

B

PARTI URBANE, TESSUTI EDILIZI ED EDIFICI

Premessa

**Principi caratterizzanti e qualificanti per indirizzare
i progetti delle Componenti Insediative**

In analogia a quanto detto nella Premessa della parte A della presente GUIDA 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, come precisato nei successivi capitoli B1 e B3;
- allo stesso tempo, debbono riconoscere e interpretare le relazioni esistenti tra gli interventi di Qualificazione Edilizia (QE), Ristrutturazione Urbanistica (RU), Addensamento e Sostituzione Urbana (AU/SU) relative a ciascuna CI e quelle relative ad altre Componenti all'interno dello Schema di assetto del Territorio Urbanizzato e nella Griglia degli elementi strutturali definiti nella Carta strategica OS5a e OS5b (in ottemperanza agli Artt. 33 e 35 della LR 24/2017) e in particolare nelle Parti Urbane in essa individuate, così come precisato nel capitolo B2.

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 nel capitolo A della presente Guida.

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, cfr. cap. 2), così come confermati nei Capi da 2 a 6 del Titolo II della Disciplina del PUG. Attraversano inoltre i Requisiti Prestazionali (RP) individuati nel successivo Cap. D1.1 (a cui si rimanda) per indirizzare e valutare la QUEA.

In questo senso, la Guida 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.

In particolare:

- nel capitolo B1 “Componenti Insediative e Requisiti Prestazionali”, Tessuti edilizi ed Edifici vengono articolati in 16 CI e a ciascuna di esse viene associata una selezione dei Requisiti Prestazionali elencati nel precedente 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.



B1

Componenti Insediative e Requisiti Prestazionali

Il campo di riferimento di questo capitolo B della GUIDA, come già ricordato in premessa, è quello dei Tessuti edilizi e degli Edifici della città esistente e degli Ambiti Rigenerazione Urbana interni al Territorio Urbanizzato (TU).

L'articolazione delle Componenti Insediative (CI) è desunta dalle Azioni Progettuali dei 5 elaborati STRATEGIE relativi ai 5 Obiettivi Strategici, in primis l'elaborato OS5 in cui è ricompresa la gran parte delle AP relative agli 'oggetti' rientranti in questo campo, di cui alla successiva tabella.

A ciascuna CI è associato un set circoscritto e selettivo dei Requisiti Prestazionali selezionati dall'elenco contenuto nella Tabella 2 contenuta nel successivo Capitolo D1.1. La tabella fornisce quindi il quadro riassuntivo delle CI, consentendo a professionisti, tecnici e amministratori comunali di orientare piani/progetti e programmi/politiche nel rispetto di tali requisiti, anche attraverso uno specifico 'bilancio prestazionale' della QUEA, come precisato nei successivi Capitoli D1.3 e D1.4.

Il soddisfacimento dei Requisiti Prestazionali (RP) della QUEA, propri di ciascuna CI, viene sollecitato anche attraverso i criteri progettuali, gli schemi grafici e le esemplificazioni contenute nel successivo Cap. B3 e circoscritte ai tessuti di maggior peso ed estensione nella città esistente e ai luoghi complessi interessati da Progetti Urbani, nei quali sono ricomprese diverse CI. Tali criteri, esemplificazioni e schemi grafici hanno il compito di orientare le soluzioni progettuali e programmatiche per dare risposte integrate ai Requisiti Prestazionali (RP) di riferimento per ciascuna CI.

	SIGLA CI	COMPONENTE INSEDIATIVA (e sua articolazione)
Città storica (ZTO A)	CI01	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> <i>Edifici di recente edificazione e incompatibili con il contesto (4)</i>
	CI02	Edifici e complessi architettonici e testimoniali isolati (ZTO A2) <i>Edifici e complessi architettonici (1)</i> <i>Edifici di valore testimoniale (2)</i>
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 EI)	CI10	Nuclei residenziali del territorio rurale (ZTO EI1)
	CI11	Insedamenti produttivi, ricettivi e terziari in territorio rurale (ZTO EI2)
	CI12	Aggregati ed edifici speciali (ZTO EI3) <i>Edifici di valore tipologico-documentario (1)</i> <i>Appoderamenti derivanti dalla riforma fondiaria - ex ERSA (2)</i>
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)

B2

Indirizzi progettuali per la contestualizzazione delle CI

B2.1 Individuazione delle parti urbane

La Legge Urbanistica Regionale n. 24/2017 attribuisce – nel disegno dello “schema di assetto del territorio urbanizzato” (cfr. Art. 33) – un ruolo di primaria importanza alla individuazione delle “parti di città” che il PUG di Ravenna nomina “**Parti urbane**” con riferimento a una tradizione urbanistica di lunga durata. La Legge definisce come “parti della città” quelle “che presentano caratteristiche omogenee, dal punto di vista funzionale, morfologico, ambientale, paesaggistico e storico culturale” (Art. 33, comma 2, L.R. 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 associate le strategie locali e i relativi “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. 40). 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 foreshore e dei lidi che fa riferimento ad una articolazione geografico-ter-

ritoriale 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), Pine- te (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:

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

Nelle pagine seguenti sono riportate alcune immagini rappresentative delle articolazioni territoriali che hanno costituito il supporto interpretativo per l’individuazione delle “Parti urbane”, estratte anche dall’elaborato QC-6.4. 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 ricompresa nel perimetro del Piano Regolatore Portuale;

b) negli insediamenti produttivi 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 Ivb della pineta di San Vitale, della piallassa Baiona e del fiume Lamone: Casalborsetti e Marina Romea.

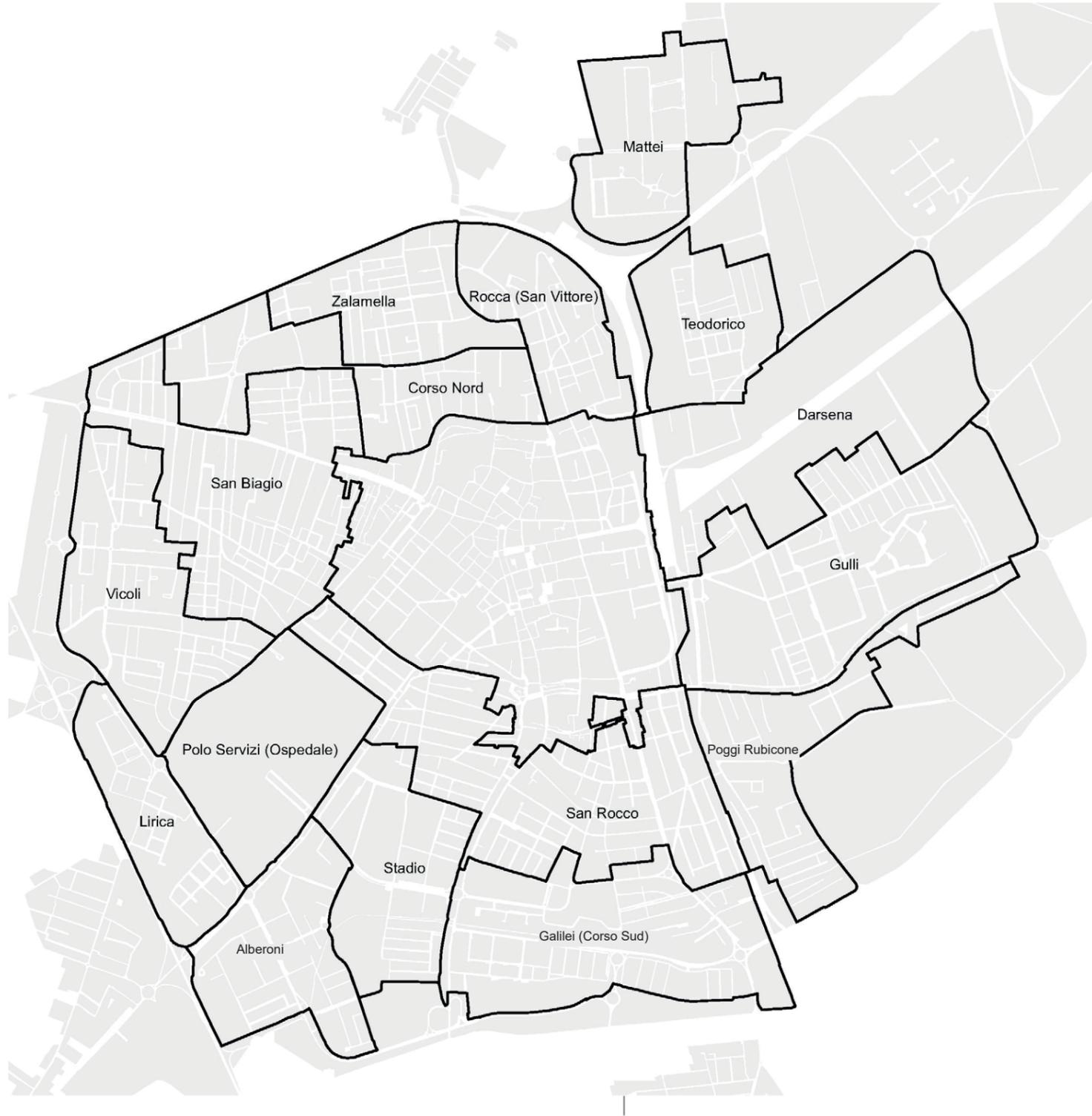
11_Lidi del Candiano e Fiumi Uniti

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

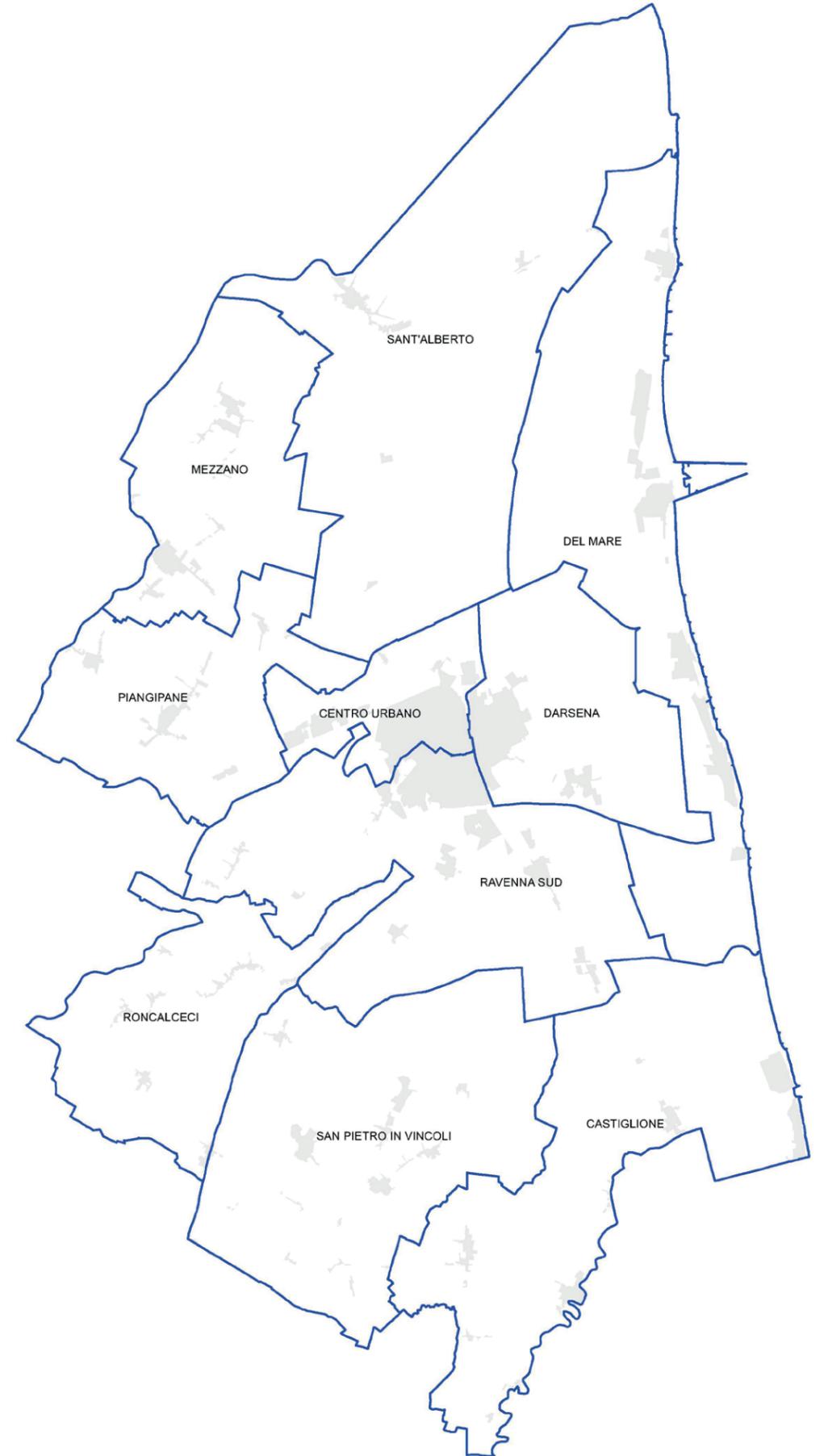
12_Lidi e Poli della Pineta di Classe

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

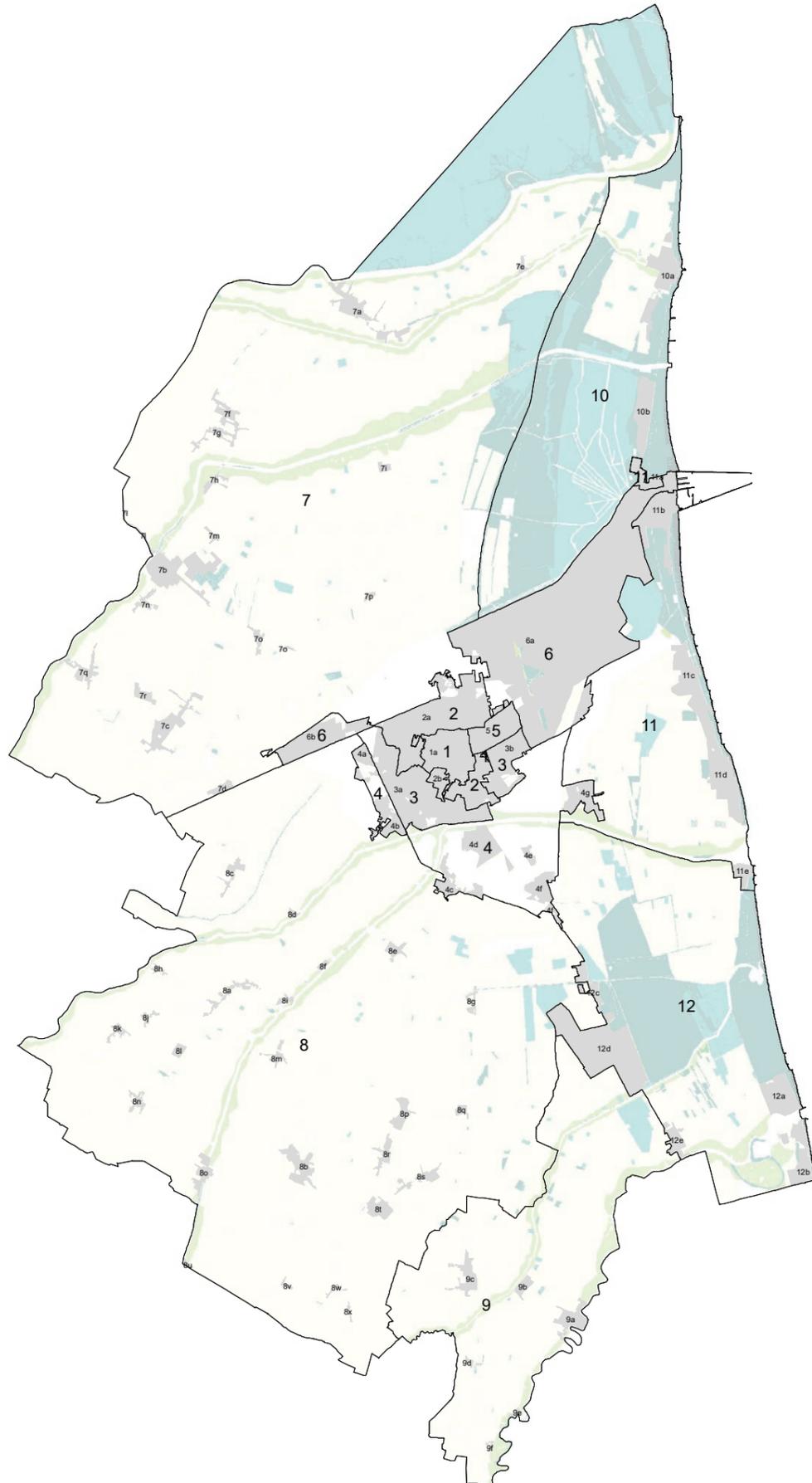
Topologia dei quartieri nella città consolidata centrale



Perimetrazione dei Consigli territoriali



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



SETTORI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO PER LE PARTI URBANE

1

Città storica

1

Città consolidata di prima cintura

2

Città consolidata di seconda cintura

3

Centri della frangia sud

4

Darsena di città

5

Città portuale e produttiva

6

2

Città policentrica del Reno e Lamone

7

Città policentrica del Montone e Ronco

8

Città policentrica del Bevano e Savio

9

3

Lidi della Pineta di San Vitale

10

Lidi del Candiano e Fiumi Uniti

11

Lidi e Poli della Pineta di Classe

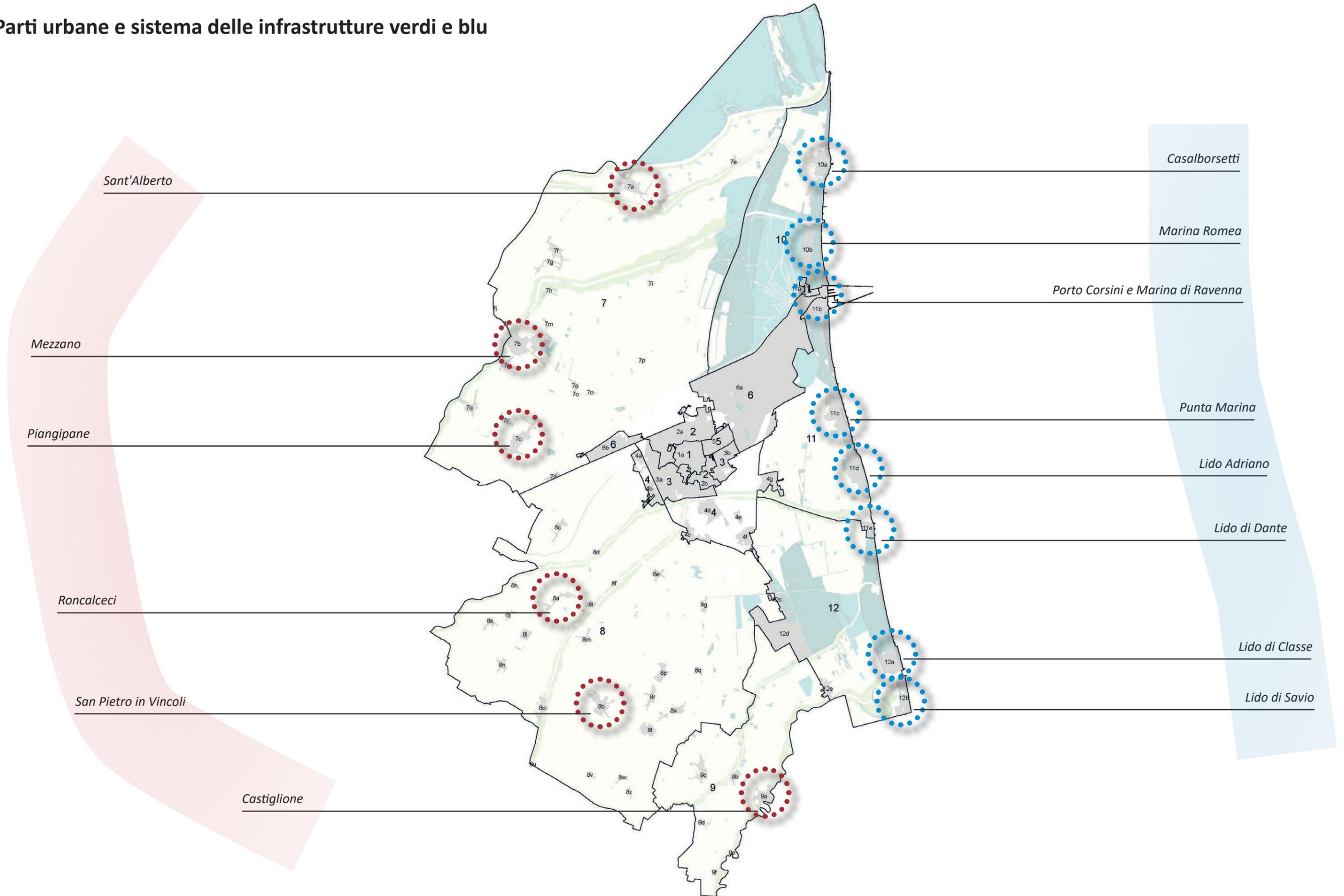
12

TERRITORIO URBANIZZATO E PARTI URBANE

Perimetro del Territorio urbanizzato (Art. 32, commi 2-3, LR 24/2017)



Parti urbane e sistema delle infrastrutture verdi e blu



Articolazione ed estensione territoriale delle parti urbane

N.	Parte urbana	N.	Articolazione identitaria	Area (mq)
1	Città storica	1a		2.144.660
1	Città storica	1b		20.885
2	Città consolidata di prima cintura	2a		4.547.265
2	Città consolidata di prima cintura	2b		1.698.741
3	Città consolidata di seconda cintura	3a		4.028.978
3	Città consolidata di seconda cintura	3b		1.572.143
4	Centri della frangia sud	4a	Z.I. Borgo Montone	416.983
4	Centri della frangia sud	4b	Borgo Montone	689.132
4	Centri della frangia sud	4c	Madonna dell'Albero	593.932
4	Centri della frangia sud	4d	Ponte Nuovo	954.854
4	Centri della frangia sud	4e	Classe Vecchia	148.318
4	Centri della frangia sud	4f	Classe	707.760
4	Centri della frangia sud	4g	Porto Fuori	852.768
5	Darsena di città	5		1.375.615
6	Città portuale e produttiva	6a		20.053.066
6	Città portuale e produttiva	6b		1.674.331
7	Città policentrica del Reno e Lamone	7a	Sant'Alberto	914.266
7	Città policentrica del Reno e Lamone	7b	Mezzano	1.486.189
7	Città policentrica del Reno e Lamone	7c	Piangipane	826.114
7	Città policentrica del Reno e Lamone	7d	San Michele	177.900
7	Città policentrica del Reno e Lamone	7e	Mandriole	118.081
7	Città policentrica del Reno e Lamone	7f	Savarna	378.273
7	Città policentrica del Reno e Lamone	7g	Conventello Grattacoppa	259.966
7	Città policentrica del Reno e Lamone	7h	Torri	156.641
7	Città policentrica del Reno e Lamone	7i	San Romualdo	92.589
7	Città policentrica del Reno e Lamone	7l	Glorie - Mezzano	96.149
7	Città policentrica del Reno e Lamone	7m	Borgo Masotti	84.827
7	Città policentrica del Reno e Lamone	7n	Ammonite	193.963
7	Città policentrica del Reno e Lamone	7o	Camerlona	196.661
7	Città policentrica del Reno e Lamone	7p	S. Antonio	59.000
7	Città policentrica del Reno e Lamone	7q	Santerno	370.554
7	Città policentrica del Reno e Lamone	7r	Z.I. Piangipane	197.127
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8a	Roncalceci	282.264
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8b	San Pietro in Vincoli	651.693
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8c	Villanova	240.127
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8d	San Marco	68.674

8	Città policentrica del Montone e Ronco	8e	San Bartolo	195.460
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8f	Longana	63.281
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8g	Borgo Faina	127.549
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8h	San Pancrazio - Ragone	67.850
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8i	Ghibullo	81.408
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8j	Pilastro	95.569
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8k	Filetto	140.440
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8l	Z.I. Roncalceci	125.130
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8m	Gambellara	167.891
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8n	San Pietro in Trento	187.267
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8o	Coccolia	368.142
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8p	Santo Stefano	332.911
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8q	Osteria	104.382
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8r	Carraie	269.393
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8s	Campiano	293.187
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8t	San Pietro in Campiano	364.348
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8u	Borgo Sisa	31.755
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8v	Massa	43.580
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8w	Bastia	49.378
8	Città policentrica del Montone e Ronco	8x	Bastia - Borgo Pasma	43.633
9	Città policentrica del Bevano e Savio	9a	Castiglione	524.350
9	Città policentrica del Bevano e Savio	9b	Z.I. Castiglione	193.942
9	Città policentrica del Bevano e Savio	9c	San Zaccaria	484.228
9	Città policentrica del Bevano e Savio	9d	Casemurate	67.245
9	Città policentrica del Bevano e Savio	9e	Matellica	42.991
9	Città policentrica del Bevano e Savio	9f	Mensa	38.789
10	Lidi della Pineta di San Vitale	10a	Casalborsetti	1.228.900
10	Lidi della Pineta di San Vitale	10b	Marina Romea	980.516
11	Lidi del Candiano e Fiumi Uniti	11a	Porto Corsini	445.864
11	Lidi del Candiano e Fiumi Uniti	11b	Marina di Ravenna	1.422.963
11	Lidi del Candiano e Fiumi Uniti	11c	Punta Marina	1.292.610
11	Lidi del Candiano e Fiumi Uniti	11d	Lido Adriano	1.731.570
11	Lidi del Candiano e Fiumi Uniti	11e	Lido di Dante	316.769
12	Lidi e Poli della Pineta di Classe	12a	Lido di Classe	977.050
12	Lidi e Poli della Pineta di Classe	12b	Lido di Savio	876.473
12	Lidi e Poli della Pineta di Classe	12c	Fosso Ghiaia	433.705
12	Lidi e Poli della Pineta di Classe	12d	Bevano	3.727.848
12	Lidi e Poli della Pineta di Classe	12e	Savio	427.402
				66.696.262



B2.2 Strategie locali di parte urbana e dotazioni territoriali

Questo capitolo ha l'obiettivo di fornire una serie di elementi conoscitivi, interpretativi e di indirizzo per le scelte localizzative e funzionali degli interventi di riuso e rigenerazione alla scala delle Parti urbane di cui al precedente capitolo B2.1. In questo senso mira a orientare e supportare le proposte dei privati e della stessa amministrazione pubblica e le valutazioni necessarie per le decisioni da assumere:

- sia nel caso di interventi diretti di recupero di singoli manufatti e spazi aperti o di Nuova Costruzione relativi a servizi e attrezzature,
- sia nel caso di interventi indiretti di Ristrutturazione Urbanistica e Addensamento o Sostituzione Urbana,

limitatamente alle scelte più idonee dal punto di vista delle tipologie delle destinazioni d'uso pubbliche e private, con particolare riferimento ai servizi e alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, entro un contesto urbano più ampio di quello del singolo intervento. Ciò al fine di eliminare eventuali condizioni di sottodimensionamento o dimensionamento squadrato delle diverse categorie di infrastrutture e servizi sul territorio e rispondere alle domande sociali che emergono dai processi partecipativi.

In questo senso il capitolo contiene:

- un approfondimento delle Strategie locali di ciascuna Parte urbana (cfr. Art. 40 della DISCIPLINA), individuate cartograficamente nell'elaborato STRATEGIE. OS5b. "Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari" (riportato nelle pagine seguenti), con la descrizione delle voci relative ai principali obiettivi in termini di nuovi spazi pubblici, attrezzature e servizi;
- 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'Art. 17 dell'Atto di coordinamento DGR 110/2021 della Regione Emilia Romagna;

- il quadro esistente delle dotazioni urbano-territoriali e di prossimità di cui al D.I. 1444/1968, 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 (cfr. Art. 64 della DISCIPLINA).

Per quel che riguarda gli interventi prioritari, le principali fonti utilizzate sono le seguenti:

- a. gli esiti del laboratorio di Partecipazione attivato dal Comune nel 2019 parallelamente alla stesura del PUG;
- b. la strumentazione urbanistica comunale che negli anni si è stratificata: dalle strategie inserite nel Piano Strutturale (PSC) al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) ai Piani Operativi (POC) per parti di città (come quello della Darsena);
- c. l'esito del lavoro di interazione tra i diversi uffici e assessorati del Comune in fase di stesura del PUG.

Nell'elaborato STRATEGIE. 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 nelle successive pagine del presente capitolo, 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 le tabelle 1 e 3 successivamente riportate 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 1 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.

La Tabella 2 restituisce il quadro esistente delle

dotazioni territoriali esistenti su suoli pubblici, notevolmente superiori al minimo di 30 mq per abitante, effettivo e potenziale, stabilito dall'Atto di coordinamento regionale.

La superficie delle aree per servizi e attrezzature di quartiere esistenti (sia quelle pubbliche sia quelle private di uso pubblico) ammonta invece a circa 7 milioni di mq (Tabelle 3 e 4), anch'essi ben superiori ai minimi previsti dal D.I. 1444/68.

Le Tabelle 5 e 6 restituiscono lo stato di fatto delle principali dimensioni urbanistiche delle Parti urbane tra cui la consistenza delle superfici complessive. La superficie compresa nella città urbanizzata è pari a circa 6.700 ha, di cui il 64% fa riferimento all'edificato con le relative aree pertinenti, il 16% ai parchi e giardini ed il rimanente 20% alle strade, piazze e parcheggi. La tabella 6 ricostruisce informaticamente la superficie complessiva edificata (15 milioni di mq) definendo un indice medio esistente di 0,7 mq/mq, con il picco di 2,0 mq/mq della Città Storica.

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, come già detto all'inizio di questo capitolo offre la possibilità di supportare proposte e decisioni per le scelte da effettuare nelle singole Parti urbane, al fine di:

- rafforzare specifiche tipologie di dotazioni territoriali carenti;
- migliorare il mix dell'offerta di spazi pubblici e di uso pubblico;
- creare utili sinergie di rete tra le diverse destinazioni d'uso pubblico;
- rispondere efficacemente a specifiche domande sociali;

- 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.

Dotazioni territoriali esistenti su suoli pubblici - INTERO TERRITORIO COMUNALE

L'Art. 17 dell'Atto di coordinamento DGR 110/2021 della Regione Emilia Romagna stabilisce che il PUG assicuri il 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. Per il calcolo degli abitanti effettivi e potenziali, si assumono le indicazioni desumibili al comma 2 dell'Art. 17 del suddetto Atto di coordinamento, che definisce:

- popolazione effettiva, quella costituita dai cittadini residenti e dalla popolazione che gravita stabilmente sul Comune per motivi di lavoro, studio, turismo o per fruire dei servizi pubblici e collettivi;
- popolazione potenziale, quella derivante dall'incremento della popolazione che viene considerata prevedibile a seguito dell'attuazione del piano.

Dal 2011 al 2020 la popolazione residente a Ravenna passa da 153.458 a 157.775 abitanti (fonte Comune, residenti al 31/12/2019), tuttavia dal 2013 al 2019 si assiste ad un'oscillazione tra i 158.000 ed i 159.000 ed in particolare dal 2017 si assiste ad una decrescita. Pertanto si ipotizza che la popolazione residente di Ravenna, effettiva e potenziale, possa assestarsi sui 157.000 abitanti grazie alle previsioni di sviluppo economico del Paese in esito al PNRR e alle previsioni di sviluppo indotte dal PUG, che possono migliorare il bilancio della migrazione e incidere quindi anche sulla mitigazione progressiva del declino della natalità.

Per il calcolo della popolazione turistica sono stati analizzati gli arrivi alberghieri ed extra alberghieri italiani e stranieri del 2018, considerando la stagionalità degli stessi, ed ipotizzando quindi una popolazione turistica che si assesti sui 5.000 abitanti.

Relativamente ai City Users si prende a riferimento il dato di incidenza di livello regionale, pari a circa il 30%. Pertanto si considera una popolazione che gravita per fruire dei servizi pubblici e collettivi pari a circa 47.000 abitanti. Gli abitanti effettivi e potenziali da considerare corrispondono alla somma delle diverse tipologie di popolazione precedentemente stimate e risultano pari a **209.000 abitanti**.

Al fine di soddisfare i minimi di cui all'articolo 17 dell'Atto di coordinamento a livello comunale dovranno quindi essere presenti:

209.000 abitanti x 30 mq/abitante = 6.270.000 mq di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, escluse le aree destinate a viabilità.

A fronte del minimo di 6.270.000 mq, le **dotazioni territoriali esistenti su suoli pubblici risultano ben superiori, ossia pari a 54.366.251 mq** (cfr Tabella 2 riportata in coda al presente Cap. B2). Tra queste vi sono:

- 654.581 mq di aree pubbliche per l'istruzione;
- 1.967.535 mq di aree pubbliche per attrezzature di interesse generale;
- 6.948.347 mq di aree verdi pubbliche;
- 1.171.029 mq di aree pubbliche a parcheggio;
- 43.624.758 mq di aree pubbliche per dotazioni ecologiche e ambientali (comprendono la Pineta di San Vitale, la Pineta di Classe, le Piassasse Baoina e Piomboni)

Sul totale di 54.366.251 mq, il 90% interessa dotazioni di livello urbano-territoriale e il rimanente 10% interessa dotazioni di livello locale.

In relazione alla **soglia minima di 30 mq/abitante stabilita dall'Atto di coordinamento regionale**, il territorio comunale di Ravenna registra una dotazione di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi quasi 10 volte maggiore, pari a **260 mq per ogni abitante, effettivo e potenziale**.

Dotazioni urbano-territoriali e di prossimità esistenti su aree pubbliche e private di uso pubblico - PARTI URBANE

Il PUG registra il quadro esistente relativo alle attrezzature su aree di proprietà pubblica e a quelle private di uso pubblico, sia a scala dell'intero territorio comunale sia a livello di singola parte urbana (cfr Tabella 1 riportata in coda al presente Cap. B2), articolandole tra:

- aree per attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale esistenti, declinate tra quelle per l'istruzione e quelle per attrezzature di interesse generale;
- aree per attrezzature e servizi di livello locale esistenti, anch'esse articolate come precisato al precedente punto;
- aree verdi di livello urbano e territoriale esistenti, riconducibili ai parchi urbani e alla cintura verde urbana;
- aree verdi di livello locale esistenti, ossia il verde di quartiere, sportivo e attrezzato;
- aree a parcheggio e piazze esistenti.

La dotazione complessiva restituisce un quadro spaziale e dimensionale molto esteso e ben distribuito tra la città consolidata, i lidi e la rete urbana policentrica. Complessivamente le dotazioni ammontano a circa 13 milioni di metri quadri, suddivisi tra 10,7 su aree pubbliche e 2,3 su aree private di uso pubblico. La dotazione complessiva per ogni abitante, effettivo e potenziale, è pari a 63 mq. Si evidenzia che nella suddetta ricognizione delle dotazioni esistenti (cfr. Tabella 1) non sono stati inseriti gli ambiti riconducibili alle pinete e alle piassasse che invece concorrerebbero alla definizione

delle aree per attrezzature e spazi collettivi, escluse le aree destinate a viabilità (circa 43 milioni di mq).

In linea generale, i lidi sono quelli che restituiscono una dotazione maggiore per abitante, in virtù della loro centralità turistica e del ridotto numero di abitanti. La città consolidata presenta una dotazione differenziata: la seconda cintura presenta una dotazione per abitante doppia rispetto alla prima cintura. Questo deriva dal ruolo virtuoso dei progetti urbanistici che hanno restituito dei quartieri disegnati con un'ottima dotazione di spazi aperti, servizi e attrezzature. La città policentrica presenta una dotazione per abitante buona in tutta la rete, con una prevalenza nella rete dei centri posti lungo il Bevano e il Savio.

Dotazioni di prossimità esistenti su aree pubbliche e private di uso pubblico - PARTI URBANE

Il PUG effettua il conteggio delle dotazioni di prossimità con una valutazione del quadro esistente, complessivo e per parte urbana, riconducibile sia alle attrezzature di proprietà pubblica su aree pubbliche sia alle attrezzature private di uso pubblico (cfr. Tabelle 3 e 4 riportate in coda al presente Cap. B2). Le dotazioni di prossimità sono articolate in:

- aree per l'istruzione di livello locale;
- aree per attrezzature di interesse generale di livello locale;
- verde di quartiere, sportivo e attrezzato;
- aree per parcheggi.

Le tabelle che articolano i servizi e le attrezzature esistenti per parte urbana 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". La superficie delle aree per servizi e attrezza-

ture di quartiere esistenti ammonta a circa 7 milioni di mq (Tabella 3), che corrispondono ad uno standard medio di 42 mq ad abitante residente e di 32 mq per abitante effettivo e potenziale, come definito dall'Atto di coordinamento regionale.

Si tratta di un valore due volte superiore al minimo previsto dal D.I. 1444/1968. Nella suddivisione delle dotazioni di prossimità per parte urbana (cfr Tabella 3), da una lettura incrociata con la popolazione residente spiccano i valori della Città portuale e produttiva e dei Lidi in quanto vi è una bassa presenza di abitanti rispetto alla dimensione territoriale. Ma anche escludendo questi casi eccezionali, lo standard medio rimane elevato e sempre superiore ai 18 mq/ab di cui allo standard minimo.

Al fine di entrare maggiormente nello specifico, per ogni parte urbana si procede con la verifica del soddisfacimento di ogni tipologia di standard (cfr Tabella 4).

A seguito della verifica degli standard 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 nelle note seguenti.

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 a 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:

- 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;
- 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.



1_CITTÀ STORICA

La salvaguardia dello straordinario patrimonio di beni storici, culturali e ambientali e la produzione culturale densa e diversificata costituiscono componenti connotanti del centro storico, da qualificare e valorizzare accompagnandole con il potenziamento dell'offerta ricettiva di qualità per venire incontro ad una domanda diversificata e stagionalizzata, investendo sul recupero e la rifunzionalizzazione dei tanti edifici e complessi abbandonati o sottoutilizzati. Questo upgrade deve comunque prevedere un mix funzionale adeguato a garantire la vitalità del centro storico con la conservazione della funzione residenziale. La crescita della domanda turistica e dell'offerta di ricettività extra-alberghiera tende infatti a sottrarre quote crescenti di residenzialità con ricadute sull'offerta commerciale e di servizi di vicinato a cui si associa il perdurare di condizioni di abbandono e sottoutilizzo in alcune parti marginali del centro storico.

Riferimenti e specificità rispetto alle strategie generali del PUG

La strategia per questa parte urbana fa riferimento all'integrazione delle Azioni Progettuali rientranti negli OS, così come graficizzati nei relativi elaborati STRATEGIE e individuati nella DISCIPLINA (Titolo II) con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:

- 1) la valorizzazione dei caratteri storico-architettonici e monumentali, a partire dai monumenti Unesco e dal sistema delle risorse culturali e archeologiche, anche attraverso programmi finalizzati a promuovere la conoscenza, la messa in rete e la gestione di tali risorse;
- 2) la riqualificazione degli spazi aperti e il rafforzamento degli itinerari per la fruizione del patrimonio storico-architettonico, monumentale e archeologico;

- 3) la riconfigurazione fisica e funzionale del sistema della mobilità, con riferimento al nuovo ruolo della stazione ferroviaria, alla valorizzazione delle strade centrali per ospitare una rete di tracciati ciclopedonali, alla pedonalizzazione delle aree di maggiore concentrazione di attività commerciali e di servizi, al potenziamento dei collegamenti ciclopedonali tra centro storico e darsena di città, al potenziamento dei parcheggi di bordo;
- 4) la rigenerazione delle aree dismesse e/o sottoutilizzate sollecitando nuove attività economiche innovative capaci di qualificare il mix funzionale del centro storico;
- 5) la qualificazione dell'offerta ricettiva con riferimento alle fasce medio-alte, contenendo e regolamentando la diffusione delle attività ricettive extralberghiere;
- 6) l'incentivo alla conservazione della residenzialità, anche attraverso politiche di sostegno dell'affitto per le fasce sociali più deboli.

Orientamenti sulle dotazioni territoriali

Con riferimento alle successive tabelle del presente capitolo, si evidenzia che:

- le dotazioni territoriali complessive di livello locale (cfr. D.I. 1444/68) risultano adeguate, anche in considerazione del fabbisogno degli abitanti e delle attività economiche insediate;
- la dotazione di nuove attrezzature attraverso interventi di recupero di aree ed edifici dismessi dovrà privilegiare il rafforzamento del parco delle mura come sistema anulare verde e ciclopedonale, comprensivo dei tratti murari storici superstiti restaurati e da restaurare, e la realizzazione del parco archeologico della ex Caserma Dante Alighieri, ferma restando la verifica di eventuali dotazioni compensative nelle parti urbane adiacenti.

Complessivamente, la dotazione esistente di aree per servizi, attrezzature e spazi di livello

locale è pari a 20 mq per abitante, articolati in:

- aree per l'istruzione di livello locale: 1,1 mq/ab;
- aree per attrezzature di interesse generale di livello locale: 7,5 mq/ab;
- verde di quartiere, sportivo e attrezzato: 8,5 mq/ab;
- aree per parcheggi: 2,9 mq/ab.

Interventi prioritari

Di seguito si elencano gli interventi di questa parte urbana, riportanti in cartografia nella Tav. OS5b:

1) Ex Caserma Dante Alighieri - Centro storico

Rigenerazione area, restauro e riuso dei Palazzi del Collegio e dei Nobili, recupero e completamento del parco delle mura storiche e creazione di un parco archeologico, ai sensi dell'Art. 59, comma 23 della Disciplina del PUG

2) Ex sede S.E.R.T. in via Rocca ai Fossi - Centro storico

Rigenerazione area e/o recupero edificio per ospitare strutture scolastiche (es. servizi per l'infanzia), socio-culturali (es. Casa delle Donne, spazi per le associazioni, etc.) e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG

3) Parcheggio Torre Umbratica - Centro storico

Riqualificazione area come spazio permeabile a parcheggio e area verde attrezzata a servizio del centro storico e del quartiere San Vitale

4) Ex AMGA - Centro storico

Rigenerazione area, recupero e rifunzionalizzazione dell'ex ciminiera e dell'edificio di archeologia industriale, valorizzazione del tracciato delle mura storiche con un percorso ciclopedonale, ai sensi dell'Art. 59, comma 25 della Disciplina del PUG

5) Mura Porta Cybo - Centro storico

Rigenerazione area, restauro e valorizzazione degli edifici di valore documentario e/o tipologico, recupero degli edifici recenti, consolidamento e restauro delle mura storiche

6) Mura storiche - Centro storico

Qualificazione e completamento del tracciato ciclopedonale anulare (compresi i tratti murari storici, restaurati e da restaurare), con irrobustimento delle dotazioni vegetali, incremento della permeabilità e connessione con le altre aree verdi

7) Largo Firenze - Centro storico

Rigenerazione area, valorizzazione della visuale sul complesso monumentale di San Francesco e riorganizzazione/rimozione dell'ecoarea, riqualificazione dei fronti sul lato est della piazza, desigillazione dell'area e miglioramento dell'arredo urbano

8) Santa Teresa - Centro storico

Rigenerazione e desigillazione area, valorizzazione della visuale sul complesso monumentale del Duomo, completamento della fronte urbana interrotta su via De Gasperi, ai sensi dell'Art. 59, comma 24 della Disciplina del PUG

9) Convento Capuccini - Centro storico

Rigenerazione e desigillazione area, tutela e valorizzazione degli edifici di valore architettonico e monumentale, ricucitura del sistema degli spazi aperti alberati esistenti, ai sensi dell'Art. 59, comma 22 della Disciplina del PUG

10) Ex Cinema Roma - Centro storico

Rigenerazione area, realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra via Santa Teresa e via Port'Aurea, riqualificazione dei fronti che si affacciano su via Port'Aurea

11) Ex macello - Centro storico

Rigenerazione e desigillazione area, recupero e valorizzazione degli edifici di valore storico artistico e/o architettonico, qualificazione dell'area antistante l'accesso principale, ai sensi dell'Art. 59, comma 21 della Disciplina del PUG

12) Ex falegnameria - Centro storico

Rigenerazione area, desigillazione e integrazione degli spazi a parcheggio (anche su più piani), miglioramento della dotazione arborea, riqualificazione del percorso ciclopedonale su via Renato Serra e realizzazione di un fronte sul lato sud dell'area

13) Via Mingaiola - Centro storico

Riqualificazione dell'area, collegamento viario con via F. Montone Abbandonato e realizzazione di un'adeguata dotazione di spazi a parcheggio permeabili alberati

14) Ex sede Enel - Centro storico

Riqualificazione, restauro e valorizzazione degli edifici di valore architettonico, monumentale e/o documentario, recupero degli edifici recenti, rimozione degli elementi incongrui, risoluzione delle problematiche legate alla mobilità

15) Ex Sala Italia - Centro storico

Rigenerazione area, recupero e rifunzionalizzazione dell'edificio ospitando destinazioni turistico delle categorie funzionali Direzionale (D) e Commerciale (C), ai sensi dell'Art. 59, comma 20 della Disciplina del PUG

16) Convento S. Stefano ed ex sede vigili del fuoco piazz-

za Mameli - Centro storico

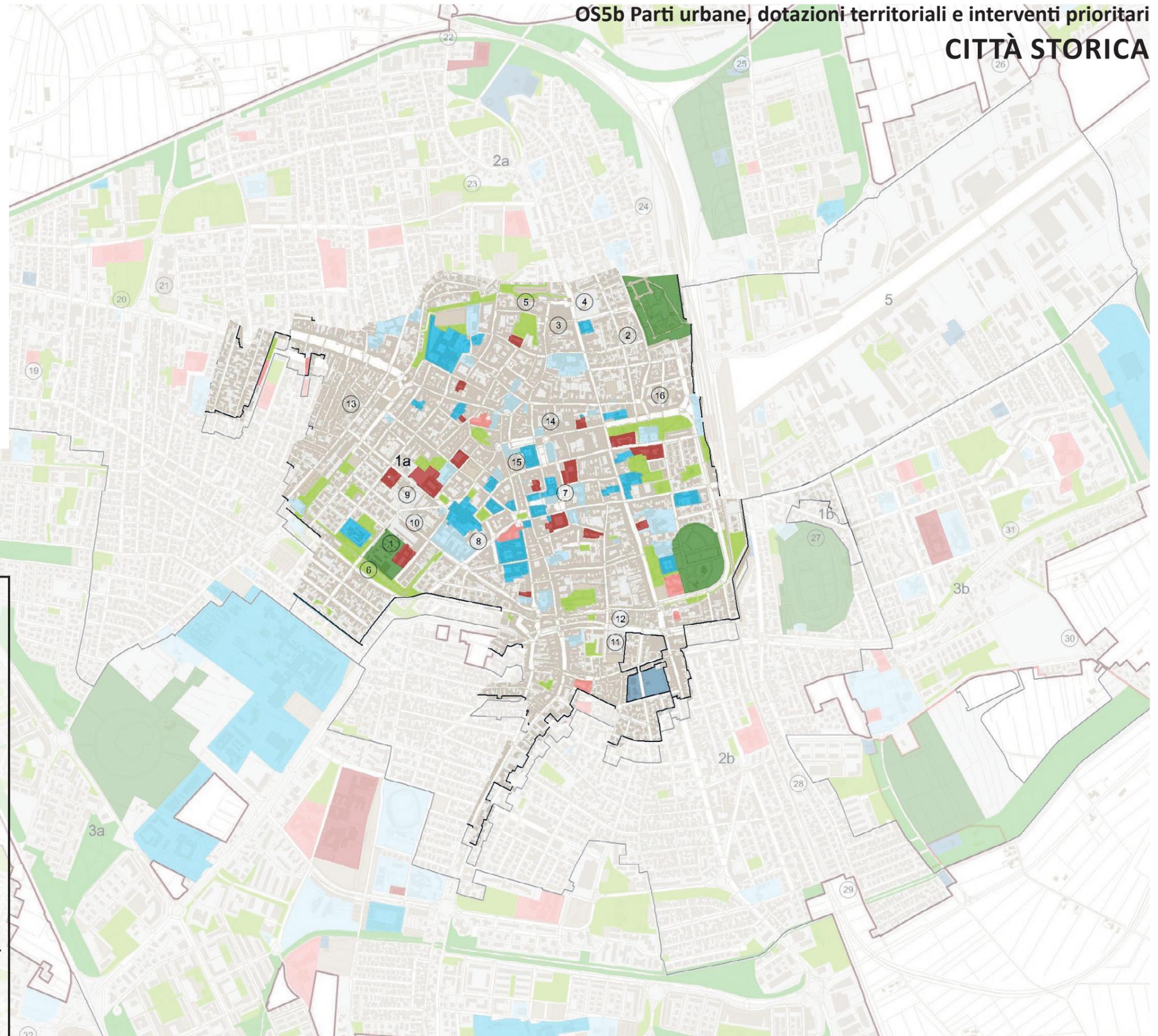
Riqualificazione e valorizzazione degli edifici di valore architettonico e monumentale e/o documentario, recupero degli edifici recenti e rimozione degli elementi incongrui

Politiche urbane di supporto

Al fine di garantire l'efficacia della strategia per il Centro storico, costituiscono riferimenti essenziali e sinergici le seguenti politiche urbane con riferimento a quelle indicate nel capitolo C2 della Guida per la QUEA:

- C2.1 Metabolismo urbano e territoriale
- C2.2 Welfare urbano e inclusione sociale
- C2.3 Agenda digitale urbana
- C2.4 Integrazione natura-cultura

OS5b Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari
CITTÀ STORICA



BOX CITTÀ STORICA

Conformazione spaziale

Superficie territoriale T.U. = 2.165.546 mq

Articolazione = 69% tessuti urbani
10% parchi e giardini
21% strade e piazze

It medio esistente = 2,0 mq/mq

Dotazioni urbano-territoriali esistenti

17 mq/ab

Dotazioni di prossimità esistenti

20 > 18 mq/ab D.I. 1444/1968

a) aree per l'istruzione = 1,1 < 4,5 mq/ab D.I.

b) aree int. generale = 7,5 > 2,0 mq/ab D.I.

c) aree verdi = 8,5 < 9,0 mq/ab D.I.

d) aree a parcheggio = 2,9 > 2,5 mq/ab D.I.

