGRA 2021
  - QC-5.7.3\_ Pericolosità idraulica – rif. PGRA 2015
  - QC-5.7.3\_ Pericolosità idraulica – rif. PGRA 2021
  - QC-5.7.4\_ Rischio idraulico – rif. PGRA 2015
  - QC-5.7.4\_ Rischio idraulico – rif. PGRA 2021
  - QC-5.7.5\_ Criticità idrauliche localizzate
  - QC-5.7.6\_ Erosione costiera e opere di difesa
    - QC-5.7.6a\_ Carta Indicatore Suscettibilità all'erosione della costa (SI\_e)
    - QC-5.7.6b\_ Carta Tassi di Variazione della Linea di Riva 1943-2016

- QC-5.7.6c\_ Carta Indicatore Suscettibilità all'Inondazione (SI\_i)
- QC-5.7.6d\_ Carta Dosso Costiero
- QC-5.7.6e\_ Carta Ampiezza Spiaggia
- QC-5.7.6f\_ Carta Quota Media Spiaggia Emersa
- QC-5.7.6g\_ Carta Quota di Chiusura della Spiaggia
- QC-5.7.6h\_ Carta Pendenza della Spiaggia Sommersa
- QC-5.7.7\_ Altimetria
- QC-5.7.8\_ Effetti dell'innalzamento del livello del mare
- QC-5.7.9\_ Carta Geologica
- QC-5.7.10\_ Carta Geomorfologica
- QC-5.7.11\_ Carta Idrogeologica
- QC-5.7.12a\_ Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS)
- QC-5.7.12b\_ Carta della CLE e delle interferenze con la Microzonazione
- QC-5.7.13\_ Carta dei Condizionamenti Sismici
- QC-5.7.14\_ Carta dei Dati Geologici
- QC-5.7.15\_ Carta della Subsidenza
- QC-5.7.16\_ Carta della Salinità dei suoli
- QC-5.7.17\_ Relazione illustrativa geologica
- QC-5.8\_ Elaborati agro-forestali e ambientali
  - QC-5.8.1\_ Carta delle Emergenze Naturalistiche
  - QC-5.8.2\_ Carta dell'Uso del Suolo Agricolo
  - QC-5.8.3\_ Carta pedologica
  - QC-5.8.4\_ Carta delle Suscettività di coltivazione
  - QC-5.8.5\_ Carta dei Servizi Ecosistemici
  - QC-5.8.6\_ Permeabilità urbana e territoriale

- QC-5.9\_ Aggiornamento studi di Microzonazione Sismica di II Livello
  - QC-5.9.1\_ Carta delle indagini
  - QC-5.9.2\_ Carta geologico tecnica
  - QC-5.9.3\_ Sezioni geologico tecniche
  - QC-5.9.4\_ Carta delle frequenze naturali dei terreni
  - QC-5.9.5\_ Carta delle aree suscettibili degli effetti locali
  - QC-5.9.6\_ Carta della velocità delle onde di taglio
  - QC-5.9.7\_ Carte di Microzonazione Sismica
    - QC-5.9.7a\_ Carte di Microzonazione Sismica – FPGA
    - QC-5.9.7b\_ Carte di Microzonazione Sismica – FA  $0.1 \leq T_0 \leq 0.5$  s (SA1)
    - QC-5.9.7c\_ Carte di Microzonazione Sismica – FA  $0.4 \leq T_0 \leq 0.8$  s (SA2)
    - QC-5.9.7d\_ Carte di Microzonazione Sismica – FA  $0.7 \leq T_0 \leq 1.1$  s (SA3)
    - QC-5.9.7e\_ Carte di Microzonazione Sismica – FA  $0.5 \leq T_0 \leq 1.5$  s (SA4)
    - QC-5.9.7f\_ Carte di Microzonazione Sismica – FHa  $0.1 \leq T_0 \leq 0.5$  s (SI1)
    - QC-5.9.7g\_ Carte di Microzonazione Sismica – FHa  $0.5 \leq T_0 \leq 1.0$  s (SI2)
    - QC-5.9.7h\_ Carte di Microzonazione Sismica – FHa  $0.5 \leq T_0 \leq 1.5$  s (SI3)
  - QC-5.9.8\_ Carta Hsm
  - QC-5.9.9\_ Relazione illustrativa sismica