2_CITTÀ CONSOLIDATA DI PRIMA CINTURA

La rigenerazione urbana ed ecologico-ambientale dei tessuti urbani esistenti, degli spazi aperti e delle attrezzature connesse assume un ruolo centrale per la città consolidata di prima cintura. Tale strategia si traduce da un lato attraverso l'attivazione di processi di riciclo, riutilizzo e riqualificazione dei tessuti puntiformi a tipologie miste, in sintonia con i requisiti prestazionali stabiliti dalla Guida per la QUEA, con possibili variazioni spaziali e morfologiche, ricercando mix funzionali adeguati e forme di integrazione delle fasce più deboli della popolazione. Dall'altro lato, mediante la valorizzazione della rete degli spazi aperti e delle attrezzature collettive, restituendo un telaio di spazi aperti di qualità eco-paesaggistica, pubblici e di uso pubblico, riconoscibili nelle infrastrutture verdi e blu presenti nella prima cintura urbana.

Riferimenti e specificità rispetto alle strategie generali del PUG

La strategia per questa parte urbana fa riferimento all'integrazione delle Azioni Progettuali rientranti negli OS, così come graficizzati nei relativi elaborati STRATEGIE e individuati nella DISCIPLINA (Titolo II) con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:

- 1) la rigenerazione dei tessuti urbani, mediante interventi di qualificazione edilizia, interventi di rigenerazione urbana ad attuazione diretta e indiretta finalizzati a valorizzare la rete degli spazi aperti esistenti;
- 2) la rigenerazione delle aree dismesse e/o sottoutilizzate, in primis quella dell'ex scalo merci, ricercando mix funzionali e innovativi;
- 3) la qualificazione e l'irrobustimento della rete e della costellazione di spazi aperti posti lungo Corso Nord, compresi quelli interstiziali e abbandonati, per adeguarli a nuove esigenze

ecologico-ambientali, funzionali e sociali;

4) il consolidamento e il potenziamento del sistema dei grandi parchi urbani (Parco Teodorico, Parco Morini, Parco della Fratellanza, giardini Baden Powell, Parco sportivo dell'ex ippodromo, etc.);

5) la riqualificazione del paesaggio lungo i margini urbani attraverso il ridisegno dello spazio aperto posto tra i tessuti urbani esistenti e la ferrovia;

6) la riconfigurazione spaziale e funzionale dei tracciati strutturanti (Corso Nord, via Faentina, via Sergio Cavina, via Popilia antica, via Zalamella, via Ravegnana, via Cesarea, etc.) per consolidare e qualificare il rango da essi assunto, e potenziamento, come viali alberati di qualità paesaggistica capace di sollecitare gli interventi di sostituzione e addensamento urbano;

7) la riconfigurazione qualitativa di strade, piazze e larghi (in primis Corso Nord), 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.

Orientamenti sulle dotazioni territoriali

Con riferimento alle successive tabelle del presente capitolo, si evidenzia che:

- le dotazioni territoriali complessive di livello locale (cfr. D.I. 1444/68) risultano sufficienti in alcune parti urbane, mentre paiono carenti in alcuni tessuti critici del Novecento, come quelli posti a sud della città storica;
- la dotazione di nuove attrezzature attraverso interventi di recupero di aree ed edifici dismessi dovrà privilegiare il consolidamento, l'ampliamento e la qualificazione del verde lungo i tracciati strutturanti (in particolare Corso Nord) e negli ambiti posti a contatto con i servizi e le attrezzature collettive;
- le strade, piazze e larghi della città consolidata dovranno essere riconfigurate dal punto di vista eco-paesaggistico, spaziale

e funzionale, con particolare riferimento al potenziamento della rete ciclopedonale.

Complessivamente, la dotazione esistente di aree per servizi, attrezzature e spazi di livello locale è pari a 19 mq per abitante, articolati in:

- aree per l'istruzione di livello locale: 2,3 mq/ab;
- aree per attrezzature di interesse generale di livello locale: 2,2 mq/ab;
- verde di quartiere, sportivo e attrezzato: 10,6 mq/ab;
- aree per parcheggi: 3,9 mq/ab.

Interventi prioritari

Di seguito si elencano gli interventi di questa parte urbana, riportanti in cartografia nella Tav. OS5b:

17) Area interstiziale via Faentina - Centro Città
Realizzazione di un'area verde di forestazione da ubicare a est e a nord

18) Parco via Nizza - Centro Città
Mantenimento dell'area come spazio verde attrezzato

19) Ex scuola infermieri - Centro Città
Rigenerazione area e ampliamento dell'area verde a Parco

20) Villa Callegari (abbandonata) - Centro Città
Riqualificazione, messa a disposizione dell'area pertinenziale e realizzazione di un parco per uso collettivo, recupero e rifunzionalizzazione della villa per usi legati a ristorazione e ricettività

21) Centro commerciale Faentina - Centro Città
Riqualificazione area verde pertinenziale come spazio verde attrezzato e parcheggio alberato, valorizzazione della galleria e degli spazi esistenti per renderli più fruibili/vivibili

22) Sottopasso ciclopedonale di via S. Alberto - Centro Città
Riqualificazione percorso ciclopedonale

23) Area interstiziale vicolo Tacchini - Centro Città
Ampliamento del Parco della Fratellanza

24) Capannone via del Mangano - Centro Città
Collegamento tra via Narsete e via del Mangano al fine di consentire l'accesso all'ambito dell'ex scalo merci

25) Zona della Chiavica - Centro Città
Riqualificazione del centro giovanile "Spartaco" e creazione di un'area sgambamento cani, oltre a quanto previsto dalla Disciplina del PUG

26) Ex sede ATM via delle Industrie - Darsena di Città
Razionalizzazione/valorizzazione della dotazione patrimoniale del Comune e/o di Ravenna Holding SpA al fine di realizzare la nuova sede della Polizia Municipale e altri uffici e/o servizi pubblici e/o di interesse pubblico

27) Ex Ippodromo - Centro Città
Riqualificazione spazio aperto mediante l'inserimento di mix funzionali legati allo sport e al tempo libero (usi sportivi, ricreativi, spettacoli e manifestazioni, etc.), miglioramento dei collegamenti ciclopedonali con gli altri parchi urbani

28) Area interclusa via dei Poggi - Centro Città
Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde

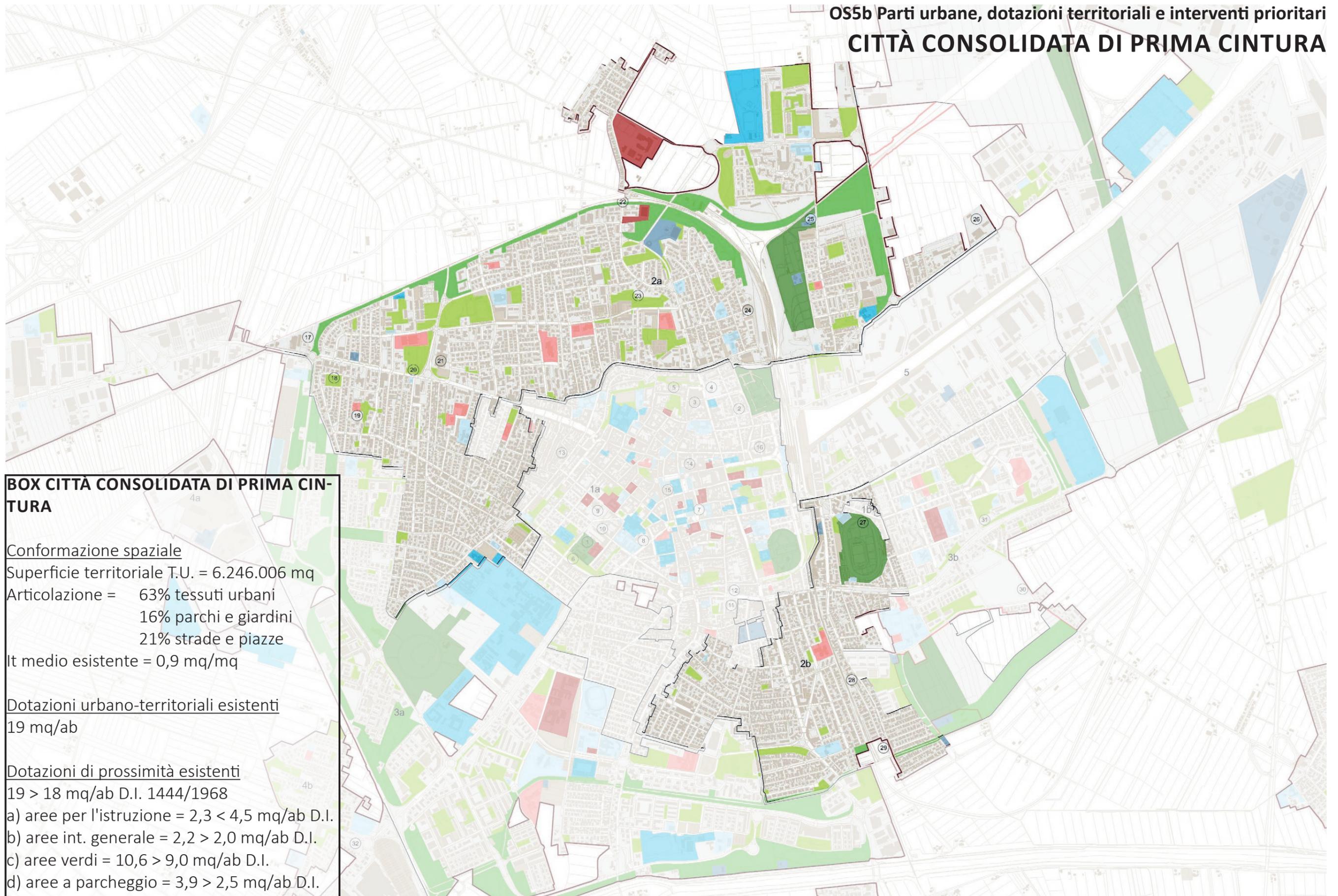
29) Area interclusa via dei Poggi - Centro Città
Realizzazione di un parco urbano attrezzato e di spazi a parcheggio permeabili alberati

Politiche urbane di supporto

Al fine di garantire l'efficacia della strategia per la città consolidata di prima cintura, costituiscono riferimenti essenziali e sinergici le seguenti politiche urbane con riferimento a quelle indicate nel capitolo C2 della Guida per la QUEA:

- C2.1 Metabolismo urbano e territoriale
- C2.2 Welfare urbano e inclusione sociale
- C2.3 Agenda digitale urbana
- C2.6 Mobilità urbana e tempi della città

OS5b Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari
CITTÀ CONSOLIDATA DI PRIMA CINTURA



BOX CITTÀ CONSOLIDATA DI PRIMA CINTURA

Conformazione spaziale

Superficie territoriale T.U. = 6.246.006 mq

Articolazione = 63% tessuti urbani
16% parchi e giardini
21% strade e piazze

It medio esistente = 0,9 mq/mq

Dotazioni urbano-territoriali esistenti

19 mq/ab

Dotazioni di prossimità esistenti

19 > 18 mq/ab D.I. 1444/1968

a) aree per l'istruzione = 2,3 < 4,5 mq/ab D.I.

b) aree int. generale = 2,2 > 2,0 mq/ab D.I.

c) aree verdi = 10,6 > 9,0 mq/ab D.I.

d) aree a parcheggio = 3,9 > 2,5 mq/ab D.I.

3_CITTÀ CONSOLIDATA DI SECONDA CINTURA

Gli spazi aperti e le attrezzature connesse assumono una centralità ineludibile per la rigenerazione della città consolidata di seconda cintura. In tal senso, gli assi strutturanti (es. Corso Sud) e il sistema dei grandi parchi fungono da raccordo tra la Grande Corona Verde e la rete minuta delle infrastrutture verdi e blu 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. La strategia punta a qualificare la rete e la costellazione degli spazi pubblici esistenti e di progetto (parchi Baronio e Cesarea, cintura verde urbana, spazi verdi e giardini, strade e promenade alberate, piazze, parcheggi, slarghi, trame verdi di penetrazione alla città storica) e privati (aree pertinenziali degli edifici e dei tessuti) compresi quelli interstiziali e abbandonati, attraverso il miglioramento delle loro connessioni, la riqualificazione di alcuni tracciati primari (es. viale Randi e circonvallazione Molinetto), l'irrobustimento delle dotazioni vegetali e l'incremento della permeabilità dei suoli, al fine di migliorare la qualità paesaggistica, la coesione sociale e l'identità delle parti urbane.

Riferimenti e specificità rispetto alle strategie generali del PUG

La strategia per questa parte urbana fa riferimento all'integrazione delle Azioni Progettuali rientranti negli OS, così come graficizzati nei relativi elaborati STRATEGIE e individuati nella DISCIPLINA (Titolo II) con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:

1) la rigenerazione del Quartiere Gulli, caratterizzato da degrado urbanistico, edilizio e costruttivo, da monofunzionalità e da disagio sociale e abitativo, promuovendo la qualifica-

zione degli spazi aperti, l'irrobustimento delle connessioni trasversali verso la Darsena e verso l'ambito di nuova urbanizzazione "Antica Milizia", il miglioramento della qualità architettonica e urbana, della sostenibilità energetica ed ecologico-ambientale, della sicurezza e del benessere abitativo per gli edifici e gli spazi pertinenziali;

2) la qualificazione del sistema di spazi aperti pubblici e privati posti a corona della città consolidata di seconda cintura come fascia osmotica performativa dal punto di vista ecologico-ambientale e paesaggistico tra la città esistente e la campagna, incrementando la produzione di servizi ecosistemici;

3) la riconfigurazione e la qualificazione del sistema lineare definito dai fiumi Montone, F. Uniti e scolo Lama come infrastrutture ambientali fruibili;

4) la qualificazione e l'irrobustimento della rete e della costellazione di spazi aperti della cintura verde interna, compresi quelli interstiziali e abbandonati, incentivando la riconnessione di quelli posti lungo Corso Sud e di quelli presenti nei quartieri Lirica e Vicoli;

5) il consolidamento e il potenziamento del sistema dei grandi parchi urbani (Parco Cesarea, Parco Baronio, etc.);

6) la riconfigurazione spaziale e funzionale dei tracciati strutturanti (Corso Sud, viale Randi, via Montone Abbandonato, via Ravegnana, via Canale Molinetto, via Trieste, etc.) per consolidare e qualificare il rango da essi assunto, e potenziamento, come viali alberati di qualità paesaggistica capace di sollecitare gli interventi di sostituzione e addensamento urbano;

7) la riqualificazione del paesaggio lungo i margini urbani attraverso il ridisegno delle strade di bordo come promenade alberate (via Trieste, viale Canale Molinetto, viale Europa, etc.);

8) la riconfigurazione qualitativa di strade, piazze e larghi (in primis Corso Sud), 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

Orientamenti sulle dotazioni territoriali

Con riferimento alle successive tabelle del presente capitolo, si evidenzia che:

- le dotazioni territoriali complessive di livello locale (cfr. D.I. 1444/68) risultano ben distribuite e adeguate, anche in considerazione del fabbisogno degli abitanti e delle attività economiche insediate;
- la rigenerazione urbana del Quartiere Gulli dovrà privilegiare la qualificazione degli spazi aperti esistenti, l'utilizzo dei piani terra degli edifici per attività pubbliche o di uso pubblico, l'incremento di destinazioni d'uso integrate con la residenza, la dotazione di piccoli presidi di attività sociali e ludico-ricreative negli spazi verdi e l'incremento degli spazi pedonali e ciclabili rispetto a quelli carrabili;
- la rigenerazione degli spazi aperti dovrà privilegiare la 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.

Complessivamente, la dotazione di aree per servizi, attrezzature e spazi di livello locale è pari a 44,4 mq per abitante, articolati in:

- aree per l'istruzione di livello locale: 3,8 mq/ab;
- aree per attrezzature di interesse generale di livello locale: 11,0 mq/ab;
- verde di quartiere, sportivo e attrezzato: 17,0 mq/ab;
- aree per parcheggi: 12,6 mq/ab.

Interventi prioritari

Di seguito si elencano gli interventi di questa parte urbana, riportanti in cartografia nella Tav.

OS5b:

30) Area interclusa via Stradone - Centro Città

Riqualificazione di via Stradone e realizzazione di un filare alberato

31) Ostello Dante - Centro Città

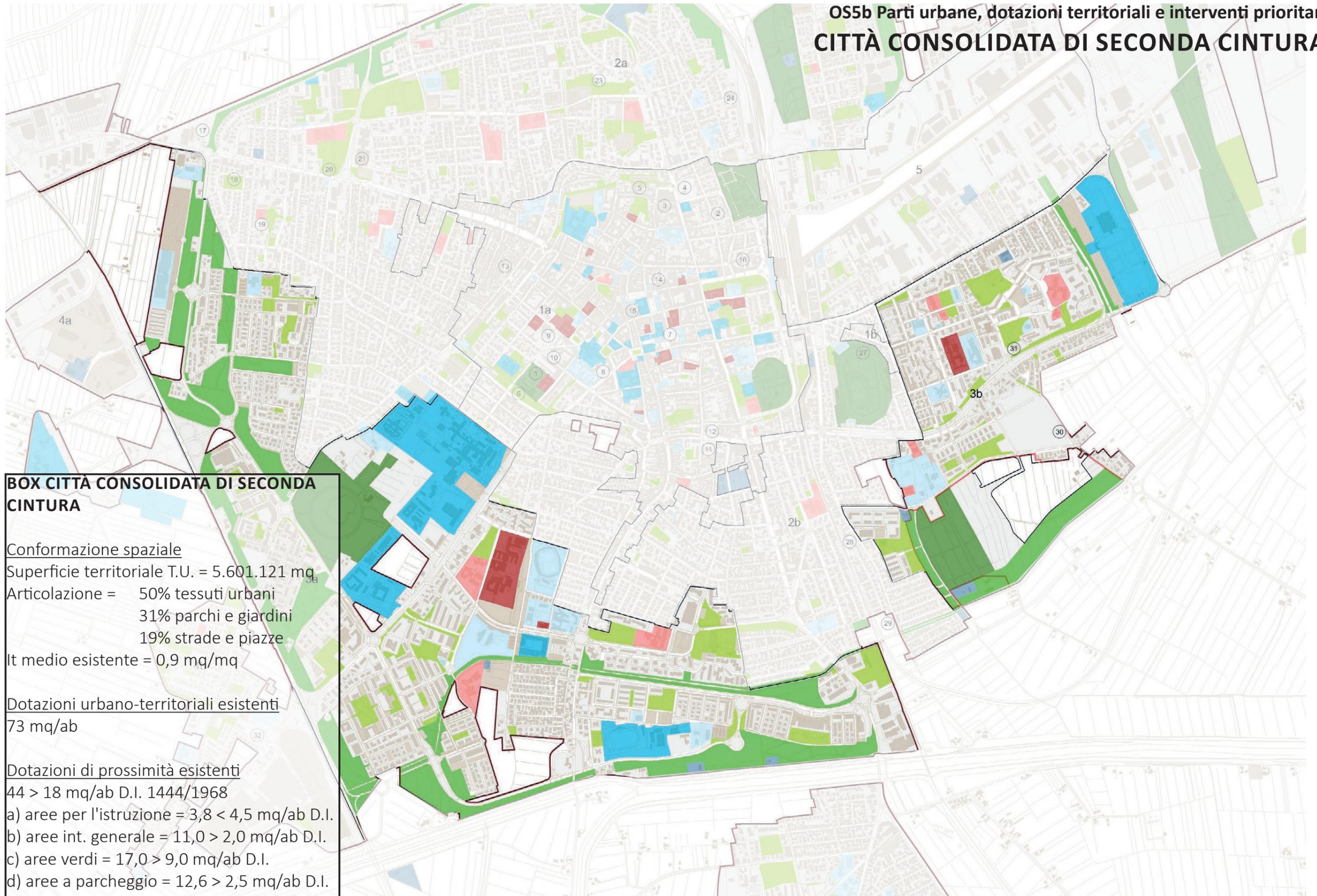
Rigenerazione area, recupero e rifunzionalizzazione dell'edificio ospitando destinazioni turistico ricettive, del terziario diffuso, socio-culturali, socio-sanitarie e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG

Politiche urbane di supporto

Al fine di garantire l'efficacia della strategia per la città consolidata di seconda cintura, costituiscono riferimenti essenziali e sinergici le seguenti politiche urbane con riferimento a quelle indicate nel capitolo C2 della Guida per la QUEA:

- C2.1 Metabolismo urbano e territoriale
- C2.2 Welfare urbano e inclusione sociale
- C2.3 Agenda digitale urbana
- C2.6 Mobilità urbana e tempi della città

OS5b Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari
CITTÀ CONSOLIDATA DI SECONDA CINTURA



BOX CITTÀ CONSOLIDATA DI SECONDA CINTURA

Conformazione spaziale
 Superficie territoriale T.U. = 5.601.121 mq
 Articolazione = 50% tessuti urbani
 31% parchi e giardini
 19% strade e piazze
 It medio esistente = 0,9 mq/mq

Dotazioni urbano-territoriali esistenti
 73 mq/ab

Dotazioni di prossimità esistenti
 44 > 18 mq/ab D.I. 1444/1968
 a) aree per l'istruzione = 3,8 < 4,5 mq/ab D.I.
 b) aree int. generale = 11,0 > 2,0 mq/ab D.I.
 c) aree verdi = 17,0 > 9,0 mq/ab D.I.
 d) aree a parcheggio = 12,6 > 2,5 mq/ab D.I.

4_CENTRI DELLA FRANGIA SUD

I centri della frangia sud assumono un ruolo centrale per la configurazione del sistema di spazi aperti pubblici e privati posti a corona della città consolidata come parco agro-forestale attrezzato di qualità paesaggistica, 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.

Questa parte urbana, unitamente alla Grande Corona Verde che la caratterizza, diventa anche il raccordo tra le infrastrutture verdi e blu del territorio ravennate (vedi in particolare quelle dei fiumi Montone, Ronco e F. Uniti) e la rete minuta di quelle che penetrano nella città costruita (come ad esempio lo scolo Lama), si infiltrano negli spazi residuali, modificano e qualificano gli spazi esistenti e definiscono una rete integrata di qualità paesaggistica ed ecologica.

Il rinnovamento delle connotazioni identitarie dei centri della frangia sud, il rafforzamento dei valori ambientali e paesaggistici della Grande Corona Verde e della rete delle infrastrutture verdi e blu dei Fiumi Ronco, Montone e della loro confluenza nei Fiumi Uniti, svolgono quindi una funzione centrale nel ripensamento di questa parte urbana.

Riferimenti e specificità rispetto alle strategie generali del PUG

La strategia per questa parte urbana fa riferimento all'integrazione delle Azioni Progettuali rientranti negli OS, così come graficizzati nei relativi elaborati STRATEGIE e individuati nella DISCIPLINA (Titolo II) con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:

1) il rafforzamento della rete ciclabile struttu-

rante di connessione da e per il Centro città e la realizzazione di nuove dotazioni urbane e territoriali per una fruizione integrata e complementare dei centri;

2) la creazione del parco fluviale dei fiumi Montone, Ronco e F. Uniti come infrastruttura ambientale complessa costituita da fasce lineari di esondazione controllata, sistemi vegetazionali e usi agro-forestali compatibili con riconversione da colture di seminativi a colture idro-esigenti per funzioni di microlaminazione, sistemi lineari di fitodepurazione, argini rimodellati e attrezzati con sentieri e piste ciclabili per la fruizione naturalistica e di connessione;

3) la qualificazione del sistema di spazi aperti pubblici e privati posti tra i centri della frangia sud e la città consolidata, come parco agricolo attrezzato di qualità paesaggistica di riconfigurazione dei margini urbani, caratterizzato dalla compresenza e concatenazione di aree boscate, aree agricole e percorsi della mobilità dolce;

4) il potenziamento del Distretto di Classe con la messa in rete delle risorse archeologiche (Antico Porto), storico-architettoniche (Monumento Unesco di Sant'Apollinare in Classe), culturali (Museo Classis), sportive e del tempo libero che fanno capo alla stazione ferroviaria di Classe.

5) la rigenerazione delle aree dismesse e/o sottoutilizzate, in primis quella dell'ex zuccherificio Eridania, ricercando mix funzionali innovativi e sinergici con il ruolo e le attività del Museo Classis;

6) la riconfigurazione spaziale e funzionale dei tracciati strutturanti (via Fiume Montone Abbandonato, via Dismano, via Romea Sud, via Cella, via Bonifica, etc.) per consolidare e qualificare il rango da essi assunto, e potenziamento, come viali alberati di qualità paesaggistica capace di sollecitare gli interventi di sostituzione e addensamento urbano;

7) la riqualificazione del paesaggio lungo i margini urbani attraverso il ridisegno delle strade

di bordo come promenade alberate (viale Europa, viale Don Battista Alberti, viale Sandro Pertini, viale Giuseppe Saragat, via Salvador Allende, etc.).

Orientamenti sulle dotazioni territoriali

Con riferimento alle successive tabelle del presente capitolo, si evidenzia che:

- le dotazioni territoriali complessive di livello locale (cfr. D.l. 1444/68) risultano adeguate e ben attrezzate, anche in considerazione dei recenti interventi urbanistici preventivi;
- la dotazione di nuove attrezzature e infrastrutture attraverso interventi di rigenerazione ed eventuale nuova urbanizzazione dovrà privilegiare il potenziamento e l'integrazione delle reti della mobilità dolce, il rafforzamento della Grande Corona Verde e la qualificazione di un'offerta integrata di servizi di prossimità, complementari a quelli offerti dal centro città.

Complessivamente, la dotazione esistente di aree per servizi, attrezzature e spazi di livello locale è pari a 61,8 mq per abitante, articolati in:

- aree per l'istruzione di livello locale: 1,7 mq/ab;
- aree per attrezzature di interesse generale di livello locale: 4,8 mq/ab;
- verde di quartiere, sportivo e attrezzato: 35,1 mq/ab;
- aree per parcheggi: 20,2 mq/ab.

Interventi prioritari

Di seguito si elencano gli interventi di questa parte urbana, riportanti in cartografia nella Tav. OS5b:

32) Area interstiziale via Verbanò - Borgo Montone
Realizzazione di un'area verde di forestazione da ubicare lungo la viabilità comunale

33) Area interstiziale via F.lli Chiari - Madonna dell'Albero

Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile

alberato

34) Area interstiziale via F.lli Chiari - Madonna dell'Albero

Realizzazione di un'area verde attrezzata da ubicare a est e di un percorso ciclopedonale di collegamento tra via F.lli Chiari e la chiesa Madonna dell'Albero

35) Capannone via Maria Mazzotti - Classe
Trasferimento e delocalizzazione dell'attività esistente al fine di salvaguardare e valorizzare il cono di visuale libera verso la Basilica di Sant'Apollinare in Classe

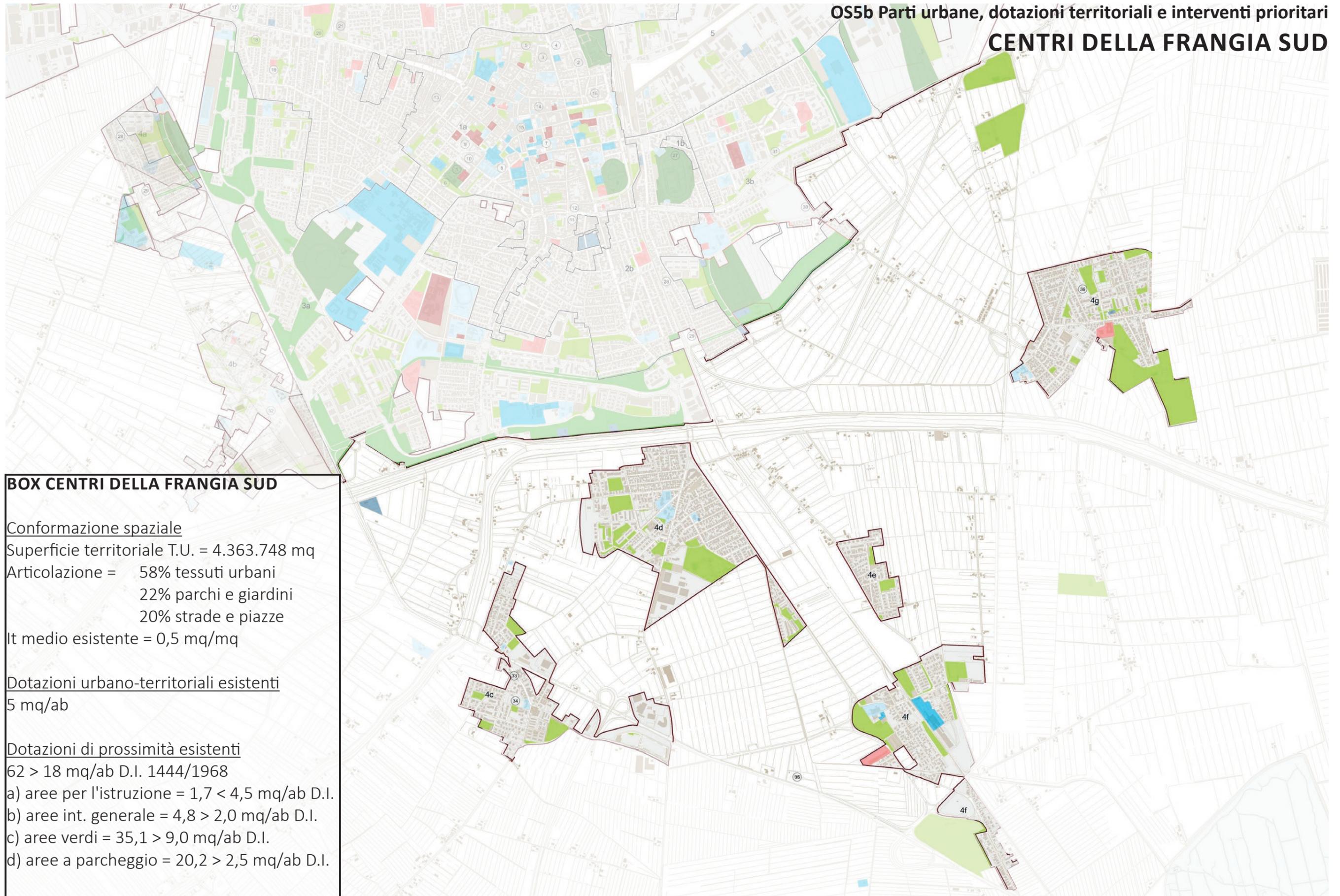
36) Area interclusa via E. Conci - Porto Fuori
Ampliamento del parco urbano attrezzato posto a est dell'ambito e realizzazione di spazi a parcheggio permeabili e alberati

Politiche urbane di supporto

Al fine di garantire l'efficacia della strategia per i centri della frangia sud, costituiscono riferimenti essenziali e sinergici le seguenti politiche urbane con riferimento a quelle indicate nel capitolo C2 della Guida per la QUEA:

- C2.1 Metabolismo urbano e territoriale
- C2.2 Welfare urbano e inclusione sociale
- C2.3 Agenda digitale urbana
- C2.4 Integrazione natura-cultura
- C2.6 Mobilità urbana e tempi della città

OS5b Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari
CENTRI DELLA FRANGIA SUD



BOX CENTRI DELLA FRANGIA SUD

Conformazione spaziale

Superficie territoriale T.U. = 4.363.748 mq

Articolazione = 58% tessuti urbani
22% parchi e giardini
20% strade e piazze

It medio esistente = 0,5 mq/mq

Dotazioni urbano-territoriali esistenti

5 mq/ab

Dotazioni di prossimità esistenti

62 > 18 mq/ab D.I. 1444/1968

a) aree per l'istruzione = 1,7 < 4,5 mq/ab D.I.

b) aree int. generale = 4,8 > 2,0 mq/ab D.I.

c) aree verdi = 35,1 > 9,0 mq/ab D.I.

d) aree a parcheggio = 20,2 > 2,5 mq/ab D.I.

5_DARSENA DI CITTÀ

La Darsena di città è la sede per l'attivazione di un sistema integrato di nuove funzioni creative, culturali e del tempo libero, capaci di sostenere e alimentare la rigenerazione diffusa degli spazi pubblici lungo il Candiano. In tal senso, il Candiano assume il ruolo di una potente infrastruttura urbana multifunzionale che mette in sequenza il centro storico e il circuito delle sue mura, 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. Per una trattazione più approfondita si rimanda al Progetto Urbano PU1 Darsena di cui al successivo capitolo B3.2).

Riferimenti e specificità rispetto alle strategie generali del PUG

La strategia per questa parte urbana fa riferimento all'integrazione delle Azioni Progettuali rientranti negli OS, così come graficizzati nei relativi elaborati STRATEGIE e individuati nella DISCIPLINA (Titolo II) con particolare riferimento ai seguenti obiettivi (per una trattazione più approfondita si rimanda al PU1 Darsena di cui al successivo capitolo B3.2):

1) la riconfigurazione qualitativa delle banchine e degli spazi pubblici, in coerenza e in sinergia con la rigenerazione delle aree dismesse e/o sottoutilizzate, al fine di incrementare gli spazi riservati a pedonalità e ciclabilità longitudinali e trasversali al Canale Candiano, diversificando il trattamento del suolo e i sistemi di illuminazione, incrementando ove possibile le dotazioni vegetali e qualificare gli arredi urbani;

2) la riqualificazione delle aree degradate, marginali, dismesse e sottoutilizzate, promuovendo l'innalzamento del "bilancio prestazionale" minimo obbligatorio previsto dalla Guida per la QUEA, con particolare riferimento ai seguenti

requisiti: individuazione di mix funzionali innovativi, intesi come selezione e precisazione di quelli riconosciuti dal PUG; incremento delle dotazioni territoriali minime, anche a distanza, oltre a quelle localizzate in sito; qualità architettonica e urbana, anche attraverso concorsi di architettura; capacità di risposta alle domande abitative delle fasce sociali fragili;

3) il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici speciali esistenti di qualità storico-architettonica e di archeologia industriale (es. Magazzino ex SIR), capaci di attrarre nuove centralità di livello urbano e territoriale (es. grandi servizi, attività turistico-ricettive, culturali, espositive, sociali, del tempo libero e della creatività, artigianali e piccolo-produttive eco-sostenibili, filiere enogastronomiche e commerciali di qualità, incubatori di start-up innovative e co-working);

4) la realizzazione di una "piazza digitale" in attuazione del progetto "DARE" del Comune di Ravenna (vincitore del 4° bando europeo Urban Innovative Actions), con infrastrutturazione ICT che coinvolga i cittadini attraverso vari strumenti (portale, app, totem informativi, panchine interattive, laboratori ed eventi).

Orientamenti sulle dotazioni territoriali

Con riferimento alle successive tabelle del presente capitolo, si evidenzia che (per una trattazione più approfondita si rimanda al PU1 Darsena di cui al successivo capitolo B3.2):

- le dotazioni territoriali complessive di livello locale, urbano e territoriale (cfr. D.I. 1444/68) risultano da rafforzare, anche in virtù del carico urbanistico derivante dagli interventi di rigenerazione urbana dei comparti;
- la rigenerazione dei comparti posti in Darsena dovrà privilegiare la realizzazione di un tracciato verde di spina parallela al Canale Candiano, di connessione con viale Pallavicini, la riqualificazione e il prolungamento

di promenade lungo-Darsena in destra e sinistra Candiano, ciclopedonali, attrezzate e alberate.

Interventi prioritari

Gli interventi prioritari di questa parte urbana sono trattati nel Progetto Urbano PU1 Darsena di cui al successivo capitolo B3.2, a cui si rimanda.

Politiche urbane di supporto

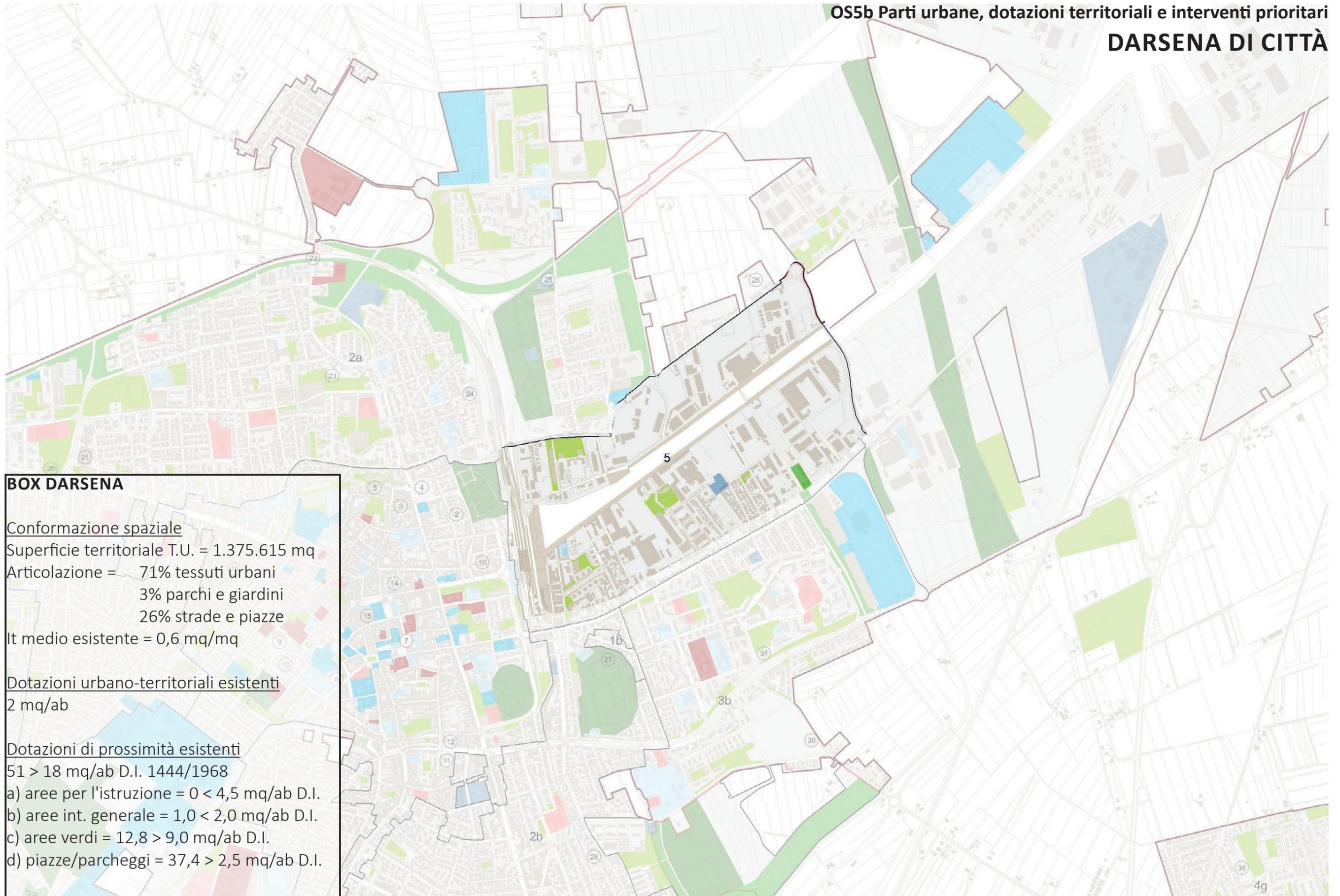
Al fine di garantire l'efficacia della strategia per la darsena di città, costituiscono riferimenti essenziali e sinergici le seguenti politiche urbane con riferimento a quelle indicate nel capitolo C2 della Guida per la QUEA:

- C2.1 Metabolismo urbano e territoriale
- C2.2 Welfare urbano e inclusione sociale
- C2.3 Agenda digitale urbana
- C2.4 Integrazione natura-cultura
- C2.5 Innovazione produttiva sostenibile
- C2.6 Mobilità urbana e tempi della città



OS5b Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari

DARSENA DI CITTÀ



BOX DARSENA

Conformazione spaziale

Superficie territoriale T.U. = 1.375.615 mq

Articolazione = 71% tessuti urbani

3% parchi e giardini

26% strade e piazze

It medio esistente = 0,6 mq/mq

Dotazioni urbano-territoriali esistenti

2 mq/ab

Dotazioni di prossimità esistenti

51 > 18 mq/ab D.I. 1444/1968

a) aree per l'istruzione = 0 < 4,5 mq/ab D.I.

b) aree int. generale = 1,0 < 2,0 mq/ab D.I.

c) aree verdi = 12,8 > 9,0 mq/ab D.I.

d) piazze/parcheggi = 37,4 > 2,5 mq/ab D.I.

6_CITTÀ PORTUALE E PRODUTTIVA

L'area portuale e le sue filiere economiche trainanti, legate alla produzione industriale (manifatturiera e chimica innanzitutto) e ai flussi di merci nazionali e internazionali, e quella riconducibile alle aree produttive principali di Bassette e Fornace Zarattini, costituiscono componenti caratterizzanti e qualificanti ove sollecitare il rafforzamento delle condizioni urbanistiche, sociali e imprenditoriali per consolidare e sviluppare le filiere logistiche, produttive e commerciali della città portuale e produttiva e la loro sostenibilità energetica e ambientale.

Riferimenti e specificità rispetto alle strategie generali del PUG

La strategia per questa parte urbana fa riferimento all'integrazione delle Azioni Progettuali rientranti negli OS, così come graficizzati nei relativi elaborati STRATEGIE e individuati nella DISCIPLINA (Titolo II) con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:

- 1) la riconversione delle aree industriali dismesse dell'area portuale, a partire dall'area ex SAROM privilegiando, ove possibile, funzioni produttive caratterizzate anche dalla presenza di attività di uso pubblico, accessibili in sicurezza (aree espositive, sale convegni, spazi aperti fruibili, etc.), per garantire un prolungamento circoscritto dello spazio pubblico dalla Darsena di città oltre il ponte mobile;
- 2) lo sviluppo sostenibile delle attività industriali e logistiche, anche salvaguardando l'ecosistema delle risorse ambientali prossime a tali attività e qualificando i cicli dei rifiuti, delle acque e dell'energia, in coerenza con quanto già avvenuto nel Polo chimico anche attraverso la certificazione EMAS;
- 3) lo sviluppo della logistica in coerenza con le previsioni del progetto "Hub portuale 2017",

nel quadro delle dinamiche di sviluppo del traffico merci dell'intero sistema portuale del medio e alto Adriatico e dell'accordo NAPA, anche attraverso Zone Logistiche Semplificate (ZLS);

- 4) il contenimento o la riduzione del Rischio da Incidenti Rilevanti (RIR) nelle aziende del Polo chimico e in tutte le aree produttive con attività a rischio, con particolare riferimento alle aree di stoccaggio dei combustibili fossili;
- 5) la configurazione del sistema di spazi aperti pubblici e privati posti a corona della città portuale e industriale, come parco agricolo attrezzato di qualità paesaggistica di riconfigurazione dei margini urbani;
- 6) la qualificazione eco-paesaggistica delle strade di impianto dell'area portuale e delle aree produttive esterne come "aree-filtro" e dorsali delle reti del drenaggio urbano, energetica e digitale.

Orientamenti sulle dotazioni territoriali

Questa parte urbana ha una dotazione esistente di aree per servizi, attrezzature e spazi di livello locale, urbano e territoriale (c.ca 973.000 mq) pari a circa il 7% della superficie dei tessuti ricompresi nella parte urbana, contro il 10% stabilito dal D.I. 1444/68 (articolo 5). A fronte di questa carenza di standard urbanistici, si evidenzia che:

- gli interventi sia all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) che negli ambiti di nuova urbanizzazione dovranno privilegiare idonee compensazioni ecologico-ambientale, anche a distanza, al fine di potenziare e qualificare la Grande Corona Verde.
- la rigenerazione dei tessuti produttivi esistenti dovrà possibilmente garantire un'elevata permeabilità dei suoli anche attraverso la desigillazione di quelli impermeabili, il ripensamento del drenaggio urbano e dei sottoservizi, il potenziamento del riciclo delle acque e l'incremento delle dotazioni

vegetali.

Interventi prioritari

Di seguito si elencano gli interventi di questa parte urbana, riportanti in cartografia nella Tav. OS5b:

37) Area commerciale - Bassette

Qualificazione degli spazi pubblici e dei servizi del comparto Bassette, in particolare quelli prospicienti la Romea, con la possibilità di inserire ulteriori destinazioni previste dalla Disciplina del PUG

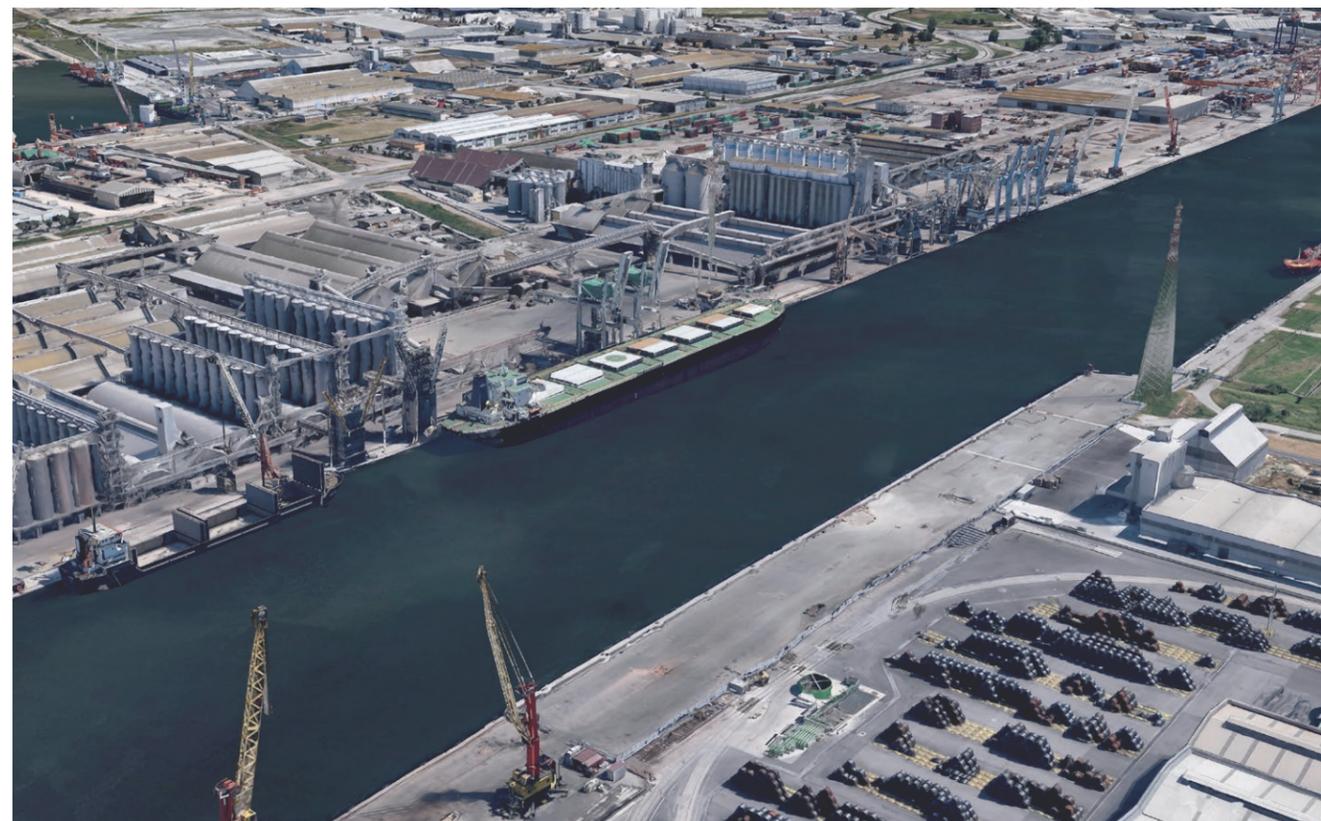
38) Capannone ex dogana - Porto Corsini

Rigenerazione area per realizzare uno spazio museale e un centro di aggregazione e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG

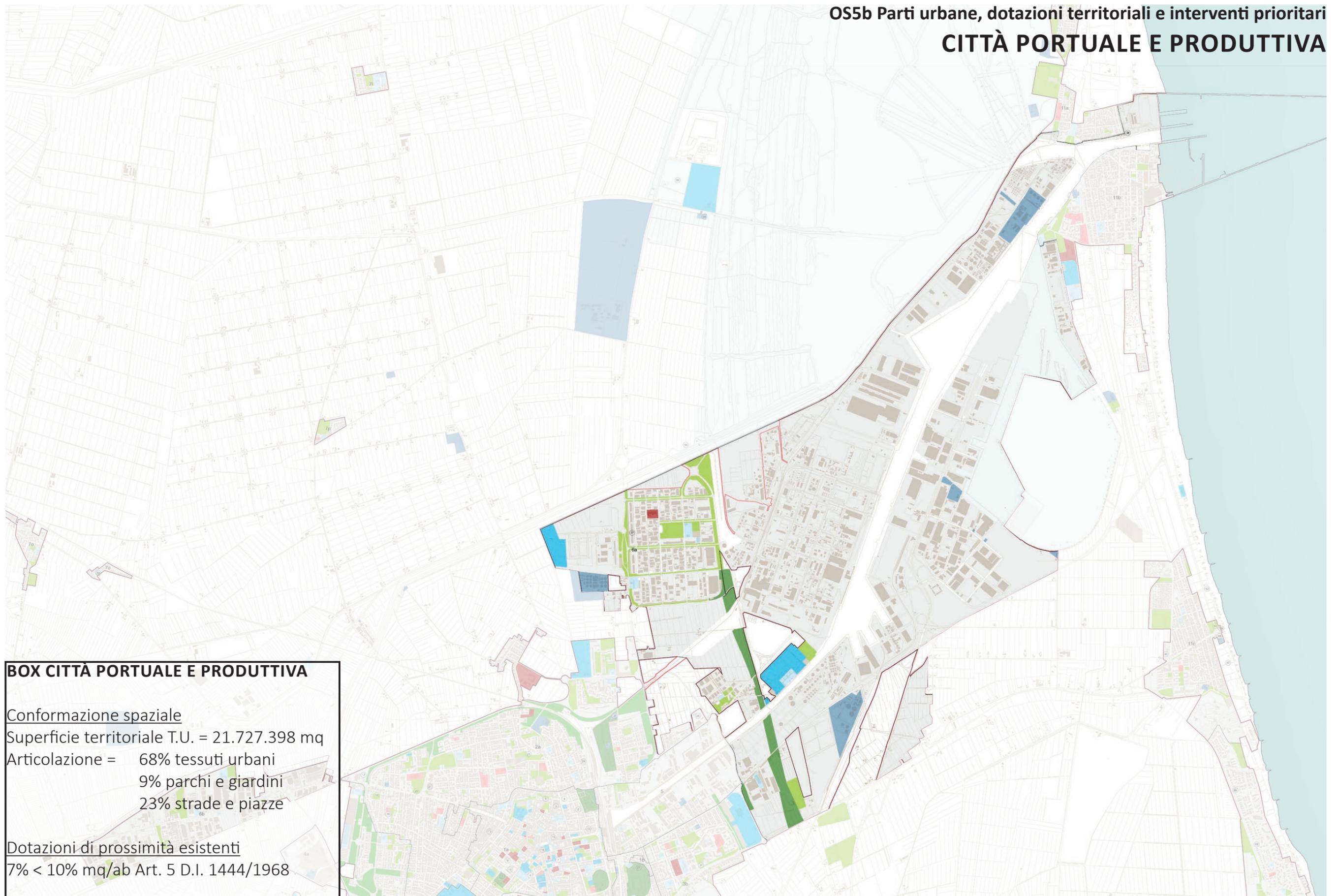
Politiche urbane di supporto

Al fine di garantire l'efficacia della strategia per la città portuale e produttiva, costituiscono riferimenti essenziali e sinergici le seguenti politiche urbane con riferimento a quelle indicate nel capitolo C2 della Guida per la QUEA:

- C2.1 Metabolismo urbano e territoriale
- C2.5 Innovazione produttiva sostenibile



OS5b Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari
CITTÀ PORTUALE E PRODUTTIVA



BOX CITTÀ PORTUALE E PRODUTTIVA

Conformazione spaziale
 Superficie territoriale T.U. = 21.727.398 mq
 Articolazione = 68% tessuti urbani
 9% parchi e giardini
 23% strade e piazze

Dotazioni di prossimità esistenti
 7% < 10% mq/ab Art. 5 D.I. 1444/1968

7_CITTÀ POLICENTRICA DEL RENO E LAMONE

La parte urbana, riconoscibile nei centri principali di Sant'Alberto, Mezzano e Piangipane, è caratterizzata dalla presenza dei parchi fluviali del Reno e Lamone, che qualificano la città policentrica e il suo rapporto con le risorse ambientali e paesaggistiche della zona nord di Ravenna. Si tratta di attivare una strategia alla doppia scala, territoriale e locale, che fa riferimento principalmente alla creazione di una rete di Infrastrutture verdi e blu (Ivb), a partire da quelle del Reno e Lamone, capace di contrastare condizioni di fragilità e al contempo di massimizzare la biodiversità e la produzione di servizi ecosistemici, anche in virtù del ruolo che questi centri hanno rispetto alle Valli di Comacchio e al Distretto ambientale della zona Nord. Ciò presuppone da un lato soluzioni nature based per la desigillazione dei suoli, nuovi sistemi di drenaggio urbano e incremento delle dotazioni vegetali e, dall'altro, politiche innovative di mobilità sostenibile, di contenimento energetico e di produzione da fonti rinnovabili a cui ricondurre un diverso ciclo dei rifiuti e degli scarti delle filiere domestiche e produttive. Per i centri principali di Sant'Alberto, Mezzano e Piangipane, si tratta infine di definire un programma di nuovi servizi integrati e complementari finalizzati a garantire un'offerta ampia e diversificata per tutti i centri appartenenti a questa parte urbana.

Riferimenti e specificità rispetto alle strategie generali del PUG

La strategia per questa parte urbana fa riferimento all'integrazione delle Azioni Progettuali rientranti negli OS, così come graficizzati nei relativi elaborati STRATEGIE e individuati nella DISCIPLINA (Titolo II) con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:

- 1) il riconoscimento dei centri di Sant'Alberto, Mezzano e Piangipane come sedi per l'insediamento di strutture socio-sanitarie territorializzate e per l'innesto di usi legati al turismo di qualità, alla cultura e alla creatività, al coworking, al tempo libero;
- 2) la qualificazione delle aree agricole di tutela in prossimità delle aree naturali protette quali: il Parco del Delta del Po, le ZSC/ZPS, le vasche dell'ex zuccherificio di Mezzano, l'area di Sant'Alberto compresa tra il fiume Reno e il canale di bonifica destra del Reno;
- 3) la qualificazione delle stazioni di Glorie e Mezzano come nodi di una rete ciclopedonale e TPL per l'accessibilità alla ZPS di rinaturazione dei bacini dell'ex Zuccherificio di Mezzano e al parco fluviale del Lamone;
- 4) la valorizzazione multifunzionale dei centri abitati, incentivando specifici mix di destinazioni d'uso (in primis residenziale e turistica, ma anche agricola, piccolo-produttiva, servizi, etc.) in ragione della vocazione di centri legati alle Ivb del Reno e Lamone, al Parco del Delta del Po e al Distretto ambientale della zona nord di Ravenna;
- 5) il potenziamento della rete ciclabile di connessione tra i centri e il territorio agricolo lungo i Fiumi Reno e Lamone, intercettando la ciclovia Adriatica;
- 6) la creazione dei parchi fluviali dei fiumi Reno e Lamone come infrastrutture ambientali complesse costituite da fasce lineari di esonazione controllata, sistemi vegetazionali e usi agro-forestali compatibili con riconversione da colture di seminativi a colture idro-esigenti per funzioni di microlaminazione, sistemi lineari di fitodepurazione, argini rimodellati e attrezzati con sentieri e piste ciclabili per la fruizione naturalistica e di connessione.

Orientamenti sulle dotazioni territoriali

Con riferimento alle successive tabelle del presente capitolo, si evidenzia che:

- le dotazioni territoriali complessive di livello locale (cfr. D.I. 1444/68) risultano adeguate e distribuite nei centri della città policentrica, con la concentrazione di alcuni servizi nei centri principali di Sant'Alberto, Mezzano e Piangipane;
- la dotazione di nuove attrezzature e infrastrutture attraverso interventi di rigenerazione ed eventuale nuova urbanizzazione dovrà privilegiare il potenziamento e l'integrazione delle reti della mobilità dolce, per agganciare la ciclovia Adriatica e le Valli di Comacchio, e il rafforzamento dei parchi fluviali del Reno e Lamone;
- lo sviluppo di mix di attività terziarie innovative, in ragione delle diverse vocazioni di ciascun centro abitato e della prossimità al Parco del Delta del Po e alle Valli di Comacchio, dovrà privilegiare la promozione di sistemi integrati natura-cultura e l'estensione della rete ciclabile per la loro accessibilità sostenibile.

Complessivamente, la dotazione esistente di aree per servizi, attrezzature e spazi di livello locale è pari a 30,4 mq per abitante, articolati in:

- aree per l'istruzione di livello locale: 3,2 mq/ab;
- aree per attrezzature di interesse generale di livello locale: 6,4 mq/ab;
- verde di quartiere, sportivo e attrezzato: 16,0 mq/ab;
- aree per parcheggi: 4,8 mq/ab.

Interventi prioritari

Di seguito si elencano gli interventi di questa parte urbana, riportanti in cartografia nella Tav. OS5b:

39) Area prospiciente via Rivaletto - Centro storico

Riqualificazione/prolungamento di un percorso ciclopedonale, alternativo e parallelo all'asse principale del paese

40) Capannoni Ex CMC - S. Alberto

Rigenerazione area con eventuale bonifica del sito, cessione area per servizi al parco e/o realizzazione di struttura multifunzionale, riqualificazione area sportiva e integrazione della rete della mobilità dolce (F. Reno e centro storico)

41) Ex Cinema S. Alberto

Rigenerazione area, realizzazione di spazi a parcheggio permeabili alberati lungo via Nigrisoli e adeguamento stradale dell'ingresso a via Rivaletto

42) - Piazza Garibaldi S. Alberto

Riqualificazione della piazza centrale e integrazione dei collegamenti ciclopedonali con scuole e asili

43) Parco 25 Aprile e campi da tennis - S. Alberto

Integrazione e miglioramento dei collegamenti ciclopedonali in sicurezza con le scuole e piazza Garibaldi

44) Area interstiziale via Talanti

Riqualificazione del viale alberato pinetato e del percorso pedonale

45) Ex asilo - Savarna

Rigenerazione area e/o recupero edificio per ospitare destinazioni multifunzionali (es. socio-culturali, socio-sanitarie, sportive, per il tempo libero, etc.) e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG

46) Area interstiziale via dei Martiri

Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde e adeguamento/allargamento via arg. dx Lamone abb.

47) Area interstiziale via Palazzone

Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde

48) Ex scuola (centro Segurini) - Savarna

Rigenerazione area e/o recupero edificio per ospitare destinazioni multifunzionali (es. socio-culturali, socio-sanitarie, sportive, per il tempo libero, etc.) e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG

49) Area interstiziale via Sintinina

Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde

50) Area interstiziale viale della Stazione - Glorie

Riqualificazione della viabilità di accesso alla stazione di Glorie e realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato

51) Area interstiziale via Talanti

Mantenimento di un'area a verde lungo il F. Lamone, adeguamento della viabilità di accesso, realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde

52) Ex teatro Italia - Mezzano

Rigenerazione area per ospitare strutture multifunzionali socio culturali (es. teatro, spazi ludico ricreativi e

per il tempo libero) e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG

53) Proprietà del demanio abbandonata – Mezzano
Rigenerazione area per ospitare spazi co-housing per gli anziani o per i giovani, strutture socio-sanitarie territorializzate e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG

54) Area interstiziale viale della Stazione
Riqualificazione della viabilità di accesso alla stazione di Mezzano e realizzazione di un percorso ciclopedonale alberato

55) Ex fornace Righini - Mezzano
Recupero e rifunzionalizzazione dell'ex fornace, realizzazione di un parco naturalistico favorendo l'integrazione con l'area di valore ecologico ambientale adiacente (vasche ex zuccherificio)

56) Area interstiziale via Bacinetta - Ammonite"

Ampliamento del Parco della Costituzione Italiana

57) Area interstiziale via Bacinetta - Ammonite
Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde

58) Ex scuola elementare - Camerlona

Rigenerazione area per realizzare una piazza e per ospitare strutture multifunzionali di tipo socio culturale (es. spazi di aggregazione e ludico ricreativi, coworking, piazze digitali, etc.) e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG

59) Area interstiziale via degli Angeli

Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde

60) Area interstiziale via Luigi Fuschini

Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde

61) Area interstiziale via Bruno Benelli

Realizzazione di un'area verde attrezzata in continuità con quella esistente

62) Area interstiziale via Don Giovanni Lolli

Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato in continuità con quelli posti lungo la viabilità comunale

63) Campo sportivo – Piancipane

Qualificazione area per lo sport e il tempo libero attraverso l'inserimento di nuove attività ricreative (bocce, tennis, centri estivi, calcio, piscina, etc.) per favorire l'aggregazione di tutte le fasce di età

64) Ex seminario – Piancipane

Rigenerazione area per ospitare strutture multifunzionali di tipo socio culturale (es. spazi di aggregazione e ludico ricreativi, coworking comunitario, piazze digitali, etc.) e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del

PUG

65) Scuola materna - S. Michele

Rigenerazione area per ospitare uno spazio per gli anziani, strutture socio-sanitarie territorializzate e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG

Politiche urbane di supporto

Al fine di garantire l'efficacia della strategia per la città policentrica del Reno e Lamone, costituiscono riferimenti essenziali e sinergici le seguenti politiche urbane con riferimento a quelle indicate nel capitolo C2 della Guida per la QUEA:

- C2.1 Metabolismo urbano e territoriale
- C2.2 Welfare urbano e inclusione sociale
- C2.3 Agenda digitale urbana
- C2.4 Integrazione natura-cultura

BOX CITTÀ POLICENTRICA DEL RENO E LAMONE

Conformazione spaziale

Superficie territoriale T.U. = 5.608.299 mq

Articolazione = 73% tessuti urbani
12% parchi e giardini
15% strade e piazze

It medio esistente = 0,5 mq/mq

Dotazioni urbano-territoriali esistenti

0 mq/ab

Dotazioni di prossimità esistenti

30 > 18 mq/ab D.I. 1444/1968

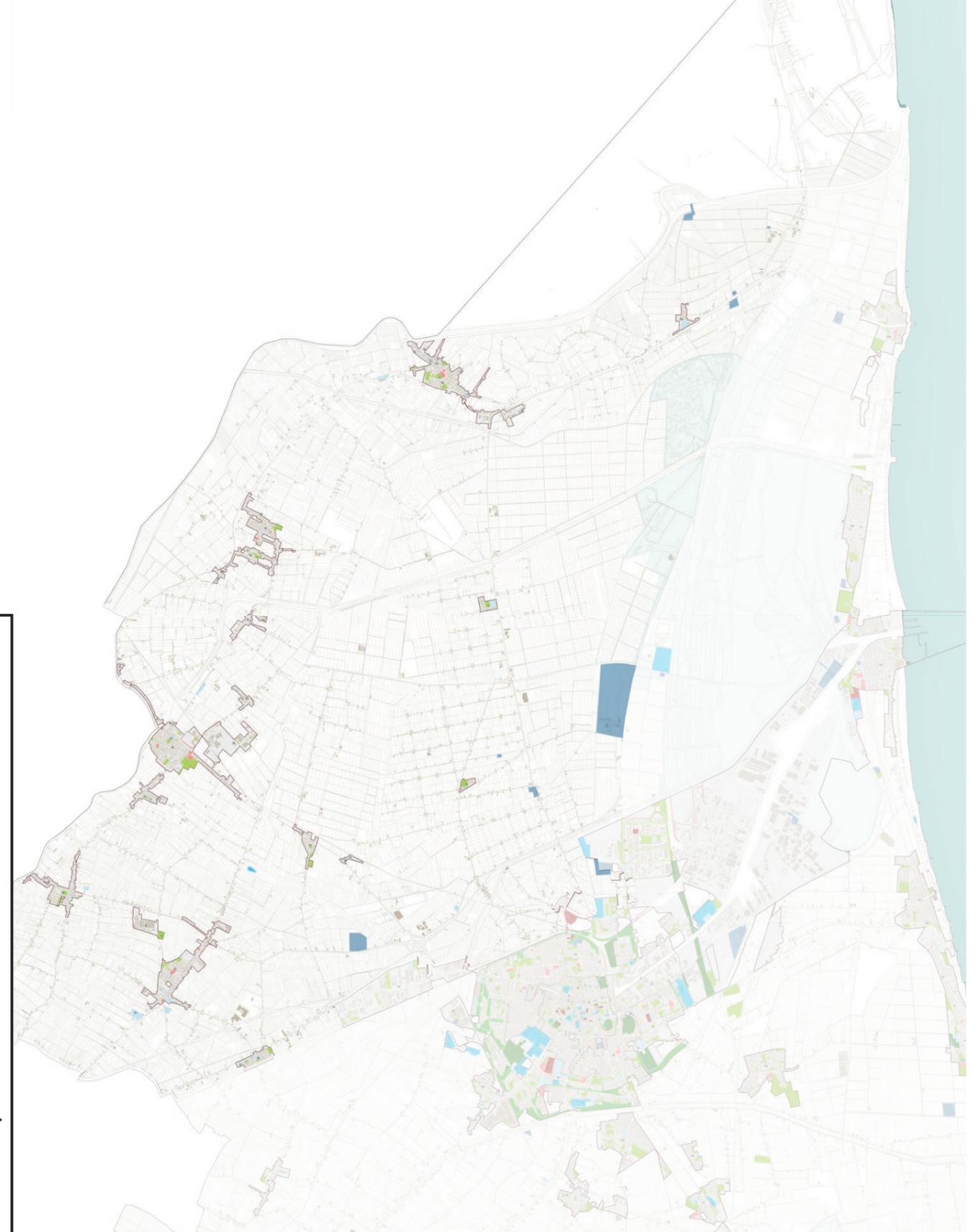
a) aree per l'istruzione = 3,2 < 4,5 mq/ab D.I.

b) aree int. generale = 6,4 > 2,0 mq/ab D.I.

c) aree verdi = 16,0 > 9,0 mq/ab D.I.

d) piazze/parcheggi = 4,8 > 2,5 mq/ab D.I.

OS5b Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari CITTÀ POLICENTRICA DEL RENO E LAMONE



8_CITTÀ POLICENTRICA DEL MONTONE E RONCO

La parte urbana, riconoscibile nei centri principali di Roncalceci e San Pietro in Vincoli, è caratterizzata dalla presenza dei parchi fluviali del Montone e Ronco, che qualificano la città policentrica, il suo rapporto con la Grande Corona Verde e il centro città.

Si tratta di attivare una strategia alla doppia scala, territoriale e locale, che fa riferimento principalmente alla creazione di una rete di Infrastrutture verdi e blu (Ivb), a partire da quelle del Montone e Ronco, capace di agganciare in chiave ecologica, paesaggistica e ambientale la rete minuta dei centri che gravitano lungo le stesse Ivb: Villanova, San Marco, San Bartolo, Longana, Borgo Faina, San Pancrazio- Ragone, Ghibullo, Pilastro, Filetto, Gambellara, San Pietro in Trento, Coccolia, Santo Stefano, Osteria, Carraie, Campiano, San Pietro in Campiano, Borgo Sisa, Massa, Bastia e Borgo Pasma. Tali centri si configurano come snodi centrali per creare una rete sinergica e policentrica, integrata e complementare alla Grande Corona Verde. Ciò presuppone soluzioni nature based per la desigillazione dei suoli, nuovi sistemi di drenaggio urbano e incremento delle dotazioni vegetali, mirati a garantire crescenti produzioni di ossigeno e stoccaggio di carbonio, cattura di polveri sottili e diminuzione della temperatura nelle "isole di calore". Ma presuppone anche politiche innovative di mobilità sostenibile da e verso il Centro Città, di contenimento energetico e di produzione da fonti rinnovabili a cui ricondurre un diverso ciclo dei rifiuti e degli scarti delle filiere domestiche e produttive. Per i centri principali di Roncalceci e San Pietro in Vincoli, si tratta infine di definire un programma di nuovi servizi integrati e complementari finalizzati a garantire un'offerta ampia e diversificata per tutti i centri appartenenti a questa

parte urbana.

Riferimenti e specificità rispetto alle strategie generali del PUG

La strategia per questa parte urbana fa riferimento all'integrazione delle Azioni Progettuali rientranti negli OS, così come graficizzati nei relativi elaborati STRATEGIE e individuati nella DISCIPLINA (Titolo II) con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:

- 1) il riconoscimento dei centri di Roncalceci e San Pietro in Vincoli come sedi per l'insediamento di strutture socio-sanitarie territorializzate e per l'innesto di usi legati al turismo di qualità, alla cultura e alla creatività, al coworking, al tempo libero;
- 2) la qualificazione delle aree agricole di tutela adiacenti alle aree di rinaturazione delle ex cave e dei laghetti situati ad est, in prossimità del Polo del loisir e dello sport (Mirabilandia, Zoo safari, laghetti per sport acquatici);
- 3) la valorizzazione multifunzionale dei centri abitati, incentivando specifici mix di destinazioni d'uso (residenziale, agricolo, turistico, piccolo-produttivo, servizi, etc.) in ragione della vocazione di centri legati alle Ivb del Montone e Ronco, alla loro confluenza nei Fiumi Uniti e alle relazioni con il Centro Città e la Grande Corona Verde;
- 4) il potenziamento della rete delle piste ciclabili di connessione tra i centri e il territorio agricolo lungo i fiumi Montone e Ronco.
- 5) la creazione dei parchi fluviali del Montone e Ronco come infrastrutture ambientali complesse costituite da fasce lineari di esondazione controllata, sistemi vegetazionali e usi agro-forestali compatibili con riconversione da colture di seminativi a colture idro-esigenti per funzioni di microlaminazione, sistemi lineari di fitodepurazione, argini rimodellati e attrezzati con sentieri e piste ciclabili per la fruizione naturalistica e di connessione.

Orientamenti sulle dotazioni territoriali

Con riferimento alle successive tabelle del presente capitolo, si evidenzia che:

- le dotazioni territoriali complessive di livello locale (cfr. D.I. 1444/68) risultano adeguate e distribuite nei centri della città policentrica, con la concentrazione di alcuni servizi nei centri principali di Roncalceci e San Pietro in Vincoli;
- la dotazione di nuove attrezzature e infrastrutture attraverso interventi di rigenerazione ed eventuale nuova urbanizzazione dovrà privilegiare il potenziamento e l'integrazione delle reti della mobilità dolce da e verso il Centro Città e il rafforzamento dei parchi fluviali;
- lo sviluppo di mix di attività terziarie innovative, legate soprattutto alla produzione agricola, residenziali, turistiche, piccolo-produttive e per servizi, dovrà privilegiare la promozione di sistemi integrati natura-cultura anche al virtù del ruolo che questi centri hanno per la Città storica e consolidata e la Grande Corona Verde.

Complessivamente, la dotazione esistente di aree per servizi, attrezzature e spazi di livello locale è pari a 29,5 mq per abitante, articolati in:

- aree per l'istruzione di livello locale: 2,7 mq/ab;
- aree per attrezzature di interesse generale di livello locale: 9,9 mq/ab;
- verde di quartiere, sportivo e attrezzato: 12,3 mq/ab;
- aree per parcheggi: 4,6 mq/ab.

Interventi prioritari

Di seguito si elencano gli interventi di questa parte urbana, riportanti in cartografia nella Tav. OS5b:

66) Ex scuola – Ragone

Rigenerazione area per ospitare strutture multifunzionali socio culturali (es. spazi per le associazioni, etc.), strutture socio-sanitarie territorializzate e/o altre desti-

nazioni previste dalla Disciplina del PUG

67) Area interstiziale via Sauro Babini – Roncalceci

Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde

68) Cimitero - S. Bartolo

Realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra il cimitero e l'abitato di S. Bartolo

69) Ex scuola - S. Bartolo

Rigenerazione area per realizzare una piazza e per ospitare strutture multifunzionali socio culturali (es. spazi per le associazioni, etc.), strutture socio sanitarie territorializzate e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG

70) Area interstiziale vicolo Malagola - San Pietro in Trento

Realizzazione di un'area verde attrezzata nell'area prospiciente il centro sportivo esistente e/o realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato

71) Area interstiziale via dei Maceri – Coccolia

Mantenimento e integrazione dei viali pinetati posti lungo via dei Maceri e via dei Mugnai

72) Area interstiziale via dei Maceri – Coccolia

Mantenimento e integrazione dei viali pinetati posti lungo via dei Maceri e via dei Mugnai

73) Ex scuola – Coccolia

Rigenerazione area per ospitare strutture multifunzionali socio culturali (es. spazi per le associazioni, etc.), strutture socio-sanitarie territorializzate e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG

74) Ex biblioteca - S. Stefano

Rigenerazione area per ospitare strutture multifunzionali socio culturali (es. spazi per le associazioni, etc.), strutture socio-sanitarie territorializzate e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG

75) Piazza Bovio - S. Stefano

Riquilificazione della piazza centrale a spazio verde alberato e miglioramento dei collegamenti ciclopedonali con le aree a servizi principali poste più a sud (biblioteca, chiesa e impianti sportivi)

76) Ex scuola - Massa Castello

Rigenerazione area per ospitare strutture multifunzionali socio culturali (es. spazi per le associazioni, etc.), strutture socio-sanitarie territorializzate e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG

77) Ex scuola - Bastia

Rigenerazione area per ospitare strutture multifunzionali socio culturali (es. spazi per le associazioni, etc.), strutture socio-sanitarie territorializzate e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG

Politiche urbane di supporto

Al fine di garantire l'efficacia della strategia per la città policentrica del Montone e Ronco, costituiscono riferimenti essenziali e sinergici le seguenti politiche urbane con riferimento a quelle indicate nel capitolo C2 della Guida per la QUEA:

- C2.1 Metabolismo urbano e territoriale
- C2.2 Welfare urbano e inclusione sociale
- C2.3 Agenda digitale urbana
- C2.4 Integrazione natura-cultura

BOX CITTÀ POLICENTRICA DEL MONTONE E RONCO

Conformazione spaziale

Superficie territoriale T.U. = 4.395.313 mq

Articolazione = 73% tessuti urbani
11% parchi e giardini
16% strade e piazze

It medio esistente = 0,5 mq/mq

Dotazioni urbano-territoriali esistenti

0 mq/ab

Dotazioni di prossimità esistenti

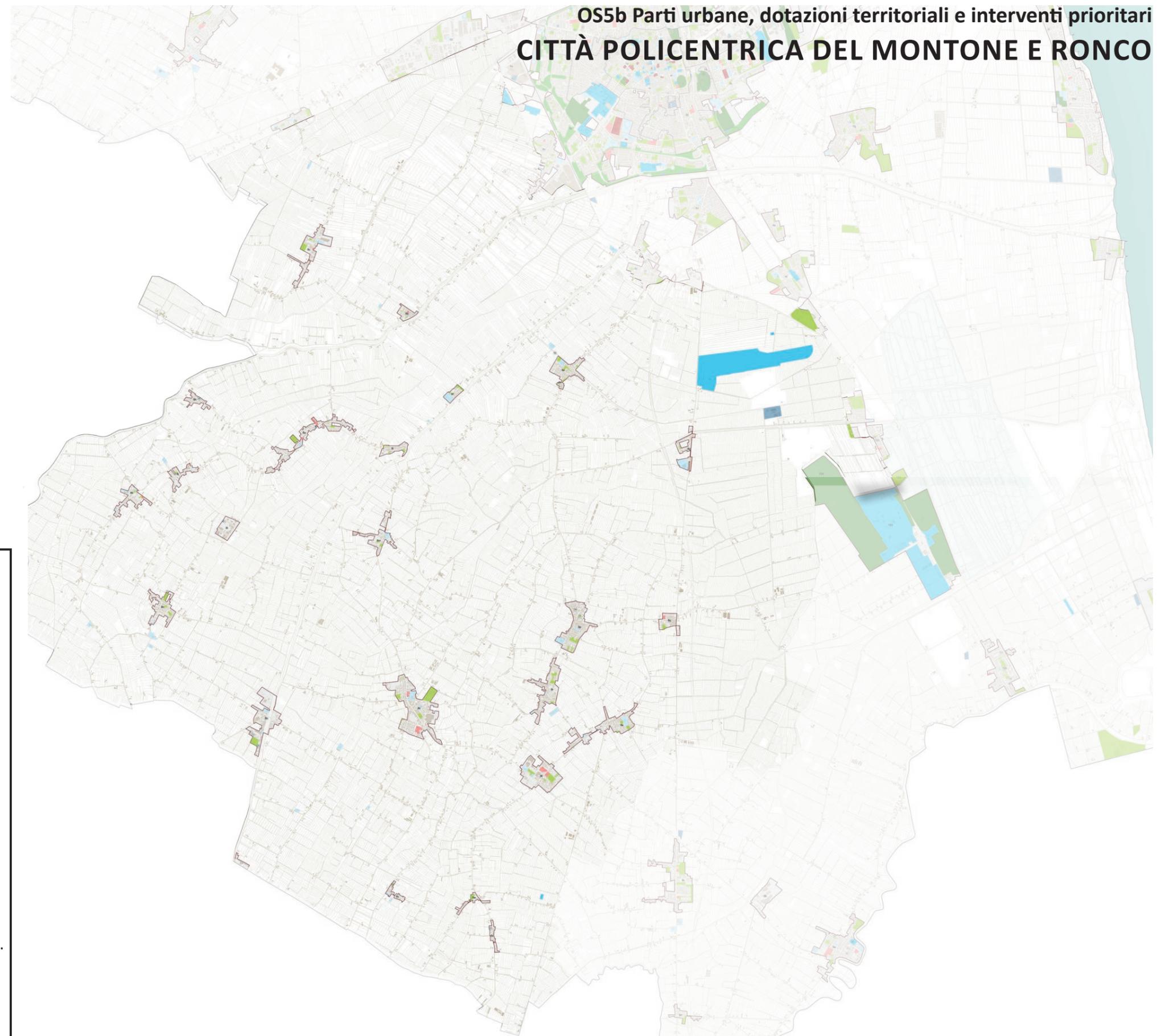
30 > 18 mq/ab D.I. 1444/1968

a) aree per l'istruzione = 2,7 < 4,5 mq/ab D.I.

b) aree int. generale = 9,9 > 2,0 mq/ab D.I.

c) aree verdi = 12,3 > 9,0 mq/ab D.I.

d) piazze/parcheggi = 4,6 > 2,5 mq/ab D.I.



9_CITTÀ POLICENTRICA DEL BEVANO E SAVIO

La parte urbana, riconoscibile nel centro principale di Castiglione e nell'omonima zona industriale di via Ponte della Vecchia, è caratterizzata dalla presenza delle infrastrutture verdi e blu del Bevano e Savio, che qualificano la città policentrica e il suo rapporto con il "Polo del loisir e dello sport".

In questa parte urbana assumono rilevanza le Infrastrutture verdi e blu (Ivb) del Bevano e Savio, attorno alle quali si snodano i piccoli centri di San Zaccaria, Casemurate, Matellica e Mensa, oltre a quello principale di Castiglione. La strategia principale verte sulla qualificazione multifunzionale di tali centri della campagna abitata, attraverso lo sviluppo di una "filiera del cibo" a Km zero che consenta da un lato di valorizzare la cultura enogastronomica legata alle tipicità agricole di questo territorio e, dall'altro, di favorire lo sviluppo di mix di attività turistico-ricettive.

L'aggancio con la Ciclovia Adriatica assume in tal senso un ruolo centrale per la valorizzazione di questa parte urbana, anche in virtù del ruolo che questi piccoli centri potrebbero acquisire per le risorse naturalistiche della Pineta di Classe, Ortazzo e Ortazzino, i parchi divertimento Mirabilandia e Zoo Safari e i Lidi di Classe e di Savio.

Per il centro principale di Castiglione, si tratta infine di definire un programma di nuovi servizi integrati e complementari finalizzati a garantire un'offerta ampia e diversificata per tutti i centri appartenenti a questa parte urbana.

Riferimenti e specificità rispetto alle strategie generali del PUG

La strategia per questa parte urbana fa riferimento all'integrazione delle Azioni Progettuali rientranti negli OS, così come graficizzati nei

relativi elaborati STRATEGIE e individuati nella DISCIPLINA (Titolo II) con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:

- 1) il riconoscimento del centro di Castiglione come sede per l'insediamento di strutture socio-sanitarie territorializzate e per l'innesto di usi legati al turismo di qualità, alla cultura e alla creatività, al coworking, al tempo libero;
- 2) la valorizzazione multifunzionale dei centri abitati, incentivando specifici mix di destinazioni d'uso, in primis quelle turistico-ricettive e agricole ma anche la residenza stabile, in ragione della vocazione di centri legati alle Ivb del Bevano e Savio, al "Polo del loisir e dello sport" (Mirabilandia, Zoo safari, laghetti per sport acquatici) e alle risorse ambientali e paesaggistiche (Pineta di Classe e sistema delle zone umide connesse);
- 3) il potenziamento della rete delle piste ciclabili di connessione tra i centri e il territorio agricolo lungo i fiumi Bevano e Savio e l'aggancio con la Ciclovia Adriatica;
- 4) la qualificazione delle aree agricole di tutela adiacenti all'area naturalistica lungo il Savio, all'altezza di Castiglione di Ravenna, e alle aree di rinaturazione delle ex cave e dei laghetti situati ad est, in prossimità del Polo del loisir e dello sport (Mirabilandia, Zoo safari, laghetti per sport acquatici);
- 5) il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici speciali, come ad esempio Palazzo Grossi a Castiglione di Ravenna;
- 6) la creazione dei parchi fluviali del Torrente Bevano e del Fiume Savio, come infrastrutture ambientali complesse costituite da fasce lineari di esondazione controllata, sistemi vegetazionali e usi agro-forestali compatibili con riconversione da colture di seminativi a colture idro-esigenti per funzioni di microlaminazione, sistemi lineari di fitodepurazione, argini rimodellati e attrezzati con sentieri e piste ciclabili per la fruizione naturalistica e di connessione con la Pineta di Classe (ZSC/ZPS IT4070010), i

siti naturalistici Ortazzo, Ortazzino e foce del Torrente Bevano (ZSC/ZPS IT4070009), il lago Meandri del Savio, i centri abitati di Mensa, Matellica, Castiglione di Ravenna, Guarniera.

Orientamenti sulle dotazioni territoriali

Con riferimento alle successive tabelle del presente capitolo, si evidenzia che:

- le dotazioni territoriali complessive di livello locale (cfr. D.I. 1444/68) risultano adeguate e distribuite nei centri della città policentrica, con la concentrazione di alcuni servizi nel centro principale di Castiglione di Ravenna;
- la dotazione di nuove attrezzature e infrastrutture attraverso interventi di rigenerazione ed eventuale nuova urbanizzazione dovrà privilegiare il potenziamento e l'integrazione delle reti della mobilità dolce per agganciare la ciclovia Adriatica, il Polo del loisir e dello Sport, i Lidi di Classe e di Savio e le risorse naturalistiche che questi territori offrono;
- lo sviluppo di mix di attività turistico-ricettive, agricole e del terziario diffuso dovrà privilegiare la promozione di sistemi integrati natura-cultura e l'estensione della rete ciclabile per la loro accessibilità sostenibile.

Complessivamente, la dotazione esistente di aree per servizi, attrezzature e spazi di livello locale è pari a 43,9 mq per abitante, articolati in:

- aree per l'istruzione di livello locale: 6,0 mq/ab;
- aree per attrezzature di interesse generale di livello locale: 7,0 mq/ab;
- verde di quartiere, sportivo e attrezzato: 25,4 mq/ab;
- aree per parcheggi: 5,5 mq/ab.

Interventi prioritari

Di seguito si elencano gli interventi di questa parte urbana, riportanti in cartografia nella Tav.

OS5b:

*78) Area interstiziale via Vito Salvigni – Mensa
Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde*

*79) Area interstiziale via Bandini Buti – Castiglione
Riqualficazione di via Bandini Buti e realizzazione di un filare alberato*

*80) Area interstiziale via Stella – Castiglione
Collegamento tra via G. Stella e via del Castello, realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde*

*81) Area interstiziale via G. Zignani – Castiglione
Realizzazione di un'area verde attrezzata a nord al fine di ampliare lo spazio verde scoperto di pertinenza di Palazzo Grossi*

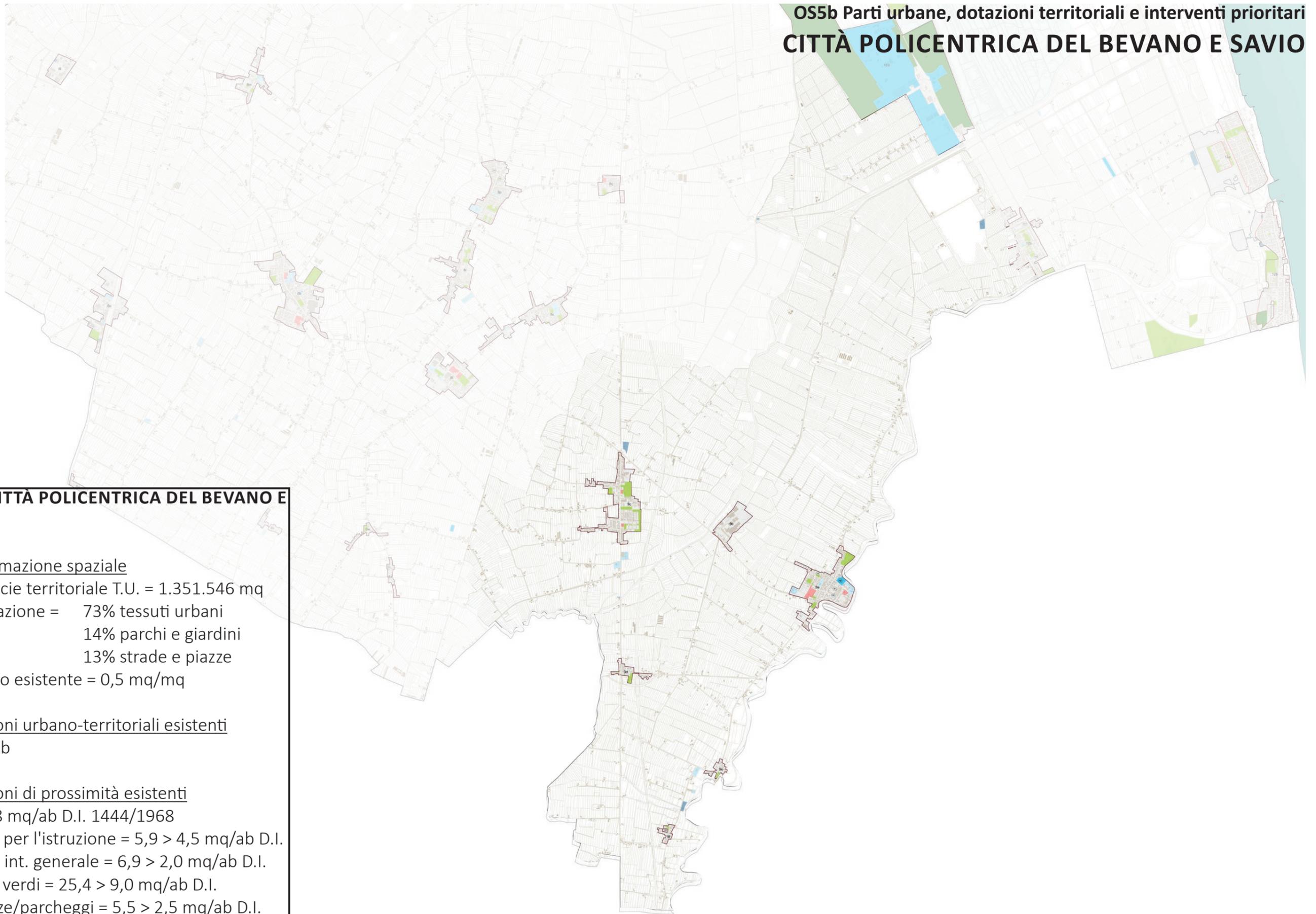
*82) Palazzo Grossi – Castiglione
Recupero del castello e dell'edificio retrostante il palazzo per adibirli a struttura multifunzionale socio culturale e ricettiva (bar/ristoro), oltre a quanto previsto dalla Disciplina del PUG, rigenerazione area scoperta a verde attrezzato*

Politiche urbane di supporto

Al fine di garantire l'efficacia della strategia per la città policentrica del Bevano e Savio, costituiscono riferimenti essenziali e sinergici le seguenti politiche urbane con riferimento a quelle indicate nel capitolo C2 della Guida per la QUEA:

- C2.1 Metabolismo urbano e territoriale
- C2.2 Welfare urbano e inclusione sociale
- C2.3 Agenda digitale urbana
- C2.4 Integrazione natura-cultura

OS5b Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari
CITTÀ POLICENTRICA DEL BEVANO E SAVIO



BOX CITTÀ POLICENTRICA DEL BEVANO E SAVIO

Conformazione spaziale

Superficie territoriale T.U. = 1.351.546 mq

Articolazione = 73% tessuti urbani
14% parchi e giardini
13% strade e piazze

It medio esistente = 0,5 mq/mq

Dotazioni urbano-territoriali esistenti

3 mq/ab

Dotazioni di prossimità esistenti

44 > 18 mq/ab D.I. 1444/1968

a) aree per l'istruzione = 5,9 > 4,5 mq/ab D.I.

b) aree int. generale = 6,9 > 2,0 mq/ab D.I.

c) aree verdi = 25,4 > 9,0 mq/ab D.I.

d) piazze/parcheggi = 5,5 > 2,5 mq/ab D.I.

10_LIDI DELLA PINETA DI SAN VITALE

Il paesaggio della riviera nord ravennate è costituito dalle aree naturalistiche del delta del Po, dalle foci dei fiumi Reno e Lamone e dalla rete storica dei canali di bonifica, dalla Pineta di San Vitale e dalla Piallassa Baiona, nonché dalle zone umide connesse, componenti qualificanti i lidi nord di Casalborsetti e Marina Romea. La strategia per i lidi della Pineta di San Vitale è caratterizzata da due livelli principali. Il primo è volto a consolidare e qualificare il litorale nord come "Parco marittimo":

- 1) negli arenili, nei sistemi dunali e relativi apparati vegetali ante/retrodunali;
- 2) nella piallassa Baiona, negli specchi lacustri circostanti e nelle zone umide delle valli di Comacchio;
- 3) nella pineta di San Vitale e nelle altre aree boscate e arbustive;
- 4) nelle foci dei fiumi Reno e Lamone e del canale di bonifica destra del Reno;
- 5) nel sistema di connessioni eco-paesaggistiche e ciclopedonali, parallele e trasversali alla costa;
- 6) nel Distretto ambientale della zona nord di Ravenna: Natura - Museo Ravennate di Scienze Naturali "Alfredo Brandolini", Centro Visite Del Parco Del Delta e comprensorio di Punta Alberete - Valle Mandriole e dell'aula Didattica di Ca' Vecchia in Pineta San Vitale.

Il secondo è volto a valorizzare la molteplicità dell'offerta turistica basata sulla varietà e ricchezza delle risorse storico-ambientali, e alla loro potenziale fruizione integrata, puntando all'attivazione di un processo di lunga durata di rigenerazione dei lidi, in particolare del sistema di spazi aperti pubblici per abitanti e turisti, della rete della mobilità "dolce", del suo rapporto con la ciclovia Adriatica e con le connessioni trasversali e longitudinali.

Riferimenti e specificità rispetto alle strategie generali del PUG

La strategia per questa parte urbana fa riferimento all'integrazione delle Azioni Progettuali rientranti negli OS, così come graficizzati nei relativi elaborati STRATEGIE e individuati nella DISCIPLINA (Titolo II) con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:

- 1) la realizzazione di un "Parco Marittimo" per connettere le spiagge di Casalborsetti e Marina Romea, la Pineta di San Vitale, la Piallassa Baiona e il sistema di zone umide circostanti;
- 2) la qualificazione del centro di Casalborsetti e degli spazi aperti antistanti il porticciolo turistico, integrazione della rete della mobilità dolce, anche in rapporto alla Ciclovia Adriatica, con particolare riferimento alla realizzazione di un percorso ciclopedonale nel tratto di litorale tra Casalborsetti e il fiume Lamone;
- 3) la qualificazione della trama urbanistica di Marina Romea, caratterizzata dalla prevalenza di aree pinetate e dalla presenza di una buona dotazione vegetale, la riconfigurazione spaziale e funzionale del tracciato strutturante di viale Italia e viale delle Palme, la riqualificazione di alcuni tracciati esistenti di accesso alla spiaggia;
- 4) la riqualificazione dei parcheggi a servizio delle spiagge di Casalborsetti e Marina Romea trasformandoli in "tasche verdi";
- 5) la riqualificazione di alcuni capanni lungo via delle Valli, il margine di Marina Romea e la Piallassa Baiona per destinazioni d'uso turistiche, ludico-ricreative, culturali, del tempo libero e dell'osservazione naturalistica;
- 6) la qualificazione delle aree agricole di tutela in prossimità delle aree naturali protette quali: il Parco del Delta del Po, la pineta di San Vitale, la piallassa Baiona, le ex cave e i laghetti lungo la fascia costiera;
- 7) la protezione e il ripascimento degli arenili, soprattutto quelli antistanti Casalborsetti e

Marina Romea, 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;

8) la salvaguardia e la qualificazione paesaggistica ed ecologica della Piallassa Baiona e degli specchi lacustri e il ripristino della funzionalità ecologica delle zone umide;

9) la valorizzazione del Distretto ambientale della zona nord di Ravenna, caratterizzato dalla presenza in questa parte urbana del Centro Visite Del Parco Del Delta e comprensorio di Punta Alberete – Valle Mandriole e dell'aula Didattica di Ca' Vecchia nella Pineta di San Vitale.