### QC-6\_ SISTEMA INSEDIATIVO

- QC-6.1\_ Caratteri strutturanti degli spazi aperti
  - QC-6.1.1\_ Morfologie insediative degli spazi aperti
  - QC-6.1.2\_ Spazi aperti e mobilità dolce
- QC-6.2\_ Interpretazione storico-formativa della città e del territorio storico



## PROGETTO DEL PUG

- QC-6.2.1\_Territorio storico
- QC-6.2.2\_Analisi del tessuto e degli spazi aperti della città storica
- QC-6.3\_ Interpretazione dei tessuti urbani
- QC-6.4\_ Articolazione identitaria della città

### QC-7\_ INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ

- QC-7.1\_ Relazione sulla mobilità
- QC-7.2\_ Inquadramento territoriale/regionale
- QC-7.3\_ Sistema della mobilità urbana e territoriale esistente

### QC-8\_ DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE E DEMOGRAFICHE

- QC-8.1\_ Relazione socio-economica
- QC-8.2\_ Densità abitativa
- QC-8.3\_ Articolazione delle attività industriali, logistiche e portuali
- QC-8.4\_ Centralità e polarità direzionali, terziarie e commerciali
- QC-8.5\_ Luoghi del turismo

### QC-9\_ USI E DOTAZIONI TERRITORIALI

- QC-9.1\_ Usi previsti ed effettivi
- QC-9.2\_ Dotazioni territoriali
- QC-9.3\_ Mosaico delle proprietà pubbliche

### QC-10\_ PROCESSO PARTECIPATIVO, CONSULTAZIONE PRELIMINARE E ACCORDI ISTITUZIONALI

- QC-10.1\_ “Ravenna partecipa all’Urbanistica Generale”
- QC-10.2\_ Esiti della Consultazione preliminare degli attori istituzionali
- QC-10.3\_ Report sugli incontri effettuati con gli stakeholders

### RELAZIONE GENERALE

#### STRATEGIE

##### OS1\_ RAVENNA CITTÀ RESILIENTE, ADATTIVA E ANTIFRAGILE.

Il sistema delle infrastrutture verdi e blu

- OS1a\_ Articolazione spaziale delle infrastrutture verdi e blu
- OS1b\_ Infrastrutture verdi e blu e Paesaggi locali

##### OS2\_ RAVENNA CITTÀ DELL’AGRICOLTURA SOSTENIBILE.

Il sistema della campagna policentrica

##### OS3\_ RAVENNA CITTÀ INTERNAZIONALE, INTERCONNESSA E ACCESSIBILE

Il sistema delle infrastrutture della mobilità

##### OS4\_ RAVENNA CITTÀ MOSAICO, MULTIFUNZIONALE E CREATIVA.

Il sistema del territorio storico, città consolidata e centralità

##### OS5\_ RAVENNA CITTÀ RIGENERATA, ABITABILE, ACCOGLIENTE E SICURA.

Il sistema insediativo. Schema di assetto del Territorio Urbanizzato e delle aree contermini

- OS5a\_ Griglia degli elementi strutturali (ex Artt. 33 e 35, LR 24/2017)
- OS5b\_ Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari

#### PROGETTI-GUIDA

##### PG1\_ IL CANALE CANDIANO, PER INTEGRARE CITTÀ, PORTO E MARE

##### PG2\_ LO SPESSORE DINAMICO DEL LITORALE

##### PG3\_ LA METRO-FERROVIA DELLE RISORSE STORICO-ARCHEOLOGICHE E AMBIENTALI

##### PG4\_ LA GRANDE CORONA VERDE DELLA CITTÀ COSTRUITA

##### GUIDA PER LA QUEA

##### SINTESI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE

##### DISCIPLINA

##### VALSAT