Orientamenti sulle dotazioni territoriali

Con riferimento alle successive tabelle del presente capitolo, si evidenzia che:

- le dotazioni territoriali complessive di livello locale (cfr. D.I. 1444/68) risultano adeguate, anche in relazione del fabbisogno della popolazione residente e di quella turistica, oltre alle attività economiche insediate;
- la dotazione di verde, sia negli spazi aperti pubblici che in quelli pertinenziali privati, rappresenta un valore aggiunto per la parte urbana di Marina Romea vecchia, da estendere anche alle aree contermini;
- la dotazione di nuove attrezzature e infrastrutture attraverso interventi di rigenerazione dovrà privilegiare il potenziamento e l'integrazione delle reti della mobilità dolce e l'attuazione del progetto del "Parco Marittimo".

Complessivamente, la dotazione esistente di aree per servizi, attrezzature e spazi di livello locale è pari a 104,6 mq per abitante, articolati in:

- aree per l'istruzione di livello locale: 3,7 mq/ab;
- aree per attrezzature di interesse generale di livello locale: 2,0 mq/ab;

- verde di quartiere, sportivo e attrezzato: 76,1 mq/ab;
- aree per parcheggi: 22,8 mq/ab.

Interventi prioritari

Di seguito si elencano gli interventi di questa parte urbana, riportanti in cartografia nella Tav. OS5b:

83) Campi da tennis viale degli Oleandri - Marina Romea

Mantenimento e qualificazione paesaggistica del verde pinetato esistente

84) Ex Cinema Arena 2000 - Marina Romea

Integrazione degli spazi a parcheggio e realizzazione di un edificio per il tempo libero (es. cinema) e/o adibito ad altri usi previsti dalla Disciplina del PUG

85) Campi da tennis viale delle Mimose - Marina Romea

Salvaguardia del verde pinetato esistente con concentrazione della capacità edificatoria sull'area degli attuali campi da tennis, realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di altri spazi pubblici

86) Area interstiziale viale dei Pioppi - Marina Romea
Salvaguardia del verde pinetato esistente, ampliamento/realizzazione piazza e/o di altri spazi pubblici

87) Complesso viale degli Agrifogli - Marina Romea
La parte non residenziale posta a sud e non ancora attuata (50%) può essere trasformata in altre destinazioni d'uso secondo quanto previsto dalla Disciplina del PUG

88) Area pinetata - San Vitale

Realizzazione del nuovo cimitero per animali

89) Ex idrovora di via Cesare Mambelli - San Vitale

Recupero e valorizzazione degli edifici esistenti per usi legati alla fruizione del parco

90) Ex area nomadi - Bassette

Riuso dell'area, mediante allestimenti con strutture leggere in legno, per finalità attinenti l'uso e le problematiche delle adiacenti aree naturalistiche/ambientali (es. centro recupero per l'avifauna selvatica ferita)

Politiche urbane di supporto

Al fine di garantire l'efficacia della strategia per i lidi Pineta di San Vitale, costituiscono riferimenti essenziali e sinergici le seguenti politiche urbane con riferimento a quelle indicate

nel capitolo C2 della Guida per la QUEA:

- C2.1 Metabolismo urbano e territoriale
- C2.2 Welfare urbano e inclusione sociale
- C2.3 Agenda digitale urbana
- C2.4 Integrazione natura-cultura

OS5b Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari

LIDI DELLA PINETA DI SAN VITALE

BOX LIDI DELLA PINETA DI SAN VITALE

Conformazione spaziale

Superficie territoriale T.U. = 2.209.417 mq

Articolazione = 56% tessuti urbani
10% parchi e giardini
34% strade e piazze

It medio esistente = 0,5 mq/mq

Dotazioni urbano-territoriali esistenti

1 mq/ab

Dotazioni di prossimità esistenti

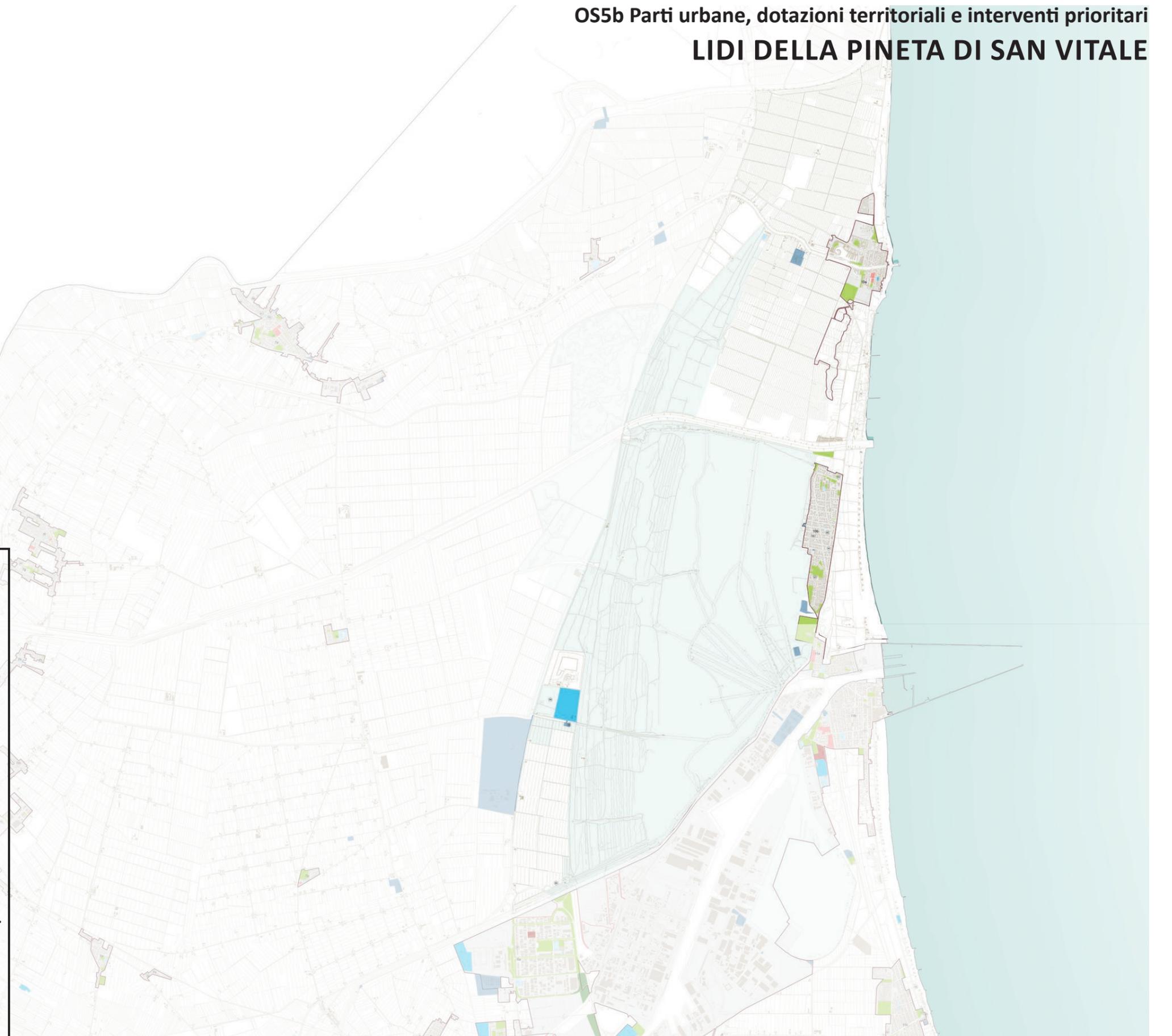
105 > 18 mq/ab D.I. 1444/1968

a) aree per l'istruzione = 3,7 < 4,5 mq/ab D.I.

b) aree int. generale = 2,0 > 2,0 mq/ab D.I.

c) aree verdi = 76,1 > 9,0 mq/ab D.I.

d) piazze/parcheggi = 22,7 > 2,5 mq/ab D.I.



11_LIDI DEL CANDIANO E FIUMI UNITI

Il paesaggio della riviera centrale ravennate, più a stretto contatto con il Centro Città, è delimitato dal canale Candiano e dal corso d'acqua dei Fiumi Uniti, che raccolgono al loro interno una varietà di ricchezze ambientali e paesaggistiche, prime fra tutte la Piallassa Piomboni, gli specchi lacustri e le zone umide oggetto di interventi di rinaturazione. La strategia per i lidi del Candiano e Fiumi Uniti è differenziata a seconda del contesto urbano e territoriale. Da un lato, per Porto Corsini e Marina di Ravenna la strategia è legata al ruolo che questi lidi hanno rispetto alla struttura multifunzionale del Candiano. Dall'altro lato, per Punta Marina, Lido Adriano e Lido di Dante la strategia è legata all'attivazione di una rigenerazione diffusa degli spazi aperti, anche mediante la valorizzazione della rete della mobilità "dolce", le connessioni con la ciclovia Adriatica, i corsi d'acqua, il Distretto di Classe e il Centro Città.

Riferimenti e specificità rispetto alle strategie generali del PUG

La strategia per questa parte urbana fa riferimento all'integrazione delle Azioni Progettuali rientranti negli OS, così come graficizzati nei relativi elaborati STRATEGIE e individuati nella DISCIPLINA (Titolo II) con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:

- 1) la realizzazione di un "Parco Marittimo" per connettere il sistema di zone umide con le spiagge di Porto Corsini, Marina di Ravenna, Punta Marina, Lido Adriano e Lido di Dante;
- 2) la rigenerazione dei tessuti urbani esistenti, mediante interventi di qualificazione edilizia, interventi di rigenerazione urbana ad attuazione diretta e indiretta finalizzati a valorizzare la rete degli spazi aperti esistenti;
- 3) la qualificazione di Marina di Ravenna, pro-

muovendo il potenziamento delle trame verdi di penetrazione dalla Grande Corona Verde al Canale Candiano, intercettando e qualificando le aree verdi esistenti (in primis la pineta di Marina di Ravenna)

- 4) la valorizzazione di Porto Corsini, con la realizzazione del Parco delle Dune al fine di migliorare le connessioni eco-paesaggistiche costiere;
- 5) la realizzazione della nuova stazione marittima a Porto Corsini come grande struttura di servizi per i crocieristi e la città (attività culturali, congressuali, ricettive e commerciali)
- 6) la valorizzazione degli spazi aperti e delle connessioni trasversali e longitudinali (vedi in particolare la qualificazione di piazza Saffi a Marina Romea e di piazza del Mare a Lido Adriano)
- 7) la rigenerazione delle aree dismesse e/o sottoutilizzate, in primis il molo pescherecci e l'ex Mercato del pesce, promuovendo mix funzionali innovativi, con particolare riferimento ad attività turistico-ricettive, grandi servizi culturali e museali, del tempo libero e della creatività;
- 8) la creazione di una connessione di mobilità "dolce" tra i porti crocieristico/turistico e la stazione centrale, attraverso la realizzazione di un sistema continuo ciclopedonale che connetta i porti, la ciclovia Adriatica e il tracciato idroviario;
- 9) la salvaguardia e la qualificazione paesaggistica ed ecologica della Piallassa Piombone e degli specchi lacustri e il ripristino della funzionalità ecologica delle zone umide.

Orientamenti sulle dotazioni territoriali

Con riferimento alle successive tabelle del presente capitolo, si evidenzia che:

- le dotazioni territoriali complessive di livello locale (cfr. D.I. 1444/68) risultano adeguate, anche in relazione del fabbisogno della popolazione residente, ma dovranno essere potenziate in virtù del ruolo centrale che i

lidi di Porto Corsini e Marina di Ravenna assumono rispetto al Canale Candiano;

- la dotazione di nuove attrezzature e infrastrutture attraverso interventi di rigenerazione dovrà privilegiare il potenziamento e l'integrazione delle reti della mobilità dolce e l'attuazione del progetto del "Parco Marittimo".
- Complessivamente, la dotazione esistente di aree per servizi, attrezzature e spazi di livello locale è pari a 61 mq per abitante, articolati in:
- aree per l'istruzione di livello locale: 4,6 mq/ab;
 - aree per attrezzature di interesse generale di livello locale: 6,6 mq/ab;
 - verde di quartiere, sportivo e attrezzato: 40,0 mq/ab;
 - aree per parcheggi: 9,8 mq/ab.

Interventi prioritari

Di seguito si elencano gli interventi di questa parte urbana, riportanti in cartografia nella Tav. OS5b:

91) Ex Circolo dei Forestieri ed ex albergo Internazionale - Marina di Ravenna

Riqualificazione/valorizzazione dell'area per usi turistico ricettivi sulla base di usi e parametri da definirsi in sede di AdP/AO e nell'ottica di integrazione di strutture ricettive e realizzazione di servizi

92) Lungomare Colombo - Punta Marina

Riqualificazione dell'area, limitatamente alla porzione antistante la pertinenza degli edifici esistenti, attraverso una valorizzazione turistico-commerciale del lungomare Colombo con usi di interesse pubblico

93) Bunker bellico e "denti di drago" - Punta Marina

Promozione e valorizzazione culturale delle strutture nell'ambito delle iniziative e procedure a cura dell'Agenzia del Demanio. All'interno sono consentiti gli usi propedeutici alla promozione e valorizzazione culturale delle strutture stesse

94) Aree prospicienti piazza A. Saffi - Punta Marina

Riqualificazione turistico-commerciale delle aree prospicienti la piazza A. Saffi e inserimento di usi commerciali, pubblici esercizi e/o artigianato di servizio alla persona, quest'ultimo qualora coerente con la fruizione turistica della passeggiata

95) Ex Colonia via della Fontana - Punta Marina
Recupero e riqualificazione della struttura esistente verso usi turistico ricettivi e servizi, oltre a quanto previsto dalla Disciplina del PUG

96) Play Park - Punta Marina

Riqualificazione area per il loisir e il tempo libero, anche mediante l'inserimento di nuove attrezzature e spazi di intrattenimento

97) Bunker bellico e "denti di drago" - Punta Marina

Promozione e valorizzazione culturale delle strutture nell'ambito delle iniziative e procedure a cura dell'Agenzia del Demanio. All'interno sono consentiti gli usi propedeutici alla promozione e valorizzazione culturale delle strutture stesse

98) Ex Banana Republic - Lido Adriano

Rigenerazione area, realizzazione di un parco pubblico e valorizzazione turistica con l'inserimento di strutture ricettive di fascia alta

99) Area interstiziale viale Picasso - Lido Adriano

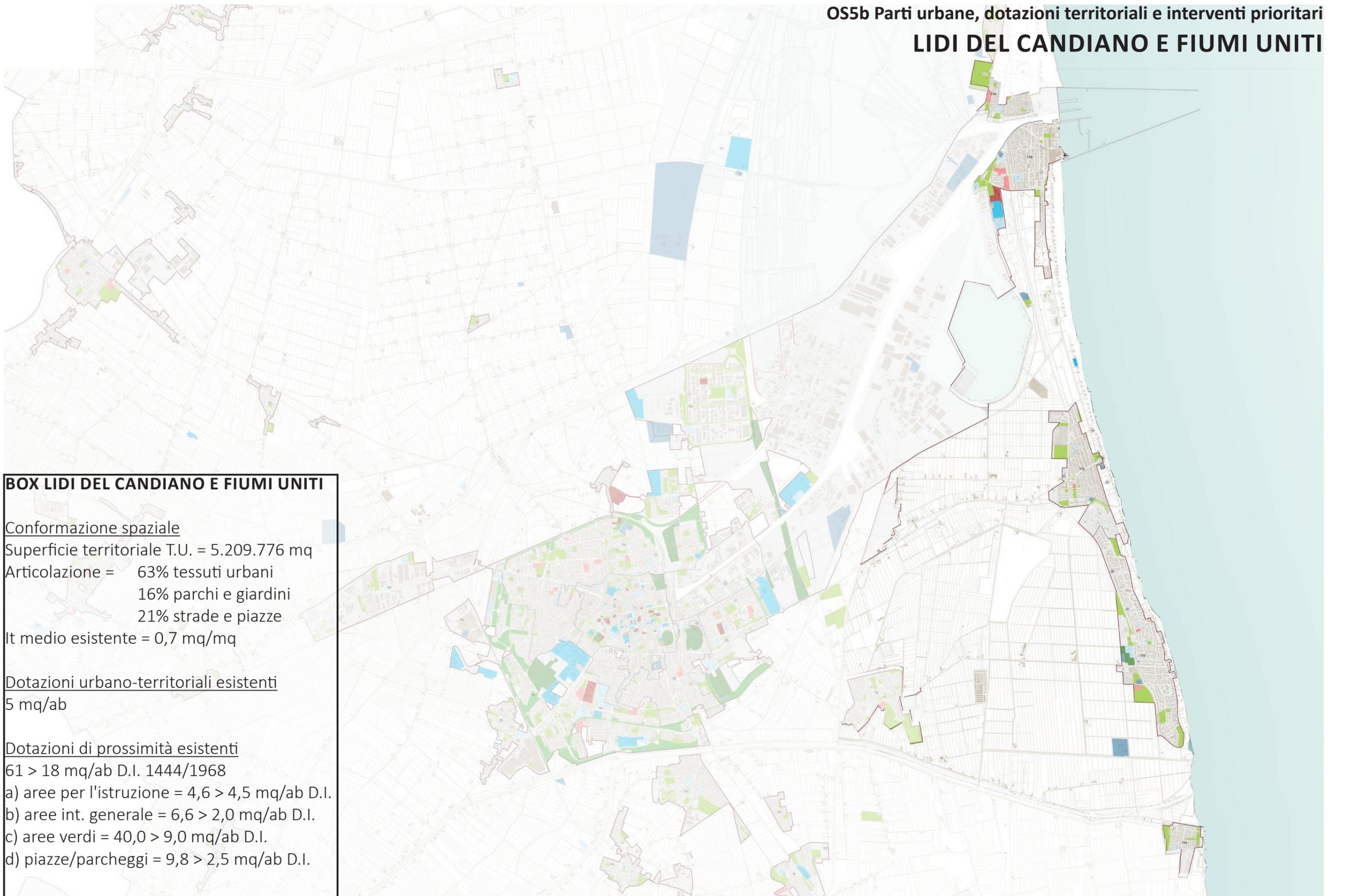
Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde

Politiche urbane di supporto

Al fine di garantire l'efficacia della strategia per i lidi del Candiano e Fiumi Uniti, costituiscono riferimenti essenziali e sinergici le seguenti politiche urbane con riferimento a quelle indicate nel capitolo C2 della Guida per la QUEA:

- C2.1 Metabolismo urbano e territoriale
- C2.2 Welfare urbano e inclusione sociale
- C2.3 Agenda digitale urbana
- C2.4 Integrazione natura-cultura
- C2.6 Mobilità urbana e tempi della città

OS5b Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari
LIDI DEL CANDIANO E FIUMI UNITI



BOX LIDI DEL CANDIANO E FIUMI UNITI

Conformazione spaziale

Superficie territoriale T.U. = 5.209.776 mq

Articolazione = 63% tessuti urbani
16% parchi e giardini
21% strade e piazze

It medio esistente = 0,7 mq/mq

Dotazioni urbano-territoriali esistenti

5 mq/ab

Dotazioni di prossimità esistenti

61 > 18 mq/ab D.I. 1444/1968

a) aree per l'istruzione = 4,6 > 4,5 mq/ab D.I.

b) aree int. generale = 6,6 > 2,0 mq/ab D.I.

c) aree verdi = 40,0 > 9,0 mq/ab D.I.

d) piazze/parcheggi = 9,8 > 2,5 mq/ab D.I.

12_LIDI E POLI DELLA PINETA DI CLASSE

Il paesaggio della riviera sud ravennate è costituito dalle foci dei fiumi Bevano e Savio e dalla rete storica dei canali di bonifica, dalle aree naturalistiche della Pineta di Classe, nonché dai siti naturalistici Ortazzo e Ortazzino e dalle zone umide connesse, componenti qualificanti Lido di Classe e Lido di Savio.

La strategia per i lidi della Pineta di San Classe è caratterizzata da due livelli principali. Il primo è volto a consolidare e qualificare il litorale sud come "Parco marittimo":

- 1) negli arenili, nei sistemi dunali e relativi apparati vegetali ante/retrodunali;
- 2) negli specchi lacustri e nelle aree di rinaturazione delle ex cave lungo la fascia costiera;
- 3) nella pineta di San Classe, Ortazzo e Ortazzino e nelle altre aree boscate e arbustive;
- 4) nel "Polo del loisir e dello sport" (Mirabilandia, Zoo safari, laghetti per sport acquatici, Pineta di Classe)
- 5) nelle foci dei fiumi Bevano e Savio;
- 6) nel sistema di connessioni eco-paesaggistiche e ciclopedonali, parallele e trasversali alla costa;
- 7) nel Distretto ambientale della zona sud di Ravenna.

Per Lido di Classe e Lido di Savio, la strategia punta inoltre a valorizzare il sistema degli spazi aperti per abitanti e turisti, le connessioni longitudinali e trasversali della mobilità "dolce".

Riferimenti e specificità rispetto alle strategie generali del PUG

La strategia per questa parte urbana fa riferimento all'integrazione delle Azioni Progettuali rientranti negli OS, così come graficizzati nei relativi elaborati STRATEGIE e individuati nella DISCIPLINA (Titolo II) con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:

- 1) la realizzazione di un "Parco Marittimo" per connettere le spiagge di Lido di Classe e Lido di Savio, i siti naturalistici della Pineta di Classe, Ortazzo, Ortazzino, le foci del Bevano e Savio e il lago Meandri del Savio;
- 2) la rigenerazione dei tessuti urbani esistenti di Classe e Lido di Savio, mediante interventi di qualificazione edilizia, interventi di rigenerazione urbana ad attuazione diretta ed indiretta, privilegiando la qualificazione e l'irrobustimento della rete e della costellazione di spazi aperti posti in particolare lungo via Lord G. G. Byron e viale Romagna (Lido di Savio) e lungo viale Amerigo Vespucci e viale Giovanni da Verrazzano (Lido di Dante);
- 3) la valorizzazione del Distretto ambientale della zona sud di Ravenna: Centro Visite del Parco del Delta della Bevanella, comprensorio Ortazzo, Ortazzino, foce del Bevano, Pineta di Classe; Museo delle Pinete presso la Casa delle Aie di Classe (di progetto);
- 4) la riqualificazione di alcuni capanni posti lungo le foci del Savio e del Bevano per destinazioni d'uso turistiche, ludico-ricreative, culturali, del tempo libero e dell'osservazione naturalistica connesse alla fruizione ambientale della Pineta di Classe e delle altre risorse naturalistiche;
- 5) la qualificazione delle aree agricole di tutela in prossimità delle aree naturali protette quali la Pineta di Classe e l'Ortazzo, le aree di rinaturazione delle ex cave e dei laghetti lungo la fascia costiera

Orientamenti sulle dotazioni territoriali

Con riferimento alle successive tabelle del presente capitolo, si evidenzia che:

- le dotazioni territoriali complessive di livello locale (cfr. D.I. 1444/68) risultano adeguate, anche in relazione del fabbisogno della popolazione residente e di quella turistica, oltre alle attività economiche insediate;
- la dotazione di nuove attrezzature attraverso

interventi di recupero di aree ed edifici dismessi dovrà privilegiare quelle finalizzate all'irrobustimento degli spazi aperti verdi, alla valorizzazione del "Parco Marittimo", al consolidamento dei parchi fluviali del Bevano e Savio e al potenziamento/integrazione delle reti della mobilità dolce.

Complessivamente, la dotazione esistente di aree per servizi, attrezzature e spazi di livello locale è pari a 85,7 mq per abitante, articolati in:

- aree per l'istruzione di livello locale: 1,4 mq/ab;
- aree per attrezzature di interesse generale di livello locale: 3,3 mq/ab;
- verde di quartiere, sportivo e attrezzato: 64,3 mq/ab;
- aree per parcheggi: 16,7 mq/ab.

Interventi prioritari

Di seguito si elencano gli interventi di questa parte urbana, riportanti in cartografia nella Tav. OS5b:

100) Piazza - Fosso Ghiaia

Riqualificazione e desigillazione della piazza centrale (dotazione vegetale, arredo urbano e illuminazione, materiali del suolo)

101) Area interstiziale viale Stazione – Savio

Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato in ampliamento di quello esistente lungo viale della Stazione

102) Area interstiziale via dell'ortazzo – Savio

Ampliamento del Parco attrezzato posto a nord-ovest dell'ambito

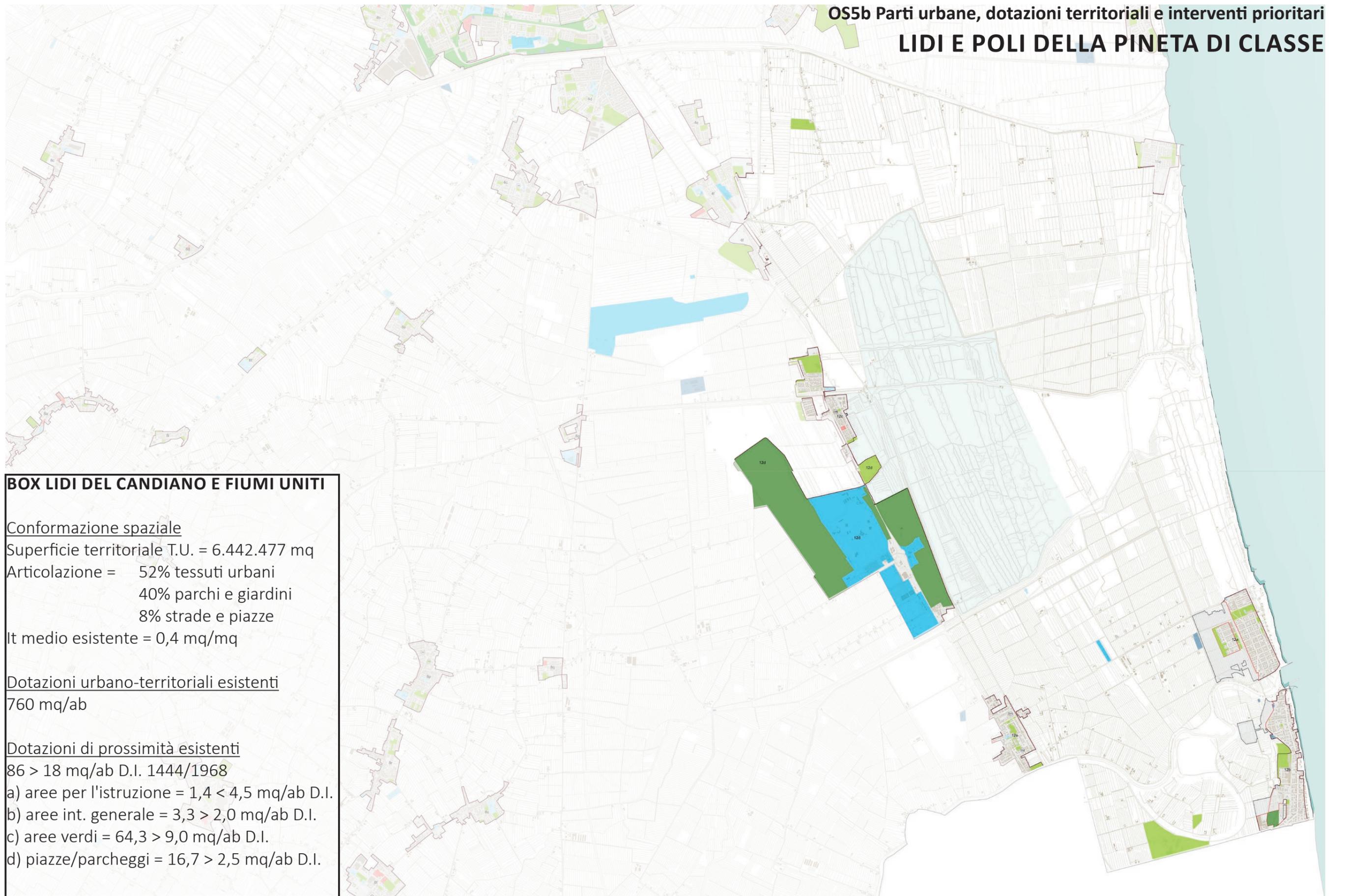
Politiche urbane di supporto

Al fine di garantire l'efficacia della strategia per i lidi e poli della Pineta di Classe, costituiscono riferimenti essenziali e sinergici le seguenti politiche urbane con riferimento a quelle indicate nel capitolo C2 della Guida per la QUEA:

- C2.1 Metabolismo urbano e territoriale
- C2.2 Welfare urbano e inclusione sociale
- C2.3 Agenda digitale urbana

- C2.4 Integrazione natura-cultura

OS5b Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari
LIDI E POLI DELLA PINETA DI CLASSE



BOX LIDI DEL CANDIANO E FIUMI UNITI

Conformazione spaziale

Superficie territoriale T.U. = 6.442.477 mq

Articolazione = 52% tessuti urbani
40% parchi e giardini
8% strade e piazze

It medio esistente = 0,4 mq/mq

Dotazioni urbano-territoriali esistenti

760 mq/ab

Dotazioni di prossimità esistenti

86 > 18 mq/ab D.I. 1444/1968

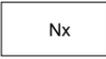
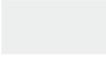
a) aree per l'istruzione = 1,4 < 4,5 mq/ab D.I.

b) aree int. generale = 3,3 > 2,0 mq/ab D.I.

c) aree verdi = 64,3 > 9,0 mq/ab D.I.

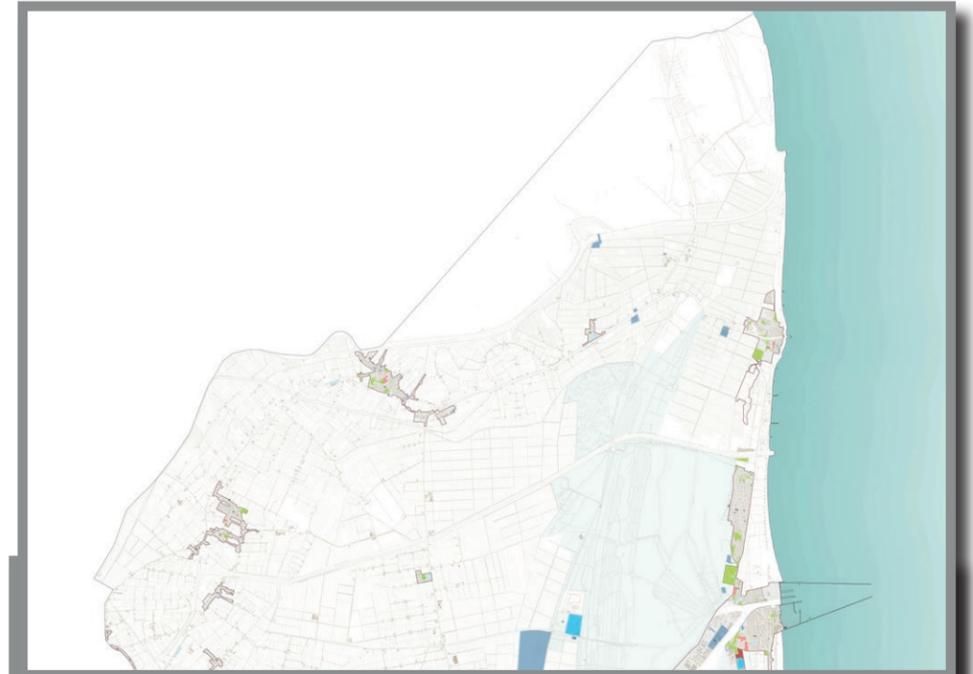
d) piazze/parcheggi = 16,7 > 2,5 mq/ab D.I.

OS5b Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari

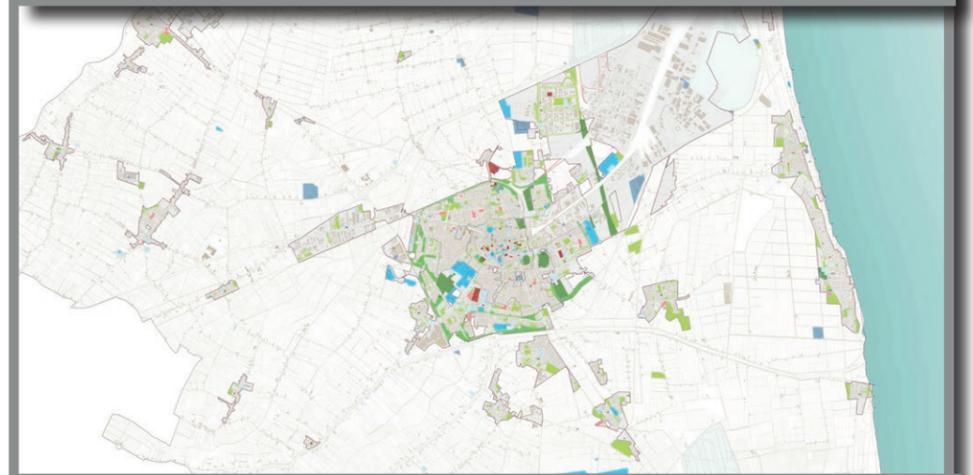
TERRITORIO URBANIZZATO E PARTI URBANE	
Perimetro Territorio Urbanizzato (Art. 32, commi 2-3, LR 24/2017)	 art. 39
Parte urbana (Art. 33, comma 2, LR 24/2017)	 art. 40
Tessuti urbani esistenti	 art. 39

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, Piialasse Baiona e Piomboni)	 art. 10
Intervento prioritario	 art. 40

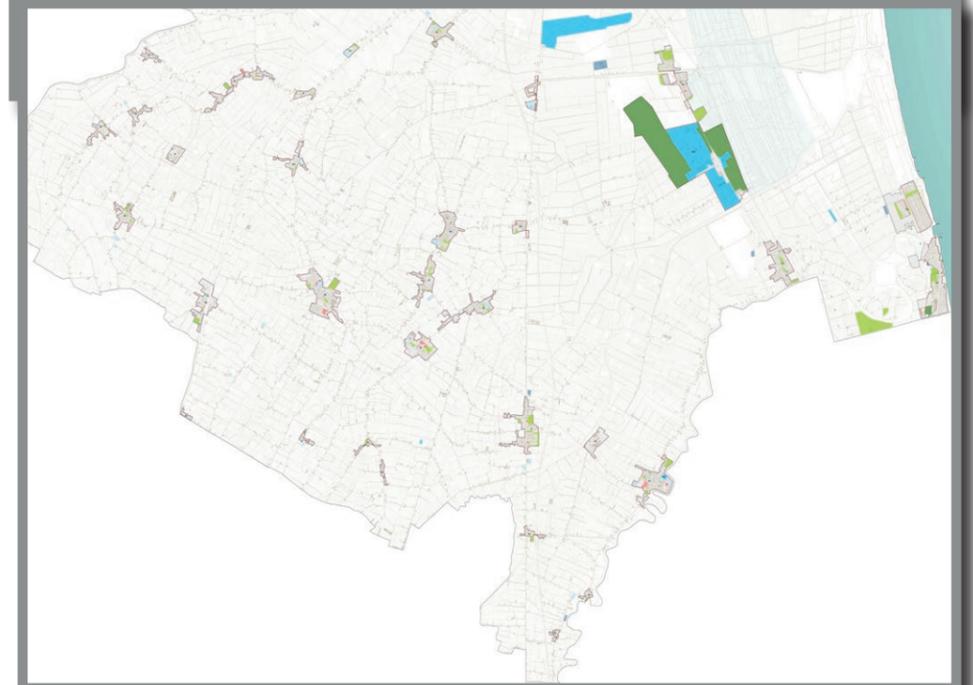
1



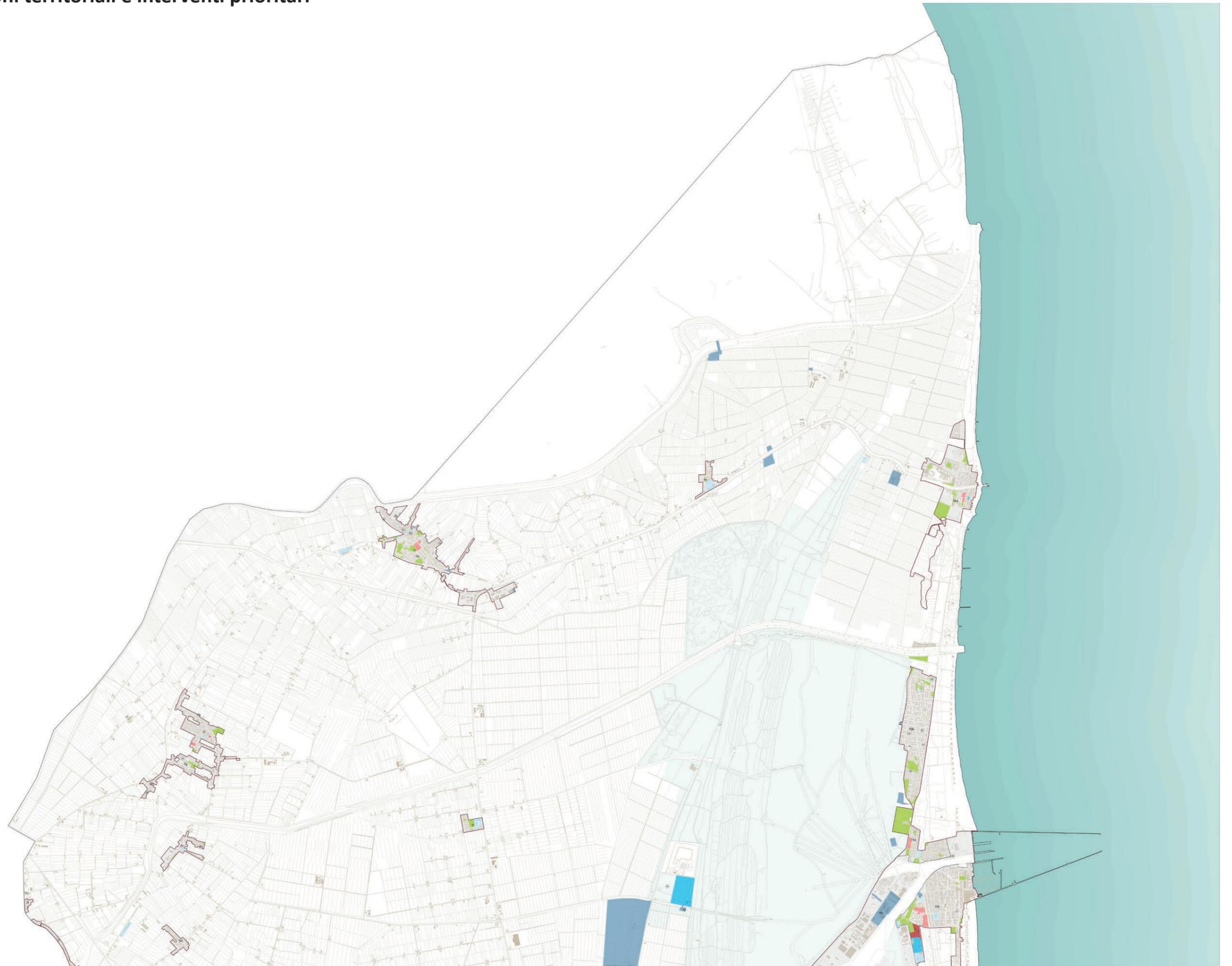
2



3



OS5b Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari
RAVENNA NORD

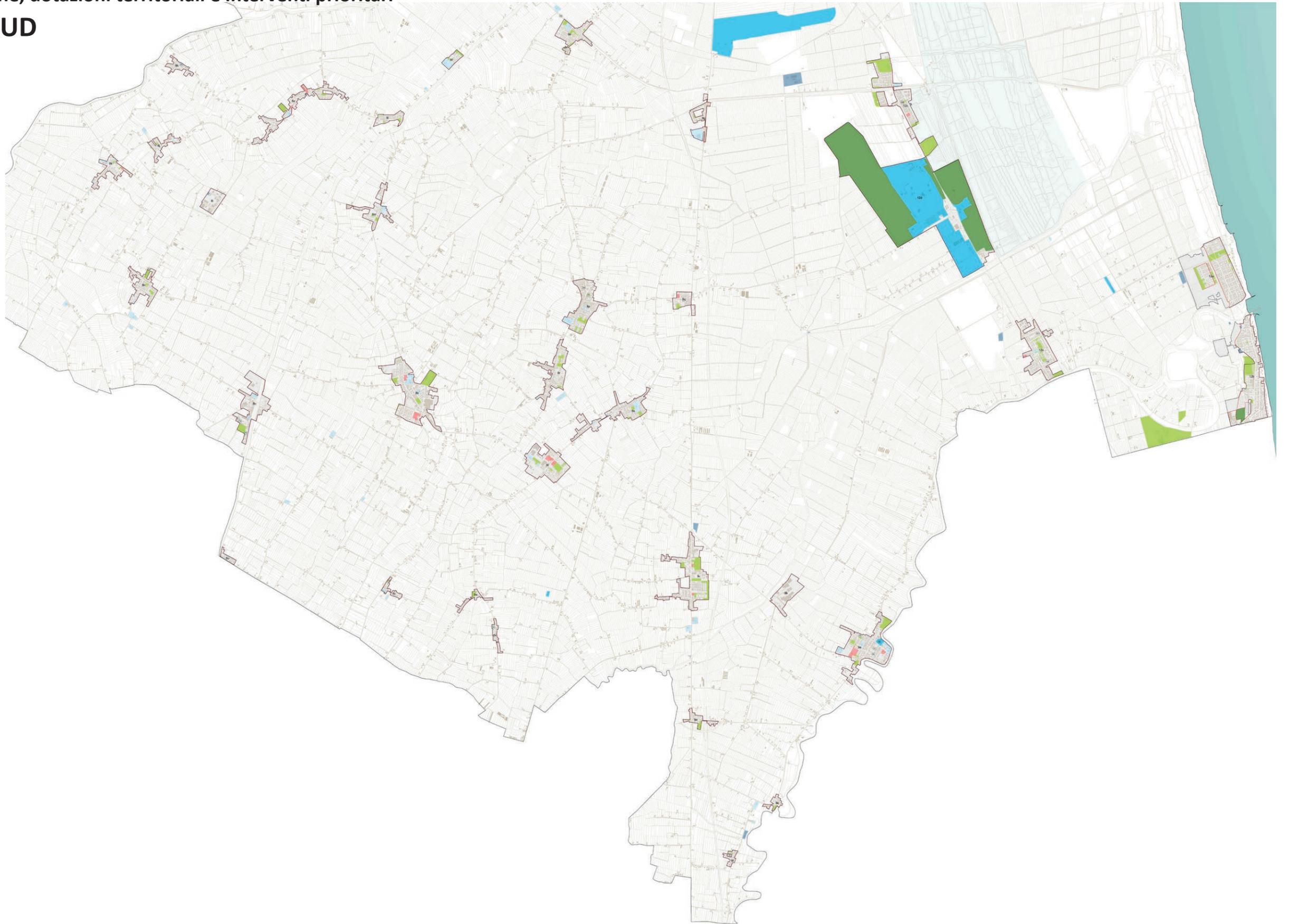


1

OS5b Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari
RAVENNA CENTRO



OS5b Parti urbane, dotazioni territoriali e interventi prioritari
RAVENNA SUD



Interventi prioritari per parte urbana (cfr Tav. OS5b)

N.	PARTE URBANA	INTERVENTI PRIORITARI DELLA PARTE URBANA	DESCRIZIONE
1_CITTÀ STORICA			
1	città storica	Ex Caserma Dante Alighieri Centro storico	Rigenerazione area, restauro e riuso dei Palazzi del Collegio e dei Nobili, recupero e completamento del parco delle mura storiche e creazione di un parco archeologico, ai sensi dell'Art. 59, comma 23 della Disciplina del PUG
2	città storica	Ex sede S.E.R.T. in via Rocca ai Fossi Centro storico	Rigenerazione area e/o recupero edificio per ospitare strutture scolastiche (es. servizi per l'infanzia), socio-culturali (es. Casa delle Donne, spazi per le associazioni, etc.) e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG
3	città storica	Parcheggio Torre Umbratica Centro storico	Riqualificazione area come spazio permeabile a parcheggio e area verde attrezzata a servizio del centro storico e del quartiere San Vitale
4	città storica	Ex AMGA Centro storico	Rigenerazione area, recupero e rifunionalizzazione dell'ex ciminiera e dell'edificio di archeologia industriale, valorizzazione del tracciato delle mura storiche con un percorso ciclopedonale, ai sensi dell'Art. 59, comma 25 della Disciplina del PUG
5	città storica	Mura Porta Cybo Centro storico	Rigenerazione area, restauro e valorizzazione degli edifici di valore documentario e/o tipologico, recupero degli edifici recenti, consolidamento e restauro delle mura storiche
6	città storica	Mura storiche Centro storico	Qualificazione e completamento del tracciato ciclopedonale anulare (compresi i tratti murari storici, restaurati e da restaurare), con irrobustimento delle dotazioni vegetali, incremento della permeabilità e connessione con le altre aree verdi
7	città storica	Largo Firenze Centro storico	Rigenerazione area, valorizzazione della visuale sul complesso monumentale di San Francesco e riorganizzazione/rimozione dell'ecoarea, riqualificazione dei fronti sul lato est della piazza, desigillazione dell'area e miglioramento dell'arredo urbano
8	città storica	Santa Teresa Centro storico	Rigenerazione e desigillazione area, valorizzazione della visuale sul complesso monumentale del Duomo, completamento della fronte urbana interrotta su via De Gasperi, ai sensi dell'Art. 59, comma 24 della Disciplina del PUG
9	città storica	Convento Capuccini Centro storico	Rigenerazione e desigillazione area, tutela e valorizzazione degli edifici di valore architettonico e monumentale, ricucitura del sistema degli spazi aperti alberati esistenti, ai sensi dell'Art. 59, comma 22 della Disciplina del PUG
10	città storica	Ex Cinema Roma Centro storico	Rigenerazione area, realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra via Santa Teresa e via Port'Aurea, riqualificazione dei fronti che si affacciano su via Port'Aurea
11	città storica	Ex macello Centro storico	Rigenerazione e desigillazione area, recupero e valorizzazione degli edifici di valore storico artistico e/o architettonico, qualificazione dell'area antistante l'accesso principale, ai sensi dell'Art. 59, comma 21 della Disciplina del PUG
12	città storica	Ex falegnameria Centro storico	Rigenerazione area, desigillazione e integrazione degli spazi a parcheggio (anche su più piani), miglioramento della dotazione arborea, riqualificazione del percorso ciclopedonale su via Renato Serra e realizzazione di un fronte sul lato sud dell'area
13	città storica	Via Mingaiola Centro storico	Riqualificazione dell'area, collegamento viario con via F. Montone Abbandonato e realizzazione di un'adeguata dotazione di spazi a parcheggio permeabili alberati

14	città storica	Ex sede Enel Centro storico	Riqualificazione, restauro e valorizzazione degli edifici di valore architettonico, monumentale e/o documentario, recupero degli edifici recenti, rimozione degli elementi incongrui, risoluzione delle problematiche legate alla mobilità
15	città storica	Ex Sala Italia Centro storico	Rigenerazione area, recupero e rifunionalizzazione dell'edificio ospitando destinazioni d'uso delle categorie funzionali Direzionale (D) e Commerciale (C), ai sensi dell'Art. 59, comma 20 della Disciplina del PUG
16	città storica	Convento S. Stefano ed ex sede vigili del fuoco piazza Mameli Centro storico	Riqualificazione e valorizzazione degli edifici di valore architettonico e monumentale e/o documentario, recupero degli edifici recenti e rimozione degli elementi incongrui
2_CITTÀ CONSOLIDATA DI PRIMA CINTURA			
17	città consolidata di prima cintura	Area interstiziale via Faentina Centro Città	Realizzazione di un'area verde di forestazione da ubicare a est e a nord
18	città consolidata di prima cintura	Parco via Nizza Centro Città	Mantenimento dell'area come spazio verde attrezzato
19	città consolidata di prima cintura	Ex scuola infermieri Centro Città	Rigenerazione area e ampliamento dell'area verde a Parco
20	città consolidata di prima cintura	Villa Callegari (abbandonata) Centro Città	Riqualificazione, messa a disposizione dell'area pertinenziale e realizzazione di un parco per uso collettivo, recupero e rifunionalizzazione della villa per usi legati a ristorazione e ricettività
21	città consolidata di prima cintura	Centro commerciale Faentina Centro Città	Riqualificazione area verde pertinenziale come spazio verde attrezzato e parcheggio alberato, valorizzazione della galleria e degli spazi esistenti per renderli più fruibili/vivibili
22	città consolidata di prima cintura	Sottopasso ciclopedonale di via S. Alberto Centro Città	Riqualificazione percorso ciclopedonale
23	città consolidata di prima cintura	Area interstiziale vicolo Tacchini Centro Città	Ampliamento del Parco della Fratellanza
24	città consolidata di prima cintura	Capannone via del Mangano Centro Città	Collegamento tra via Narsete e via del Mangano al fine di consentire l'accesso all'ambito dell'ex scalo merci
25	città consolidata di prima cintura	Ex scalo merci Centro Città	Ampliamento del Parco di Teodorico
26	città consolidata di prima cintura	Zona della Chiavica Centro Città	Riqualificazione del centro giovanile "Spartaco" e creazione di un area sgambamento cani, oltre a quanto previsto dalla Disciplina del PUG
27	città consolidata di prima cintura	Ex sede ATM via delle Industrie Darsena di Città	Razionalizzazione/valorizzazione della dotazione patrimoniale del Comune e/o di Ravenna Holding SpA al fine di realizzare la nuova sede della Polizia Municipale e altri uffici e/o servizi pubblici e/o di interesse pubblico
28	città consolidata di prima cintura	Ex Ippodromo Centro Città	Riqualificazione spazio aperto mediante l'inserimento di mix funzionali legati allo sport e al tempo libero (usi sportivi, ricreativi, spettacoli e manifestazioni, etc.), miglioramento dei collegamenti ciclopedonali con gli altri parchi urbani
29	città consolidata di prima cintura	Area interclusa via dei Poggi Centro Città	Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde
30	città consolidata di prima cintura	Area interclusa via dei Poggi Centro Città	Realizzazione di un parco urbano attrezzato e di spazi a parcheggio permeabili alberati

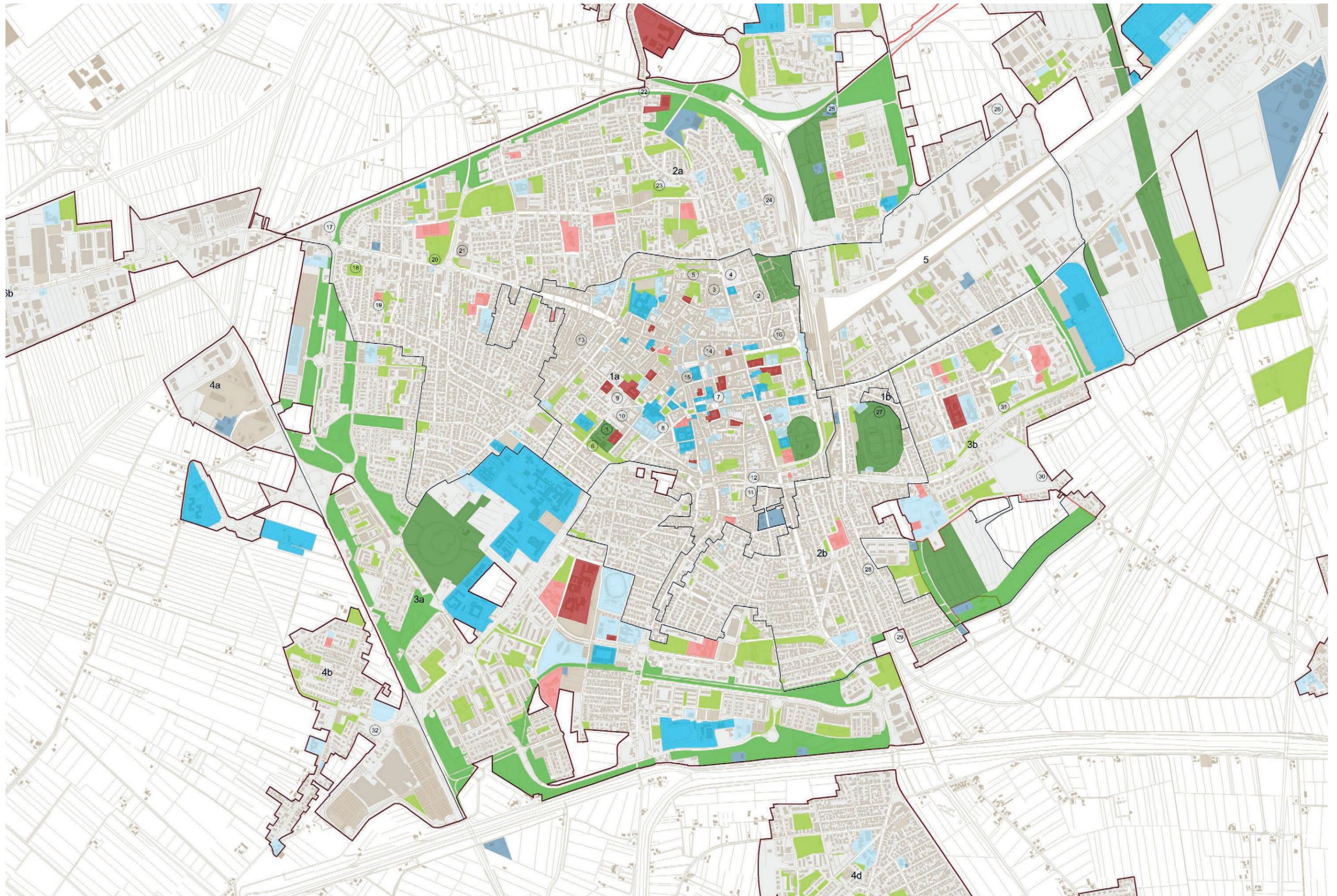
3_CITTÀ CONSOLIDATA DI SECONDA CINTURA			
31	città consolidata di seconda cintura	Area interclusa via Stradone Centro Città	Riqualificazione di via Stradone e realizzazione di un filare alberato
32	città consolidata di seconda cintura	Ostello Dante Centro Città	Rigenerazione area, recupero e rifunzionalizzazione dell'edificio ospitando destinazioni turistico ricettive, del terziario diffuso, socio-culturali, socio-sanitarie e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG
4_CENTRI DELLA FRANGIA SUD			
33	centri della frangia sud - Borgo Montone	Area interstiziale via Verbano Borgo Montone	Realizzazione di un'area verde di forestazione da ubicare lungo la viabilità comunale
34	centri della frangia sud - Madonna dell'Albero	Area interstiziale via F.lli Chiari Madonna dell'Albero	Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato
35	centri della frangia sud - Madonna dell'Albero	Area interstiziale via F.lli Chiari Madonna dell'Albero	Realizzazione di un'area verde attrezzata da ubicare a est e di un percorso ciclopedonale di collegamento tra via F.lli Chiari e la chiesa Madonna dell'Albero
36	centri della frangia sud - Classe	Capannone via Maria Mazzotti Classe	Trasferimento e delocalizzazione dell'attività esistente al fine di salvaguardare e valorizzare il cono di visuale libera verso la Basilica di Sant'Apollinare in Classe
6_CITTÀ PORTUALE E PRODUTTIVA			
37	città portuale e produttiva - Z.I. Bassette	Area commerciale Bassette	Qualificazione degli spazi pubblici e dei servizi del comparto Bassette, in particolare quelli prospicienti la Romea, con la possibilità di inserire ulteriori destinazioni previste dalla Disciplina del PUG
38	città portuale e produttiva - Porto	Capannone ex dogana Porto Corsini	Rigenerazione area per realizzare uno spazio museale e un centro di aggregazione e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG
7_CITTÀ POLICENTRICA DEL RENO E LAMONE			
39	città policentrica del Reno e Lamone - S. Alberto	Area prospiciente via Rivaletto Centro storico	Riqualificazione/prolungamento di un percorso ciclopedonale, alternativo e parallelo all'asse principale del paese
40	città policentrica del Reno e Lamone - S. Alberto	Capannoni Ex CMC S. Alberto	Rigenerazione area con eventuale bonifica del sito, cessione area per servizi al parco e/o realizzazione di struttura multifunzionale, riqualificazione area sportiva e integrazione della rete della mobilità dolce (F. Reno e centro storico)
41	città policentrica del Reno e Lamone - S. Alberto	Ex Cinema S. Alberto	Rigenerazione area, realizzazione di spazi a parcheggio permeabili alberati lungo via Nigrisoli e adeguamento stradale dell'ingresso a via Rivaletto
42	città policentrica del Reno e Lamone - S. Alberto	Piazza Garibaldi S. Alberto	Riqualificazione della piazza centrale e integrazione dei collegamenti ciclopedonali con scuole e asili
43	città policentrica del Reno e Lamone - S. Alberto	Parco 25 Aprile e campi da tennis S. Alberto	Integrazione e miglioramento dei collegamenti ciclopedonali in sicurezza con le scuole e piazza Garibaldi.

44	città policentrica del Reno e Lamone - S. Alberto	Area interstiziale via Talanti	Riqualificazione del viale alberato pinetato e del percorso pedonale
45	città policentrica del Reno e Lamone - Savarna	Ex asilo Savarna	Rigenerazione area e/o recupero edificio per ospitare destinazioni multifunzionali (es. socio-culturali, socio-sanitarie, sportive, per il tempo libero, etc.) e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG
46	città policentrica del Reno e Lamone - Savarna	Area interstiziale via dei Martiri	Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde e adeguamento/allargamento via arg. dx Lamone abb.
47	città policentrica del Reno e Lamone - Savarna	Area interstiziale via Palazzone	Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde
48	città policentrica del Reno e Lamone - Savarna	Ex scuola (centro Segurini) Savarna	Rigenerazione area e/o recupero edificio per ospitare destinazioni multifunzionali (es. socio-culturali, socio-sanitarie, sportive, per il tempo libero, etc.) e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG
49	città policentrica del Reno e Lamone - Torri	Area interstiziale via Sintinina	Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde
50	città policentrica del Reno e Lamone - Glorie	Area interstiziale viale della Stazione Glorie	Riqualificazione della viabilità di accesso alla stazione di Glorie e realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato
51	città policentrica del Reno e Lamone - Mezzano	Area interstiziale via Talanti	Mantenimento di un'area a verde lungo il F. Lamone, adeguamento della viabilità di accesso, realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde
52	città policentrica del Reno e Lamone - Mezzano	Ex teatro Italia Mezzano	Rigenerazione area per ospitare strutture multifunzionali socio culturali (es. teatro, spazi ludico ricreativi e per il tempo libero) e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG
53	città policentrica del Reno e Lamone - Mezzano	Proprietà del demanio abbandonata Mezzano	Rigenerazione area per ospitare spazi co-housing per gli anziani o per i giovani, strutture socio-sanitarie territorializzate e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG
54	città policentrica del Reno e Lamone - Mezzano	Area interstiziale viale della Stazione	Riqualificazione della viabilità di accesso alla stazione di Mezzano e realizzazione di un percorso ciclopedonale alberato
55	città policentrica del Reno e Lamone - Mezzano	Ex fornace Righini Mezzano	Recupero e rifunionalizzazione dell'ex fornace, realizzazione di un parco naturalistico favorendo l'integrazione con l'area di valore ecologico ambientale adiacente (vasche ex zuccherificio)
56	città policentrica del Reno e Lamone - Ammonite	Area interstiziale via Bacinetta Ammonite	Ampliamento del Parco della Costituzione Italiana
57	città policentrica del Reno e Lamone - Ammonite	Area interstiziale via Bacinetta - Ammonite	Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde
58	città policentrica del Reno e Lamone - Camerlona	Ex scuola elementare Camerlona	Rigenerazione area per realizzare una piazza e per ospitare strutture multifunzionali di tipo socio culturale (es. spazi di aggregazione e ludico ricreativi, coworking, piazze digitali, etc.) e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG
59	città policentrica del Reno e Lamone - Santerno	Area interstiziale via degli Angeli	Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde
60	città policentrica del Reno e Lamone - Santerno	Area interstiziale via Luigi Fuschini	Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde
61	città policentrica del Reno e Lamone - Santerno	Area interstiziale via Bruno Benelli	Realizzazione di un'area verde attrezzata in continuità con quella esistente

62	città policentrica del Reno e Lamone - Santerno	Area interstiziale via Don Giovanni Lolli	Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato in continuità con quelli posti lungo la viabilità comunale
63	città policentrica del Reno e Lamone - Piangipane	Campo sportivo Piangipane	Qualificazione area per lo sport e il tempo libero attraverso l'inserimento di nuove attività ricreative (bocce, tennis, centri estivi, calcio, piscina, etc.) per favorire l'aggregazione di tutte le fasce di età
64	città policentrica del Reno e Lamone - Piangipane	Ex seminario Piangipane	Rigenerazione area per ospitare strutture multifunzionali di tipo socio culturale (es. spazi di aggregazione e ludico ricreativi, coworking comunitario, piazze digitali, etc.) e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG
65	città policentrica del Reno e Lamone - S. Michele	Scuola materna S. Michele	Rigenerazione area per ospitare uno spazio per gli anziani, strutture socio-sanitarie territorializzate e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG
8_CITTÀ POLICENTRICA DEL MONTONE E RONCO			
66	città policentrica del Montone e Ronco - Ragone	Ex scuola Ragone	Rigenerazione area per ospitare strutture multifunzionali socio culturali (es. spazi per le associazioni, etc.), strutture socio-sanitarie territorializzate e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG
67	città policentrica del Montone e Ronco - Roncalceci	Area interstiziale via Sauro Babini Roncalceci	Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde
68	città policentrica del Montone e Ronco - S. Bartolo	Cimitero S. Bartolo	Realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra il cimitero e l'abitato di S. Bartolo
69	città policentrica del Montone e Ronco - S. Bartolo	Ex scuola S. Bartolo	Rigenerazione area per realizzare una piazza e per ospitare strutture multifunzionali socio culturali (es. spazi per le associazioni, etc.), strutture socio sanitarie territorializzate e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG
70	città policentrica del Montone e Ronco - San Pietro in Trento	Area interstiziale vicolo Malagola San Pietro in Trento	Realizzazione di un'area verde attrezzata nell'area prospiciente il centro sportivo esistente e/o realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato
71	città policentrica del Montone e Ronco - Coccolia	Area interstiziale via dei Maceri Coccolia	Mantenimento e integrazione dei viali pinetati posti lungo via dei Maceri e via dei Mugnai
72	città policentrica del Montone e Ronco - Coccolia	Area interstiziale via dei Maceri Coccolia	Mantenimento e integrazione dei viali pinetati posti lungo via dei Maceri e via dei Mugnai
73	città policentrica del Montone e Ronco - Coccolia	Ex scuola Coccolia	Rigenerazione area per ospitare strutture multifunzionali socio culturali (es. spazi per le associazioni, etc.), strutture socio-sanitarie territorializzate e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG
74	città policentrica del Montone e Ronco - S. Stefano	Ex biblioteca S. Stefano	Rigenerazione area per ospitare strutture multifunzionali socio culturali (es. spazi per le associazioni, etc.), strutture socio-sanitarie territorializzate e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG
75	città policentrica del Montone e Ronco - S. Stefano	Piazza Bovio S. Stefano	Riqualificazione della piazza centrale a spazio verde alberato e miglioramento dei collegamenti ciclopedonali con le aree a servizi principali poste più a sud (biblioteca, chiesa e impianti sportivi)
76	città policentrica del Montone e Ronco - Massa	Ex scuola Massa Castello	Rigenerazione area per ospitare strutture multifunzionali socio culturali (es. spazi per le associazioni, etc.), strutture socio-sanitarie territorializzate e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG

77	città policentrica del Montone e Ronco - Bastia	Ex scuola Bastia	Rigenerazione area per ospitare strutture multifunzionali socio culturali (es. spazi per le associazioni, etc.), strutture socio-sanitarie territorializzate e/o altre destinazioni previste dalla Disciplina del PUG
9_CITTÀ POLICENTRICA DEL BEVANO E SAVIO			
78	città policentrica del Bevano e Savio - Mensa	Area interstiziale via Vito Salvigni Mensa	Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde
79	città policentrica del Bevano e Savio - Castiglione	Area interstiziale via Bandini Buti Castiglione	Riqualificazione di via Bandini Buti e realizzazione di un filare alberato
80	città policentrica del Bevano e Savio - Castiglione	Area interstiziale via Stella Castiglione	Collegamento tra via G. Stella e via del Castello, realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato e/o di un'area verde
81	città policentrica del Bevano e Savio - Castiglione	Area interstiziale via G. Zignani Castiglione	Realizzazione di un'area verde attrezzata a nord al fine di ampliare lo spazio verde scoperto di pertinenza di Palazzo Grossi
82	città policentrica del Bevano e Savio - Castiglione	Palazzo Grossi Castiglione	Recupero del castello e dell'edificio retrostante il palazzo per adibirli a struttura multifunzionale socio culturale e ricettiva (bar/ristoro), oltre a quanto previsto dalla Disciplina del PUG, rigenerazione area scoperta a verde attrezzato
10_LIDI DELLA PINETA DI SAN VITALE			
83	lidi della Pineta di San Vitale - Marina Romea	Campi da tennis viale degli Oleandri Marina Romea	Mantenimento e qualificazione paesaggistica del verde pinetato esistente
84	lidi della Pineta di San Vitale - Marina Romea	Ex Cinema Arena 2000 Marina Romea	Integrazione degli spazi a parcheggio e realizzazione di un edificio per il tempo libero (es. cinema) e/o adibito ad altri usi previsti dalla Disciplina del PUG
85	lidi della Pineta di San Vitale - Marina Romea	Area interstiziale viale dei Pioppi Marina Romea	Salvaguardia del verde pinetato esistente, ampliamento/realizzazione piazza e/o di altri spazi pubblici
86	lidi della Pineta di San Vitale - Marina Romea	Complesso viale degli Agrifogli Marina Romea	La parte non residenziale posta a sud e non ancora attuata (50%) può essere trasformata in altre destinazioni d'uso secondo quanto previsto dalla Disciplina del PUG
87	lidi della Pineta di San Vitale - S. Vitale	Area pinetata San Vitale	Realizzazione del nuovo cimitero per animali
88	lidi della Pineta di San Vitale - S. Vitale	Ex idrovora di via Cesare Mambelli San Vitale	Recupero e valorizzazione degli edifici esistenti per usi legati alla fruizione del parco
89	lidi della Pineta di San Vitale - S. Vitale	Ex area nomadi Bassette	Riuso dell'area, mediante allestimenti con strutture leggere in legno, per finalità attinenti l'uso e le problematiche delle adiacenti aree naturalistiche/ambientali (es. centro recupero per l'avifauna selvatica ferita)
11_LIDI DEL CANDIANO E FIUMI UNITI			
90	lidi del Candiano e Fiumi Uniti - Marina di Ravenna	Ex Circolo dei Forestieri ed ex albergo Internazionale - Marina di Ravenna	Riqualificazione/valorizzazione dell'area per usi turistico ricettivi sulla base di usi e parametri da definirsi in sede di AdP/AO e nell'ottica di integrazione di strutture ricettive e realizzazione di servizi

91	lidi del Candiano e Fiumi Uniti - Punta Marina	Lungomare Colombo - Punta Marina	Riqualificazione dell'area, limitatamente alla porzione antistante la pertinenza degli edifici esistenti, attraverso una valorizzazione turistico-commerciale del lungomare Colombo con usi di interesse pubblico
92	lidi del Candiano e Fiumi Uniti - Punta Marina	Bunker bellico e "denti di drago" - Punta Marina	Promozione e valorizzazione culturale delle strutture nell'ambito delle iniziative e procedure a cura dell'Agenzia del Demanio. All'interno sono consentiti gli usi propedeutici alla promozione e valorizzazione culturale delle strutture stesse
93	lidi del Candiano e Fiumi Uniti - Punta Marina	Aree prospicienti piazza A. Saffi - Punta Marina	Riqualificazione turistico-commerciale delle aree prospicienti la piazza A. Saffi e inserimento di usi commerciali, pubblici esercizi e/o artigianato di servizio alla persona, quest'ultimo qualora coerente con la fruizione turistica della passeggiata
94	lidi del Candiano e Fiumi Uniti - Punta Marina	Ex Colonia via della Fontana - Punta Marina	Recupero e riqualificazione della struttura esistente verso usi turistico ricettivi e servizi, oltre a quanto previsto dalla Disciplina del PUG
95	lidi del Candiano e Fiumi Uniti - Punta Marina	Play Park - Punta Marina	Riqualificazione area per il loisir e il tempo libero, anche mediante l'inserimento di nuove attrezzature e spazi di intrattenimento
96	lidi del Candiano e Fiumi Uniti - Punta Marina	Bunker bellico e "denti di drago" - Punta Marina	Promozione e valorizzazione culturale delle strutture nell'ambito delle iniziative e procedure a cura dell'Agenzia del Demanio. All'interno sono consentiti gli usi propedeutici alla promozione e valorizzazione culturale delle strutture stesse
97	lidi del Candiano e Fiumi Uniti - Lido Adriano	Ex Banana Republic - Lido Adriano	Rigenerazione area, realizzazione di un parco pubblico e valorizzazione turistica con l'inserimento di strutture ricettive di fascia alta
12_LIDI E POLI DELLA PINETA DI CLASSE			
98	lidi e poli della Pineta di Classe - Fosso Ghiaia	Piazza - Fosso Ghiaia	Riqualificazione e desigillazione della piazza centrale (dotazione vegetale, arredo urbano e illuminazione, materiali del suolo)
99	lidi e poli della Pineta di Classe - Savio	Area interstiziale viale Stazione - Savio	Realizzazione di uno spazio a parcheggio permeabile alberato in ampliamento di quello esistente lungo viale della Stazione
100	lidi e poli della Pineta di Classe - Savio	Area interstiziale via dell'ortazzo - Savio	Ampliamento del Parco attrezzato posto a nord-ovest dell'ambito



Tablelle di sintesi delle dotazioni territoriali

Tabella 1 Articolazione delle dotazioni territoriali esistenti per parte urbana- LIVELLO URBANO/TERRITORIALE E LOCALE

Aree pubbliche e private di uso pubblico

	PARTE URBANA	EDIFICI PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO URBANO E TERRITORIALE ESISTENTI				EDIFICI PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE ESISTENTI				VERDE DI LIVELLO URBANO E TERRITORIALE ESISTENTE				VERDE DI LIVELLO LOCALE ESISTENTE		PARCHEGGI ESISTENTI		TOTALE DOTAZIONI (mq)			
		aree per l'istruzione di livello urbano e territ. (mq)		aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territ. (mq)		aree per l'istruzione di livello locale (mq)		aree per attrezzature di interesse generale di livello locale (mq)		Parchi urbani (mq)		Cintura verde urbana (mq)		Verde di quartiere, sportivo e attrezzato (mq)		Aree a parcheggio e piazze (mq)					
		pubbliche	private di uso pubblico	pubbliche	private di uso pubblico	pubbliche	private di uso pubblico	pubbliche	private di uso pubblico	pubbliche	private di uso pubblico	pubbliche	private di uso pubblico	pubbliche	private di uso pubblico	pubbliche	private di uso pubblico	pubbliche	private di uso pubblico	TOTALE	
1	Città storica	44.896		96.199		15.340		60.354	41.306	93.011	1.643			42.376	73.095	6.260	33.013	358.436	149.058	507.494	
2	Città consolidata di prima cintura	58.658		94.079		77.004		53.620	19.368	188.371			269.984	10.066	355.985		108.333	21.247	1.206.035	50.681	1.256.715
3	Città consolidata di seconda cintura	67.849	1.762	557.614		84.054		181.187	59.864	267.354			736.709	66.058	348.058	45.391	257.158	19.139	2.499.984	192.215	2.692.199
4	Centri della frangia sud			74.291		27.866		48.158	28.835					441.128	156.233	201.392	120.512	792.834	305.580	1.098.414	
5	Darsena di città							2.430					5.600	20.242	11.466	43.788	48.576	72.061	60.041	132.102	
6	Città portuale e produttiva	12.747		226.230				49.714	31.351	89.972				439.970		116.916	6.127	935.549	37.477	973.027	
7	Città policentrica del Reno e Lamone					62.876	2.794	113.368	16.591					333.101	28.130	92.736	3.646	602.081	51.161	653.242	
8	Città policentrica del Montone e Ronco					51.123	6.445	117.791	96.534					265.649		81.710	16.464	516.273	119.442	635.715	
9	Città policentrica del Bevano e Savio			13.531		23.774	5.299	23.094	10.864					124.140		25.705	1.082	210.244	17.245	227.489	
10	Lidi della Pineta di San Vitale			1.793		8.656		1.839	2.944					117.092	61.312	53.343		182.723	64.255	246.978	
11	Lidi del Candiano e Fiumi Uniti	43.998			33.004	69.184		96.891	868					544.046	52.246	124.610	21.535	878.729	107.652	986.381	
12	Lidi e Poli della Pineta di Classe			225.617	1.135.090	6.557		15.247		2.112.017				227.043	66.983	59.078	17.353	2.645.559	1.219.426	3.864.986	
		228.147	1.762	1.289.354	1.168.093	426.434	14.538	763.694	308.524	2.750.724	1.643	1.012.293	76.124	3.258.832	494.856	1.171.029	308.693	10.900.507	2.374.234	13.274.742	

Tabella 2 Calcolo delle dotazioni territoriali esistenti su suoli pubblici- INTERO TERRITORIO COMUNALE
Aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi

	LIVELLO	A	B	C	D	E	E = A+B+C+D+E
		aree pubbliche per l'istruzione (mq)	aree pubbliche per attrezzature di interesse generale (mq)	aree verdi pubbliche (mq)	aree pubbliche a parcheggio (mq)	aree pubbliche per dotazioni ecologiche e ambientali (Pinete San Vitale e di Classe, Piallasse Baiona e Piomboni)	TOTALE AREE PUBBLICHE
1	LOCALE	426.434	763.694	3.258.832	1.171.029	-	5.619.989
2	URBANO E TERRITORIALE	228.147	1.289.354	3.763.017	-	43.624.758	48.905.277
		654.581	2.053.048	7.021.849	1.171.029	43.624.758	54.525.266

Tabella 3 Articolazione delle dotazioni di prossimità esistenti per parte urbana- LIVELLO LOCALE
 Aree pubbliche e private di uso pubblico

	PARTE URBANA	A	B	C	D	E = A+B+C+D	F	G = E / F
		aree per l'istruzione di livello locale (mq)	aree per attrezzature di interesse generale di livello locale (mq)	Verde di quartiere, sportivo e attrezzato (mq)	aree per parcheggi (mq)	TOTALE	Abitanti residenti ⁽¹⁾	Dotazioni territoriali ⁽²⁾ (mq/ab)
1	Città storica	15.340	101.660	115.472	39.273	271.746	13.514	20,1
2	Città consolidata di prima cintura	77.004	72.989	355.985	129.580	635.558	33.493	19,0
3	Città consolidata di seconda cintura	84.054	241.051	393.449	276.297	994.852	21.988	45,2
4	Centri della frangia sud	27.866	76.993	597.361	321.904	1.024.123	15.969	64,1
5	Darsena di città	0	2.430	31.708	92.364	126.502	2.472	51,2
6	Città portuale e produttiva	0	81.065	439.970	123.043	644.078	1.804	357,0
7	Città policentrica del Reno e Lamone	65.670	129.959	361.231	96.382	653.242	20.249	32,3
8	Città policentrica del Montone e Ronco	57.568	214.324	265.649	98.174	635.715	21.569	29,5
9	Città policentrica del Bevano e Savio	29.073	33.958	124.140	26.787	213.959	4.888	43,8
10	Lidi della Pineta di San Vitale	8.656	4.782	178.403	53.343	245.185	2.345	104,6
11	Lidi del Candiano e Fiumi Uniti	69.184	97.759	596.293	146.145	909.380	14.913	61,0
12	Lidi e Poli della Pineta di Classe	6.557	15.247	294.027	76.431	392.262	4.571	85,8
		440.972	1.072.217	3.753.688	1.479.723	6.746.600	157.775	42,8

Note:

(1) popolazione residente (fonte Comune, residenti al 31/12/2019)

(2) le dotazioni territoriali per abitante riguardano i servizi di livello locale esistenti, pubblici e privati di uso pubblico, ricompresi nel T.U.

Tabella 4 Articolazione delle dotazioni di prossimità esistenti per parte urbana- DOTAZIONI MQ/ABITANTE

Aree pubbliche e aree private di uso pubblico

	PARTE URBANA	A	B	C	D	TOTALE
		aree per l'istruzione di livello locale min 4,5 mq/ab Art. 3 DI 1444/68	aree per attrezzature di interesse generale di livello locale min 2,0 mq/ab Art. 3 DI 1444/68	Verde di quartiere, sportivo e attrezzato min 9,0 mq/ab Art. 3 DI 1444/68	aree per parcheggi min 2,5 mq/ab Art. 3 DI 1444/68	
1	Città storica	1,1	7,5	8,5	2,9	20,1
2	Città consolidata di prima cintura	2,3	2,2	10,6	3,9	19,0
3	Città consolidata di seconda cintura	3,8	11,0	17,9	12,6	45,2
4	Centri della frangia sud	1,7	4,8	37,4	20,2	64,1
5	Darsena di città	0,0	1,0	12,8	37,4	51,2
6	Città portuale e produttiva	-	-	-	-	-
7	Città policentrica del Reno e Lamone	3,2	6,4	17,8	4,8	32,3
8	Città policentrica del Montone e Ronco	2,7	9,9	12,3	4,6	29,5
9	Città policentrica del Bevano e Savio	5,9	6,9	25,4	5,5	43,8
10	Lidi della Pineta di San Vitale	3,7	2,0	76,1	22,7	104,6
11	Lidi del Candiano e Fiumi Uniti	4,6	6,6	40,0	9,8	61,0
12	Lidi e Poli della Pineta di Classe	1,4	3,3	64,3	16,7	85,8
		2,8	6,8	23,8	9,4	42,8

Tabella 5_ Conformazione delle parti urbane- ISOLATI, PARCHI E GIARDINI, STRADE E PIAZZE

	PARTE URBANA	Sup. territ. T.U. (mq)	di cui		
			% isolati (ZTO A+B+D+F1+F2+F3)	% parchi e giardini (ZTO F5)	% strade e piazze
1	Città storica	2.165.546	69%	10%	21%
2	Città consolidata di prima cintura	6.367.721	63%	15%	22%
3	Città consolidata di seconda cintura	5.657.780	51%	31%	18%
4	Centri della frangia sud	4.346.004	57%	23%	20%
5	Darsena di città	1.375.615	71%	3%	26%
6	Città portuale e produttiva	21.727.398	68%	9%	23%
7	Città policentrica del Reno e Lamone	5.608.299	72%	13%	15%
8	Città policentrica del Montone e Ronco	4.377.923	72%	11%	17%
9	Città policentrica del Bevano e Savio	1.351.546	73%	14%	13%
10	Lidi della Pineta di San Vitale	2.209.417	56%	11%	33%
11	Lidi del Candiano e Fiumi Uniti	5.203.070	63%	16%	21%
12	Lidi e Poli della Pineta di Classe	6.499.624	52%	39%	8%
		66.889.944	64%	16%	20%

Tabella 6_ Consistenza delle parti urbane e indice territoriale medio

	PARTE URBANA	A	B	C = B / A
		Superficie tessuti urbani zone A e B (mq)	Superficie complessiva esistente zone A e B (mq)	Indice territoriale medio ZTO A e B (mq/mq)
1	Città storica	1.498.116	2.975.910	2,0
2	Città consolidata di prima cintura	3.505.204	3.140.910	0,9
3	Città consolidata di seconda cintura	1.721.637	1.542.862	0,9
4	Centri della frangia sud	1.892.113	1.039.206	0,5
5	Darsena di città	938.555	546.092	0,6
6	Città portuale e produttiva	1.133.561	219.590	0,2
7	Città policentrica del Reno e Lamone	3.035.317	1.422.702	0,5
8	Città policentrica del Montone e Ronco	2.589.151	1.235.401	0,5
9	Città policentrica del Bevano e Savio	691.001	334.281	0,5
10	Lidi della Pineta di San Vitale	1.152.146	553.387	0,5
11	Lidi del Candiano e Fiumi Uniti	2.811.177	1.907.662	0,7
12	Lidi e Poli della Pineta di Classe	1.841.003	701.877	0,4
		22.808.980	15.619.883	0,7

B3

Indirizzi tecnico-operativi per la progettazione delle CI

B3.1 Indirizzi per la rigenerazione dei tessuti della città moderna e contemporanea

Questo capitolo comprende gli indirizzi tecnico-operativi relativi alla **CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste** delle 16 Componenti Insediative (CI) in cui sono articolati i 'Tessuti edilizi ed edifici' (cfr. precedente Cap. B1 e Tabella 2 contenuta nel successivo Cap. D1.1) organizzati per 'schede' suddivise nei seguenti argomenti:

- descrizione, Requisiti Prestazionali e Criteri progettuali che definiscono l'insieme dei parametri (urbanistici e di variazione morfologica e funzionale) e delle categorie di intervento da assumere come 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 nelle diverse Componenti Insediative (CI), 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, alla scala di gruppi di isolati o di parti urbane.

Abachi e scenari di riuso e rigenerazione urbana sono finalizzati a elaborare scelte progettuali integrate capaci di soddisfare i Requisiti (RP) e gli Indicatori Prestazionali (IP) individuati nel successivo capitolo D1.1, con riferimento cioè a quelli propri di ciascuna Componente

Insediativa (CI).

Le 'schede' e gli abachi sono relativi esclusivamente alla **CI03** che rappresenta la stragrande maggioranza dei tessuti edilizi della città esistente, a cui si affiancano gli ulteriori indirizzi progettuali per altre CI nelle schede testuali e grafiche dei 4 Progetti Urbani in cui esse coesistono e si relazionano tra loro (cfr. successivo cap. B3.2).

Criterio di calcolo dell'Indice medio di isolato per interventi di NC2 in aree con IC esistente < 10% della Sf nella CI03

Tra le categorie d'intervento urbanistico-edilizio di cui al DPR 380/2001, così come elencate nell'Art. 4, commi da 8 a 10 della DISCIPLINA e riportate nelle successive 'schede', rientra anche l'intervento edilizio diretto NC2 "Nuova costruzione su lotto libero interstiziale" che si aggiunge alle categorie d'intervento della Qualificazione Edilizia (QE).

Per gli interventi di NC2 nella CI03 di cui all'Art. 60, comma 5, lett. b) della DISCIPLINA (graficizzati nei successivi abachi), i criteri per la definizione dei relativi diritti edificatori fanno riferimento all'indice medio dell'isolato in cui tali interventi si inseriscono, il cui criterio di calcolo è di seguito determinato.

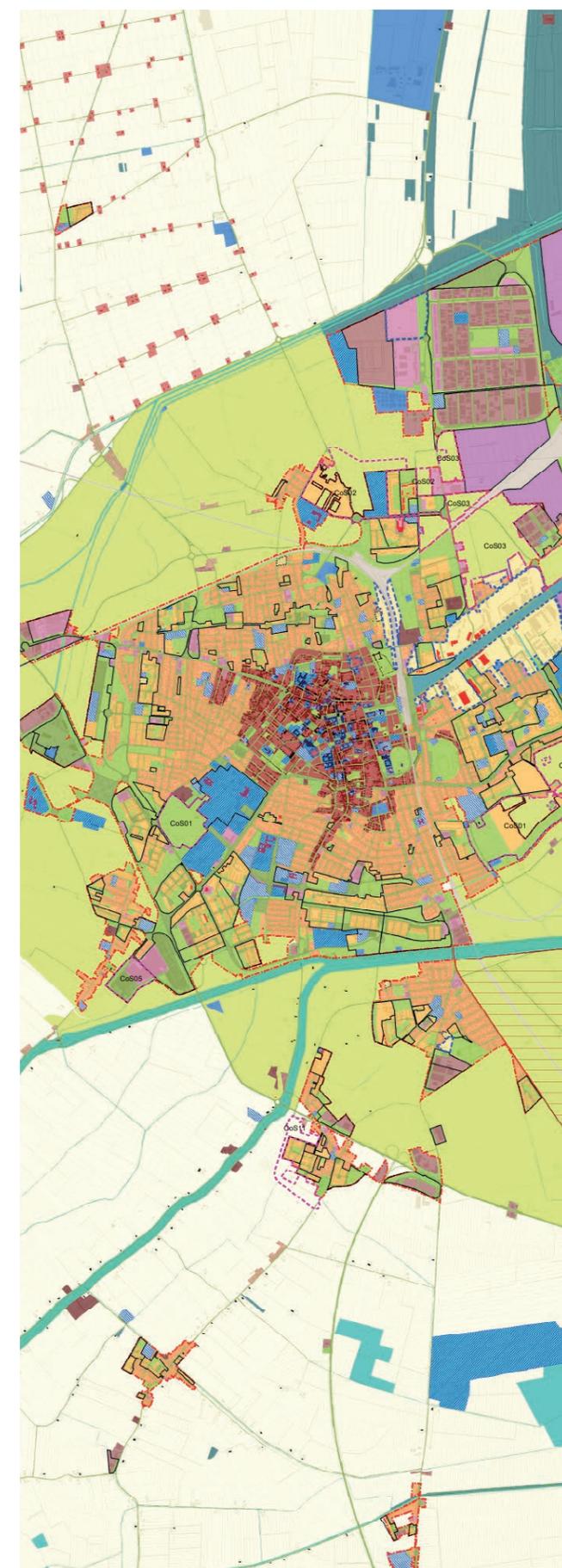
L'**indice medio d'isolato** è inteso come rapporto medio tra la Superficie Complessiva SC e la Superficie Fondiaria Sf, da calcolare come sommatoria delle superfici coperte (SCO) dei singoli edifici - fornite dalla banca dati informatica del Comune - moltiplicate per il numero dei rispettivi piani fuori terra, rilevabile agevolmente in via speditiva. Per il calcolo vanno rispettate le seguenti regole:

- non va presa in considerazione la SC delle attrezzature pubbliche e di eventuali impianti pubblici in lotto autonomo, nonché

quella dei volumi tecnici;

- va considerata nel calcolo l'effettiva SC dei piani superiori al piano terra, laddove risulti inferiore alla SC di quest'ultimo;
- la SC complessiva così calcolata deve essere ridotta del 20% per eliminare una quota forfettaria corrispondente all'ingombro delle murature perimetrali e delle partizioni interne, oltre che di una quota di Superficie non residenziale (Snr).

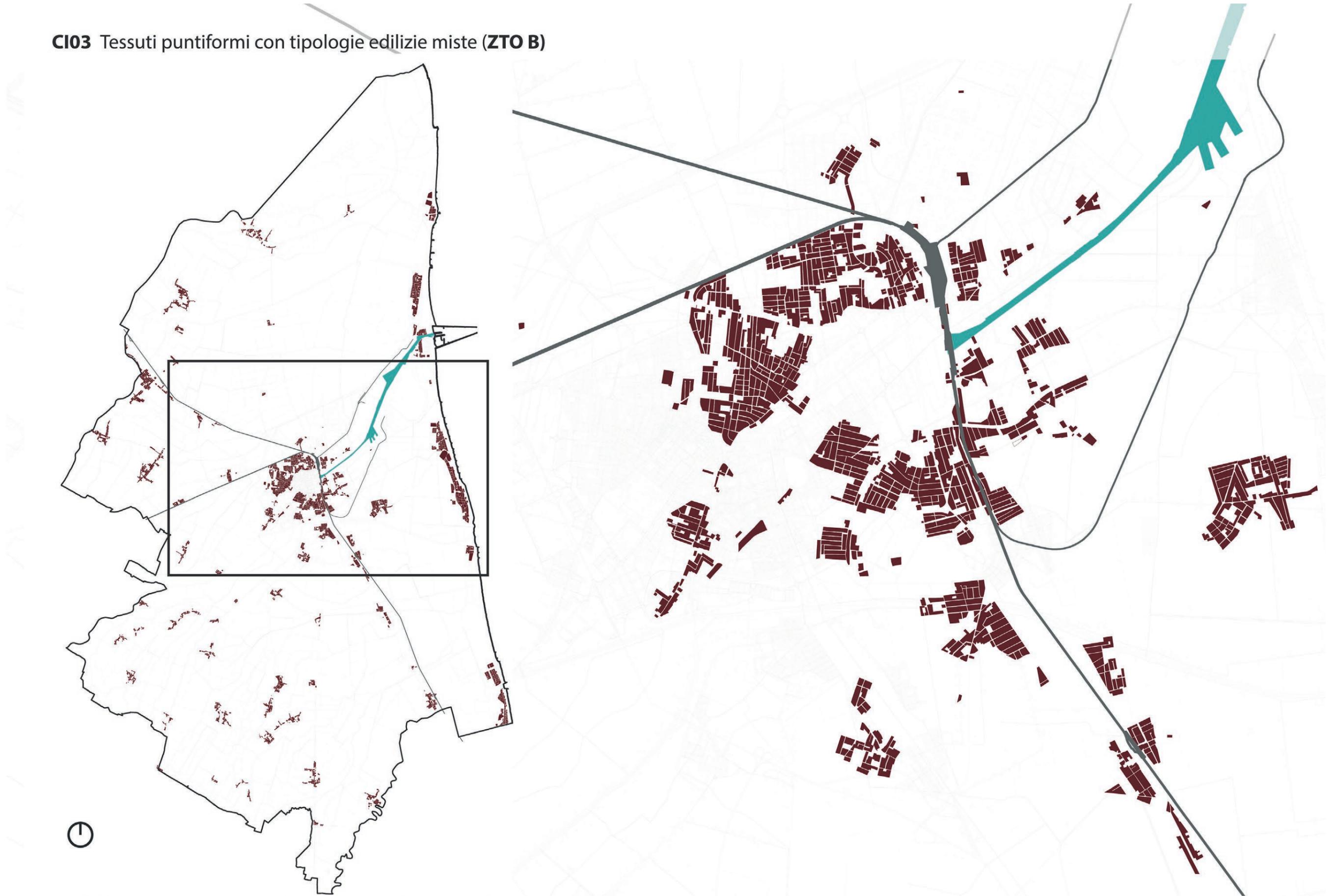
La Sf non comprende quella di eventuali strade e spazi pubblici interni all'isolato e quella delle attrezzature pubbliche e di eventuali impianti pubblici.



Estratto dell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI nel Centro città

CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)

CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B)



Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)

Descrizione della Componente Insediativa

La Componente Insediativa CI03 comprende le parti di territorio caratterizzate da un tessuto organizzato in isolati di piccole e medie dimensioni e a forma generalmente rettangolare allungata e regolare, con una densità edilizia media o bassa ed un equilibrato rapporto tra vuoti e pieni.

Le tipologie edilizie prevalenti sono a villino, palazzina e schiera e il numero di piani varia da 1/2 a 4/5 piani. La dimensione dei lotti all'interno degli isolati è molto variabile, oscillando tra poche centinaia di mq a oltre 1.000. I 3.017 isolati su cui insistono questi tessuti rappresentano la grande maggioranza (70%) di quelli complessivi di tipo prevalentemente residenziale (ZTO A+B). Il peso diventa circa l'80% se si escludono i tessuti ex industriali della Darsena, non assimilabili a quelli prevalentemente residenziali.

Nel territorio ravennate questa CI è distribuita nel capoluogo, a corona della città storica di Ravenna (quartieri San Rocco, San Biagio, Corso Nord, Zalamella, San Vittore e Teodorico, ecc.); nei nuclei della campagna e nei lidi.

Tali tessuti si sono sviluppati a partire dal secondo dopoguerra, sono caratterizzati da criteri costruttivi obsoleti e richiedono quindi interventi diffusi e integrati di profondo adeguamento prestazionale di tipo energetico, sismico e idraulico alle vigenti normative di settore.

Cfr. le Interpretazioni morfogenetiche e tipomorfologiche riportate nelle pagine successive e l'elaborato del Quadro Conoscitivo QC-6.3 Interpretazione morfogenetica dei tessuti urbani.

Azioni progettuali di riferimento

OS1/LS2/AP1 riduzione della vulnerabilità dei tessuti edilizi nelle aree a rischio idrogeologico e idraulico.

OS2/LS1/AP1-AP2-AP3 Qualificazione multifunzionale e integrata con nuovi servizi e mix funzionali, terziario per ricerca e innovazione tecnologica.

OS3/LS2/AP5 Riquilibrare le aree di interazione porto-città.

OS4/LS3/AP1 "distretti-obiettivo" finalizzati al raggiungimento di specifici target funzionali complessivi; OS4/LS4/AP1 Strutture ricettive di fascia alta di progetto /Incentivazione negli interventi di nuova edilizia e recupero; OS4/LS4/AP2 Strutture ricettive extralberghiere esistenti e di progetto /Regolamentazione delle caratteristiche qualitative e dimensionali attraverso dispositivi normativi e fiscali; OS4/LS5/AP1 Ciclo delle acque /Innovazione del funzionamento alla scala edilizia e urbana; OS4/LS5/AP3 Ciclo dell'energia /Innovazione e fonti rinnovabili.

OS5/LS3/AP1 Tessuti urbani esistenti e di progetto /Riquilibrare integrati dal punto di vista energetico, idraulico e strutturale; OS5/LS3/AP3 Patrimonio edilizio nel TU /Promozione dell'acquisizione di certificazioni ambientali; OS5/LS4/AP1 Housing sociale /Interventi di rigenerazione e nuova urbanizzazione con ERS, interventi di ERP su aree pubbliche, acquisto di immobili; OS5/LS4/AP2-AP3-AP4 Tessuti urbani esistenti; AP2 Raggiungimento di adeguate condizioni di vitalità e sicurezza; AP3 Rigenerazione fisica, abitativa e sociale delle situazioni di maggior degrado e disagio; AP4 Incremento e qualificazione dell'accessibilità.

Requisiti Prestazionali di riferimento e specifiche prestazionali

I **Requisiti Prestazionali (RP)** obbligatori dei progetti da realizzare e gestire in tale Componente Insediativa sono quelli contenuti nella tabella n.2 "Componenti Insediative (tessuti ed edifici), 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.

Gli interventi sulla CI03 devono essere sempre associati a quelli della **CP10** Aree pertinenti di edifici pubblici e privati con i relativi RP.

Criteri progettuali

I criteri di seguito illustrati hanno l'obiettivo di individuare, con il supporto di abachi e schemi grafici, la gamma delle potenzialità conservative e trasformative dei tessuti esistenti ricompresi nella CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1), (individuati all'interno dell'elaborato OS5 Ravenna città rigenerata, abitabile, accogliente e sicura) al fine di attivare un processo di profonda rigenerazione urbana ed ecologico-ambientale sintonizzata con i Requisiti Prestazionali della QUEA correlati. Tutto ciò nella prospettiva più ampia di sollecitare gli investimenti privati e pubblici nel recupero e nella trasformazione della città esistente e non nel consumo di nuovo suolo in aree di espansione.

I criteri fanno leva sull'utilizzo e l'incrocio dei seguenti dispositivi:

- I **Parametri urbanistici** previsti per la CI03 dalla DISCIPLINA del PUG (cfr. Art. 60). Uf (Indice di utilizzazione fondiaria medio esistente di isolato), H max (altezza massima), IC Indice di copertura, Ip (Indice di permeabilità), destinazioni d'uso, Cal Car (Copertura arborea e arbustiva), Ds (distanza dalla strada).
- Le **Premialità e gli incentivi** definiti dall'Art. 52 della medesima DISCIPLINA.
- Le 3 **Tipologie di trasformazione edilizia e urbanistica** (previste dall'Art. 7 della L.R. n.24/2017) richiamate negli Artt. 4 e 50 della DISCIPLINA del PUG: Qualificazione edilizia (QE), da realizzare con intervento diretto; Ristrutturazione urbanistica (RU), da realizzare con Permesso di Costruire Convenzionato; Addensamento o Sostituzione urbana (AU/SU), da realizzare con Accordi Operativi (AO) o Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP).

Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)

Criteria progettuali

- d) Le **Categorie di intervento** di cui all'Art. 4 della DISCIPLINA del PUG: MO; MS; RS, RRC, RE, NC, RU. Le soglie dimensionali dei lotti e delle superfici di progetto per l'attribuzione delle tre procedure definite nel precedente punto c) sono individuate nell'Art. 52 della DISCIPLINA e nel successivo cap. D1.
- e) I **7 Parametri di variazione morfologica e funzionale** degli edifici e degli spazi aperti pertinenziali che consentono di disporre di una casistica di opportunità modificative illustrate negli Abachi e negli Schemi delle pagine seguenti, in rapporto alle Categorie d'intervento di cui al precedente punto d): 1. Variazione della sagoma; 2. Modificazione dell'area di sedime (geometria e/o posizionamento); 3. Variazione degli allineamenti su strada; 4. Uso pubblico dello spazio aperto compreso tra edificio e strada; 5. Previsione di destinazioni d'uso non residenziali in parte/in toto; 6. Conservazione/rifusione dei lotti e accorpamento volumetrico; 7. Variazione tipologica

Gli abachi e gli schemi delle pagine seguenti forniscono a cittadini, professionisti, imprenditori del settore, tecnici e amministratori comunali, una sintesi esemplificativa e non esaustiva delle possibili soluzioni spaziali e funzionali offerte dall'incrocio dei suddetti dispositivi (Parametri urbanistici, Premialità, Categorie di intervento, Parametri di variazione morfologica e funzionale) a diverse scale:

Scala degli interventi puntuali in rapporto all'isolato; Scala degli interventi puntuali ed estesi (secondo le tipologie di cui al precedente punto c) per gruppi di isolati; Scala urbana degli isolati in rapporto ai tracciati strutturanti della città.

Relazioni con altre CI e CP

- Il progetto di recupero o trasformazione dell'edificio deve essere comprensivo delle aree pertinenziali i cui Requisiti Prestazionali sono indicati nella scheda della **CP10** Aree pertinenziali di edifici pubblici e privati del Capitolo A3.1.
- Edifici e aree pertinenziali devono tenere conto anche delle interazioni con la **CP08** Strade e piazze.
- L'interazione con la **CP09** Parchi e giardini è in specifici casi di contiguità/adiacenza.

La CI03 può collegarsi anche ad altre CP contigue quali la CP01 Arenili e sistemi dunali, CP03 pinete e altre aree boscate e arbustive, CP06 Canale Candiano, CP09 Grande Corona Verde.

Interazioni tra CI e Paesaggi Locali

La CI03 ricade nei seguenti Paesaggi Locali:

- *Conclusi*: PL.4 Capoluogo.
- La CI03 deve tener conto anche dei Paesaggi Locali:
 - *Conclusi*: PL.6 Corona Verde
 - *Estesi /2 Litorale*: PL.2a Lidi Nord; PL.2b Lidi Centro; PL. 2c Lidi Sud
 - *Estesi /3 Agricoli*

Elenco schede della CI03

L'elenco delle schede di cui alle pagine successive è il seguente:

- Interpretazioni dei caratteri morfogenetici e tipo-morfologici dei tessuti. Villini, schiera e palazzine su lotto piccolo
- Interpretazioni dei caratteri morfogenetici e tipo-morfologici dei tessuti. Villini, schiera e palazzine su lotto piccolo
- Interpretazioni dei caratteri morfogenetici e tipo-morfologici dei tessuti. Villini, schiera e palazzine su lotto medio
- Interpretazioni dei caratteri morfogenetici e tipo-morfologici dei tessuti. Villini, schiera e palazzine su lotto medio
- Localizzazione dei tessuti B1 nel territorio comunale
- Tabella di interazione tra le categorie di intervento e i parametri di variazione morfologica e funzionale
- Categoria di intervento a – Recupero edilizio. Abaco
- Categoria di intervento b – Ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione. Abaco
- Categoria di intervento c – Demolizione e nuova costruzione con ampliamento. Isolati con tipologia prevalente a villino/palazzina. Abaco

- Categoria di intervento c – Demolizione e nuova costruzione con ampliamento. Isolati con tipologia prevalente a schiera. Abaco
- Categoria di intervento d – Ampliamento di edifici esistenti. Abaco
- Categoria di intervento e – Nuova costruzione. Isolati con tipologia prevalente a villino/palazzina. Abaco
- Categoria di intervento e – Nuova costruzione. Isolati con tipologia prevalente a schiera. Abaco
- Interventi con rifusione di lotti e categorie di intervento combinate. Abaco
- Scenari di riuso e rigenerazione urbana. Stato di fatto
- Scenari di riuso e rigenerazione urbana. Qualificazione edilizia
- Scenari di riuso e rigenerazione urbana. Qualificazione edilizia e Ristrutturazione urbanistica
- Scenari di riuso e rigenerazione urbana. Addensamento o sostituzione urbana
- Tracciati strutturanti e trasformazioni prioritarie sui fronti strada degli isolati

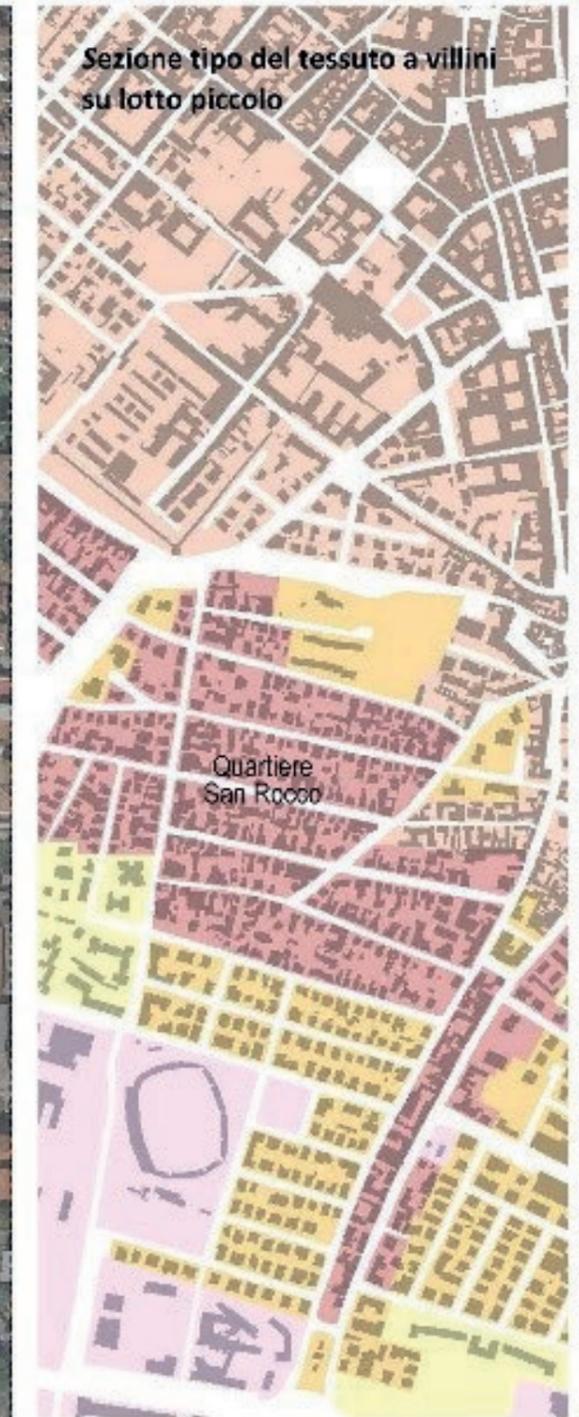
Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)

Descrizione della Componente Insediativa

VILLINI, SCHIERA E PALAZZINE SU LOTTO PICCOLO



B. I sistemi della città e del territorio



Sezione tipo del tessuto a villini su lotto piccolo

Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)

Descrizione della Componente Insediativa

VILLINI, SCHIERA E PALAZZINE SU LOTTO PICCOLO

COLLOCAZIONE E RELAZIONI SPAZIALI

Il tessuto è situato in adiacenza alla città storica, cresciuto prevalentemente a sud del centro antico e riconoscibile nel borgo San Rocco. Parallelamente, sono riconoscibili altri nuclei di primo impianto esistenti negli Anni Cinquanta, configurabili come delle propaggini di Via Faentina. Vi sono infine alcuni episodi isolati sorti originariamente fuori dalla città e successivamente inglobati nel tessuto urbanizzato: si tratta dei nuclei posti a nord dell'ex ippodromo (tra Via Trieste e Via Gulli), nel quadrante sud-est della città (tra Via dei Poggi e Via Tagliamento) e infine nel quartiere Teodorico (Via Chiavica Romea e Via Durazzo).

MORFOLOGIA DELL'ISOLATO

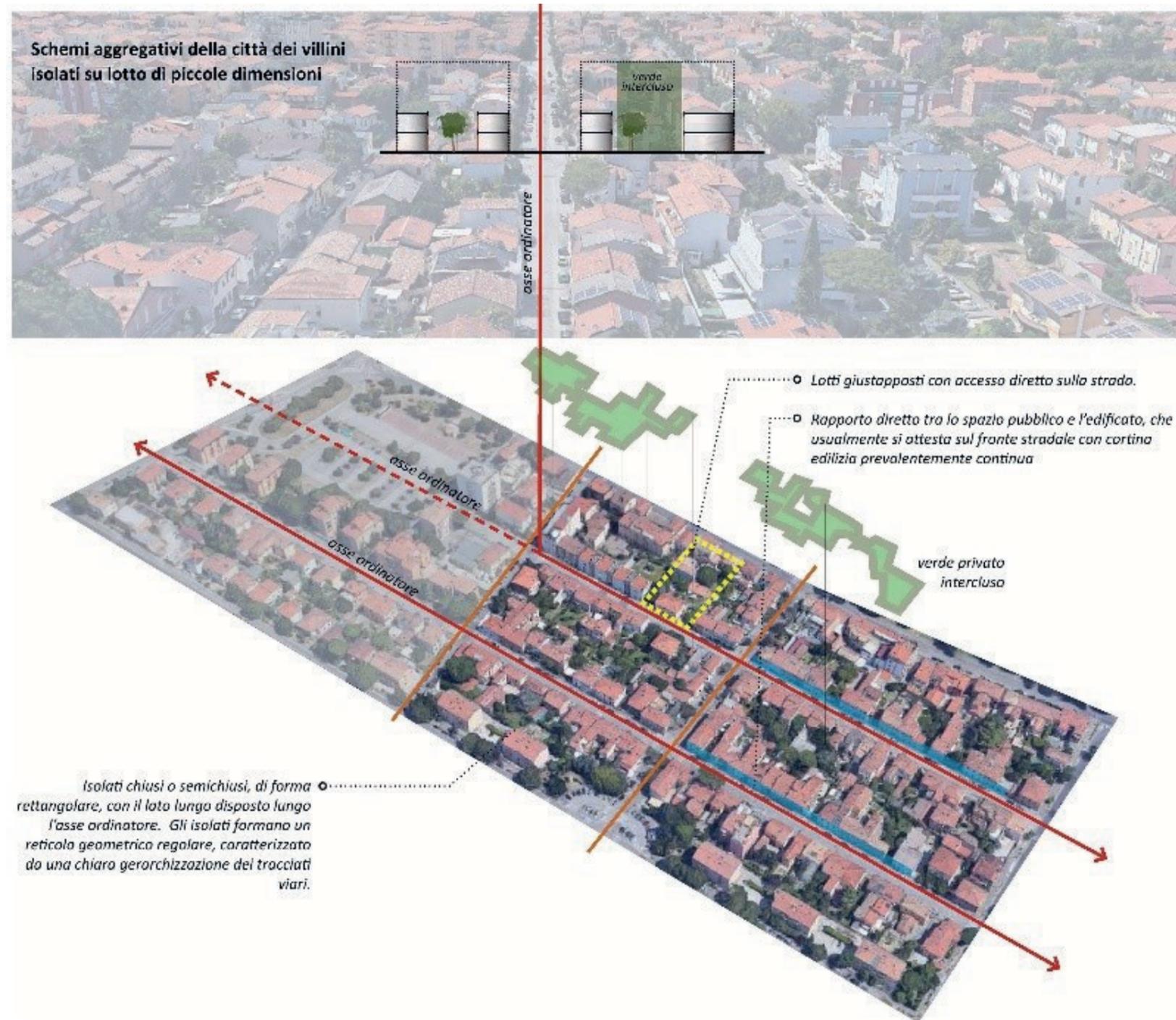
Il tessuto è organizzato prevalentemente in isolati, chiusi o semichiusi, di forma rettangolare, con il lato lungo disposto lungo l'asse ordinatore. Gli isolati formano un reticolo geometrico regolare, caratterizzato da una chiara gerarchizzazione dei tracciati viari.

REGOLE INSEDIATIVE

L'isolato medio è strutturato su due direttrici principali, all'interno delle quali si sviluppano due file di lotti giustapposti con accesso diretto sulla strada. Vi è un rapporto diretto tra lo spazio pubblico e l'edificio, che usualmente si attesta sul fronte stradale con cortina edilizia prevalentemente continua.

TIPO EDILIZIO PREVALENTE

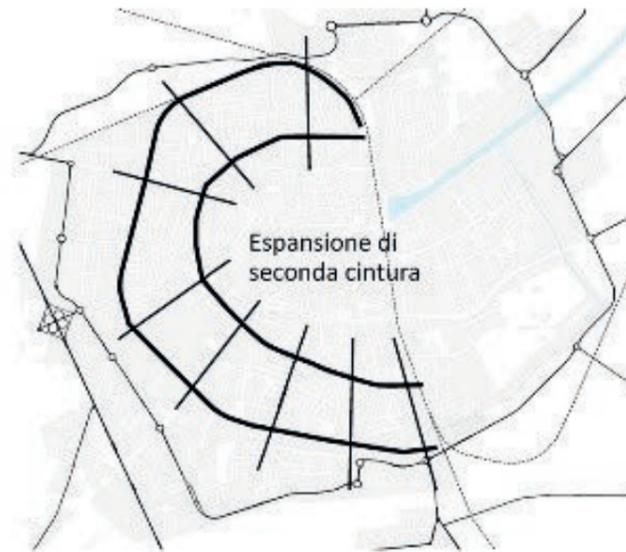
La tipologia edilizia è caratterizzata da villini isolati su lotto, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici plurifamiliari di modeste altezze, prevalentemente a uno o due piani fuori terra ed in qualche raro caso anche tre o più piani fuori terra. Il fronte edificato si attesta sulla strada e la parte retrostante si configura come l'area di pertinenza addossata sul confine del lotto adiacente.



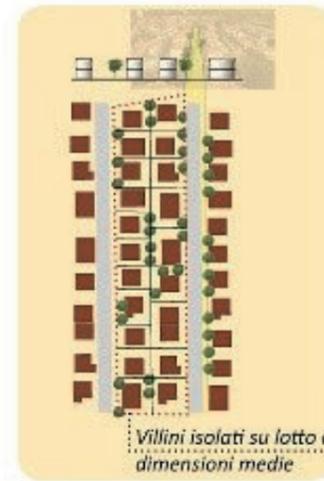
Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)

Descrizione della
Componente Insediativa

VILLINI, SCHIERA E PALAZZINE
SU LOTTO MEDIO



Schema ordinatore

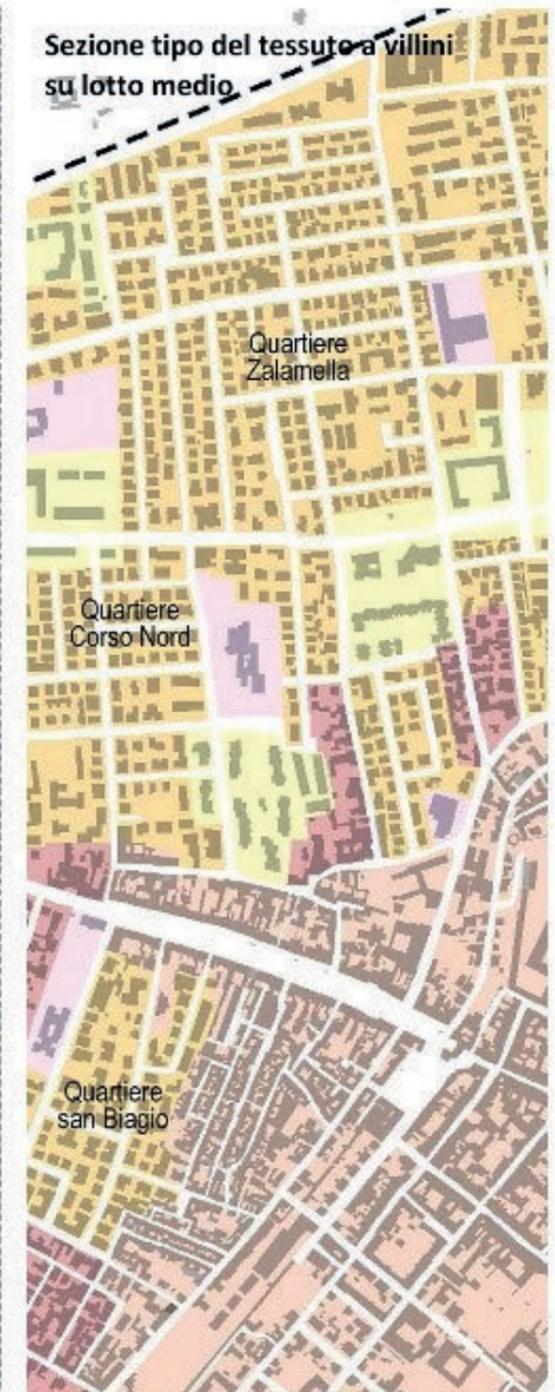


Villini isolati su lotto di dimensioni medie

B. I sistemi della città e del territorio



Sezione tipo del tessuto a villini su lotto medio



Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)

Descrizione della Componente Insediativa

VILLINI, SCHIERA E PALAZZINE SU LOTTO MEDIO

COLLOCAZIONE E RELAZIONI SPAZIALI

Il tessuto si sviluppa come prima e seconda cintura della città storica, cresciuto prevalentemente negli Anni Sessanta e Settanta per addizioni singole lungo gli assi ordinatori principali, in primis la Faentina (a ovest), la Romea storica (a nord e a sud) e l'asse di Viale Randi / Via Destra Canale Molinetto.

MORFOLOGIA DELL'ISOLATO

Il tessuto è organizzato in isolati di dimensioni medie, a maglia regolare (rettangolare o quadrata), nati lungo gli assi ordinatori e caratterizzati da una assente gerarchizzazione dei percorsi viari.

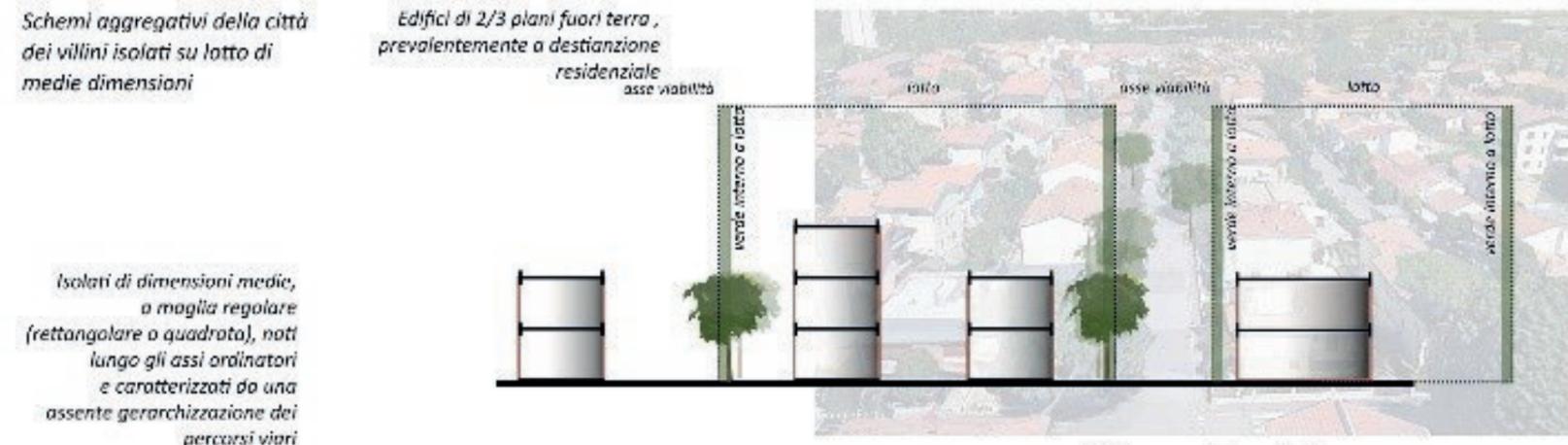
REGOLE INSEDIATIVE

Il rapporto con la strada non è diretto ma è mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. L'isolato medio è definito da quattro assi paralleli, tra i quali è interposta una doppia fila di lotti, accessibili dalle due strade che vanno a comporre l'isolato stesso. Le sezioni stradali hanno caratteristiche analoghe e usualmente hanno sezioni che in parte sono utilizzate come parcheggi lungo strada.

TIPO EDILIZIO PREVALENTE

La tipologia edilizia è quella dei villini isolati su lotto di dimensioni medie, con una bassa densità edilizia ed un equilibrato rapporto tra vuoti e pieni. Si tratta di edifici a due o tre piani fuori terra e, talvolta, anche di altezze e/o dimensioni maggiori. La destinazione prevalente è quella residenziale, con edifici mono e bifamiliari e, in qualche caso, anche plurifamiliari.

Nei tessuti prossimi alle direttrici principali, come la Faentina e Viale Randi, ma anche Corso Nord e Sud, il piano terra degli edifici è sottratto alla residenza per ospitare destinazioni del terziario.



Pertinenze private, recintate

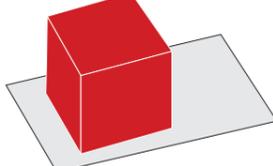


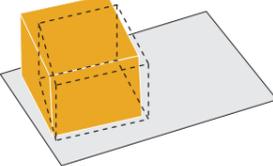
Parcheggi lungo strada

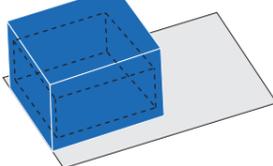


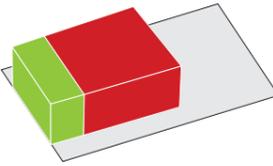
CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)

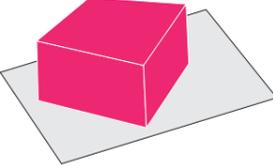
CATEGORIE D'INTERVENTO E PARAMETRI DI VARIAZIONE TIPOLOGICA

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) 

PARAMETRI di variazione morfologica e funzionale *	1 Variazione della sagoma	2 Modificazione dell'area di sedime (geometria e posizionamento)	3 Variazione allineamenti su strada	4 Uso pubblico dello spazio aperto compreso tra edificio e strada	5 Destinazioni d'uso non residenziali, in parte/in toto	6 Rifusione dei lotti e accorpamento volumetrico	7 Variazione tipologica
CATEGORIE DI INTERVENTO							
a Intervento conservativo							
b1 Ristrutturazione Edilizia - demolizione e ricostruzione							
b2 Ristrutturazione Edilizia - demolizione e nuova costruzione							
c Ampliamento di edifici esistenti							
d Nuova costruzione							

* Variazioni relative a interventi della stessa categoria

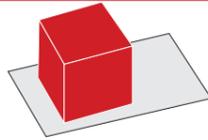
Le categorie di cui ai punti a, b1, b2 e c fanno parte della tipologia di trasformazione edilizia e urbanistica Qualificazione Edilizia (QE) ai sensi dell'Art. 4, commi 5, 6, 8, 9 e 10 della DISCIPLINA del PUG. Tra queste, la RE2 e la NC1 costituiscono categorie di intervento non conservativo che consentono 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 QUEA.

CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)

Categoria d'intervento

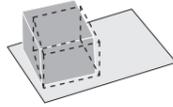
a

a Categoria d'intervento conservativo (MO, MS, RRC e RE1)

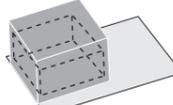


Isolati sia con tipologie a villino/palazzina sia con tipologie a schiera.

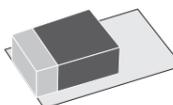
b1 Ristrutturazione Edilizia mediante demolizione e ricostruzione (RE2)



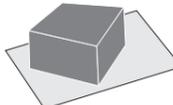
b2 Ristrutturazione Edilizia mediante demolizione e nuova costruzione (RE2)



c Ristrutturazione Edilizia conservativa con Ampliamento di edifici esistenti (NC1)



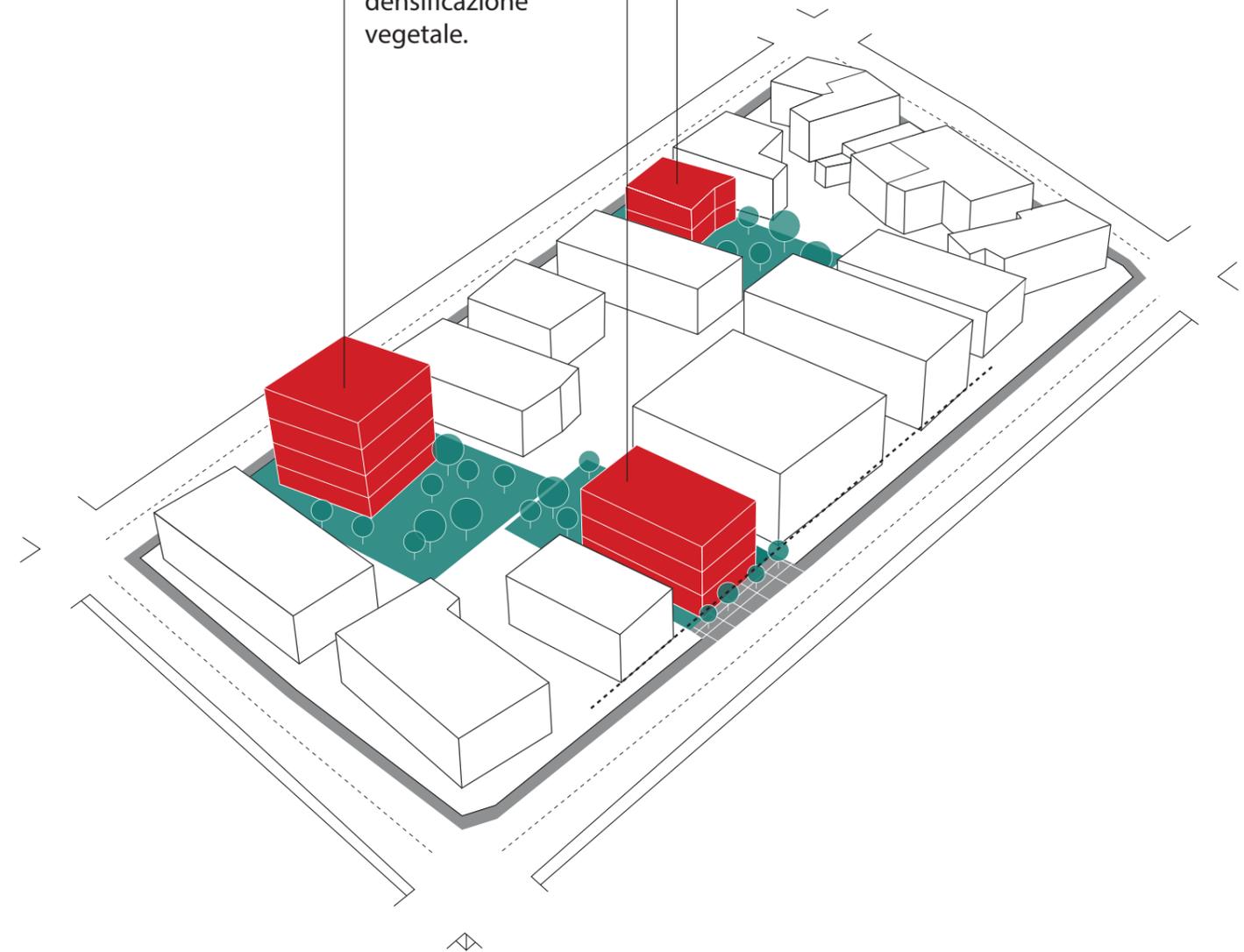
d Nuova Costruzione su lotto libero (NC2)



Caso 3. Come caso 2 ma con introduzione dell'uso pubblico dello spazio tra edificio e strada (parametro a.4).

Caso 2. Conservazione dell'edificio con destinazioni d'uso non residenziali, in parte/in toto (parametro a.5), con desigillazione e densificazione vegetale.

Caso 1. Conservazione dell'edificio e della destinazione d'uso con sola desigillazione e densificazione vegetale nell'area pertinenziale

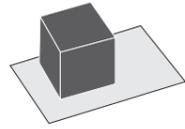


CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)

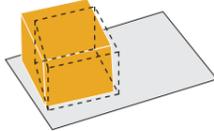
Categoria d'intervento

b1

a Categorie d'intervento conservativo (MO, MS, RRC e RE1)

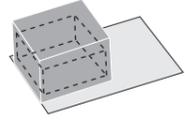


b1 Ristrutturazione Edilizia mediante demolizione e ricostruzione (RE2)

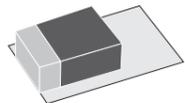


Isolati sia con tipologie a villino/palazzina sia con tipologie a schiera.

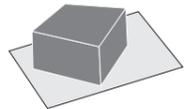
b2 Ristrutturazione Edilizia mediante demolizione e nuova costruzione (RE2)



c Ristrutturazione Edilizia conservativa con Ampliamento di edifici esistenti (NC1)



d Nuova Costruzione su lotto libero (NC2)



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 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 1. Modifica dell'area di sedime (parametro b.2) e della sagoma (parametro b.1) con piccole traslazioni che non modificano gli allineamenti.

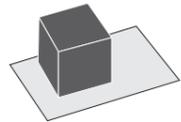


CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)

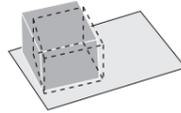
Categoria d'intervento

b2

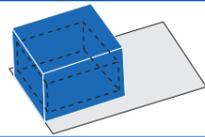
a Categorie d'intervento conservativo (MO, MS, RRC e RE1)



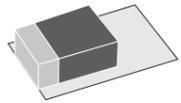
b1 Ristrutturazione Edilizia mediante demolizione e ricostruzione (RE2)



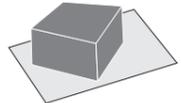
b2 Ristrutturazione Edilizia mediante demolizione e nuova costruzione (RE2)



c Ristrutturazione Edilizia conservativa con Ampliamento di edifici esistenti (NC1)



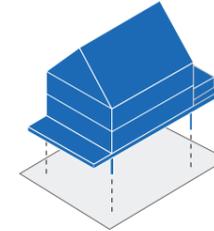
d Nuova Costruzione su lotto libero (NC2)



Isolati con tipologia prevalente a villino/palazzina.

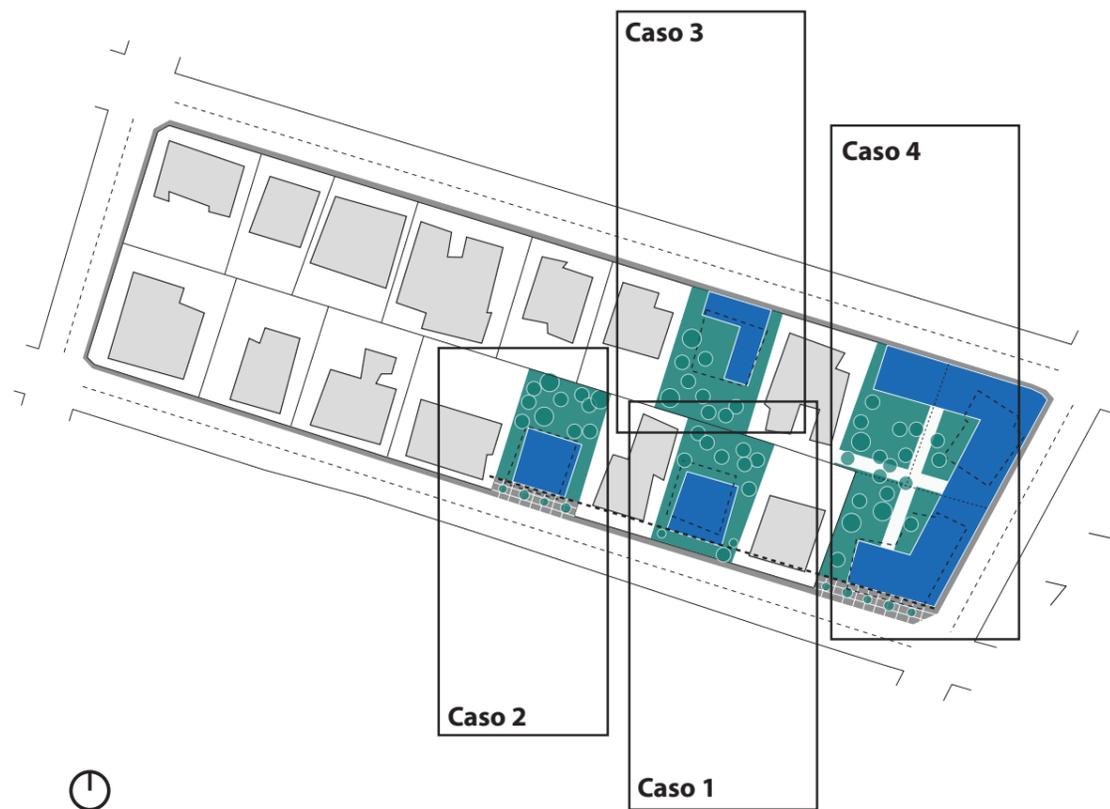
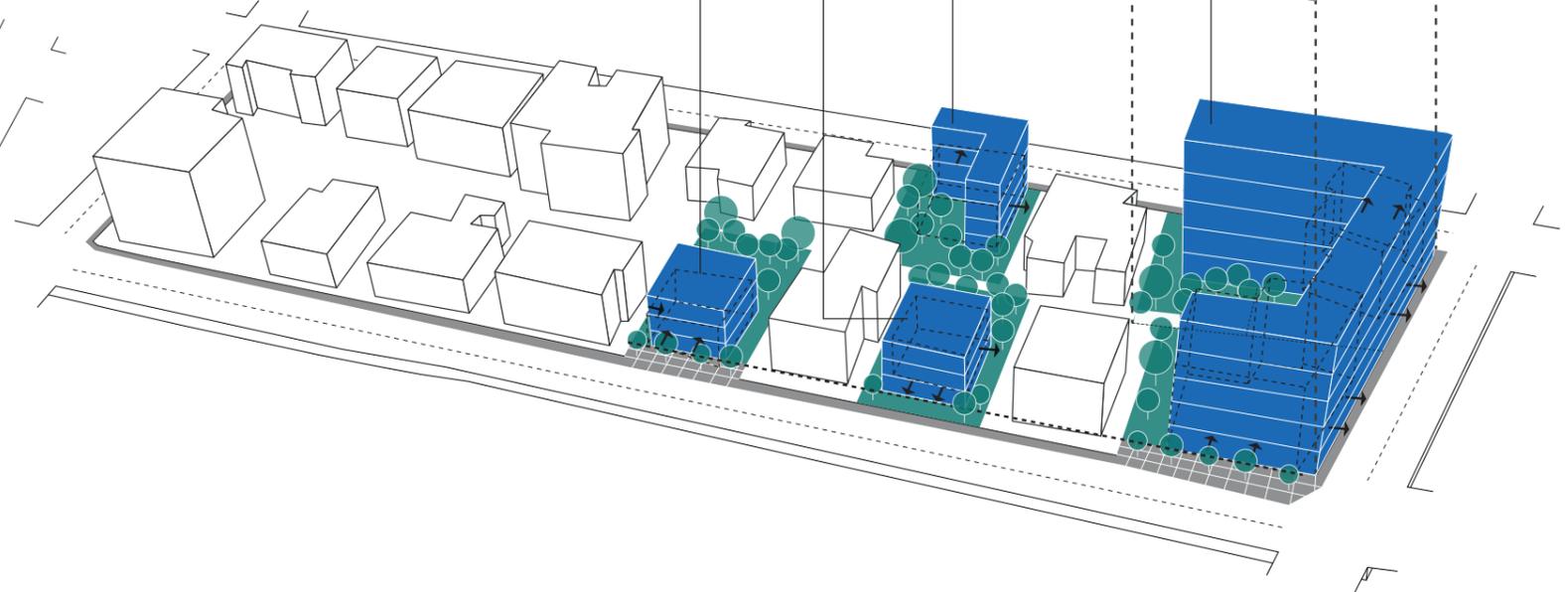
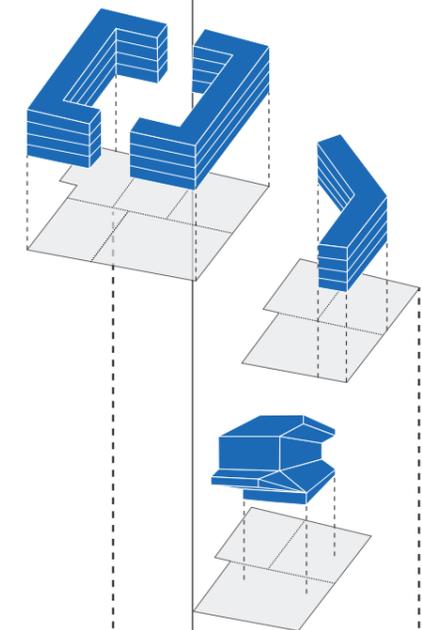
Caso 2. Come caso 1 + uso pubblico dello spazio aperto tra edificio e strada (parametro b.4) in caso di destinazioni d'uso non residenziali, in parte/in toto (parametro b.5), con desigillazione e densificazione vegetale dell'area pertinenziale.

Caso 1. Modifica dell'area di sedime (parametro b.2) e della sagoma (parametro b.1) con piccole traslazioni che non modificano gli allineamenti.



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).

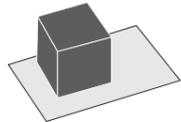


CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)

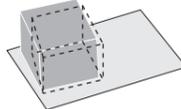
Categoria d'intervento

b2

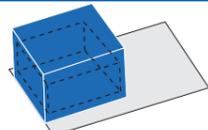
a Categorie d'intervento conservativo (MO, MS, RRC e RE1)



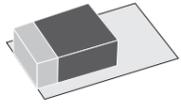
b1 Ristrutturazione Edilizia mediante demolizione e ricostruzione (RE2)



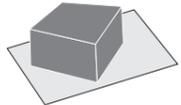
b2 Ristrutturazione Edilizia mediante demolizione e nuova costruzione (RE2)



c Ristrutturazione Edilizia conservativa con Ampliamento di edifici esistenti (NC1)



d Nuova Costruzione su lotto libero (NC2)



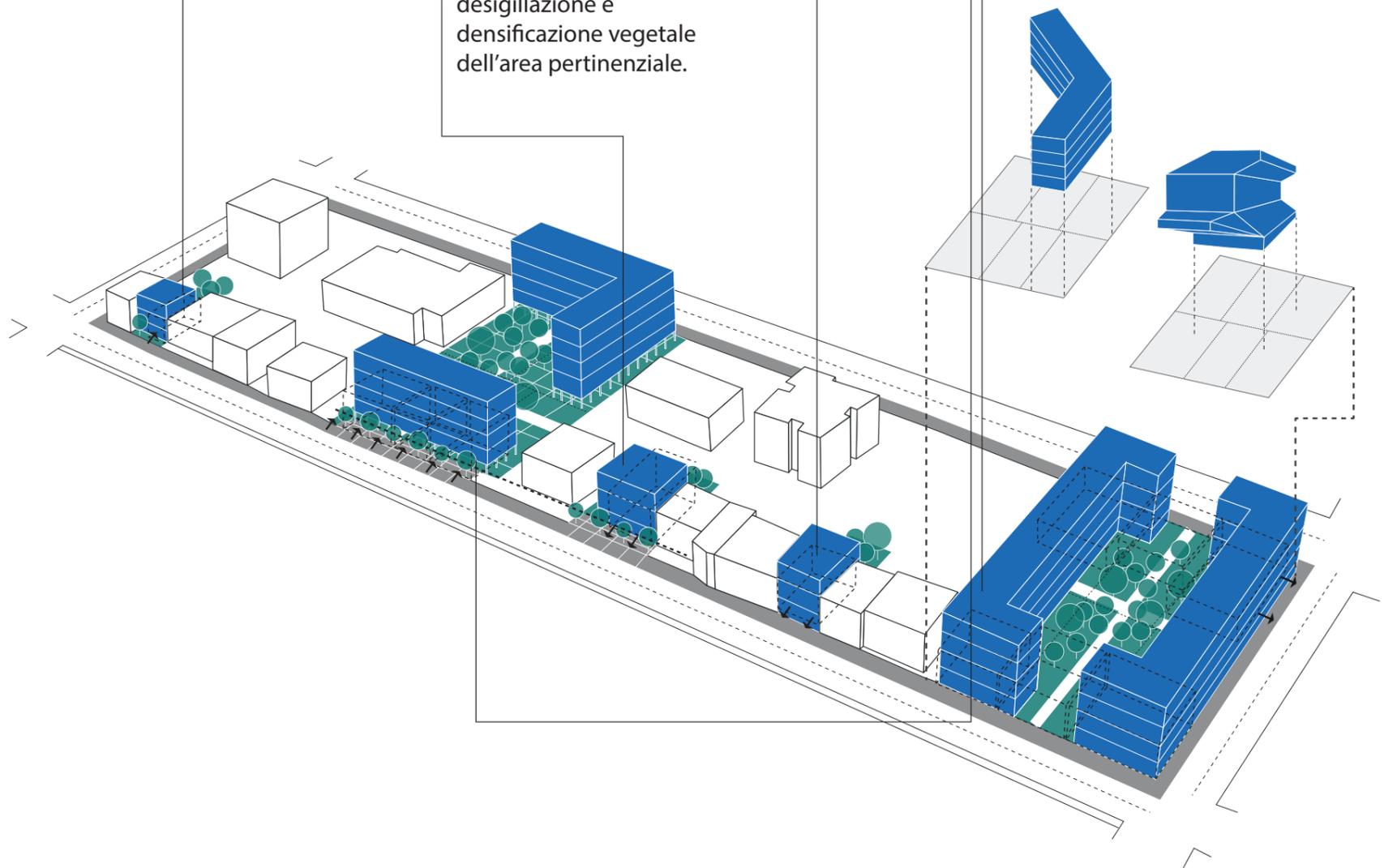
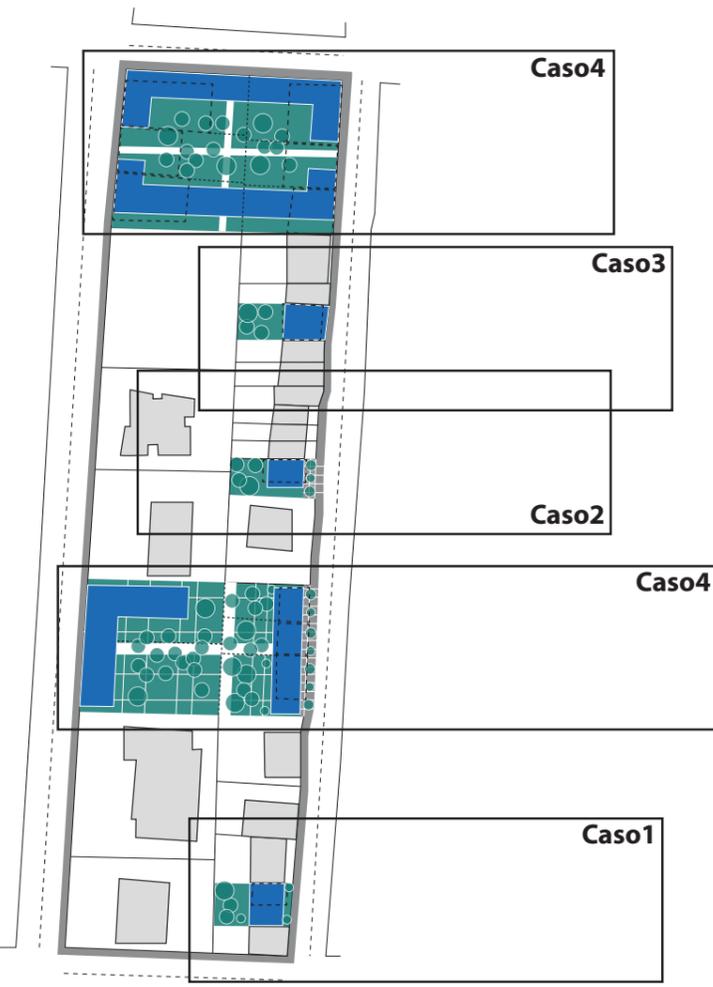
Isolati con tipologia prevalente a schiera

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).

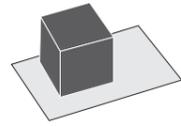


CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)

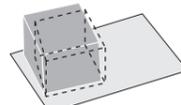
Categoria d'intervento



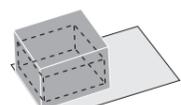
a Categorie d'intervento conservativo (MO, MS, RRC e RE1)



b1 Ristrutturazione Edilizia mediante demolizione e ricostruzione (RE2)



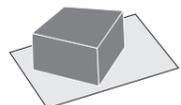
b2 Ristrutturazione Edilizia mediante demolizione e nuova costruzione (RE2)



C Ristrutturazione Edilizia conservativa con Ampliamento di edifici esistenti (NC1)



d Nuova Costruzione su lotto libero (NC2)



Isolati con tipologie prevalenti sia a villino/palazzina sia a schiera. Il caso 3 è relativo solo a isolati con tipologie a villino/palazzina

Caso 6. Ampliamento orizzontale e verticale con variazione della sagoma (parametro d.1) e modificazione dell'area di sedime (parametro d.2), con destinazioni d'uso non residenziali, in parte/in toto (parametro d.5) con la possibilità di variare gli allineamenti su strada (d.3) e/o di modificare l'uso degli spazi aperti tra edificio e strada (d.4).

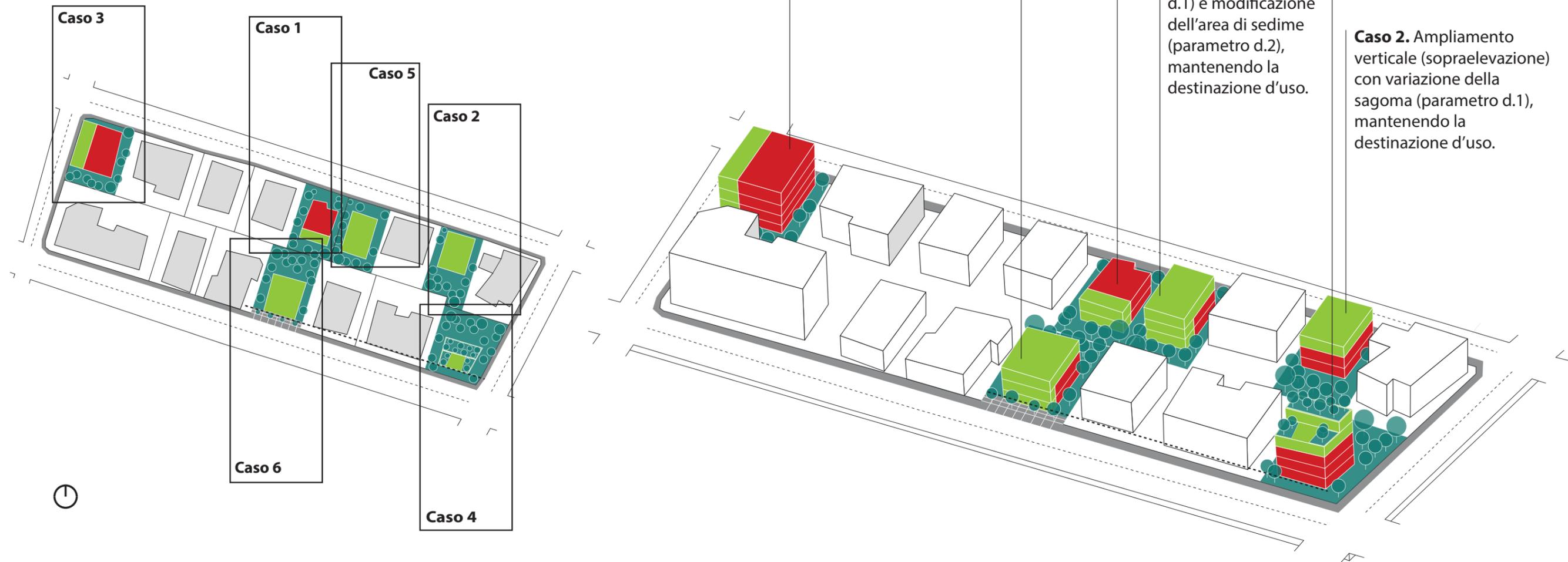
Caso 3. Come caso 1 con destinazioni d'uso non residenziali, in parte/in toto (parametro d.5) con la possibilità di variare gli allineamenti su strada (d.3) e/o di modificare l'uso degli spazi aperti tra edificio e strada (d.4).

Caso 1. Ampliamento orizzontale con variazione della sagoma (parametro d.1) e modificazione dell'area di sedime (parametro d.2), mantenendo la destinazione d'uso.

Caso 5. Ampliamento orizzontale e verticale con variazione della sagoma (parametro d.1) e modificazione dell'area di sedime (parametro d.2), mantenendo la destinazione d'uso.

Caso 4. Come caso 2 con destinazioni d'uso non residenziali, in parte/in toto (parametro d.5).

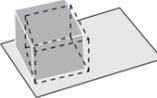
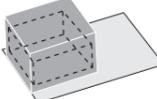
Caso 2. Ampliamento verticale (sopraelevazione) con variazione della sagoma (parametro d.1), mantenendo la destinazione d'uso.



CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)

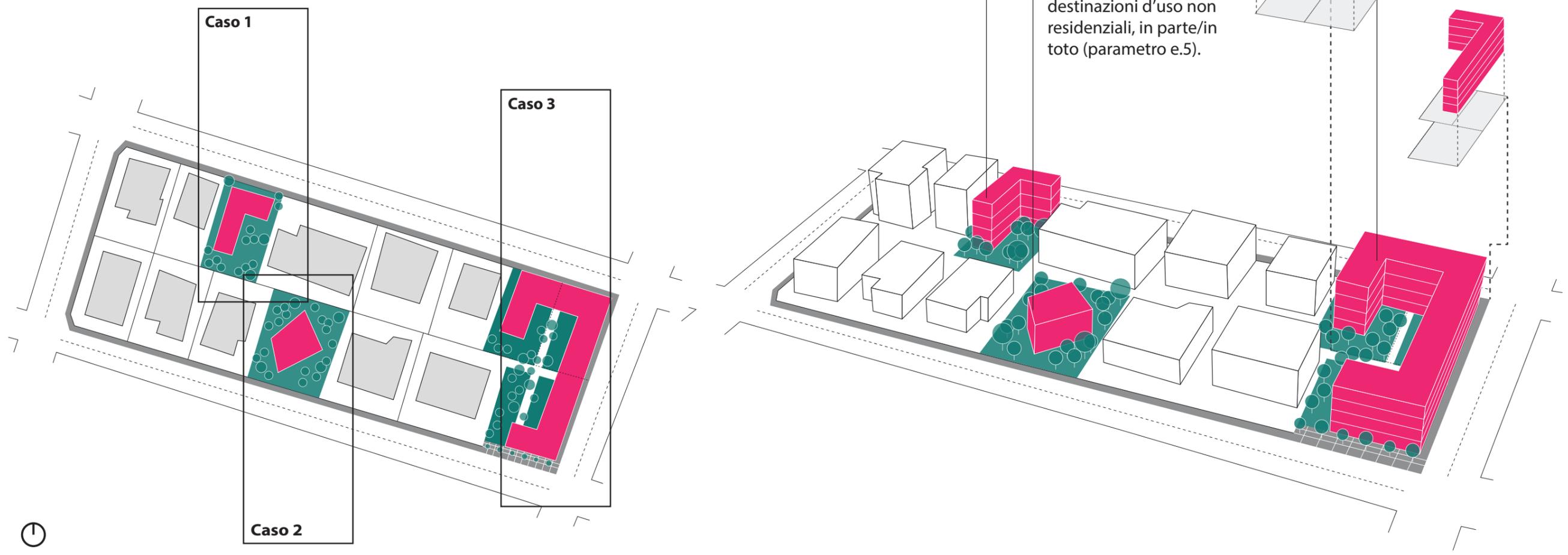
Categoria d'intervento

d

- 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. Intervento su lotto libero con conservazione degli allineamenti esistenti nell'isolato e destinazione residenziale.

Caso 2. Intervento su lotto libero con la possibilità di variare gli allineamenti su strada (e.3) e/o di modificare l'uso degli spazi aperti tra edificio e strada (e.4), con destinazioni d'uso non residenziali, in parte/in toto (parametro e.5).

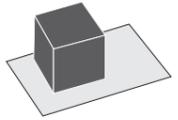
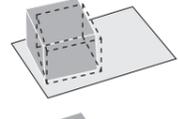
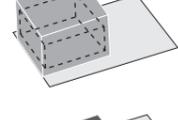
Caso 3. Intervento su più lotti liberi adiacenti (rifusione, parametro e.6), con la possibilità di variare gli allineamenti su strada (e.3) e/o di modificare l'uso degli spazi aperti tra edificio e strada (e.4), con destinazioni d'uso non residenziali, in parte/in toto (parametro e.5).



CI01 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)

Categoria d'intervento

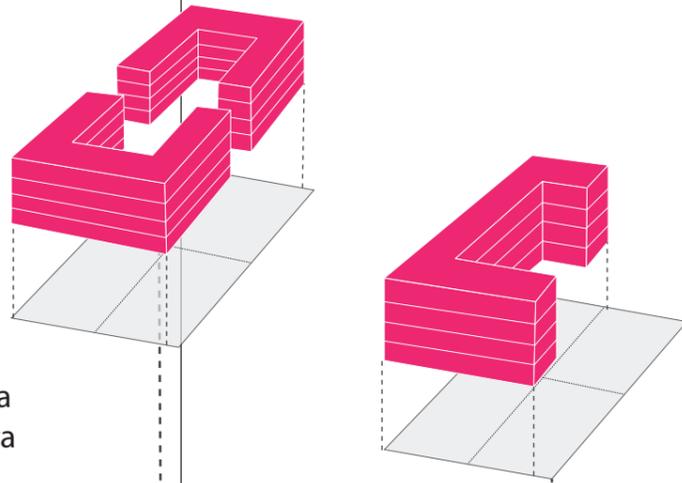
d

- 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) 

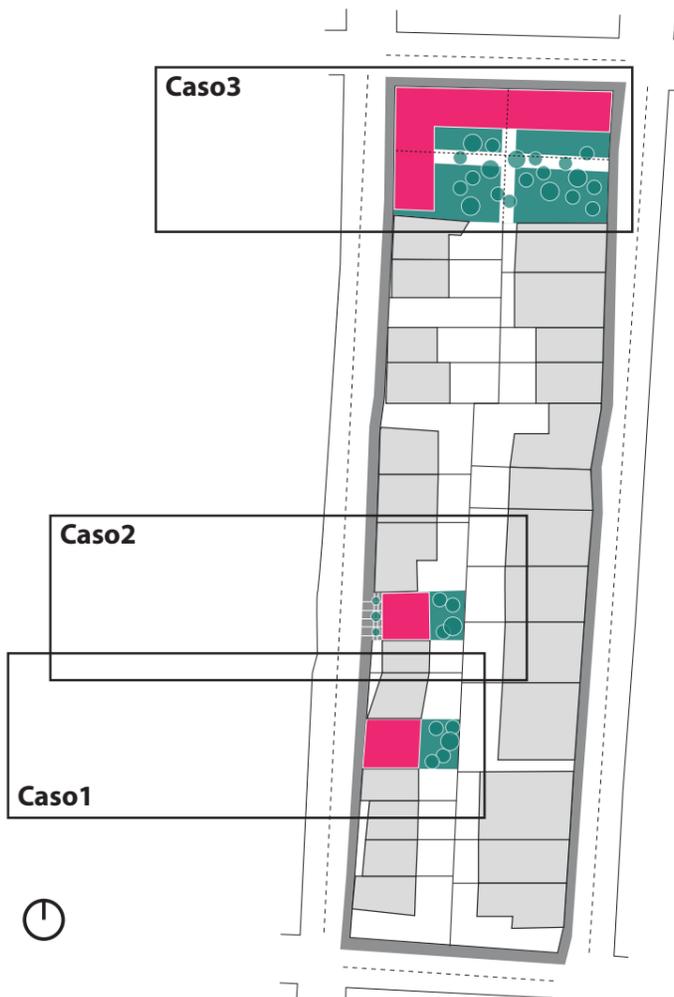
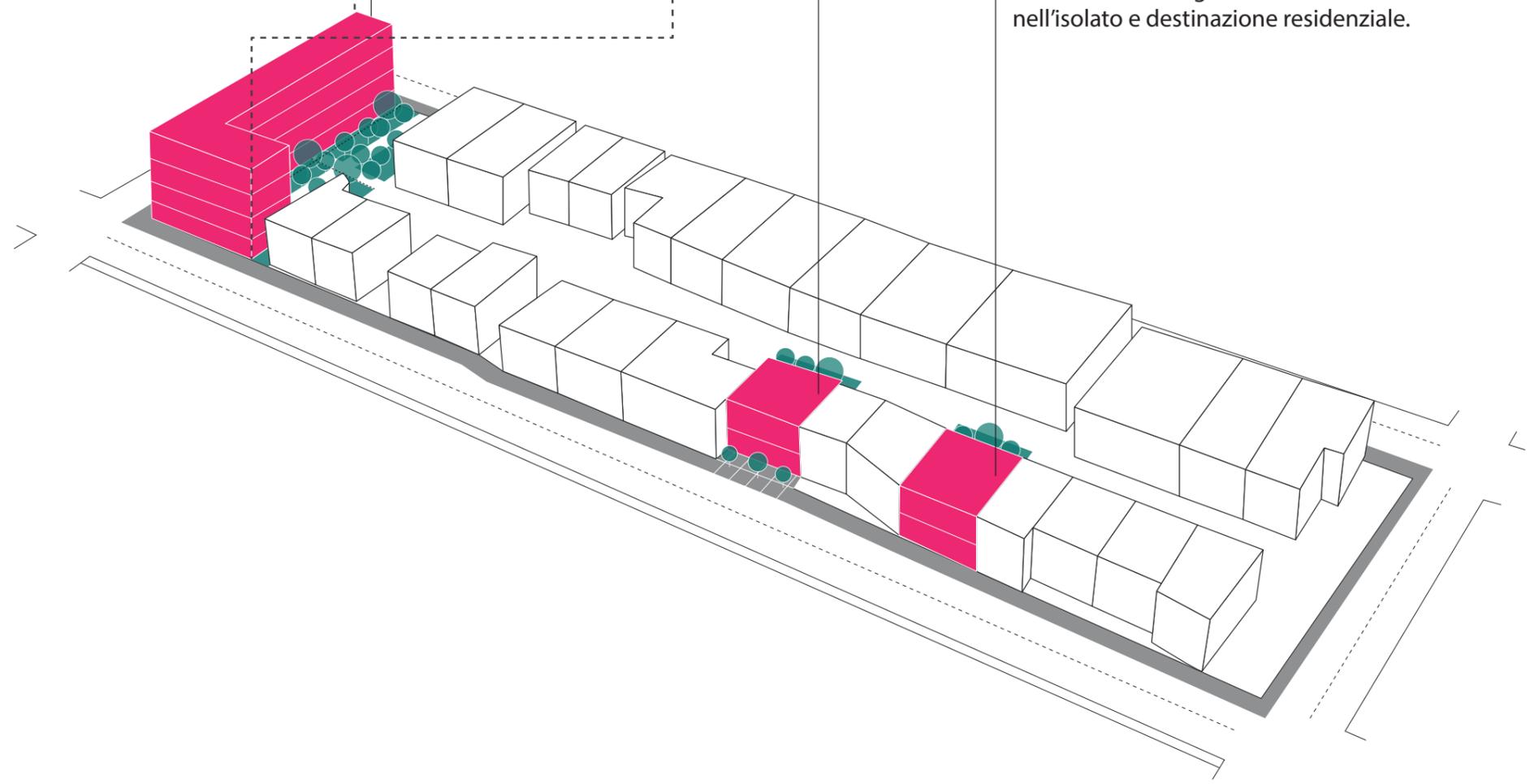
Isolati con tipologia prevalente a schiera

Caso 3. Intervento su più lotti liberi adiacenti (rifusione, parametro e.6), con la possibilità di variare gli allineamenti su strada (e.3) e/o di modificare l'uso degli spazi aperti tra edificio e strada (e.4), con destinazioni d'uso non residenziali, in parte/in toto (parametro e.5).



Caso 2. Intervento su lotto libero con la possibilità di variare gli allineamenti su strada (e.3) e/o di modificare l'uso degli spazi aperti tra edificio e strada (e.4), con destinazioni d'uso non residenziali, in parte/in toto (parametro e.5).

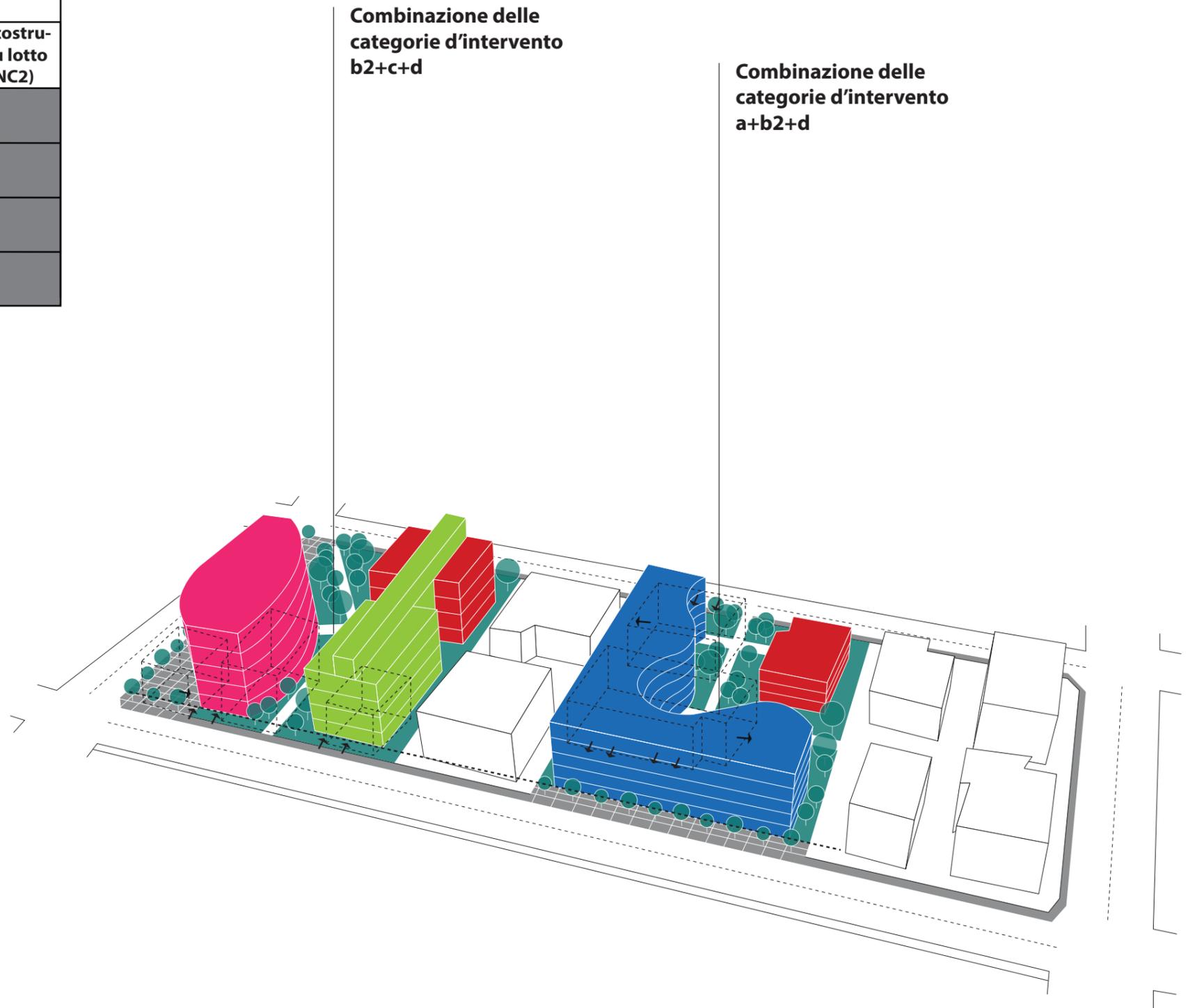
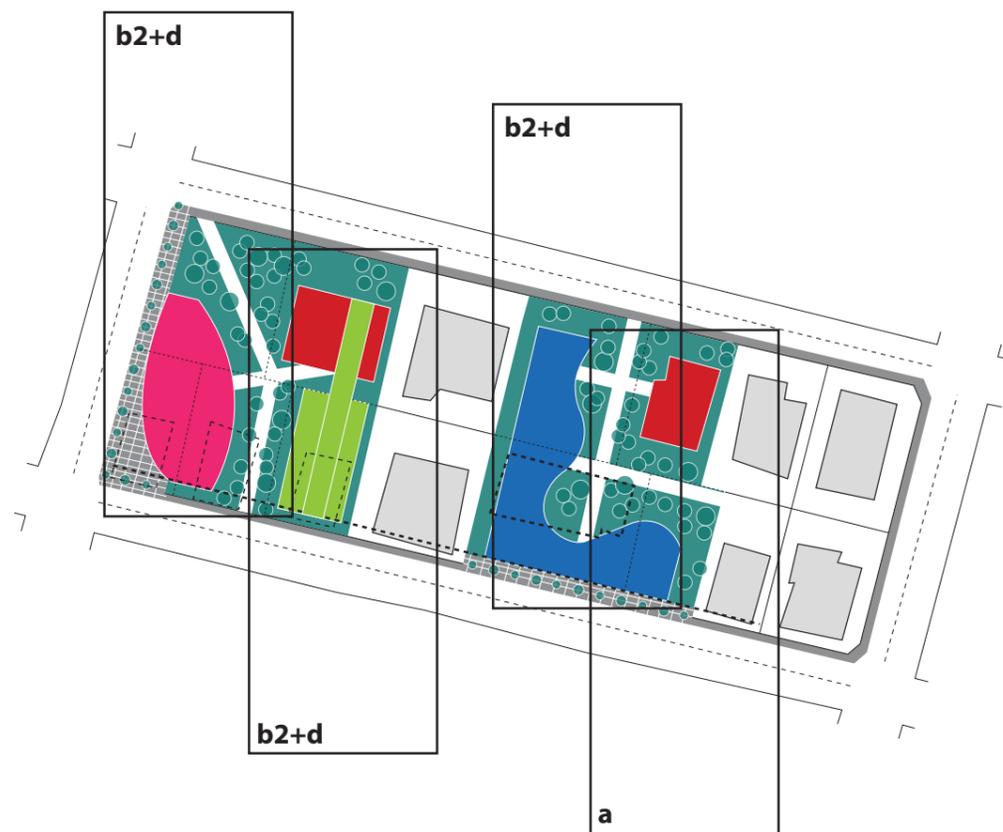
Caso 1. Intervento su lotto libero con conservazione degli allineamenti esistenti nell'isolato e destinazione residenziale.



CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)

Scenari di riuso e rigenerazione urbana

Interventi di rigenerazione urbana per villini/palazzine con rifusione di lotti, cambio di destinazione d'uso e combinazione di più categorie d'intervento				
Categorie d'intervento	b1	b2	c	d Nuova costruzione su lotto libero (NC2)
a Categorie d'intervento conservativo (MO, MS, RRC e RE1)				
b1 Ristrutturazione Edilizia mediante demolizione e ricostruzione (RE2)		= c		
b2 Ristrutturazione Edilizia mediante demolizione e nuova costruzione (RE2)				
c Ristrutturazione Edilizia conservativa con Ampliamento di edifici esistenti (NC1)				



CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)
Scenari di riuso e rigenerazione urbana [ex Art. 7, L.R. n. 24/2017]
STATO DI FATTO



CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)

Scenari di riuso e rigenerazione urbana [ex Art. 7, L.R. n. 24/2017]

QUALIFICAZIONE EDILIZIA



-  Doppio senso di marcia
-  Senso unico di marcia (zona 30)
-  Marciapiedi alberati di progetto
-  Strada con ampliamento della dimensione
-  Strada pedonale con accesso carrabile ai residenti
-  Nuove dotazioni vegetali pubbliche e private (filari, macchie arboree, ecc.)
-  Interventi di qualificazione edilizia

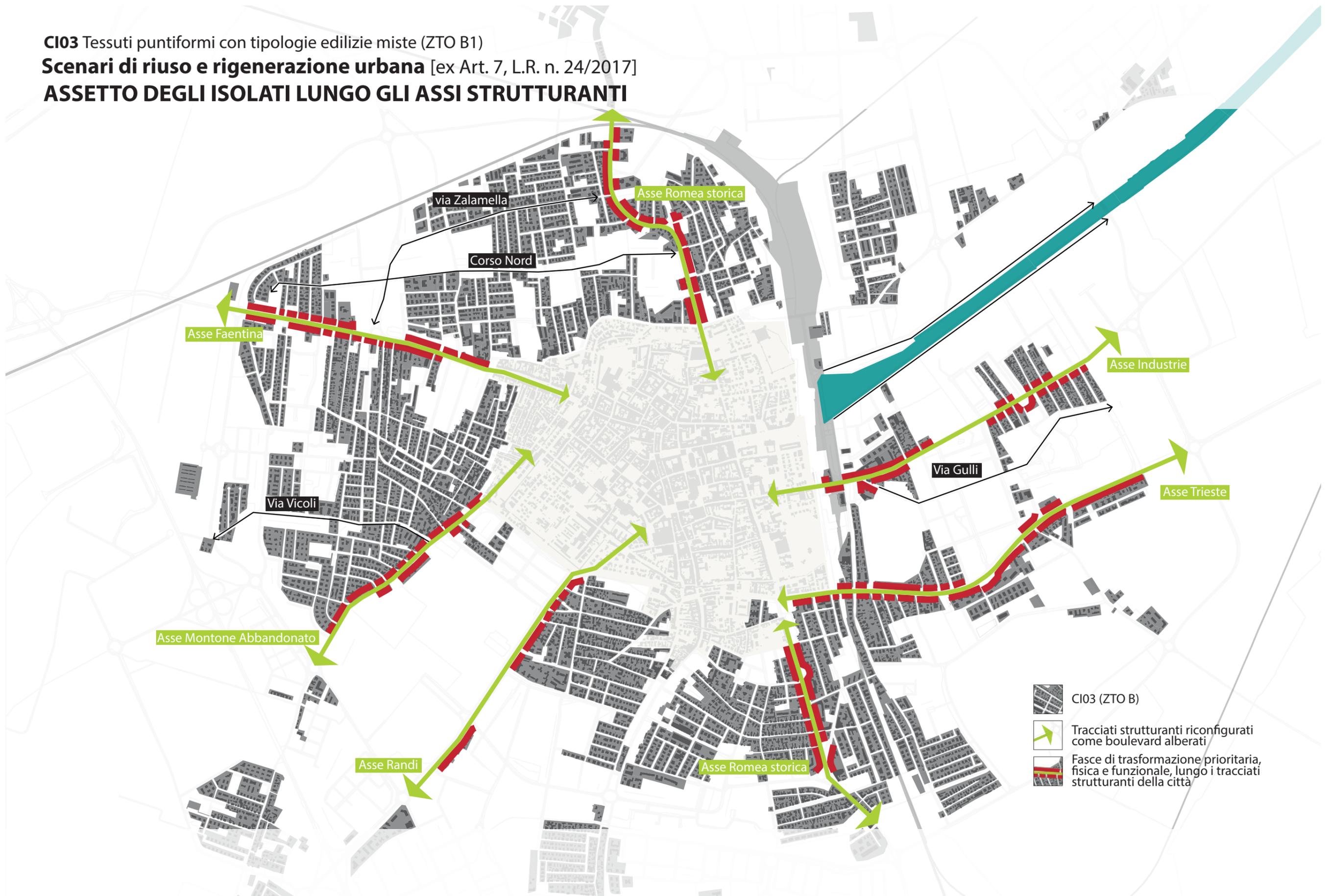
CI03 Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (ZTO B1)
Scenari di riuso e rigenerazione urbana [ex Art. 7, L.R. n. 24/2017]
QUALIFICAZIONE E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA



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)
Scenari di riuso e rigenerazione urbana [ex Art. 7, L.R. n. 24/2017]
ASSETTO DEGLI ISOLATI LUNGO GLI ASSI STRUTTURANTI



-  CI03 (ZTO B)
-  Tracciati strutturali riconfigurati come boulevard alberati
-  Fasce di trasformazione prioritaria, fisica e funzionale, lungo i tracciati strutturali della città

B3.2 Indirizzi per i Progetti Urbani

Il PUG individua 4 Progetti Urbani (cfr. Art. 41 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)

Essi rappresentano tre condizioni 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 compresenza 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 mixità 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.

Transizioni queste che attraversano, con gradienti differenziati, tutti e 4 i Progetti Urbani suddetti. In essi un ruolo centrale è dunque svolto dalla presenza di Componenti Insediative che posseggono potenzialità di riciclo e ri-funzionalizzazione 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 4 i Progetti Urbani, che hanno potenzialità trasformative 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 tre Progetti Urbani.

I Progetti Urbani:

- interessano uno o più Ambiti di rigenerazione, nonché opere pubbliche e di interesse pubblico, ad attuazione indiretta e diretta da realizzare attraverso AO, PAIP, Accordi di Programma e Permessi di Costruire Convenzionati;
- si rendono necessari per definire un nuovo assetto urbano, determinare le indispensabili coerenze spaziali, infrastrutturali, ambientali, finanziarie 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 nelle schede di seguito riportate, 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. Tali indirizzi costituiscono il riferimento per il Comune per la valutazione degli interventi ad attuazione diretta e indiretta che verranno proposti per ciascun Ambito di rigenerazione, all'interno delle regole prescrittive e non prescrittive della DISCIPLINA e della presente GUIDA PER LA QUEA.

PU1 DARSENA

Ruolo, potenzialità e criticità di una centralità strategica

La Darsena costituisce, da alcuni decenni, il luogo straordinario di un 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. L'impegno a rafforzare e aggiornare questa rotta dovrà continuare a caratterizzare l'obiettivo condiviso collettivo dei diversi attori pubblici e privati della città, ma anche di nuovi attori sociali e imprenditoriali che vorranno scommettere su questa prospettiva. La Darsena è il luogo-simbolo di questa scommessa che sollecita un'innovazione profonda di piani, programmi, politiche e progetti per creare le condizioni necessarie ad accelerare e qualificare la rigenerazione urbana. È un dato infatti che il modesto avanzamento dello stato di attuazione degli interventi in tanti anni è attribuibile a fattori esogeni o comunque connessi ad oggettive difficoltà di questa tipologia complessa di interventi.

Questa condizione urbana richiede una strategia integrata di rigenerazione, capace di affrontare una serie di **criticità**:

- la difficoltà di un settore edilizio a riconvertire le proprie capacità imprenditoriali al recupero e alla rigenerazione;
- gli oggettivi maggiori costi d'intervento (bo-

nifica dei suoli e il recupero del gap infrastrutturale innanzitutto);

- i bassi valori immobiliari e una ancora modesta fiducia di proprietari e investitori locali sulle potenzialità di successo economico degli investimenti in quest'area;
- a ciò si aggiunge la crisi economica dell'ultimo decennio, con la depressione prodotta sul mercato immobiliare, e oggi l'ulteriore crisi che va delineandosi con la pandemia e che potrebbe confermare o addirittura amplificare una condizione critica già grave;
- non v'è dubbio tuttavia che le condizioni strutturali descritte non abbiano potuto beneficiare di adeguate politiche e misure finanziarie e fiscali nazionali sulla rigenerazione urbana non circoscritte alla sola scala edilizia;
- allo stesso tempo tuttavia, ulteriori criticità endogene si sono determinate attraverso gli strumenti di pianificazione (POC e RUE in particolare) che non sono riusciti a prospettare efficaci forme di flessibilità e incentivazione a causa di un'eccessiva rigidità di disposizioni normative che hanno contribuito a ridurre la fattibilità degli interventi privati frenando gli investimenti anche da parte di promotori esterni.

A fronte di queste criticità, esistono alcune importanti **potenzialità** su cui il PUG intende far leva per costruire un progetto urbano capace di rilanciare la centralità strategica della Darsena di città:

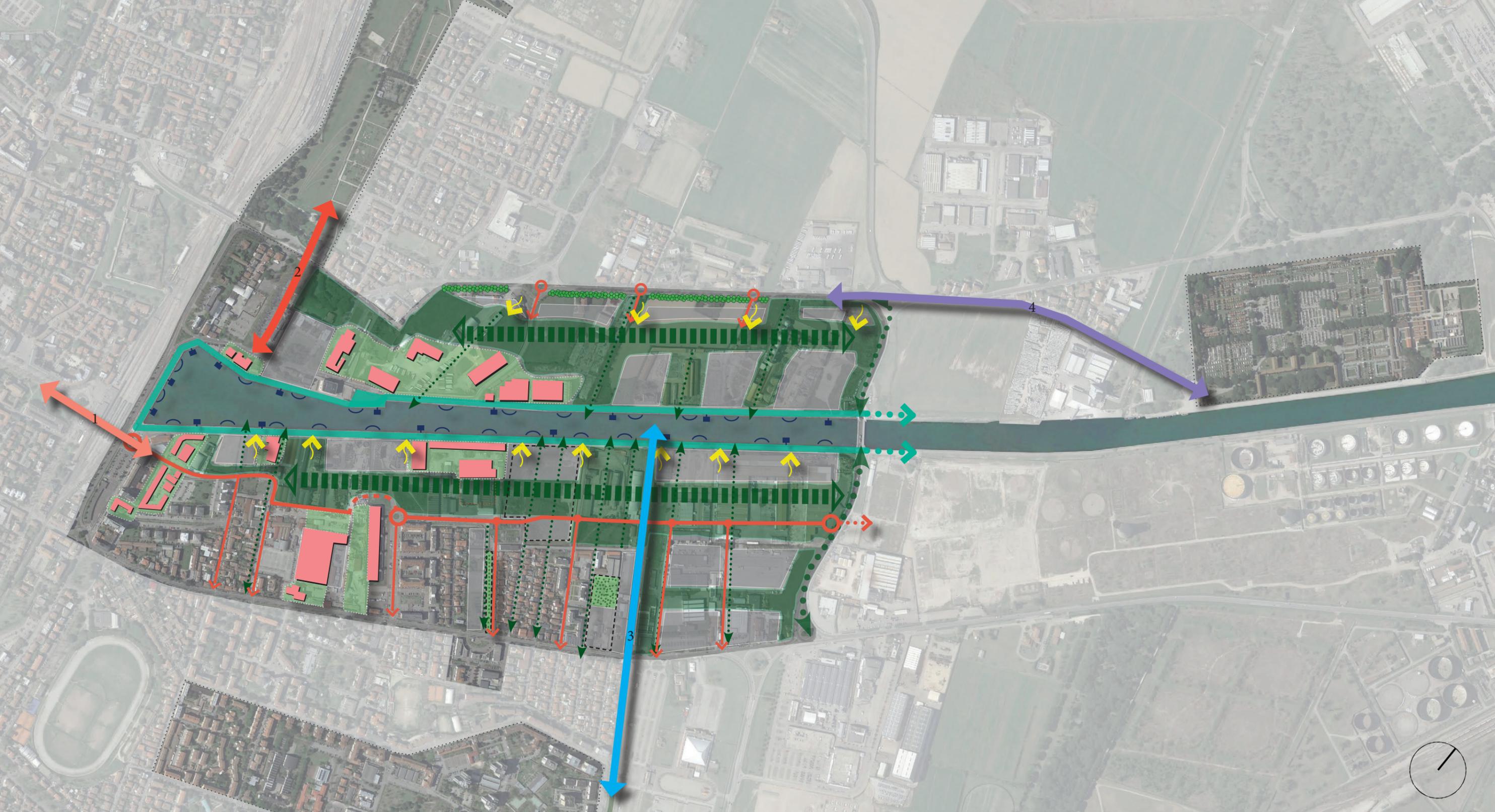
- Negli anni più recenti, la Darsena ha usufruito di specifici finanziamenti che sono divenuti l'occasione per investimenti utili ad avviare il superamento di una condizione infrastrutturale di base molto carente per poter superare le difficoltà e garantire la fattibilità degli interventi di rigenerazione urbana. Tra questi, 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). A questi progetti si aggiungono i lavori per la passerella pedonale sopraelevata e attrezzata sul lungo-Darsena della sponda destra del Candiano- già inaugurata nel 2020 per un primo tratto e destinata ad allungarsi per 1 chilometro fino al Ponte Mobile- attraverso i citati fondi del Bando periferie. Un intervento che interagisce positivamente con i primi segnali di recupero e rivitalizzazione degli edifici prospicienti, in parte già convertiti a nuovi usi. La presentazione di due Piani attuativi per ampi comparti che interessano il settore meridionale dell'area, dalla Darsena fino a via Trieste, e mostrano un crescente interesse imprenditoriale che va sostenuto e rilanciato.

- Il Concorso internazionale di idee "Hub intermodale" della stazione di Ravenna, lanciato nell'ottobre 2020, avvia finalmente un percorso concreto per il superamento della separazione tra Darsena e centro storico, rappresentata dalla barriera del fascio dei binari e da una stazione che volge le spalle al Canale Candiano. Una condizione che ha sempre costituito un problema spaziale e valoriale per la rigenerazione urbana di questa rilevante e potenziale cerniera tra mare, porto e città. Il Concorso avvia un percorso di riqualificazione intermodale e multifunzionale della stazione intesa come centralità urbana e spazio di attraversamento e riconnessione, anche ciclabile, tra le due

piazze ad est e a ovest dei binari. Questo percorso si estenderà anche ad altre parti della barriera ferroviaria, in particolare quella dello scalo-merci dismesso che consentirà di acquisire aree di proprietà F.S. per ampliare il Parco di Teodorico e realizzare un ponte pedonale sul fascio dei binari che lo congiungerà al parco della Rocca Brancaleone, congiungendosi al Parco delle Mura.

- Gli Obiettivi Strategici del PUG (definiti al Titolo II della Disciplina) delineano la Darsena come grande "caposaldo architettonico e urbano" contemporaneo e, allo stesso tempo, "area di interazione porto-città" riconosciuta congiuntamente da Comune di Ravenna e Autorità di sistema portuale ai sensi dell'Art. 1 del DLgs 232/2017. Un luogo quindi di convergenza di aspettative consolidate e attualizzate di nuova centralità multifunzionale a livello urbano e territoriale, caratterizzato da un'elevata attrattività anche a livello nazionale e internazionale. Uno spazio urbano contemporaneo capace di ospitare una pluralità di funzioni innovative in campo culturale e artistico, dei servizi di eccellenza in settori innovativi della green economy e del tempo libero. Un paesaggio straordinario di transizione dinamica tra la memoria storica più profonda della città, la grande macchina portuale e le risorse naturali dell'ampia fascia costiera.
- Il PUG riconosce inoltre priorità ad una rete di interventi di rigenerazione e rifunzionalizzazione incrementale – tra cui appunto la Darsena- indicati nei Progetti-Guida e promossi da investimenti pubblici e privati di alto profilo, attenti alla qualità architettonico-urbana ed ecologico-ambientale come fattore oramai determinante per attrarre funzioni innovative.
- In questo senso risulta fondamentale la ca-



Interventi strutturanti

-  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
-  Direttrice del tracciato verde di spina, parallelo alla Darsena in destra Candiano, con strada-parco a spessore variabile di connessione con il viale Pallavicini pg 196

-  Direttrici dei tracciati verdi strutturanti, paralleli e trasversali al Canale candiano
-  Varchi, aperture visive e spazi pubblici trasversali alla darsena interni agli isolati, di connessione visiva e spaziale tra Darsena e/Promenade di bordo e spazi infreni degli isolati
-  Ingombri 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 rifunzionalizzare
-  Ingombri orientativi preferenziali di concentrazione edificatoria
-  Zone di edificazione previste da PUA

Interventi complementari di connessione con il contesto urbano

-  1 - Direttrice Nuova Stazione ferroviaria /Centro Storico
-  2 - Direttrice Via Teodorico/Mausoleo- Parco di Teodorico/ Ex Scalo Merci
-  3 - Direttrice Scolo Lama/Gulli
-  4 - Direttrice via delle Industrie/Cimitero Monumentale

pacità di utilizzare i nuovi dispositivi normativi e gli incentivi urbanistici di tipo premiale previsti dalla DISCIPLINA (cfr. Titolo III, Art. 52) nel quadro delle flessibilità offerte dalla LR 24/2017 per gli Accordi Operativi (variabilità perimetri degli Ambiti d'intervento, valore indicativo e non prescrittivo dei parametri urbanistici e degli indirizzi progettuali cartografati) a fronte dei Requisiti Prestazionali previsti dalla GUIDA PER LA QUEA.

Obiettivi strategici, componenti strutturali e indirizzi progettuali

Gli elaborati STRATEGIE (Obiettivi Strategici OS) definiscono un primo quadro di indirizzi strategici di riferimento per il PU1 "Darsena". In particolare, costituiscono riferimenti del PU le seguenti **Azioni Progettuali** individuate nel Titolo II della DISCIPLINA:

- **OS1/LS3/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
- **OS1/LS5/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
- **OS3/LS2/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
- **OS3/LS2/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

- **OS3/LS2/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
- **OS3/LS4/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
- **OS3/LS5/AP2** - Potenziare e qualificare la rete ciclopedonale urbana
- OS3/LS6/AP2 - Realizzare la diffusione di "isole digitali" nelle diverse parti urbane di Ravenna distribuite nel territorio comunale
- **OS4/LS3/AP4** - Realizzare una "piazza d'acqua" e digitale nella Darsena di città
- **OS4/LS4/AP1** - Incentivare l'offerta ricettiva alberghiera di fascia alta negli interventi di rigenerazione urbana
- **OS5/LS1/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 abitati della campagna, per adeguarli a nuove esigenze ecologico-ambientali, funzionali e sociali
- **OS5/LS1/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
- **OS5/LS1/AP5** - Realizzare nuovi parchi e giardini e completare quelli in corso di attuazione e recuperare quelli degradati
- **OS5/LS2/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

Le **componenti strutturali** e gli **indirizzi progettuali** del PU1, contenuti nell'elaborato grafico di seguito riportato, sono i seguenti:

a. "Piazza d'acqua" e digitale per installazioni temporanee e piattaforme galleggianti

- Costituisce il progetto prioritario PU1.01 dei Progetti-Guida PG1 "Il canale Candiano per integrare città, porto e mare" e PG3 "La Metro-ferrovia delle risorse storico-ambientali".
- Va considerata come uno spazio pubblico vitale nel quale, anche grazie alle nuove reti ICT previste dal progetto DARE, si possano svolgere eventi artistici, culturali, sociali, ludici e sportivi, con il supporto della tecnologia digitale e di piattaforme galleggianti come dilatazioni delle promenade lungo le sponde, anche per funzioni sinergiche con quelle degli edifici prospicienti la darsena.
- La "piazza d'acqua" è dunque anche "piazza digitale" (cfr. OS4/LS3/AP4) in cui le reti ICT consentono processi di attivazione sociale che possono coinvolgere associazioni, cittadini e turisti attraverso vari strumenti (portale, app, totem informativi, panchine interattive, laboratori ed eventi, ecc.).
- La Darsena è anche il terminale di attracco del servizio di trasporto idroviario turistico (con battelli a trazione elettrica da fonti rinnovabili) lungo il canale Candiano, tra la foce, il molo pescherecci, Porto Corsini/Stazione marittima e il tratto terminale della Darsena (cfr. OS3/LS2/AP1).

b. Promenade lungo-Darsena in dx e sx Candiano, ciclopedonali, attrezzate e alberate

- Fanno riferimento ai progetti prioritari PU1.02 e PU1.03 dei Progetti-Guida PG1 e

PG3.

- I due tracciati stradali lungo il fronte darsena debbono costituire promenade alberate e attrezzate, a carrabilità esclusivamente di servizio per i residenti e le attività economiche.
- Sul lato dx Candiano la promenade ingloba il progetto già realizzato della passerella lineare sul bordo canale - di cui è previsto il prolungamento fino al ponte mobile - entro un più complessivo progetto di riconfigurazione dell'invaso stradale in cui va posta particolare attenzione all'ombreggiamento e all'eliminazione dell'"isola di calore", al posizionamento e alle caratteristiche delle nuove alberature e al trattamento della pavimentazione.
- Un'analoga riconfigurazione deve caratterizzare anche la promenade sul lato sinistro del Candiano.
- Il disegno delle promenade deve prospettare una esplicita relazione fisica anche con un'adeguata porosità delle testate dei tessuti prospicienti il canale, su entrambi i lati, al fine di arricchire la qualità spaziale, percettiva e fruitiva con soluzioni in grado di determinare dilatazioni trasversali verso l'interno dei tessuti stessi (cfr. successivo punto e).
- **Direttrice del tracciato verde di spina, parallelo alla darsena in dx Candiano, con strada-parco a spessore variabile, di connessione con il viale Pallavicini**
- Costituisce il progetto prioritario PU1.04 dei Progetti-Guida PG1 e PG3.
- Rappresenta la direttrice strutturante di una strada-parco che innerva una concatenazione lineare di dilatazioni "verdi" boscate, parallela alla darsena, distendendosi lungo l'intero suo sviluppo lineare. Prefigura un'attuazione incrementale in funzione della progressiva realizzazione degli inter-

venti previsti dagli Accordi Operativi potenzialmente attivabili in questo settore urbano (cfr. Disciplina, Titolo III, Artt. 50 e 60).

- La realizzazione e il completamento della strada e dei suoi agganci con via Monti a est e via Darsena a ovest è subordinata alla verifica del carico urbanistico effettivo prodotto dagli Accordi Operativi che si succederanno (a partire dai PUA in corso di approvazione), anche prevedendo a tal fine una soluzione progettuale a sezione variabile nel tempo, ferma restando l'esigenza di uno specifico studio della mobilità in ragione delle effettive previsioni urbanistiche.
- Gli spazi verdi boscati di cui sopra, che costituiscono la spina verde, sono l'esito della cessione delle aree per dotazioni urbane pubbliche obbligatorie, i cui ingombri orientativi sono indicati nello schema planimetrico, con riferimento al successivo punto f.

d. Direttrici dei tracciati verdi strutturanti, parallele e trasversali al Canale Candiano

- Fanno parte del progetto prioritario PU1.05 dei Progetti-Guida PG1 e PG3.
- Fanno riferimento all'esigenza di strade parallele e trasversali al Candiano, esistenti e di progetto, da concepire anche come sistemi lineari di verde alberato denso a spessore variabile.
- Sul lato sx Candiano le direttrici trasversali scandiscono la sequenza dei macro-lotti, penetrando tra i grandi edifici e collegandosi alla spina parallela al canale, anche fino al via delle Industrie connettendosi alla fascia lineare boscata di cui al successivo punto h.
- Sul lato dx Candiano scandiscono un'analogia rete connettendosi al tracciato della spina verde.

e. Varchi, aperture visive e spazi pubblici trasversali alla darsena interni agli isolati, di connessione visiva e spaziale tra darsena/

promenade di bordo e spazi interni degli isolati

- Riguardano sia il lato sx che dx Candiano e sono finalizzati a garantire una sequenza di varchi visivi e spaziali anche pubblici, praticabili e vitali dal punto di vista funzionale ai piani terra, e quindi la massima permeabilità tra le promenade lungo il canale Candiano e gli spazi interni agli isolati.
- Tali varchi assumono connotati diversi tra le due sponde: più robusti e distanziati sul lato sx Candiano in ragione della tipologia edilizia degli edifici a blocchi distanti (di archeologia industriale e di completamento negli isolati a est fino al ponte mobile), più minuti e diffusi sul lato dx Candiano in considerazione della maggiore densità e continuità dei nuovi volumi in prossimità della promenade.

f. Ingombri orientativi delle principali aree di cessione e private di uso pubblico per la realizzazione di boschi urbani attrezzati

- Indicano la localizzazione orientativa della cessione di aree pubbliche da parte dei promotori privati della rigenerazione urbana, da concentrare prevalentemente lungo il tracciato di spina verde di cui al precedente punto c per realizzare boschi urbani attrezzati coerenti con i Requisiti Prestazionali previsti dall'elaborato GUIDA PER LA QUEA (cfr. Cap. A3.1).

g. Parco dei grandi attrattori multifunzionali

- Coincide con la sequenza dei lotti relativi agli edifici di archeologia industriale e di quelli di nuova realizzazione negli isolati ad est fino al ponte mobile (cfr. successivo punto j), per i quali è prevista la necessità di configurare un sistema di spazi aperti anche di uso pubblico, innervato dalla rete di direttrici trasversali e parallele al Candiano (cfr. precedente punto d), con cui coordina-

re le scelte di carattere vegetazionale, per garantire la costruzione di un paesaggio urbano che, pur nella incrementalità degli interventi, sia riconoscibile e integrato tra le parti.

- Questa sequenza deve inoltre prevedere mix funzionali per ciascun edificio che configurino sia una identità riconoscibile singolarmente (culturale, museale-espositiva, formativa, turistico-congressuale e alberghiera, del cibo, di incubazione economica innovativa, ecc.), sia un'identità prodotta dalla loro successione nel tempo come parco di attrattori eccellenti.

h. Fascia lineare alberata di filtro tra i nuovi edifici e via delle Industrie, connessa ai tracciati trasversali

- Fa parte del progetto prioritario PU1.06 e PU1.09 dei Progetti-Guida PG1 e PG3.
- Costituisce un ispessimento paesaggistico-vegetazionale del disegno di via delle Industrie e, allo stesso tempo, una zona di filtro ecologico tra questa e i nuovi edifici lungo la direttrice est-ovest insistenti sulle principali aree di concentrazione volumetrica del settore urbano in sx Candiano.
- Le fasce alberate si configurano anche come parte integrante della rete di direttrici trasversali e parallele al Candiano (cfr. precedente punto d) e vanno progettate come spazi attrezzati e fruibili.

i. Edifici di archeologia industriale da recuperare e rifunzionalizzare

- Comprendono i progetti prioritari PU1.06, PU1.07 e PU1.11 dei Progetti-Guida PG1 e PG3.
- Costituiscono una componente strutturante di questo Progetto Urbano che garantisce la conservazione e attualizzazione dell'identità storica di questo luogo come grande "Caposaldo architettonico e urbano", attraverso

so la previsione di mix funzionali innovativi di alto profilo.

j. Ingombri orientativi delle aree preferenziali di concentrazione edificatoria

- Sul lato sx Candiano si dispongono: lungo via delle Industrie (da cui sono distanziati attraverso la fascia alberata di filtro di cui al precedente punto h) con edifici lineari e, sul lungo-darsena nel lato est, con edifici a blocchi isolati di dimensioni comparabili a quelle degli edifici di archeologia industriale con cui condividono la regola edificatoria del blocco isolato.
- Sul lato dx Candiano gli ingombri si dispongono sia nelle aree lungo la fascia prospiciente la promenade del canale, sia nelle fasce immediatamente a sud del tracciato di spina, ipotizzando una disposizione dei volumi con altezze maggiori lungo la darsena e minori sulla fascia meridionale verso Via Trieste, per garantire il più ampio soleggiamento possibile da sud e il suo beneficio anche sugli spazi aperti antistanti.

k. Interventi complementari di connessione con il contesto urbano

Fanno riferimento alle relazioni strutturanti del Progetto Urbano Darsena con alcuni poli urbani di particolare importanza per le interazioni con la città esistente:

1. Direttrice Nuova Stazione ferroviaria.
La nuova stazione ferroviaria, che verrà realizzata in esito al concorso internazionale di idee "Hub intermodale", costituisce uno snodo fondamentale per le relazioni tra la Darsena e il Centro Storico in quanto garantisce un sistema di connessioni trasversali ciclopodali per superare l'effetto-barriera del fascio dei binari, realizzando al contempo una nuova centralità multifunzionale a servizio di entrambe le parti (cfr. progetto prioritario PU1.12).

2. Direttrice via di Teodorico/Mausoleo-Parco di Teodorico/Ex Scalo Merci.
Si connette con uno dei più importanti caposaldi architettonici e urbani della città, assieme al suo parco di cui si prevede un ampliamento lungo il fascio dei binari attraverso la riqualificazione dell'ex scalo merci, che consente anche di realizzare un ponte pedonale sul fascio dei binari per congiungersi al parco della Rocca Brancaleone sullo spigolo nord-orientale del centro storico (cfr. progetto prioritario PG1.14 del PG1).
3. Direttrice Scolo Lama/Gulli.
È costituita dalla riqualificazione paesaggistico-ambientale della via d'acqua come parco lineare che qualifica il margine orientale del quartiere Gulli da rigenerare (cfr. progetto prioritario PG1.03 del PG1).
4. Direttrice via delle Industrie/Cimitero Monumentale.
Punta a ricreare una connessione spaziale e valoriale con uno dei monumenti urbani e giardini storici più importanti della città, da recuperare dal punto di vista architettonico e paesaggistico (cfr. progetto prioritario PG1.20 del PG1).

PU2 DISTRETTO ARCHEOLOGICO-MONUMENTALE E CULTURALE DI CLASSE

Ruolo, potenzialità e criticità di una centralità strategica

Il territorio urbanizzato a bassa densità e discontinuo in cui si colloca l'area archeologica di Classe costituisce la propaggine meridionale più estrema del processo di espansione sviluppatosi lungo la Romea vecchia, un tracciato territoriale storico che si infrange nell'intersezione infrastrutturale con la via Classicana, la Romea Nuova e la linea FS. Questo cul de sac custodisce uno degli episodi urbanistici più importanti della storia romana e medievale di Ravenna e del suo antico porto, scomparso progressivamente nel corso dei primi secoli dopo Cristo a causa di un processo di subsidenza che continua ancora oggi a manifestarsi dopo secoli di lotta per l'addomesticamento e la bonifica dei suoli impaludati del territorio ravennate. Questa preziosa presenza, solo in minima parte scavata e portata alla luce, costituisce una risorsa straordinaria per la città e il suo futuro turistico-culturale assieme a uno dei più rilevanti monumenti riconosciuti dall'Unesco, S. Apollinare in Classe.

Ma ciò richiede una strategia integrata di rigenerazione, capace di affrontare una serie di **criticità**:

- La frammentarietà dei beni archeologico-monumentali, la cui distribuzione discontinua lungo i tracciati di via Romea sud e via Classense non riesce ancora a trovare modalità di fruizione attrattive, efficaci e confortevoli per il bacino potenzialmente esteso di turisti adeguato al rango di questa

risorsa, generalmente visitata da una platea sottodimensionata e attratta prevalentemente dal singolo monumento d'eccellenza piuttosto che dalla rete di luoghi di una città scomparsa che riaffiora lentamente.

- La sua accessibilità d'altronde è fortemente compromessa da un inadeguato funzionamento ferroviario che ha ridotto le corse nel tempo, disincentivando l'uso del "ferro" e dunque con una riduzione anche del bacino potenziale di visitatori, solo parzialmente compensato dal trasporto privato e pubblico su gomma, peraltro invasivo dal punto di vista ecologico-ambientale.
- Inoltre, l'assenza di servizi di base (informazione diffusa, ricettività, ristoro) lungo gli oltre 2 chilometri di tracciato della via Romea vecchia tra l'antico porto di Classe e la via Classense, assieme ad una modesta confortevolezza dei percorsi ciclopedonali, accentuano un carattere di marginalità che non giova all'affermazione di questo patrimonio e alla sua integrazione entro la ricca rete di risorse storiche del territorio ravennate.

A fronte di queste criticità, esistono alcune importanti **potenzialità** su cui il PUG intende far leva per costruire un progetto urbano capace di rilanciare la centralità strategica del Distretto archeologico:

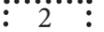
- Il fattore positivo di maggior valore è rappresentato dall'apertura del Museo Classis inaugurato nel 2015. Per le sue peculiari caratteristiche di museo della città e del territorio, esso può svolgere e sta già svolgendo un ruolo propulsivo nella costruzione dell'identità culturale del Distretto, muovendosi tra la narrazione del sito- dalla fase pre-romana fino alla contemporaneità- e il racconto complessivo della storia urbana. Ciò costituisce un potente strumento di conoscenza del patrimonio storico e di ricomposizione delle relazioni tra i suoi luoghi e



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
pg 200
-  Zone 30 da ripavimentare

Salvaguardia del patrimonio archeologico

-  Area di tutela delle potenzialità archeologiche
-  Aree agricole di tutela
-  1 Antico porto di Classe
-  2 Complesso di San Severo
-  3 Complesso della Basilica Petriana (da sottoporre a scavo)
-  4 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 Classicana
-  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

la loro dinamica nel tempo, superando una lettura frammentaria per singolarità eccellenti e valorizzando il ricco tessuto di relazioni urbane e il loro dinamismo.

- In questo senso il Museo Classis rappresenta una polarità di grandi potenzialità che ha bisogno di incrementare e qualificare la propria rete di servizi per l'accoglienza turistica, ma anche di poter beneficiare della spinta di un investimento privato importante nell'area contigua in cui ricadono gli ulteriori capannoni dell'ex zuccherificio Eridania tuttora abbandonati. La prospettiva di un mix funzionale innovativo e sinergico con il ruolo e le attività del Museo, può garantire reciproche convenienze generando filiere di attività utili all'economia della cultura e alla valorizzazione anche del museo diffuso e incrementale, con la continuazione delle campagne di scavo auspicate dagli attori pubblici coinvolti, in primis Comune e Soprintendenza SABAP.
- L'inserimento della stazione di Classe dentro il Progetto-Guida 3 del PUG ("La Metro-ferrovia delle risorse storico-ambientali") consente di inquadrare l'obiettivo del potenziamento delle corse giornaliere e la qualificazione del nodo-stazione all'interno di un ampio spettro di vantaggi pubblici che incrocia la crescita dei visitatori e potenziali fruitori del trasporto ferroviario con la trasformazione programmata della stazione di Ravenna e dell'adiacente scalo-merci e con l'apertura della nuova stazione Pineta di Classe-Mirabilandia (cfr. successivo PU3).

Obiettivi strategici, componenti strutturali e indirizzi progettuali

Gli elaborati STRATEGIE (Obiettivi Strategici OS) definiscono un primo quadro di indirizzi strategici di riferimento per il PU2 "Distretto archeologico-monumentale e culturale di Classe". In

particolare, costituiscono riferimenti del PU2 le seguenti **Azioni Progettuali** individuate nel Titolo II della Disciplina:

- **OS2/LS2/AP4** - Qualificare le aree agricole di tutela in prossimità delle aree naturali protette di rinaturazione e archeologiche attraverso progetti integrati di paesaggio
- **OS3/LS4/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, attrezzati con hub di bike sharing e parcheggi di scambio ferro-gomma, dotati di servizi rivolti ai turisti per le connessioni con le aree di interesse storico, archeologico, ambientale e del tempo libero
- **OS3/LS4/AP3** - Qualificare la stazione di Classe come nodo della rete dei circuiti ciclopedonali e TPL a servizio del Distretto di Classe (cfr. OS2/LS2/AP4 e OS4/LS2/AP3), per la connessione fra le risorse storico-archeologiche, museali e sportive, esistenti e di progetto, anche intensificando la frequenza delle corse dei treni
- **OS4/LS2/AP1** - Valorizzare la Città storica di Ravenna, gli otto monumenti Unesco e il sistema delle risorse storico-culturali e archeologiche, dei servizi e degli eventi ad esse collegati, come centralità attrattive e snodo di itinerari connessi alla rete storico-naturalistica del territorio, in tutte le stagioni
- **OS4/LS2/AP2** - Consolidare e potenziare le politiche, gli obiettivi e le azioni previsti dal "Piano di Gestione" dei monumenti Unesco, per la loro conoscenza, tutela e conservazione, valorizzazione, comunicazione e sostenibilità
- **OS4/LS2/AP3** - Rafforzare il Distretto di Classe con la messa in rete delle risorse archeologiche (Antico Porto, Basilica di San Severo), storico-architettoniche (Monumento Unesco di Sant'Apollinare in Clas-

se), culturali (Museo Classis), sportive e del tempo libero che fanno capo alla stazione ferroviaria di Classe

- **OS4/LS3/AP2** - Qualificare gli istituti e le sedi della cultura potenziando anche la loro sinergia di rete (servizi comuni, coordinamento mostre ed esposizioni, promozione e comunicazione, ecc.)
- **OS4/LS3/AP7** - Realizzare servizi di comunicazione visiva e digitale per l'utilizzo dei sistemi di trasporto pubblico, di bike e di car sharing nei nodi intermodali e negli spazi pubblici principali, per l'orientamento dei city users e la fruizione turistica e culturale della città e del suo territorio
- **OS4/LS4/AP1** - Incentivare l'offerta ricettiva alberghiera di fascia alta nella città esistente negli interventi di nuova edilizia e recupero
- **OS5/LS1/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
- **OS5/LS2/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 innovativi
- **OS5/LS2/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
- **OS5/LS3/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 e nuova urbanizzazione all'esterno di questo, secondo requisiti prestazionali aggiornati di qualità urbana ed ecologico-ambientale

Le **componenti strutturali** e gli **indirizzi progettuali** del PU2, contenuti nell'elaborato grafico di seguito riportato, sono i seguenti:

a. Area di tutela delle potenzialità archeologiche

- Il Distretto archeologico-monumentale e culturale di Classe comprende l'area di potenzialità archeologica 3 "Zona archeologica del Polo provinciale Parco Archeologico di Classe" corrispondente alla "Zona di tutela 5" dell'accordo tra il Comune di Ravenna e la Soprintendenza SABAP di cui alla Delibera di C.C. n.156 del 01/10/2019, individuata negli elaborati QC-1.3 (Tutele storico-culturali archeologiche) e QC-1.6 (Scheda dei vincoli) del Quadro Conoscitivo del PUG e nell'elaborato SINTESI DELLE CP/CI come CI01-1 "Area archeologica di Classe".

b. Aree agricole di tutela

- Corrispondono alle parti del territorio agricolo i cui suoli sovrastano il perimetro ipotetico dell'antica città portuale di Classe e svolgono un ruolo di tutela paesaggistica e archeologica di un patrimonio in gran parte ancora sepolto, costituendo una delle componenti qualificanti del museo a cielo aperto dell'antico sobborgo romano e medievale destinato ad un processo di lento e progressivo disvelamento attraverso le campagne di scavo passate, presenti e future.
- Il PU2 prevede la progressiva acquisizione

alla proprietà pubblica dei suoli agricoli di tali aree, attraverso specifici finanziamenti pubblici e incentivi urbanistici di tipo premiale di cui all'Art. 52 comma 7 della Disciplina del PUG, con particolare riferimento all'"Ambito prioritario di rigenerazione urbana" di cui al successivo punto h.

c. Tracciati di spina del Distretto archeologico

- Costituiscono il progetto prioritario PU2.03 dei Progetti-Guida PG3 ("La Metro-ferrovia delle risorse storico-ambientali") e PG4 ("La Grande Corona Verde").
- I tratti stradali in sequenza di via Romea vecchia e via Classense, compresi tra l'area archeologica dell'antico porto di Classe e la Basilica di S. Apollinare in Classe, costituiscono l'asse strutturante del Distretto per qualificarne la fruizione "lenta" e informata.
- L'intervento prevede la riconfigurazione delle sedi stradali nel tempo, come promenade alberate e attrezzate, con il potenziamento dell'uso pedonale e ciclabile e la previsione di circoscritte "Zone 30" da ripavimentare a partire dai tratti prospicienti l'Antico porto e Sant'Apollinare in Classe, con dotazioni vegetali potenziate compatibilmente con il sostrato archeologico, con aree attrezzate e luoghi di sosta con dispositivi informativi anche di tipo digitale e interattivo, in corrispondenza degli accessi alle aree scavate e visitabili, valutando la fattibilità di piccoli volumi, distribuiti lungo il percorso, di volumetria minima e di caratterizzazione architettonica unitaria, per ospitare usi temporanei per funzioni di ristoro, bookshop e aree wi-fi.
- In prospettiva potrà essere valutata la possibilità di connettere alla Romea vecchia anche il complesso di San Severo, tramite un sottopasso ferroviario lungo una trasver-

sale ciclopedonale, e l'auspicabile scavo del complesso basilicale nel Podere Mazzotti.

d. Riqualificazione multifunzionale della stazione di Classe

- Costituisce il progetto prioritario PU2.01 dei Progetti-Guida PG3 e PG4 su citati.
- Fa riferimento alla necessità di qualificare la stazione come nodo di una rete ciclopedonale e TPL per l'accessibilità alle aree archeologiche e naturalistiche esistenti, in alternativa alla gomma. Un ruolo da rafforzare anche attraverso l'intensificazione delle corse e la realizzazione di spazi di accoglienza e informazione per i turisti.

e. Parcheggi di scambio intermodale

- Costituiscono il progetto prioritario PU2.02 dei Progetti-Guida PG3 e PG4 su citati.
- Si qualificano come parcheggio di scambio prioritario col TPL e la bicicletta attraverso servizi di bike sharing.
- Si configurano come potenziamento e qualificazione dei parcheggi esistenti nelle adiacenze della stazione ferroviaria e della Basilica di S. Apollinare in Classe.

f. Nuovo innesto della via Classense sulla via Classicana

- Va valutata nel tempo la necessità di questo innesto - oggi non attivo ma tecnicamente praticabile lungo il senso di marcia nord-sud della SS67 Classicana e in futuro da potenziare con uno svincolo/rotatoria a servizio di entrambi i sensi di marcia - al fine di garantire un accesso diretto al Distretto, alternativo a quello della Romea sud, evitando quindi il passaggio a livello lungo la via Classense nella prospettiva dell'incremento di visitatori al museo Classis e della rigenerazione urbana dell'area contigua (di cui al successivo punto h).

g. Completamento del Museo Classis

- Costituisce il progetto prioritario PU2.04 dei Progetti-Guida PG3 e PG4 su citati.
- Riguarda la realizzazione delle nuove sezioni museali ed espositive previste, nei manufatti già recuperati e aperti al pubblico.
- Riguarda inoltre la sistemazione degli spazi aperti nell'area dei manufatti demoliti, per opere di sistemazione a verde alberato e di accoglienza e ristoro per i visitatori del Museo.

h. Ambito prioritario di rigenerazione urbana dei capannoni ex Eridania

- Costituisce il progetto prioritario PU2.05 dei Progetti-Guida PG3 e PG4 su citati.
- Prevede il recupero e la rifunzionalizzazione dei capannoni e delle aree contermini al Museo Classis, per usi complementari e sinergici con quelli culturali, museali, espositivi del Distretto archeologico-monumentale e culturale, assieme a quelli turistico-ricettivi e congressuali, formativi e laboratoriali, del tempo libero e dello spettacolo, oltre quelli collegati alla "filiera del cibo" e alla ristorazione di qualità, per vitalizzare e rendere ancora più attrattiva l'area per un turismo consapevole e informato.

PU3 POLO NATURALISTICO-AMBIENTALE E DEL LOISIR DI PINETA DI CLASSE-MIRABILANDIA

Ruolo, potenzialità e criticità di una centralità strategica

La vasta area che, nel corso degli ultimi 30 anni, ha visto nascere e crescere il più vasto parco divertimenti d'Italia, esprime criticità e potenzialità rilevanti che richiedono l'assunzione di scelte coraggiose e un salto di qualità indifferibili.

Le **criticità** sono molteplici:

- Una considerazione di carattere generale riguarda la diretta contiguità con alcune delle più rilevanti risorse ambientali come la Pineta di Classe e le Riserve naturali ZSC-ZPS di Ortazzo e Ortazzino rientranti nel Parco del Delta del Po dalle quali il parco divertimenti di Mirabilandia è separato solo dalla sottile striscia della linea ferroviaria Ferrara-Rimini;
- Ad aggravare questa situazione di assenza di un'adeguata fascia naturalistico-agricola di transizione alle aree protette che si spingono fino al mare è anche la mancanza di un'accessibilità su ferro per un attrattore così rilevante come Mirabilandia che, senza contare gli ulteriori spazi attrezzati e parchi tematici presenti nell'area, ha fatto registrare 1 milione e mezzo di visitatori nel 2019, prima cioè dello scoppio della pandemia. Le conseguenze sono che questo flusso cospicuo di visitatori si è sempre spostato attraverso l'uso dell'auto privata e, in minima parte, attraverso pullman e bus, con un impatto rilevante sull'inquinamento atmo-

sferico in termini di CO2 e polveri sottili in un vasto raggio territoriale, particolarmente concentrato in estate lungo l'intera riviera romagnola, compresa quindi Ravenna e questo tratto di fascia costiera;

- In questo quadro si inserisce la crisi economica prodotta dalla pandemia che ha colpito e rischia ancora di colpire il settore turistico e del tempo libero, compreso quello legato a "macchine" complesse come i parchi tematici che saranno sollecitati, in tutto il mondo, a ripensare alcune formule organizzative e dell'offerta, senza tuttavia rinunciare all'obiettivo di recuperare rapidamente i numeri di visitatori pre-pandemia.

A fronte delle criticità su esposte, le **potenzialità** che si prospettano ruotano attorno alle seguenti scelte:

- La necessità di prevedere un radicale cambiamento dell'accessibilità all'area, puntando sul "ferro" esistente attraverso la possibilità di localizzare una nuova fermata/stazione - a basso impatto volumetrico e di qualità architettonica e paesaggistica - nel tratto lineare in corrispondenza della fascia di contatto tra la Pineta di Classe e le aree di accesso ai parchi tematici di Mirabilandia e Zoo Safari, lungo la SS16 Adriatica/Romea. Un progetto questo che consente di ridurre drasticamente il traffico su gomma e dunque l'impatto ambientale precedentemente descritto. Allo stesso tempo il potenziamento e la messa in rete del sistema di tracciati ciclopedonali incentiva la fruizione dell'intero ambito urbano e paesaggistico dei parchi tematici, delle attrezzature sportive e del tempo libero, esistenti e di progetto nelle aree di cava dismesse e, sul versante orientale, delle straordinarie aree di naturalità che si estendono fino al mare.
- Questa prospettiva significa anche trasformare l'attuale barriera ferroviaria in un'oc-

casione di integrazione tra i due grandi settori urbani e territoriali, a ovest e a est della linea ferroviaria, centrata su un progressivo processo di densificazione vegetale e riqualificazione paesaggistica delle grandi attrezzature del divertimento e dello sport e dei tracciati stradali, dilatando ad ovest la forza ecosistemica e paesaggistica delle aree di naturalità del Parco del Delta del Po (ad ovest), ben oltre il perimetro di tutela, in coerenza e con il supporto di una nuova rete di mobilità sostenibile.

- Infine, la presenza di alcuni grandi attori pubblici e privati (in primis Comune, Regione, Ente Parco del Delta del Po, FS, Società di gestione dei parchi del divertimento, proprietari dell'Ambito di rigenerazione lungo la SS16) consente di definire possibili accordi per coordinare modi e forme attraverso cui garantire il finanziamento degli interventi descritti di seguito, per il successo della trasformazione prevista e la realizzazione di un vasto cluster ecosostenibile dal punto di vista energetico, del ciclo dei rifiuti e delle acque, di una mobilità de-carbonizzata.

Obiettivi strategici, componenti strutturali e indirizzi progettuali

Gli elaborati STRATEGIE (Obiettivi Strategici OS) definiscono un primo quadro di indirizzi strategici di riferimento per il PU3 "Polo naturalistico-ambientale e del loisir di Pineta di Classe-Mirabilandia". In particolare, costituiscono riferimenti del PU le seguenti **Azioni Progettuali** individuate nel Titolo II della DISCIPLINA:

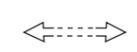
- **OS1/LS1/AP3** - Potenziare e migliorare la struttura e la fisionomia delle aree boscate, riconnettere le pinete storiche e ricostituire quelle danneggiate
- **OS1/LS1/AP5** - Ricostituire, potenziare e valorizzare il sistema di connessioni eco-pa-

esaggistiche e ciclopedonali, parallele e trasversali alla costa, tra arenili, sistemi dunali, zone umide, piassesse e specchi d'acqua, pinete e altre aree boscate e arbustive

- **OS1/LS4/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)
- **OS1/LS5/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
- **OS1/LS6/AP2** - Riorganizzare gli argini come nuovi bordi attrezzati e vegetati con sentieri e piste ciclabili di fruizione naturalistica
- **OS2/LS2/AP3** - Potenziare e adeguare i dispositivi di incremento della pressione idraulica atti a contrastare i fenomeni di ingressione marina (cuneo salino)
- **OS3/LS4/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, attrezzati con hub di bike sharing e parcheggi di scambio ferro-gomma, dotati di servizi rivolti ai turisti per le connessioni con le aree di interesse storico, archeologico, ambientale e del tempo libero
- **OS3/LS4/AP6** - Prevedere una nuova stazione ferroviaria in corrispondenza nel "Polo del loisir e dello sport" (Mirabilandia, Zoo safari, laghetti per sport acquatici, Pineta di Classe), per ridurre drasticamente la mobilità su gomma generata da questo attrattore e valorizzare l'accessibilità e l'integrazione delle diverse risorse e attività, anche attra-



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

-  Potenziamento vegetazionale parcheggi dei Parchi tematici (Mirabilandia e Zoo Safari)

Spazi, edifici e funzioni

-  Riqualificazione degli accessi alla Pineta di Classe
-  Recupero e rifunzionalizzazione degli edifici in disuso nella Pineta di Classe
-  Ambiti potenziali di rigenerazione lungo la SS 16 Adriatica-Romea

verso la fruizione ciclopedonale; verificare la fattibilità di una nuova stazione ferroviaria Ravenna Nord-Faentina

- **OS3/LS5/AP3**- Potenziare la rete delle piste ciclabili del territorio agricolo lungo fiumi e torrenti e lungo le trasversali di connessione tra di essi
- **OS4/LS3/AP1** - Perimetrare “distretti”, in specifici ambiti urbani, interessati da idonee misure di incentivazione urbanistica, finanziaria e fiscale, finalizzate sia a conservare, consolidare o incrementare funzioni e attività ritenute necessarie e connotanti la vitalità urbana, sia a sviluppare nuovi mix funzionali attrattivi per lo sviluppo di un assortimento il più ampio possibile di filiere economiche innovative, in sinergia con le previsioni dell’OS5/LS2/AP1 e OS5/LS3/AP1
- **OS4/LS5/AP3**- Innovare e diversificare il ciclo dell’energia attraverso l’utilizzo di fonti rinnovabili (in particolare fotovoltaica, eolica offshore e geotermica) incentivando gli interventi di efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente, sia per funzioni residenziali ed economiche (capannoni industriali e logistici, centri commerciali, ecc.) sia per attività e servizi pubblici o di uso pubblico
- **OS5/LS3/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

Le **componenti strutturanti** e gli **indirizzi progettuali** del PU3, contenuti nell’elaborato grafico di seguito riportato, sono i seguenti:

- a. Nuova stazione FS Pineta di Classe-Mirabilandia**
 - Costituisce il progetto prioritario PU3.01 del

Progetto-Guida 3 “La Metro-ferrovia delle risorse storico-ambientali”.

- Il PUG promuove la possibilità che la nuova stazione possa far parte di un unico Accordo di Programma con F.S. che comprenda l’intera sequenza di stazioni esistenti da trasformare (Ravenna), da potenziare e ammodernare (Mezzano e Classe), di nuova costruzione (Pineta di Classe-Mirabilandia) rientranti nel PG3 e l’Ambito di rigenerazione dell’ex Scalo merci.
 - La stazione definisce una connessione intermodale con il trasporto su gomma di cui al successivo punto b. e con il relativo parcheggio di bike sharing.
 - La stazione deve configurarsi come coppia di pensiline attrezzate di qualità architettonica, pienamente inserite nel contesto paesaggistico della contigua Pineta di Classe.
- b. Direttrice di connessione nuova Stazione – Accessi ai parchi tematici**
- Costituisce il progetto prioritario PU3.02 del Progetto-Guida PG3.
 - Definisce il tracciato di accesso ai Parchi di Mirabilandia e Zoo Safari, da realizzare con sistemi meccanizzati leggeri (people mover) o più agevolmente con navette a “emissione zero” e nuovo ponte sul lago delle Ghiarine
- c. Rete ciclabile di struttura, a ovest e ad est della stazione**
- Costituisce il progetto prioritario PU3.03 del Progetto-Guida PG3.
 - Definisce il doppio anello di accesso, rispettivamente ad ovest con i parchi tematici e le grandi attrezzature sportive e del tempo libero localizzate nei laghi di cava di cui al successivo punto d, e ad est, con la Pineta di Classe le Riserve naturali di “Ortazzo e Ortazzino e foce del torrente Bevano”, convergendo entrambi nella nuova stazione ferroviaria che consente di rafforzare il

ruolo intermodale definito nel precedente punto a.

- La rete è in continuità e in parte riutilizza percorsi ciclabili già esistenti consentendo di utilizzare la nuova stazione come porta di accesso del più ampio sistema di risorse ambientali e culturali della fascia costiera e dell’entroterra agricolo.
- d. Laghi di cava da riqualificare dal punto di vista paesaggistico-ambientale**
- Costituisce il progetto prioritario PU3.04 del Progetto-Guida PG3.
 - Riguarda progetti di rinaturazione e risistemazione morfologica delle ex cave Lago delle Ghiarine, Bacino della Standiana, Polo Standiana, Bevano, Mirabilandia, Lago pineta, su via Fosso Ghiaia, Manzona, coerentemente con le previsioni del Piano Comunale delle Attività Estrattive.
 - Va valutata l’opportunità e la fattibilità tecnica di utilizzare alcuni dei laghi di cava sopra citati, in prossimità del torrente Bevano e del Fosso Ghiaia, come vasche di esondazione controllata anche per il ricambio idrico e l’ossigenazione delle acque di lago, attraverso il riutilizzo o la costruzione ex novo di canali specificamente dedicati, previa verifica e concordamento con l’Autorità del Distretto idrografico competente.
- e. Riqualificazione degli accessi alla Pineta di Classe**
- Il progetto punta a valorizzare gli accessi esistenti alla Pineta di Classe, da nord (fosso Ghiaia) e da sud (torrente Bevano) della nuova stazione ferroviaria, attrezzati con dispositivi informativi anche di tipo digitale e interattivo, valutando anche la possibilità di un nuovo accesso alla pineta in corrispondenza della nuova stazione.
- f. Interventi di qualificazione paesaggistica e**

ambientale nella Pineta di Classe

- Si tratta di interventi di riduzione dei rischi da incendi boschivi e ingressione marina
 - Per quel che riguarda gli incendi boschivi si tratta di interventi selvicolturali di prevenzione contro la diffusione del fenomeno degli incendi boschivi (diradamenti, spalcatore ecc.) previsti nell’ambito del Piano di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi- Stazione Pineta di Ravenna e Saline di Cervia (realizzato nell’ambito del Progetto Holistic- IPA Adriatico).
 - Per quel che riguarda il cuneo salino, gli interventi riguardano la realizzazione di idonee opere di arginamento e drenaggio lungo il confine meridionale della pineta, nella parte centrale compresa tra il Fosso Ghiaia e lo Scolo Motte e nella zona SE, allo scopo di aumentare l’apporto di acque dolci per contrastare la risalita in falda di acque salate.
- g. Recupero e rifunzionalizzazione degli edifici in disuso nella Pineta di Classe**
- Costituisce il progetto prioritario PU3.05 del Progetto-Guida PG3.
 - Riguarda interventi di recupero e rifunzionalizzazione degli edifici interni alle aree naturalistiche, per usi compatibili con la qualità paesaggistica ed ecologico-ambientale delle ZSC-ZPS IT4070009 Ortazzo, Ortazzino, foce del torrente Bevano; ZSC-ZPS IT4070010 Pineta di Classe.
 - Gli edifici interessati sono elencati nel Piano Territoriale della Stazione "Pineta di Classe e Salina di Cervia" del parco Delta del Po: in Pineta di Classe Ca’ Sacca (Casa del Guardiacaccia), ex casa di guardia, ex convento (Aie di Classe), Cappella di S. Sebastiano delle Aie, Aie di Classe, capanno aeronautico (Aie di Classe), Ca’ Fosso Ghiaia, Ca’ Bufala (Casa di Guardia Bufale), capanno bufali, casa acquara; (in Ortazzo e Ortazzino

la Pileria e magazzino del riso). Alcuni rientrano nell'elenco dei beni di interesse storico-documentario del Piano suddetto

h. Qualificazione paesaggistica strade esistenti

- Riguarda il rafforzamento e l'ispessimento di sistemi lineari con alberi di prima grandezza delle strade trasversali alla costa (in particolare la SP101 Standiana e via Fosso Ghiaia) e fasce di forestazione a spessore variabile della SS16 Adriatica/Romea sud, lungo la fascia di contatto con la Pineta di Classe.

i. Potenziamento vegetazionale parcheggi dei Parchi tematici (Mirabilandia e Zoo Safari)

- Prevede una densificazione arborea con piante di prima grandezza, anche pini marittimi, in relazione alla progressiva diminuzione delle auto successiva all'apertura della nuova stazione.
- Si configura come progetto paesaggistico integrato con la monumentale presenza della Pineta di Classe e si inquadra nel più complessivo obiettivo di forestazione urbana e territoriale della fascia costiera.
- Prevede inoltre la localizzazione di parcheggi di bike sharing

j. Ambiti potenziali di rigenerazione lungo la SS 16 Adriatica/Romea

- Sono relativi alle due fasce edificate a nord e a sud della rotonda stradale di accesso ai parcheggi dei parchi di Mirabilandia e Zoo Safari - tra la SS16 Adriatica/Romea, i parcheggi e i campi fotovoltaici.
- Sono Ambiti già edificati, da rigenerare per un più qualificato e integrato sistema lineare di servizi, a supporto dell'intero PU3 e come "porta" di accesso ai parchi tematici.

PU4 EX AGIP

Ruolo strategico, criticità e potenzialità della più estesa area industriale dismessa della città

La vasta area interessata da questo progetto urbano (circa 85 ettari) è da decenni sottoposta ad un consistente processo di dismissione industriale, riconducibile soprattutto al settore in destra Candiano (prima Agip poi Eni), di quello che è stato uno dei più importanti poli petrolchimici italiani, in cui è ricompresa la Raffineria ex SAROM (dismessa nel 1984) che rappresenta l'impianto-simbolo di una lunga fase di sviluppo economico centrata sull'estrazione, la trasformazione e lo stoccaggio del petrolio e dei suoi derivati.

Si tratta di un'area collocata in una posizione strategica, a ridosso e attraversata da infrastrutture viarie esistenti (via Trieste, via Canale Molinetto, viale Europa) e di progetto (il by-pass del Canale Candiano) oltre al tracciato ferroviario interno al porto a servizio dello scalo-merci in destra Candiano. Pur ribadendo una naturale propensione alla conferma e all'attualizzazione della sua storia industriale attraverso nuove e sostenibili attività produttive, questo ambito di trasformazione può beneficiare anche della contiguità con il comprensorio della Darsena ad ovest per prospettare una presenza qualificata di attività terziarie e spazi pubblici in grado di potenziare il telaio verde della città esistente.

Questa condizione urbana richiede una strategia integrata di rigenerazione, capace di affrontare una serie di criticità:

- l'annoso problema delle bonifiche dei suoli inquinati che presuppone un'adeguata progettualità per modulare e temporizzare le

azioni di disinquinamento, entro un quadro di convenienze e di fattibilità resi ancor più difficili da una crisi economica più che decennale a cui si aggiungono gli ulteriori contraccolpi della pandemia;

- il gap infrastrutturale, determinato dall'esigua dotazione di reti viarie a servizio della precedente ed esclusiva funzione, produce una domanda rilevante di nuove urbanizzazioni per accogliere una più articolata e numerosa presenza di attività, incidendo ulteriormente sui costi e sulle necessità di discretizzare gli interventi senza poter rinunciare ad adeguati investimenti sulle reti della mobilità;
- in questo quadro, un settore produttivo come quello edilizio ha fatto sin qui fatica a dare risposte alle ineludibili domande di pianificazione, come dimostrano le difficoltà incontrate dal POC e dal PUA per l'ambito Ex Agip.

A fronte di queste criticità, esistono alcune importanti potenzialità su cui il PUG intende far leva per costruire un progetto urbano capace di coniugare una necessaria visione d'insieme con una discretizzazione degli strumenti attuativi, la conferma della natura produttiva dell'area con l'inserimento di nuove attività economiche innovative e di spazi pubblici di qualità eco-paesaggistica per superare la condizione di recinto specializzato che ha sempre caratterizzato l'area:

- la concentrazione proprietaria in due grandi soggetti (ENI per circa 2/3 e PROTAN per la quota residua a meno di quote pubbliche marginali) consente di prevedere una discretizzazione nei 3 "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana" individuati nell'elaborato "SINTESI DELLE CP E CI", finalizzata a garantire dimensioni maggiormente gestibili degli strumenti attuativi (Accordi Operativi) evitando complessi accordi inter-

soggettivi per aree troppo estese, ferma restando la necessaria flessibilità dei perimetri di tali Ambiti, come previsto dagli Artt. 39 comma 3, 50 comma 8 e 60 comma 1 della Disciplina;

- la persistenza di alcune importanti e robuste tracce della natura e dell'industria preesistenti, si configura come una risorsa strategica: la striscia verde della pineta Monaldina vincolata ai sensi della Legge n. 1497/1939 (che si estende da nord a sud per oltre 700 metri con una profondità variabile tra i 70 e i 120) e i due straordinari monumenti di archeologia industriale delle torri si configurano una risorsa strategica di raffreddamento dell'ex Raffineria che si fronteggiano a poca distanza dal Canale Candiano suggerendo la prefigurazione di una piazza alberata tra di essi fronteggiante la testata nord della pineta e proiettata verso il canale. L'una testimonianza lussureggiante e ombrosa di un paesaggio storico di Ravenna che si incunea nel paesaggio arido di un'area dismessa, l'altra come una grande piazza contemporanea capace di ospitare grandi eventi culturali, artistici, musicali, sportivi, sociali e ludici all'aperto, per donare alla città un luogo da sempre 'ostile' attraverso un radicale capovolgimento di senso;
- il disegno implicito di questa grande "T", delineata dalla sequenza di queste due importanti tracce della natura e della storia contemporanea, può costituire il telaio verde del processo di trasformazione incrementale di questo ambito urbano a cui fare riferimento per la cessione e riqualificazione della nuova città pubblica, attraverso la realizzazione delle dotazioni di attrezzature e servizi obbligatorie previste dalla Disciplina del PUG all'Art. 50 comma 5, oltre quelle per le urbanizzazioni primarie necessarie alla definizione delle accessibilità interne ai singoli Ambiti e all'irrobustimento della

rete stradale primaria delineata nello schema grafico successivo. In particolare: l'ulteriore area boscata, trasversale alla pineta Monaldina, riconosciuta dalla Carta forestale; le eventuali ulteriori aree boscate a potenziamento della pineta Monaldina; la fascia est-ovest di raccordo tra le due torri Hammon di raffreddamento della ex raffineria; l'ulteriore area da forestare e attrezzare compresa tra la fascia suddetta e via Trieste; le fasce boscate di pertinenza dei grandi tracciati di progetto ed esistenti (via Trieste e via Canale Molinetto). Le aree cedute al Comune per il verde boschivo e forestale potranno essere realizzate, oltre che dai promotori degli Ambiti all'interno degli standard urbanistici minimi obbligatori e premiali, anche attraverso fondi del PNRR o altri fondi nazionali e regionali, in accordo con l'Autorità di Sistema Portuale;

- gli Obiettivi Strategici del PUG (definiti al Titolo II della Disciplina) delineano l'area ex Agip come "area di interazione porto-città" riconosciuta congiuntamente da Comune di Ravenna e Autorità di Sistema Portuale ai sensi dell'Art. 1 del DLgs 232/2017. Un luogo quindi di convergenza di aspettative consolidate e attualizzate di nuova centralità multifunzionale a livello urbano e territoriale e, allo stesso tempo, un paesaggio straordinario di transizione dinamica tra la memoria storica più profonda della città, la grande macchina portuale e le risorse naturali dell'ampia fascia costiera;
- il PUG riconosce la centralità dei nuovi dispositivi normativi e degli incentivi urbanistici di tipo premiale previsti dalla Disciplina (cfr. Titolo III, Art. 52) a fronte dei Requisiti Prestazionali previsti dalla GUIDA PER LA QUEA che potranno, anche nell'area Ex Agip, consentire di contribuire all'innalzamento della qualità urbana ed ecologico ambientale.

Obiettivi strategici, componenti strutturali e indirizzi progettuali

Gli elaborati STRATEGIE (Obiettivi Strategici OS) definiscono un primo quadro di indirizzi strategici di riferimento per il PU4 "ex Sarom". In particolare, costituiscono riferimenti del PU le seguenti Azioni Progettuali individuate nel Titolo II della Disciplina:

- OS1/LS1/AP3 - Potenziare e migliorare la struttura e la fisionomia delle aree boscate, riconnettere le pinete storiche e ricostituire quelle danneggiate
- OS1/LS1/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
- OS1/LS3/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
- OS1/LS4/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
- OS1/LS4/AP10- Rendere prioritari gli interventi di bonifica e riciclo dei suoli compromessi a partire da industrie e cave dismesse e dismettibili
- OS3/LS2/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
- OS3/LS2/AP5- Riqualificare le aree di intera-

zione porto-città previste dal Documento di Pianificazione Strategica di Sistema (DPSS) dell'Autorità di Sistema Portuale del mare Adriatico centro-settentrionale

- OS3/LS6/AP2 - Realizzare la diffusione di "isole digitali" nelle diverse parti urbane di Ravenna distribuite nel territorio comunale
- OS5/LS1/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
- OS5/LS1/AP5 - Realizzare nuovi parchi e giardini e completare quelli in corso di attuazione e recuperare quelli degradati
- OS5/LS2/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

Le componenti strutturanti e gli indirizzi progettuali del PU4, contenuti nell'elaborato grafico di seguito riportato, sono i seguenti:

a. Pinete e aree boscate esistenti

Individuano la Tenuta Monaldina (su suoli non inquinati) e le ulteriori aree boscate esistenti che costituiscono il cuore verde da preservare del PU4 e da connettere con il contesto.

Possono accogliere visitatori e attività all'aperto compatibili, di gestione privata e/o pubblica, quale offerta integrativa di spazi verdi nelle aree di interazione porto-città.

b. Forestazione

Indica la localizzazione orientativa delle cessioni di aree pubbliche da parte dei promotori privati della rigenerazione urbana da concentrare

prevalentemente lungo via Trieste

Sono le aree interessate da un processo di riforestazione spontanea, da salvaguardare e potenziare, anche per la funzione di "phytoremediation" che svolgono ai fini della bonifica delle stesse.

c. Bosco delle attrezzature di uso pubblico

Sono le aree interessate da riforestazione spontanea, da cedere e da potenziare come bosco urbano in continuità con la Forestazione e la Pineta esistente:

- il bosco accoglie attrezzature di uso pubblico per costituire quella parte del PU4 attrattiva e capace di offrire attività e servizi aperti alla città, proprio per la sua posizione adiacente a via Trieste e di transizione verso la "Piazza dei camini sonori".
- l'area per servizi e attività è costituita da spazi capaci di accogliere attività e funzioni ludiche e sportive integrabili con gli spazi verdi pinetati.

d. "Caminsonori", archeologia industriale da recuperare e rifunzionalizzare

Testimonianza industriale delle attività produttive dismesse della ex Società Anonima Raffinazione Olii Minerali, costituiscono una componente strutturante del PU4 che punta alla conservazione e attualizzazione dell'identità storica delle aree industriali.

I "camini sonori" rappresentano i landmark riconoscibili e connotanti il nuovo paesaggio urbano, e potranno consentire la sua percezione dall'alto e accogliere funzioni compatibili con la particolare tipologia che li caratterizza.

e. Piazza dei "camini sonori"

La Piazza tiene insieme i due grandi camini di archeologia industriale (le ex torri di raffreddamento Hammon che il PUG intende conservare, tutelare e valorizzare) e, unitamente al Bosco attrezzato, costituisce uno spazio pubblico

vitale nel quale svolgere eventi artistici, culturali, sociali, ludici e sportivi, in sinergia con gli usi e le funzioni che potranno essere accolti nei grandi camini sonori.

f. Fascia lineare di filtro

Costituisce un ispessimento paesaggistico-vegetazionale della riqualificazione di via Trieste e via Canale Molinette e al contempo una zona di filtro tra le nuove aree produttive e il contesto.

g. Direttrici dei tracciati verdi strutturanti

Costituiscono le direttrici principali del telaio verde dell'Ambito, costruite sia attorno alle persistenze boscate esistenti sia attorno alle preesistenze di archeologia industriale delle torri di raffreddamento ex Hammon:

- la direttrice nord-sud della pineta Monaldina costituisce anche l'asse percettivo che ha come recapito architettonico la torre "camino sonoro" ovest;
- la direttrice est-ovest struttura la connessione tra i due "camini sonori" e la nuova fascia alberata longitudinale adiacente a via Trieste;
- la direttrice trasversale alla pineta Monaldina sul lato orientale consolida il bosco spontaneo esistente, qualificando anche un margine interno alle nuove aree di addensamento urbano e costituendo un laboratorio di monitoraggio dell'inquinamento di suoli e acque di falda in attesa dell'avvio degli adiacenti interventi di trasformazione urbana.

h. Direttrici di connessione urbana

Si tratta dei principali tracciati stradali est-ovest e nord-sud che connettono l'Ambito del Progetto Urbano alla città e al proprio interno:

- I tracciati paralleli di via Trieste e via Canale Molinette connettono la città al mare e intercettano l'Ambito divenendo anche stra-

de interne ad esso e funzionali ai flussi di traffico indotti dalle nuove funzioni.

- Il nuovo tracciato viario nord-sud, parallelo e adiacente al tracciato del bypass sul canale Candiano previsto dal PRIT 2025, costituisce la direttrice strutturante di connessione tra via Canale Molinette e via Trieste.

i. Rete della viabilità

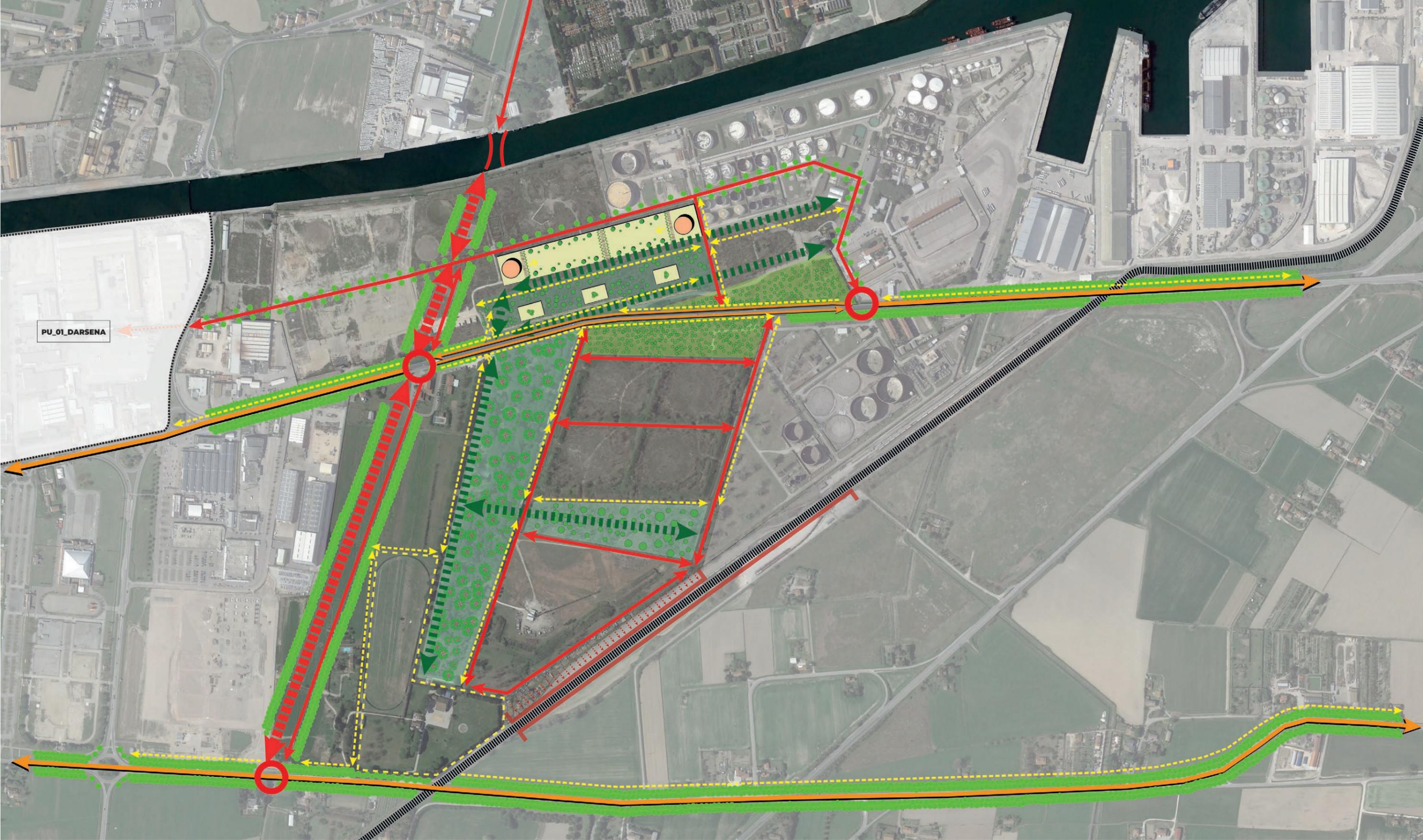
Rete viaria che struttura il disegno e l'articolazione delle aree per accogliere le diverse funzioni e attività garantendo accessibilità e fruizione.

L'assetto della rete viaria consente una attuazione progressiva e per parti, secondo le possibilità nel tempo dei soggetti attuatori.

Il PU4 prevede anche la possibilità di connessione con lo scalo ferroviario Est per favorire il trasporto merci su ferro e il collegamento con il porto e la rete ferroviaria.

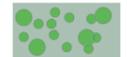
j. Interventi di qualificazione paesaggistico-ambientale e funzionale delle strade urbano-territoriali esistenti

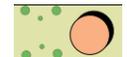
Via Trieste e via Canale Molinette debbono essere riqualificate come strade di qualità spaziale in grado di rappresentare il doppio ruolo di grandi tracciati territoriali e di strade interne all'Ambito, da riconfigurare anche dal punto di vista vegetazionale affinché partecipino alla costruzione del telaio verde dell'Ambito e accolgano sia la mobilità su gomma leggera e pesante sia quella ciclopeditale.



PU_01_DARSENA

Componenti strutturanti

-  Pineta Monaldina (vincolo ex L.1497/1939)
-  Pinete e aree boscate esistenti
-  Forestazione
-  Bosco delle attrezzature di uso pubblico

-  Piazza alberata dei "camini sonori"
-  Fasce lineari verdi alberate di filtro
-  Diretrici dei tracciati verdi strutturanti

-  "Camini sonori" archeologia industriale da recuperare e rifunzionalizzare
-  Diretrice di connessione urbana
-  Diretrici via Treste e via Canale Molinetto
-  Rete della viabilità

Interventi complementari di connessione con il contesto

-  Area per servizi e attività
-  Rete dei tracciati ciclopedonali
-  Scalo merci del porto
-  Bypass Canale Candiano
-  Ferrovia
-  Canale Candiano
-  Varchi e aperture visive



